

**Prof. Dr.**

**Halûk Nami NOMER**

İstanbul Aydın Üniversitesi Hukuk Fakültesi  
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

**Prof. Dr.**

**Mehmet Serkan ERGÜNE**

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi  
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

# EŞYA HUKUKU

- Zilyetlik
- Tapu Sicili
- Mülkiyetin Genel Hükümleri
- Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması ve Kaybı
- Taşınır Mülkiyeti
- Sınırlı Aynî Haklar

Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş On İkinci Bası

**onikilevha**  
TUTANAKLAR

## İÇİNDEKİLER

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| ÖNSÖZ .....                              | V      |
| İÇİNDEKİLER .....                        | VII    |
| KISALTMALAR .....                        | XXXVII |
| EŞYA HUKUKU ALANINDA GENEL ESERLER ..... | XLI    |

### EŞYA HUKUKUNA GİRİŞ - TEMEL KAVRAMLAR VE İLKELER

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| I. EŞYA HUKUKUNUN KONUSU .....                              | 1  |
| II. AYNÎ HAKLARA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER .....               | 1  |
| A. Aynî Hak Kavramı .....                                   | 1  |
| B. Aynî Hak Türleri .....                                   | 3  |
| C. Aynî Haklara Hâkim Olan İlkeler .....                    | 4  |
| 1. Belirlilik .....                                         | 4  |
| 2. Kamuya Açıklık .....                                     | 5  |
| 3. İyiniyetin Korunması .....                               | 5  |
| 4. Sınırlı Sayı .....                                       | 5  |
| 5. Hak Düşürücü Sürenin veya Zamanaşımının İşlememesi ..... | 5  |
| III. EŞYA KAVRAMI VE TÜRLERİ .....                          | 6  |
| A. Eşya Kavramı .....                                       | 6  |
| B. Eşya Sayılan ve Sayılmayan Şeyler .....                  | 8  |
| C. Eşya Türleri .....                                       | 11 |
| 1. Taşınır Eşya – Taşınmaz Eşya .....                       | 11 |
| 2. Basit Eşya – Birleşik Eşya – Eşya Birliği .....          | 13 |
| 3. Misli Eşya – Misli Olmayan Eşya .....                    | 13 |

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4. Tüketilebilen Eşya – Tüketilemeyen Eşya .....                                  | 14 |
| 5. Bölünebilen Eşya – Bölünemeyen Eşya .....                                      | 14 |
| 6. Özel Mülkiyete Konu Olabilen Eşya – Özel Mülkiyete Konu<br>Olamayan Eşya ..... | 15 |
| 7. Sahipli Eşya – Sahipsiz Eşya.....                                              | 15 |

## **Birinci Bölüm**

### **ZİLYETLİK**

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| § 1. ZİLYETLİK KAVRAMI VE ZİLYETLİĞİN HUKUKÎ NİTELİĞİ ..... | 17 |
| I. GENEL OLARAK.....                                        | 17 |
| II. ZİLYETLİĞİN ÖZELLİKLERİ VE UNSURLARI .....              | 19 |
| A. Zilyetliğin Özellikleri.....                             | 19 |
| B. Zilyetliğin Unsurları.....                               | 22 |
| III. ZİLYETLİĞİN KAPSAMI .....                              | 25 |
| IV. ZİLYETLİĞİN TANIMI VE HUKUKÎ NİTELİĞİ .....             | 27 |
| § 2. ZİLYETLİK TÜRLERİ VE ZİLYET YARDIMCILIĞI .....         | 28 |
| I. ZİLYETLİK TÜRLERİ .....                                  | 28 |
| A. Malik Sıfatıyla Zilyetlik – Başka Sıfatla Zilyetlik..... | 28 |
| B. Asli Zilyetlik – Fer’î Zilyetlik .....                   | 29 |
| C. Dolaysız Zilyetlik – Dolaylı Zilyetlik.....              | 32 |
| D. Hakka Dayanan Zilyetlik – Haksız Zilyetlik .....         | 33 |
| E. İyiniyetli Zilyetlik – Kötüniyetli Zilyetlik.....        | 34 |
| F. Tek Başına Zilyetlik – Birlikte Zilyetlik .....          | 34 |
| G. Eşya Zilyetliği – Hak Zilyetliği .....                   | 35 |
| H. Sicil Zilyetliği – Taşınmaz Zilyetliği .....             | 36 |
| II. ZİLYET YARDIMCILIĞI .....                               | 37 |
| § 3. ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI VE KAYBEDİLMESİ .....          | 38 |
| I. ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI .....                            | 39 |
| A. Aslen Kazanma .....                                      | 39 |
| B. Devren Kazanma .....                                     | 40 |
| C. Miras Yoluyla Kazanma.....                               | 41 |
| II. ZİLYETLİĞİN DEVRİ YOLLARI.....                          | 41 |
| A. Dolaysız Zilyetliğin Devri.....                          | 42 |
| 1. Eşyanın Teslimi.....                                     | 43 |

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2. Araçların Teslimi .....                                                               | 44 |
| 3. Zilyetlik Sözleşmesi (Uzak Elden Teslim) .....                                        | 44 |
| 4. Kısa Elden Teslim.....                                                                | 45 |
| B. Dolaylı Zilyetliğin Devri .....                                                       | 45 |
| 1. Temsilci Aracılığıyla Zilyetliğin Kazanılması .....                                   | 46 |
| 2. Hükmen Teslim .....                                                                   | 47 |
| 3. Zilyetliğin Havalesi .....                                                            | 49 |
| 4. Emtiyayı Temsil Eden Senetlerin Teslimi.....                                          | 52 |
| III. ZİLYETLİĞİN KAYBEDİLMESİ.....                                                       | 54 |
| § 4. ZİLYETLİĞİN KORUNMASI .....                                                         | 56 |
| I. GENEL OLARAK.....                                                                     | 56 |
| II. ZİLYEDİN KUVVET KULLANMASI.....                                                      | 57 |
| III. ZİLYETLİK DAVALARI .....                                                            | 60 |
| A. Zilyetliğin Gasbında Dava Hakkı .....                                                 | 62 |
| B. Zilyetliğe Saldırıda Dava Hakkı.....                                                  | 64 |
| C. Davaların Tabi Olduğu Hak Düşürücü Süre.....                                          | 66 |
| IV. ZİLYETLİĞİN İDARİ YOLDAN KORUNMASI.....                                              | 66 |
| § 5. ZİLYETLİĞE DAYANARAK HAKKIN KORUNMASI .....                                         | 68 |
| I. GENEL OLARAK.....                                                                     | 68 |
| II. TAŞINIRLARDA ZİLYETLİĞE BAĞLANAN KARİNELER .....                                     | 69 |
| A. Mülkiyet Karinesi .....                                                               | 70 |
| B. Fer'î Zilyetlikte Karine .....                                                        | 71 |
| 1. Asli Zilyedin Mülkiyet Karinesine Dayanma .....                                       | 71 |
| 2. Sınırlı Aynî Hak veya Şahsî Hak Karinesi.....                                         | 72 |
| III. DAVADA SAVUNMA YAPMA (ÜSTÜN HAK KARİNESİNE DAYANMA) .....                           | 73 |
| IV. TAŞINIR DAVASI.....                                                                  | 74 |
| A. Şartları .....                                                                        | 74 |
| B. Mevcut Zilyedin Üstün Hak Karinesinin Çürütülmesi .....                               | 77 |
| 1. Mevcut Zilyedin Zilyetliği Kötüniyetle Kazanması .....                                | 77 |
| 2. Taşınırın Önceki Zilyedin Elinden Rızası Dışında Çıkması.....                         | 78 |
| C. Taşınır Davasının Benzer Davalar ile Karşılaştırılması .....                          | 80 |
| 1. Taşınır Davası ile Zilyetlik Davalarının Karşılaştırılması .....                      | 80 |
| 2. Taşınır Davası ile Mülkiyet Hakkına Dayanan İstihkak Davasının Karşılaştırılması..... | 81 |

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| V. İYİNİYETLE HAK KAZANMA .....                           | 84  |
| A. Genel Olarak .....                                     | 84  |
| B. İyiniyetle Hak Kazanmanın Tam Olarak Korunması .....   | 86  |
| 1. Emin Sıfatıyla Zilyetten Aynı Hak Kazanılması .....    | 86  |
| 2. Para ve Hamile Yazılı Senetlerin Kazanılması .....     | 94  |
| C. İyiniyetle Hak Kazanmanın Kısmi Olarak Korunması ..... | 96  |
| D. İyiniyetle Hak Kazanmanın Korunmaması .....            | 98  |
| VI. TAŞINMAZLARDA HAK KARİNESİ .....                      | 99  |
| § 6. HAKSIZ ZİLYETLİKTE İADE .....                        | 101 |
| I. GENEL OLARAK .....                                     | 101 |
| II. HAKSIZ ZİLYEDİN İYİNİYETLİ OLMASI .....               | 103 |
| A. İadenin Kapsamı .....                                  | 104 |
| B. Giderleri Talep Hakkı .....                            | 106 |
| III. HAKSIZ ZİLYEDİN KÖTÜNİYETLİ OLMASI .....             | 110 |
| A. İadenin Kapsamı .....                                  | 110 |
| B. Giderleri Talep Hakkı .....                            | 118 |

## **İkinci Bölüm**

### **TAPU SİCİLİ**

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| § 1. İŞLEVİ .....                                       | 121 |
| § 2. UNSURLARI .....                                    | 121 |
| I. ANA SİCİLLER .....                                   | 121 |
| A. Tapu kütüğü .....                                    | 121 |
| B. Kat mülkiyeti kütüğü .....                           | 122 |
| C. Zabıt defteri veya kat mülkiyeti zabıt defteri ..... | 122 |
| II. TAMAMLAYICI UNSURLAR .....                          | 122 |
| A. Yevmiye defteri .....                                | 122 |
| B. Belgeler .....                                       | 123 |
| C. Plânlar .....                                        | 123 |
| III. YARDIMCI SİCİLLER .....                            | 123 |
| A. Aziller sicili .....                                 | 123 |
| B. Düzeltmeler sicili .....                             | 123 |
| C. Kamu orta malları sicili .....                       | 124 |

|                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| D. Tapu envanter defteri.....                                                           | 124 |
| E. İdarî sınırlar kayıt defteri.....                                                    | 124 |
| § 3. TAPU İDARELERİ .....                                                               | 124 |
| § 4. DEVLETİN SORUMLULUĞU .....                                                         | 125 |
| § 5. TAPU SİCİLİNE HÂKİM OLAN TEMEL ESASLAR .....                                       | 130 |
| § 6. TAŞINMAZLARIN TAPU SİCİLİNE KAYDEDİLMESİ .....                                     | 132 |
| I. GENEL OLARAK.....                                                                    | 132 |
| II. ARAZİLER BAKIMINDAN .....                                                           | 133 |
| A. Mahkeme kararı ile .....                                                             | 133 |
| B. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na göre.....                                             | 134 |
| 1. Kadastro süreci ve hukuki sonuçları .....                                            | 134 |
| 2. Mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslar .....                                    | 136 |
| a. Tapuda kayıtlı taşınmazlarda .....                                                   | 136 |
| b. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda .....                                           | 137 |
| III. TAŞINMAZLAR ÜZERİNDEKİ BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ<br>HAKLAR BAKIMINDAN .....              | 138 |
| IV. KAT MÜLKİYETİNE KONU OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER<br>BAKIMINDAN .....                     | 140 |
| V. TAPU KÜTÜĞÜNE KAYDEDİLMEYECEK TAŞINMAZLAR .....                                      | 140 |
| A. Genel Olarak .....                                                                   | 140 |
| B. Türleri .....                                                                        | 141 |
| 1. Sahipsiz yerler .....                                                                | 141 |
| 2. Kamu malları.....                                                                    | 142 |
| a. Orta malları .....                                                                   | 143 |
| b. Hizmet malları.....                                                                  | 143 |
| VI. TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ VEYA BİRLEŞTİRİLMESİ .....                                     | 144 |
| § 7. TAPU KÜTÜĞÜ SAYFASINA YAPILAN KAYIT TÜRLERİ.....                                   | 144 |
| I. BİLGİ AMAÇLI KAYITLAR .....                                                          | 145 |
| II. AYNİ HAKLARA İLİŞKİN KAYITLAR (TESCİL, TESCİLİN<br>TERKİNİ VE DEĞİŞTİRİLMESİ) ..... | 145 |
| A. Tescil .....                                                                         | 145 |
| 1. Kavram .....                                                                         | 145 |
| 2. Şartları .....                                                                       | 145 |
| a. İstem (Talep) .....                                                                  | 146 |
| b. Belgeleme .....                                                                      | 148 |

|                                                                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| aa. Tasarruf yetkisinin belgelenmesi.....                                                                              | 148 |
| bb. Hukuki sebebin belgelenmesi.....                                                                                   | 149 |
| cc. Ayırt etme gücünün belgelenmesi.....                                                                               | 151 |
| 3. Tescilin Yapılması .....                                                                                            | 151 |
| 4. Tescil İsteminin Reddi .....                                                                                        | 153 |
| 5. Tescilin Hükmü .....                                                                                                | 154 |
| a. Tescilin olumsuz hükmü .....                                                                                        | 154 |
| b. Tescilin olumlu hükmü.....                                                                                          | 156 |
| aa. Genel Olarak.....                                                                                                  | 156 |
| bb. Şartları.....                                                                                                      | 159 |
| aaa. Tapu kütüğünde hak sahibi gözükten kimsenin<br>tasarruf yetkisine sahip olmaması veya<br>sınırlanmış olması ..... | 159 |
| bbb. Tapu kütüğündeki tescile dayanan üçüncü<br>kişinin iyiniyetli olması .....                                        | 160 |
| cc. TMK 1023'ün Kapsamına Girmeyen Haller.....                                                                         | 161 |
| B. Terkin.....                                                                                                         | 163 |
| 1. Kavram .....                                                                                                        | 163 |
| a. Aynı hakkı sona erdiren terkinler.....                                                                              | 163 |
| b. Sicili düzelten (açıklayıcı) terkinler .....                                                                        | 164 |
| C. Değişiklik .....                                                                                                    | 166 |
| III. ŞERHLER.....                                                                                                      | 166 |
| A. Nispi (Kişisel) Hakların Şerhi .....                                                                                | 166 |
| 1. Şerh Verilebilecek Nispi Haklar .....                                                                               | 166 |
| 2. Şerhin Verilmesi .....                                                                                              | 167 |
| 3. Şerhin Hükmü.....                                                                                                   | 169 |
| 4. Şerhin Terkini.....                                                                                                 | 175 |
| B. Aynı Hukuksal İlişkileri Yapılandıran Şerhler.....                                                                  | 176 |
| C. Tasarruf Yetkisi Kısıtlamalarının Şerhi.....                                                                        | 177 |
| 1. Medeni Kanun'da Öngörülen Haller.....                                                                               | 177 |
| a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme<br>Kararları (TMK 1010 I, b.1) .....                                 | 177 |
| b. Haciz, İflas Kararı, Konkordato ile Verilen Süre<br>(TMK 1010 I, b.2) .....                                         | 178 |
| c. Aile Yurdu Kurulması, Art Mirasçı Atanması<br>(TMK 1010 I, b.3) .....                                               | 179 |
| d. Aile Konutu (TMK 194 III) .....                                                                                     | 180 |
| e. Evlilik Birliğini Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin<br>Sınırlandırılması (TMK 199 III) .....                        | 180 |

|                                                                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2. Tasarruf Yetkisi Kısıtlaması Şerhinin Hükümü.....                                                             | 181 |
| a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararlarında .....                                             | 181 |
| b. Haciz, İflas Kararı, Konkordato ile Verilen Sürede .....                                                      | 182 |
| c. Aile Yurdu Kurulması, Art Mirasçı Atanmasında .....                                                           | 183 |
| d. Aile Konutunda .....                                                                                          | 183 |
| e. Evlilik Birliğini Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılmasında .....                                | 185 |
| D. Geçici Tescil Şerhi.....                                                                                      | 186 |
| 1. Medeni Kanun'da Geçici Tescile İmkân Tanınan Haller.....                                                      | 186 |
| a. Aynı Hak İddiası (TMK 1011 I, b.1).....                                                                       | 186 |
| b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıkların Sonradan Tamamlanması İstemi (TMK 1011 I, b.2)..... | 187 |
| 2. Geçici Tescil Şerhinin Hükümü.....                                                                            | 187 |
| a. Aynı Hak İddiasında.....                                                                                      | 187 |
| b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıkların Sonradan Tamamlanması İsteminde .....               | 188 |
| IV. BEYANLAR .....                                                                                               | 188 |
| A. Medeni Kanunda Belirtilenler.....                                                                             | 189 |
| 1. Taşınmazın Eklentileri.....                                                                                   | 189 |
| 2. Taşınmaz Mülkiyetine İlişkin Kamu Hukuku Kısıtlamaları .....                                                  | 189 |
| 3. Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan ve sürekli nitelikte olan geçit hakları (TMK 748 III).....              | 190 |
| 4. Taşınmazın heyelân bölgesinde bulunması (TMK 710 III) .....                                                   | 190 |
| 5. Kanuni ipotek hakkına sahip zanaatkarlar veya yüklenicilerin işe başlaması (TMK 897 III; TST 56) .....        | 190 |
| B. Tapu Sicili Tüzüğü'nde Belirtilenler .....                                                                    | 190 |
| 1. Tapuda işlem yapılmasına ilişkin istemlerin reddine dair kararlar (TST 26 II).....                            | 190 |
| 2. Ortaklaşa kullanılan taşınmazların hangileri olduğu .....                                                     | 190 |
| 3. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre kurulmaları artık mümkün olmayan aynı haklar .....            | 191 |
| 4. Tapu müdürlüğünce tespit edilen yolsuzluk sebepleri (TST 52 II).....                                          | 191 |
| 5. Hak sahibinin vesayet altına alındığına veya vesayetin kaldırıldığına dair mahkeme kararları (TST 55).....    | 191 |
| 6. Yararlanan ve yüklü taşınmazın bölünmesinde aradaki bağlantı ...                                              | 192 |

|                                                                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| C. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Belirtilenler .....                                                                                       | 192 |
| 1. Bağımsız bölüme ait eklentiler .....                                                                                               | 192 |
| 2. Bir bağımsız bölümün diğer bağımsız bölümlerle ortaklaşa kullanılması.....                                                         | 192 |
| 3. Anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilen irtifak hakları .....                                                                | 192 |
| 4. Kat irtifakında bağımsız bölümlere tahsis edilecek arsa payları, bağımsız bölüm numaraları ve bağlı eklentiler.....                | 193 |
| 5. Yönetim planı ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi (KMK 28 V) .....                                                     | 193 |
| 6. Tamamen harap olan bağımsız bölümün arsa paylarının diğer kat malikleri tarafından devralınması halinde devralınan arsa payı ..... | 193 |
| 7. Devre mülk hakkı ve devre mülk sözleşmesi (KMK 60, 61) .....                                                                       | 193 |
| D. Kadastro Kanunu'nda Belirtilenler .....                                                                                            | 193 |
| V. DÜŞÜNCELER .....                                                                                                                   | 194 |
| § 8. TAPU MEMURUNUN TEBLİĞ YÜKÜMLÜLÜĞÜ .....                                                                                          | 194 |
| § 9. YOLSUZ KAYITLARIN DÜZELTİLMESİ .....                                                                                             | 195 |
| I. KAVRAM.....                                                                                                                        | 195 |
| II. BAŞTAN İTİBAREN YOLSUZ OLAN KAYITLARIN DÜZELTİLMESİ.....                                                                          | 196 |
| A. Yolsuzluğun Hukuki İşlemlerdeki Eksiklik veya Geçersizlikten Kaynaklanması Halinde .....                                           | 196 |
| 1. Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi .....                                                                                                 | 196 |
| a. Tapu sicilinin düzeltilmesi (tashihi) davası.....                                                                                  | 196 |
| b. Yolsuz tescilde hak sahibi gözüken kimsenin talebi üzerine düzeltme .....                                                          | 198 |
| 2. Yolsuz Şerhin Düzeltilmesi.....                                                                                                    | 198 |
| a. Kişisel hakların şerhinde.....                                                                                                     | 198 |
| b. Art mirasçılıkta, mirası geçirme yükümlülüğünün şerhinde .....                                                                     | 199 |
| 3. Yolsuz Beyanın Düzeltilmesi.....                                                                                                   | 200 |
| B. Yanlışlıktan Kaynaklanan Yolsuz Kayıtların Düzeltilmesi .....                                                                      | 200 |
| 1. Tapu memurunun hatasından kaynaklanan yanlışlıklar .....                                                                           | 200 |
| a. Basit yazı yanlışlıkları .....                                                                                                     | 200 |
| b. Basit yazı yanlışlığını aşan yanlışlıklar .....                                                                                    | 201 |
| 2. Tescil talebindeki yanlışlıklar .....                                                                                              | 202 |
| 3. Belgelerdeki yanlışlıklar .....                                                                                                    | 202 |
| 4. Yüz ölçümüne ilişkin yanlışlıklar .....                                                                                            | 202 |

|                                                       |     |
|-------------------------------------------------------|-----|
| III. SONRADAN YOLSUZ HALE GELEN KAYDIN DÜZELTİLMESİ . | 203 |
| A. Tescilin Yolsuz Hale Gelmesi .....                 | 203 |
| B. Şerhlerin Yolsuz Hale Gelmesi .....                | 203 |
| 1. Kişisel hakların şerhinde.....                     | 203 |
| 2. Tasarruf yetkisi kısıtlamalarının şerhinde.....    | 203 |
| 3. Geçici tescil şerhinde.....                        | 204 |

## Üçüncü Bölüm MÜLKİYET

### Birinci Ayrım GENEL HÜKÜMLER

|                                                                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 1. MÜLKİYET HAKKININ TANIMI VE ÖZELLİKLERİ .....                                                             | 205 |
| I. MÜLKİYET HAKKININ TANIMI.....                                                                               | 205 |
| II. MÜLKİYET HAKKININ ÖZELLİKLERİ.....                                                                         | 208 |
| § 2. MÜLKİYET HAKKININ SAĞLADIĞI YETKİLER.....                                                                 | 209 |
| I. AKTİF YETKİ (MÜLKİYETİN OLUMLU İÇERİĞİ) .....                                                               | 209 |
| II. KORUYUCU YETKİ (MÜLKİYETİN OLUMSUZ İÇERİĞİ) .....                                                          | 210 |
| A. İstihkak Davası (Rei Vindicatio) .....                                                                      | 211 |
| B. Elatmanın Önlenmesi Davası (Actio Negatoria) .....                                                          | 215 |
| § 3. MÜLKİYET HAKKININ KAPSAMI .....                                                                           | 219 |
| I. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA.....                                                                                      | 220 |
| A. Bütünleyici Parça Sayılmanın Koşulları.....                                                                 | 220 |
| 1. Ekonomik Bağlantının (İç İlişkinin) Bulunması.....                                                          | 220 |
| 2. Maddi Bağlantının (Dış İlişkinin) Bulunması .....                                                           | 221 |
| 3. Yerel Âdetlerin Bulunması.....                                                                              | 222 |
| B. Kanunen Bütünleyici Parça Sayılan Şeyler (Arazideki Yapılar,<br>Bitkiler, Kaynaklar ve Doğal Ürünler) ..... | 223 |
| C. Bütünleyici Parça Sayılmanın Sonuçları.....                                                                 | 224 |
| II. EKLENTİ .....                                                                                              | 225 |
| A. Eklenti Sayılmanın Koşulları.....                                                                           | 225 |
| 1. Özgülemenin Bulunması .....                                                                                 | 226 |
| 2. Maddi Bağlantının Bulunması .....                                                                           | 228 |

|                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| B. Eklenti Sayılmanın Sonuçları.....                                             | 229 |
| § 4. BİRLİKTE MÜLKİYET .....                                                     | 231 |
| I. PAYLI MÜLKİYET (MÜŞTEREK MÜLKİYET) .....                                      | 231 |
| A. Genel Olarak .....                                                            | 231 |
| B. Paylı Mülkiyet Birliğinde Kararlar ve Temsil .....                            | 234 |
| 1. Kararlar.....                                                                 | 234 |
| 2. Temsil .....                                                                  | 239 |
| C. Pay Üzerinde Tasarruf ve Payın Korunması.....                                 | 241 |
| 1. Pay Üzerinde Tasarruf .....                                                   | 241 |
| 2. Payın Korunması .....                                                         | 243 |
| D. Paylı Malda Tasarruf ve Paylı Malın Korunması .....                           | 247 |
| 1. Paylı Malda Tasarruf .....                                                    | 247 |
| 2. Paylı Malın Korunması .....                                                   | 248 |
| E. Yönetim ve Yararlanma.....                                                    | 248 |
| 1. Yönetim ve Yararlanma Düzeni .....                                            | 248 |
| a. Genel Olarak .....                                                            | 248 |
| b. Düzenlemelerin ve Yönetim Kararlarının Bağlayıcılığı.....                     | 250 |
| 2. Yönetim .....                                                                 | 251 |
| a. Genel Olarak .....                                                            | 251 |
| b. Olağan Yönetim İşleri .....                                                   | 251 |
| c. Önemli Yönetim İşleri .....                                                   | 252 |
| d. Olağanüstü Yönetim İşleri.....                                                | 254 |
| 3. Paylı Malı Kullanma ve Ondan Yararlanma Hakkı .....                           | 255 |
| F. Giderlere ve Yükümlülüklere Katılma Borcu.....                                | 256 |
| G. Paydaşıktan Çıkarma.....                                                      | 257 |
| H. Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi.....                                             | 260 |
| 1. Genel Olarak .....                                                            | 260 |
| 2. Paylı Malın Paylaşılması.....                                                 | 261 |
| a. Paylaşmayı İsteme Hakkı ve Niteliği .....                                     | 261 |
| b. Paylaşmayı İsteme Hakkının Sınırları.....                                     | 261 |
| aa. Paylaşmayı İsteme Hakkının Hukuki İşleme<br>Sınırlandırılması.....           | 261 |
| bb. Paylı Malın Sürekli Bir Amaca Özgülenmiş Olması .....                        | 262 |
| cc. Zamanın Uygun Olmaması .....                                                 | 265 |
| dd. Kat Mülkiyeti, Kat İrtifakı veya Devre Mülk<br>Hakkının Kurulmuş Olması..... | 266 |
| c. Paylaşma Biçimi .....                                                         | 266 |

|                                                                                                                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| d. Paylaşmada, Pay Üzerinde Kurulmuş İntifa ve Rehin Hakkının Durumu .....                                                                                        | 268 |
| II. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ (İŞTİRAK HALİNDE MÜLKİYET) .....                                                                                                          | 269 |
| A. Genel Olarak .....                                                                                                                                             | 269 |
| B. Hukuki Niteliği .....                                                                                                                                          | 271 |
| C. Elbirliği Mülkiyetinin Doğumuna Yol Açan Kişisel Ortaklık İlişkileri.....                                                                                      | 271 |
| D. Elbirliği Mülkiyetinin Doğum Anı .....                                                                                                                         | 272 |
| 1. Elbirliği Mülkiyetinin, Doğumuna Yol Açan Kişisel Ortaklık İlişkisinin Kurulması İle Birlikte Kendiliğinden Doğup Doğmayacağı .....                            | 272 |
| 2. İkame Değer ve Ürünler Üzerinde Elbirliği Mülkiyetinin Doğumu .....                                                                                            | 274 |
| 3. Elbirliği Mülkiyetinin Doğumuna Sebep Olan Ortaklıktan Ayrılma veya Ortaklığa Sonradan Girmenin Elbirliği Mülkiyetinin Kaybına veya Kazanılmasına Etkisi ..... | 275 |
| E. Paylı Mülkiyet ile Elbirliği Mülkiyeti Arasındaki Belli Başlı Farklar ..                                                                                       | 277 |
| F. Hakkın Kullanılması .....                                                                                                                                      | 278 |
| G. Ortaklık Borçlarından Sorumluluk.....                                                                                                                          | 282 |
| H. Hakkın Korunması.....                                                                                                                                          | 283 |
| 1. Genel Olarak .....                                                                                                                                             | 283 |
| 2. TMK 702 IV ve 640 IV Hükmünün Kapsamına Girmeyen Bazı Davalar .....                                                                                            | 284 |
| a. Ortakların Birbirlerine Karşı Açtığı Davalar .....                                                                                                             | 284 |
| b. Zilyetliği Koruyan Davalar.....                                                                                                                                | 286 |
| c. Ecrimisil Davaları .....                                                                                                                                       | 287 |
| 3. TMK 702 IV ve 640 IV Hükmünün Kapsamına Giren Davalar ....                                                                                                     | 288 |
| I. Elbirliği Mülkiyetinin Sona Ermesi .....                                                                                                                       | 291 |
| 1. Genel Olarak .....                                                                                                                                             | 291 |
| 2. Ortaklığın (Kişi Birliğinin, Topluluğun) Dağılması .....                                                                                                       | 292 |
| 3. Eşyanın (“Malın”) Devri.....                                                                                                                                   | 293 |
| 4. Paylı Mülkiyete Geçilmesi.....                                                                                                                                 | 294 |

## İkinci Ayrım

# TAŞINMAZ MÜLKİYETİ

|                  |     |
|------------------|-----|
| § 1. GİRİŞ ..... | 297 |
|------------------|-----|

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 2. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KONUSU .....                                              | 297 |
| § 3. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI (İKTİSABİ) .....                              | 299 |
| I. HAK KAZANIMINA İLİŞKİN GENEL AYRIMLAR .....                                       | 299 |
| A. Aslen Kazanma - Devren Kazanma .....                                              | 299 |
| B. Cüzi Halefiyet - Külli Halefiyet .....                                            | 300 |
| C. Tescille Kazanma - Tescilsiz Kazanma .....                                        | 301 |
| II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN TESCİLLE KAZANILMASI .....                                 | 301 |
| A. Genel Olarak .....                                                                | 301 |
| B. Kazanma Sebebi .....                                                              | 302 |
| 1. Genel Olarak .....                                                                | 302 |
| 2. Kazanma Sebebini Oluşturan Hukuki İşlemin Geçerlilik Şartları .....               | 305 |
| a. Genel Olarak .....                                                                | 305 |
| aa. Sağlararası İşlem Niteliğindeki Borç Sözleşmeleri<br>Bakımından .....            | 305 |
| bb. Ölüme Bağlı Tasarruflar Bakımından .....                                         | 307 |
| cc. İdari Kararlar Bakımından .....                                                  | 308 |
| b. Şekil .....                                                                       | 309 |
| aa. Borç Sözleşmeleri Bakımından .....                                               | 309 |
| aaa. Kural .....                                                                     | 309 |
| bbb. Resmi Şekli Gerçekleştirecek Makam .....                                        | 310 |
| ccc. Şeklin Amacı .....                                                              | 312 |
| ddd. Devredenin (Taşınmaz Malikinin/Pay<br>Sahibinin) İmzasının Yeterli Olması ..... | 315 |
| eee. Resmi Şeklin Kapsamı .....                                                      | 316 |
| fff. Şekle Aykırılığın Yaptırımı .....                                               | 320 |
| ggg. Resmi Şekil Şartının İstisnaları .....                                          | 324 |
| hhh. Vekâletnamenin Geçerlilik Şekline Bağlı Olup<br>Olmadığı Sorunu .....           | 331 |
| bb. Ölüme Bağlı Tasarruflar Bakımından .....                                         | 333 |
| c. Muvazaa .....                                                                     | 333 |
| aa. Genel Olarak .....                                                               | 333 |
| bb. Bedelde Muvazaa .....                                                            | 335 |
| cc. İspatı .....                                                                     | 337 |
| III. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN TESCİLDEN ÖNCE<br>KAZANILMASI .....                       | 340 |
| A. Genel Olarak .....                                                                | 340 |
| B. Medenî Kanunda Öngörülen Hâller .....                                             | 343 |
| 1. Medenî Kanunun 705. Maddesinde Belirtilenler .....                                | 343 |
| a. Miras .....                                                                       | 343 |

|                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| b. Mahkeme Kararı .....                                                                | 344 |
| c. Cebrî İcra.....                                                                     | 349 |
| d. İşgal.....                                                                          | 351 |
| e. Kamulaştırma .....                                                                  | 354 |
| 2. Medeni Kanunun Diğer Maddelerinde Belirtilenler .....                               | 356 |
| a. Sona Eren Tüzel Kişinin Malvarlığının Özgülenmesi .....                             | 356 |
| b. Vakfa Taşınmaz Özgülenmesi.....                                                     | 356 |
| c. Mal Ortaklığı Rejiminin Kabul Edilmesi .....                                        | 357 |
| d. Yeni Arazi Oluşması .....                                                           | 357 |
| C. Diğer Kanunlarda Öngörülen Hâller .....                                             | 360 |
| 1. Ticari İşletmenin Devri.....                                                        | 360 |
| 2. Şirkete Aynı Sermaye Olarak Taşınmaz Konulması .....                                | 361 |
| 3. Şirketlerin Birleşmesi.....                                                         | 362 |
| 4. Şirket Bölünmesi .....                                                              | 362 |
| IV. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN ZAMANAŞIMI İLE KAZANILMASI .....                             | 362 |
| A. Genel Olarak .....                                                                  | 362 |
| B. Kazandırıcı Zamanaşımı Türleri .....                                                | 364 |
| 1. Olağan Zamanaşımı.....                                                              | 364 |
| a. Genel Olarak .....                                                                  | 364 |
| b. Koşulları.....                                                                      | 366 |
| aa. Taşınmaza İlişkin Koşul.....                                                       | 366 |
| aaa. Taşınmaz Tapuya Kayıtlı Olmalıdır.....                                            | 366 |
| bbb. Taşınmaz Özel Mülkiyete Tabi ve Zamanaşımıyla Kazanmaya Elverişli Olmalıdır. .... | 367 |
| bb. Kazanana İlişkin Koşul.....                                                        | 367 |
| aaa. Zilyet Adına Yolsuz Tescil Mevcut Olmalıdır.....                                  | 367 |
| bbb. Zilyet Külli ya da Cüzi Halef Olmalıdır.....                                      | 368 |
| cc. Zilyetliğe İlişkin Koşul .....                                                     | 369 |
| aaa. Zilyetlik Malik Sıfatıyla Olmalıdır. ....                                         | 369 |
| bbb. Zilyet İyiniyetli Olmalıdır.....                                                  | 371 |
| ccc. Zilyetlik Davasız Olmalıdır. ....                                                 | 372 |
| ddd. Zilyetlik Aralıksız Olmalıdır.....                                                | 373 |
| eee. Zilyetlik On Yıl Sürmüş Olmalıdır. ....                                           | 374 |
| c. Sonuçları.....                                                                      | 375 |
| 2. Olağanüstü Zamanaşımı .....                                                         | 377 |
| a. Genel Olarak .....                                                                  | 377 |
| b. Koşulları.....                                                                      | 381 |
| aa. Taşınmaza İlişkin Koşul .....                                                      | 381 |

|                                                                                                     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| aaa. Taşınmaz Tapusuz Olmalıdır.....                                                                | 381 |
| bbb. Taşınmaz Tapuya Kayıtlı Olmakla Birlikte<br>Maliki Belli Olmamalı veya Gaibe Ait Olmalıdır. .. | 382 |
| ccc. Taşınmaz Özel Mülkiyete Tabi ve<br>Zamanaşımıyla Kazanmaya Elverişli Olmalıdır. ....           | 387 |
| bb. Zilyetliğe İlişkin Koşul .....                                                                  | 391 |
| aaa. Zilyetlik Malik Sıfatıyla Olmalıdır. ....                                                      | 392 |
| bbb. Zilyetlik Davasız Olmalıdır. ....                                                              | 394 |
| ccc. Zilyetlik Aralıksız Olmalıdır. ....                                                            | 395 |
| ddd. Zilyetlik Yirmi Yıl Sürmüş Olmalıdır. ....                                                     | 396 |
| eee. Zilyetlik İspat Edilmiş Olmalıdır.....                                                         | 398 |
| cc. Usule İlişkin Koşul.....                                                                        | 400 |
| aaa. Zilyedin Başvurusu Üzerine Mahkemece İlan<br>Yapılmış Olmalıdır.....                           | 400 |
| bbb. İlandan Sonra İtiraz Edilmemiş veya İtiraz<br>Reddedilmiş Olmalıdır.....                       | 401 |
| c. Sonuçları.....                                                                                   | 403 |
| § 4. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAYBI.....                                                               | 406 |
| I. GENEL OLARAK.....                                                                                | 406 |
| II. MÜLKİYET KAYBININ GERÇEKLEŞME BİÇİMLERİ.....                                                    | 407 |
| A. MÜLKİYETİN NİSPİ KAYBI .....                                                                     | 407 |
| B. MÜLKİYETİN MUTLAK KAYBI .....                                                                    | 408 |
| 1. Taşınmazın Tamamen Yok Olması .....                                                              | 408 |
| 2. Mülkiyetin Terki .....                                                                           | 409 |

## Üçüncü Ayrım

### TAŞINIR MÜLKİYETİ

|                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| § 1. TAŞINIR MÜLKİYETİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....        | 413 |
| § 2. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KONUSU .....                      | 413 |
| I. TAŞINIR EŞYA .....                                       | 414 |
| II. DOĞAL GÜÇLER.....                                       | 414 |
| § 3. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI .....                 | 415 |
| I. DEVREN KAZANMA.....                                      | 415 |
| A. Borçlandırııcı İşlem.....                                | 416 |
| B. Tasarruf İşlemi: Aynî Sözleşme + Zilyetliğin Devri ..... | 417 |
| 1. Aynî Sözleşme .....                                      | 417 |

|                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2. Zilyetliğin Devri .....                                                             | 418 |
| 3. Hükmen Teslimdeki Sınırlamalar .....                                                | 420 |
| C. Tasarruf İşleminin Özellikleri .....                                                | 422 |
| 1. Soyut Olması.....                                                                   | 422 |
| 2. Tıpe Bağlılık ve Belirlilik İlkelerine Uygun Olması.....                            | 425 |
| 3. Tasarruf Yetkisinin Gerekli Olması.....                                             | 425 |
| D. Mülkiyetin Naklinde İyiniyetin Korunması.....                                       | 426 |
| E. Zilyetliğin Devrine Gerek Olmadan Mülkiyetin Nakli.....                             | 427 |
| F. Mülkiyetin Saklı Tutulması ve Tasarruf İşleminin Koşula veya Vadeye Bağlanması..... | 428 |
| 1. Mülkiyeti Saklı Tutma Sözleşmesi .....                                              | 428 |
| a. Genel Olarak .....                                                                  | 428 |
| b. Sözleşmenin Şekli .....                                                             | 429 |
| c. Sözleşmenin Hükümleri.....                                                          | 430 |
| 2. Tasarruf İşleminin Koşula veya Vadeye Bağlanması.....                               | 432 |
| a. Tasarruf İşleminin Koşula Bağlanması .....                                          | 432 |
| b. Tasarruf İşleminin Vadeye Bağlanması.....                                           | 434 |
| II. ASLEN KAZANMA.....                                                                 | 434 |
| A. Genel Olarak .....                                                                  | 434 |
| B. Aslen Kazanma Yolları.....                                                          | 435 |
| 1. Sahiplenme .....                                                                    | 435 |
| 2. Bulunmuş Eşya .....                                                                 | 436 |
| 3. Düşen veya Sürüklenen Şeyler .....                                                  | 438 |
| 4. Arı Oğulunun Göçmesi.....                                                           | 439 |
| 5. Define .....                                                                        | 440 |
| 6. Bilimsel Değeri Olan Eşya.....                                                      | 441 |
| 7. İşleme.....                                                                         | 441 |
| 8. Karışma ve Birleşme .....                                                           | 444 |
| 9. Kazandırıcı Zamanaşımı .....                                                        | 446 |
| § 4. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAYBEDİLMESİ .....                                           | 449 |
| I. GENEL OLARAK.....                                                                   | 449 |
| II. MÜLKİYETİN NİSPİ KAYBI.....                                                        | 449 |
| III. MÜLKİYETİN MUTLAK KAYBI.....                                                      | 450 |

**Dördüncü Bölüm**  
**SINIRLI AYNİ HAKLAR**

**Birinci Ayrım**  
**SINIRLI AYNİ HAKLARA İLİŞKİN GENEL**  
**BİLGİLER**

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 1. TÜRLERİ .....                                                                 | 453 |
| § 2. HUKUKİ NİTELİĞİ .....                                                         | 453 |
| § 3. KONUSU.....                                                                   | 454 |
| § 4. BİR TAŞINMAZDA MALİKİNİN AYNİ ZAMANDA SINIRLI AYNİ<br>HAK SAHİBİ OLMASI ..... | 455 |
| § 5. AYNİ HAKLARDA SIRA.....                                                       | 457 |

**İkinci Ayrım**  
**REHİN HAKKI**

**Birinci Alt Ayrım**  
**REHİN HAKKINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER**

**İkinci Alt Ayrım**  
**TAŞINMAZ REHNİ**

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 1. GENEL OLARAK.....                                                             | 461 |
| § 2. GENEL KURALLAR .....                                                          | 461 |
| I. GÜVENCE GÖREVİ.....                                                             | 461 |
| A. Güvencenin, Güvence Oluşturan Değerler Bakımından Kapsamı<br>ve Korunması ..... | 461 |
| 1. Kapsamı.....                                                                    | 461 |
| a. Taşınmaz .....                                                                  | 461 |
| b. Bütünleyici Parçalar .....                                                      | 463 |
| c. Eklentiler .....                                                                | 464 |
| d. Kira Bedelleri .....                                                            | 467 |
| e. Sigorta Tazminatı.....                                                          | 468 |

|                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2. Korunması.....                                                                                            | 470 |
| a. Taşınmazın Değer Kaybına Uğramasına Karşı Tedbir Alınması .....                                           | 470 |
| b. Rehinli Alacaklının Ek Güvence, Eski Hale Getirme ve Kısmi Ödeme İstemleri .....                          | 471 |
| aa. Malik Kusurluysa.....                                                                                    | 471 |
| bb. Malikin Kusuru Yoksa.....                                                                                | 471 |
| c. Taşınmazın Bölünmesinde .....                                                                             | 472 |
| B. Güvencenin, Güvence Altına Alınan Alacak Bakımından Kapsamı ..                                            | 472 |
| 1. Anapara İpoteğinde .....                                                                                  | 473 |
| a. Anapara.....                                                                                              | 473 |
| b. Takip Giderleri.....                                                                                      | 473 |
| c. Gecikme Faizleri .....                                                                                    | 473 |
| d. Anapara Faizleri.....                                                                                     | 474 |
| e. Taşınmazın Korunması İçin Yapılan Zorunlu Masraflar (TMK 876) .....                                       | 475 |
| 2. Üst Sınır İpoteğinde.....                                                                                 | 476 |
| C. Güvenceden Yararlanma / Rehnin Paraya Çevrilmesi.....                                                     | 476 |
| D. Taşınmazların Birleştirilmesinde Güvencenin Durumu .....                                                  | 479 |
| II. BELİRLİLİK İLKESİ.....                                                                                   | 479 |
| A. Rehin Yüğü Bakımından .....                                                                               | 479 |
| 1. Alacağın Miktarının Belli Olduğu Durumlarda .....                                                         | 479 |
| 2. Alacağın Miktarının Belli Olmadığı Durumlarda .....                                                       | 480 |
| 3. Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni Kurmak İçin Gerekenler .....                                        | 481 |
| B. Taşınmaz Bakımından .....                                                                                 | 484 |
| 1. Genel Olarak .....                                                                                        | 484 |
| 2. Birden Fazla Taşınmazın Aynı Alacak İçin Rehnedilmesi.....                                                | 485 |
| a. Genel Olarak .....                                                                                        | 485 |
| b. Taşınmazlardan Her Birinin Alacağın Belirli Bir Miktarı İçin Güvence Oluşturması .....                    | 486 |
| c. Taşınmazlardan Her Birinin Alacağın Tamamı İçin Güvence Oluşturması (Toplu Rehin, Müteselsil Rehin) ..... | 487 |
| III. KAMUYA AÇIKLIK İLKESİ.....                                                                              | 490 |
| A. Taşınmaz Rehninin Kurulması .....                                                                         | 490 |
| 1. Hukuki Sebep.....                                                                                         | 490 |
| 2. Tescilin Gerçekleştirilmesi .....                                                                         | 494 |
| B. Taşınmaz Rehninin Sona Ermesi .....                                                                       | 494 |

|                                                                                                  |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| IV. SABİT DERECELER SİSTEMİ .....                                                                | 497 |
| A. Kural.....                                                                                    | 497 |
| B. İstisnaları.....                                                                              | 499 |
| 1. Kanundan Doğan İstisnalar.....                                                                | 499 |
| a. Rehnin Paraya Çevrilmesinde .....                                                             | 499 |
| b. Arazinin İyileştirilmesinde .....                                                             | 500 |
| 2. Sözleşmeden Doğan İlerleme Hakkı .....                                                        | 500 |
| V. KAYYIM ATANMASI .....                                                                         | 502 |
| VI. YENİ MALİKİN TAŞINMAZI REHİN YÜKÜNDEN<br>KURTARMASI.....                                     | 502 |
| § 3. İPOTEK .....                                                                                | 504 |
| I. KAVRAM, İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİNDEN<br>FARKI.....                                 | 504 |
| II. ÖZELLİKLERİ .....                                                                            | 504 |
| A. Her Türlü Alacak İçin Kurulabilmesi .....                                                     | 504 |
| B. Alacağa Bağlı Hak Olması.....                                                                 | 505 |
| C. Malik ile Borçlunun Ayrı Kişiler Olabilmesi .....                                             | 506 |
| 1. Genel Olarak .....                                                                            | 506 |
| 2. Özellikleri .....                                                                             | 507 |
| a. Muacceliyet İhbarı Bakımından.....                                                            | 507 |
| b. Ödeme veya İcra Emri Bakımından .....                                                         | 507 |
| c. Malikin Borcu İfa Etme Yetkisi Bakımından.....                                                | 507 |
| III. HÜKÜMLERİ .....                                                                             | 509 |
| A. Yeni Malikin Borcu Üstlenmesi.....                                                            | 509 |
| B. İpotekli Alacağın Devri .....                                                                 | 509 |
| C. İpotek Yükünün Bölünmesi.....                                                                 | 510 |
| IV. KANUNİ İPOTEK HAKLARI.....                                                                   | 512 |
| A. Genel Olarak .....                                                                            | 512 |
| B. Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpotek Hakları .....                                              | 513 |
| C. Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakları.....                                                       | 513 |
| 1. Türleri.....                                                                                  | 513 |
| a. Satıcıya, Satış Bedeli Alacağı İçin Tanınan Kanuni İpotek<br>Hakkı.....                       | 513 |
| b. Elbirliği Ortaklarına, Paylaşmadan Doğan Alacakları<br>İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı ..... | 513 |
| c. Yapı Alacaklılarına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....                                          | 514 |

|                                                                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| d. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinde Bakım<br>Alacaklısına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı .....                                         | 516 |
| e. Üst Hakkı Sahibine, Üst Hakkı Sona Erdiğinde<br>Taşınmaz Malikine Kalan Yapıların Bedeli İçin Tanınan<br>Kanuni İpotek Hakkı ..... | 516 |
| f. Taşınmaz Malikine, İrat Biçiminde Belirlenen Üst Hakkı<br>Bedeli İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı .....                            | 517 |
| g. Kat Malikleri Lehine, Ortak Giderler Payını Ödemeyen<br>Kat Malikine Karşı Olan Alacak İçin Tanınan Kanuni<br>İpotek Hakkı.....    | 517 |
| h. Vakıflar Genel Müdürlüğüne, Taviz Bedeli Alacağı İçin<br>Tanınan Kanuni İpotek Hakkı .....                                         | 517 |
| 2. Alacaklının Tescili İsteme Hakkının Hukuki Niteliği .....                                                                          | 518 |
| 3. Önceden Feragatin Mümkün Olmaması.....                                                                                             | 519 |
| 4. Tescili İsteme Hakkının Tabi Olduğu Süreler .....                                                                                  | 519 |
| 5. Kanuni İpotek Hakkının Tescili .....                                                                                               | 520 |
| 6. Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakkının Sırası .....                                                                                   | 522 |
| a. Genel Olarak .....                                                                                                                 | 522 |
| b. Üst Hakkı Sahibine Tanınan Kanuni İpotek Hakkı<br>Bakımından.....                                                                  | 522 |
| c. Yapı Alacaklısına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı<br>Bakımından.....                                                                   | 523 |
| aa. Sıra.....                                                                                                                         | 523 |
| bb. Öncelik Hakkı .....                                                                                                               | 524 |

## Üçüncü Alt Ayrım

### TAŞINIR REHNİ

|                                                          |     |
|----------------------------------------------------------|-----|
| § 1. TAŞINIR REHNİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....         | 527 |
| I. TAŞINIR REHNİNİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....           | 527 |
| A. Taşınır Rehninin Tanımı.....                          | 527 |
| B. Taşınır Rehninin Özellikleri.....                     | 528 |
| II. TAŞINIR REHNİ TÜRLERİ .....                          | 529 |
| A. Medeni Kanun'da Yer Alan Taşınır Rehni Türleri.....   | 530 |
| B. Diğer Kanunlarda Yer Alan Taşınır Rehni Türleri ..... | 531 |
| 1. Teslimsiz Sicilli Taşınır Rehni Türleri .....         | 531 |
| 2. Teslimsiz ve Sicilsiz Taşınır Rehni Türleri.....      | 534 |
| § 2. TAŞINIR REHNİNE HÂKİM OLAN İLKELER.....             | 535 |

|       |                                                                                        |     |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| I.    | ALACAĞA BAĞLILIK.....                                                                  | 535 |
| II.   | BELİRLİLİK.....                                                                        | 537 |
|       | A. Rehin Konusunun Belirli Olması.....                                                 | 538 |
|       | B. Alacağın Belirli Olması.....                                                        | 539 |
| III.  | KAMUYA AÇIKLIK.....                                                                    | 541 |
| IV.   | İYİNİYETİN KORUNMASI.....                                                              | 543 |
| V.    | TEMİNATIN BÖLÜNMEZLİĞİ.....                                                            | 545 |
| VI.   | ÖNCELİK.....                                                                           | 546 |
| VII.  | LEX COMMISSORIA.....                                                                   | 548 |
| § 3.  | TESLİME BAĞLI REHİN.....                                                               | 549 |
| I.    | GENEL OLARAK.....                                                                      | 549 |
| II.   | REHİN HAKKININ KONUSU.....                                                             | 550 |
| III.  | REHİN HAKKININ KURULMASI.....                                                          | 552 |
|       | A. Borçlandırıcı İşlem: Rehin Sözleşmesi.....                                          | 553 |
|       | B. Tasarruf İşlemi: Aynı Sözleşme + Zilyetliğin Devri.....                             | 555 |
|       | 1. Aynı Sözleşme.....                                                                  | 555 |
|       | 2. Zilyetliğin Devri.....                                                              | 556 |
|       | a. Rehinli Alacaklının Dolaysız Zilyetliği Kazanması.....                              | 557 |
|       | aa. Taşınırın Teslimi.....                                                             | 557 |
|       | bb. Araçların Teslimi.....                                                             | 558 |
|       | cc. Zilyetlik Sözleşmesi (Uzak Elden Teslim).....                                      | 558 |
|       | dd. Kısa Elden Teslim.....                                                             | 559 |
|       | b. Rehinli Alacaklının Dolaylı Zilyetliği Kazanması.....                               | 559 |
|       | aa. Zilyetliğin Havalesi.....                                                          | 559 |
|       | bb. Temsilci, Özellikle Yediemin Aracılığı ile Rehin<br>Zilyetliğinin Kazanılması..... | 560 |
|       | cc. Hükmen Teslim.....                                                                 | 561 |
| IV.   | ART REHİN HAKKININ KURULMASI.....                                                      | 562 |
| V.    | REHİN HAKKININ ZAMANAŞIMI İLE KAZANILMASI.....                                         | 563 |
| VI.   | REHİN HAKKININ KAPSAMI.....                                                            | 564 |
| VII.  | REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....                                                          | 566 |
|       | A. Rehinli Alacaklının Hakları.....                                                    | 566 |
|       | B. Rehinli Alacaklının Borçları.....                                                   | 568 |
| VIII. | REHİN HAKKININ SONA ERMESİ.....                                                        | 569 |
|       | A. Alacağın Sona Ermesi.....                                                           | 569 |
|       | B. Alacaklının Feragat Etmesi.....                                                     | 570 |

|                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| C. Taşınırın Yok Olması .....                                                                                | 570 |
| D. Taşınırın Paraya Çevrilmesi.....                                                                          | 570 |
| E. Sürenin Dolması veya Bozucu Koşulun Gerçekleşmesi.....                                                    | 571 |
| F. Alacaklı ve Malik Sıfatlarının Birleşmesi.....                                                            | 571 |
| G. Alacaklının Rehin Zilyetliğini Kaybetmesi .....                                                           | 571 |
| IX. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİNİN ASKIDA KALMASI .....                                                         | 572 |
| § 4. HAYVAN REHNİ.....                                                                                       | 573 |
| I. GENEL OLARAK.....                                                                                         | 573 |
| II. REHİN HAKKININ KURULMASI .....                                                                           | 574 |
| III. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....                                                                           | 576 |
| IV. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ .....                                                                         | 576 |
| § 5. BİR SİCİLE TESCİLİ ZORUNLU OLAN TAŞINIRLARIN<br>(ÖZELLİKLE MOTORLU ARAÇ) REHNİ.....                     | 577 |
| § 6. HAPİS HAKKI .....                                                                                       | 581 |
| I. GENEL OLARAK.....                                                                                         | 581 |
| II. HAPİS HAKKININ KONUSU .....                                                                              | 582 |
| III. HAPİS HAKKININ DOĞUMU .....                                                                             | 583 |
| A. Alacaklı Borçluya Ait Taşınıra veya Kıymetli Evraka Zilyet<br>Olmalıdır.....                              | 584 |
| B. Alacak Mevcut ve Muaccel Olmalıdır .....                                                                  | 585 |
| C. Alacak ile Alacaklının Zilyetliğindeki Taşınır veya Kıymetli<br>Evrak Arasında Bağlantı Bulunmalıdır..... | 586 |
| D. Hapis Hakkı Alacaklının Yüklendiği Borç veya Borçlunun<br>Verdiği Talimatla Bağdaşmalıdır.....            | 587 |
| E. Hapis Hakkının Kullanılması Kamu Düzenine Aykırılık Teşkil<br>Etmemelidir.....                            | 588 |
| IV. HAPİS HAKKININ HÜKÜMLERİ.....                                                                            | 588 |
| V. HAPİS HAKKININ SONA ERMESİ .....                                                                          | 589 |
| § 7. ALACAKLAR VE DİĞER HAKLAR ÜZERİNDE REHİN.....                                                           | 590 |
| I. GENEL OLARAK.....                                                                                         | 590 |
| II. REHİN HAKKININ KONUSU.....                                                                               | 591 |
| III. REHİN HAKKININ KURULMASI .....                                                                          | 592 |
| A. Borçlandırıcı İşlem: Rehin Sözleşmesi.....                                                                | 592 |
| B. Tasarruf İşlemi .....                                                                                     | 593 |
| 1. Alacakların Rehni .....                                                                                   | 593 |

|                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|
| a. Adi Alacakların Rehni .....                                                  | 593 |
| b. Kıymetli Evrakın Rehni .....                                                 | 594 |
| 2. Emtia Senetlerinin Rehni .....                                               | 597 |
| 3. Diğer Hakların Rehni .....                                                   | 598 |
| IV. ART REHİN HAKKININ KURULMASI .....                                          | 598 |
| V. REHİN HAKKININ KAPSAMI .....                                                 | 599 |
| VI. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....                                               | 600 |
| VII. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ .....                                           | 602 |
| § 8. REHİN KARŞILIĞINDA ÖDÜNCÜ VERME İŞİ İLE UĞRAŞANLARA<br>YAPILAN REHİN ..... | 603 |
| I. GENEL OLARAK.....                                                            | 603 |
| II. REHİN HAKKININ KURULMASI .....                                              | 604 |
| III. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....                                              | 604 |
| IV. GERİ ALIM HAKKI TANIYARAK SATIŞ .....                                       | 605 |
| § 9. REHİNLİ TAHVİL .....                                                       | 606 |
| § 10. TAŞINIR REHNİNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ VE TEMİNATIN<br>KAPSAMI .....         | 608 |
| I. ALACAKLININ REHNİ PARAYA ÇEVİRME YETKİSİ .....                               | 608 |
| II. TEMİNATIN ALACAK YÖNÜNDEN KAPSAMI .....                                     | 609 |

## **Üçüncü Ayrım** **İRTİFAK HAKLARI**

### **Birinci Alt Ayrım** **GENEL BİLGİLER**

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| § 1. NİTELİĞİ, KONUSU VE İÇERİĞİ.....               | 611 |
| I. NİTELİĞİ.....                                    | 611 |
| II. KONUSU.....                                     | 611 |
| III. İÇERİĞİ.....                                   | 613 |
| § 2. İÇERİĞİ BELİRLEME SERBESTİSİ .....             | 616 |
| § 3. KANUNİ İRTİFAKLAR.....                         | 618 |
| § 4. TÜRLERİ .....                                  | 619 |
| I. HAK SAHİBİNE SAĞLADIĞI YETKİLER BAKIMINDAN ..... | 619 |

|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| II. HAK SAHİBİNİN BELİRLENMESİ BAKIMINDAN ..... | 620 |
| § 5. ZİLYETLİĞİN VE HAKKIN KORUNMASI.....       | 622 |
| I. ZİLYETLİĞİN KORUNMASI .....                  | 622 |
| II. HAKKIN KORUNMASI .....                      | 623 |

### İkinci Alt Ayrım

## TAŞINMAZ LEHİNE İRTİFAK HAKLARI

|                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 1. GENEL OLARAK.....                                                      | 625 |
| I. YÜKLÜ VE YARARLANAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ÖZELLİKLER                         | 625 |
| II. HAK SAHİBİNİN BELİRLENMESİ.....                                         | 626 |
| III. HAKKIN İÇERİĞİNE İLİŞKİN ÖZELLİKLER.....                               | 627 |
| § 2. TAŞINMAZ İRTİFAKININ KAZANILMASI.....                                  | 628 |
| I. GENEL OLARAK.....                                                        | 628 |
| II. HUKUKİ İŞLEM İLE.....                                                   | 630 |
| A. Genel Olarak .....                                                       | 630 |
| B. İrtifak Hakkının Kazanılma Sebebinin Oluşturan Hukuki İşlem.....         | 630 |
| 1. Sağlararası İşlem .....                                                  | 630 |
| 2. Ölüme Bağlı Tasarruf.....                                                | 633 |
| C. Tasarruf İşlemi .....                                                    | 633 |
| III. MAHKEME KARARI İLE.....                                                | 635 |
| IV. İŞGAL İLE.....                                                          | 636 |
| V. KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI İLE .....                                         | 636 |
| VI. KAMULAŞTIRMA İLE.....                                                   | 638 |
| § 3. TAŞINMAZ İRTİFAKININ SONA ERMESİ .....                                 | 638 |
| I. SONA ERME HALLERİ.....                                                   | 638 |
| A. Terkinle .....                                                           | 638 |
| B. Terkinden Önce.....                                                      | 642 |
| 1. Yüklü veya Yararlanan Taşınmazın Yok Olması.....                         | 642 |
| 2. Yüklü Taşınmazın veya İrtifak Hakkının Kamulaştırılması.....             | 642 |
| 3. Yararlanan Taşınmazın Malikinin Mülkiyet Hakkını Terk Etmesi             | 643 |
| 4. İrtifak Hakkının Kullanılmasının Sürekli Olarak<br>İmkânsızlaşması ..... | 643 |
| 5. İrtifak Hakkının Sağladığı Yararın Ortadan Kalkması .....                | 645 |

|                                                                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6. Süreli Taşınmaz İrtifaklarında Sürenin Dolması .....                                                       | 645 |
| 7. Bozucu Koşula Bağlı Taşınmaz İrtifaklarında Bozucu Koşulun Gerçekleşmesi .....                             | 646 |
| 8. Mahkeme Kararı.....                                                                                        | 646 |
| C. Açıklayıcı Terkin.....                                                                                     | 647 |
| II. SONUÇLARI .....                                                                                           | 648 |
| § 4. TAŞINMAZ İRTİFAKININ HÜKÜMLERİ.....                                                                      | 649 |
| I. TAŞINMAZ İRTİFAKININ İÇERİĞİ .....                                                                         | 649 |
| II. TAŞINMAZ İRTİFAKININ KULLANILMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER.....                                                 | 654 |
| A. Yararlanan Taşınmaz Malikinin Yetki ve Yükümlülükleri.....                                                 | 654 |
| 1. Yetkileri .....                                                                                            | 654 |
| 2. Yükümlülükleri .....                                                                                       | 655 |
| a. Yüklü Taşınmaz Malikinin Menfaatini Gözetme Yükümlülüğü.....                                               | 655 |
| b. Tesislerin Bakım Giderini Karşılama Yükümlülüğü .....                                                      | 656 |
| B. Yüklü Taşınmaz Malikinin Yükümlülükleri ve Hakları .....                                                   | 660 |
| 1. Yükümlülükleri .....                                                                                       | 660 |
| a. İrtifak Hakkının Kullanılmasını Engelleyecek ya da Zorlaştıracak Davranışlarda Bulunmama Yükümlülüğü.....  | 660 |
| b. Tesislerin Bakım Giderine Katılma Yükümlülüğü.....                                                         | 661 |
| 2. Hakları .....                                                                                              | 661 |
| a. İrtifak Hakkının İlişkin Olduğu Yerin Değiştirilmesini İsteme Hakkı .....                                  | 661 |
| b. İrtifak Hakkının Sağladığı Yararın Kalmaması veya Yüküne Oranla Azalması Halinde Terkini İsteme Hakkı..... | 665 |
| aa. Genel Olarak.....                                                                                         | 665 |
| bb. TMK 785 Uyarınca Terkini İsteme Hakkı.....                                                                | 665 |
| aaa. Yarar Kavramı.....                                                                                       | 665 |
| bbb. Yararın Ortadan Kalkması .....                                                                           | 668 |
| ccc. Yarar ile Yük Arasındaki Dengenin Bozulması.....                                                         | 670 |
| ddd. Kısmi Terkin.....                                                                                        | 672 |
| eee. Terkini İsteme Hakkının Dayanağı.....                                                                    | 673 |
| fff. Terkini İsteme Hakkının Hukuki Niteliği.....                                                             | 674 |
| cc. Yararlanan ve Yüklü Taşınmazın Bölünmesinde.....                                                          | 676 |
| aaa. Yararlanan Taşınmazın Bölünmesinde .....                                                                 | 676 |
| bbb. Yüklü Taşınmazın Bölünmesinde .....                                                                      | 678 |
| C. Yararlanan Taşınmazın İhtiyaçlarındaki Değişikliğin İrtifak Yüküne Etkisi.....                             | 680 |

**Üçüncü Alt Ayrım**  
**KİŞİ LEHİNE İRTİFAK HAKLARI**

|                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 1. EL DEĞİŞTİREMEYEN (DÜZENLİ) KİŞİ LEHİNE İRTİFAKLAR.....                     | 685 |
| I. GENEL OLARAK.....                                                             | 685 |
| II. EL DEĞİŞTİREMEYEN (DÜZENLİ) KİŞİ LEHİNE İRTİFAK TÜRLERİ .....                | 686 |
| A. İntifa Hakkı.....                                                             | 686 |
| 1. İntifa Hakkının Tanımı ve Özellikleri .....                                   | 686 |
| 2. İntifa Hakkının Konusu .....                                                  | 689 |
| 3. İntifa Hakkının Kazanılması .....                                             | 691 |
| a. Hukuki İşlemle (Kurulma Yoluyla) Kazanma .....                                | 691 |
| aa. Borçlandırııcı İşlem .....                                                   | 691 |
| bb. Tasarruf İşlemi .....                                                        | 692 |
| b. Mahkeme Kararıyla Kazanma .....                                               | 694 |
| c. Zamanaşımıyla Kazanma.....                                                    | 695 |
| d. İşgalle veya Sahiplenmeyle Kazanma.....                                       | 695 |
| e. Kamulaştırmayla Kazanma .....                                                 | 695 |
| f. Kanun Gereğince Kazanma .....                                                 | 696 |
| 4. İntifa Hakkının Hükümleri.....                                                | 697 |
| a. İntifa Hakkı Sahibinin Hakları.....                                           | 697 |
| aa. Malı Zilyetliğinde Bulundurma ve Kullanma Yetkisi .....                      | 698 |
| bb. Malın Doğal ve Hukuki Ürünlerini Elde Etme Yetkisi ....                      | 698 |
| aaa. Doğal Ürünler .....                                                         | 698 |
| bbb. Hukuki Ürünler .....                                                        | 699 |
| cc. Malı Yönetme Yetkisi .....                                                   | 700 |
| dd. Resmî Defter Tutulmasını İsteme Yetkisi .....                                | 700 |
| b. İntifa Hakkı Sahibinin Yükümlülükleri.....                                    | 701 |
| aa. Özen Gösterme Yükümlülüğü .....                                              | 701 |
| bb. Bakım ve Koruma Yükümlülüğü.....                                             | 701 |
| cc. Giderleri ve Vergileri Ödeme Yükümlülüğü.....                                | 702 |
| dd. Sigorta Ettirme Yükümlülüğü.....                                             | 703 |
| c. Malikin Hakları.....                                                          | 704 |
| aa. Tasarruf Yetkisi .....                                                       | 704 |
| bb. Gözetim Yetkisi.....                                                         | 704 |
| cc. Güvence İsteme Yetkisi .....                                                 | 705 |
| dd. Resmî Defter Tutulmasını İsteme Yetkisi .....                                | 707 |
| d. Malikin Yükümlülükleri .....                                                  | 707 |
| aa. Önemli Nitelikteki Onarım ve Yenileme Giderlerini Karşılama Yükümlülüğü..... | 707 |

|                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------|-----|
| bb. Eşyanın Öz Değerine İlişkin Diğer Mali Yükümlülükler        | 707 |
| 5. İntifa Hakkında Özel Hâller                                  | 708 |
| a. Taşınmazlar Üzerinde İntifa Hakkı                            | 708 |
| aa. Ürünler Bakımından                                          | 708 |
| bb. Özgülenme Yönü Bakımından                                   | 708 |
| cc. Ormanlar Bakımından                                         | 709 |
| b. Tüketilebilen ve Değeri Bıçılan Şeyler Üzerinde İntifa Hakkı | 709 |
| aa. Tüketilebilen Şeyler Üzerinde                               | 709 |
| bb. Değeri Bıçılan Şeyler Üzerinde                              | 711 |
| c. Alacaklar Üzerinde İntifa Hakkı                              | 711 |
| 6. İntifa Hakkının Sona Ermesi                                  | 715 |
| a. Sona Erme Sebepleri                                          | 715 |
| aa. Hakkın Konusunun Yok Olması                                 | 716 |
| bb. Sürenin Dolması                                             | 717 |
| cc. Hak Sahibinin Ölümü veya Kişiliğinin Sona Ermesi            | 718 |
| dd. Mahkeme Kararı                                              | 718 |
| ee. Vazgeçme                                                    | 719 |
| ff. Sebebin Ortadan Kalkması                                    | 720 |
| gg. Kamulaştırma ve Cebri İcra                                  | 720 |
| hh. İyiniyetli Üçüncü Kişinin Mülkiyeti Kazanması               | 721 |
| b. Sona Ermenin Sonuçları                                       | 721 |
| aa. Geri Verme Yükümlülüğü                                      | 721 |
| bb. Sorumluluk                                                  | 722 |
| cc. Giderler                                                    | 723 |
| B. Oturma Hakkı                                                 | 725 |
| 1. Oturma Hakkının Tanımı ve Özellikleri                        | 725 |
| 2. Oturma Hakkının Konusu                                       | 726 |
| 3. Oturma Hakkının Kazanılması                                  | 727 |
| a. Hukuki İşlemlerle (Kurulma Yoluyla) Kazanma                  | 727 |
| aa. Borçlandırıcı İşlem                                         | 728 |
| bb. Tasarruf İşlemi                                             | 728 |
| b. Mahkeme Kararıyla Kazanma                                    | 729 |
| c. İşgalle Kazanma                                              | 729 |
| d. Kamulaştırmayla Kazanma                                      | 729 |
| e. Zamanaşımıyla Kazanma                                        | 730 |
| 4. Oturma Hakkının Hükümleri                                    | 730 |
| 5. Oturma Hakkının Sona Ermesi                                  | 735 |
| a. Sona Erme Sebepleri                                          | 735 |
| aa. Taşınmazın Yok Olması                                       | 735 |

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| bb. Sürenin Dolması .....                                          | 736 |
| cc. Hak Sahibinin Ölümü .....                                      | 736 |
| dd. Mahkeme Kararı.....                                            | 736 |
| ee. Vazgeçme .....                                                 | 737 |
| ff. Kamulaştırma ve Cebri İcra.....                                | 737 |
| gg. İyiniyetli Üçüncü Kişinin Mülkiyeti Kazanması.....             | 738 |
| b. Sona Ermenin Sonuçları.....                                     | 738 |
| aa. Geri Verme Yükümlülüğü .....                                   | 738 |
| bb. Sorumluluk.....                                                | 739 |
| cc. Giderler .....                                                 | 739 |
| § 2. EL DEĞİŞTİREBİLEN (DÜZENSİZ) KİŞİ LEHİNE İRTİFAKLAR.....      | 740 |
| I. GENEL OLARAK.....                                               | 740 |
| II. EL DEĞİŞTİREBİLEN (DÜZENSİZ) KİŞİ LEHİNE İRTİFAK TÜRLERİ ..... | 740 |
| A. Üst Hakkı .....                                                 | 740 |
| 1. Üst Hakkının Tanımı ve Özellikleri.....                         | 740 |
| 2. Üst Hakkının Konusu.....                                        | 746 |
| 3. Üst Hakkının Kazanılması.....                                   | 747 |
| a. Hukuki İşlemle (Kurulma Yoluyla) Kazanma .....                  | 748 |
| aa. Borçlandırııcı İşlem .....                                     | 748 |
| bb. Tasarruf İşlemi .....                                          | 749 |
| b. Mahkeme Kararıyla Kazanma .....                                 | 751 |
| c. İşgalle Kazanma.....                                            | 752 |
| d. Zamanaşımıyla Kazanma.....                                      | 752 |
| e. Kamulaştırmayla Kazanma .....                                   | 752 |
| 4. Üst Hakkının Hükümleri .....                                    | 752 |
| 5. Üst Hakkının Sona Ermesi .....                                  | 757 |
| a. Sona Erme Sebepleri.....                                        | 757 |
| aa. Taşınmazın Yok Olması .....                                    | 758 |
| bb. Sürenin Dolması .....                                          | 759 |
| cc. Hak Sahibinin Ölümü – Tüzel Kişiliğin Sona Ermesi.....         | 759 |
| dd. Mahkeme Kararı.....                                            | 759 |
| ee. Vazgeçme .....                                                 | 760 |
| ff. Kamulaştırma ve Cebri İcra.....                                | 760 |
| gg. İyiniyetli Üçüncü Kişinin Mülkiyeti Kazanması.....             | 760 |
| b. Sona Ermenin Sonuçları.....                                     | 761 |
| aa. Yapı Mülkiyetinin Malike Geçmesi.....                          | 761 |
| bb. Üst Hakkı Sahibine Bedel Ödenmesi .....                        | 761 |
| 6. Süresinden Önce Devir İstemi .....                              | 762 |

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| B. Kaynak Hakkı.....                                    | 767 |
| 1. Kaynak Hakkının Tanımı ve Özellikleri .....          | 767 |
| 2. Kaynak Hakkının Konusu .....                         | 769 |
| 3. Kaynak Hakkının Kazanılması .....                    | 769 |
| 4. Kaynak Hakkının Hükümleri.....                       | 770 |
| 5. Kaynak Hakkının Sona Ermesi.....                     | 772 |
| C. Diğer İrtifak Hakları.....                           | 773 |
| 1. Diğer İrtifak Haklarının Tanımı ve Özellikleri ..... | 773 |
| 2. Diğer İrtifak Haklarının Konusu .....                | 776 |
| 3. Diğer İrtifak Haklarının Kazanılması .....           | 777 |
| 4. Diğer İrtifak Haklarının Hükümleri .....             | 777 |
| 5. Diğer İrtifak Haklarının Sona Ermesi.....            | 780 |

### **Dördüncü Ayrım**

## **TAŞINMAZ YÜKÜ**

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| § 1. GENEL OLARAK.....                                                | 783 |
| § 2. UNSURLARI.....                                                   | 786 |
| I. EDİM YÜKÜMÜ.....                                                   | 786 |
| A. Edim Yükümünün İçeriğine İlişkin Sınırlama .....                   | 786 |
| 1. Genel Olarak .....                                                 | 786 |
| 2. Kişisel Taşınmaz Yükleri Bakımından .....                          | 787 |
| 3. Eşyaya Bağlı Taşınmaz Yükleri Bakımından.....                      | 787 |
| B. Edim Yükümünün İçeriğini Oluşturan Edimin Özellikleri.....         | 788 |
| 1. Olumlu Edim Olması .....                                           | 788 |
| 2. Para ile Ölçülebilir Nitelikte Bir Değere Sahip Olması .....       | 790 |
| 3. Eşyaya Bağlı Borç Niteliği.....                                    | 790 |
| 4. Kişisel Borç Haline Geldikten Sonra Zamanaşımına Tabi Olması ..... | 791 |
| C. Edim Yükümlülüğünün Kapsamının Belirlenmesi.....                   | 792 |
| II. TAŞINMAZ MALİKİNİN YALNIZ YÜKLÜ TAŞINMAZ İLE SORUMLU OLMASI.....  | 792 |
| § 3. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN DOĞUŞU VE SONA ERMESİ .....                     | 795 |
| I. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN DOĞUŞU.....                                       | 795 |
| II. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN SONA ERMESİ .....                                | 798 |
| A. Genel Olarak .....                                                 | 798 |

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| B. Terkin ile .....                                                | 799 |
| C. Terkin Dışında .....                                            | 800 |
| D. Taşınmazın Yükten Kurtarılması.....                             | 803 |
| 1. Genel Olarak.....                                               | 803 |
| 2. Yükten Kurtarılmanın İstenebileceği Haller .....                | 804 |
| a. Hak Sahibi/Alacaklı Bakımından.....                             | 804 |
| aa. Genel Olarak.....                                              | 804 |
| bb. Kanuna Belirtilen Durumlar .....                               | 804 |
| b. Yüklü Taşınmaz Maliki/Borçlu Bakımından .....                   | 805 |
| aa. Genel Olarak.....                                              | 805 |
| bb. Kanunda Belirtilen Durumlar.....                               | 806 |
| 3. Yükten Kurtarma Bedelinin Belirlenmesi.....                     | 808 |
| 4. Yükten Kurtarılmanın Gerçekleşmesi .....                        | 809 |
| § 4. YÜKLÜ TAŞINMAZIN VEYA YARARLANAN TAŞINMAZIN<br>BÖLÜNMESİ..... | 810 |
| I. YÜKLÜ TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ .....                                | 810 |
| II. YARARLANAN TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİNDE .....                       | 810 |
| KAYNAKÇA.....                                                      | 813 |