

Doç. Dr.
Sera REYHANİ
YÜKSEL

TNKÜ Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk ABD

Doç. Dr.
Gökçe
CANARSLAN

TNKÜ Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk ABD

Doç. Dr.
Semih
YÜNLÜ

TNKÜ Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk ABD

TEORİK EŞYA HUKUKU

EŞYA HUKUKU CİLT I

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	VII
KISALTMALAR.....	XXXV

§ 1. GİRİŞ

I. Eşya Hukukunun Konusu	1
II. Aynî Hak Kavramı ve Unsurları.....	1
a. Genel Olarak	1
b. Eşya Kavramı ve Çeşitleri	2
c. Eşya Üzerinde Doğrudan Doğruya Hakimiyet Sağlama Yetkisi ..	8
d. İhlal Eden Herkese Karşı İleri Sürülebilme.....	8
III. Aynî Hakların Sınıflandırılması	9
a. Hak Sahibine Sağladığı Yetkiye Göre	9
b. Hak Sahibinin Tayin Ediliş Tarzına Göre	10
IV. Aynî Haklara Hâkim Olan Prensipler.....	10
a. Belirlilik İlkesi.....	10
b. Kamuya Açıklık (Aleniyet) İlkesi.....	11
c. Güvenin Korunması İlkesi.....	11
d. Sınırlı Sayı ve Tipe Bağlılık	11
e. Hak Düşürücü Süre ve Zamanaşımı İşlememesi Prensibi.....	12

§2. ZİLYETLİK

I. Zilyetlik Kavramı ve Unsurları	13
a. Fiili Hakimiyet	13
b. Zilyetlik İradesi	14
II. Zilyetliğe Tabi Olan Şeyler	14

III. Zilyetlik Türleri.....	15
a. Asli Zilyet – Fer’i Zilyet (TMK m. 974)	15
b. Dolaysız Zilyet – Dolaylı Zilyet (TMK m. 975)	16
c. Haklı Zilyet – Haksız Zilyet	16
d. Tek Başına Zilyetlik – Birlikte Zilyetlik.....	16
e. Kendisi İçin Zilyet – Başkası İçin Zilyet – Zilyet Yardımcısı	17
f. Malik Sıfatıyla Zilyetlik – Başka Sıfatla Zilyetlik.....	18
g. İyiniyetli Zilyetlik – Kötüniyetli Zilyetlik.....	18
IV. Zilyetliğin Kazanılması.....	18
a. Genel Olarak	18
b. Zilyetliğin Devredilmesi.....	19
aa. Genel Olarak	19
bb. Zilyetliğin Anlaşma Yoluyla Devredilmesi	20
aaa. Kısa Elden Teslim	20
bbb. Uzak Elden Teslim (Zilyetlik Sözleşmesi)	20
ccc. Hükmen Teslim (Sözde Teslim)	21
ddd. Zilyetliğin Havalesi	22
V. Zilyetliğin Kaybı	22
VI. Zilyetliğin Korunması	23
a. Genel Olarak	23
b. Zilyetliğin Kuvvet Kullanma Yoluyla Korunması	24
c. Zilyetliğin Dava Yoluyla Korunması.....	25
aa. Zilyetliğin Gaspından Doğan Dava	25
bb. Zilyetliğe Saldırıdan Doğan Dava	27
VII. Taşınırlarda Zilyetliğin Hak Karinesi Oluşu	29
a. Emin Sıfatıyla Zilyetten Hak Kazanılması	29
b. Taşınır Davası	34
c. Taşınmazlarda Hak Karinesi.....	39
VIII. Haksız Zilyetlikte İade.....	40
a. Genel Olarak	40

b. İyiniyetli Haksız Zilyetlikte İade	42
aa. Geri Verme Yükümlülüğünün Kapsamı.....	42
bb. Giderleri (masrafları) Talep Hakkı	43
c. Kötüniyetli Haksız Zilyetlikte İade	44
aa. Geri Verme Yükümlülüğünün Kapsamı.....	44
bb. Giderleri Talep Hakkı.....	46

§ 3. TAPU SİCİLİ

I. Tapu Sicili Kavramı ve Unsurları.....	47
a. Ana Siciller ve Tamamlayıcı Unsurlar.....	47
aa. Tapu Kütüğü (Temel Sicil)	48
bb. Kat Mülkiyeti Kütüğü.....	48
cc. Yevmiye Defteri	49
dd. Belgeler.....	49
ee. Planlar	50
b. Yardımcı Siciller	50
c. Tapu Sicili Olmayan Yerlerde Tutulan Defterler	51
II. Devletin Sorumluluğu (TMK m. 1007)	51
a. Genel Olarak	51
b. Sorumluluğun Şartları	52
aa. Tapu Sicilinin Hukuka Aykırı Tutulması	52
bb. Zarar.....	53
cc. İlliyyet Bağı.....	54
III. Tapu Sicil Sistemine Hakim Olan Prensipler.....	55
a. Taşınmaza Sahife (Sayfa) Açılması Prensibi	55
b. Tescil İlkesi.....	55
c. Tescilin Sebebe Bağlılığı.....	56
d. Tescil Yolsuz Bile Olsa İyiniyetli Üçüncü Kişilere Aynî Hak Kazandırması	56
e. Tapu Sicilinin Kamuya Açıklığı İlkesi	56

IV. Taşınmazların Kütüğe Geçirilmesi.....	57
a. Genel Olarak	57
b. Kütükte Sahife Açılacak Şeyler	58
aa. Taşınmaz Kavramı ve Tapulamanın Yapılışı.....	58
aaa. Taşınmaz Kavramı.....	58
aaaa. Arazi	58
bbbb. Bağımsız ve Sürekli Haklar.....	58
cccc. Kat Mülkiyetine Konu Olan Bağımsız Bölümler	60
bb. Kadastro	60
c. Kütüğe Kaydedilmeyecek Taşınmazlar	61
V. Taşınmaza Ait Kütük Sayfasına Yapılacak Kayıtlar: Tescil, Terkin ve Tadil	62
a. Tescil	62
aa. Kavram	62
bb. Tescil İçin Gerekli Şartlar.....	62
aaa. Talep.....	63
bbb. Belgeleme	65
aaaa. Talep Yetkisinin Belgelenmesi	65
bbbb. Hukuki Sebebin Belgelenmesi	65
cc. Tescilin Yapılışı	66
dd. Tescilin Hükümü	67
aaa. Genel Olarak	67
bbb. Tescilin Olumsuz Hükümü.....	67
ccc. Tescilin Olumlu Hükümü: Sicile Güvenin Korunması (TMK m. 1023).....	68
aaaa. Uygulanma Şartları	69
aaaaa. Koruma Sadece Üçüncü Kişiler İçindir	69
bbbbbb. Koruma Sadece Sicil Kaydına Dayanan Kazanımlar İçindir	70
cccccc. Koruma Sadece Aynî Haklar İçindir	70

ddddd. Korumadan Yararlanacak Üçüncü Kişi İyiniyetli Olmalıdır	71
eeee. Üçüncü Kişiye Yapılan Devir Geçerli Olmalıdır	72
bbbb. TMK m. 1023'ün Uygulanmadığı Bazı Özel Durumlar.....	73
aaaa. Çift Tapu	73
bbbb. Özel Mülkiyete Elverişli Olmayan Taşınmazlar	75
cccc. Aynî Hak Niteliği Olmayan Haklar	75
ee. Tapu Siciline Yapılan Kaydın Hükümsüz Olması: Yolsuz Tescil	75
aaa. Yolsuz Tescil Kavramı.....	75
bbb. Yolsuz Tescilin Sakıncaları.....	76
ccc. Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi.....	76
aaaa. Tescilin Kurucu Unsurlardaki Sakatlık Yüzünden Yolsuz Olması	77
aaaaa. Düzeltme Davası	77
bbbbb. Anlaşmaya Dayanan Düzeltme.....	78
ccccc. Tescilin Tapu Memurunun Yaptığı Yanlışlık Dolayısıyla Yolsuz Olması.....	78
b. Terkin.....	79
aa. Kavram	79
bb. Aynî Hakkı Sona Erdiren ve Sicili Düzelten Terkinler.....	80
aaa. Aynî Hakkı Sona Erdiren Terkinler	80
bbb. Sicili Düzeltici Terkinler	80
aaaa. Tescilin Şekli Bir Değer Taşınması.....	81
bbbb. Hiçbir Hukuki Değeri Kalmamış Olan Tescillerin Terkini	82
cc. Terkinin Şekli	83
c. Değişiklik (Tadil)	83
VI. Taşınmaza Ait Kütük Sayfasına Yapılacak Diğer Kayıtlar:	
Şerhler ve Beyanlar	84

a. Şerhler.....	84
aa. Kişisel Hakların Şerhi.....	84
aaa. Genel Olarak	84
bbb. Kişisel Hakların Şerhi İçin Aranan Şartlar.....	85
ccc. Şerhin Süresi.....	87
ddd. Şerhin Hükümü	87
bb. Tasarruf Yetkisine Ait Kısıtlamaların Şerhi	89
aaa. Türk Medeni Kanunu m. 1010/1’de Belirtilenler.....	89
aaaa. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararları.....	89
bbbbb. Haciz, İflas İlanı veya Konkordato ile Verilen Süre (MK m. 1010/1-b.2).....	90
aaaaa. Haciz	90
bbbbb. İflas Kararı.....	91
ccccc. Konkordato ile Verilen Süre.....	92
cccc. Aile Yurdu Kurulması veya Art Mirasçı Atanması	93
bbb. Taşınmaz Malın Aile Konutu Olarak Özgülenmesi....	94
ccc. Evlilik Birliğini Koruma Amacıyla Konulan Şerhler (TMK m. 199/3)	94
cc. Geçici Tescil Şerhi.....	95
aaa. Geçici Tescil Şerhi Verilmesi Öngörölmüş Durumlar	95
aaaa. Aynî Hak İddia Edilmiş Olması.....	95
bbbbb. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerin Noksan Olması	96
bbb. Geçici Tescil Şerhinin Hükümü.....	97
b. Beyanlar	97
aa. Türk Medeni Kanun’da ve Tapu Sicili Tüzüğünde Öngörülen Beyanlar ve Bunların Hükümü	98
bb. Kat Mülkiyeti Kanununda Öngörülen Beyanlar ve Hükümü.....	100

cc. Diğer Bazı Kanunlarda Öngörülen Beyanlar ve Bunların Hükümü.....	101
c. Taşınmaz Rehni Kayıtlarına Ait Düşünceler Sütununa Yapılan Kayıtlar ve Bunların Hükümü.....	101
aa. Genel Olarak.....	101
bb. Düşünceler Sütununa Taşınmaz Üzerinde Kurulmuş Olan Rehinle İlgili Yazılan Çeşitli Bilgilerden Bazıları.....	101

§ 4. MÜLKİYET

Birinci Bölüm

4.1 GENEL HÜKÜMLER

I. Mülkiyet Kavramı	103
II. Mülkiyet Hakkının İçeriği	103
a. Aktif Yetki-Koruyucu Yetki.....	103
b. Koruyucu Yetki Kapsamında Açılabilen Davalar	106
aa. İstihkak Davası.....	106
bb. El Atmanın Önlenmesi Davası	108
III. Mülkiyetin Konusu ve Kapsamı	110
a. Bütünleyici Parça.....	110
aa. Bütünleyici Parça Tanımı ve Vasfının Kazanılması.....	110
aaa. Tanımı.....	110
bbb. Bütünleyici Parça Vasfının Kazanılması.....	111
aaaa. Sıkı Maddi Bağlantı Dolayısıyla Temel Unsur Haline Gelme.....	111
bbbb. Yerel Adetler Uyarınca Temel Unsur Sayılma.....	112
bb. Bütünleyici Parça Sayılan Şeyler	112
cc. Bütünleyici Parça Olmanın Sonucu	114
b. Eklenti.....	114

aa.	Eklenti Tanımı ve Eklenti Vasfının Kazanılması	114
aaa.	Tanımı	114
bbb.	Eklenti Vasfının Kazanılması.....	115
aaaa.	Tahsis (Özgüleme)	115
bbbb.	Dış Bağlantı	116
bb.	Eklenti Olmanın Hukuki Sonuçları	116
IV.	Mülkiyetin Çeşitleri.....	118
a.	Genel Olarak	118
b.	Paylı Mülkiyet.....	119
aa.	Paylı Mülkiyet Kavramı ve Unsurları.....	119
bb.	Paylı Mülkiyetin Kurulması.....	120
cc.	Paydaşların Payları Açısından Durumları.....	121
aaa.	Pay Oranı.....	121
bbb.	Paydaşın Payında Tasarrufu	122
ccc.	Paydaşın Hakkını Koruması	124
dd.	Paylı Mülkiyet Birliği ve Yönetimi.....	126
ee.	Paydaşların Malın Bütünü Açısından Yetkileri.....	130
aaa.	Yönetime Katılma Yetkisi.....	131
bbb.	Paylı Malı Kullanma ve Ondan Yararlanma Yetkisi .	131
ccc.	Paylı Malın Tamamını Kapsayan Tasarruf Yetkileri..	132
ddd.	Ortak Menfaatleri Koruma Yetkisi	133
ff.	Paydaşların Giderlere ve Yükümlülöklere Katılması	133
gg.	Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi.....	134
aaa.	Paydaşlardan Biri ya da Birkaçı İçin Sona Erme	134
bbb.	Bütün Paydaşlar İçin Sona Erme	137
aaaa.	Genel Olarak	137
bbbb.	Paylaşma (Taksimi) İsteme (Tüm Paydaşlar İçin Sona Ermeye İlişkin Özel Sona Erme Hali).....	138
aaaaa.	Genel Olarak	138
bbbbb.	Paylaşmanın Yapılması	141

c. Elbirliğı Mülkiyeti.....	143
aa. Kavram ve Kurulması.....	143
bb. Ortakların Durumu.....	144
cc. Elbirliğı Mülkiyetinin Sona Ermesi	145

İkinci Bölüm

4.2. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ

I. Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu	147
II. Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması	147
a. Genel Olarak	147
b. Taşınmaz Mülkiyetinin Tescille Kazanılması.....	148
aa. Kazanma Sebebi	148
aaa. Mülkiyeti Nakil Borcu Doğuran Sözleşmelerde Şekil.....	149
aaaa. Şekil.....	149
bbbb. Şekle Aykırılığın Sonuçları.....	150
bbb. Taşınmaz Mülkiyetinin Devri İçin Verilen Yetkilendirmelerde Şekil.....	153
ccc. Mülkiyeti Nakil Borcu Doğuran Sözleşmede Muvazaa	154
ddd. Taşınmaz Satış Vaadi	156
eee. Tapusuz Taşınmazlarda Mülkiyeti Devir Borcu	159
c. Tescilden Önce Kazanma Halleri.....	159
aa. Miras	160
bb. Mahkeme Kararı.....	160
cc. Cebri İcra	161
dd. Kamulaştırma.....	161
ee. İşgal	162
ff. TMK m. 705 Hükmünde Belirtilmemiş Olanlar	162

d. Taşınmaz Mülkiyetinin Zamanaşımı ile Kazanılması.....	164
aa. Genel Olarak	164
bb. Mülkiyetin Olağan Zamanaşımı ile Kazanılması	167
aaa. Olağan Zamanaşımı ile Kazanmanın Koşulları	167
aaaa. Taşınmazın Olağan Zamanaşımı ile Kazanmaya Elverişli Olması	168
bbbb. Tapu Sicili'nde Yolsuz Bir Tescil Olması	169
cccc. Zilyetliğe İlişkin Şartlar	171
aaaaa. Genel Olarak	171
bbbbb. Zilyetliğin Malik Sıfatıyla Olması	171
ccccc. Zilyetliğin Davasız ve Aralıksız Olması..	172
ddddd. Zilyetliğin On Yıl Sürmüş Olması	174
eeee. Zilyedin İyiniyetli Olması	176
bbb. Olağan Kazandırıcı Zamanaşımının Hüküm ve Sonuçları	179
cc. Mülkiyetin Olağanüstü Zamanaşımı ile Kazanılması	181
aaa. Genel Olarak	181
bbb. Taşınmazın Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı ile Kazanılmasının Koşulları.....	183
aaaa. Taşınmazın Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı ile Kazanmaya Elverişli Olması.....	183
bbbb. Taşınmazın Tapusuz Olması veya Tapu Sicili'nden Malikin Kim Olduğunun Anlaşılmaması ya da Hakkında Yirmi Yıl Önce Gaiplik Kararı Verilmesi	184
cccc. Zilyetliğe İlişkin Şartlar	189
aaaaa. Zilyetliğin Malik Sıfatıyla Olması	189
bbbbb. Zilyetliğin Yirmi Yıl Sürmüş Olması	191
ccccc. Zilyetliğin Davasız ve Aralıksız Olması..	192
dddd. Usule İlişkin Şartlar.....	193
ccc. Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımının Hüküm ve Sonuçları	195

III. Taşınmaz Mülkiyetin Kaybı.....196

a. Taşınmaz Mülkiyetinin Mutlak Kaybı.....	197
b. Taşınmaz Mülkiyetinin Nispi Kaybı	198
IV. Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamı.....	199
a. Genel Olarak	199
b. Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamının Çeşitli Türleri	200
aa. Taşınmaz Mülkiyetinin Yatay Kapsamı	200
aaa. Kadastroyu Yapılmış Taşınmazlarda Sınır.....	201
bbb. Tapusuz Taşınmazlarda Sınır.....	205
bb. Taşınmaz Mülkiyetinin Dikey Kapsamı.....	205
cc. Taşınmaz Mülkiyetinin Madde İtibarıyla Kapsamı	207
aaa. Yapılar	208
aaaa. Genel Olarak	208
bbbb. Haksız Yapı.....	210
aaaaa. Yapıyı Arazi Malikinin Yaptırmış Olması	212
aaaaaa. Malzeme Sahibinin Malzemenin Sökülüp Geri Verilmesi Talebi	212
bbbbbb. Malzeme Sahibinin Tazminat Talebi	214
ccccc. Malzeme Sahibinin veya Arazi Malikinin Arazinin Mülkiyetinin Malzeme Sahibine Geçirilmesi Talebi	216
bbbbbb. Yapıyı Malzeme Sahibinin Yaptırmış Olması	219
aaaaaa. Arazi Malikinin Malzemenin Sökülüp Kaldırılması Talebi.....	220
bbbbbb. Malzeme Sahibinin Tazminat Talebi	221
ccccc. Arazi Malikinin veya Malzeme Sahibinin Arazinin Mülkiyetinin Malzeme Sahibine Geçirilmesi Talebi	222

cccc. Yapıyı Bir Üçüncü Kişinin Yaptırmış Olması	224
aaaaa. Arazi Malikinin Hakları	224
bbbbb. Malzeme Sahibinin Hakları	225
ccccc. Yapıyı Yaptıranın Hakları	225
cccc. Yapının Arazinin Mülkiyetine Tabi Olması	
İlkesinin İstisnaları	225
aaaa. Üst Hakkı (İnşaat Hakkı)	226
bbbbb. Mecralar	228
cccc. Taşkın Yapı (Başkasının Arazisine Taşırılan Yapı)	230
bbb. Dikili Bitkiler	235
ccc. Arazideki Kaynaklar	236
V. Taşınmaz Mülkiyetinin Kısıtlamaları	237
a. Malikin Hukuki İşlemlerinden Doğan Kısıtlamalar	237
aa. Alım Hakkı (Şerhedilmiş)	237
bb. Geri Alım Hakkı (Şerhedilmiş)	241
cc. Önalım Hakkı (Şerhedilmiş)	242
b. Kanundan Doğan Kısıtlamalar	247
aa. Kamu Hukuku Kısıtlamaları	247
aaa. Özel kurallar	248
bb. Özel Hukuk Kısıtlamaları	249
aaa. Yararlanma Yetkisi Kısıtlamaları	249
aaaa. Komşular Yararına Getirilmiş Kısıtlamalar	249
bbbb. Başkasının Arazisine Girme Hakkı Veren Kısıtlamalar	253
bbb. Tasarruf Yetkisi Kısıtlamaları: Paylı Mülkiyette Yasal Önalım Hakkı	255
aaaa. Genel Olarak	255
bbbb. Yasal Önalım Hakkının Kullanılması	257
cccc. Yasal Önalım Hakkının Dava Yoluyla Kullanılmasının Sonuçları	261

dddd. Yasal Önalım Hakkının Kullanılmasında Süreler.....	263
eeee. Birden Çok Paydaşın Önalım Hakkını Kullanması ve Yasal Önalım Hakkından veya Hakkı Kullanmaktan Feragat Edilmesi	264
VI. Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu.....	265
a. Genel Olarak	265
b. Taşınmaz Malikine Karşı Açılabilir Davalar.....	266
aa. Eski Hale Getirme Davası.....	266
bb. Tazminat Davası.....	266
cc. Tehlikenin Giderilmesi Davası	267
c. Sorumluluğun Şartları	267
aa. Mülkiyet Hakkının Yasal Kısıtlamalara Aykırı Kullanılması.....	267
bb. Kusur Dışında Haksız Fiil Sorumluluğunun Şartları	269
aaa. Bir Zararın Doğması	269
bbb. Mülkiyet Hakkının Bu Hakkın Yasal Kısıtlamalarına Aykırı Kullanılması ile Zarar Arasında Uygun İliyet Bağının Varlığı	270
d. Sorumlu Tutulabilecek Kimseler ve Dava Hakkı Sahipleri	271
VII. Kat Mülkiyeti	272
a. Genel Olarak	272
b. Kat Mülkiyeti Kavramı	273
aa. Bağımsız Bölüm.....	274
bb. Ortak Yerler	274
cc. Eklenti.....	275
c. Kat Mülkiyetine Uygulanacak Hükümler.....	275
d. Kat Mülkiyetinin Kurulması	276
aa. Kat Mülkiyetinin Taşınmaza İlişkin İnşaat Sözleşmesinin Tarafı Olan Yüklenicinin Talebi ile Tapu Memuru Tarafından Kurulması	276
bb. Kat Mülkiyetinin İradi Olarak Kurulması	277

aaa. Resmi Senet	277
bbb. Kat Mülkiyetinin Tescili.....	277
ccc. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararıyla Kurulması	278
cc. Kat Mülkiyetinin Kat İrtifakına Dayanılarak Kurulması.	280
e. Kat İrtifakı	280
aa. Kat İrtifakı Kavramı ve Kat İrtifakının Niteliği	280
bb. Kat İrtifakının Kurulması	281
aaa. Resmi Senet Düzenlenmesi.....	281
bbb. Tescil	282
cc. Kat İrtifakının Hükümleri.....	282
aaa. Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları ve Borçları	282
bbb. Yönetici Tayini	282
ccc. Paylaşma İstenememesi ve Paydaşların Önalım Hakkının Bulunmaması.....	282
ddd. Kat İrtifakı ile Bağdaşmayan İrtifakların Kurulamaması.....	283
dd. Kat İrtifakının Sona Ermesi.....	283
f. Kat Maliklerinin Hakları ve Borçları.....	283
aa. Kat Maliklerinin Hakları.....	283
aaa. Bağımsız Bölümlerde.....	283
bbb. Ortak Yerlerde	284
bb. Kat Maliklerinin Yükümlülükleri	285
aaa. Dürüstlük Kuralına Uygun Davranma Yükümlülüğü.....	285
bbb. Bağımsız Bölüm ve Eklentisini Özgülenme Amacına Uygun Şekilde Kullanma Yükümlülüğü ...	292
ccc. Bağımsız Bölümde Ana Yapıya Zarar Verecek Nitelikte Onarım ve Tesis Yapmama Yükümlülüğü	297
ddd. Onarım İçin Bağımsız Bölümüne Girme İzni Verme ve Bölümünde Gerekli İşlerin Yapılmasına Katlanma Yükümlülüğü	299

eee. Ana Taşınmazın Bakımı, Mimari Durumu ile Güzelliği ve Sağlamlığını Koruma Yükümlülüğü.....	300
fff. Genel Giderlere Katılma Borcu.....	301
aaaa. Ortak Giderlerin Dava ve İcra Takibi Yoluyla Ödettirilmesi	307
bbbb. Gecikme Tazminatı Ödeme Yükümlülüğü	309
cccc. Genel Gider Payının Kira Bedeline Mahsuben Kiracıdan Tahsili	310
dddd. Bağımsız Bölüm Üzerinde Kanuni İpotek Kurulması	311
eeee. Genel Gider Alacağının Öncelikli Olması	312
ffff. Ortak Gidere Katılanların Gidere Sebep Olanlara Rücu Edebilmesi.....	312
gggg. Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu (KMK m. 25)	313
g. Kat Malikleri Kurulu ve Yönetim	313
aa. Yönetim Planı.....	314
bb. Genel Kurul = Kat Malikleri Kurulu	316
aaa. Genel Bilgiler, Oluşumu ve Görevleri	316
bbb. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının Bağlayıcılığı	318
ccc. Kat Malikleri Kurulu Kararlarına Karşı Hukuki Yol.	318
aaaa. İptal Davası	319
bbbb. Yokluk veya Mutlak Butlan Durumu	323
ddd. Özel Karar Yeter Sayısının Arandığı Durumlar.....	327
cc. Yönetici.....	328
aaa. Atanması.....	328
bbb. Kat Mülkiyetinde Yöneticinin Yetki ve Görevleri....	330
ccc. Yöneticiliğin Sona Ermesi ve Sona Ermenin Sonuçları	330
dd. Denetçi	332
h. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi.....	334
aa. Kütükteki Kaydın Terkini ile Sona Erme.....	334

bb. Ana Taşınmazın Tamamen Yok Olması ile Sona Erme....	336
cc. Ana Taşınmazın Kamulaştırılması ile Sona Erme.....	336
dd. Ana Taşınmazın Harap Olması ile Sona Erme	337
i. Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler.....	338

Üçüncü Bölüm

4.3. TAŞINIR MÜLKİYETİ

I. Taşınır Mülkiyetinin Konusu.....	341
a. Taşınır Eşya Kavramı	342
b. Doğal Güçler	342
II. Taşınır Mülkiyetinin Kazanılması	343
a. Devren Kazanma	343
aa. Zilyetliğin Devri ve Tarafların Anlaşması (Aynî Sözleşme).....	343
bb. Geçerli Bir Kazanma Sebebine İhtiyaç Olup Olmadığı Meselesi.....	344
cc. Zilyetlik Devredilmeksizin Mülkiyetin Kazanıldığı Haller	345
dd. Hükmen Teslim Yoluyla Mülkiyetin Kazanılmasındaki Sınırlamalar	346
ee. Mülkiyeti Saklı Tutma Sözleşmesi	346
b. Aslen Kazanma	347
aa. Sahiplenme (İhraz)	348
bb. İşleme (Hukuki Tağyir)	348
cc. Karışma veya Birleşme	349
dd. Bulunmuş Eşya (Lukata)	351
ee. Define (Gömü).....	352
ff. Kazandırıcı Zamanaşımı	353
aaa. Taşınır Malın Özel Mülkiyete Tabi Olması.....	353

bbb. Kazandırıcı Zamanaşımı İle Kazanılacak Taşınır Zilyet Olunması ve Bu Zilyetliğin Belirli Özellikler Taşınması.....	354
III. Taşınır Mülkiyetinin Kaybı.....	356

§ 5. SINIRLI AYNİ HAKLAR

Birinci Bölüm

5.1. GENEL BİLGİLER

I. Sınırlı Aynî Hak Kavramı ve Çeşitleri	357
a. Sınırlı Aynî Hak Kavramı	357
b. Sınırlı Aynî Hakların Çeşitleri.....	357
II. Sınırlı Aynî Hakların Başlıca Özellikleri ve Bağlı Oldukları Genel Kurallar.....	358
a. Sınırlı Aynî Hakların Hukuki Niteliği.....	358
b. Sınırlı Aynî Hakların Mülkiyet Karşısında Durumu.....	358
c. Sınırlı Aynî Hakların Konusu	358
d. Malikin Kendi Eşyası Üzerinde Sınırlı Aynî Hak Sahibi Olması.....	359
aa. Malik Lehine İrtifak.....	359
bb. Malik Lehine Taşınmaz Rehni.....	359
cc. Malik Lehine Taşınmaz Yüğü.....	360
III. Sınırlı Aynî Hakların Sırası	360

İkinci Bölüm

5.2. İRTİFAK HAKLARI

I. İrtifak Hakkı Kavramı, İrtifak Hakkının İçeriği ve Çeşitleri ...	361
--	------------

a. Kavram.....	361
b. İrtifak Hakkının İçeriği ve Malike Yüklediği Yükümlülüklerin Niteliği.....	361
aa. Sağladığı Yararlanma Yetkisi Bakımından İrtifak Hakkının İçeriği.....	361
bb. İrtifak Hakkının Malike Yüklediği Yükümlülüklerin Niteliği.....	362
c. İrtifak Hakkının Çeşitleri.....	362
aa. Yararlanma Yetkisinin Biçimi Açısından.....	363
aaa. Olumlu İrtifaklar.....	363
bbb. Olumsuz İrtifaklar	363
bb. Hak Sahibinin Tayini Açısından.....	363
aaa. Eşyaya Bağlı İrtifaklar	363
bbb. Kişiyeye Bağlı İrtifaklar.....	364
II. Eşyaya Bağlı (Taşınmaz Lehine) İrtifaklar	365
a. Eşyaya Bağlı İrtifak Kavramı ve Konusu	365
aa. Kavram	365
bb. Eşyaya Bağlı İrtifakın Konusu.....	365
b. Eşyaya Bağlı İrtifak Hakkının Kazanılması.....	366
aa. Tescille Kazanma.....	366
bb. Sicil Dışı Kazanma	366
c. Eşyaya Bağlı İrtifak Hakkının Sona Ermesi	367
aa. Terkinle Sona Erme	367
bb. Terkin Dışı Sona Erme	368
d. Eşyaya Bağlı İrtifak Hakkının Hükümleri.....	369
aa. İrtifak Hakkının Kapsamının ve İçeriğinin Belirlenmesi.	369
bb. İrtifak Hakkının Kullanılmasına İlişkin Hükümler.....	370
aaa. İrtifak Hakkı Sahibinin Durumu	370
aaaa. İrtifak Hakkı Sahibinin Yetkileri.....	370
bbbb. İrtifak Hakkı Sahibinin Yüklü Taşınmaz Malikinin Menfaatlerini Gözetmesi	370

bbb. Yüklü Taşınmaz Malikinin Durumu	370
cc. Yararlanan Taşınmazın İhtiyaçlarının Değişmesi.....	371
dd. İrtifakın Kullanılması İçin Yapılan Giderlerin Karşılanması	371
ee. İrtifak Yükünün Değişmesi.....	371
aaa. İrtifakın Yüklü Taşınmazdaki Yerinin Değişmesi	371
bbb. Yararlanan Taşınmazın Bölünmesi.....	372
ccc. Yüklü Taşınmazın Bölünmesi.....	372
III. Kişisel İrtifaklar	373
a. El Değiştiremeyen Kişiyeye Bağlı İrtifaklar (İntifa ve Oturma Hakkı)	373
aa. İntifa Hakkı.....	373
aaa. Genel Olarak	373
bbb. İntifa Hakkının Özellikleri.....	374
ccc. İntifa Hakkının Konusu.....	374
aaaa. Taşınırılar	374
aaaaa. Tüketilebilen (Tüketime Tabi) Mallar Üzerindeki İntifa Hakkı	374
bbbbb. İntifa Hakkı Sahibine Değer Bicilerek Teslim Edilen Taşınırılar.....	375
bbbb. Taşınmazlar	375
cccc. Haklar ve Malvarlığı.....	376
ddd. İntifa Hakkının Kazanılması	376
aaaa. İntifa Hakkının Hukuki İşleme Dayanılarak Kazanılması	377
bbbb. Mahkeme Kararıyla Kazanılması.....	377
cccc. Zamanaşımıyla Kazanılması.....	378
dddd. İntifa Hakkının Kanundan Doğması	378
eee. İntifa Hakkının Sona Ermesi.....	378
aaaa. Sona Erme Sebepleri	378
aaaaa. Hakkın Konusunun Yok Olması	378

bbbb. Sürenin Dolması, Ölüm veya	
Kişiliğin Sona Ermesi	379
cccc. Mahkeme Kararı.....	379
ddddd. Vazgeçme	380
eeee. Kamulaştırma	380
ffff. Cebri İcra	381
bbbb. İntifa Hakkının Sona Ermesinin Sonuçları....	381
aaaa. İntifa Konusunun Geri Verilmesi.....	381
bbbbb. İntifa Konusunun Geri	
Verilmesinde İntifa Hakkı Sahibinin	
Sorumluluğu	382
cccc. İntifa Hakkı Sahibinin Giderleri	
Talep Hakkı	382
ddddd. İntifa Hakkı Sahibinin Söküp Alma	
Hakkı	383
fff. İntifa Hakkının Hükümleri.....	384
aaaa. İntifa Hakkı Sahibinin Hakları.....	384
bbbb. İntifa Hakkı Sahibinin Yükümlülükleri.....	385
cccc. Malikin Hakları.....	386
ddddd. Malikin Yükümlülükleri	387
ggg. Alacak Üzerinde İntifa Hakkının Özellikleri	388
bb. Oturma (Sükna) Hakkı.....	389
aaa. Kavram	389
bbb. Oturma Yetkisinin Kapsamı	390
ccc. Oturma Hakkının Kazanılması ve Sona Ermesi.....	390
ddd. Oturma Hakkının Hükümleri	390
b. El Değiştirebilen (Düzensiz) Kişiye Bağlı İrtifaklar	391
aa. Üst Hakkı	391
aaa. Kavram	391
bbb. Çeşitleri	392
ccc. Üst Hakkının Kazanılması	392
ddd. Üst Hakkının Sona Ermesi ve Sona Ermenin	
Sonuçları.....	393

eee. Üst Hakkının Süresinden Önce Arazi Malikine Devri	393
fff. Üst Hakkının Hükümleri	394
bb. Kaynak Hakkı.....	395
aaa. Kavram	395
bbb. Kaynak Hakkının Kazanılması ve Sona Ermesi	395
ccc. Kaynak Hakkının Hükümleri.....	396
cc. Diğer İrtifaklar	396

Üçüncü Bölüm

5.3. TAŞINMAZ YÜKÜ

I. Taşınmaz Yüğü Kavramı ve Unsurları	399
a. Kavram.....	399
b. Unsurları.....	399
aa. Edim Yüğü	399
bb. Taşınmazın Edim Yüğü'nün Güvencesi Olması.....	400
II. Taşınmaz Yüğü'nün Çeşitleri.....	401
III. Taşınmaz Yüğü'nün Kazanılması ve Sonuçları.....	401
a. Taşınmaz Yüğü'nün Kazanılması.....	401
b. Taşınmaz Yüğü'nün Sona Ermesi	402
aa. Genel Olarak	402
bb. Yüğüden Kurtulma Yoluyla Sona Erdirme	403
aaa. Hak Sahibinin Taşınmazı Yüğüden Kurtarmayı İsteyebileceği Haller	403
bbb. Yüğü Taşınmaz Malikinin Yüğüden Kurtarmayı İsteyebileceği Haller	403

Dördüncü Bölüm**5.4. REHİN HAKLARI**

I. Taşınmaz Rehninin İşlevi ve Çeşitleri	405
a. İşlevi	405
b. Çeşitleri	405
aa. İpotek.....	405
bb. İrat Senedi.....	406
cc. İpotekli Borç Senedi	407
c. Taşınmaz Rehnine Hakim Olan İlkeler.....	407
aa. Taşınmaz Rehninde Belirlilik İlkesine Ait Hükümler	408
bb. Kamuya Açıklık İlkesi.....	411
aaa. Taşınmaz Rehninin Kazanılması	411
aaaa. Tescille Kazanma.....	411
aaaaa. Ölüme Bağlı Tasarruf	412
bbbbbb. Malikin Tek Taraflı Tasarrufu	412
ccccc. Kanun Hükümü	412
ddddd. Mahkeme Kararı	413
bbbb. Sicil Dışı Kazanma.....	414
bbb. Taşınmaz Rehninin Sona Ermesi	414
cc. Sabit Dereceler Sistemi	415
aaa. Sistemin Özellikleri.....	415
bbb. Sabit Dereceler İlkesinin İstisnaları	428
aaaa. Kanundan Doğan İlerleme Hakları	428
bbbb. Sözleşmeden Doğan İlerleme Hakkı: Boş Dereceye İlerleme Anlaşması	428
cccc. İstisnalara İlişkin Örnekler	430
d. Teminat Yükünün ve Alacağın Kapsamı	435
aa. Teminat Yükünün Kapsamı.....	435
aaa. Taşınmaz	436
aaaa. Arazi	437

bbbb. Bağımsız ve Sürekli Haklar.....	437
cccc. Bağımsız Bölümler	438
bbb. Bütünleyici Parçalar	438
ccc. Eklentiler	439
ddd. Kira Bedelleri	441
eee. Sigorta Tazminatı.....	443
fff. Kamulaştırma Bedeli	445
bb. Taşınmazın Değerinin Korunması.....	445
cc. Alacağın Kapsamı.....	447
aaa. Anapara.....	448
bbb. Takip Giderleri.....	448
ccc. Gecikme Faizi.....	449
ddd. Sözleşme Faizi.....	449
eee. Diğer	450
e. Rehnin Paraya Çevrilmesi ve Lex Commisoria Yasağı.....	450
f. Yabancı Para Üzerinden Rehin	455
g. Rehnin Sona Ermesi ve Taşınmazın Rehinden Kurtarılması ..	456
aa. Sona Erme Halleri.....	456
aaa. Terkin.....	457
bbb. Taşınmazın Yok Olması.....	459
ccc. Kamulaştırma	459
ddd. Rehnin Paraya Çevrilmiş Olması.....	459
eee. Sürenin Sona Ermesi.....	460
bb. Taşınmazın Yükten Kurtarılması.....	460
h. Teminat Sonrası Arazi Parçalarının Birleştirilmesi	461
II. İpotek	462
a. İpotek Kavramı ve Diğer Kavramlardan Farkı	462
aa. İpotekli Borç Senedi	463
bb. İrat Senedi.....	464
b. Özellikleri ve Hükümleri.....	464

aa.	Resmi Şekle Tabi Bir Sözleşme ile Kurulur.....	464
bb.	Doğmuş veya Henüz Doğmamış Alacaklar için Kurulabilir.....	465
cc.	Her Neviden Alacak İçin Teminat Sağlayabilir.....	465
dd.	Alacağa Bağlı (Fer'i) Bir Nitelik Taşır	467
ee.	Borçlu ve Malik Farklı Kişiler Olabilir	467
ff.	Alacağın Devri İpotek Hakkını da Devreder.....	469
gg.	Borçtan Sorumlu Olmayan Malik, İfa Yoluyla İpoteği Kaldırabilir.....	469
hh.	Ödeme ve İcra Emri Borçlu ile Birlikte Malike de Yöneltilmelidir	470
ii.	Yeni Malikin Borcu Üstlenebilmesi Mümkündür.....	471
jj.	İpotekle Teminatlandırılmış Alacak Devredilebilir	472
kk.	İpotekli Taşınmazın Bölünmesi Mümkündür	473
ll.	İpotekli Alacak İçin Zamanaşımı Süresi İşlemez.....	476
mm.	Alacak İpotekten Daha Geniş Kapsamlıdır	476
nn.	Alacaklı Öncelikle İpoteği Paraya Çevirmek Zorundadır.....	478
oo.	Aile Konutunun Rehinle Kısıtlanması İçin Eşin Rızası Gerekir.....	479
c.	Kanundan Doğan İpotek Hakları ve Türleri	479
aa.	Genel Olarak	479
bb.	Tescile Tabi Olmayanlar	480
cc.	Tescile Tabi Olanlar	481
aaa.	Genel Özellikleri.....	481
bbb.	Türleri	482
d.	Sona Ermesi	485
aa.	Terkin.....	485
bb.	Feragat	486
cc.	Sürenin Geçmesi	487
dd.	Borcun İfası.....	487
ee.	Taşınmazın Yok Olması.....	487

ff. Kamulaştırma.....	488
gg. Taşınmazın Paraya Çevrilmesi.....	488
III. İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi	488
a. İpotekli Borç Senedi.....	489
b. İrat Senedi	491

Beşinci Bölüm

5.5. DİĞER REHİN TÜRLERİ

I. Taşınır Rehni.....	493
a. Taşınır Rehni Kavramı.....	493
b. Taşınır Rehni Çeşitleri.....	494
c. Taşınır Rehnine Hakim Olan İlkeler	496
aa. Alacağa Bağlılık İlkesi	496
bb. Kamuya Açıklık İlkesi.....	497
cc. Tarih İtibarıyla Öncelik İlkesi	498
dd. Belirlilik İlkesi	498
ee. Teminatın Bölünmezliği İlkesi.....	499
ff. İyiniyetin Korunması İlkesi.....	500
II. Teslime Bağlı Rehin	501
a. Teslime Bağlı Rehin Kavramı.....	501
b. Teslime Bağlı Rehnin Konusu.....	502
c. Teslime Bağlı Rehnin Kurulması.....	503
d. Teslime Bağlı Rehnin Hükümleri.....	504
e. Teslime Bağlı Rehnin Sona Ermesi	506
III. Hayvan Rehni.....	507
IV. Sicile Tescili Zorunlu Taşınır Mallar Üzerinde Rehin.....	509
V. Hapis Hakkı	510
a. Hapis Hakkının Konusu.....	510
b. Hapis Hakkının Şartları.....	510

aa. Borçlunun Rızasıyla Zilyetlik.....	510
bb. Alacağın Mevcut ve Muaccel Olması	511
cc. Taşınır veya Kıymetli Evrakla Alacak Arasında Bağlantı .	511
dd. Hapis Hakkının Kullanılmasının Engellenmemiş Olması	512
c. Hapis Hakkının Hükümleri.....	512
VI. Hak ve Alacaklar Üzerinde Rehin.....	513
VII. Rehin Karşılığı Ödünç Para Verme İşiyile Uğraşanlara Yapılan Rehin	515
VIII. Rehinli Tahvil.....	516
KAYNAKLAR.....	517