

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
- Taşınır Mülkiyeti
- Sınırlı Aynî Haklar

Gözden Geçirilmiş On Birinci Bası

onikilevha
YAYINLARI

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
İÇİNDEKİLER	VII
KISALTMALAR	XXXIII
EŞYA HUKUKU ALANINDA GENEL ESERLER	XXXVII

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 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	43
3. Zilyetlik Sözleşmesi (Uzak Elden Teslim)	44
4. Kısa Elden Teslim.....	44
B. Dolaylı Zilyetliğin Devri	45
1. Temsilci Aracılığıyla Zilyetliğin Kazanılması	45
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 Aynı Hak veya Şahsi 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 Aynî 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.....	111
B. Giderleri Talep Hakkı.....	119

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	123

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 HAKLAR BAKIMINDAN.....	138
IV. KAT MÜLKİYETİNE KONU OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER BAKIMINDAN	139
V. TAPU KÜTÜĞÜNE KAYDEDİLMEMEYECİK TAŞINMAZLAR	140
A. Genel Olarak	140
B. Türleri	141
1. Sahipsiz yerler	141
2. Kamu malları.....	142
a. Orta malları	142
b. Hizmet malları.....	142
VI. TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ VEYA BİRLEŞTİRİLMESİ	143
§ 7. TAPU KÜTÜĞÜ SAYFASINA YAPILAN KAYIT TÜRLERİ.....	144
I. BİLGİ AMAÇLI KAYITLAR	144
II. AYNİ HAKLARA İLİŞKİN KAYITLAR (TESCİL, TESCİLİN TERKİNİ VE DEĞİŞTİRİLMESİ)	145
A. Tescil.....	145
1. Kavram	145
2. Şartları	145
a. İstem (Talep)	145
b. Belgeleme	148

aa. Tasarruf yetkisinin belgelenmesi.....	148
bb. Hukuki sebebin belgelenmesi.....	148
cc. Ayırt etme gücünün belgelenmesi.....	151
3. Tescilin Yapılması	151
4. Tescil İsteminin Reddi	152
5. Tescilin Hükümü	153
a. Tescilin olumsuz hükmü	153
b. Tescilin olumlu hükmü.....	155
aa. Genel Olarak.....	155
bb. Şartları.....	158
cc. TMK 1023'ün Kapsamına Girmeyen Haller.....	159
B. Terkin.....	162
1. Kavram	162
a. Aynı hakkı sona erdiren terkinler.....	162
b. Sicili düzelten (açıklayıcı) terkinler	163
C. Değişiklik	165
III. ŞERHLER.....	165
A. Nispi (Kişisel) Hakların Şerhi	165
1. Şerh Verilebilecek Nispi Haklar	165
2. Şerhin Verilmesi	166
3. Şerhin Hükümü.....	168
4. Şerhin Terkini.....	174
B. Aynı Hukuksal İlişkileri Yapılandıran Şerhler.....	175
C. Tasarruf Yetkisi Kısıtlamalarının Şerhi.....	176
1. Medeni Kanun'da Öngörülen Haller.....	176
a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararları (TMK 1010 I, b.1)	176
b. Haciz, İflas Kararı, Konkordato ile Verilen Süre (TMK 1010 I, b.2)	177
c. Aile Yurdu Kurulması, Art Mirasçı Atanması (TMK 1010 I, b.3)	178
d. Aile Konutu (TMK 194 III)	179
e. Evlilik Birliğini Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılması (TMK 199 III)	179
2. Tasarruf Yetkisi Kısıtlaması Şerhinin Hükümü.....	179
a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararlarında	180
b. Haciz, İflas Kararı, Konkordato ile Verilen Sürede	180

c. Aile Yurdu Kurulması, Art Mirasçı Atanmasında	181
d. Aile Konutunda	182
e. Evlilik Birliğini Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılmasında	184
D. Geçici Tescil Şerhi.....	184
1. Medeni Kanun'da Geçici Tescile İmkân Tanınan Haller.....	184
a. Ayni Hak İddiası (TMK 1011 I, b.1).....	184
b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıkların Sonradan Tamamlanması İstemi (TMK 1011 I, b.2).....	185
2. Geçici Tescil Şerhinin Hükümü.....	186
a. Ayni Hak İddiasında.....	186
b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıkların Sonradan Tamamlanması İsteminde	186
IV. BEYANLAR	187
A. Medeni Kanunda Belirtilenler	187
1. Taşınmazın Eklentileri.....	187
2. Taşınmaz Mülkiyetine İlişkin Kamu Hukuku Kısıtlamaları	188
3. Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan ve sürekli nitelikte olan geçit hakları (TMK 748 III).....	188
4. Taşınmazın heyelân bölgesinde bulunması (TMK 710 III).....	188
5. Kanuni ipotek hakkına sahip zanaatkarlar veya yüklenicilerin işe başlaması (TMK 897 III; TST 56)	188
B. Tapu Sicili Tüzüğü'nde Belirtilenler	189
1. Tapuda işlem yapılmasına ilişkin istemlerin reddine dair kararlar (TST 26 II).....	189
2. Ortaklaşa kullanılan taşınmazların hangileri olduğu	189
3. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre kurulmaları artık mümkün olmayan ayni haklar.....	189
4. Tapu müdürlüğünce tespit edilen yolsuzluk sebepleri (TST 52 II).....	190
5. Hak sahibinin vesayet altına alındığına veya vesayetin kaldırıldığına dair mahkeme kararları (TST 55).	190
6. Yararlanan ve yüklü taşınmazın bölünmesinde aradaki bağlantı ...	190
C. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Belirtilenler	190
1. Bağımsız bölüme ait eklentiler	190
2. Bir bağımsız bölümün diğer bağımsız bölümlerle ortaklaşa kullanılması.....	190

3. Anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilen irtifak hakları	191
4. Kat irtifakında bağımsız bölümlere tahsis edilecek arsa payları, bağımsız bölüm numaraları ve bağlı eklentiler.....	191
5. Yönetim planı ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi (KMK 28 V)	191
6. Tamamen harap olan bağımsız bölümün arsa paylarının diğer kat malikleri tarafından devralınması halinde devralınan arsa payı	191
7. Devre mülk hakkı ve devre mülk sözleşmesi (KMK 60, 61)	192
D. Kadastro Kanunun'da Belirtilenler	192
V. DÜŞÜNCELER	192
§ 8. TAPU MEMURUNUN TEBLİĞ YÜKÜMLÜLÜĞÜ	193
§ 9. YOLSUZ KAYITLARIN DÜZELTİLMESİ	194
I. KAVRAM.....	194
II. BAŞTAN İTİBAREN YOLSUZ OLAN KAYITLARIN DÜZELTİLMESİ.....	194
A. Yolsuzluğun Hukuki İşlemlerdeki Eksiklik veya Geçersizlikten Kaynaklanması Halinde	194
1. Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi	194
a. Tapu sicilinin düzeltilmesi (tashihi) davası.....	194
b. Yolsuz tescilde hak sahibi gözüken kimsenin talebi üzerine düzeltme	196
2. Yolsuz Şerhin Düzeltilmesi.....	197
a. Kişisel hakların şerhinde.....	197
b. Art mirasçılıkta, mirası geçirme yükümlülüğünün şerhinde	198
3. Yolsuz Beyanın Düzeltilmesi.....	198
B. Yanlışlıktan Kaynaklanan Yolsuz Kayıtların Düzeltilmesi	198
1. Tapu memurunun hatasından kaynaklanan yanlışlıklar	198
a. Basit yazı yanlışlıkları	198
b. Basit yazı yanlışlığını aşan yanlışlıklar.....	199
2. Tescil talebindeki yanlışlıklar.....	200
3. Belgelerdeki yanlışlıklar	200
4. Yüz ölçümüne ilişkin yanlışlıklar.....	200
III. SONRADAN YOLSUZ HALE GELEN KAYDIN DÜZELTİLMESİ .	201
A. Tescilin Yolsuz Hale Gelmesi	201
B. Şerhlerin Yolsuz Hale Gelmesi	201

1. Kişisel hakların şerhinde	201
2. Tasarruf yetkisi kısıtlamalarının şerhinde.....	201
3. Geçici tescil şerhinde.....	202

Üçüncü Bölüm MÜLKİYET

Birinci Ayrım GENEL HÜKÜMLER

§ 1. MÜLKİYET HAKKININ TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	203
I. MÜLKİYET HAKKININ TANIMI.....	203
II. MÜLKİYET HAKKININ ÖZELLİKLERİ.....	205
§ 2. MÜLKİYET HAKKININ SAĞLADIĞI YETKİLER.....	206
I. AKTİF YETKİ (MÜLKİYETİN OLUMLU İÇERİĞİ)	206
II. KORUYUCU YETKİ (MÜLKİYETİN OLUMSUZ İÇERİĞİ)	207
A. İstihkak Davası (Rei Vindicatio).....	208
B. Elatmanın Önlenmesi Davası (Actio Negatoria).....	213
§ 3. MÜLKİYET HAKKININ KAPSAMI	216
I. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA.....	217
A. Bütünleyici Parça Sayılmanın Koşulları.....	217
1. Ekonomik Bağlantının (İç İlişkinin) Bulunması.....	218
2. Maddi Bağlantının (Dış İlişkinin) Bulunması	218
3. Yerel Âdetlerin Bulunması.....	220
B. Kanunen Bütünleyici Parça Sayılan Şeyler (Arazideki Yapılar, Bitkiler, Kaynaklar ve Doğal Ürünler)	220
C. Bütünleyici Parça Sayılmanın Sonuçları.....	221
II. EKLENTİ	223
A. Eklenti Sayılmanın Koşulları.....	223
1. Özgülemenin Bulunması	223
2. Maddi Bağlantının Bulunması	226
B. Eklenti Sayılmanın Sonuçları.....	226
§ 4. BİRLİKTE MÜLKİYET	228
I. PAYLI MÜLKİYET (MÜŞTEREK MÜLKİYET)	229

A. Genel Olarak	229
B. Paylı Mülkiyet Birliğinde Kararlar ve Temsil	231
1. Kararlar.....	231
2. Temsil	236
C. Pay Üzerinde Tasarruf ve Payın Korunması.....	238
1. Pay Üzerinde Tasarruf	238
2. Payın Korunması	240
D. Paylı Malda Tasarruf ve Paylı Malın Korunması.....	244
1. Paylı Malda Tasarruf.....	244
2. Paylı Malın Korunması	245
E. Yönetim ve Yararlanma.....	245
1. Yönetim ve Yararlanma Düzeni	245
a. Genel Olarak	245
b. Düzenlemelerin ve Yönetim Kararlarının Bağlayıcılığı.....	247
2. Yönetim	248
a. Genel Olarak	248
b. Olağan Yönetim İşleri	248
c. Önemli Yönetim İşleri	249
d. Olağanüstü Yönetim İşleri.....	251
3. Paylı Malı Kullanma ve Ondan Yararlanma Hakkı.....	251
F. Giderlere ve Yükümlülüklere Katılma Borcu.....	252
G. Paydaşıktan Çıkarma	253
H. Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi.....	256
1. Genel Olarak	256
2. Paylı Malın Paylaşılması.....	257
a. Paylaşmayı İsteme Hakkı ve Niteliği	257
b. Paylaşmayı İsteme Hakkının Sınırları.....	257
aa. Paylaşmayı İsteme Hakkının Hukuki İşlemlerle Sınırlandırılması.....	257
bb. Paylı Malın Sürekli Bir Amaca Özgülenmiş Olması	258
cc. Zamanın Uygun Olmaması	261
dd. Kat Mülkiyeti, Kat İrtifakı veya Devre Mülk Hakkının Kurulmuş Olması.....	262
c. Paylaşma Biçimi	262
d. Paylaşmada, Pay Üzerinde Kurulmuş İntifa ve Rehin Hakkının Durumu	264
II. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ (İŞTİRAK HALİNDE MÜLKİYET)	265
A. Genel Olarak	265

B. Hukuki Niteliği	267
C. Elbirliği Mülkiyetinin Doğumuna Yol Açan Kişisel Ortaklık İlişkileri.....	267
D. Elbirliği Mülkiyetinin Doğum Anı	268
1. Elbirliği Mülkiyetinin, Doğumuna Yol Açan Kişisel Ortaklık İlişkisinin Kurulması İle Birlikte Kendiliğinden Doğup Doğmayacağı	268
2. İkame Değer ve Ürünler Üzerinde Elbirliği Mülkiyetinin Doğumu	270
3. Elbirliği Mülkiyetinin Doğumuna Sebep Olan Ortaklıktan Ayrılma veya Ortaklığa Sonradan Girmenin Elbirliği Mülkiyetinin Kaybına veya Kazanılmasına Etkisi	271
E. Paylı Mülkiyet ile Elbirliği Mülkiyeti Arasındaki Belli Başlı Farklar ..	273
F. Hakkın Kullanılması	274
G. Ortaklık Borçlarından Sorumluluk.....	278
H. Hakkın Korunması.....	279
1. Genel Olarak	279
2. TMK 702 IV ve 640 IV Hükmünün Kapsamına Girmeyen Bazı Davalar	280
a. Ortakların Birbirlerine Karşı Açtığı Davalar	280
b. Zilyetliği Koruyan Davalar	282
c. Ecrimisil Davaları	282
3. TMK 702 IV ve 640 IV Hükmünün Kapsamına Giren Davalar	284
I. Elbirliği Mülkiyetinin Sona Ermesi	287
1. Genel Olarak	287
2. Ortaklığın (Kişi Birliğinin, Topluluğun) Dağılması	288
3. Eşyanın (“Malın”) Devri.....	289
4. Paylı Mülkiyete Geçilmesi.....	290

İkinci Ayrım

TAŞINIR MÜLKİYETİ

§ 1. TAŞINIR MÜLKİYETİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	293
§ 2. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KONUSU	293
I. TAŞINIR EŞYA	294
II. DOĞAL GÜÇLER.....	294

§ 3. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI	295
I. DEVREN KAZANMA.....	295
A. Borçlandırıcı İşlem	296
B. Tasarruf İşlemi: Aynî Sözleşme + Zilyetliğin Devri	297
1. Aynî Sözleşme	297
2. Zilyetliğin Devri	298
3. Hükmen Teslimdeki Sınırlamalar	300
C. Tasarruf İşleminin Özellikleri	302
1. Soyut Olması.....	302
2. Tipe Bağlılık ve Belirlilik İlkelerine Uygun Olması.....	305
3. Tasarruf Yetkisinin Gerekli Olması.....	305
D. Mülkiyetin Naklinde İyiniyetin Korunması.....	306
E. Zilyetliğin Devrine Gerek Olmadan Mülkiyetin Nakli.....	307
F. Mülkiyetin Saklı Tutulması ve Tasarruf İşleminin Koşula veya Vadeye Bağlanması.....	308
1. Mülkiyeti Saklı Tutma Sözleşmesi	308
a. Genel Olarak	308
b. Sözleşmenin Şekli	309
c. Sözleşmenin Hükümleri.....	310
2. Tasarruf İşleminin Koşula veya Vadeye Bağlanması.....	312
a. Tasarruf İşleminin Koşula Bağlanması	312
b. Tasarruf İşleminin Vadeye Bağlanması.....	314
II. ASLEN KAZANMA	314
A. Genel Olarak	314
B. Aslen Kazanma Yolları.....	315
1. Sahiplenme	315
2. Bulunmuş Eşya	316
3. Düşen veya Sürüklenen Şeyler	318
4. Arı Oğulunun Göçmesi.....	319
5. Define	320
6. Bilimsel Değeri Olan Eşya.....	321
7. İşleme.....	321
8. Karışma ve Birleşme	324
9. Kazandırıcı Zamanaşımı	326
§ 4. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAYBEDİLMESİ	329

I. GENEL OLARAK.....	329
II. MÜLKİYETİN NİSPİ KAYBI.....	329
III. MÜLKİYETİN MUTLAK KAYBI.....	330

Dördüncü Bölüm SINIRLI AYNİ HAKLAR

Birinci Ayrım SINIRLI AYNİ HAKLARA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

§ 1. TÜRLERİ	333
§ 2. HUKUKİ NİTELİĞİ	333
§ 3. KONUSU	334
§ 4. BİR TAŞINMAZDA MALİKİNİN AYNİ ZAMANDA SINIRLI AYNİ HAK SAHİBİ OLMASI	335
§ 5. AYNİ HAKLARDA SIRA.....	337

İkinci Ayrım REHİN HAKKI

Birinci Alt Ayrım REHİN HAKKINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

İkinci Alt Ayrım TAŞINMAZ REHNİ

§ 1. GENEL OLARAK.....	341
§ 2. GENEL KURALLAR	341
I. GÜVENCE GÖREVİ.....	341
A. Güvencenin, Güvence Oluşturan Değerler Bakımından Kapsamı ve Korunması	341
1. Kapsamı.....	341

a. Taşınmaz	341
b. Bütünleyici Parçalar	343
c. Eklentiler	344
d. Kira Bedelleri	347
e. Sigorta Tazminatı.....	348
2. Korunması.....	350
a. Taşınmazın Değer Kaybına Uğramasına Karşı Tedbir Alınması	350
b. Rehinli Alacaklının Ek Güvence, Eski Hale Getirme ve Kısmi Ödeme İstemleri	351
aa. Malik Kusurluysa.....	351
bb. Malikin Kusuru Yoksa.....	351
c. Taşınmazın Bölünmesinde	352
B. Güvencenin, Güvence Altına Alınan Alacak Bakımından Kapsamı ..	352
1. Anapara İpoteginde	353
a. Anapara.....	353
b. Takip Giderleri.....	353
c. Gecikme Faizleri	353
d. Anapara Faizleri.....	354
e. Taşınmazın Korunması İçin Yapılan Zorunlu Masraflar (TMK 876)	355
2. Üst Sınır İpoteginde.....	356
C. Güvenceden Yararlanma / Rehnin Paraya Çevrilmesi.....	356
D. Taşınmazların Birleştirilmesinde Güvencenin Durumu	359
II. BELİRLİLİK İLKESİ	359
A. Rehin Yüğü Bakımından	359
1. Alacağın Miktarının Belli Olduğu Durumlarda	359
2. Alacağın Miktarının Belli Olmadığı Durumlarda	360
3. Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni Kurmak İçin Gerekenler	361
B. Taşınmaz Bakımından	364
1. Genel Olarak	364
2. Birden Fazla Taşınmazın Aynı Alacak İçin Rehnedilmesi.....	364
a. Genel Olarak	364
b. Taşınmazlardan Her Birinin Alacağın Belirli Bir Miktarı İçin Güvence Oluşturması	366
c. Taşınmazlardan Her Birinin Alacağın Tamamı İçin Güvence Oluşturması (Toplu Rehin, Müteselsil Rehin)	367
III. KAMUYA AÇIKLIK İLKESİ.....	369

A.	Taşınmaz Rehninin Kurulması.....	370
1.	Hukuki Sebep.....	370
2.	Tescilin Gerçekleştirilmesi	373
B.	Taşınmaz Rehninin Sona Ermesi	374
IV.	SABİT DERECELER SİSTEMİ	377
A.	Kural.....	377
B.	İstisnaları.....	379
1.	Kanundan Doğan İstisnalar.....	379
a.	Rehnin Paraya Çevrilmesinde	379
b.	Arazinin İyileştirilmesinde	380
2.	Sözleşmeden Doğan İlerleme Hakkı	380
V.	KAYYIM ATANMASI.....	382
VI.	YENİ MALİKİN TAŞINMAZI REHİN YÜKÜNDEN KURTARMASI.....	382
§ 3.	İPOTEK	383
I.	KAVRAM, İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİNDEN FARKI.....	383
II.	ÖZELLİKLERİ	384
A.	Her Türü Alacak İçin Kurulabilmesi	384
B.	Alacağa Bağlı Hak Olması.....	384
C.	Malik ile Borçlunun Ayı Kişiler Olabilmesi	386
1.	Genel Olarak	386
2.	Özellikleri	386
a.	Muacceliyet İhbarı Bakımından.....	386
b.	Ödeme veya İcra Emri Bakımından	387
c.	Malikin Borcu İfa Etme Yetkisi Bakımından.....	387
III.	HÜKÜMLERİ	388
A.	Yeni Malikin Borcu Üstlenmesi.....	388
B.	İpotekli Alacağın Devri	389
C.	İpotek Yükünün Bölünmesi.....	389
IV.	KANUNİ İPOTEK HAKLARI.....	392
A.	Genel Olarak	392
B.	Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpotek Hakları	392
C.	Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakları.....	392
1.	Türleri.....	392

a. Satıcıya, Satış Bedeli Alacağı İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	392
b. Elbirliği Ortaklarına, Paylaşmadan Doğan Alacakları İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	392
c. Yapı Alacaklılarına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	393
d. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinde Bakım Alacaklısına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı	395
e. Üst Hakkı Sahibine, Üst Hakkı Sona Erdiğinde Taşınmaz Malikine Kalan Yapıların Bedeli İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı	396
f. Taşınmaz Malikine, İrat Biçiminde Belirlenen Üst Hakkı Bedeli İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı	396
g. Kat Malikleri Lehine, Ortak Giderler Payını Ödemeyen Kat Malikine Karşı Olan Alacak İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	396
h. Vakıflar Genel Müdürlüğüne, Taviz Bedeli Alacağı İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı	397
2. Alacaklının Tescili İsteme Hakkının Hukuki Niteliği	397
3. Önceden Feragatin Mümkün Olmaması.....	398
4. Tescili İsteme Hakkının Tabi Olduğu Süreler	399
5. Kanuni İpotek Hakkının Tescili	399
6. Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakkının Sırası	401
a. Genel Olarak	401
b. Üst Hakkı Sahibine Tanınan Kanuni İpotek Hakkı Bakımından	402
c. Yapı Alacaklısına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı Bakımından	403
aa. Sıra.....	403
bb. Öncelik Hakkı.....	403

Üçüncü Alt Ayrım

TAŞINIR REHNİ

§ 1. TAŞINIR REHNİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	405
I. TAŞINIR REHNİNİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	405
A. Taşınır Rehninin Tanımı.....	405
B. Taşınır Rehninin Özellikleri.....	406
II. TAŞINIR REHNİ TÜRLERİ	407
A. Medeni Kanun'da Yer Alan Taşınır Rehni Türleri.....	408

B. Diğer Kanunlarda Yer Alan Taşınır Rehni Türleri	409
1. Teslimsiz Sicilli Taşınır Rehni Türleri	409
2. Teslimsiz ve Sicilsiz Taşınır Rehni Türleri.....	412
§ 2. TAŞINIR REHNİNE HÂKİM OLAN İLKELER.....	413
I. ALACAĞA BAĞLILIK	413
II. BELİRLİLİK	415
A. Rehin Konusunun Belirli Olması.....	416
B. Alacağın Belirli Olması.....	417
III. KAMUYA AÇIKLIK.....	419
IV. İYİNİYETİN KORUNMASI.....	421
V. TEMİNATIN BÖLÜNMEZLİĞİ.....	423
VI. ÖNCELİK	424
VII. LEX COMMISSORIA	426
§ 3. TESLİME BAĞLI REHİN	427
I. GENEL OLARAK.....	427
II. REHİN HAKKININ KONUSU	428
III. REHİN HAKKININ KURULMASI	430
A. Borçlandırıcı İşlem: Rehin Sözleşmesi.....	430
B. Tasarruf İşlemi: Aynı Sözleşme + Zilyetliğin Devri	432
1. Aynı Sözleşme.....	433
2. Zilyetliğin Devri	434
a. Rehinli Alacaklının Dolaysız Zilyetliği Kazanması.....	435
aa. Taşınırın Teslimi	435
bb. Araçların Teslimi.....	435
cc. Zilyetlik Sözleşmesi (Uzak Elden Teslim)	436
dd. Kısa Elden Teslim	436
b. Rehinli Alacaklının Dolaylı Zilyetliği Kazanması	437
aa. Zilyetliğin Havalesi.....	437
bb. Temsilci, Özellikle Yediemin Aracılığı ile Rehin Zilyetliğinin Kazanılması	437
cc. Hükmen Teslim	439
IV. ART REHİN HAKKININ KURULMASI	439
V. REHİN HAKKININ ZAMANAŞIMI İLE KAZANILMASI	440
VI. REHİN HAKKININ KAPSAMI	441
VII. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	443
A. Rehinli Alacaklının Hakları	444

B. Rehinli Alacaklının Borçları	445
VIII. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ	446
A. Alacağın Sona Ermesi	446
B. Alacaklının Feragat Etmesi	447
C. Taşınırın Yok Olması	447
D. Taşınırın Paraya Çevrilmesi.....	448
E. Sürenin Dolması veya Bozucu Koşulun Gerçekleşmesi	448
F. Alacaklı ve Malik Sifatlarının Birleşmesi.....	448
G. Alacaklının Rehin Zilyetliğini Kaybetmesi	449
IX. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİNİN ASKIDA KALMASI	449
§ 4. HAYVAN REHNİ.....	450
I. GENEL OLARAK.....	450
II. REHİN HAKKININ KURULMASI	452
III. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	453
IV. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ	453
§ 5. BİR SİCİLE TESCİLİ ZORUNLU OLAN TAŞINIRLARIN (ÖZELLİKLE MOTORLU ARAÇ) REHNİ.....	454
§ 6. HAPİS HAKKI	458
I. GENEL OLARAK.....	458
II. HAPİS HAKKININ KONUSU	459
III. HAPİS HAKKININ DOĞUMU	460
A. Alacaklı Borçluya Ait Taşınıra veya Kıymetli Evraka Zilyet Olmalıdır.....	461
B. Alacak Mevcut ve Muaccel Olmalıdır	462
C. Alacak ile Alacaklının Zilyetliğindeki Taşınır veya Kıymetli Evrak Arasında Bağlantı Bulunmalıdır	463
D. Hapis Hakkı Alacaklının Yüklendiği Borç veya Borçlunun Verdiği Talimatla Bağdaşmalıdır.....	464
E. Hapis Hakkının Kullanılması Kamu Düzenine Aykırılık Teşkil Etmemelidir.....	465
IV. HAPİS HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	465
V. HAPİS HAKKININ SONA ERMESİ	466
§ 7. ALACAKLAR VE DİĞER HAKLAR ÜZERİNDE REHİN.....	467
I. GENEL OLARAK.....	467
II. REHİN HAKKININ KONUSU	468

III. REHİN HAKKININ KURULMASI	469
A. Borçlandırıcı İşlem: Rehin Sözleşmesi.....	469
B. Tasarruf İşlemi	470
1. Alacakların Rehni	470
a. Adi Alacakların Rehni	470
b. Kıymetli Evrakın Rehni	471
2. Emtia Senetlerinin Rehni	474
3. Diğer Hakların Rehni	475
IV. ART REHİN HAKKININ KURULMASI	475
V. REHİN HAKKININ KAPSAMI	476
VI. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	477
VII. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ	479
§ 8. REHİN KARŞILIĞINDA ÖDÜNCÜ VERME İŞİ İLE UĞRAŞANLARA YAPILAN REHİN	480
I. GENEL OLARAK.....	480
II. REHİN HAKKININ KURULMASI	481
III. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	481
IV. GERİ ALIM HAKKI TANIYARAK SATIŞ	482
§ 9. REHİNLİ TAHVİL	483
§ 10. TAŞINIR REHNİNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ VE TEMİNATIN KAPSAMI.....	485
I. ALACAKLININ REHNİ PARAYA ÇEVİRME YETKİSİ	485
II. TEMİNATIN ALACAK YÖNÜNDEN KAPSAMI	486

Üçüncü Ayrım İRTİFAK HAKLARI

Birinci Alt Ayrım GENEL BİLGİLER

§ 1. NİTELİĞİ, KONUSU VE İÇERİĞİ.....	489
I. NİTELİĞİ.....	489
II. KONUSU.....	489
III. İÇERİĞİ.....	491

§ 2. İÇERİĞİ BELİRLEME SERBESTİSİ	494
§ 3. KANUNİ İRTİFAKLAR.....	496
§ 4. TÜRLERİ	497
I. HAK SAHİBİNE SAĞLADIĞI YETKİLER BAKIMINDAN	497
II. HAK SAHİBİNİN BELİRLENMESİ BAKIMINDAN	498
§ 5. ZİLYETLİĞİN VE HAKKIN KORUNMASI.....	500
I. ZİLYETLİĞİN KORUNMASI	500
II. HAKKIN KORUNMASI	501

İkinci Alt Ayrım

TAŞINMAZ LEHİNE İRTİFAK HAKLARI

§ 1. GENEL OLARAK.....	503
I. YÜKLÜ VE YARARLANAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ÖZELLİKLER	503
II. HAK SAHİBİNİN BELİRLENMESİ.....	504
III. HAKKIN İÇERİĞİNE İLİŞKİN ÖZELLİKLER.....	505
§ 2. TAŞINMAZ İRTİFAKININ KAZANILMASI.....	506
I. GENEL OLARAK.....	506
II. HUKUKİ İŞLEM İLE.....	508
A. Genel Olarak	508
B. İrtifak Hakkının Kazanılma Sebebinin Oluşturan Hukuki İşlem.....	508
1. Sağlararası İşlem	508
2. Ölüme Bağlı Tasarruf.....	511
C. Tasarruf İşlemi	511
III. MAHKEME KARARI İLE.....	513
IV. İŞGAL İLE.....	514
V. KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI İLE.....	514
VI. KAMULAŞTIRMA İLE.....	516
§ 3. TAŞINMAZ İRTİFAKININ SONA ERMESİ	516
I. SONA ERME HALLERİ	516
A. Terkinle	516
B. Terkinden Önce.....	520
1. Yüklü veya Yararlanan Taşınmazın Yok Olması.....	520
2. Yüklü Taşınmazın veya İrtifak Hakkının Kamulaştırılması.....	520

3. Yararlanan Taşınmazın Malikinin Mülkiyet Hakkını Terk Etmesi	521
4. İrtifak Hakkının Kullanılmasının Sürekli Olarak İmkânsızlaşması	521
5. İrtifak Hakkının Sağladığı Yararın Ortadan Kalkması	523
6. Süreli Taşınmaz İrtifaklarında Sürenin Dolması	523
7. Bozucu Koşula Bağlı Taşınmaz İrtifaklarında Bozucu Koşulun Gerçekleşmesi	524
8. Mahkeme Kararı	524
C. Açıklayıcı Terkin	525
II. SONUÇLARI	526
§ 4. TAŞINMAZ İRTİFAKININ HÜKÜMLERİ	527
I. TAŞINMAZ İRTİFAKININ İÇERİĞİ	527
II. TAŞINMAZ İRTİFAKININ KULLANILMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER	532
A. Yararlanan Taşınmaz Malikinin Yetki ve Yükümlülükleri	532
1. Yetkileri	532
2. Yükümlülükleri	533
a. Yüklü Taşınmaz Malikinin Menfaatini Gözetme Yükümlülüğü	533
b. Tesislerin Bakım Giderini Karşılama Yükümlülüğü	534
B. Yüklü Taşınmaz Malikinin Yükümlülükleri ve Hakları	538
1. Yükümlülükleri	538
a. İrtifak Hakkının Kullanılmasını Engelleyecek ya da Zorlaştıracak Davranışlarda Bulunmama Yükümlülüğü	538
b. Tesislerin Bakım Giderine Katılma Yükümlülüğü	539
2. Hakları	539
a. İrtifak Hakkının İlişkin Olduğu Yerin Değiştirilmesini İsteme Hakkı	539
b. İrtifak Hakkının Sağladığı Yararın Kalmaması veya Yüküne Oranla Azalması Halinde Terkini İsteme Hakkı	543
aa. Genel Olarak	543
bb. TMK 785 Uyarınca Terkini İsteme Hakkı	543
aaa. Yarar Kavramı	543
bbb. Yararın Ortadan Kalkması	546
ccc. Yarar ile Yük Arasındaki Dengenin Bozulması	548
ddd. Kısmi Terkin	550
eee. Terkini İsteme Hakkının Dayanağı	551
fff. Terkini İsteme Hakkının Hukuki Niteliği	552

cc. Yararlanan ve Yüklü Taşınmazın Bölünmesinde.....	554
aaa. Yararlanan Taşınmazın Bölünmesinde.....	554
bbb. Yüklü Taşınmazın Bölünmesinde	556
C. Yararlanan Taşınmazın İhtiyaçlarındaki Değişikliğin İrtifak Yüküne Etkisi.....	557

Üçüncü Alt Ayrım

KİŞİ LEHİNE İRTİFAK HAKLARI

§ 1. EL DEĞİŞTİREMEYEN (DÜZENLİ) KİŞİ LEHİNE İRTİFAKLAR.....	563
I. GENEL OLARAK.....	563
II. EL DEĞİŞTİREMEYEN (DÜZENLİ) KİŞİ LEHİNE İRTİFAK TÜRLERİ	564
A. İntifa Hakkı.....	564
1. İntifa Hakkının Tanımı ve Özellikleri	564
2. İntifa Hakkının Konusu	567
3. İntifa Hakkının Kazanılması	569
a. Hukuki İşlemler (Kurulma Yoluyla) Kazanma	569
aa. Borçlandırıcı İşlem.....	569
bb. Tasarruf İşlemi	570
b. Mahkeme Kararıyla Kazanma	571
c. Zamanaşımıyla Kazanma.....	572
d. İşgalle veya Sahiplenmeyle Kazanma.....	573
e. Kamulaştırmayla Kazanma	573
f. Kanun Gereğince Kazanma	573
4. İntifa Hakkının Hükümleri.....	574
a. İntifa Hakkı Sahibinin Hakları	575
aa. Malı Zilyetliğinde Bulundurma ve Kullanma Yetkisi	575
bb. Malın Doğal ve Hukuki Ürünlerini Elde Etme Yetkisi.....	576
aaa. Doğal Ürünler	576
bbb. Hukuki Ürünler	577
cc. Malı Yönetme Yetkisi	578
dd. Resmi Defter Tutulmasını İsteme Yetkisi	578
b. İntifa Hakkı Sahibinin Yükümlülükleri.....	579
aa. Özen Gösterme Yükümlülüğü	579
bb. Bakım ve Koruma Yükümlülüğü.....	579
cc. Giderleri ve Vergileri Ödeme Yükümlülüğü.....	580
dd. Sigorta Ettirme Yükümlülüğü.....	581
c. Malikin Hakları.....	582

aa. Tasarruf Yetkisi.....	582
bb. Gözetim Yetkisi.....	582
cc. Güvence İsteme Yetkisi.....	583
dd. Resmî Defter Tutulmasını İsteme Yetkisi	585
d. Malikin Yükümlülükleri	585
aa. Önemli Nitelikteki Onarım ve Yenileme Giderlerini Karşılama Yükümlülüğü.....	585
bb. Eşyanın Öz Değerine İlişkin Diğer Mali Yükümlülükler	585
5. İntifa Hakkında Özel Hâller.....	586
a. Taşınmazlar Üzerinde İntifa Hakkı	586
aa. Ürünler Bakımından	586
bb. Özgülenme Yönü Bakımından.....	586
cc. Ormanlar Bakımından.....	587
b. Tüketilebilen ve Değeri Biçilen Şeyler Üzerinde İntifa Hakkı.....	587
aa. Tüketilebilen Şeyler Üzerinde.....	587
bb. Değeri Biçilen Şeyler Üzerinde	588
c. Alacaklar Üzerinde İntifa Hakkı.....	589
6. İntifa Hakkının Sona Ermesi.....	592
a. Sona Erme Sebepleri.....	592
aa. Hakkın Konusunun Yok Olması.....	593
bb. Sürenin Dolması	595
cc. Hak Sahibinin Ölümü veya Kişiliğinin Sona Ermesi.....	595
dd. Mahkeme Kararı.....	596
ee. Vazgeçme	597
ff. Sebebin Ortadan Kalkması.....	598
gg. Kamulaştırma ve Cebri İcra	598
hh. İyiniyetli Üçüncü Kişinin Mülkiyeti Kazanması.....	598
b. Sona Ermenin Sonuçları.....	598
aa. Geri Verme Yükümlülüğü	598
bb. Sorumluluk.....	600
cc. Giderler	601
B. Oturma Hakkı.....	603
1. Oturma Hakkının Tanımı ve Özellikleri.....	603
2. Oturma Hakkının Konusu	604
3. Oturma Hakkının Kazanılması	605
a. Hukuki İşlemlerle (Kurulma Yoluyla) Kazanma	605
aa. Borçlandırıcı İşlem.....	605
bb. Tasarruf İşlemi	606
b. Mahkeme Kararıyla Kazanma	606
c. İşgalle Kazanma.....	607

d. Kamulaştırmayla Kazanma	607
e. Zamanaşımıyla Kazanma.....	607
4. Oturma Hakkının Hükümleri.....	608
5. Oturma Hakkının Sona Ermesi.....	612
a. Sona Erme Sebepleri.....	612
aa. Taşınmazın Yok Olması.....	613
bb. Sürenin Dolması	614
cc. Hak Sahibinin Ölümü	614
dd. Mahkeme Kararı.....	614
ee. Vazgeçme	615
ff. Kamulaştırma ve Cebri İcra.....	615
gg. İyiniyetli Üçüncü Kişinin Mülkiyeti Kazanması.....	616
b. Sona Ermenin Sonuçları.....	616
aa. Geri Verme Yükümlülüğü	616
bb. Sorumluluk.....	616
cc. Giderler	617
§ 2. EL DEĞİŞTİREBİLEN (DÜZENSİZ) KİŞİ LEHİNE İRTİFAKLAR.....	618
I. GENEL OLARAK.....	618
II. EL DEĞİŞTİREBİLEN (DÜZENSİZ) KİŞİ LEHİNE İRTİFAK TÜRLERİ	618
A. Üst Hakkı	618
1. Üst Hakkının Tanımı ve Özellikleri.....	618
2. Üst Hakkının Konusu.....	624
3. Üst Hakkının Kazanılması.....	625
a. Hukuki İşlemlerle (Kurulma Yoluyla) Kazanma	625
aa. Borçlandırıcı İşlem	626
bb. Tasarruf İşlemi	627
b. Mahkeme Kararıyla Kazanma	629
c. İşgale Kazanma.....	629
d. Zamanaşımıyla Kazanma.....	630
e. Kamulaştırmayla Kazanma	630
4. Üst Hakkının Hükümleri	630
5. Üst Hakkının Sona Ermesi	635
a. Sona Erme Sebepleri.....	635
aa. Taşınmazın Yok Olması.....	636
bb. Sürenin Dolması	637
cc. Hak Sahibinin Ölümü – Tüzel Kişiliğin Sona Ermesi	637
dd. Mahkeme Kararı.....	637
ee. Vazgeçme	638

ff. Kamulaştırma ve Cebri İcra	638
gg. İyiniyetli Üçüncü Kişinin Mülkiyeti Kazanması	638
b. Sona Ermenin Sonuçları	639
aa. Yapı Mülkiyetinin Malike Geçmesi	639
bb. Üst Hakkı Sahibine Bedel Ödenmesi	639
6. Süresinden Önce Devir İstemi	640
B. Kaynak Hakkı	645
1. Kaynak Hakkının Tanımı ve Özellikleri	645
2. Kaynak Hakkının Konusu	647
3. Kaynak Hakkının Kazanılması	647
4. Kaynak Hakkının Hükümleri	648
5. Kaynak Hakkının Sona Ermesi	650
C. Diğer İrtifak Hakları	651
1. Diğer İrtifak Haklarının Tanımı ve Özellikleri	651
2. Diğer İrtifak Haklarının Konusu	654
3. Diğer İrtifak Haklarının Kazanılması	655
4. Diğer İrtifak Haklarının Hükümleri	655
5. Diğer İrtifak Haklarının Sona Ermesi	658

Dördüncü Ayrım

TAŞINMAZ YÜKÜ

§ 1. GENEL OLARAK	661
§ 2. UNSURLARI	664
I. EDİM YÜKÜMÜ	664
A. Edim Yükümünün İçeriğine İlişkin Sınırlama	664
1. Genel Olarak	664
2. Kişisel Taşınmaz Yükleri Bakımından	665
3. Eşyaya Bağlı Taşınmaz Yükleri Bakımından	665
B. Edim Yükümünün İçeriğini Oluşturan Edimin Özellikleri	666
1. Olumlu Edim Olması	666
2. Para ile Ölçülebilir Nitelikte Bir Değere Sahip Olması	668
3. Eşyaya Bağlı Borç Niteliği	668
4. Kişisel Borç Haline Geldikten Sonra Zamanaşımına Tabi Olması	669
C. Edim Yükümlülüğünün Kapsamının Belirlenmesi	670

II. TAŞINMAZ MALİKİNİN YALNIZ YÜKLÜ TAŞINMAZ İLE SORUMLU OLMASI.....	670
§ 3. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN DOĞUŞU VE SONA ERMESİ	673
I. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN DOĞUŞU.....	673
II. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN SONA ERMESİ	676
A. Genel Olarak	676
B. Terkin ile	677
C. Terkin Dışında	678
D. Taşınmazın Yükten Kurtarılması.....	681
1. Genel Olarak	681
2. Yükten Kurtarılmanın İstenebileceği Haller	682
a. Hak Sahibi/Alacaklı Bakımından.....	682
aa. Genel Olarak.....	682
bb. Kanuna Belirtilen Durumlar	682
b. Yüklü Taşınmaz Maliki/Borçlu Bakımından	683
aa. Genel Olarak.....	683
bb. Kanunda Belirtilen Durumlar.....	684
3. Yükten Kurtarma Bedelinin Belirlenmesi.....	686
4. Yükten Kurtarılmanın Gerçekleşmesi	687
§ 4. YÜKLÜ TAŞINMAZIN VEYA YARARLANAN TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ.....	688
I. YÜKLÜ TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ	688
II. YARARLANAN TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİNDE	688
KAYNAKÇA.....	691