

**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, Genişletilmiş Onuncu 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.....	10
1. Taşınır Eşya – Taşınmaz Eşya.....	10
2. Basit Eşya – Birleşik Eşya – Eşya Birliği.....	12
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 .....	14
7. Sahipli Eşya – Sahipsiz Eşya.....	15

## Birinci Bölüm ZİLYETLİK

§ 1. ZİLYETLİK KAVRAMI VE ZİLYETLİĞİN HUKUKİ 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 HUKUKİ NİTELİĞİ .....	26
§ 2. ZİLYETLİK TÜRLERİ VE ZİLYET YARDIMCILIĞI .....	27
I. ZİLYETLİK TÜRLERİ .....	27
A. Malik Sıfatıyla Zilyetlik – Başka Sıfatla Zilyetlik.....	28
B. Asli Zilyetlik – Fer’î Zilyetlik .....	28
C. Dolaysız Zilyetlik – Dolaylı Zilyetlik.....	31
D. Hakka Dayanan Zilyetlik – Haksız Zilyetlik .....	32
E. İyiniyetli Zilyetlik – Kötüniyetli Zilyetlik.....	33
F. Tek Başına Zilyetlik – Birlikte Zilyetlik .....	33
G. Eşya Zilyetliği – Hak Zilyetliği .....	34
H. Sicil Zilyetliği – Taşınmaz Zilyetliği .....	36
II. ZİLYET YARDIMCILIĞI .....	36
§ 3. ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI VE KAYBEDİLMESİ .....	38
I. ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI .....	38
A. Aslen Kazanma .....	38
B. Devren Kazanma .....	39
C. Miras Yoluyla Kazanma.....	40
II. ZİLYETLİĞİN DEVRİ YOLLARI.....	41
A. Dolaysız Zilyetliğin Devri.....	42
1. Eşyanın Teslimi.....	42

2. Araçların Teslimi .....	43
3. Zilyetlik Sözleşmesi (Uzak Elden Teslim) .....	43
4. Kısa Elden Teslim.....	44
B. Dolaylı Zilyetliğin Devri .....	45
1. Temsilci Aracılığıyla Zilyetliğin Kazanılması .....	45
2. Hükmen Teslim .....	46
3. Zilyetliğin Havalesi .....	48
4. Emtiyayı Temsil Eden Senetlerin Teslimi.....	52
III. ZİLYETLİĞİN KAYBEDİLMESİ .....	53
§ 4. ZİLYETLİĞİN KORUNMASI .....	55
I. GENEL OLARAK.....	55
II. ZİLYEDİN KUVVET KULLANMASI.....	56
III. ZİLYETLİK DAVALARI .....	59
A. Zilyetliğin Gasbında Dava Hakkı .....	61
B. Zilyetliğe Saldırıda Dava Hakkı.....	63
C. Davaların Tabi Olduğu Hak Düşürücü Süre.....	65
IV. ZİLYETLİĞİN İDARİ YOLDAN KORUNMASI.....	65
§ 5. ZİLYETLİĞE DAYANARAK HAKKIN KORUNMASI .....	67
I. GENEL OLARAK.....	67
II. TAŞINIRLARDA ZİLYETLİĞE BAĞLANAN KARİNELER .....	68
A. Mülkiyet Karinesi.....	69
B. Fer'î Zilyetlikte Karine .....	70
1. Asli Zilyedin Mülkiyet Karinesine Dayanma .....	70
2. Sınırlı Aynî Hak veya Şahsî Hak Karinesi.....	71
III. DAVADA SAVUNMA YAPMA (ÜSTÜN HAK KARİNESİNE DAYANMA) .....	72
IV. TAŞINIR DAVASI .....	73
A. Şartları .....	73
B. Mevcut Zilyedin Üstün Hak Karinesinin Çürütülmesi.....	76
1. Mevcut Zilyedin Zilyetliği Kötüniyetle Kazanması .....	76
2. Taşınırın Önceki Zilyedin Elinden Rızası Dışında Çıkması.....	77
C. Taşınır Davasının Benzer Davalar ile Karşılaştırılması .....	79
1. Taşınır Davası ile Zilyetlik Davalarının Karşılaştırılması .....	79
2. Taşınır Davası ile Mülkiyet Hakkına Dayanan İstihkak Davasının Karşılaştırılması.....	80

V. İYİNİYETLE HAK KAZANMA.....	83
A. Genel Olarak .....	83
B. İyiniyetle Hak Kazanmanın Tam Olarak Korunması.....	85
1. Emin Sıfatıyla Zilyetten Aynı Hak Kazanılması.....	85
2. Para ve Hamile Yazılı Senetlerin Kazanılması .....	93
C. İyiniyetle Hak Kazanmanın Kısmi Olarak Korunması.....	94
D. İyiniyetle Hak Kazanmanın Korunmaması.....	96
VI. TAŞINMAZLARDA HAK KARİNESİ .....	98
§ 6. HAKSIZ ZİLYETLİKTE İADE .....	99
I. GENEL OLARAK.....	99
II. HAKSIZ ZİLYEDİN İYİNİYETLİ OLMASI .....	101
A. İadenin Kapsamı.....	102
B. Giderleri Talep Hakkı.....	104
III. HAKSIZ ZİLYEDİN KÖTÜNİYETLİ OLMASI .....	108
A. İadenin Kapsamı.....	108
B. Giderleri Talep Hakkı.....	116

## İkinci Bölüm

### TAPU SİCİLİ

§ 1. İŞLEVİ.....	119
§ 2. UNSURLARI.....	119
I. ANA SİCİLLER .....	119
A. Tapu kütüğü.....	119
B. Kat mülkiyeti kütüğü.....	120
C. Zabıt defteri veya kat mülkiyeti zabıt defteri.....	120
II. TAMAMLAYICI UNSURLAR .....	120
A. Yevmiye defteri .....	120
B. Belgeler .....	121
C. Plânlar .....	121
III. YARDIMCI SİCİLLER.....	121
A. Aziller sicili .....	121
B. Düzeltmeler sicili.....	121
C. Kamu orta malları sicili.....	121

---

D. Tapu envanter defteri.....	122
E. İdari sınırlar kayıt defteri.....	122
§ 3. TAPU İDARELERİ .....	122
§ 4. DEVLETİN SORUMLULUĞU .....	122
§ 5. TAPU SİCİLİNE HÂKİM OLAN TEMEL ESASLAR .....	126
§ 6. TAŞINMAZLARIN TAPU SİCİLİNE KAYDEDİLMESİ .....	127
I. GENEL OLARAK.....	127
II. ARAZİLER BAKIMINDAN .....	129
A. Mahkeme kararı ile .....	129
B. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na göre.....	130
1. Kadastro süreci ve hukuki sonuçları.....	130
2. Mülkiyet hakkının tespitine ilişkin esaslar .....	132
a. Tapuda kayıtlı taşınmazlarda .....	132
b. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlarda.....	133
III. TAŞINMAZLAR ÜZERİNDEKİ BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ HAKLAR BAKIMINDAN.....	134
IV. KAT MÜLKİYETİNE KONU OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER BAKIMINDAN .....	135
V. TAPU KÜTÜĞÜNE KAYDEDİLMEMEYECER TAŞINMAZLAR .....	136
A. Genel Olarak .....	136
B. Türleri.....	137
1. Sahipsiz yerler .....	137
2. Kamu malları.....	138
a. Orta malları .....	138
b. Hizmet malları.....	138
VI. TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ VEYA BİRLEŞTİRİLMESİ .....	139
§ 7. TAPU KÜTÜĞÜ SAYFASINA YAPILAN KAYIT TÜRLERİ.....	140
I. BİLGİ AMAÇLI KAYITLAR .....	140
II. AYNİ HAKLARA İLİŞKİN KAYITLAR (TESCİL, TESCİLİN TERKİNİ VE DEĞİŞTİRİLMESİ) .....	141
A. Tescil.....	141
1. Kavram .....	141
2. Şartları .....	141
a. İstem (Talep).....	141
b. Belgeleme .....	144

aa. Tasarruf yetkisinin belgelenmesi.....	144
bb. Hukuki sebebin belgelenmesi.....	144
cc. Ayırt etme gücünün belgelenmesi.....	146
3. Tescilin Yapılması .....	147
4. Tescil İsteminin Reddi .....	148
5. Tescilin Hükümü .....	149
a. Tescilin olumsuz hükmü .....	149
b. Tescilin olumlu hükmü.....	151
aa. Genel Olarak.....	151
bb. Şartları.....	153
cc. TMK 1023'ün Kapsamına Girmeyen Haller.....	155
B. Terkin.....	157
1. Kavram .....	157
a. Aynı hakkı sona erdiren terkinler.....	157
b. Sicili düzelten (açıklayıcı) terkinler .....	158
C. Değişiklik.....	160
III. ŞERHLER.....	160
A. Nispi (Kişisel) Hakların Şerhi .....	160
1. Şerh Verilebilecek Nispi Haklar .....	160
2. Şerhin Verilmesi .....	161
3. Şerhin Hükümü.....	163
4. Şerhin Terkini.....	169
B. Aynı Hukuksal İlişkileri Yapılandıran Şerhler.....	170
C. Tasarruf Yetkisi Kısıtlamalarının Şerhi.....	170
1. Medeni Kanun'da Öngörülen Haller.....	170
a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararları (TMK 1010 I, b.1) .....	170
b. Haciz, İflas Kararı, Konkordato ile Verilen Süre (TMK 1010 I, b.2) .....	172
c. Aile Yurdu Kurulması, Art Mirasçı Atanması (TMK 1010 I, b.3).....	173
d. Aile Konutu (TMK 194 III) .....	173
e. Evlilik Birliğini Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılması (TMK 199 III) .....	174
2. Tasarruf Yetkisi Kısıtlaması Şerhinin Hükümü.....	174
a. Çekişmeli Hakların Korunmasına İlişkin Mahkeme Kararlarında .....	174
b. Haciz, İflas Kararı, Konkordato ile Verilen Sürede.....	175

c. Aile Yurdu Kurulması, Art Mirasçı Atanmasında .....	176
d. Aile Konutunda .....	176
e. Evlilik Birliğini Korumak Üzere Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılmasında .....	178
D. Geçici Tescil Şerhi.....	178
1. Medeni Kanun'da Geçici Tescile İmkân Tanınan Haller.....	178
a. Aynı Hak İddiası (TMK 1011 I, b.1).....	178
b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıkların Sonradan Tamamlanması İstemi (TMK 1011 I, b.2).....	179
2. Geçici Tescil Şerhinin Hükmü.....	180
a. Aynı Hak İddiasında.....	180
b. Tasarruf Yetkisini Belirleyen Belgelerdeki Noksanlıkların Sonradan Tamamlanması İsteminde .....	180
IV. BEYANLAR .....	181
A. Medeni Kanunda Belirtilenler .....	181
1. Taşınmazın Eklentileri.....	181
2. Taşınmaz Mülkiyetine İlişkin Kamu Hukuku Kısıtlamaları .....	182
3. Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan ve sürekli nitelikte olan geçit hakları (TMK 748 III).....	182
4. Taşınmazın heyelân bölgesinde bulunması (TMK 710 III).....	182
5. Kanuni ipotek hakkına sahip zanaatkârlar veya yüklenicilerin işe başlaması (TMK 897 III; TST 56).....	182
B. Tapu Sicili Tüzüğü'nde Belirtilenler .....	183
1. Tapuda işlem yapılmasına ilişkin istemlerin reddine dair kararlar (TST 26 II).....	183
2. Ortaklaşa kullanılan taşınmazların hangileri olduğu .....	183
3. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre kurulmaları artık mümkün olmayan aynı haklar .....	183
4. Tapu müdürlüğünce tespit edilen yolsuzluk sebepleri (TST 52 II).....	184
5. Hak sahibinin vesayet altına alındığına veya vesayetin kaldırıldığına dair mahkeme kararları (TST 55). .....	184
6. Yararlanan ve yüklü taşınmazın bölünmesinde aradaki bağlantı ...	184
C. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Belirtilenler .....	184
1. Bağımsız bölüme ait eklentiler .....	184
2. Bir bağımsız bölümün diğer bağımsız bölümlerle ortaklaşa kullanılması.....	184



3. Anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilen irtifak hakları .....	185
4. Kat irtifakında bağımsız bölümlere tahsis edilecek arsa payları, bağımsız bölüm numaraları ve bağlı eklentiler.....	185
5. Yönetim planı ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi (KMK 28 V) .....	185
6. Tamamen harap olan bağımsız bölümün arsa paylarının diğer kat malikleri tarafından devralınması halinde devralınan arsa payı .....	185
7. Devre mülk hakkı ve devre mülk sözleşmesi (KMK 60, 61).....	186
D. Kadastro Kanunun'da Belirtilenler .....	186
V. DÜŞÜNCELER.....	186
§ 8. TAPU MEMURUNUN TEBLİĞ YÜKÜMLÜLÜĞÜ .....	186
§ 9. YOLSUZ KAYITLARIN DÜZELTİLMESİ .....	187
I. KAVRAM.....	187
II. BAŞTAN İTİBAREN YOLSUZ OLAN KAYITLARIN DÜZELTİLMESİ.....	188
A. Yolsuzluğun Hukuki İşlemlerdeki Eksiklik veya Geçersizlikten Kaynaklanması Halinde .....	188
1. Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi .....	188
a. Tapu sicilinin düzeltilmesi (tashihi) davası.....	188
b. Yolsuz tescilde hak sahibi gözüken kimsenin talebi üzerine düzeltme .....	190
2. Yolsuz Şerhin Düzeltilmesi.....	190
a. Kişisel hakların şerhinde.....	190
b. Art mirasçılıkta, mirası geçirme yükümlülüğünün şerhinde .	191
3. Yolsuz Beyanın Düzeltilmesi.....	191
B. Yanlışlıktan Kaynaklanan Yolsuz Kayıtların Düzeltilmesi .....	192
1. Tapu memurunun hatasından kaynaklanan yanlışlıklar .....	192
a. Basit yazı yanlışlıkları .....	192
b. Basit yazı yanlışlığını aşan yanlışlıklar.....	192
2. Tescil talebindeki yanlışlıklar.....	193
3. Belgelerdeki yanlışlıklar .....	193
4. Yüz ölçümüne ilişkin yanlışlıklar.....	193
III. SONRADAN YOLSUZ HALE GELEN KAYDIN DÜZELTİLMESİ .	194
A. Tescilin Yolsuz Hale Gelmesi .....	194
B. Şerhlerin Yolsuz Hale Gelmesi .....	194

1. Kişisel hakların şerhinde.....	194
2. Tasarruf yetkisi kısıtlamalarının şerhinde.....	195
3. Geçici tescil şerhinde.....	196

## Üçüncü Bölüm

# MÜLKİYET

### Birinci Ayrım

## GENEL HÜKÜMLER

§ 1. MÜLKİYET HAKKININ TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	197
I. MÜLKİYET HAKKININ TANIMI.....	197
II. MÜLKİYET HAKKININ ÖZELLİKLERİ.....	199
§ 2. MÜLKİYET HAKKININ SAĞLADIĞI YETKİLER.....	200
I. AKTİF YETKİ (MÜLKİYETİN OLUMLU İÇERİĞİ).....	200
II. KORUYUCU YETKİ (MÜLKİYETİN OLUMSUZ İÇERİĞİ).....	201
A. İstihkak Davası (Rei Vindicatio).....	202
B. Elatmanın Önlenmesi Davası (Actio Negatoria).....	207
§ 3. MÜLKİYET HAKKININ KAPSAMI.....	210
I. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA.....	211
A. Bütünleyici Parça Sayılmanın Koşulları.....	211
1. Ekonomik Bağlantının (İç İlişkinin) Bulunması.....	211
2. Maddi Bağlantının (Dış İlişkinin) Bulunması.....	212
3. Yerel Âdetlerin Bulunması.....	214
B. Kanunen Bütünleyici Parça Sayılan Şeyler (Arazideki Yapılar, Bitkiler, Kaynaklar ve Doğal Ürünler).....	214
C. Bütünleyici Parça Sayılmanın Sonuçları.....	215
II. EKLENTİ.....	217
A. Eklenti Sayılmanın Koşulları.....	217
1. Özgülemenin Bulunması.....	217
2. Maddi Bağlantının Bulunması.....	220
B. Eklenti Sayılmanın Sonuçları.....	220
§ 4. BİRLİKTE MÜLKİYET.....	222
I. PAYLI MÜLKİYET (MÜŞTEREK MÜLKİYET).....	223

A. Genel Olarak .....	223
B. Paylı Mülkiyet Birliğinde Kararlar ve Temsil .....	225
1. Kararlar.....	225
2. Temsil.....	230
C. Pay Üzerinde Tasarruf ve Payın Korunması.....	232
1. Pay Üzerinde Tasarruf.....	232
2. Payın Korunması .....	234
D. Paylı Malda Tasarruf ve Paylı Malın Korunması.....	238
1. Paylı Malda Tasarruf.....	238
2. Paylı Malın Korunması .....	239
E. Yönetim ve Yararlanma.....	239
1. Yönetim ve Yararlanma Düzeni .....	239
a. Genel Olarak .....	239
b. Düzenlemelerin ve Yönetim Kararlarının Bağlayıcılığı.....	240
2. Yönetim.....	241
a. Genel Olarak .....	241
b. Olağan Yönetim İşleri .....	242
c. Önemli Yönetim İşleri .....	243
d. Olağanüstü Yönetim İşleri.....	244
3. Paylı Malı Kullanma ve Ondan Yararlanma Hakkı .....	245
F. Giderlere ve Yükümlülüklerle Katılma Borcu.....	246
G. Paydaşlıktan Çıkarma.....	247
H. Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi.....	250
1. Genel Olarak.....	250
2. Paylı Malın Paylaşılması.....	250
a. Paylaşmayı İsteme Hakkı ve Niteliği .....	250
b. Paylaşmayı İsteme Hakkının Sınırları.....	251
aa. Paylaşmayı İsteme Hakkının Hukuki İşleme	
Sınırlandırılması.....	251
bb. Paylı Malın Sürekli Bir Amaca Özgülenmiş Olması .....	252
cc. Zamanın Uygun Olmaması .....	254
dd. Kat Mülkiyeti, Kat İrtifakı veya Devre Mülk	
Hakkının Kurulmuş Olması.....	255
c. Paylaşma Biçimi .....	255
d. Paylaşmada, Pay Üzerinde Kurulmuş İntifa ve Rehin	
Hakkının Durumu .....	257
II. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ (İŞTİRAK HALİNDE MÜLKİYET) .....	258
A. Genel Olarak .....	258

B. Hukuki Niteliği .....	260
C. Elbirliği Mülkiyetinin Doğumuna Yol Açan Kişisel Ortaklık İlişkileri.....	260
D. Elbirliği Mülkiyetinin Doğum Anı .....	261
1. Elbirliği Mülkiyetinin, Doğumuna Yol Açan Kişisel Ortaklık İlişkisinin Kurulması İle Birlikte Kendiliğinden Doğup Doğmayacağı .....	261
2. İkame Değer ve Ürünler Üzerinde Elbirliği Mülkiyetinin Doğumu .....	263
3. Elbirliği Mülkiyetinin Doğumuna Sebep Olan Ortaklıktan Ayrılma veya Ortaklığa Sonradan Girmenin Elbirliği Mülkiyetinin Kaybına veya Kazanılmasına Etkisi .....	263
E. Paylı Mülkiyet ile Elbirliği Mülkiyeti Arasındaki Belli Başlı Farklar ..	266
F. Hakkın Kullanılması .....	267
G. Ortaklık Borçlarından Sorumluluk.....	271
H. Hakkın Korunması.....	272
1. Genel Olarak .....	272
2. TMK 702 IV ve 640 IV Hükmünün Kapsamına Girmeyen Bazı Davalar .....	272
a. Ortakların Birbirlerine Karşı Açtığı Davalar.....	272
b. Zilyetliği Koruyan Davalar .....	275
c. Ecrimisil Davaları .....	275
3. TMK 702 IV ve 640 IV Hükmünün Kapsamına Giren Davalar ....	276
I. Elbirliği Mülkiyetinin Sona Ermesi .....	280
1. Genel Olarak .....	280
2. Ortaklığın (Kişi Birliğinin, Topluluğun) Dağılması.....	280
3. Eşyanın (“Malın”) Devri.....	282
4. Paylı Mülkiyete Geçilmesi.....	283

## İkinci Ayrım

### TAŞINIR MÜLKİYETİ

§ 1. TAŞINIR MÜLKİYETİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	285
§ 2. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KONUSU .....	285
I. TAŞINIR EŞYA .....	286
II. DOĞAL GÜÇLER.....	286

§ 3. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI .....	287
I. DEVREN KAZANMA .....	287
A. Borçlandırıcı İşlem .....	288
B. Tasarruf İşlemi: Aynı Sözleşme + Zilyetliğin Devri .....	289
1. Aynı Sözleşme .....	289
2. Zilyetliğin Devri .....	290
3. Hükmen Teslimdeki Sınırlamalar .....	292
C. Tasarruf İşleminin Özellikleri .....	294
1. Soyut Olması .....	294
2. Tıpe Bağlılık ve Belirliлик İlkelerine Uygun Olması .....	297
3. Tasarruf Yetkisinin Gerekli Olması .....	297
D. Mülkiyetin Naklinde İyiniyetin Korunması .....	298
E. Zilyetliğin Devrine Gerek Olmadan Mülkiyetin Nakli .....	299
F. Mülkiyetin Saklı Tutulması ve Tasarruf İşleminin Koşula veya Vadeye Bağlanması .....	300
1. Mülkiyeti Saklı Tutma Sözleşmesi .....	300
a. Genel Olarak .....	300
b. Sözleşmenin Şekli .....	301
c. Sözleşmenin Hükümleri .....	302
2. Tasarruf İşleminin Koşula veya Vadeye Bağlanması .....	304
a. Tasarruf İşleminin Koşula Bağlanması .....	304
b. Tasarruf İşleminin Vadeye Bağlanması .....	306
II. ASLEN KAZANMA .....	306
A. Genel Olarak .....	306
B. Aslen Kazanma Yolları .....	307
1. Sahiplenme .....	307
2. Bulunmuş Eşya .....	308
3. Düşen veya Sürüklenen Şeyler .....	310
4. Arı Oğulunun Göçmesi .....	311
5. Define .....	312
6. Bilimsel Değeri Olan Eşya .....	313
7. İşleme .....	313
8. Karışma ve Birleşme .....	315
9. Kazandırıcı Zamanaşımı .....	318
§ 4. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAYBEDİLMESİ .....	321

I. GENEL OLARAK.....	321
II. MÜLKİYETİN NİSPİ KAYBI.....	321
III. MÜLKİYETİN MUTLAK KAYBI.....	322

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

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

§ 1. TÜRLERİ .....	325
§ 2. HUKUKİ NİTELİĞİ .....	325
§ 3. KONUSU.....	326
§ 4. BİR TAŞINMAZDA MALİKİNİN AYNİ ZAMANDA SINIRLI AYNİ HAK SAHİBİ OLMASI .....	327
§ 5. AYNİ HAKLARDA SIRA.....	329

**İkinci Ayrım**  
**REHİN HAKKI**

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

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

§ 1. GENEL OLARAK.....	333
§ 2. GENEL KURALLAR .....	333
I. GÜVENCE GÖREVİ.....	333
A. Güvencenin, Güvence Oluşturan Değerler Bakımından Kapsamı ve Korunması .....	333
1. Kapsamı.....	333

a. Taşınmaz .....	333
b. Bütünleyici Parçalar .....	335
c. Eklentiler .....	336
d. Kira Bedelleri .....	339
e. Sigorta Tazminatı .....	340
2. Korunması .....	341
a. Taşınmazın Değer Kaybına Uğramasına Karşı Tedbir Alınması .....	341
b. Rehinli Alacaklının Ek Güvence, Eski Hale Getirme ve Kısmi Ödeme İstemleri .....	342
aa. Malik Kusurluysa .....	342
bb. Malikin Kusuru Yoksa .....	343
c. Taşınmazın Bölünmesinde .....	344
B. Güvencenin, Güvence Altına Alınan Alacak Bakımından Kapsamı ..	344
1. Anapara İpoteginde .....	344
a. Anapara .....	344
b. Takip Giderleri .....	345
c. Gecikme Faizleri .....	345
d. Anapara Faizleri .....	346
e. Taşınmazın Korunması İçin Yapılan Zorunlu Masraflar (TMK 876) .....	347
2. Üst Sınır İpoteginde .....	347
C. Güvenceden Yararlanma / Rehnin Paraya Çevrilmesi .....	348
D. Taşınmazların Birleştirilmesinde Güvencenin Durumu .....	350
II. BELİRLİLİK İLKESİ .....	351
A. Rehin Yüğü Bakımından .....	351
1. Alacağın Miktarının Belli Olduğu Durumlarda .....	351
2. Alacağın Miktarının Belli Olmadığı Durumlarda .....	352
3. Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni Kurmak İçin Gerekenler .....	353
B. Taşınmaz Bakımından .....	355
1. Genel Olarak .....	355
2. Birden Fazla Taşınmazın Aynı Alacak İçin Rehnedilmesi .....	356
a. Genel Olarak .....	356
b. Taşınmazlardan Her Birinin Alacağın Belirli Bir Miktarı İçin Güvence Oluşturması .....	357
c. Taşınmazlardan Her Birinin Alacağın Tamamı İçin Güvence Oluşturması (Toplu Rehin, Müteselsil Rehin) .....	358
III. KAMUYA AÇIKLIK İLKESİ .....	360

A.	Taşınmaz Rehninin Kurulması .....	361
1.	Hukuki Sebep.....	361
2.	Tescilin Gerçekleştirilmesi .....	364
B.	Taşınmaz Rehninin Sona Ermesi .....	365
IV.	SABİT DERECELER SİSTEMİ .....	368
A.	Kural.....	368
B.	İstisnaları.....	369
1.	Kanundan Doğan İstisnalar.....	369
a.	Rehnin Paraya Çevrilmesinde .....	369
b.	Arazinin İyileştirilmesinde .....	370
2.	Sözleşmeden Doğan İlerleme Hakkı .....	371
V.	KAYYIM ATANMASI .....	372
VI.	YENİ MALİKİN TAŞINMAZI REHİN YÜKÜNDEN KURTARMASI.....	373
§ 3.	İPOTEK .....	374
I.	KAVRAM, İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİNDEN FARKI.....	374
II.	ÖZELLİKLERİ .....	374
A.	Her Türlü Alacak İçin Kurulabilmesi .....	374
B.	Alacağa Bağlı Hak Olması.....	375
C.	Malik ile Borçlunun Ayrı Kişiler Olabilmesi .....	377
1.	Genel Olarak .....	377
2.	Özellikleri .....	377
a.	Muacceliyet İhbarı Bakımından.....	377
b.	Ödeme veya İcra Emri Bakımından .....	377
c.	Malikin Borcu İfa Etme Yetkisi Bakımından.....	378
III.	HÜKÜMLERİ .....	379
A.	Yeni Malikin Borcu Üstlenmesi.....	379
B.	İpotekli Alacağın Devri .....	379
C.	İpotek Yükünün Bölünmesi.....	380
IV.	KANUNİ İPOTEK HAKLARI.....	382
A.	Genel Olarak .....	382
B.	Tescile Tabi Olmayan Kanuni İpotek Hakları .....	383
C.	Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakları.....	383
1.	Türleri.....	383



a. Satıcıya, Satış Bedeli Alacağı İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	383
b. Elbirliği Ortaklarına, Paylaşmadan Doğan Alacakları İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı .....	383
c. Yapı Alacaklılarına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	384
d. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesinde Bakım Alacaklısına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı .....	386
e. Üst Hakkı Sahibine, Üst Hakkı Sona Erdiğinde Taşınmaz Malikine Kalan Yapıların Bedeli İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı .....	386
f. Taşınmaz Malikine, İrat Biçiminde Belirlenen Üst Hakkı Bedeli İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı .....	387
g. Kat Malikleri Lehine, Ortak Giderler Payını Ödemeyen Kat Malikine Karşı Olan Alacak İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı.....	387
h. Vakıflar Genel Müdürlüğüne, Taviz Bedeli Alacağı İçin Tanınan Kanuni İpotek Hakkı .....	387
2. Alacaklının Tescili İsteme Hakkının Hukuki Niteliği .....	388
3. Önceden Feragatin Mümkün Olmaması.....	389
4. Tescili İsteme Hakkının Tabi Olduğu Süreler .....	389
5. Kanuni İpotek Hakkının Tescili .....	390
6. Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakkının Sırası .....	392
a. Genel Olarak .....	392
b. Üst Hakkı Sahibine Tanınan Kanuni İpotek Hakkı Bakımından .....	392
c. Yapı Alacaklısına Tanınan Kanuni İpotek Hakkı Bakımından .....	393
aa. Sıra.....	393
bb. Öncelik Hakkı.....	394

### Üçüncü Alt Ayrım

## TAŞINIR REHNİ

§ 1. TAŞINIR REHNİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	397
I. TAŞINIR REHNİNİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	397
A. Taşınır Rehninin Tanımı.....	397
B. Taşınır Rehninin Özellikleri.....	398
II. TAŞINIR REHNİ TÜRLERİ .....	399
A. Medeni Kanun'da Yer Alan Taşınır Rehni Türleri.....	400

B. Diğer Kanunlarda Yer Alan Taşınır Rehni Türleri .....	401
1. Teslimsiz Sicilli Taşınır Rehni Türleri .....	401
2. Teslimsiz ve Sicilsiz Taşınır Rehni Türleri.....	404
§ 2. TAŞINIR REHNİNE HÂKİM OLAN İLKELER.....	405
I. ALACAĞA BAĞLILIK.....	405
II. BELİRLİLİK .....	407
A. Rehin Konusunun Belirli Olması.....	408
B. Alacağın Belirli Olması.....	409
III. KAMUYA AÇIKLIK.....	411
IV. İYİNİYETİN KORUNMASI.....	413
V. TEMİNATIN BÖLÜNMEZLİĞİ.....	415
VI. ÖNCELİK .....	416
VII. LEX COMMISSORIA .....	418
§ 3. TESLİME BAĞLI REHİN .....	419
I. GENEL OLARAK.....	419
II. REHİN HAKKININ KONUSU .....	420
III. REHİN HAKKININ KURULMASI .....	422
A. Borçlandırıcı İşlem: Rehin Sözleşmesi.....	422
B. Tasarruf İşlemi: Aynı Sözleşme + Zilyetliğin Devri .....	424
1. Aynı Sözleşme .....	425
2. Zilyetliğin Devri .....	426
a. Rehinli Alacaklının Dolaysız Zilyetliği Kazanması.....	427
aa. Taşınırın Teslimi .....	427
bb. Araçların Teslimi.....	427
cc. Zilyetlik Sözleşmesi (Uzak Elden Teslim) .....	428
dd. Kısa Elden Teslim .....	428
b. Rehinli Alacaklının Dolaylı Zilyetliği Kazanması .....	429
aa. Zilyetliğin Havalesi.....	429
bb. Temsilci, Özellikle Yediemin Aracılığı İle Rehin Zilyetliğinin Kazanılması .....	429
cc. Hükmen Teslim .....	431
IV. ART REHİN HAKKININ KURULMASI .....	431
V. REHİN HAKKININ ZAMANAŞIMI İLE KAZANILMASI .....	432
VI. REHİN HAKKININ KAPSAMI .....	433
VII. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	435
A. Rehinli Alacaklının Hakları.....	436

B. Rehinli Alacaklının Borçları .....	437
VIII. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ .....	438
A. Alacağın Sona Ermesi .....	438
B. Alacaklının Feragat Etmesi .....	439
C. Taşınırın Yok Olması .....	439
D. Taşınırın Paraya Çevrilmesi.....	440
E. Sürenin Dolması veya Bozucu Koşulun Gerçekleşmesi .....	440
F. Alacaklı ve Malik Sifatlarının Birleşmesi.....	440
G. Alacaklının Rehin Zilyetliğini Kaybetmesi .....	441
IX. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİNİN ASKIDA KALMASI .....	441
§ 4. HAYVAN REHNİ.....	442
I. GENEL OLARAK.....	442
II. REHİN HAKKININ KURULMASI .....	444
III. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	445
IV. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ .....	445
§ 5. BİR SİCİLE TESCİLİ ZORUNLU OLAN TAŞINIRLARIN (ÖZELLİKLE MOTORLU ARAÇ) REHNİ.....	446
§ 6. HAPİS HAKKI .....	450
I. GENEL OLARAK.....	450
II. HAPİS HAKKININ KONUSU .....	451
III. HAPİS HAKKININ DOĞUMU .....	452
A. Alacaklı Borçluya Ait Taşınıra veya Kıymetli Evraka Zilyet Olmalıdır.....	452
B. Alacak Mevcut ve Muaccel Olmalıdır .....	454
C. Alacak ile Alacaklının Zilyetliğindeki Taşınır veya Kıymetli Evrak Arasında Bağlantı Bulunmalıdır .....	455
D. Hapis Hakkı Alacaklının Yüklendiği Borç veya Borçlunun Verdiği Talimatla Bağdaşmalıdır.....	456
E. Hapis Hakkının Kullanılması Kamu Düzenine Aykırılık Teşkil Etmemelidir.....	457
IV. HAPİS HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	457
V. HAPİS HAKKININ SONA ERMESİ .....	458
§ 7. ALACAKLAR VE DİĞER HAKLAR ÜZERİNDE REHİN.....	459
I. GENEL OLARAK.....	459
II. REHİN HAKKININ KONUSU .....	460

III. REHİN HAKKININ KURULMASI .....	461
A. Borçlandırıcı İşlem: Rehin Sözleşmesi.....	461
B. Tasarruf İşlemi .....	462
1. Alacakların Rehni.....	462
a. Adi Alacakların Rehni .....	462
b. Kıymetli Evrakın Rehni .....	463
2. Emtia Senetlerinin Rehni .....	465
3. Diğer Hakların Rehni .....	467
IV. ART REHİN HAKKININ KURULMASI .....	467
V. REHİN HAKKININ KAPSAMI .....	468
VI. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	468
VII. REHİN HAKKININ SONA ERMESİ.....	471
§ 8. REHİN KARŞILIĞINDA ÖDÜNÇ VERME İŞİ İLE UĞRAŞANLARA YAPILAN REHİN.....	471
I. GENEL OLARAK.....	471
II. REHİN HAKKININ KURULMASI .....	472
III. REHİN HAKKININ HÜKÜMLERİ.....	473
IV. GERİ ALIM HAKKI TANIYARAK SATIŞ .....	474
§ 9. REHİNLİ TAHVİL .....	475
§ 10. TAŞINIR REHNİNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ VE TEMİNATIN KAPSAMI.....	477
I. ALACAKLININ REHNİ PARAYA ÇEVİRME YETKİSİ .....	477
II. TEMİNATIN ALACAK YÖNÜNDEN KAPSAMI .....	478

## Üçüncü Ayrım İRTİFAK HAKLARI

### Birinci Alt Ayrım GENEL BİLGİLER

§ 1. NİTELİĞİ, KONUSU VE İÇERİĞİ.....	481
I. NİTELİĞİ.....	481
II. KONUSU.....	481
III. İÇERİĞİ.....	482

§ 2. İÇERİĞİ BELİRLEME SERBESTİSİ .....	485
§ 3. KANUNİ İRTİFAKLAR.....	487
§ 4. TÜRLERİ .....	489
I. HAK SAHİBİNE SAĞLADIĞI YETKİLER BAKIMINDAN .....	489
II. HAK SAHİBİNİN BELİRLENMESİ BAKIMINDAN .....	490
§ 5. ZİLYETLİĞİN VE HAKKIN KORUNMASI.....	492
I. ZİLYETLİĞİN KORUNMASI .....	492
II. HAKKIN KORUNMASI .....	493

### İkinci Alt Ayrım

## TAŞINMAZ LEHİNE İRTİFAK HAKLARI

§ 1. GENEL OLARAK.....	495
I. YÜKLÜ VE YARARLANAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ÖZELLİKLER	495
II. HAK SAHİBİNİN BELİRLENMESİ.....	496
III. HAKKIN İÇERİĞİNE İLİŞKİN ÖZELLİKLER.....	496
§ 2. TAŞINMAZ İRTİFAKININ KAZANILMASI.....	498
I. GENEL OLARAK.....	498
II. HUKUKİ İŞLEM İLE.....	499
A. Genel Olarak .....	499
B. İrtifak Hakkının Kazanılma Sebebini Oluşturan Hukuki İşlem.....	500
1. Sağlararası İşlem .....	500
2. Ölüme Bağlı Tasarruf.....	503
C. Tasarruf İşlemi .....	503
III. MAHKEME KARARI İLE.....	505
IV. İŞGAL İLE.....	506
V. KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI İLE .....	506
VI. KAMULAŞTIRMA İLE.....	507
§ 3. TAŞINMAZ İRTİFAKININ SONA ERMESİ .....	508
I. SONA ERME HALLERİ.....	508
A. Terkinle .....	508
B. Terkinden Önce.....	511
1. Yüklü veya Yararlanan Taşınmazın Yok Olması.....	512
2. Yüklü Taşınmazın veya İrtifak Hakkının Kamulaştırılması.....	512

3. Yararlanan Taşınmazın Malikinin Mülkiyet Hakkını Terk Etmesi	512
4. İrtifak Hakkının Kullanılmasının Sürekli Olarak İmkânsızlaşması	513
5. İrtifak Hakkının Sağladığı Yararın Ortadan Kalkması	515
6. Süreli Taşınmaz İrtifaklarında Sürenin Dolması	515
7. Bozucu Koşula Bağlı Taşınmaz İrtifaklarında Bozucu Koşulun Gerçekleşmesi	515
8. Mahkeme Kararı	516
C. Açıklayıcı Terkin	516
II. SONUÇLARI	518
§ 4. TAŞINMAZ İRTİFAKININ HÜKÜMLERİ	519
I. TAŞINMAZ İRTİFAKININ İÇERİĞİ	519
II. TAŞINMAZ İRTİFAKININ KULLANILMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER	524
A. Yararlanan Taşınmaz Malikinin Yetki ve Yükümlülükleri	524
1. Yetkileri	524
2. Yükümlülükleri	525
a. Yüklü Taşınmaz Malikinin Menfaatini Gözetme Yükümlülüğü	525
b. Tesislerin Bakım Giderini Karşılama Yükümlülüğü	526
B. Yüklü Taşınmaz Malikinin Yükümlülükleri ve Hakları	529
1. Yükümlülükleri	529
a. İrtifak Hakkının Kullanılmasını Engelleyecek ya da Zorlaştıracak Davranışlarda Bulunmama Yükümlülüğü	529
b. Tesislerin Bakım Giderine Katılma Yükümlülüğü	530
2. Hakları	531
a. İrtifak Hakkının İlişkin Olduğu Yerin Değiştirilmesini İsteme Hakkı	531
b. İrtifak Hakkının Sağladığı Yararın Kalmaması veya Yüklüne Oranla Azalması Halinde Terkini İsteme Hakkı	534
aa. Genel Olarak	534
bb. TMK 785 Uyarınca Terkini İsteme Hakkı	535
aaa. Yarar Kavramı	535
bbb. Yararın Ortadan Kalkması	537
ccc. Yarar ile Yük Arasındaki Dengenin Bozulması	539
ddd. Kısmi Terkin	542
eee. Terkini İsteme Hakkının Dayanağı	542
fff. Terkini İsteme Hakkının Hukuki Niteliği	543

cc. Yararlanan ve Yüklü Taşınmazın Bölünmesinde.....	546
aaa. Yararlanan Taşınmazın Bölünmesinde .....	546
bbb. Yüklü Taşınmazın Bölünmesinde .....	548
C. Yararlanan Taşınmazın İhtiyaçlarındaki Değişikliğin İrtifak Yüküne Etkisi.....	549

### Üçüncü Alt Ayrım

## KİŞİ LEHİNE İRTİFAK HAKLARI

§ 1. EL DEĞİŞTİREMEYEN (DÜZENLİ) KİŞİ LEHİNE İRTİFAKLAR.....	555
I. GENEL OLARAK.....	555
II. EL DEĞİŞTİREMEYEN (DÜZENLİ) KİŞİ LEHİNE İRTİFAK TÜRLERİ .....	556
A. İntifa Hakkı.....	556
1. İntifa Hakkının Tanımı ve Özellikleri .....	556
2. İntifa Hakkının Konusu .....	559
3. İntifa Hakkının Kazanılması .....	561
a. Hukuki İşleme (Kurulma Yoluyla) Kazanma .....	561
aa. Borçlandırıcı İşlem.....	561
bb. Tasarruf İşlemi .....	562
b. Mahkeme Kararıyla Kazanma .....	563
c. Zamanaşımıyla Kazanma.....	564
d. İşgalle veya Sahiplenmeyle Kazanma.....	565
e. Kamulaştırmayla Kazanma .....	565
f. Kanun Gereğince Kazanma .....	565
4. İntifa Hakkının Hükümleri.....	566
a. İntifa Hakkı Sahibinin Hakları .....	567
aa. Malı Zilyetliğinde Bulundurma ve Kullanma Yetkisi .....	567
bb. Malın Doğal ve Hukuki Ürünlerini Elde Etme Yetkisi ...	568
aaa. Doğal Ürünler .....	568
bbb. Hukuki Ürünler .....	569
cc. Malı Yönetme Yetkisi .....	570
dd. Resmî Defter Tutulmasını İsteme Yetkisi .....	570
b. İntifa Hakkı Sahibinin Yükümlülükleri.....	571
aa. Özen Gösterme Yükümlülüğü .....	571
bb. Bakım ve Koruma Yükümlülüğü.....	571
cc. Giderleri ve Vergileri Ödeme Yükümlülüğü.....	572
dd. Sigorta Ettirme Yükümlülüğü.....	573
c. Malikin Hakları.....	574

aa. Tasarruf Yetkisi .....	574
bb. Gözetim Yetkisi.....	574
cc. Güvence İsteme Yetkisi .....	575
dd. Resmî Defter Tutulmasını İsteme Yetkisi .....	577
d. Malikin Yükümlülükleri .....	577
aa. Önemli Nitelikteki Onarım ve Yenileme Giderlerini Karşılama Yükümlülüğü.....	577
bb. Eşyanın Öz Değerine İlişkin Diğer Mali Yükümlülükler	577
5. İntifa Hakkında Özel Hâller .....	578
a. Taşınmazlar Üzerinde İntifa Hakkı .....	578
aa. Ürünler Bakımından .....	578
bb. Özgülenme Yönü Bakımından.....	578
cc. Ormanlar Bakımından.....	579
b. Tüketilebilen ve Değeri Biçilen Şeyler Üzerinde İntifa Hakkı.....	579
aa. Tüketilebilen Şeyler Üzerinde.....	579
bb. Değeri Biçilen Şeyler Üzerinde .....	580
c. Alacaklar Üzerinde İntifa Hakkı.....	581
6. İntifa Hakkının Sona Ermesi.....	584
a. Sona Erme Sebepleri.....	584
aa. Hakkın Konusunun Yok Olması.....	585
bb. Sürenin Dolması .....	587
cc. Hak Sahibinin Ölümü veya Kişiliğinin Sona Ermesi.....	587
dd. Mahkeme Kararı.....	588
ee. Vazgeçme .....	589
ff. Sebebin Ortadan Kalkması.....	590
gg. Kamulaştırma ve Cebri İcra .....	590
hh. İyiniyetli Üçüncü Kişinin Mülkiyeti Kazanması .....	590
b. Sona Ermenin Sonuçları.....	590
aa. Geri Verme Yükümlülüğü .....	590
bb. Sorumluluk.....	592
cc. Giderler .....	593
B. Oturma Hakkı.....	595
1. Oturma Hakkının Tanımı ve Özellikleri.....	595
2. Oturma Hakkının Konusu .....	596
3. Oturma Hakkının Kazanılması .....	597
a. Hukuki İşlemlerle (Kurulma Yoluyla) Kazanma .....	597
aa. Borçlandırıcı İşlem.....	597
bb. Tasarruf İşlemi .....	598
b. Mahkeme Kararıyla Kazanma .....	598
c. İşgalle Kazanma.....	599



d. Kamulaştırmayla Kazanma .....	599
e. Zamanaşımıyla Kazanma.....	599
4. Oturma Hakkının Hükümleri.....	600
5. Oturma Hakkının Sona Ermesi.....	604
a. Sona Erme Sebepleri.....	604
aa. Taşınmazın Yok Olması .....	605
bb. Sürenin Dolması .....	606
cc. Hak Sahibinin Ölümü .....	606
dd. Mahkeme Kararı.....	606
ee. Vazgeçme .....	606
ff. Kamulaştırma ve Cebri İcra.....	607
gg. İyiniyetli Üçüncü Kişinin Mülkiyeti Kazanması .....	607
b. Sona Ermenin Sonuçları.....	607
aa. Geri Verme Yükümlülüğü .....	607
bb. Sorumluluk.....	608
cc. Giderler .....	609
§ 2. EL DEĞİŞTİREBİLEN (DÜZENSİZ) KİŞİ LEHİNE İRTİFAKLAR.....	609
I. GENEL OLARAK.....	609
II. EL DEĞİŞTİREBİLEN (DÜZENSİZ) KİŞİ LEHİNE İRTİFAK TÜRLERİ .....	610
A. Üst Hakkı .....	610
1. Üst Hakkının Tanımı ve Özellikleri.....	610
2. Üst Hakkının Konusu.....	614
3. Üst Hakkının Kazanılması.....	615
a. Hukuki İşlemlerle (Kurulma Yoluyla) Kazanma .....	616
aa. Borçlandırıcı İşlem .....	616
bb. Tasarruf İşlemi .....	617
b. Mahkeme Kararıyla Kazanma .....	619
c. İşgalle Kazanma.....	620
d. Zamanaşımıyla Kazanma.....	620
e. Kamulaştırmayla Kazanma .....	620
4. Üst Hakkının Hükümleri .....	620
5. Üst Hakkının Sona Ermesi .....	625
a. Sona Erme Sebepleri.....	625
aa. Taşınmazın Yok Olması .....	626
bb. Sürenin Dolması .....	627
cc. Hak Sahibinin Ölümü – Tüzel Kişiliğin Sona Ermesi.....	627
dd. Mahkeme Kararı.....	627
ee. Vazgeçme .....	627

ff. Kamulaştırma ve Cebri İcra.....	628
gg. İyiniyetli Üçüncü Kişinin Mülkiyeti Kazanması.....	628
b. Sona Ermenin Sonuçları.....	628
aa. Yapı Mülkiyetinin Malike Geçmesi.....	629
bb. Üst Hakkı Sahibine Bedel Ödenmesi.....	629
6. Süresinden Önce Devir İstemi.....	630
B. Kaynak Hakkı.....	634
1. Kaynak Hakkının Tanımı ve Özellikleri.....	634
2. Kaynak Hakkının Konusu.....	636
3. Kaynak Hakkının Kazanılması.....	637
4. Kaynak Hakkının Hükümleri.....	637
5. Kaynak Hakkının Sona Ermesi.....	639
C. Diğer İrtifak Hakları.....	640
1. Diğer İrtifak Haklarının Tanımı ve Özellikleri.....	640
2. Diğer İrtifak Haklarının Konusu.....	643
3. Diğer İrtifak Haklarının Kazanılması.....	644
4. Diğer İrtifak Haklarının Hükümleri.....	645
5. Diğer İrtifak Haklarının Sona Ermesi.....	648

## Dördüncü Ayrım

### TAŞINMAZ YÜKÜ

§ 1. GENEL OLARAK.....	651
§ 2. UNSURLARI.....	654
I. EDİM YÜKÜMÜ.....	654
A. Edim Yükümünün İçeriğine İlişkin Sınırlama.....	654
1. Genel Olarak.....	654
2. Kişisel Taşınmaz Yükleri Bakımından.....	655
3. Eşyaya Bağlı Taşınmaz Yükleri Bakımından.....	655
B. Edim Yükümünün İçeriğini Oluşturan Edimin Özellikleri.....	656
1. Olumlu Edim Olması.....	656
2. Para ile Ölçülebilir Nitelikte Bir Değere Sahip Olması.....	658
3. Eşyaya Bağlı Borç Niteliği.....	658
4. Kişisel Borç Haline Geldikten Sonra Zamanaşımına Tabi Olması.....	659
C. Edim Yükümlülüğünün Kapsamının Belirlenmesi.....	660

II. TAŞINMAZ MALİKİNİN YALNIZ YÜKLÜ TAŞINMAZ İLE SORUMLU OLMASI.....	660
§ 3. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN DOĞUŞU VE SONA ERMESİ .....	663
I. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN DOĞUŞU.....	663
II. TAŞINMAZ YÜKÜNÜN SONA ERMESİ .....	666
A. Genel Olarak .....	666
B. Terkin ile .....	667
C. Terkin Dışında .....	668
D. Taşınmazın Yükten Kurtarılması.....	671
1. Genel Olarak .....	671
2. Yükten Kurtarılmanın İstenebileceği Haller .....	672
a. Hak Sahibi/Alacaklı Bakımından.....	672
aa. Genel Olarak.....	672
bb. Kanuna Belirtilen Durumlar .....	672
b. Yüklü Taşınmaz Maliki/Borçlu Bakımından .....	673
aa. Genel Olarak.....	673
bb. Kanunda Belirtilen Durumlar.....	674
3. Yükten Kurtarma Bedelinin Belirlenmesi.....	676
4. Yükten Kurtarılmanın Gerçekleşmesi .....	677
§ 4. YÜKLÜ TAŞINMAZIN VEYA YARARLANAN TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ .....	678
I. YÜKLÜ TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ .....	678
II. YARARLANAN TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİNDE .....	678
KAYNAKÇA.....	681