

**Doç. Dr.**  
**Gülşah VARDAR HAMAMCIOĞLU**

**Doç. Dr.**  
**Gülşah Sinem AYDIN ATEŞ**  
Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi  
Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı

# **EŞYA HUKUKU**

## **Pratik Çalışmaları**

**(Açıklamalı - Şematik - Çözümlü)**

- Konulara İlişkin Özet Açıklamalar
- Olay Çözme Tarzında Pratik Çalışmalar
- Türk Medenî Kanunu, Türk Borçlar Kanunu ve Çeşitli Kanunlarda Yapılan Değişikliklere İlişkin Açıklamalar
- Yargıtay Uygulamasına İlişkin Açıklamalar
- Şemalar
- Tapu Sayfası Örneği

## İÇİNDEKİLER

GENİŞLETİLMİŞ VE GÖZDEN GEÇİRİLMİŞ SEKİZİNCİ BASIYA ÖNSÖZ.....	VII
GENİŞLETİLMİŞ VE GÖZDEN GEÇİRİLMİŞ ALTINCI BASIYA ÖNSÖZ.....	IX
GENİŞLETİLMİŞ DÖRDÜNCÜ BASIYA ÖNSÖZ.....	XI
BİRİNCİ BASIYA ÖNSÖZ.....	XIII
KISALTMALAR.....	XXVII

## EŞYA HUKUKU I

### **Pratik Çalışma No: I**

*Zilyetlik Kavramı - Zilyetliğin Türleri - Zilyetliğin Kazanılması.....* 3

### **Pratik Çalışma No: II**

*Zilyetlik Devrinin Türleri.....* 12

### **Pratik Çalışma No: III**

*Zilyetliğin Kuvvet Kullanma Yolu ile Korunması - Sadece Zilyetliği  
Koruyan Davalar - Taşınır Davası - Taşınır Davasının İyiniyetli  
Zilyet Lehine Sınırlandığı Durumlar - İstihkak Davası.....* 21

**PRATİK ÇALIŞMA NO: IV**

*Taşınır Davasının Süresi - Taşınırlarda Kazandırıcı Zamanaşımı..... 39*

**Pratik Çalışma No: V**

*Emin Sıfatı ile Zilyetten Aynî Hak Kazanılması..... 44*

**Pratik Çalışma No: VI**

*Haksız Zilyetlikte Geri Verme..... 51*

**Pratik Çalışma No: VII**

*Kadastro..... 56*

**Pratik Çalışma No: VIII**

*Tescile Güvenin Korunması İlkesi..... 71*

**Pratik Çalışma No: IX**

*Tescilin Sebebe Bağlılığı - Yolsuz Tescil - Tescile Güvenin Korunması  
İlkesi - Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davası ..... 80*

**Pratik Çalışma No: X**

*Tescile Güvenin Korunması Kapsamına Girmeyen Durumlar ..... 83*

**Pratik Çalışma No: XI**

*Çift Tapu..... 88*

**Pratik Çalışma No: XII**

*Kişisel Hakların Şerhi – Kira Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi..... 91*

**Pratik Çalışma No: XIII**

*Kişisel Hakların Şerhi - Taşınmaz Satış Vaadinden Doğan Hakkın  
Şerhi - Çekişmeli Hakların Korunmasına Dayalı Tasarruf Yetkisi  
Kısıtlamaları Şerhi - Aynî Hak İddiasına Dayalı Geçici Tescil Şerhi..... 97*

**PRATİK ÇALIŞMA NO: XIV**

*Aile Konutu Şerhi*..... 108

**EŞYA HUKUKU II****Pratik Çalışma No: XV**

*Taşınmaz Mülkiyetinin Konu ve Kapsamı - Bütünleyici Parça - Eklenti*..... 117

**Pratik Çalışma No: XVI**

*Paylı Mülkiyetin Elbirliği Mülkiyetinden Ayırt Edilmesi - Paylı Mülkiyetin Kurulması - Paydaşların Paya Yönelik İşlemleri - Paylı Mülkiyette Yararlanma, Kullanma ve Yönetim*..... 123

**Pratik Çalışma No: XVII**

*Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi* ..... 137

**Pratik Çalışma No: XVIII**

*Taşınmaz Mülkiyetinin Devrini Amaçlayan Sözleşmelerde Şekil - Şekle Uymamanın Sonuçları*..... 141

**Pratik Çalışma No: XIX**

*Taşınmaz Devrinde Temsil*..... 148

**Pratik Çalışma No: XX**

*Muvazaa - İnançlı Devir*..... 152

**Pratik Çalışma No: XXI**

*Olağan Kazandırıcı Zamanaşımı - Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı*... 163

**Pratik Çalışma No: XXII**

*Haksız Yapı - Taşkın Yapı* ..... 176

**Pratik Çalışma No: XXIII**

*Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı*..... 182

**Pratik Çalışma No: XXIV**

*Sözleşmeden Doğan Geri Alım Hakkı*..... 191

**Pratik Çalışma No: XXV**

*Kat İrtifakı Kavramı – Kat Mülkiyeti Kavramı – Kat Maliklerinin Hakları ve Borçları* ..... 196

**Pratik Çalışma No: XXVI**

*Zorunlu Kişi Lehine İrtifak Hakları* ..... 207

**Pratik Çalışma NO: XXVII**

*Kişi Lehine İrtifak Hakları*..... 211

**Pratik Çalışma No: XXVIII**

*Taşınmaz Lehine İrtifak Hakları*..... 216

**Pratik Çalışma No: XXIX**

*Taşınmaz Lehine İrtifak Hakkının Kullanılmasına İlişkin Hükümler*..... 223

**Pratik Çalışma No: XXX**

*İpotek*..... 230

**Pratik Çalışma No: XXXI**

*Malik Lehine İpotek* ..... 239

**Pratik Çalışma No: XXXII**

*Sınırlı Aynî Hakların Çatışması - Sınırlı Aynî Haklarda Sıra*..... 242

**Pratik Çalışma No: XXXIII**

*Taşınır Rehni*.....245

**ŞEMALAR****ŞEMA NO: 1**

*Hukukî Anlamda Eşya Kavramı*.....253

**ŞEMA NO: 2**

*Eşya Türleri (1)*.....254

**ŞEMA NO: 3**

*Eşya Türleri (2)*.....255

**ŞEMA NO: 4**

*İleri Sürülebileceği Çevre Açısından Haklar* .....256

**ŞEMA NO: 5**

*Aynî Hak Kavramı* .....257

**ŞEMA NO: 6**

*Eşya Hukukunun Prensipleri (1)* .....258

**ŞEMA NO: 7**

*Eşya Hukukunun Prensipleri (2)* .....259

**ŞEMA NO: 8**

*Zilyetlik Kavramı*.....260

**ŞEMA NO: 8a**

*Zilyetliğin Hukukî Niteliği* .....261

**ŞEMA NO: 9**

*Zilyetlik Türleri*.....262

**ŞEMA NO: 10**

*Zilyetliğin Kazanılması Türleri*.....263

**ŞEMA NO: 11**

*Zilyetliğin Devri Türleri* .....264

**ŞEMA NO: 12**

*Zilyetliğin Kaybı*.....265

**ŞEMA NO: 13**

*Zilyedin Kuvvet Kullanma Hakkı ve Zilyetliğin İdarî Yolla Korunması* .....266

**ŞEMA NO: 14**

*Sadece Zilyetlik Durumunu Koruyan Davalar* .....267

**ŞEMA NO: 15**

*Taşınır Davası (1)* .....268

**ŞEMA NO: 16**

*Taşınır Davası (2)* .....269

**ŞEMA NO: 17**

*Taşınır Davası (3)* .....270

**ŞEMA NO: 18**

*Taşınır Davası (3) Örneklendirme* .....271

**ŞEMA NO: 19**

*Taşınırlarda İyiniyete Dayalı Aynî Hak Kazanımı (1)*.....272

**ŞEMA NO: 20**

*Taşınırlarda İyiniyete Dayalı Aynî Hak Kazanımı (2)*.....273

**ŞEMA NO: 21**

*Taşınır Davası ve Taşınırlarda İyiniyete Dayalı Aynî Hak Kazanımına Genel Bakış*.....274

**ŞEMA NO: 22**

*Karşılaştırmalı Olarak İstihkak Davası - Sadece Zilyetlik Durumunu Koruyan Davalar -Taşınır Davası*.....275

**ŞEMA NO: 23**

*Haksız Zilyetlikte Geri Verme*.....276

**ŞEMA NO: 24**

*Tapu Sicilinin Unsurları*.....277

**ŞEMA NO: 24a**

*Tapu Sicil Sistemine Hâkim İlkeler*.....278

**ŞEMA NO: 25**

*Tapu Sicili İşlemleri (1)*.....279

**ŞEMA NO: 26**

*Tapu Sicili İşlemleri (2)*.....280

**ŞEMA NO: 26a**

*Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğunun Şartları (TMK m. 1007)* .....281



**ŞEMA NO: 27**

*Kadastro Tespitleri* .....282

**ŞEMA NO: 27a**

*Kadastroda Mülkiyetin Özel Hukuk Kişileri Adına Tespit Edilmesi* .....283

**ŞEMA NO: 28**

*Taşınmazlar* .....284

**ŞEMA NO: 29**

*Tescilin Koşulları*.....285

**ŞEMA NO: 29a**

*Tescil Talebinin Hukuki Niteliği* .....286

**ŞEMA NO: 29b**

*Konularına Göre Şerhler*.....287

**ŞEMA NO: 30**

*Kişisel Hakların Şerhi (1)*.....288

**ŞEMA NO: 31**

*Kişisel Hakların Şerhi (2)*.....289

**ŞEMA NO: 32**

*Tasarruf Yetkisi Kısıtlamaları Şerhi* .....290

**ŞEMA NO: 33**

*Geçici Tescil Şerhi*.....291

**ŞEMA NO: 34**

*Şerhin Etkisi* .....292

**ŞEMA NO: 35**

*Taşınmaza Yönelik Aynî Neticeli Davalar* .....293

**ŞEMA NO: 36**

*Tescilin Olumsuz Hükmü* .....294

**ŞEMA NO: 37**

*Tescilin Olumlu Hükmü*.....295

**ŞEMA NO: 38**

*Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davası (TMK m. 1025) ve Tescile  
Güven ile Aynî Hak Kazanılması (TMK m. 1023)* .....296

**ŞEMA NO: 39**

*Bütünleyici Parça ve Eklenti*.....297

**ŞEMA NO: 40**

*Paylı Mülkiyetin Oluşum Sebepleri*.....298

**ŞEMA NO: 41**

*Elbirliği Mülkiyeti ile Paylı Mülkiyetin Ayırt Edilmesi* .....299

**ŞEMA NO: 42**

*Paylı Mülkiyette Yönetim Düzeninin Belirlenmesi*.....300

**ŞEMA NO: 43**

*Paylı Mülkiyette Yönetim Hususunda Kanunî Düzen* .....301

**ŞEMA NO: 44**

*Paylı Mülkiyette Yararlanma ve Kullanma Düzeninin Belirlenmesi* .....302

**ŞEMA NO: 44a**

*Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi* .....303

**ŞEMA NO: 45**

*Genel – Özel Temsil Yetkisi Ayrımı*.....304

**ŞEMA NO: 45a**

*Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu (TMK m. 704)*.....305

**ŞEMA NO: 45b**

*Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması*.....306

**ŞEMA NO: 45c**

*Taşınmaz Mülkiyetinin Kaybı*.....307

**ŞEMA NO: 45d**

*Mülkiyeti Devir Borcu Doğuran İşlemlerde Resmî Şekil*.....308

**ŞEMA NO: 46**

*Mülkiyeti Devir Borcu Doğuran İşlemlerde Muvazaa* .....309

**ŞEMA NO: 46a**

*Taşınmaz Mülkiyetinin İnançlı İşleme Devri* .....310

**ŞEMA NO: 46b**

*Taşınmaz Mülkiyetinin Dolaylı Temsil Yetkisi ile Devri (Nam-ı Müstear)*...311

**ŞEMA NO: 46c**

*Taşınmaz Mülkiyetinin Taşınmaz Satış Vaadi ile Devri*.....312

**ŞEMA NO: 47**

*Taşınmaz Mülkiyetinin Olağan ve Olağanüstü Kazandırıcı  
Zamanaşımı ile Kazanılması Arasındaki Farklar*.....313

**ŞEMA NO: 48**

*Taşınmaz Mülkiyetinin Kısıtlamaları*.....314

**ŞEMA NO: 49**

*Taşınmaz Mülkiyetinin Kanundan Doğan Kısıtlamaları* .....315

**ŞEMA NO: 50**

*Taşınmaz Mülkiyetinin Hukukî İşlemden Doğan Kısıtlamaları*.....316

**ŞEMA NO: 50a**

*Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu TMK m. 730* .....317

**ŞEMA NO: 50b**

*Haksız Yapı (TMK m. 722, 723, 724)* .....318

**ŞEMA NO: 51**

*Aynî Hak Türleri*.....319

**ŞEMA NO: 52**

*Türk Medenî Kanunu'nda Düzenlenen İrtifak Hakları* .....320

**ŞEMA NO: 52a**

*Yararlanma Yetkisinin Kapsamına ve Yararlanma Tazına Göre İrtifak Hakları* .....321

**ŞEMA NO: 53**

*Hak Sahibinin Belirlenmesi Yönünden İrtifak Hakları Ayrımı*.....322

**ŞEMA NO: 54**

*Devir ve Mirasçya İntikal Yönünden Kişi Lehine İrtifak Haklarının Ayrımı* 323

**ŞEMA NO: 55**

*Bağımsız ve Sürekli İrtifak Hakları* .....324

**ŞEMA NO: 56**

*Taşınmaz Lehine İrtifak Hakkının Devri ve Mirasçya İntikali*.....325

**ŞEMA NO: 57**

*Davaların Yarışması*.....326

TAPU KÜTÜĞÜ SAYFASI ÖRNEĞİ ..... 327

KAYNAKÇA ..... 331