

EŞYA HUKUKU I

Kişilerle eşyalar arasındaki doğrudan doğruya “*hakimiyet ilişkisini*” düzenleyen hukuk dalıdır. Bu hakimiyet ilişkisi bir hakka dayanıyorsa “**ayni haklar**”, bir hakka dayanmıyor sadece fiili bir durumdan ibaret kalıyorsa “**zilyetlik**” denir. *Eşya hukukunun üç ana konusu*

-Ayni haklar, -Zilyetlik, -Tapu sicili’dir. Eşya hukuku kişilerin eşyalar ile her türlü hakimiyet ilişkilerini düzenleyen medeni hukuk dalıdır.

EŞYA NEDİR

Kişilerin üzerinde hakimiyet kurabildiği ekonomik değeri ve maddi varlığı olabilen maddelerdir. Hukuki anlamda eşyanın özellikleri

1-Maddi varlığı olması: Cismani varlığı olan şeyler eşya olarak kabul edilir. Ancak kanun koyucu bazı cismani olmayan şeyleri de eşya ile bir tutarak eşyaya ilişkin kuralların bunlara da uygulanabileceğini kabul etmiştir. Örn. Tabii kuvvetlerin mülkiyet hakkına konu olabilmesi, müstakil bazı hakların ayni hak konusu yapılabilmesi.

2-Sınırlanabilir olması

3-Hukuki hakimiyete elverişli olması, yasaklanmış olmaması, tabii kaynaklar, ormanlar mülkiyete konu olamaz.

4-Kişisel olmaması. İnsanın vücudu, organları ve ceset kural olarak eşya sayılmaz. İnsan vücudu ile kaynaşmış takma organları eşya sayılmaz, ayrılmış olan saç, takma diş eşya olarak nitelenir.

5-Ekonomik değer taşıması

Eşyanın Çeşitleri

A-Taşınır-Taşınmaz: Taşınır eşya özüne zarar gelmeden bir yerden diğer bir yere taşınabilen eşyadır. Örn. Otomobil. Taşınmaz eşya ise özüne zarar vermeden bir yerden diğer bir yere taşınması mümkün olmayan eşyalardır.

B-Basit-Bileşik: Basit eşya tek başına hukuki varlık taşıyan eşyalardır. Bileşik eşya birden fazla eşyanın birleşerek tek bir eşya niteliği kazanmasıyla oluşan eşyalardır. Birden çok yalın şeyin ayrılmaz bir biçimde birleşmesinden meydana gelir ve onu meydana getiren şeylerden ayrı bir varlığı olan eşyadır. Örn. Televizyon. Bileşik eşyayı meydana getiren parçalara “**mütemmim cüz**” (bütünleyici parça) denir. Bunlar fiziki varlıklarını korumakla birlikte bağımsız eşya olma özelliklerini kaybetmişlerdir. Mütemmim cüzler arasında işlev açısından bir eşitlik olabileceği gibi bir üst-alt ilişkisi de bulunabilir. Üst-alt ilişkisi mevcutsa asli-fer-i mütemmim cüz ayrımı söz konusu olur. Menkul eşya gayrimenkulle birleşince “**fer-i mütemmim cüz**” durumuna gelir ve artık gayrimenkul hükümlerine tabi olur. Ayni hak üzerindeki her türlü hak bütünleyici parçayı da kapsar. Bileşik eşyadan özüne hanel gelmeden ayrılabilen eşyalara “**eklenti**”

(teferruat) denir. Örn. Gözlüğün kılıfı. Asıl eşyanın mülkiyeti devredilirse bütünleyici parça da devredilmiş olur. Aksi kararlaştırılmamışsa eklentiler de devredilir. Ancak eklentilerde aksine anlaşma mümkündür.

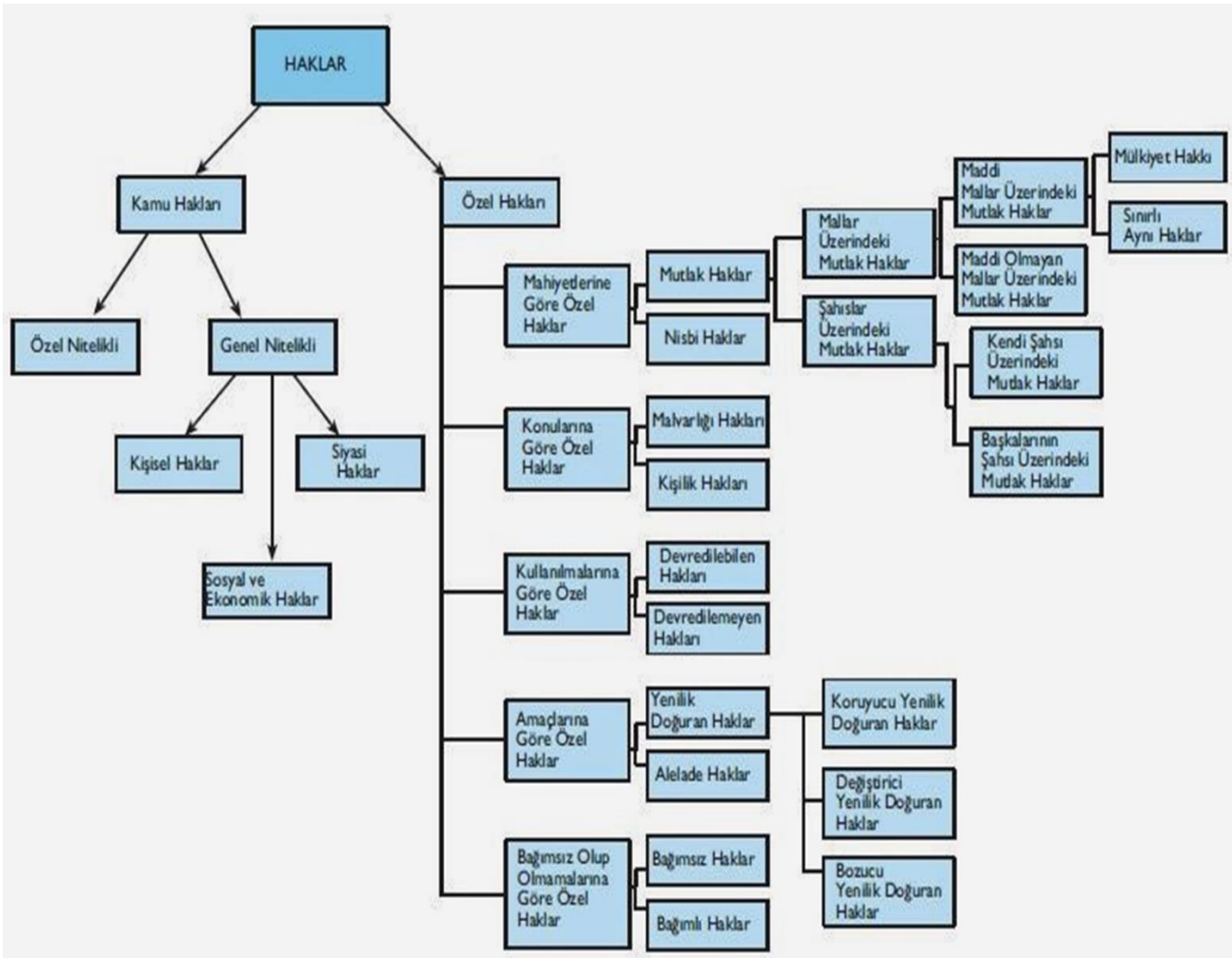
C-Misli-Gayri misli: Sayı, tartı ve ölçü ile belirlenebilen taşınır eşyaya misli eşya denir. Örn. Buğday, para. Misli eşya harab olmaz, yerini aynı cinsten aynı miktar başka eşya alabilir. Sayı, tartı, ölçü ile değil ferdan belirlenen eşyaya gayri misli eşya denir.

D-Tüketime tabi-Tüketime tabi olmayan: Bazı taşınır eşyadan istifade edilmesi veya kullanılması tüketilmesiyle mümkündür. Bunlara tüketime tabi eşya denir.

E-Özel mülkiyete tabi-Özel mülkiyete tabi olmayan: Kamu hizmetine tahsis edilen eşyalar; Okul binaları, hastaneler, ormanlar, kıyı şeritleri, sular, kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanununa tabi eşyalar devletin mülkiyetindedir. Özel mülkiyete konu olmazlar. Bunların dışında kalan ve hiç kimsenin mülkiyetinde de bulunmayan mallar da devletin mülkiyetinde sayılır. Bu gibi yerlerde belirli şartlarda zilyetlik ile özel mülkiyet kazanılabilir. Kadastro kanununda düzenlenmiştir.

Devletin özel mülkiyetinde olan araziler (hazine arazileri) de vardır. Devlet burada özel kişilerde olduğu gibi tasarrufta bulunabilir.

HAKLAR



Her hakta, haktan yararlanan bir aktif süje, yani hak sahibi ile borç altına giren bir pasif süje yani borçlu taraf mevcuttur. Borcun pasif süjesi, bazı haklarda belli bir şahıs veya şahıslardır. Hakka riayet, saygı gösterme veya hakkın konusunu teşkil eden edimin yerine getirilmesi, bu önceden belli şahıslardan talep edilebilir. Bu haklara “**şahsi haklar**” denir. Örneğin bir otomobil satış sözleşmesi söz konusu ise, alıcı taraf kendisine otomobilin teslimini ancak satıcı taraftan isteyebilir. *Şahsi haklar mevcut olmayan bir eşya üzerinde de kurulabilir.*

Bazı haklarda ise hakkın pasif süjesi yani hakka riayetle, saygı göstermekle yükümlü şahıslar gayrimuayyen yani önceden belli şahıslar değildir. Daha doğrusu herkes, her şahıs hakka saygı göstermekle yükümlüdür. Bunlara da “**mutlak haklar**” denir. Mutlak hakların üç çeşit objesi yani konusu olabilir:

-**Şahıslar Üzerinde:** Şahıslar üzerindeki mutlak hakların en önemlisi şahsın bizzat kendisi üzerinde sahip olduğu “**kişilik hakkı**”, başkaları üzerinde sahip olduğu “**velayet**

hakkı"dır.

-Eşyalar Üzerinde: Maddi mallar üzerinde sahip olduğu haklara "**ayni haklar**" veya nesnel haklar denir.

-Gayri maddi mallar üzerinde: Fikir sanat eserleri üzerindeki "**telif hakkı**", buluş üzerinde "**ihтира hakkı**" diğer sınai ticari haklardan ibarettir.

AYNİ HAKLAR

Kişilere belli bir eşya üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet sağlayan haklara denir.

Türk hukukunda MK'un eşya hukukuna ilişkin kuralları "*sadece ayni haklara uygulanır*"

Kavram olarak üç temel unsuru vardır.

A-Mevcut belli bir eşya üzerindedir

B-Doğrudan doğruya hakimiyet sağlar

C-Herkese karşı etkilidir, herkese karşı ileri sürülebilen bir haktır.

Ayni haklar herkese karşı ileri sürülebilen dolayısıyla herkes tarafından ihlali mümkün olan mutlak haklardandır. Bu sebeple kimin hangi eşya üzerinde ne gibi ayni haklara sahip olduğunun başkaları tarafından açıkça anlaşılması gerekir. Buna "**aleniyet ilkesi**", ayni hakların kamuya açık olması ilkesi denir. Taşınmazlarda bu "**tapu sicili**", taşınırlarda "**zilyetlik**" vasıtasıyla sağlanmaktadır. Taşınmazlarda tapuda mal kimin adına kayıtlı ise o kişi malın sahibidir. Aksini iddia eden kanıtlamak zorundadır. Ayni şekilde bir taşının zilyedi de o malın sahibidir. Aksini iddia eden kanıtlar.

Ayni Haklar ve Diğer Haklar Arasındaki Farklar

1-Ayni haklar herkese karşı ileri sürülebilir. Fakat şahsi haklar yalnızca belirli kişilere yani bağlı olduğu borçlandırıci işlemin diğer tarafına karşı ileri sürülebilir.

2-Ayni haklar herkes tarafından ihlal edilebildiği halde şahsi haklar yalnızca belirli şahıslarca ihlal edilebilir.

3-Ayni haklarda hak sahibi ile eşya arasındaki ilişki, doğrudan doğruyadır. Hak sahibinin hakkını kullanabilmesi için bir aracı şahsa ihtiyacı yoktur. Malik sahip olduğu eşyayı isterse tahrip eder. İsterse başkasına temlik eder. Bunun için kimseden izin almak zorunda değildir. Halbuki şahsi haklarda hak sahibi hakkını kullanabilmek için akdin diğer yanından, bir edimde bulunmasını talep etmek zorunda olduğundan, eşya ile arasındaki ilişki dolaylıdır. Bir aracı şahsı zorunlu kılar. Bir alım satım akdinde, alıcının eşyayla ilişkisi, ancak satıcı vasıtasıyla olmaktadır. O eşyanın kendisine teslimini yalnız satıcıdan talep edebilir. Satım akdinin konusu olan eşya başkasının elinde ise, ona karşı ileri sürebileceği bir talep hakkı yoktur.

4-Ayni haklar sınırlı sayıdadır. Ayni haklarda "*tip yaratmada kişiler özgür değildir*".

Tipleri kanun tarafından çizilmiştir. Halbuki sözleşme özgürlüğüne dayanarak kişiler istedikleri çeşit ve kapsamda şahsi haklar yaratabilir.

5-Ayni haklar bir zamanaşımı veya hak düşürücü süreye tabi olmadığı halde, şahsi hakların kullanılması bir zamanaşımı süresine tabidir.

Ayni haklarla şahsi haklar arasındaki bu farklı özelliklere iki sonuç bağlamak mümkündür:

a-Ayni haklar mevcut mallar üzerinde kurulabilir. Halbuki şahsi hakların “*henüz mevcut olmayan bir mal üzerinde*” kurulması da mümkündür

b-Ayni haklardan hiç kimsenin muvafakati olmadan feragat mümkündür. Şahsi haklardan feragat ise karşı tarafın muvafakatına tabidir.

Ayni hakların Eşyaya Bağlı Diğer Borç İlişkilerinden Farkı

Eşyaya bağlı borç ilişkisi ile ayni haklar çoğunlukla birbirine karıştırılırlar. Bir kimsenin sahip olduğu bir eşya dolayısıyla bir borç yükümlülüğü altına girmesine “**eşyaya bağlı borç**” denir. Eşyanın sahibi değiştikçe buna bağlı borcun yükümlüsü de değişir. Kira, iştirak, vefa gibi bazı şahsi haklar, tapuya şerh edildiğinde, gayrimenkulun sonraki maliklerine karşı ileri sürülebilen birer “**eşyaya bağlı borç ilişkisi**” yaratırlar. Ancak şerh edilmekle ayni hak niteliğini kazanmazlar. Çünkü bu şekilde doğan eşyaya bağlı haklar, “*herkese karşı değil yalnızca gayrimenkulün sonraki maliklerine karşı*” ileri sürülebilir.

AYNİ HAKLARIN ÇEŞİTLERİ

Ayni haklar, kişilere sağladığı yetkilere göre ikiye ayrılmaktadır.

A-Mülkiyet Hakkı

Medeni kanunumuza göre “*bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içerisinde o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir*”. Türk hukukunda “*liberal, sosyal bir mülkiyet anlayışı hakimdir*”. Bu hak sahibine üç çeşit yetki verir.

-Malı kullanma (*usus*)

-Maldan yararlanma (*fructus*)

-Malda tasarruf etme, yani başkasına temlik etme, mal üzerinde başka sınırlı ayni haklar tesis etme, malı tahrip etme (*abusus*)

Eğer eşyaya tek bir kişi malik ise “**müstakil mülkiyet**”, birden fazla kişi malik ise “**birlikte mülkiyet**” söz konusu olur. Birlikte mülkiyet ise, eğer malikler belli paylarla mala malik iseler “**müşterek mülkiyet**”, Belli payları olmaksızın ortaklık şeklinde mala malik iseler “**elbirliği mülkiyeti**” veya iştirak halinde mülkiyet söz konusu olur.

B-Sınırlı Ayni Haklar

1.İrtifak Hakkı

Hak sahibine, irtifak hakkı borçlusuna ait bir malı kullanma hakkı veren yahutta mal sahibine mülkiyet hakkının tanıdığı bazı hakları kullanmaktan kaçınma borcu yükleyen aynı haklara “**irtifak hakları**” denir.

a)Eşyaya bağlı: Bir gayri menkul üzerinde diğer bir gayrimenkul lehine tesis edilen irtifaktır. Malın el değiştirmesi ile irtifak hakkı sahibi de değişir. Örn. Geçit hakkı

b)Şahsa bağlı: Bir şahsa bağlı olarak kurulan irtifaktır. Şahsın ölümü ile sona erer.

-İntifa: Malı kullanma

-Sükna: Evde oturma

c)Karmaşık İrtifak hakkı: Hem şahsa hem de eşyaya bağlı olarak kurulabilir.

-Üst hakkı (inşaat hakkı)

-Kaynak hakkı

-Diğer irtifaklar

2.Taşınmaz Yükü

Bir taşınmaz malikinin, “*bu taşınmaz dolayısıyla ve bu taşınmaz karşılık olmak üzere bir kimseye karşı verme veya yapma borcu altına girmesi*”dir. “*bir taşınmaz malikini yalnız o taşınmazla sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılar*” Eğer borçlu bu borcu yerine getirmezse alacaklı o taşınmazı sattırıp alacağını tahsil edebilir. Yani rehin hakkı ile desteklenmiştir. Taşınmaz yükü en çok 20 yıl için kurulabilir. Belli şartlarda taraflar sözleşmeyi feshedebilirler.

3.Rehin Hakkı

Alacaklıya borcun ifa edilmemesi halinde rehin konusu olan eşyayı icra vasıtasıyla paraya çevirterek, alacağını, satım bedelinden tahsil yetkisi veren, bir aynı haktır. Tasarruf yetkisi rehinli alacaklıya geçmiştir.

a)Menkul rehni:

-Teslimi meşrut (şart olan) menkul rehni

-Hapis hakkı

-Hak ve alacaklar üzerinde rehin

b)Gayrimenkul rehni:

-İpotek

-İpotekli borç senedi

-İrat senedi

AYNİ HAKLARA HAKİM OLAN İLKELER

1-Mutlak Olması İlkesi

Aynı haklar, herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. Buna aynı hakların “*mutlak olma ilkesi*” denmektedir.Buna iki önemli sonuç bağlanabilir.

A)Herkese karşı etkili tam bir hukuki koruma sağlar. Mülkiyet hakkı'nda

i-Eşya hukukundan kaynaklanıp kusur şartı aranmayanlar

-Zilyetliğine son verilmişse “*istihkak davası*” ile geri alabilir

-Kullanması engelleniyorsa “*durdurma ve önleme*” davası açabilir.

ii-Kusursuz sorumluluk yoksa kusur şartı arananlar

-Eşyaya zarar verilmişse ve zarar verenin kusuru varsa “*haksız fiil davası*” ile bunun tazminini isteyebilir.

B)Bu hakların sağladığı yetkiler “*sahibinin kişiliğinde bölünemez*”. Bir mala iki kişi müştereken malik olsalar, mülkiyet hakkının malike tanıdığı her yetkiyi her iki malik de tam olarak kullanabilir. İstisnası vardır. Örn. Emin sıfatıyla zilyedin yetkisi olmadan iyiniyetli kişilere yaptığı tasarrufi işlemlerin geçerli olması.

“*Bir taşınırın mülkiyetini nakleden kimse özel bir hukuki ilişkiye dayanarak o şeyin zilyetliğini korursa, mülkiyet teslimsiz geçmiş olur. **Hükmen teslim** denilen bu işlem, üçüncü kişileri zarara sokmak veya taşınır rehni kurallarından kurtulmak için yapılmışsa mülkiyetin nakli sonuç doğurmaz*”.

2-Aleniyet İlkesi

Kişilerin hangi eşya üzerinde hangi ayni haklara sahip olduğunun bilinmesidir. Taşınır eşyalarda bu açıklığı “**zilyetlik**”, taşınmazlarda ise “**tapu sicili**” sağlar. Taşınır mülkiyetinin devri için zilyetliğin devri, taşınmaz mülkiyetinin devri için kural olarak tapuya tescil şarttır. Tapu sicili ve zilyetlik ayni hakların sahiplerini belirlemede “**kanuni karine**” yaratır. Bunun üç sonucu vardır.

A-Devir fonksiyonu: Zilyetlik ve tapu sicili ayni hakların naklini sağlar. Menkul mülkiyetinin devri için zilyetliğin devri, taşınmaz mülkiyetinin devri için tapuya tescil şarttır.

B-İspat fonksiyonu: Zilyet veya tapu sicilinde malik görünen kişi eşya üzerinde mülkiyet hakkının sahibidir. Kanıtlamak zorunda kalmadan haklarını ihlal eden kişilere karşı dava açabilirler ve aleyhlerine açılan davalarda kendilerini savunabilirler. Aksini iddia eden kanıtlamak zorunda kalır.

C-İyiniyetin Korunması fonksiyonu: İyi niyetle kişilerin

Taşınırlarda: Emin sıfatıyla zilyetten, mal iktisabı korunur. Bu koruma mutlak değildir.

Eğer mal sahibinin elinden rızası ile çıkmışsa korunur.

Taşınmazlarda: Tapu sicilinde malik olarak görünen kişilerden iyiniyetle hak iktisabı korunur. Mutlak olarak korunmuştur. İyiniyet malın iktisabı anında aranmaktadır.

3-Sınırlı Sayı, Tipe Bağlılık

Ayni haklar kanunda sınırlı sayıda olarak sayılmıştır.

MK'nun tanıdığı ayni haklar i)Mülkiyet, ii)İrtifak hakları, iii)Taşınmaz yükü ve iv)Rehin

haklarıdır.

Yuhh Kişilerin aynı hakların muhtevalarını değiştirebilme imkanı, sükna, intifa, kaynak hakkına göre “irtifak hakkında geniş”, diğerlerinde son derece dardır.

4-Muayyenlik İlkesi

Muayyenlik ilkesi, aynı hakların, ancak önceden mevcut belirli eşyalar üzerinde kurulabileceğini ifade eder. Aynı hakların etki alanına sadece eşyanın aslı değil, bütünleyici parçaları ile istisna edilmeyen eklentileri de dahil olur. Bir aynı hakkın, eşyanın yalnız bir bölümünde kurulması mümkün değildir. Ancak geçit hakkında olduğu gibi, aynı haktan istifade, eşyanın fiilen yalnız bir bölümünün kullanılması şeklinde olabilir. Ancak bu hak, “eşyanın tamamını takyit eder”.

Bu ilke sınırlı aynı haklarda özel bir öneme sahiptir. Bir kimsenin tüm mal varlığını kapsayacak şekilde rehin hakkı tesisi mümkün değildir. Rehin hakkı konusu önceden ferden belirlenmelidir. Muayyenlik ilkesinin eşya hukukunda bazı istisnaları vardır.

-Bir taşınmazın tamamı üzerinde değil de, sadece bir müşterek mülkiyet payı üzerinde, aynı haklar kurulabilir. Örn. “paylı mülkiyette paydaşın payı üzerinde rehin hakkı tesis etmesi”.

-İntifa hakkının konusu bir mal varlığı veya alacak hakları olabilir.

-Sükna hakkının konusu, bir evin tamamı değil bir kısmı da olabilir

-Toplu rehin şeklinde birden fazla taşınmazın, tek bir rehin hakkının konusu olması mümkündür.

-Kat mülkiyeti, bir binanın tamamı üzerinde değil, bağımsız bir bölümü üzerinde kurulmaktadır.

-Devre mülk hakkı, bir taşınmaz payına bağlı olarak, bir zaman dilimi üzerinde kurulmaktadır.

4-Zamanaşımına ve Hak Düşürücü Süreye Tabi Olmama

Aynı hak sahiplerine, üçüncü kişilere karşı tanınan haklar zamanaşımı ve hak düşürücü süreye bağlı değildir. Malik elinden çıkan eşyasını aradan ne kadar süre geçerse geçsin, istihkak davasıyla her zaman geri iadesini sağlayabilir.

Kazandırıcı zamanaşımı ile mülkiyet hakkını kazanan üçüncü bir şahıs olmadıkça, malik ne kadar uzun süre kullanmamış olursa olsun, mülkiyet hakkını kaybetmiş olmaz.

5-Aynı Hakların Başkalarına Devredilebilirliği

Aynı haklar kural olarak başkalarına devredilebilirler. Bununla birlikte, “temlik serbestisinin kanuni ve iradi sınırlamaları olabilir”. Şahsa bağlı irtifak haklarının (intifa ve sükna) başkalarına devri mümkün değildir.

Malik başkalarıyla yaptığı sözleşme ile tasarruf yetkisini sınırlandırması ancak tapuya şerh edilirse üçüncü kişilere karşı etkili olur. Şufa, iştirak, vefa sözleşmeleri de böyledir. İpotekli borç senedi ve irat senedinde, alacak ve taşınmaz değerinin piyasada tedavülü

amaçlandığından bu şekilde temlik yasağı, üçüncü kişilere karşı, mutlak olarak geçersiz olur.

5-Kıdeme Öncelik İlkesi

Eşya hukukundaki bu ilkeye göre kıdemli olan, yani önce tesis edilmiş olan ayni hak, sonra tesis olanlardan önce gelecektir. Taşınmazlar üzerinde tesis olunan ayni haklar kıdem sırasını, “*tapuya tescil ve yevmiye defterine yazım*” tarihine göre almaktadır.

Taşınmaz rehinlerinin kendi aralarında öncelik sırası, kıdem esasına göre değil, bağlı oldukları dereceye “*sabit derece ilkesi*” göredir.

6-Mülkiyet İlkesi

Kural olarak medeni kanun hükümleri vatandaşları takip ettiği halde, ayni haklarda bu şahsiliyet prensibi geçerli değildir. Ayni haklarda “*mülkiyet ilkesi*” geçerlidir. Eşyanın bulunduğu yer hukuku uygulanır. Taşınır mallarda ise “*malın son bulunduğu yer*” hukuku uygulanır.

Eşya Hukukunda Halefiyet

Cüz’i halefiyette, eşyaya bağlı bir borç ilişkisi mevcut olmadıkça, bir şahsi hak eşyanın sonraki müktesiplerine karşı ileri sürülemez.

Külli halefiyette, sonraki maliklere karşı ileri sürülebilir. Bir malvarlığının kanunun öngörmüş olduğu şekil şartlarının gerçekleşmesine gerek olmaksızın, başkalarına intikalidir. Tipik örneği mirasın intikalidir.

EŞYA HUKUKUNUN KAYNAKLARI

Temel kaynak “*Medeni Kanun*”dur. Bazı özel kanunlar da eşya hukukuna kaynaklık etmektedir.

- Kadastro ve tapu tahriri kanunu
- Tapu kanunu
- Taşınmaz zilyetliğine yapılan tecavüzün önlenmesi hakkında kanun
- Kat mülkiyeti kanunu
- Orman köylüsünün kalkınma ve desteklenmesine ilişkin kanun
- Orman kanunu

ZİLYETLİK

Zilyetlik, tapu sicilinin taşınmazlarda oynadığı hukuki rolü, taşınırlarda oynar. Her iki müessesenin de ana amacı, ayni haklara “*aleniyet kazandırmaktır*”.

Mülkiyet hakkı “*eşya üzerinde hukuki bir hakimiyet*” olarak tanımlanırken, Zilyetlik “*eşya üzerinde fiili bir hakimiyet sahibi olma*” halidir. Zilyetliğin tanımında “*eşya üzerinde bir menfaatin mevcudiyeti*” yer almaz. Bir eşyanın zilyedi olabilmek için iki unsurun gerçekleşmesi gerekir.

1-Fiili hakimiyet: Zilyet ile eşya arasında yer itibarıyla yakınlık, maddi bir ilişkidir. Eşya üzerindeki fiili hakimiyetin

-Az veya çok, “*belirli ölçüde devamlılık*” taşıması gerekir.

-Tekrar kurulacak şekilde geçici kaybı zilyetliğin kaybına yol açmaz. Bir kişinin eşya üzerindeki fiili hakimiyetini hayat tecrübelerine göre de çıkarabiliriz. Örn. Kapı önüne park edilen araba üzerindeki fiili hakimiyetimiz.

-Kendi fiili hakimiyetini tanıyan kiracı, taşıyıcı, tamirci gibi bir kişiye bırakmış olması halinde de bu kişiler vasıtasıyla, eşya üzerindeki fiili hakimiyeti devam ediyor sayılır. Ancak bu kişiler birinci zilyedin eşya üzerindeki fiili hakimiyetini tanımazlarsa, artık onun eşya üzerindeki zilyetliği de, sona ermiş olur.

-Mahkeme bir dava sonunda zilyetliği devretme kararı verse “*kişi mahkeme kararı ile zilyetliği kazanabilmiş olmaz*”

2-Zilyetlik iradesi: Zilyetlik, “*bir eşyayı zilyet olma iradesi ile fiili hakimiyet altında bulundurma olarak tanımlanabilir*”.

Kişinin eşyaya zilyed olma iradesi olmadıkça, eşyanın zilyedi olması mümkün değildir. Bir kimse cebine gizlice konan esrarın veya paranın konduğu anda sırf eşyanın “**eylemli hakimiyet**”inde olması sebebiyle zilyedi olamaz. Bir kimsenin haberi olmadan fiili hakimiyet sahasına bırakılan şeyler üzerinde zilyetlik iradesi oluşacağı kabul edilebiliyorsa, buna “**farazi zilyetlik iradesi**” denir. Örn. “*dükkanında bulunmadığı sırada borçlunun ifa amacıyla mal bıraktığı alacaklı*” zilyettir. Sadece “*miras yoluyla zilyetlik iktisabında, zilyetlik iradesinin oluşumuna gerek yoktur*”.

Zilyetlik iradesi aynı zamanda, zilyetliğin kazanılmasında, zilyedin “*temyiz kudretine sahip olmasını*” da gerekli kılar. Örn. Ayırtım gücü olmayan “*denizden balık yakalasa zilyet değildir*”. Bu, özellikle mülkiyetin işgal ve ihraz yoluyla kazanılmasında önem kazanır. Zilyetlik iradesinde (bir defa doğduktan sonra) devamlılık aranmaz. “*Fiili hakimiyetin varlığı zilyetlik iradesinin varlığına karine teşkil eder*”. Aksini iddia eden kanıtlamak zorundadır.

Yargıtay taşınmazın “**ekonomik olarak kullanılmasını**” zilyetliğin bir unsuru olarak kabul etmektedir.

Zilyetliğin İşlevleri

1. Taşınır mallar üzerindeki haklarda “*aleniyeti sağlar*”. Taşınmazlar üzerinde “*ayni hakların aleniyet kazanmasına hizmet etmez*”.

2. Taşınırlarda kural olarak “*mülkiyetin nakli ve diğer ayni hakların tesisi*” zilyetliğin devri ile mümkündür.

3. Üçüncü şahısların iyiniyetle malik olmayan zilyetlerden iktisap ettikleri ayni haklar, bazı

istisnalar dışında korunur.

4.Zilyetlik, aynı hakların kazanılmasına hizmet eder:

a-Taşınırılar

-**İhras** yoluyla kazanılmasına hizmet eder. “*sahipsiz bir taşınırı malik olmak iradesiyle zilyetliğine geçiren kimse, onun maliki olur*”.

-**Zamanaşımı**: “*Başkasının taşınır bir malını davasız ve aralıksız 5 yıl iyiniyetle zilyetliğinde bulunduran kimse zamanaşımı yoluyla o taşınırın maliki olur*”.

b-Taşınmazlar

i-İşgal: “*Tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetinin işgal yoluyla kazanılması, ancak kaydının malikinin istemiyle terkin edilmiş olmasına bağlıdır. Tapusuz taşınmazlar üzerinde işgal yoluyla mülkiyet kazanılamaz*”.

ii-Zamanaşımı: –**Olağan Zamanaşımı**: “*Geçerli ve hukuki bir sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak 10 yıl süreyle ve iyiniyetle sürdürürse, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez*”.

-**Olağanüstü zamanaşımı**: “*tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak 20 yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir*”.

5.Zilyetlik, hukukumuzda bir hak olmamakla birlikte “*hukukun koruduğu*” bir durumdur.

6.Zilyetlik “*şahsi hakların kuvvetlenmesini*”, üçüncü kişilere karşı da ileri sürülmesini sağlayabilir.

Zilyed-Zilyed Yardımcısı (Hizmet Zilyedi)

Bir kimse, bir eşyayı zilyed olma iradesiyle değil de, başkasına bir hizmet ifa etmek amacıyla elinde bulunduruyorsa, bu şahsa zilyed değil “**zilyed yardımcısı**” denir. Zilyet yardımcısı:

-Asıl zilyedin emir ve talimatıyla hareket eder. Altlık-üstlük ilişkisi vardır

-Zilyetle arasındaki ilişki dıştan açıkça görülebilir nitelikte olmalıdır

-Eşyayı kendisi için değil zilyedin bir hizmetini ifa etmek için kullanır

-Eşya üzerinde bir aynı veya şahsi hak iddiasında bulunmamalıdır.

Zilyet yardımcısından “*iyi niyetli iktisaplar korunmaz*”. Zilyet yardımcısı “*zilyetlik davaları da açamaz*”. Zilyet yardımcısı “*zilyetliği kuvvet kullanarak koruyabilir*”.

Mala sınırlı veya aynı veya şahsi bir hakka dayanarak zilyet olan kişi, malikin mülkiyet hakkını inkar ederse fiili “*görevi kötüye kullanmak*” veya “*zimmet suçu*” sayılır.

Zilyed yardımcısı başkasının, zilyetliğini tanır ve eşya üzerinde hiçbir aynı veya şahsi hak iddiasında bulunmaz. Zilyedin zilyetliğini inkar veya gasb ederse, kendisi malın asli zilyedi

haline gelir. Ama ceza hukuku anlamında “*hırsızlık*” suçunu işlemiş olur.

Zilyetliğin Hukuki Niteliği

Zilyetlik bir hak değildir, sadece hukukun koruduğu ve bazı sonuçlar bağladığı bir fiili durumdur. Bununla beraber arkasında gizli bazı haklar vardır. Ancak zilyetliği hak olarak kabul edersek hırsızın zilyetliğini korurken çaldığı eşya üzerinde meşru bir hakkı olduğunu kabul etmemiz gerekecektir.

Zilyetliğin Konusu

Ayni hakların konusu olabilen taşınır ve taşınmaz eşyalar, zilyetliğe de konu teşkil ederler.

Ayni haklara konu olmayan,

-Bütünleyici parçalar, asıl eşyadan ayrı olarak zilyetliğin konusu olabilirler. Örn. Bir evin duvarının reklam için kiraya verilmesi.

-Kamu malları zilyetliğin de konusu olamazlar. Örn “*devlet orman arazisi*”.

-Kamu hizmetine tahsis olunan ve menfaati umuma ait taşınmazlar MK göre zilyetliğe konu olamazlar.

-Devletin hüküm ve tasarrufunda olan dağlık, taşlık arazi ihya ve zilyetlikle iktisabı mümkün olduğundan, bu araziler üzerinde zilyetlik tesisi mümkündür

-Para ve kambiyo senetleri ile hisse senetleri de zilyetliğe konu olur

-İrtifak hakları ve taşınmaz yükü de zilyetliğe eş sayılmıştır.

ZİLYETLİĞİN ÇEŞİTLERİ

1-Hakka Dayanan-Hakka Dayanmayan Zilyetlik

Zilyet eşya üzerinde ayni zamanda bir ayni veya şahsi hakkın sahibi ise “**hakka dayanan zilyetlik**”, buna karşılık zilyedin eşya üzerinde hiçbir ayni veya şahsi nitelikte bir hakkı bulunmaksızın fiili hakimiyeti varsa, buna da “**hakka dayanmayan zilyetlik**” denir.

Haksız zilyet, eşya üzerinde zilyetliğine esas teşkil eden bir hakkı olmadığını bilmiyor veya bilmesi gerekmiyorsa, bu tür haksız zilyede de “**iyi niyetli haksız zilyet**” denir.

2-Asli Zilyetlik-Fer’i Zilyetlik

Bir şeye, malik sıfatıyla veya malik olma iradesiyle zilyed olan kişinin zilyetliğine “**asli zilyetlik**” denir. Örn.”*bir malın maliki*” veya “*onu çalan hırsız*”; buna karşılık sınırlı bir ayni hakka veya şahsi hakka dayanarak zilyed olan kişinin zilyetliği de “**fer’i zilyetlik**”tir. Örn. “*bir evi kiralayıp kullanan kişi*” fer’i zilyettir. Fer’i zilyet “*mülkiyet dışında bir ayni veya şahsi hakka dayanan zilyettir*”.

Eşyayı, sınırlı bir ayni veya şahsi hak tesisi amacıyla başkasına teslim eden malik, “**bağımsız zilyet**”, eşyayı bu amaçlarla teslim alan zilyette “**bağımlı zilyet**” sayılmaktadır.

3-Vasıtalı-Vasıtasız Zilyetlik (Dolaylı-Doğrudan)

Bir kimse eşya üzerindeki fiili hakimiyetini doğrudan doğruya kullanabiliyorsa “**vasıtasız (doğrudan) zilyetlik**”, buna karşılık zilyedin, eşya üzerindeki fiili hakimiyetini kullanması başka bir kişi vasıtasıyla mümkün olabiliyorsa “**vasıtalı (dolaylı) zilyetlik**” söz konusudur. Örn. Evini kiraya veren “*malik vasıtalı zilyet*”, “*kiracı vasıtasız zilyet*”tir.

Fer’i zilyetler veya vasıtasız zilyetler malikin eşya üzerindeki hakimiyetini inkar ettikleri an malikin zilyetlik sıfatı sona erer.

4-Tek Başına Zilyetlik-Birlikte Zilyetlik

Bir eşyaya, sadece bir kimsenin zilyet olmasına “**tek başına zilyetlik**”, birden fazla kişinin aynı mala zilyet olmasına “**birlikte zilyetlik**” denir. Birlikte zilyetten herbiri eşya üzerindeki zilyetliğini diğerlerinden bağımsız olarak kullanabiliyorsa “**müşterek zilyetlik**”, buna karşılık diğerlerinin katılması olmadan zilyetliğini kullanamıyorsa “**iştirak halinde zilyetlik**” veya “**elbirliği zilyetliği**” söz konusu olur.

5-Eşya Zilyetliği-Hak Zilyetliği

Eşya zilyetliği, “*eşyalar üzerindeki zilyetlik*”tir. Bunun konusu taşınır ve taşınmaz eşyalardır. Hak zilyetliği “*irtifak hakları üzerinde kurulabilen ama bir eşyaya zilyetliği gerektirmemesi ve bu hakkın eylemli kullanılmasıdır*”. Hak zilyetliği için iki şartın gerçekleşmesi gerekir.

a)Bu hakların eşyaya zilyet olmayı gerektirir nitelikte bir irtifak hakkı olmaması gerekir.

Örn. İntifa hakkı, hak zilyetliği değildir, eşyaya zilyet olmayı gerektirir.

b)Hak zilyetliği için bu hakların “*eylemli olarak kullanılması*” gerekir. Örn geçit hakkı gibi.

6-Emin Sıfatıyla Zilyet

Bir eşyaya, eşya maliki veya onun yetkili temsilcisinin rızası ile zilyet olan kişilerin zilyetliğidir. Eşya malikinin güvenini kötüye çıkaran emin sıfatıyla zilyet bu malı başkasına satarsa, iktisap eden iyi niyetli ise iktisabı korunur.

7-Kendisi İçin Zilyet-Başkası İçin Zilyet

Eşya üzerinde aynı veya şahsi bir hakka dayanarak zilyet olan kişilerin zilyetliğine “**kendisi için zilyetlik**”, böyle bir hak iddiasında bulunmaksızın eşyayı taşıyıcı, vekil gibi başkaları için elinde bulunduran kişilerin zilyetliğine de “**başkası için zilyet**” denir. Örn. “*müvekkiline ait bir mücevheri kasasında saklayan avukat*” mücevherin başkası için zilyededir.

Başkası için zilyetler, eşyanın vasıtasız zilyededir. Ama fer’i zilyedi değildir. Çünkü eşya üzerinde aynı veya şahsi hakları bulunmaz.

Zilyed yardımcısından farkları ise dıştan üçüncü şahıslar tarafından görülebilir açık bir

bağımlılık (altlık-üstlük) ilişkisi yoktur.

ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI

1)Zilyetliğin Aslen Kazanılması

Bir kimsenin bir mal üzerinde, bir başkasının rızası aranmaksızın, kendi zilyet olma iradesi ile fiili hakimiyet tesis etmesidir. Zilyetliğin, eşya üzerindeki önceki zilyetliğe dayanmaksızın, ondan bağımsız olarak kazanılmasıdır. Sahipsiz eşyalar, yakalanan av hayvanları üzerinde, hırsızın çaldığı eşya üzerinde kazanılan zilyetlik, aslen zilyetliktir. Zilyetliğin devredileceğine ilişkin taraflar arasındaki anlaşma, ehliyetsizlik veya irade bozukluğu sebebiyle geçersizse, zilyetliğin devri geçersizdir. Eşyanın teslimi gerçekleşmişse bu devren değil, aslen kazanma olur. Örn. ayırtım gücü olmayan birisi eşyasını satıp devretse, “*devralan zilyetliği aslen kazanmış olur*”.

2)Zilyetliğin Devren Kazanılması

Zilyetliği kazanan kişinin zilyetliği, önceki zilyedin rızasına dayanıyorsa, zilyetlik devren kazanılmıştır. Zilyetliğin devri illi bir hukuki fiil değil “*soyut bir hukuki işlem*”dir. Yani zilyetliğin devrine esas teşkil eden satış, kira, rehin gibi hukuki işlemler geçersiz olsa bile, zilyetliğin devri işlemi bunlardan soyut olarak geçerliliğini muhafaza eder. Ayırtım gücü olan kısıtlı eşyasını satıp teslim etmişse “*zilyetlik devren kazanılmış*” olur.

Devren kazanma iki şekilde olur.

A-Eşyanın Teslimiyle Kazanma: Zilyetliğin teslim yoluyla devrinde “*fiili hakimiyeti sağlayacak imkanın yaratılması*” yeterlidir. Zilyetliğin devrinin iki unsuru vardır.

i-Anlaşma: Taraflar arasında zilyetliğin devrine ilişkin anlaşma,

ii-Eşyanın teslimi: Üç şekilde gerçekleşmektedir.

a-Eşyanın aynının teslimi ile: Salt eşyanın kendisinin karşı tarafa teslimi ile zilyetlik devredilmiş olmaz. Bundan önce taraflar arasında zilyetliğin devrine ilişkin sözleşme gerekir. Eğer devredenin temyiz kudreti yoksa, zilyetlik devren değil aslen kazanılmış olur. Zilyetliğin devri bir hukuki işlem değil bir hukuki fiil sayıldığından devredenin “*sadece temyiz kudretine sahip olması*” yeterli sayılmaktadır.

b-Aracın teslimi: Eşyayı fiili hakimiyetine sokacak, bir vasıtanın teslimi de yeterlidir. Satılan evin veya otomobilin anahtarlarını teslim gibi.

c-Fiili hakimiyet kurma imkanının teslimi: Devredenin iktisap edene eşya üzerinde fiili hakimiyet kuracak imkanları sağlamasıdır. Örn. Abone olunan gazetenin kapı önüne bırakılması.

B-Zilyetliğin Teslimsiz Kazanılması: Eşyanın vasıtalı zilyetliğinin, hukuki muamele yani tarafların karşılıklı irade beyanı ile devredilmesine “*zilyetliğin teslimsiz devri*” denir.

Zilyetliğin, teslimsiz iktisabı, dörde ayrılarak incelenmektedir a)Kısa elden teslim,

b)Hükme n teslim, c)Zilyetlik havalesi, d)Eşyayı teslim eden senetlerin teslimi

a)Kısa elden teslim: Kısa elden teslimde, zilyetliği iktisapeden daha önce zaten eşyanın vasıtasız zilyedidir. Fer’i zilyet, haksız zilyet, zilyet yardımcısı gibi sıfatlarla malı zaten elinde bulundurmaktadır.

b)Hükmen teslim: Zilyedin “*eşya üzerindeki vasıtalı zilyetliği başkasına devrettikten sonra kendisinin özel bir hukuki nedene dayanarak eşyayı vasıtasız zilyeliği altında tutmasıdır*”.. Örn. Otomobilini satan kişinin kiralarak kullanması. Bu durumda sadece vasıtalı zilyetlik nakledilmekte, önceki zilyet, yine eşyanın vasıtasız zilyedi olarak kalmaktadır. Bunun koşulları:

-Taraflar arasında zilyetliğin devrine ilişkin sözleşme

-Devreden zilyedin kira, ariyet gibi nedenle vasıtasız zilyetliğe devamı

Bu işlem “*üçüncü kişileri zarara sokmak veya taşınır rehni kurallarından kurtulmak için yapılmışsa mülkiyetin intikali üçüncü şahıslara etkili değildir*”. Hükmen teslimde, eşyayı doğrudan hakimiyeti altında bulunduran şahıs, bir zilyetlik iktisap etmemekte, bilakis başkası lehine vasıtalı zilyetlik tesis etmektedir.

c)Zilyetlik havalesi: Bir kimsenin, bir eşya üzerinde sahip olduğu vasıtalı zilyetliği, sözleşmeyle başkasına nakletmesine, zilyetlik havalesi denir. Koşulları:

-Zilyetliği nakledenin vasıtalı zilyetliğini tanıyan vasıtasız bir zilyet olmalıdır.

-Bir havale sözleşmesi yapılmalıdır.

-İktisap edenin, eşyanın vasıtasız zilyedi olmaması gerekir.

Zilyetlik havalesi, üçüncü şahsın durumunu ağırlaştırmamalı, onun haklarını ihlal etmemelidir.

d)Eşyayı temsil eden senetlerin devriyle kazanılması: taşıma senedi, konişmento, makbuz senedi, varant gibi kıymetli evrak niteliğinde senetlerin devrini, eşyanın devri niteliğinde sayarak, taşıyıcı veya antrepocudaki eşyaların zilyetliğinin teslimsiz devrine olanak tanımıştır. Antrepocu ve taşıyıcı birer emin sıfatıyla zilyet durumundadır. Bu nedenle antrepocu veya taşıyıcıdan iyiniyetle mal iktisabı korunmaktadır. Hatta “*eşyayı temsil eden senetlerin devriyle, karşılaştı dahi iyiniyetle mal iktisabı korunmaktadır*”.

3-Zilyetliğin Tesisen Kazanılması

Zilyedin kendi zilyetliğini muhafaza ederek, bu zilyetliğine dayanarak başkası için de, eşya üzerinde zilyetlik tanınmasıdır. Örn. “*bir otomobil kiralarak teslim alan, bu otomobilin zilyetliğini*” tesisen kazanmış olur.

4-Zilyetliğin Kazai Yoldan Kazanılabilirliği

Zilyetliği devir taahhüdü yerine getirilmediğinde açılan ifa davasında, “*mahkemenin kararı zilyetliğin kazanılması için yeterli değildir*”, ifa yapılırsa zilyetlik devren kazanılır.

Eski zilyedin açtığı zilyetliğin iadesi davasında, kararın infazı ile yeniden zilyetlik kazanılır. Bu bir devren kazanma olmadığı için aslen kazanmadır.

ZİLYETLİĞİN KAYBEDİLMESİ

Zilyetliğin kaybı için eşya üzerindeki fiili hakimiyetin, devamlı, tekrar tesisi mümkün olamayacak şekilde kaybedilmesidir.

Zilyetliğin gasp edildiği hallerde, zilyedin kuvvet kullanarak eşyayı geri alabileceği süre içinde fiili hakimiyet kaybı geçicidir ve zilyetlik devam eder. Ancak gasp fiili, suç üstü olmaktan çıkmış ise, zilyetlik gasp edene geçer ve kaybedilmiş olur. Bir eşya üzerinde zilyetliğin kaybı iki şekilde olur.

a-Zilyedin iradesiyle, zilyetliğin kaybı: Zilyedin eşyayı iradi olarak terki (çöpe atmak) veya devretmesidir.

b-Zilyedin iradesi dışında, zilyetliğin kaybı: Eşyanın gasbedilmesi, vasıtasız zilyedin vasıtalı zilyedin zilyetliğini inkar etmesi, eşyanın kaybedilmesi “*eşyanın tahrip olması*” gibi. Kamulaştırma da, zilyetliğin irade dışı kayıp hallerinden biridir.

Zilyetliğin irade dışı kayıplarında, eski zilyet zilyetlik davası açabildiği ve iyiniyetli aynı hak iktisapları korunmadığı halde, zilyetliğin iradi kayıplarında iyi niyetli hak iktisapları korunmaktadır.

ZİLYETLİĞİN KORUNMASI

Kanunumuz zilyetliği sadece bir fiili durum olarak korumuştur. Zilyetliğin bir hakka dayanıp dayanmaması, zilyetliğin korunması açısından önemsizdir. Zilyetlik her türlü hukuka aykırı tecavüze karşı korunmuştur.

Her türlü zilyet asli-fer’i, vasıtalı-vasıtasız, haklı-haksız zilyet zilyetliği koruyucu imkanlardan yararlanır. Üç yolla korunmaktadır.

A-Kuvvet Kullanarak Korunması

MK “*zilyet, her türlü **gasp** veya **saldırıyı** kuvvet kullanarak defedebilir.*” Kuvvet kullanarak zilyetliği “*her türlü zilyet ve zilyet yardımcıları*” hatta “*haksız zilyetler*” de koruyabilir. Bu sırada tecavüz eden insanın şahsına veya malına verdiği zararlardan da sorumlu olmaz.

Ancak bu koruma “*hayvanlara karşı geçerli kabul edilmez*”. Zilyetliğin kuvvet kullanılarak korunmasında “*zilyetliği ihlal edenin kusurlu olması zorunlu değildir*”. Korumanın konusu;

1.Zilyetliğin Gasbı: Kuvvet kullanmanın koşulları

a)Gasbın şekli: Zilyedin rızası olmaksızın, hukuka aykırı olarak eşya üzerindeki fiili hakimiyetine son verilmesidir. Taşınmazlarda gasp edeni kovarak, taşınırlarda gasbedilen

eşyayı geri alarak tekrar fiili hakimiyetine alabilir.

b)Suçüstü Olma: Zilyet ancak suçüstü halinde “*eylem sırasında veya kaçarken*” eşyayı kuvvet kullanarak geri alabilir. Daha sonra alamaz.

c)Savunmada oranlılık: Zilyedin savunması, sadece gasbı önlemeye yönelik ve ölçülü olmalı, aksi takdirde yapılan savunma, hukuka aykırı olacaktır.

2.Zilyetliğe Tecavüz: Zilyedin eşya üzerindeki fiili hakimiyetini kullanmasına engel olunması veya zorlaştırılmasına “*zilyetliğe saldırı (tecavüz)*” denilmektedir. Gerek gasb, gerek tecavüz hallerinde, zilyetliği ihlal eden kişinin kusurlu olması gerekmez. Eylemin “*hukuka aykırı olması*” yeterlidir. Bir kimsenin arsasına çöp dökülmesi, arabasının lastiği patlatılarak kullanmasına engel olunması, bir zilyetliğe saldırı teşkil eder. Zilyetliği savunmak için kullanılan kuvvet, ancak bu tecavüzü önleyecek ölçüde olmalıdır. Ölçü aşılsa mütecevize verilen zararlardan, zilyet sorumlu olur.

B-Zilyetlik Davaları

Bir eşya üzerindeki fiili hakimiyete yönelen ihlalleri, yargısal yolla ortadan kaldırmak için, zilyet tarafından açılan davalara “**zilyetlik davası**” denir. Zilyetlik davası sonunda verilen karar “*kesin hüküm teşkil etmez*”. Hırsızın dahi, malı kendinden geri gasbeden malike karşı, zilyetlik davası açma hakkı vardır. Zilyetlik davalarında “*davalının üstün hak iddiası*” dinlenilmez. Ancak “*davacının rızası veya davalı üstün hakkını derhal kanıtlayabilecek durumda ise iadededen kaçınabilir*”. Zilyetlik davaları “*fer’i zilyetler tarafından asli zilyetlere karşı da açılabilir*”. Zilyetlik davaları iki amaca hizmet eder.

1)Zilyetliğin iadesi davası: Eşyanın tekrar zilyede iadesini sağlar. Zilyetliğin iadesi davasında davacı “*eski zilyet olduğunu, eşya üzerindeki fiili hakimiyetine rızası dışında davalının son vermiş olduğunu*” kanıtlamak zorundadır. Eşya üzerindeki fiili hakimiyete son verilmiş, taşınmaz ise işgal edilmiş, taşınır ise gasb edilmişse bu dava açılır. Gasb ve işgalin davacının “*rızasına dayanmaması*”, hukuka aykırı olması gerekir. Bunun için davalı “*davacının zilyetliğinin haksız olduğunu ve eşyanın gaspını kendi hakkını sağlamak*” için işlemiş olduğunu ileri süremez. Çünkü zilyetliğin iadesi davası, sadece zilyetliği korumaya yönelik olup, “*bir hakkı koruma amacı taşımaz*”. “*Başkasının zilyet bulunduğu şeyi gasbeden kimse, o şey üzerinde üstün bir hakka sahip olduğunu iddia etse bile onu geri vermekle yükümlüdür. Davalı o şeyi davacıdan geri almasını gerektirecek üstün bir hakka sahip olduğunu derhal ispat ederse onu geri vermekten kaçınabilir*”.

Rıza gösteren zilyedin temyiz kabiliyeti olması yeterlidir. Ancak üstün hak iddiası ile açılacak davalarda ve tazminat davalarında rızanın hak düşürücü etkiyi sağlaması zilyedin tam ehliyetli olmasına bağlıdır. Zilyetliğin iadesi davasını her türlü zilyet açabilir. Sadece “*zilyet yardımcıları*” zilyetlik davası açamaz. Asli zilyet, zilyetliğini tanımayan fer’i zilyede karşı açabilir. Malı üçüncü bir şahıs gasbetmişse “*vasıtalı zilyet, malı vasıtasız*

zilyede iadeyi sağlamak koşuluyla” bu davayı açabilir. “*Kamuya ait yol, orman arazisi gibi, üzerinde zilyetlik tesisi mümkün olmayan araziler veya mallar üzerinde fiili hakimiyet kurmuş kişilerin, zilyetlik davası açabilmeleri mümkün değildir*”. Zilyet yapılan gasb sonunda bir zarara uğramışsa bunun tazminini de isteyebilir. Bu haksız fiil niteliğinde olduğu için “*davalının kusuru*”nun ispatı gerekir.

Zilyetliğin iadesi davası, zilyetliği gasp eden ve gasp edenin “*külli haleflerine karşı açılabilirse de, cüzi haleflerine karşı açılmaz, ancak cüzi halef kötü niyetli ise açılabilir*”.

A dan, H malı gasbetmişse ondan gasbedenlere veya ölümü halinde mirasçılara karşı dava açılabilir. Ama H malı satmış ve devretmişse devralanlara karşı zilyetlik davası açılmaz. Ancak taşınır davası veya istihkak davası açılabilir.

2)Tecavüzün önlenmesi davası: Eşya üzerinde zilyet tarafından fiili hakimiyetin kullanılmasını zorlaştırılmış veya sınırlanmışsa açılır. Birinci koşul saldırının davacının rızasına dayanmamasıdır. Bu davada da zilyedin eşya üzerindeki bir hakkının varlığı veya yokluğu tartışılmaz. Gasptan doğan zilyetlik davalarından farklı olarak davalı üstün hakkını hemen kanıtlayacak olsa bile dinlenmez. Zilyetliğe tecavüzden doğan davalar; Zilyetliğe tecavüz:

-Başlaması kuvvetle muhtemelse “*tecavüzün men’i*”ni

-Başlamış devam ediyorsa saldırının sona erdirilmesi “*tecavüzün ref’i*”ni

-Sonunda bir zarar doğmuşsa bunun “*tazminini*” isteyebilir. Tazminat davası haksız fiil niteliğinde olduğundan davalının kusurunun ispatı şarttır.

Vasıtalı zilyetler iade davasından farklı olarak “*men davasını kayıtsız olarak açabilirler*” halbuki iade davasını “*eşyanın vasıtasız zilyede iadesi şartına bağlı olarak açabilmektedirler*”.

Zilyetlik Davalarında zamanaşımı: “*Zilyetlik davaları, gasp ve failin öğrenilmesinden itibaren 2 ay ve her halükarda 1 yıl içinde açılmalıdır*”. Bu süreler hak düşürücü süreler olup hakimce re’sen dikkate alınır.

Muhakeme usulu: Basit usule tabidir. Verilen kararlar, aynı haklar bakımından kesin hüküm teşkil etmez. Temyizi kabildir.

C-İdari yoldan Korunması

zilyetliği ihlal olunan taşınmaz zilyetleri “*adli yargıda dava açabilecekleri gibi, mahallin en büyük mülkiye amirinden de bu ihlalin önlenmesini talep edebilirler*”. Burada 2 durum söz konusu olabilir:

1-Zilyetliğe tecavüz: Kanun ve yönetmeliğe göre zilyetliğe tecavüz “*taşınmazı zorla veya zilyedinden habersiz işgal etmek, ele geçirmek veya aynında değişiklikler yapmaktır*”. Fiilin “*zorla olması*” veya “*zilyetten habersiz*” gerçekleşmesi gerekir. Önemli olan nokta, tecavüzün “*zilyedin rızasına dayanmamış olması*”dır.

2-Zilyetliğe müdahale: Zilyedin taşınmaz mal üzerindeki mutlak hakimiyetinin kısmen veya tamamen ihlal edilmesidir. İdari makamlardan zilyetliğe yapılan tecavüz ve müdahalelerin önlenmesini talep için, bu kanun ve yönetmeliğe göre taşınmaz maliki olmak gerekmez “*her türlü zilyet koruma talebinde bulunabilir*”. Hatta zilyetliği malikin rızasına dayanan zilyet, malike karşı koruma talebinde bulunabilir. Paylı ve elbirliği halinde zilyetlikte yine “*her zilyet tek başına koruma talebinde bulunabilir*”. Taşınmaz zilyetliğine yapılan tecavüzün önlenmesi için başvuru, taşınmaz mal, merkez ilçe sınırları içinde ise “*valiye*” diğer ilçelerde ise “*kaymakamlığa*” yapılması gerekmektedir. Kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlarda başvuru kamu tüzel kişiliğinin yetkili temsilcisi tarafından yapılır.

Vali ve kaymakamlar kamu mallarına ve umuma ait taşınmazlara vaki tecavüzleri öğrendikleri zaman herhangi bir talep olmasa dahi doğrudan soruşturma açmak zorundadırlar.

Kamu tüzel kişilerinin özel hukuk hükümlerine ait taşınmazlarına tecavüz halinde yetkili temsilcilerin başvurusu gerekir. Valilik veya kaymakamlık “**15 gün**” içinde başvuruyu soruşturarak olumlu veya olumsuz bir karar vermek zorundadır.

Başvuru süresi yetkilinin “*tecavüzü öğrendiği tarihten itibaren 60 gün ve her halükarda 1 yıl dır*”. Ancak “*devletin hüküm ve tasarrufunda olan taşınmazlar ile menfaati umuma ait taşınmazlara tecavüz ve müdahalelerde bir süre aşımı*” öngörülmemiştir.

İdari mercilerce verilen taşınmaz zilyetliğine tecavüzün men’ine ilişkin karara karşı “*idari yargıda dava açılabilceği gibi üstün hak iddiasına dayanarak adli yargıda da dava açılabilir*”. Ancak, karar verildikten sonra ilgili uyuşmazlığa ilişkin olarak “*mahkemede dava açılmadan, adli mercilerden ihtiyati tedbir kararı*” talep edilemez. İdari yargıya başvuru süresi “**60 gün**”dür. İdarenin kararından sonra üstün hak iddiası ile mahkemede dava açılmış ve mahkeme davacı lehine karar vermiş veya dava sonuçlanmışsa, bu idari kararın hükmü kalmaz.

EŞYA HUKUKUNDA HAK KARİNELERİ

A-Taşınırlarda Zilyetliğe Bağlanan Hak Karineleri

Kural olarak zilyedin eşya üzerinde bir hakka sahip olduğu “*kanuni bir karine*” olarak kabul edilmektedir. Zilyetliğe bağlanan hak karineleri sadece taşınırlar için geçerlidir.

1-Mülkiyet Karinesi

a-Halihazır Zilyet Lehine Mülkiyet Karinesi: Bir taşınır malın zilyedi onun maliki sayılır. Bu karineden sadece mala doğrudan zilyet olanlar değil vasıtalı zilyetler de yararlanabilir. Zilyet açılan davalarda mülkiyet hakkını ispata mecbur değildir. Aksini iddia

eden kanıtlar.

b-Eski Zilyet Lehine Mülkiyet Karinesi: Eski zilyetler de zilyetliklerinin devamı süresince eşyanın maliki sayılmaktadır.

-Eski zilyet bu karineye dayanarak taşınır davası açabilir.

-Eski zilyet zilyetliği esnasında mala zarar veren kişilere karşı açacağı tazminat davalarında, mülkiyet hakkının varlığı gerekmez.

-Eski zilyet aleyhine üçüncü şahıslarda açılacak davalarda, malın eski zilyedi va maliki olduğunu ileri sürerek kendini savunabilir.

-Eski zilyet yeni zilyet karşılaştığında; Eski zilyedin mülkiyet karinesi sadece zilyet olduğu zamanla sınırlı olduğundan artık mülkiyet hakkını kaybettiği kabul edilecek ve malik olduğu iddiasında ise kanıtlaması gerekecektir.

Başkasının mülkiyet karinesine dayanma: Malı elinde bulundurup, başkasının mülkiyet karinesinden yararlanan kişi, nakliyec, depocu gibi mala başkası için zilyet olabileceği gibi, mal üzerinde sınırlı bir ayni hak veya şahsi hak sahibi bir fer'i zilyet de olabilir. Örn. Nakliyec malikin mülkiyet karinesine dayanarak taşınır davası açabilir.

2-Mülkiyet Dışında Hak Karineleri

“Bir kimse şahsi bir hakka veya sınırlı bir ayni hakka dayanarak, taşınır bir mala zilyet ise, bu hakların varlığı karine olarak kabul edilir”. Ancak fer'i zilyetler *“bu karineyi, malı kendilerine vermiş olan kişiye karşı ileri süremezler”.* A bir eşyayı B ye rehnetmişse, B rehin hakkı karinesini A ya karşı ileri süremez. Fakat C ye karşı ileri sürebilir.

B-Taşınmazlarda Hak Karinesi

Taşınmazlarda, zilyetliğin taşınırlarda oynadığı rolü, *“tapu sicili oynar”.* Taşınmaz hak ve zilyetlik karineleri *“sadece tapulu taşınmazlarda söz konusu olabilir”.*

1-Tapulu Taşınmazlarda Hak Karinesi

a)Hak karinesi: Tapu sicilinde bir hakkın sahibi gözüken kişinin, o hakka sahip olduğu karine olarak kabul edilir. Bu kaydın doğru olmadığını iddia eden kanıtlayacaktır.

Gerçekte malik olan fakat tapu kütüğünde malik gözükmeyen kişi, zilyetlik davası açamaz. Bu kişi önce *“tapu kütüğünün tashihi”ni sağlamalıdır.*

b)Zilyet olma karinesi: Aynî hakkın sahibi olarak tapu sicilinde görülen kişi aynı zamanda o malın zilyedi sayılır. İleri sürecekleri taleplerde zilyetliklerini kanıtlamak zorunda değildirler.

2-Tapusuz Taşınmazlarda Hak Karineleri

Bu taşınmazlarda kanunla düzenlenmiş herhangi bir hak karinesi mevcut olmadığından ancak hakkın varlığını ispat suretiyle korunması mümkündür. Zilyedin, zilyetlik davaları ve zilyetliğin idari yoldan korunması, imkanlarından, tapusuz taşınmazların zilyetleri de

yararlanır. Bu davalar için öngörülen süre geçmiş ise, başvurabileceği tek yol, hakkın varlığını ispat ederek istihkak davası açmaktır. Tapusuz taşınmazlarda emin sıfatıyla zilyedinden iyiniyetle aynı hak iktisabı da korunmaz.

TAŞINIRLARDA ZİLYETLİK HAK KARİNELERİNİN İŞLEVLERİ

A-Halihazır Zilyet

Hak karinesine dayanarak kendisini savunabilir. Eşya üzerinde sahip olduğu hakkın varlığını kanıtlamak zorunda değildir. Mala zilyet olanın, zilyetlik karinesinden yararlanabileceği kanunda kabul edilmiştir.

Malın şimdiki zilyedi ile eski zilyet karşılaştığında, Kanun “*üstün hakka sahip olduğunu ispat külfetini eski zilyede yüklemiştir*”. Fakat zilyet, şeyi gasp etmek suretiyle eline geçirmişse, bu karineden faydalanamaz. Bu durumda halihazır zilyet “*tercihe şayan hakkını derhal kanıtlarsa*” iadededen kurtulur.

B-Taşınır davası

Eski zilyedin halihazır zilyedin “*hak karinesini çürüterek*” kendi zilyetlik karinesine dayanarak taşınır eşyayı geri almak için açacağı davaya “**taşınır davası**” denir.

Zilyetlik davası için koşullar:

a-Olumlu şartlar: i-Eşyanın eski zilyedinin elinden rızası dışında çıkmış olması:

ii-Davalı zilyedin kötü niyetli olması. Eski zilyetin bu iki şarttan birini kanıtlaması yeterlidir.

Malın eski zilyedinin elinden rızası olmadan çıkması, çalınması, gasp edilmesi ve kaybedilmesidir. Temyiz kudretine sahip olmayanların yaptıkları devirde de, “*rızalarının hukuki geçerliği olmadığından yine rıza dışı çıktığı kabul edilir*”. Ama bu durumda eski zilyet, zilyetliğe dayanarak bir taşınır davası açamaz. Burada mülkiyete dayanan “*istihkak davasının*”nın açılması gerekir.

i-Rıza dışı çıkma halinde taşınır davası açmanın sınırları:

-Para ve hamiline yazılı senetleri iyiniyetle iktisap edenlere karşı taşınır davası açılamaz.

-Rıza dışı elden çıkan mal, açık artırmadan, pazardan veya emsal eşyayı satan bir tacirden iktisap edilmiş ise, malın iadesi davalı tarafından ödenen semenin, davacı tarafından, davalıya ödenmesine bağlıdır.

-Davacı kendisi eşyayı kötü niyetle iktisap etmiş ise, kendisinden sonraki zilyetlere karşı taşınır davası açamaz.

ii-Halihazır zilyedin kötünîyetle iktisap etmiş olması halinde, davacı, davalının zilyetliği kötünîyetle iktisap ettiğini kanıtlayarak, taşınır malın kendisine iadesini talep edebilir. Bir mala “*kötünîyetle zilyet olan kişi, her zaman önceki zilyet tarafından malı iadeye mecbur edilebilir*”

Kötünîyetten malın başkasına ait olduğunu bilerek iktisap eden veya gerekli özeni gösterseydi, tasarrufta bulunanın malik olmadığını veya tasarruf yetkisine sahip olmadığını anlayabilecek durumda olan kişiler anlaşılır. İyiniyetin arandığı an “*malın iktisap edildiği andır*”. Daha sonra kötünîyetli hale gelse dahi kendisine karşı “*taşınır davası açılması yukarıdaki sınırlamalara tabidir*”

b-Olumsuz şart: Eski zilyedin “*kendi iktisabının kötü niyetli olmaması gerekir*”. Çünkü “*kendi iktisabı kötü niyetliyse kendinden sonrakilerine karşı taşınır davası açamaz*”.

Taşınır davası açabilmek için eşyanın maliki olmak gerekmez, sadece “*eşyanın eski zilyedi olmak yeterlidir*”. Vasıtasız zilyetler gibi, vasıtalı zilyetler de taşınır davası açabilir. Taşınır davası her türlü halihazır haksız zilyede karşı açılabilir. Eşyayı eski zilyetten gaspedenin külli ve cüzi haleflerine karşı da açılabilir.

Taşınır Davası ve Diğer İade Davaları Arasındaki Farklar

Taşınır Davası-İstihkak Davası: Her iki davada, halen başkasının fiili hakimiyetinde bulunan bir eşyanın davacıya iadesine yöneliktir.

-Taşınır davası sadece taşınırlar ve tapusuz taşınmazlar için olduğu halde istihkak davası taşınır ve taşınmazların hepsi için açılabilir.

-Taşınır davasında davacı, sadece eşyanın eski zilyedi olduğunu kanıtlamak zorunda olduğu halde, istihkak davasında maliki olduğunu da kanıtlamalıdır. Mala hiç zilyet olmamış malikler, istihkak davası açabilir. Fakat taşınır davası açamaz.

-Eşyanın zilyetliği, davacı zilyedin rızası ile devredilmişse taşınır davası açılmaz, ama mülkiyet geçerli olarak intikal etmemişse istihkak davası açılabilir.

- İstihkak davası ve kötü niyetli zilyede karşı taşınır davası her zaman açılabilirdiği halde, iyiniyetli zilyede karşı taşınır davası, **5 yıl**’lık zamanaşımı süresine tabidir.

Zilyetlik Davası-Taşınır davası: -Zilyetlik davası hem taşınırlar, hem de taşınmazlar için açılabilirdiği halde, taşınır davası, sadece taşınırlar için açılabilir.

-Zilyetlik davası “*zilyetliğe*”, taşınır davası ise, “*üstün hak karinesine*” dayanır.

-Zilyetlik davası sadece gasb ve tecavüzlerde açılabilirdiği halde, taşınır davası zilyetliğin rıza dışı sona erdiği her halde açılabilir.

-Zilyetlik davasında kural olarak davalının “*üstün hak iddiası dinlenmez*”. Taşınır davasında dinlenir.

-Zilyetlik davası **1 yıl**’lık kısa bir hak düşürücü süreye tabi olduğu halde taşınır davası iyi niyetli zilyede karşı **5 yıl**’lık zamanaşımına tabi, kötünîyetli zilyede karşı ise bir süre

aşımına tabi değildir.

C-YETKİSİZ ZİLYETTEN HAK İKTİSABI

Yetkisiz zilyet, taşınır eşyanın maliki veya malikin yetkili temsilcisi durumunda olmayan zilyetleri ifade eder. Kural olarak “*yetkisiz zilyetten hak iktisabı korunmamıştır*”.

A-İyiniyetin Tam Korunduğu Haller

1-Emin sıfatıyla zilyet: Malikin malı, kendi zilyetliğini devam ettireceği umuduyla bıraktığı kişilere emin sıfatıyla zilyet denir. *Yetkisiz olan bu zilyetten iyiniyetle hak iktisabı korunur.* Bunun için iki koşul gerekir.

a-Emin Sıfatıyla zilyet olmalı: -Emin sıfatıyla zilyetle hukuki tasarrufta bulunan kişi ehliyetsiz ise, bu durumda mal sahibinin elinden rızası ile çıkmamış olur. Kişi de emin sıfatıyla zilyet olmaz. Emin sıfatıyla zilyedin vasıtasız veya vasıtalı olması farketmez.

– Zilyet yardımcıları da emin sıfatıyla zilyet değildir.

b-İktisab edilen hak, “aynı bir hak olmalı”dır. Eğer iktisap edilen hak “*şahsi bir hak ise malike karşı ileri sürülemez*”. Örn.A bir eşyasını B’ye ariyet olarak vermiş ve B de bu eşyayı Ü ye kiralayarak ona teslim etmiştir. Olayda Ü nün kazandığı şahsi bir hak olduğundan kira sözleşmesini A ya karşı ileri süremez. Fakat B, bu malı rehnetseydi, taşınır rehni aynı bir hak sağladığından, bunu malik A ya karşı ileri sürebilirdi.

2-İktisab edilen şey para veya hamiline yazılı senet ise, hatta sahibinin elinden rızası dışında çıkmış olsa bile iyi niyetle kazanılır.

3-Malikin elinden rıza dışı çıkmış olsa bile çekişmesiz ve kesintisiz 5 yıl geçmiş ve kişi iyi niyetli zilyet ise mülkiyeti kazanır.

B-İyiniyetin Kısmen Korunduğu Haller

Mal sahibinin elinden rızası dışında çıkmış ve iyiniyetli şahıs taşınırı, pazardan veya benzeri eşyaların satıldığı yerden iyiniyetle satın alsa bile yine onun maliki olamaz. Yalnız ödemiş olduğu bedel kendisine verilmedikçe taşınırı geri vermez.

C-İyiniyetin Korunmadığı Hal

Mal sahibinin elinden rızası dışında çıkmışsa “*şahıs iyi niyetli olsa da iktisabı korunmaz*”.

Ancak **5 yıl** kazandırıcı zaman aşımının geçmesiyle mülkiyeti kazanabilir.

1-Haksız Zilyedin Sorumluluğu

Eşya üzerinde zilyetliği hukuki bir nedene dayanmayan zilyet, aleyhine açılan davalar sonucunda malı iade zorunda kalırsa , iade borcunun kapsamı zilyedin “*iyiniyetli*” veya “*kötü niyetli*” olmasına göre değişmektedir.

İyiniyetli Haksız Zilyet: İyiniyetli zilyedi bulunduğu şeyi, karineyle mevcut hakkına uygun şekilde kullanan veya ondan yararlanan zilyet, o şeyi geri vermekle yükümlü olduğu kimseye karşı bu yüzden “*herhangi bir tazminat ödemek zorunda*” değildir.

İyi niyetli zilyet, şeyin kaybedilmesinden, yok olmasından veya hasara uğramasından sorumlu olmaz. İyiniyetli zilyet, geri vermeyi isteyen kimseden şey için yapmış olduğu **zorunlu** ve **faydalı** masrafları tazmin etmesini isteyebilir ve tazminat ödeninceye kadar şeyi geri vermekten kaçınabilir. Zararsızca ayrılması mümkün **lüks** masrafları ise ayırıp alabilir.

Kötü Niyetli Haksız Zilyet: İyi niyetli olmayan zilyet yükümlü olduğu şeyi haksız yere alıkoymuş olması yüzünden hak sahibine “*verdiği zararlar*” ve “*elde ettiği veya elde etmeyi ihmal eylediği ürünler*” karşılığında “**tazminat ödemek zorunda**”dır. Ancak “*zorunlu masrafları*” talep edebilir. Bununla beraber “*kötü niyetli zilyet şeyi kime vereceğini bilemediği sürece ancak kusuruyla verdiği zararlardan sorumludur*”.

Haksız zilyedin zilyetliği kazanması önceki zilyedin rızasına dayanıyor ama kazanma sebebi geçerli değilse, zilyedin borcuna “**sebepsiz zenginleşme**” hükümleri uygulanır.

2-İyi Niyetli Haksız Zilyedin İade Borcu ve Hakları

Başlangıçta iyi niyetli olan haksız zilyet, daha sonra gerçek durumu öğrenirse, o andan itibaren kötüniyetli haksız zilyet haline gelir. Haksız zilyedin iyiniyetinin varlığı, karine olarak kabul edilir.

YİBK, Bir taşınmazı haricen satın alan kişilerin, “*iyiniyetli zilyet sayılacağını kabul etmektedir*”.

a-İyiniyetli Haksız Zilyedin Borçları

i-Malı iadeye ilişkin borç: İyi niyetli haksız zilyet, iadeyle yükümlü olduğu eşyayı elindeki son haline göre iade ile yükümlüdür. Zilyetliği süresince malın uğramış olduğu hasardan kural olarak sorumlu değildir. Ancak mülkiyet dışında bir hakkın varlığı inancı ile “*fer’i zilyet*” elinde tutuyorsa hakkını çerçevesini aşarak kullanmasından doğan hasarlardan, kusursuzluğunu kanıtlamadıkça sorumlu olur.

İade edilecek eşya kısmen elden çıkarılmışsa, iyiniyetli haksız zilyet eşyanın yalnızca elinde kalan kısmını iadeyle yükümlüdür. Haksız zilyedin iade borcuna ilişkin MK hükümleri, “*miras sebebiyle istihkak davasında da uygulanır*”

ii-Ürünlere ilişkin mahsup borcu: Eşyayı iadeyle yükümlü iyiniyetli haksız zilyet, eşyayı kullanmış olmaktan ve elde ettiği ürünler için tazminat ödemek zorunda değildir. Ancak eşyayı kiracılık hakkı veya rehin hakkı sahibi olduğu inancıyla elinde bulunduruyorsa, iyi bir kiracı gibi kullanmalıdır. Aksi halde elde ettiği ürünleri tazmin eder.

b-İyiniyetli haksız Zilyedin Hakları

i)Masrafların tazminini talep: Eşyaya yaptığı “*zorunlu ve faydalı masrafları talep edebilir*”. Lüks masrafları, davacı tazmin etmekle yükümlü değildir. İyiniyetli haksız zilyet eşyaya zarar vermeden söküp alabilir. Eğer davacı bunları “*tazmin etmeyi kabul ederse*”, iyiniyetli haksız zilyedin bunları söküp alma hakkı bulunmaz. Masraf alacağından iyi

niyetli haksız zilyet tarafından elde edilen ürünlerin değeri mahsup edilir.

Faydalı ve zaruri masraflar tazmin edilinceye kadar, iyiniyetli haksız zilyet eşyayı iadede kaçınılabilir, yani “**hapis hakkı**” vardır.

Kötü Niyetli Haksız Zilyedin İade Borcu

Eşya üzerindeki zilyetliğinin hukukten geçerli bir nedene dayanmadığını bilen ve bilmesi gereken iadeyle yükümlü zilyede kötüniyetli haksız zilyet diyoruz. Önceleri iyi niyetli olan zilyet, zilyetliğinin haksızlığını öğrendiği andan itibaren kötü niyetli zilyet haline gelir. Zilyetliğinin devamı süresince de zilyetliğinin haklı olmadığını bilebilecek durumda olması gerekir.

Aleyhine dava açılan haksız zilyet, artık zilyetliğinin haksızlığını araştırıp öğrenebilecek durumdadır. Bunu yerine getirmezse artık iyiniyet iddiasında bulunamaz. Miras bırakan kötüniyetli, fakat mirasçılar iyiniyetli zilyet durumunda ise, şeyi geri vermekle yükümlü olacaktır. Ancak murisin haksız zilyetliği sırasındaki hasar ve ürünlerden kötüniyetli haksız zilyet gibi sorumlu olacaktır.

1.Kötü Niyetli Haksız Zilyedin Borçları

a)Eşyayı İade Borcu: Kötü niyetli haksız zilyet eşyayı nasıl almışsa o şekilde iade etmelidir. Mala gelen her türlü zarar ve hasardan “*kusursuz sorumlu*”dur. Ama eşyada meydana gelen hasarın kötü niyetli zilyetlikle “*illiyet bağı*” içinde olması gerekir. Ancak eşya talep edenin zilyetliğinde olsaydı yine hasar meydana geleceğini ispat edebilirse sorumluluktan kurtulabilir.

Kötüniyetli haksız zilyet, eşyayı kime iade edeceğini bilmediği sürece sadece “*kendi kusuruyla*” meydana gelen zararlardan sorumludur

b)Ürünleri Tazmin Borcu: İyi niyetliden farklı olarak, kötü niyetli haksız zilyet hem “*elde ettiği ürünleri*”, hem de “*elde etmeyi ihmal ettiği ürünleri*”, tazmin etmek zorundadır. Ürünler aynen mevcutsa aynen iadesi gerekir. Elde ettiği ürünler için eşyanın ünlendirilebilir bir eşya olmaması savunma olarak ileri sürülemez.

c)Eşyayı Kullanma Tazminatı (Ecri misil): Eski hukukumuzda haksız zilyedin eşyayı kullanma karşılığı ödeyeceği tazminat, bir nevi kira sayılarak, buna “**ecri misil**” adı verilmekteydi. Malı kullanma karşılığı bir tazminat ödenmesi davacının bir zarara uğramasına bağlıdır. Çünkü buradaki sorumluluk “*haksız fiil sorumluluğu*”dur. Haksız fiillerde zarar yoksa tazminat borcu doğmaz. Kötüniyetli haksız zilyet üç şeyi tazmin etmek zorundadır:

- Elde edilen ürünler
- Elde edilmesi ihmal edilen ürünler
- Davacının uğradığı diğer zararlar

2.Kötü Niyetli Haksız Zilyedin Hakları

Kötü niyetli haksız zilyet sadece “zaruri masrafları talep edebilir”. Ama bunlar için hapis hakkı tanınmamıştır. Zaruri masraflar dolayısıyla alacağını, ürünleri tazmin borcu ile takas edebilir.

Birlikte Malik Olanların Haksız İşgal Sebebiyle Tazminat Hakları

Paylı mülkiyette her paydaş ortak eşyayı kullanma ve malı ürünlendirme hakkına sahiptir. Eğer bir paydaş, diğer paydaşların malı kullanmasına ve ürünlendirmesine mani olmamışsa, diğer paydaşlara bir tazminat ödemesi gerekmez.

-Emeği olmaksızın elde ettiği tabii ve hukuki ürünler için tazminata hükmedilir.

-Paydaşlar arasında maldan istifade konusunda bir anlaşma varsa, buna uymayan paydaş diğerlerinin uğradığı zararları tazmin eder.

Elbirliği mülkiyette ise aksine bir kanun hükmü olmadıkça malikler eşyayı oybirliği ile idare ederler ve kullanırlar. Maliklerden birinin eşyayı diğerlerinin onayı olmaksızın kullanması, kendisini diğerlerine karşı tazminat borcu altına sokar.

Haksız Zilyedin İade Borcu ve Hakların Tabi Olduğu Zamanaşımı

1-Eşyayı İade Borcu: İyiniyetli haksız zilyedin taşınır malı iade borcu, “5 yıl”lık zamanaşımı süresine tabi tutulmuştur. Bu sürenin başlangıcı, eşyanın davacının elinden çıktığı tarihtir. Miras sebebiyle istihkak davası için zamanaşımı süresi “10 yıl”dır. Zilyet kötüniyetli ise bu 10 yıllık süre “20 yıl”dır. Malik için istihkak davası süreye tabi değildir.

2-Hasardan Sorumluluk: Kötüniyetli haksız zilyedin, mala gelen ziyan ve hasarlardan sorumluluğu bir haksız fiil sorumluluğu olduğundan fiilin ve failin öğrenilmesinden itibaren “1 yıl” ve zarara sebep olan fiilin vukuundan itibaren “10 yıl”dır.

3-Ürünleri Tazmin ve eşyayı İşgal, Kullanma Tazminatı: Bu konuda zamanaşımı konusunda birbiriyle çelişen YİBK mevcuttur. Haksız fiil kabul edilerek oradaki zamanaşımının uygulanması uygun olabilir.

4-Haksız Zilyedin Masrafları Tazmin Hakkı: İyiniyetli haksız zilyedin zaruri ve faydalı masraflar için, kötüniyetli haksız zilyedin zorunlu masraflar için isteyebilecekleri tazminat alacakları, “sebeptsiz zenginleşme”den doğan alacakların bağlı olduğu zamanaşımı süresine tabidir. Dava zarar gören tarafın verdiğini almaya hakkı olduğu tarihten itibaren “1 yıl” ve herhalde bu hakkın doğduğu tarihten itibaren “10 yıl” içinde sakıt olur.

Eklemeli Zilyetlik

Zilyetliğin bir işlevinin de kazandırıcı zamanaşımı ile eşyaların mülkiyetinin kazanılmasıdır:

-Başkasına ait bir taşınır eşya üzerinde, iyiniyetli malik sıfatıyla “5 yıl”lık zilyetlik,

-Tapu sicilinde yolsuz olarak malik gözüken kişinin yine o taşınmaz üzerinde “10 yıl”lık zilyetliği

-Tapusuz taşınmaz ile tapuya kayıtlı olup da tapu sicilinden malikin kim olduğu

anlaşıl原因an taşınmazlar üzerinde “20 yıl” malik sıfatıyla zilyetlik, bu taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkının kazanılmasını sağlar.

MK kazandırıcı zaman aşımından istifade edecek olan zilyede kendisinden önceki zilyetlerin zilyetlik süresini, kendi zilyetlik süresine ekleme imkanını tanımıştır. Bunun iki koşulu vardır;

i-Zilyetliğin önceki zilyetten devren kazanılmış olması,

ii-Önceki zilyedin de kazandırıcı zamanaşımından yararlanma hakkına sahip olması. Miras yoluyla iktisapta devren iktisaptır ve zilyetlik süresi eklenebilir.

TAPU SİCİLİ

Tapu sicili, taşınmazlar üzerinde mevcut hakları açıklamak, bunların tesisini ve devirlerini sağlamak için devlet tarafından ve devletin sorumluluğu altında tutulan, kamuya açık resmi sicillerdir. Tapu sicili “ayni hak ihdas ediyor, alenilik sağlıyor ve yenilik doğurucu işlevi vardır”.

Taşınmazlarda ayni hak sağlanması için tapu sistemi sicili kabul edilmiştir. Medeni kanun Madde 1000/I her taşınmaza kütükte bir sayfa ayrılır ve sayfa numaraları birbirini izler.

Tapu siciline her taşınmaz için ayrı bir sayfa açılmasına taşınmazın bütün özelliklerin ve taşınmaz üzerinde ki hakların bu sayfada kaydedilmesine **ayni sistem** denir.

Ana Unsurları



Planlar ve belgeler

Tapu kütüğü

Kat mülkiyeti kütüğü

Yevmiye defteri

Yardımcı Unsurlar



- Mal sahipleri sicili

-Aziller sicili

- Düzeltmeler sicili

-Diğer yardımcı siciller

☐ Kamu orta malları sicili

Tapu sicilinde olanlar: ayni hakların kurulması, devredilmesi, terkin edilmesi, şerh edilmesi, şerhi mümkün olan şahsi haklar, beyanlar, sınırlı ayni haklar, taşınmazın hakları vs. yer alır.

Tapu sicilinin unsurları:

Tapu Kütüğü: Taşınmazlardaki aynı hakkı anlamamıza, kazanmamıza, devretmemize terkin etmemize yarar. Her sayfa numarası taşıyan ayrı sayfa açılır. Taşınmazın Tüm bilgileri bu sayfada yer alır.

Taşınmazın Niteliğine ilişkin bilgiler	Beyanlar
Mülkiyet Hakkı irtifak hakları Ve Taşınmaz Yükü	Rehin hakları ve düşünceler

Kat mülkiyeti kütüğü: Kat mülkiyeti kütüğüne uygulanacak esaslar uygulanır. Aynı sistem geçerlidir.

Her taşınmaz için ayrı bir sayfa açılır.

Örn: A ile B birlikte bir arazi aldılar ve üzerine mülkiyete tabi olacak bir bina yaptılar. A ile B nin arazisi tapu kütüğünde kayıtlıdır. A ile B nin arazisi üzerinde binayı yaptıklarında kat mülkiyeti kütüğüne gitmeleri gerekir. Bu durumda tapu kütüğündeki mülkiyet hakkı hanesine, kat mülkiyetine geçilmiştir denilir. Kat mülkiyeti kütüğüne de ana taşınmaz tapu kütüğündeki şu sayfadaki taşınmazdır denilerek kütükler arasında bağlantı kurulur.

Tapu kütüğü ana taşınmaz üzerinde ki hakları belli ettiği için bina vs. yapmakla kapanmaz. Ana taşınmaz tapu kütüğünden arsa payı kat mülkiyetinden anlaşılır.

Yevmiye defteri: planlar ve belgeler tamamlayıcı sicilleridir. Tapu kütüğü yada kat mülkiyeti kütüğü ile ilgili işlemlerin kaydedildiği defterdir.

Örn: A, B ye arazisini sattı. Bunun tapu kütüğüne yazdırılması gerekir. B bu işlem ile aynı bir aynı hak kazanacaktır. Aynı hakkı devredeceğimize dair yevmiye defterine kayıt düşürülür. Araziyi alacak olan B nin adı tarihi, saati ve dakikası yazılır. Buraya kayıt edildiği an aynı hak kazanılır.

A araziyi B ye sattı tapu kütüğüne veya kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilmesi şartıyla aynı hak yevmiye defterine 10:35 de kaydedilerek kazanıldı. B de C ye sattı. Ve yevmiye defterine 10:40 da kaydedildi. Burada B 10:35 de aynı hak kazandı. C ise 10:40 da kazandı.

Planlar ve belgeler: Belgeler hanesinde; tapu sözleşmesi intifa hakkı tanınmış ise buna ilişkin sözleşme, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, imar planı, yönetim planı, rehin hakkı kurulacaksa buna ilişkin sözleşme, vekaletname v.s bulunur.

Yardımcı siciller:

Mal sahipleri sicili: Mal sahibi siciline taşınmaz sahiplerinin soyadlarına göre alfabetik sırayla kaydedilir.

Aziller Sicili: Vekalet verilmiş kişi daha sonradan azledilir. Bunun tapu müdürlüğüne bildirilmesi gerekir. Tapu müdürlüğünde bunu aziller siciline işler.

Düzeltilmeler sicili: Tapu müdürlüğü görevlileri esaslı hata yaptıklarında, taşınmazdaki aynı hak sahiplerinin yazılı oluru olarak yevmiye defterine kaydederler. Basit hatalarda da yazılı olur alınmadan düzeltilmeler siciline kaydederler ve daha sonra tapu kütüğü veya kat mülkiyeti kütüğüne kaydederler.

Kamu orta malları sicili: Belli bir bedel veya bedel olmaksızın kamu kullanımına açık olan mallardır.

Bunlar kamu orta malı siciline kaydedilir.

Diğer yardımcı siciller: yazışma defteri diğer yardımcı sicillerden biridir. Mahkemeler ile yapılan yazışmalar kaydedilir.

TAPU SİCİLİNE EGEMEN OLAN İLKELER:

- 1-) Her taşınmaza ayrı sayfa açılma ilkesi (Aynı sistem)
- 2-) Tescil ilkesi: Taşınmaz üzerinde aynı hak kurulabilmesi için tescil edilmesi gerekir. Yevmiye defterine kaydedildiği saat de aynı hak kazanır. Örnek: 10:06 da kaydedilse aynı hak bu saat bu dk da kazanılır.
- 3-) Tescilin sebebe bağlılığı ilkesi: Hukuki sebep geçersiz ise aynı hak da geçersizdir. Örn: binanın 1. Katı çökerse 2. Katıda çökecektir. Hukuki sebep geçersizse yolsuz tescil oluyor. Tescil düzeltme davası açılabilir.
- 4-) Tapu siciline güven ilkesi: Bunun işletilebilmesi için 5 şart vardır.

- 3. Kişi olması gerekiyor.
- 3. Kişinin iyiniyetli olması gerekiyor.
- Aynı hak kazanması gerekiyor.
- Yolsuz tescile güvenmesi gerekiyor.

- Diğer geçerlilik koşullarının bulunması gerekiyor.

Örn: A aynı hak sahibi. B, A adına sahte vekalet düzenleyerek A'nın taşınmazını C'ye satıyor. A adına sahte vekalet düzenleyen B, A'nın taşınmazını iyi niyetli C'ye satıyor. Bu durumda C taşınmazın mülkiyetini kazanır mı?

C taşınmazın mülkiyetini kazanamaz. Yolsuz tescile değil, sahte vekaletle güveniyor. Dolayısı ile C 2. Kişi oluyor. Bu nedenle C taşınmazın mülkiyetini kazanamaz. Eğer C adına yolsuz bir tescil yapılmış ise ve C de bu taşınmazı D'ye satmışsa bu durumda D mülkiyet hakkını kazanmış olur. Çünkü D burada 3. Kişi olur ve Aynı hakkı kazanmıştır,

yolsuz tescile güvenmiştir. Diğer geçerlilik koşullarını da var kabul edelim. 5 koşul tamamlanmış oldu.

5-) Açıklık ilkesi: Tapu sicilinin aleni olmasından bahsedilir. Fakat kanundaki ilgili madde de ilgili olduğunu kanıtladığı takdirde kişi sicilini görebilir.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Tapu kadastro genel müdürlüğü hakkında yeni bir kanun çıktı. Tapu sicil müdürlüğü kalktı. Tapu müdürlüğü geldi. Merkezde tapu kadastro kurulu vardır, taşrada tapu müdürlüğü vardır. Merkezdeki tapu kadastro kurulu tartışmalı konularda görüş beyan eder. TAKBİS (Tapu kadastro bilgi sistemi) kuruldu.

Tapu sicilinde devletin sorumluluğu: Tapu sicilinin tutulmasında devletin sorumluluğu vardır. Bu sorumluluk güven ilkesinden kaynaklanır. Devlet burda kusursuz sorumluluğu vardır. Kusurlu olması aranmaz.

Haksız fiili şartları: Fiil, zarar, hukuka aykırılık, nedensellik bağı (illiyet bağı), kusur.

Kusursuz sorumluluğun şartları: Fiil veya kaçınma, zarar, hukuka aykırılık, nedensellik bağıdır.

Devletin sorumluluğu için bu şartların oluşmuş olması gerekiyor. Kusur sayılmamıştır.

1-) Fiil veya Kaçınma: tapu sicilinin tutulması esnasındaki aşamadır. Yani tapu sicil memurunun yapmaması gereken bir şeyi yapması, ya da yapması gereken bir şeyi yapmaması.

2-) Hukuka aykırılık: Sicilin tutulması ve mülkiyet akdi ile kanunun emredici hükümlere aykırı olmasıdır.

3-) Zarar: Maddi zararın mevcut olması gerekir. Manevi zarar karşılanmaz.

4-) illiyet bağı: Tapu sicilinin tutulmasına ilişkinin, hukuka aykırı fiil ya da kaçınmanın sonucunda zarar doğmuş olması gerekir. Devletin sorumluluğuna ilişkin dava adli yargıda açılır. Tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesi yetkilidir.

Davacı malik veya malikler. Davalı ise devlet yani hazinedir. Zamanaşımı 2 ve her hâlükârda 10 yıldır. Önemli olan eğer memurun kusuru varsa, devletin memura rücu hakkı vardır. Medeni kanun 1007/II zararı doğmasından kusuru bulunan görelilere rücu edilir.

Örn: A, Almanyada yaşamaktadır. Türkiye’de bir taşınmazı vardır. B, A adına sahte vekalet düzenleyerek taşınmazı C ye satmıştır. Tapuda C adına yolsuz tescil yapmıştır. D de bu tescile güvenerek C den taşınmazı satın almıştır. D mülkiyet hakkını kazanmıştır. A bu durumda ne yapabilir?

A burada B nin sorumluluğuna giderse kusuru kanıtlaması gerekir. Fakat A burada devletin sorumluluğuna giderse kusuru ispata gerekmez. Kusursuz sorumluluktan dolayı A nın ispat yükü azalacaktır. Devletin sorumluluğu ağırlaştırılmış kusursuz sorumluluktur. Şartları; fiil veya kaçınma, zarar, hukuka aykırılık, nedensellik bağı.

A devletten parasını alır. Devlette memuruna kusurlu olduğu kadar rücu eder. A burada B ye ve C yede gidebilir. Fakat kusuru ispat gerekir. Burada yarışan hak vardır. A nın devletin sorumluluğuna gitmesi avantajlı.

TAPU SİCİLİNE TAŞINMAZ OLARAK KAYDEDİLEBİLECEK MALLAR

1)ARAZİ

Sınırları yeterli vasıtalarla tayin ve tahdid edilmiş yeryüzü parçalarıdır.

2)BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ AYNİ HAKLAR

Kanunkoyucu, bazı irtifak haklarının piyasada tedavülünü sağlamak bunlara daha büyük ekonomik değer kazandırmak amacıyla, ayrıca tapu siciline kaydına olanak tanımıştır.

Şahsi haklar daimi ve bağımsız niteliğe sahip değildir. İrtifak hakları ise ancak şu şartlara haiz olmaları halinde tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilebilirler:

a)Bağımsız ve sürekli nitelikte olmalıdır. Belli bir şahıs veya taşınmaz lehine tesis edilmemiş olmalıdır. Bu durumda devredilebilir ve mirasçılara geçebilir..

İrtifak haklarından “**üst hakkı**”, “**kaynak hakkı**” ve “**devre mülk**” hakkının tapu siciline başkalarına devredilir şekilde kaydı mümkündür.

-İrtifak hakkı belli bir şahsın lehine tesis edilmiş ise, o şahsın kişiliğine bağlı ise bağımsız mahiyette değildir. Bu nedenle intifa ve sükna hakkının tapu siciline bağımsız olarak kaydı mümkün değildir.

-Rehin hakkı fer’idir ayrı olarak devredilemez.

-Eşyaya bağlı irtifak hakları da lehine olan taşınmaza bağlıdır

b)İrtifak hakkının sürekli olması: Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için irtifak hakkının süresiz veya en az “**30 yıl**” süreli olması gerekir.

c)İrtifak hakkı sahibinin tescil talebi: İrtifak hakkı sahibinin talebi olmadan tapu kütüğünün ayrı bir sahifesine taşınmaz olarak kaydı mümkün değildir. Taşınmaz malikinin rızası gerekmez.

Tapu siciline ayrı bir sayfa açılarak üst hakkı, kaynak hakkı veya devre mülk hakkı ayrı bir taşınmaz olarak kaydedilir. Örn. Yap işlet devret modeli. Taşınmaz gibi işlem görür ve aynı hakların konusu olabilir. Kat mülkiyetinden farkı “*arsanın mülkiyetinin sahibinde kalması*”dır.

3)KAT MÜLKİYETİ

Kat mülkiyetine çevrilen taşınmazlarda o taşınmazın tapu kütüğündeki sahifesine “*kat mülkiyetine çevrilmiştir*” ibaresi konulur ve sahife kapatılır. Sonra taşınmazın her bağımsız bölümü için kat mülkiyeti siciline ayrı bir sahife açılır

Bu şekilde kat mülkiyeti siciline geçirilen her bağımsız bölüm, bir taşınmaz gibi işlem görür. Arsa da kat mülkiyeti sahiplerine “*paylı mülkiyet*” olarak devredilir.

TAPU SİCİLİNE KAYDI GEREKLİ OLMAYAN TAŞINMAZLAR

-Kamunun doğrudan doğruya ortak yararlanmasına ve kullanmasına olağan nitelikleri gereği açık olan “**sahipsiz mallar**” veya devlet ya da kamu tüzel kişileri tarafından doğrudan doğruya yararlanmasına veya kullanmasına tahsis edilen “**orta malları**”, veyahut bir kamu hizmetinin vasıtası olmak üzere tesis edilen mallara “**hizmet malları**” veya kamu malları denir. Bunların kamu malı niteliği kazanması için herhangi bir hukuk normu gerekmez. Sahipsiz mallar, yetkili idari organlarca kamu mülkü olmaktan çıkarılmadıkça özel mülkiyete konu edilemezler. Bununla beraber bu taşınmazlar üzerinde kişilere bir irtifak hakkı tanınmışsa tapuya kaydı gerekir. Örn. Devlete ait kaynak üzerinde kişilere yararlanma hakkı tanınırsa veya orman arazisine üst hakkı tanınırsa tapuya kaydı gerekir.

-Özel mülkiyete konu olmayan orman, mera, yayla, kışlak gibi taşınmazlar.

Kamunun yararlanmasına tahsis edilen bu orta malları kadastroca tespit ve sınırlaması yapılarak “**kamu malları sicili**”ne kaydedilir.

TAŞINMAZLARIN TAKSİMİ VE BİRLEŞTİRİLMESİ

Belediye İK 16 md göre “*imar sınırları içinde kalan taşınmazları, belediye imar planına uydurabilmek için birleştirmeye veya parsellere ayırmaya yetkilidir*”. Bu taşınmazların tevhid ve ifraz işlemleri belediye encümenince veya varsa imar heyetince tasdik olunmadıkça tapuya tescil edilmez. İmar kanununa göre belediye % 35 mala karşılıksız el

koyabilir.

1979 tarihli “**arazi toplulaştırma tüzüğü**”nde tarım arazilerinin birleştirilmesi düzenlenmiştir.

A)Taşınmazların Taksimi

Taşınmaz malikinin tapu memurundan bir taksim talebinde bulunması gerekir. Birden fazla malik varsa tüm maliklerin birlikte başvurması gerekir.

i-Taşınmazın parsellere ayrılması; Taşınmazın parsellere bölünmesi halinde, bölünen taşınmazın kayıtlı olduğu sahife kapatılır. Her yaratılan parça için yeni bir sahife açılır.

Tescil resen yapılır. Koşulları:

- İmar planına uygun olacak
- Tapuya başvurup parselasyon yapılacak
- Her parsel için tapu sicilinde ayrı bir sahife açılır
- İrtifak hakkı, rehin hakları, şerhler ve beyanlar varsa her parselin tapu kütüğü sahifesine ayrı ayrı aktarılır.

Kadastro tespiti esnasıda bir taşınmazın malikleri arasında taksim edildiğı anlaşılırsa, bu durum dikkate alınarak tespit yapılır.

ii-Araziden bir parça ayrılması halinde, eski sahife muhafaza edilir, yüzölçümü kaydı düzeltilir. Ayrılan parça için yeni bir sahife açılır.

B)Birleştirme

Muhtelif taşınmazlar birleştirilmişe, bunların tapu kütüğündeki sahifeleri kapatılarak, hepsi için bir tek tapu kütük sahifesi açılır. Koşulları:

i-Birleştirilecek taşınmaz malların üzerinde rehin, irtifak hakları gibi kaybedilmiş haklar ile taşınmaz mal yükümlölükleri ve şerh edilmiş haklar varsa bütün “*hak sahiplerinin ve rehinli alacaklıların muvafakatlarının alınması zorunlu*”dur.

ii-Birleştirilen bir taşınmaz lehine bir ayni irtifak hakkı varsa hadim taşınmaz malikinin yükü ya birleşmeyle artırılmış olmayacak veya malikin rızası olacak

iii-Birleşen taşınmazlar üzerindeki irtifak hakları, rehinler yeni taşınmazın tamamını takyit eder.

TAşINMAZLARIN TAPUYA GEÇİRİLMESİ

1-Taşınmazların Tapuya Geçirilmesi

Her taşınmaz ilçe esasına göre belirlenen, arazinin tamamının veya büyük kısmının bulunduğu “**tapu sicil bölgesi kütüğü**”ne kayıt olunur. Taşınmaz birden fazla tapu sicil bölgesinde bulunduğu takdirde her tapu sicili bölgesinde diğerkleri de gösterilerek ayrı ayrı kayıt olunur. Ancak tasarrufi işlemler büyük parçanın bulunduğu sicil bölgesinde yapılır.

1929 tarihli “*hukuki kıymetlerini kaybetmiş tapu kayıtlarının tasfiyesine dair kanun*”a göre

kadastro yapılmış olmak koşulu ile tapu sicili kurulmadan önce zabıt defterine yazılmış olan tapu kayıtları re'sen tapu siciline nakledilir.

2-Ülkemizde Tapulama ve Kadastro Çalışmaları

Tapulama ve kadastro çalışması son derece pahalı ve yavaş yürüten bir işlemdir. Tapulama ve kadastro şu dört amacı gerçekleştirmeye yönelmiştir:

- a-Tapusuz taşınmazları “*tapulamak*”
- b-Tapulu taşınmazların “*kayıtlarını yenilemek*”
- c-Taşınmazlar hakkında “*kadastro planları hazırlamak*”
- d-Taşınmazların “*gerçek hak sahiplerini belirleme*”

Kadastro mahkemesi: Asliye hukuk mahkemesi statüsünde özel mahkemedir. Yetki alanı kadastro bölgesindeki taşınmaz mallara ilişkin ihtilaflarla sınırlıdır. Kadastro ile ilgili davalar resen buraya gönderilir.

1-Olumlu görev alanı

a-Asli Olumlu görev alanı: Kadastro bölgesindeki taşınmazlara ilişkin şu davalara bakar

- i-Ayni haklara ilişkin davalara
- ii-Tapuya şerhi kabil şahsi veya beyanı mümkün haklara ilişkin davalara
- iii-Sınır ve yüzölçümüne ilişkin davalara
- iv-Özel kanunlarla verilen diğer davalara (orman kadastro ve mera kadastrondan doğan davalar)

Bir tasfiye mahkemesi niteliğinde olan kadastro mahkemesinde, sadece taşınmazla ilgili hakların varlığı ve yokluğuna ilişkin “**tespit davaları**” açılır. Şerhi kabil şahsi haklar ile ilgili davalar da görev alanındadır. “*Yenilik doğurucu hüküm almayı gerektiren davalar kadastro mahkemesinin görevi dışındadır*”.

b-Fer’i olumlu görev alanı: -Taşınmazlarla doğrudan ilgili olmamakla, hatta çoğunlukla sulh hukuk mahkemelerinin görevine giren davalar, bekletici sorun teşkil edebilecek davalar kadastro davalarının süratle çözümlenebilmesi için bu mahkemenin görevine alınmıştır. Kadastro mahkemelerinin miras hukuku ile ilgili görevi sadece veraset işleri yani mirasçılık sıfatının tespiti ile sınırlıdır, “**veraset belgesi**” verir. Kadastro işlerine münhasır olmak üzere

- Vesayet işleri (kısıtlama, vasi, kayyım atama)
- Tutanağı düzenlenen taşınmazlara ilişkin ihtiyati tedbir kararları
- Adli yardım talepleri

2-Olumsuz görev alanı: -Kadastro tutanağı düzenlendikten sonra doğan hukuki sebeblere dayanan davalara bakamaz. Bunlara genel mahkemeler bakar.

- Ortaklığın giderilmesi (taksim, şuyuun izalesi) davalarına
- Muhtesata bağlı olarak, bir taşınmazı iktisap ve muhtesatın yıkılmasına ilişkin davalara

-Yenilik doğurucu davalara

-Haksız inşaatın doğan davalara bakamaz

Kadastronun ana amacı, “*taşınmazların kadastradan önceki hukuki durumlarını tespit etmektir*”. Kadastro mahkemelerinin görevlerini “**tespit davaları**” ile sınırlı tutmak gerekir.

Şerh edilebilir şahsi haklardan doğan inşai davaların kadastro mahkemesinde görülmesi mümkündür. Muhtesatların kadastroca tespiti işleminden doğan davalar kadastro mahkemesinin görevi içindedir KK 19,25.

İrade bozukluklarından kaynaklanan davalar, gabinden doğan davalara gelince, dava ile ulaşılmak istenen sonuca bakmak gerekir. Eğer yeni bir hukuki durumun yaratılması söz konusu değilse, kadastro mahkemesinin görev alanı içindedir. Muvazaa esasen bir tespit davası olduğu için görev alanı içindedir.

Kadastro plan ve işaretlerinin belirlediği sınırın “*aksi her zaman iddia ve dava olunabilir*”

Muhakeme Usulu: Kadastro mahkemelerine davalar:

-Taşınmazın kadastro tutanağı düzenlendiği anda, genel mahkemede dava varsa, dava kadastro mahkemesine devrolunur.

-İlgililerin askıya çıkarılan, cetvellere karşı “**30 gün**” içinde dava açmaları

-Kadastro komisyonu çözemediği uyuşmazlıkları iletir.

Kamu tüzel kişileri kadastro ihtilaflarını “*tahkim suretiyle değil, kadastro mahkemesi yoluyla çözmek zorundadır*” KK 26. Taraflar talep ettikleri yargılama işlemlerinin masraflarını kendileri ödemek zorundadır KK 35. Kadastro mahkemelerinde “*tarafların duruşmalarda hazır bulunmaması dosyanın işlemde kaldırılmasına neden olmaz*”.

Mirasçılar diğerlerinin muvafakati olmadan dava açabilirler. Kadastro mahkemesinde davanın “*lehine tespit yapılan kişiler aleyhine*” açılması gerekir. Mirasçılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı yoktur. Dava konusu taşınmazı devralan kişi davaya devam edebilir. Davacı “*kadastro tespiti sırasında yaptığı itiraz, sebep ve delilleri ile bağlı değildir*”. Davacı taraf, dava sebep ve delillerini dilekçesinde bildirmemişse en geç ilk duruşmada bildirmesi zorunludur. Aksi halde mahkeme davanın açılmamış sayılmasına karar verebilir.

Kadastro tutanaklarında ifadesine başvuru kişilerin “*beyanlarına gerekçe gösterilerek itiraz edilmedikçe mahkeme bunları dinlemez*”. Ancak toplanan deliller ile beyanlar arasında çelişki görülürse, hakim bu kişileri tanık sıfatıyla tekrar dinleyebilir KK 30.

Kadastro mahkemelerinin bir özelliği de çekişmeyi “*lokalize*” edebilmesidir. “*Basit usulle yargılama yapan kadastro mahkemeleri **adli tatil yapmaz***”.

Kadastro mahkemesi kararları, “*taraflardan başka, hak iddia ederek davaya müdahil sıfatıyla katılanların leh ve aleyhinde kesin hüküm teşkil eder*”.

Bir kadastro çalışma alanında “*orman*” varsa, durum çalışmaya başlamadan “**2 ay**” önce

Orman Genel Müdürlüğüne bildirilir. Orman kadastro bu süre içinde bu işlemi yapmaz ise, orman sınırları arazi kadastro sunca tespit edilir.

Taşınmaz Maliklerinin tespiti

A-Tapulu Taşınmazlarda Taşınmaz Malikinin Tespiti

a-Taşınmaza Kayıt Malikinin Zilyet Olması: KK 13 göre:

- i-Taşınmaza kayıt maliki zilyet ise taşınmaz onun adına tespit olunur
- ii-Kayıt sahibi ölmüş, fakat onun mirasçıları mala zilyet ise, taşınmaz bu mirasçılar adına tespit olunur
- iii-Kayıt sahibi ölmüş, mirasçıları tespit edilemiyor, mevcut zilyetleri adına da tespit edilemiyorsa; kayıt malikinin öldüğü belirtilerek kayıt maliki adına tespit olunur.

b-Kayıt maliki veya mirasçılarından başkası zilyet ise: KK 13/b tapulu bir taşınmazın *“kayıt sahibi ve mirasçıları dışındaki zilyetleri adına kadastraca tespitine imkan verir”*.

i-Kayıt maliki veya mirasçıların rızası: Yenilik doğurucu bir işlemdir, geri alınamaz.

Beyanda bulunanın *“tam ehliyetli”* olması gerekir. Bunun için

-Kayıt maliki veya mirasçılar kadastro teknisyenine rızalarını belirtecek. Müşterek mülkiyette tüm paydaşların muvafakati gerekir.

-Noter tarafından belgelendirilen muvafakat veya taşınmaz satış vaadi. Kadastro hukukunda tapulu taşınmazların tespitinde noterce düzenlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmesi *“kadastrо ekibi huzurunda verilmiş muvafakatname sayılır”*.

ii-Taşınmazın haricen iktisabı ve 10 yıllık zilyet: Tapulu bir taşınmazı malik sıfatı ile **“10 yıl”**dan beri zilyetliğinde bulunduran kişiler adına tespit edilir KK 13/B/b. Koşulları:

-Haricen iktisap olacak, bu taşınmazın devrine ilişkin geçersiz her türlü devir işlemidir.

-Bu taşınmaza **“10 yıl”**, davasız, fasılasız ve çekişmesiz zilyet olacak. Olağan kazandırıcı zamanaşımından farkı *“bunda iyiniyetin şart koşulmamasıdır”*.

Taraflar arasında bölge ilanından önce bir çekişme çıkmış ise 13/B/b hükmü uygulanamaz.

Bu şartların gerçekleştiğini zilyet *“belgelerle, bilirkişi ve tanık beyanları”* ile kanıtlayabilir.

13/B/b hükmü taşınmazı haricen iktisap eden kişinin külli ve cüz’i halefleri lehine de uygulanır.

iii-Olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı ile: KK 13/B/c Koşulları

-Tapu sicilinden taşınmaz malikinin kim olduğunun anlaşılamaması veya 20 yıldan beri ölü veya gaip üzerine kayıtlı bulunması

-Zilyedin en az **“20 yıl”**dan beri bu taşınmaza davasız, fasılasız malik sıfatı ile zilyet olması Yargıtay İBK da *“tapusuz taşınmazların sadece bir bölümünün zilyetlik ile iktisap edilebileceğini, ancak bunun tapulu taşınmazlarda mümkün olmadığına karar vermiştir”*.

B-Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazlarda Maliklerinin Tespiti

Kamu hizmetine tahsis olunan taşınmazlar ve kamunun ortak yararlanmasına tahsis edildiği anlaşılan mera, yaylak, kışlak, otlak, harman, panayır yeri gibi yerler kamu kurumu adına tespit edilir. Bu mallar “**özel sicil**”e yazılır. Fakat “*hiçbir surette bu taşınmazlar, özel mülkiyete konu olamazlar*”.

Bir taşınmazın kazandırıcı zamanaşımı ile iktisabı için “*artık taşınmazın tamamına zilyet olmak gerekli değildir*” KK 15.

Tapusuz taşınmazın zilyedi adına tespiti için taşınmaz büyüklüklerine göre bir ayırım yapılmaktadır.

1-Belgesiz zilyetlik ile kazanma: Koşulları:

-Aynı kadastro çalışma alanı içinde tapusuz, “**40 dönüm**”ü aşmayan sulu arazi veya “**100 dönüm**”ü aşmayan kuru arazi

-En az “**20 yıl**”dan beri çekişmesiz ve aralıksız, malik sıfatı ile zilyet olan kişi adına tespit edilir KK 14.

KK 18/f2 de sayılan taşınmazların miktarı ne olursa olsun zilyetleri adına tespit ve iktisabına imkan yoktur. Bunlar

a)Orman arazileri

b)Kamu hizmetine tahsis edilmiş mallar

c)Kanunlar uyarınca mülkiyeti devlete kalan araziler

-Saltanata ait mallar

-Türkiye’den kaçanlar

d)Vakıf arazileri

2-Belgeli zilyetlikle iktisap: Toplam yüzölçümü 40 dönümü geçen sulu topraklar ile, 100 dönümü geçen kuru toprakların tespiti için sadece 20 yıllık zilyetlik yeterli değildir. KK 14/f/3 deki belgelere de ihtiyaç vardır. Bu belgeler “*31.12. 1981 den önceki vergi kayıtları, fermanlar, sipahi senetleri*” dir. Bunlar esasen tapu senedi niteliğindeki belgelerdir.

3-İhya ve imar olunan yerlerin zilyet adına tespiti: Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan, masraf ve emek sarfı ile imar ve ihya olunan yerler KK 14 şartları taşıyorsa (sulu arazide 40 dönümden, kuru arazide 100 dönümden az ve olağanüstü zamanaşımı da geçmişse) ihya eden veya halefleri adına tespit edilir KK 17. Ancak bu arazilerin

-Orman sayılan yerlerden olmaması

-Kamu hizmetine tahsis edilmemiş olması

-Şehir imar planları dışında olması şarttır.

4-Hazine tüzel kişileri adına tespit ve tescil

a)Özel mülkiyete konu olabilen taşınmazlar: Özel mülkiyete konu olabilen ve tapuya tescile tabi olduğu halde, herhangi bir kişi adına tespiti mümkün olamayan taşınmazlar hazine adına tespit olunur KK 18. Çünkü taşınmazların malik hanesinin boş bırakılması

mümkün değildir. Hazine adına tescil olunan bu arazilerde hak sahibi varsa “10 yıl” içinde dava açmalıdır.

Hazine adına tespit yapılan arazilerin artık ihya yolu ile iktisabı mümkün değildir.

b)Özel mülkiyete konu olamayacak taşınmazlar: Hastane, okul, cami gibi idarenin hizmet malı niteliğindeki taşınmazlar hazine veya ilgili kamu hukuku tüzel kişiliği adına tespit olunmaktadır KK 18.

Mera, yayla, otlak, harman yeri gibi toplumun kullanılmasına tahsis edilmiş idarenin orta malı niteliğindeki taşınmazlar parsel numaraları verilerek “özel sicil”e yazılır KK16. Özel mülkiyete konu olmazlar. Bir şahıs hakkına tespit veya tescil edilse dahi her zaman “**tapu sicilinin tashihi davası**” açılabilir.

5-Sınırlı ayni hak şerhi kabil şahsi hak sahiplerinin tespiti

Kadastro ekiplerince yapılan kadastro tespitlerinde, eski kayıtlardaki her türlü hak ve mükellefiyetler kadastro tespit tutanaklarına geçirilir. Ayni şekilde, mevcut tapu kayıtlarındaki sınırlı ayni haklar da tutanaklarda saklı tutularak yeni sicillere aktarılır. KK 19

6-Muhtesat ve sahiplerinin tespiti

Taşınmaz üzerinde bulunan “**muhtesat**” lar (bina, ağaç, bitki, benzeri yapılı, dikili şeyler) üzerindeki başkalarına ait haklar da kadastro tutanağına geçirilir. Yeni tapu kütüklerinin beyanlar hanesinde gösterilir. KK 19/2 Ağaçların muhtesat olabilmesi için, kültür bitkisi neviinden olması gerekir. Yabani bitkiler muhtesat sayılmazlar. Ancak aşılanarak meyve vermeleri halinde muhtesat kabul edilir. KK 19 göre arazi maliki ile muhtesat sahibi anlaşırса kadastro komisyonu bu ikilemi ortadan kaldırabilir.

Muhtesat sadece kadastro hukukunu ilgilendirir. Kadastro bir kere yapıldıktan sonra artık Medeni Kanun geçerlidir. Arazi kiminse muhtesatta onundur.

C-Taşınmazların malikler arasında taksimi

KK 15 de taşınmazların taksimini basitleştiren hükümler vardır. Taşınmaz tapuya kayıtlı olsun veya olmasın bunların malikleri arasında veya KK 14 göre belirlenecek zilyetleri veya bunların mirasçıları arasında taksim edilmiş olduğu kanıtlanırsa zilyetleri adına taşınmazlar tespit olunur.

D-Miras paylarının devri

MK 677 de miras şirketinde mirasçılar arasındaki hisselerin devri sözleşmesini “**adi yazılı şekle**” tabi tutmuştur. Kadastro sırasında iştirak halinde mülkiyet hallerinde hisselerin iştirakçiler arasında devri ile ayırma ve birleştirmeler mümkün olur. KK 15.

TAPU SİCİL İŞLEMLERİ

1-Tesciller: Ayni hakların tesisi veya devri gayesiyle yapılan tapu kayıt işlemleridir.

Ayni hak olarak tapuda tesisi mümkün haklar: a)Mülkiyet, b)İrtifak hakları, c)Taşınmaz yükü ve d)Rehin hakları

2-Terkin: Tescil işleminin tersine, ayni hakları sona erdiren bir tapu sicil işlemidir.

3-Tadil: Tapu sicilindeki ayni haklarda değişiklik yapmaya yönelik bir işlemdir.

4-Şerhler: Şahsi hakların kuvvetlendirilmesine veya malikin tasarruf yetkisinin sınırlandırılmasına veya çekişmeli bir hakkın korunmasına, ya da bir tescil işleminin muvakkaten tapuya yazılmasına hizmet eder.

5-Beyanlar: Tapu sicilinde gösterilmesi faydalı görülen çeşitli hususları kapsar.

A-TESCİL İŞLEMİ

Bir ayni hakkın kazanılması için tapu kütüğüne yapılan kaydına tescil işlemi denir. Tescil işleminin önemli bir özelliği, “*tescilin şart kabul etmemesi*”dir. Tescilin hukuki sebebinin teşkil eden işlemler şarta bağlanabilir. Ancak “*bağışlamadan rucu şartı*” istisna edilirse (bağışlanan kişi bağışlayandan önce ölürse bağışlamadan dönme şartı) tescil işlemi şarta bağlı olarak yapılamaz.

-Yenilik doğurucu tescil: Bir ayni hak tescil ile varlık kazanıyorsa, bu tescil inşai (kurucu) tescildir.

-Açıklayıcı tescil: Tescilden önce zaten varlık kazanmış bir ayni hakkın aleniyeti sağlamak için tapu siciline yazımıdır.

Sadece ayni haklar tapu siciline tescil edilebilirler. Bunlar mülkiyet hakkı, irtifak hakları, taşınmaz yükü ve rehin haklarıdır. MK yürürlüğe girmeden önce kurulmuş ve artık tesisi mümkün olmayan ayni haklar tapu siciline tescil edilemezler sadece beyanlar hanesinde gösterilir.

1-Tescilin Şartları

Bir taşınmaz hakkında ilk defa tapu sicilinde sayfa açılıyorsa ayni haklar re’sen tescil edilir. Tapu sicilinde kayıtlı taşınmazlar üzerinde bir ayni hakkın tescili için üç şart aranır.

a)Yazılı Tescil Talebi: Tescil talebinde bulunabilecek kişiler:

i-Malik: Tapu sicilinde malik gözüken kişinin yazılı tescil talebi gerekir. Taşınmaz paylı mülkiyet altında ise, her paydaş kendi payı için tescil talebinde bulunabilir. Taşınmazın tamamını takyit eden bir tasarrufi işlem söz konusu ise tüm paydaşların birlikte tescil talebinde bulunması gerekir. Elbirliği mülkiyette de her halde tüm maliklerin birlikte tescil talebinde bulunmaları gerekir.

ii-Malikin temsilcileri: Malikin “*kanuni*” ve “*iradi*” temsilcileri:

-Velinin tescil talebi: Anne-baba küçüğü temsil yetkisini birlikte kullanır. Eşlerden biri muhalefet ederse tescil yapılamaz. Eşlerden biri ölmüşse sağ kalan kanuni temsil yetkisini kullanır. Veli ile küçüğün müştereken sahip oldukları taşınmazın taksim ve ifraz işlemi tayin edilecek “*kayyım*” ve “*hakimin onayını*” gerektirir. Veli küçüğün malını

“bağışlayamaz”, “vakfedemez” onun adına “kefil” olamaz.

Mümeyyiz küçükler kendilerini borç altına sokmayan, kendilerine ivazsız iktisaplar sağlayan bir tescil işleminin pasif yanını teşkil edebilirler.

-Vasinin tescil talebi: Kısıtlılara ait taşınmazları vasiler sulh mahkemesinden izin almak suretiyle satabilir veya bunlar üzerinde herhangi bir ayni hak tesis edebilirler. Vasi de kısıtlının malını bağışlayamaz, vakfedemez, ve rehnedemez.

-İradi temsilcilerin tescil talebi: Bunun için resmi şekle tabi “*özel vekalet*” gerekir. Yetkinin hangi taşınmaz ve hangi işlem için verildiği açıkça belirtilmelidir. Noterlik kanunu 89. “*tapuda işlem yapılmasını içeren vekaletnamelerin, noterce re’sen düzenlenmesi gerektiğini düzenlemektedir*”.

-Diğer kişilerin tescil talebi: Ayni hakları tescilden önce kazanan kişiler, kanuna göre, kesinleşmiş mahkeme kararına veya buna eşdeğer bir belgeye dayananlar gerekli belgeleri ibraz ederek tescili isteyebilir.

b)Tasarruf Yetkisinin İspatı: Tescil isteminde bulunan kişi, tapu sicilinde malik olarak gözüken kişi ise kendisinin o kişi olduğunu, temsilci ise, malikin temsilcisi olduğunu kanıtlamalıdır. Bunun için nüfus müdürlüğünce verilen kimlik belgesi kabul edilir. Tüzel kişinin temsilcisi ise yetkili organca kendisine temsil yetkisinin verildiğini kanıtlamalıdır.

c)Hukuki Sebebin İspatı: Tescil işlemi “**illi bir işlem**”dir. Kendisine esas teşkil eden işlem geçersizse tescil de geçersizdir. Hukuki sebebin belgelenmesi ise “*bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı*” suretiyle olur.

Hukuki sebep ölünceye kadar bakma sözleşmesine istinat ediyorsa miras mukavelesinin şekline tabi olur. Müşterek malikler arasındaki “*rızai taksim sözleşmesi de resmi şekle tabidir*”. Mirasın taksimi sözleşmesi “*adi yazılı şekle tabi tutulmuştur, ancak tapu memurları imzaların noterce tasdikli olmasını aramaktadır*”.

Belgelerin Tamam Olmaması: Eğer tescil talebinde bulunan, “*tasarruf yetkisini*” ve buna esas teşkil eden “*hukuki sebebi*” belgeleyemezse, tapu memuru tescil talebini reddeder. Bununla birlikte malikin muvafakati ve mahkeme kararıyla geçici tescilin şerhi tapu kütüğüne yazılabilir. Bunun tek kazancı belgeler tamamlandığında kesin tescil yapılırken, bu tescilin şerhin verildiği andan itibaren geçerli olmasıdır.

Tescil Talebinin Hukuki Niteliği: Tescil talebi ayni haklara doğrudan etki eden bir işlem olduğundan “**tasarrufi işlem**” sayılmaktadır. Tescil talebi ehliyetsizlik vs nedeni ile geçersizse, hukuki işlem geçerli olsa bile tescilin ayni haklara bir etkisi olmaz. Tescil talebi yenilik doğurucu bir işlem olduğundan tapu memuruna yönetildikten sonra geri alınamaz. Tescil işleminin bir koşula bağlanması mümkün değildir.

Tescilin Hükümleri

Ayni haklar tescil ile doğar ve sıra ve tarihlerini tescil kayıtlarına göre alır. Bu sonuç tescil

talebinin yazıldığı andan itibaren doğmaya başlar. Tescil işlemine iki önemli sonuç bağlanmaktadır.

a)Tescilin Olumsuz Hükümü

Sicile tescili gerekli bir ayni hak tescil edilmedikçe, ayni hak olarak varlık kazanamaz. Tescilin olumsuz hükmünü “*tescil yoksa ayni hakta yoktur*” şeklinde ifade edebiliriz. Ayni hakların tapu kütüğüne tescil edilmedikçe mevcut olamayacağına ilişkin prensibe, “*tescilin olumsuz menfi etkisi*” denir.

Tescil sonuçlarını doğurduktan sonra alıcı bedeli ödeme borcunu ifa etmezse, “*satıcı sadece bu ödenmeyen satış bedelini talep ve dava edebilir*”. Malı geri alamaz. “*Ayni hakların kapsamlarının tayininde de tapu kütüğündeki kayıtlar ve evrakı müsbiteler dikkate alınır*”.

Tescilin olumsuz hükümleri tescilsiz iktisap hallerinde geçerli değildir. Bu gibi hallerde tescilin fonksiyonu açıklayıcıdır. Malik ancak bundan sonra tasarrufi işlemde bulunabilir.

b)Tescilin Olumlu Hükümü

Tescilin üçüncü şahıslar için taşıdığı değere, “*tescilin müsbet hükmü*” denir. Hiç kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini iddia edemez. Tescilin bu olumlu hükmü gereği üçüncü şahısların tapu kütüğündeki kayıtlara güvenerek kazanmış olduğu ayni haklar korunur.

Buna “**tapu siciline güven ilkesi**” denir. Üçüncü şahısların tescilin bu müsbet hükmünden yararlanmasının koşulları:

- İktisab edilen ayni bir hak olmalıdır
- Bu iktisap tapu sicilindeki “*yolsuz bir tescile*” dayanmış olmalıdır.
- Üçüncü şahıs iyiniyetli olmalıdır.

“**İyiniyet genelde korunmaz.** Ancak kanunun açıkça öngördüğü hallerde korunur. Yani korunması istisnadır”. Üçüncü şahıs, tapuda adına yolsuz tescil bulunan şahıslar ve onların mirasçıları dışında olan kişilerdir. Üçüncü şahısların iktisap ettiği hakkın bir ayni hak değil de tapuya şerh edilmiş şahsi hak olması halinde üçüncü şahsın iyiniyeti korunmaz.

“**Yolsuz tescil**” geçerli bir hukuki sebebe dayanmayan tescillerdir. Medeni kanunda “*Bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tesciller*” olarak tanımlanmaktadır. Yolsuz kayıt hukuki sebebin şekil eksikliği, tasarruf ehliyeti veya irade fesadı nedeniyle ortaya çıkabileceği gibi yolsuz bir terkin veya tadil işleminden de kaynaklanmış olabilir.

Devre mülk sözleşmesi, yönetim planı, üst hakkı senedi hükümleri cuz’i halefleri de bağlar, bunların içeriği konusunda iyi niyetlerinin korunması mümkün değildir.

Tapuya güven ilkesi ile korunan iyiniyet “*subjektif iyiniyet*”tir. İyiniyetli olmayan yani “*tescil geçersizliğini bilen veya bilmesi gerekenler*” tapuya güven ilkesinden yararlanamazlar. Tapu kayıtlarının yolsuzluğunu bilmeyen ve hal ve şartlara göre

bilebilmesi mümkün olmayan kişiler iyiniyetli sayılırlar. İyiniyetin varlığı karine olarak kabul edildiğinden aksini iddia edenin kanıtlaması gerekir.

Ancak günlük hayat tecrübelerine ters düştüğü hallerde “*kötüniyetin bir fiili karine*” olarak kabulü mümkündür.

Tapu kaydı dışında bir kişisel hakkın varlığını bildiği halde iktisap edenin kazanılmış mülkiyet hakkı geçerlidir. Çünkü “*kişisel hakla aynı hak çatışmasında aynı hakka üstünlük tanınması*” ana kuraldır.

Üçüncü şahıs, tescil talebinin “*yevmiye defterine*” yazıldığı ana kadar, tescilin yolsuzluğunu bilmiyorsa ve bilebilecek durumda değilse iyiniyetli sayılacaktır.

Tapuya Güven İlkesinin İstisnaları: a) *Üçüncü şahsın aynı hakkı iktisabı için gerekli kurucu unsurlarda eksiklik* (ehliyetsizlik, şekilsizlik, sahte vekaletname) varsa sicil kayıtları hakkındaki iyiniyeti korunmaz.

b) *Özel mülkiyete konu olamayacak taşınmazlar:* Ormanlar, parklar, meralar, kıyı şeridi gibi tapu siciline yolsuz olarak kaydedilmişse, bunların iyiniyetle de olsa iktisabı mümkün değildir.

c) *Çifte Tapu kaydı:* Çifte tapu halinde “*tapuya güven ilkesi geçerli olmaz*”. Sonraki tarihli kaydın yolsuzluğu karine olarak kabul edilir. Doğru olan kayda dayanarak hak iktisap edenlerin iktisapları korunur, yolsuz kayda dayananlarınki korunmaz.

Çifte kayıt farklı kişiler üzerine ise “*yanlış kayda dayanarak hak iktisap edenin iktisabı korunmamaktadır*”. Çifte kayıt aynı kişi üzerinde ise *kıdemli olan tercih olunur kuralı gereğince birinci temlikle iktisapta bulunanın iktisabı korunmalıdır*.

Çifte tapuya benzer durum “**çifte kadastro**” halinde de ortaya çıkabilir. KK22 göre “*ikinci kadastroya dayanan tapu kayıtları hükümsüzdür*”.

İurumunda

Gerçek durum



Bu sayfada işlem yapan gerçek kişilerin

Güveni korunur. (MK 1023 uygulanır)

Yolsuz Tescil



MK 1023 uygulanmaz. Çünkü

Aleniyet fonksiyonu yoktur.

Burada hakkı yendiğini düşünen ve yolsuz tescil yapan kişi, devletin sorumluluğuna gidebilir.

d) Kanundan doğan mülkiyet kısıtlamaları: Bunlar tapu sicilinde zaten tescil edilmezler. İmar kısıtlamaları, zorunlu geçit hakkı, temlik yasağı gibi. Sicile dayanan muktesibe karşı, bir taşınmazı iskan yolu ile iktisap eden, bunu tapuya tescil ettirmemiş ise korunmaz.

e) Vakıf şerhi: Tapuya zamanında yazılmamış ise bu taşınmazı iktisap eden iyiniyet iddiasında bulunamaz. Ancak “**taviz bedeli**” ve “**10 yıllık zamanaşımı**” ile iktisap edebilir.

f) Cebri açık artırmalarda taşınmaz yük ve sınırlamaları: Borçlar hukuku “*Cebri artırmalarda taşınmazı sınırlayan mükellefiyetler, tapuda tescil edilmiş olsalar bile iyiniyetli alıcılara karşı ileri sürülemezler*” demektedir. Ancak bunu Eşya Hukuku kabul etmiyor, “*hiç kimse tapu kütüğünde yazılı bir hususu bilmediğini ileri süremez*” diyor.

B-TERKİN İŞLEMİ

Terkin işlemi ya bir ayni hakkı sona erdirmek, ya da yolsuz hale gelen tapu sicilini düzeltmek için yapılan işlemidir. Tescilin tersi bir işlemidir. Tescil işlemi için gerekli kurucu unsurlar aranır:

a) Yazılı terkin beyanı: “*bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilmesi ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabilir*” Hak sahibi birden fazla kişi ise hepsinin terkin talebinde bulunması gerekir.

b) Talepte bulunan tasarruf yetkisine sahip olmalı. Eşya malikinin mülkiyet hakkından feragat etmesi “*malikin tasarruf yetkisi içindedir*”.

c) Geçerli bir hukuki neden olmalı

Bazı hallerde bir ayni hakkın sukutu ile tescil, bütün hukuki varlığını yitirir. Örn. İntifa hakkının sona ermesi. Bu gibi hallerde mükellef “*taşınmaz malikinin talebiyle*” kıymeti kalmayan tesciller terkin edilir. Yazım hataları hariç, tapu memurunun kendiliğinden tapu kayıtlarındaki bir yolsuz kaydı düzeltmesi mümkün değildir.

C-TADİL İŞLEMİ

Tadil bir ayni hakkı, genişletici nitelikte ise, esasen bir “*tescil*”, daraltıcı nitelikte ise bir “*terkin*” işlemi söz konusudur. Kendisine hak sağlanan kimsenin yazılı bir beyanı ile yapılabilir.

D-ŞERHLER

1.Şahsi Hakların Şerhi

a) Hangi şahsi haklar şerh edilebilir: “*Kanunun açıkça belirttiği şahsi haklar tapu kütüğüne şerh edilebilirler*”.

i- Alıcının tek taraflı bildirimi ile

-*Taşınmaz satış vaadi*

ii- Ayrı bir şerh anlaşması gerekenler

-Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi,

-Sözleşmeden doğan: Önalım, alım, geri alım hakkı, kira sözleşmeleri

-BK da tescilli özel olarak öngörülen şahsi haklar

*Rehnin boş dereceye ilerleme hakkı

*Bağışlamadan rucu hakkı

b)Şerhin Etkileri: Bir şahsi hak tapu kütüğüne şerh edilmekle aynı hak niteliği kazanmaz.

Yalnızca taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir

hale gelir. Şerhin iki fonksiyonu vardır:

i-Eşyaya bağlı bir borç yaratır: Şerhten sonra taşınmazı iktisap eden malik, bu haktan doğan borçları karşılamak yükümlülüğündedir.

ii-Munzam etki: Şerh edilen hak sahibine zarar veren hakların bertaraf edilmesi

Şerh sahibi hakkını sadece kendinden sonra hak iktisap edenlere karşı değil, kendinden önce şerhedilebilir şahsi hak elde etmiş, fakat şerhettirmemiş kişilere karşı da ileri sürebilir.

c)Şerhin İcrası ve Etkisini Yitirmesi: Şerhin yapılmasını talep edebilecek şahıslar, tescil talebinde bulunmaya yetkili şahıslar gibidir. Taşınmaz satış vaadi hariç ayrıca bir şerh anlaşmasının varlığı gerekir.

Süreye bağlı şerhlerde, sürenin dolması ile şerh kendiliğinden hükmünü kaybeder. Şerh süreleri taraflarca serbestçe tayin edilebilirse de kanun bunların bazılarında bir üst sınır belirlemiştir. Bu üst süre: Şufa, iştirak ve vefa hakkı için **10 yıl**, taşınmaz satış vaadi: **5 yıl** dır.

2-Malikin Tasarruf Yetkisini Sınırlayıcı Şerhler

a)Medeni Kanunda Düzenlenmiş Tasarruf Tahdidleri: Üç hal vardır.

i- Çekişmeli haklar için “İhtiyati Tedbir Kararları”: Şahsi nitelikte haklardır. Muvakkat tescil şeklinde yapılır. Şerh yapılabilmesi için ya mahkemelerden veya icra dairelerinden, ihtiyati tedbir kararı gerekir.Şerh edilebilecek şahsi haklar iki gruba ayrılır.

-İfa edilmediği takdirde sahibine, malike karşı **“cebri tescil davası”** açma hakkı veren şahsi haklar

-Taşınmazla ilgisi olmayan alacak hakları. Bunun gayesi malikin yapacağı tasarrufi işlemleri önlemektir. Hak iktisap eden kişilere karşı, şerh edilen şahsi hakkın ileri sürülmesini sağlar. Yoksa malikin tasarruf yetkisini kaldırmaz. Ancak uygulamada mahkemeler **“tapu sicilini kilitleyici”** şerh kararları vermektedirler.

ii-Haciz, İflas, Konkordato İlanı İle Verilen Süreler: İcra dairesi tarafından yapılan

şerhlerdir. Doktrine göre tasarruf yetkisini engellemez. Uygulamada tapu sicilini kilitleyicidir.

iii-Aile Yurdu Tesisi ve Artmirasçı Tayini: -Aile yurdu tesisinin şerhi “*tapu kütüğünü kilitler*”. Taşınmaz maliki aile yurduna konu taşınmaz üzerinde artık hiçbir tasarruf yapamaz.

-Artmirasçıya devir yükünün şerhi, tapu sicilini kilitlemez. Ancak sonraki müktesipler, bu mükellefiyetin yerine getirilmesine katlanmak zorunda kalır. Ön mirasçı tasarruf işlemleri yapabilir ama bu işlemler art mirasçıya karşı ileri sürülemez.

iv-Aile Konutunun Şerhi: Bu şerh eşlerin birbirinden bağımsız aile konutu üzerinde tasarrufunu engellemektedir.

Eşin tasarruf yetkisi de hakim kararı ile kısıtlanarak tapuya şerh edilebilir. Paylı mülkiyette paydaşların kullanımı ve yönetimine ilişkin sözleşmeleri ile hakimin bu konulardaki kararları da şerh edilerek cüz’i halefleri bağlayıcı hale gelir.

b)Medeni Kanunda Düzenlenmemiş Olanlar:Üç tasarruf tahdidi tapu sicilini kilitler
i-İskan Kanunu: Tahsis edilen taşınmazlar, 10 yıl süre ile başkasına temlik edilemez, rehnolunamaz, haczedilemez.

ii-Tarım Reformu Kanunu: Dağıtılan toprakların başkasına temlik ve taksimi yasaktır.

iii-Arsa Ofisi Kanunu: Temlik ve inşaat takyitleri şerhi

Kat malikleri kurulunca bir bağımsız bölümün sinema, tiyatro, kahvehane olarak kullanılması tapu kütüğüne şerh edilebilir. Bu şerh malikin “*yetkisini daraltmaz, genişletir*”.

3-Geçici Tescilin Şerhi

a)Ayni Hak İddiasının Geçici Şerhi: Ayni hak iddiasında bulunanlar haklarını kanıtlayıcı belgeleri temin edinceye kadar, iyiniyetli üçüncü kişilerin tapu kütüğündeki kayıtlara dayanarak hak iktisabını engellemek için konulur. Bunun için,

-Mahkemeden ihtiyati tedbir kararı veya

-Tapu sicilinde malik görülen kişinin rızası gerekir.

b)Eksik Vesikaların Tamamlanması İçin: Tescil talebinde bulunan tasarruf yetkisini kanıtlamakla beraber hukuki sebeple ilgili belgelerinde eksiklik varsa, malikin muvafakatı veya hakimın kararı ile geçici şerh verilebilir.

Geçici Şerhin Hükümleri: Geçici şerh malikin rızası veya hakimın kararına göre süre de tespit edilerek tapu kütüğüne şerh edilir. Taşınmaz üzerinde hak iktisap eden üçüncü kişilerin haklarını şerh sahibine karşı ileri sürmesini engeller. Muvakkat tescil, daha sonra kati tescile dönüştüğünde, bu tescil etkisini muvakkat şerhin tapu kütüğüne yazıldığı andan itibaren doğurur. Geçici tescil malikin tasarruf yetkisini engellemez. Tapuda gösterilen şerh

süresi dolarsa tapu memurunca resen silinir.

E-BEYANLAR

Beyanlar tapu kütüğünün diğer sütunlarında yer almayan fakat, tapu kütüğüne yazılarak alenileştirilmesinde fayda görülen, hukuki ilişki ve fiili durumdan ibarettir.

-İspat için karine oluşturan beyanlar: Eklentilerin beyanı. Bir taşınmazın eklentileri, malikin istemi üzerine yazılır. Bu kaydın terkinin hak sahibi gözüken bütün ilgililerin rızasına bağlıdır.

-İyiniyeti önleyici beyanlar:

-Bilgilendirici beyanlar: Bir hacir kararının beyanı, bir kamu hukukunun takyidinin beyanı

a)TST de Öngörülen Beyanlar

-Eklentiler: Bu beyan o eşyanın eklenti olduğuna ilişkin karine oluşturur

Eklentiler ipotek hakkında önemlidir. Çünkü bazen eklentiler rehinden daha değerli olabilir. Bu nedenle ipotek verilirken eğer eklentilerin hariç olduğu belirtilmezse karine olarak birlikte ipotek edilmiş kabul edilir.

-MK'dan önce kurulmuş fakat, artık tesisi mümkün olmayan aynı haklar

-İnşaatçı ipoteği: Beyandan sonra kurulmuş olur. Sonradan taşınmaz üzerinde hak iktisap edenlere karşı ileri sürülmesini sağlar

-Medeni hakların kısıtlanmasına ilişkin mahkeme kararları

b) Kat Mülkiyeti Kanununda Öngörülen Beyanlar:

-Bağımsız bölümlerin eklentileri

-Yönetim Planı ve değişiklikleri

-Her bağımsız bölüme düşen arsa payının beyanı

c)Kadastro kanununda öngörülen beyanlar: -Bir paydaşa ait muhtesatlar varsa beyanlar hanesinde gösterilir.

-Kültür ve tabiat varlığı olarak tespit edilen taşınmazlar

-Kooperatif ortaklığının beyanı

YOLSUZ TAPU KAYITLARININ DÜZELTİLMESİ

A-Medeni Kanun Hükümlerine Göre

Tapu kütüğünde yapılan tescil, terkin işlemleri geçerli bir hukuki nedene dayanmıyorsa veya tasarrufta bulunan kişi, bu yetkiden mahrum ise ya da aynı hak sicil dışı iktisap edilmiş, fakat tapuda açıklayıcı tescil yapılmamışsa gerçek durum ile tapu kayıtları birbirine uymaz. Bu hallere “*tapu sicilinin yolsuzlaşması*” denir. Mahzurları:

-Üçüncü kişiler iyiniyetle hak iktisap edebilirler

-Sicilde malik gözüken kazandırıcı zamanaşımı ile aynı hak sahibi olur

-Gerçek malik hiçbir tasarruf işleminde bulunamaz.

Yolsuz tapu kayıtlarının düzeltilmesi üç yolla mümkündür.

a) Tarafların anlaşması ile: -Tarafların anlaşması ile yolsuz kaydın düzeltilmesi yeni bir tescili gerektiriyorsa resmi bir şekilde anlaşma yapılması gerekir.

-Yolsuz kayıt terkin işlemi ile düzeltilebilecek nitelikte ise veya aynı hak kendiliğinden sukut etmişse bir tarafın talebi ile tapu memurunca gerekirse hakim kararı ile düzeltilebilir.

b) “Tapu kütüğünün tashihi davası” ile düzeltilmesi: Bu dava “mülkiyet hakkı”ndan kaynaklandığı için “istihkak davası niteliğinde”dir ve herhangi bir süre aşımına bağlı değildir. Eğer düzeltme ile malın iadesi de isteniyorsa “eda davası niteliği” de kazanacaktır.

Yargıtaya göre tapu sicilindeki yolsuz kayıttan hakları zarar gören “herkes bu davayı açabilir”. Dava yolsuz tapu kaydından “yararlanan kişilere, kulli haleflerine ve kötüniyetli cüz’i haleflerine karşı açılır”. Yararlanan kimse yoksa tapu idaresi aleyhine açılması gerekir. Yetkili mahkeme taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Görevli mahkeme ise müddeabihe bakılır. Son emlak vergi beyannamesindeki değer dikkate alınır.

c) Tapu memurunca düzeltilmesi: Sadece hakkın “varlık ve muhtevasını” etkilemeyen “adi yazım hataları”nı tapu memuru resen düzeltebilir. Adi yazım hatası, bir hakkın varlık ve muhtevasını etkilemeyen evrakı müsbitelere ters düşen tapu kayıt yanlışlıklarıdır. “Kütük belgelerine aykırı bir hata” olması halinde tapu memuru re’sen düzeltebilir. Tapu memuru, tapu kütüğünde “belgelere aykırı tescil veya yazım hatalarını” ancak ilgililerin yazılı olurunun alınması ve yevmiye defterine kaydı şartıyla düzeltebilir. Kadastro tespitleri esnasında, ad, soyadı, baba adı gibi konularda oluşmuş yazım hataları ilgililerin müracaatı ile tapu idaresince düzeltilir.

MÜLKİYET HAKKI

Sahibine bir eşya üzerinde en geniş yetkiler sağlayan bir mutlak haktır. Mülkiyet hakkına kamu hukukunca konan sınırlamalara göre, devletin ekonomik ve hukuki sistemide değişmektedir. A.35 göre, temel bir anayasal hak olarak kabul edilmiş, ancak kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı ve kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği kabul edilmiştir. Türk hukukunda “liberal, sosyal bir mülkiyet anlayışı hakimdir”.

Tanımı: “Birşeye sahip olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malı haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı **istihkak davası** açabileceği gibi, her türlü **haksız el atmanın önlenmesini** de dava edebilir.”

A-Malikin Aktif Yetkisi

- Malı kullanma (ius utendi)
- Maldan yararlanma (ius fruendi)
- Malda tasarruf etme (ius abutendi)

Mülkiyet hakkı anayasaya göre sınırlandırılabilir. Malikin aktif yetkisi kanunla “toplum yararına” ve hukuki işlemlerle sınırlandırılabilir. Her hak gibi mülkiyet hakkı da dürüstlük kurallarına uygun olarak kullanılmalıdır. “Kanun tarafından bir sınırlandırma olmasa bile mülkiyet hakkının kullanımı toplum yararına aykırı olamaz”. Mülkiyet hakkından feragat “malikin tasarruf yetkisi içindedir”.

B-Malikin Pasif Yetkisi

Dava açma hakkıdır. Malik bu yetkileri, hiç kimseden izin ve yardım almaksızın tek başına kullanabilir. Gerek kanunun kendisine tanıdığı meşru müdafaa sınırları içinde bizzat “**kuvvet kullanarak**”, gerekse “**istihkak davası**” ve el atmanın önlenmesi “**müdahalenin men’i davası**” ile savunabilir. Mülkiyet hakkından kaynaklanan “**ayni davalar bir süre aşımına tabi değildir**”

1-İstihkak davası

Eşya üzerindeki zilyetliği haklı bir nedene dayanmayan kişiye karşı, malikin mülkiyet hakkına istinaden açmış olduğu davaya, istihkak davası “**rei vindicatio**” denir. “Bir eda davası niteliğindedir”. Bunun için davacı malik olduğunu ve davacının zilyetliğinin haklı bir nedene dayanmadığını ispat etmek zorundadır. Bu nedenle, zamanaşımını geçirmemişse; önce

-Zilyetlikten doğan dava hakkını: Fiili ve faili öğrenmesinden itibaren “**2 ay**” ve herhalde fiilin üzerinden “**1 yıl**” geçmekle düşer.

-Taşınır davası hakkını: Eşyayı elinde bulunduran herkese karşı “**5 yıl**” geçmekle düşer...Kullanması ispat külfeti bakımından yararınadır.

Davalının eşya üzerindeki zilyetliği haklı bir nedene dayanıyorsa, malik istihkak davası açamaz. Örn. Malik M evini K ya kiralamışsa, K nın zilyetliği haklı bir nedene dayandığından M, K ya karşı istihkak davası açamaz. Ama K evi Ü ye kiralarsa, M, Üye karşı istihkak davası açabilir. “Davalının zilyetliğinin dayandığı haklı neden malike etkili olmadıkça, malik istihkak davası açabilir”.

Bu dava mülkiyet hakkından kaynaklandığı için ayni niteliktedir ve zamanaşımına uğramaz. İstihkak davasında hem malikin mülkiyet hakkı “tespit” edilir, hem de eşyanın malike iadesini sağlayan “eda davası” niteliğindedir. Tapulu taşınmazlarda “sınır tespiti davası” “tapu kütüğü tashihi davası”, aynı işlevi görür.

Bunun istisnası İskan kanunudur. 23 md göre idarenin temlik etmiş olduğu taşınmazların malikleri “**1 yıl**” içinde dava açmazlarsa, artık istihkak davası açamazlar. Sadece rayiç bedel üzerinden “**tazminat davası**” açabilir.

2-Müdahalenin Men'i Davası

Mülkiyet hakkına yönelen her türlü haksız tecavüzü önlemek veya tecavüz başlamışsa buna son vermek için, malik “*elatmanın önlenmesi davası*” açabilir. Davacı malik olduğunu kanıtlamak zorundadır. Bu dava mülkiyet hakkından kaynaklandığı için “*ayni nitelikte*”dir.

MÜLKİYET HAKKININ KONUSU

Mülkiyet hakkının konusu, maddi bir varlığı olan, üzerinde kişilerin hakimiyet kurması mümkün ve iktisadi değeri olan, her türlü taşınır ve taşınmaz eşyadır.

Muayenlik ilkesi gereği, ancak mevcut eşyalar, mülkiyet hakkının konusu olabilir. İleride mevcudiyet kazanacak bir eşya, örneğin imal edilecek bir otomobil aynı hakların değil ancak “*şahsi bir borç ilişkisinin konusu*” olabilir. Mülkiyet hakkı “*konusu olan eşyanın tamamını kapsar*”

Bir başka eşyanın işlevini tamamlamak için, o eşya ile birleşen *özlerine zarar vermeksizin birbirinden ayrılamayan eşyaya* “**bütünleyici parça**” denir. Mülkiyet hakkı “*bir eşyanın bütünleyici parçalarını da kapsar*”. Bazan da bir eşya kendi bağımsızlığını yitirmeksizin bir başka eşya ile, onun korunması, daha iyi işletilmesi ve kullanımı için birleşebilir. Bu çeşit eşyaya “**eklenti**” denir.

BÜTÜNLEYİCİ PARÇA (MÜTEMMİM CÜZ)

“*yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğramadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.*” Bunun şartları:

a)Dışsal Bağlılık

Asıl şeyle, bütünleyici parçaları arasında dıştan görülebilir bir bağlılık olmalıdır.

Bütünleyici parça sayılan şey, asıl şeyden ayrıldığında, asıl şey fonksiyonunu önemli ölçüde kaybedecekse, bunlar fiziki bakımdan hiçbir hasar veya değişikliğe uğramasa bile, bütünleyici parça ilişkisi var sayılmalıdır.

b)İçsel Bağlılık

Asıl şeyle bütünleyici parçasının işlevsel bir bütünlük arzetmeleridir. Bütünleyici parça sayılan şey olmadığı takdirde asıl şeyin kendisinden beklenen işleri önemli ölçüde yerine getiremeyecek olmasıdır.

c)Devamlı Bağlılık

Harici ve dahili bağlılık devamlı nitelikte değilse, bütünleyici parça ilişkisi doğmaz.

Örn. Kiracının kira süresince konuta taktırdığı ve kira bitince söküp aldığı şofben “devamlılık arz etmediğinden bütünleyici parça sayılmaz”. Belirli sürelerle bağlı olmaksızın örfün bir şeyden elde edilmesine izin verdiği şeyler “devri olmayan ürün olarak bütünleyici parça sayılırlar”.

Bütünleyici Parçanın Önceden Başkasına ait olması

Asıl şeyle birleşen bütünleyici parçanın daha önce başkasına ait olması, bu ilişkinin oluşması bakımından önem taşımaz. MK’ya göre “bir eşya diğerinin bütünleyici parçası kabilinden olursa birleşimin mülkiyeti aslın malikine ait olur.”

Kanun Gereği Bütünleyici Parça Sayılan Şeyler

Yapı eserleri, muhtesatlar ve su kaynakları araziden ayrı eşya olamazlar. Ancak taşınır inşaat ve bitkiler, taşkın inşaat, üst hakkı bu kuralın istisnalarıdır.

Ağaçlar arazinin bütünleyici parçaları, ağaçların üzerindeki meyveler de onların bütünleyici parçalarıdır. Her türlü doğal ürün asıldan ayrılınca kadar onun bütünleyici parçasıdır. Bir taşınmazdan alınan taş, kum, çakıl, bir ormandan kesilen ağaç asıl şeyden ayrılınca kadar bütünleyici parçadır.

Bütünleyici Parça Olmanın sonuçları

–Asıl şey üzerindeki aynı haklar bütünleyici parçaları da kapsar

–Bütünleyici parça üzerinde daha önce mevcut aynı haklar sona erer

–Bütünleyici parça, asıl şeyden ayrı olarak devredilemez.

–Bütünleyici parça asıl şeyden ayrılrsa bile eski malikinin mülkiyetine geri dönmez

Bütünleyici parça bir başkasına ait olsa veya bütünleyici parça üzerinde başka aynı haklar olsa bile, bir şey başka bir şeyin bütünleyici parçası olmakla , onun üzerinde bulunan bütün bu haklar sona erer. Asıl şey malikinin kötü niyetli olması dahi durumu değiştirmez. Örn.

Kiracı kiraladığı bir eşyayı kendine ait bir eşyanın bütünleyici parçası haline sokarsa kiralanan eşya üzerinde malikin mülkiyet hakkı sona erer, artık istihkak davası açamaz.

İpotek taşınmazların sadece aslını değil, halen mevcut ve ileride mevcut olacak bütünleyici parçalarını da kapsar.

Bütünleyici parça asıl şeyden ayrılıp bağımsızlığını kazansa bile, eski malikin mülkiyetine dönmez veya üzerinde daha önce mevcut aynı haklar yeniden doğmaz.

Bütünleyici parçalar asıl şeyden ayrı olarak başkasına temlik edilemez, aynı haklarla kayıtlanamaz.

EKLENTİ

Asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini ve işlevini kaybetmeyen eşyadır. Bir şeyin eklenti olarak kabulü için gereken şartlar:

a)Objektif Unsurlar: i-Taşınır Eşya Olma: Eklenti daima taşınır eşyadır. İki taşınır şeyden hangisinin eklenti olduğuna günlük hayat tecrübelerine göre karar verilir.

ii-Harici Bağlantı: Asıl şeyle eklenti arasında dıştan görülebilir bir bağlantının olması gerekir. “Asıl şeye tabi takılan birleştirilen eşya olmasıdır” . Örn bisikletle pompası, atla semeri böyledir.

iii-İktisadi Tahsis: Eklenti “asıl şeyin muhafazası, ondan yararlanılması veya veriminin artırılması için ona tabi kılınan” şeylerdir. Eklentinin asıl şeyden geçici olarak ayrılması; Örn Oto radyosunun gece eve alınması eklenti niteliğini değiştirmez.

b)Subjektif Unsur: Bir taşınır eşyanın diğer bir eşyanın eklentisi sayılması için objektif unsurlar yanında ya malikinin bu yönde anlaşılabilen iradesi olmalı, ya da bu konuda yerleşmiş yerel adetler bulunmalıdır. Örn. Bir kimse devamlı olarak evini mobilyasıyla kiraya veriyorsa, evdeki mobilyaların eklenti olduğu anlaşılır.

Eklenti Olmanın Hukuki Sonuçları

a)Ayni Haklar Bakımından: Bütünleyici parça ile asıl şey ayrı ayrı ayni haklara konu olamadığı halde, eklenti ile asıl şey farklı ayni hakların konusu olabilir. Bir eşya asıl şeyin bütünleyici parçası haline getirilirse o parça üzerinde sahibinin mülkiyet hakkı sona erdiği halde, eklenti haline getirilirse mülkiyet hakkı devam eder.

b)Tasarrufi İşlemler Bakımından: Eklenti, asıl şeye karşı bağımsızlığını korumakla birlikte; Asıl şeye ait temlik tasarrufların o şeyin istisna edilmeyen eklentilerini de kapsayacağı kabul edilmektedir.

i-Asıl Şey Üzerinde Tasarruf: “Temlik asıl şeyin eklentilerini de kapsar. Ancak taraflar aksini her zaman kararlaştırabilirler”. Taşınır bir malın temlik veya rehnedilmesi için zilyetliğin devri gerektiği halde, eğer bir taşınır eşya bir taşınmazın eklentisi ise taşınmaz üzerinde yapılacak bu kabil işlemler teslim koşulu aranmaksızın eklentileri de kapsayacaktır. Örn. Bir oteli rehneden kişi, otelin eklentisi sayılan taşınır eşyayı da teslim şartı aranmaksızın rehnemiş olur.

ii-Eklenti Üçüncü Şahsa Ait İse: Eklenti malikinin elinden rıza ile çıkıp-çıkmadığı ayırımı yapmak gerekir. Eğer rıza ile çıkmışsa devralan iyiniyetli şahıs mülkiyeti kazanacaktır. MK 988. “Eklenti üçüncü bir şahsa ait ise asıl şey temlik edildiğinde iyiniyetli olan temellük eden eklentinin mülkiyetini, temlik eden emin sıfatı ile zilyetse kazanır” Taşınmaz rehninde durum farklıdır; “**eklenti üzerindeki üçüncü şahıslara ait haklar mahfuz tutulmuştur**”. Örn satıcı S mülkiyeti muhafaza kaydıyla sattığı mobilyaları A otelinin eklentisi haline getirdikten sonra oteli Ü ye

-Temlik etmiştir: Ü mobilyaların da mülkiyetini kazanır.

-Rehin etmiştir: S nin mobilyalar üzerindeki hakkı etkilenmez.

iii-Eklenti Üzerinde Asıl Şeyden Bağımsız Olarak Tasarruf: Eklenti asıl şeyden bağımsız olarak tasarrufi işlemlere konu olabilir. Ancak rehinli alacaklının hakları tehlikeye düşürülmemelidir. Çünkü rehinli alacak için sadece asıl şey değil, eklenti de

teminat teşkil etmektedir. Asıl şeyi B' ye devreden A, eklenti üzerinde zilyet kalmaya devam eder ve bunu üçüncü şahıs olan C'ye temlik ederse, durum ne olacaktır. Burada A emin sıfatı ile zilyet kabul edilerek C nin iyiniyeti korunacaktır.

c)Eklentinin Haczi: Haciz bakımından da eklenti asıl şeye bağlıdır. Eklenti asıl şeyle birlikte haczedilebilir. Bunun haciz talebinde açıkça belirtilmesine gerek yoktur. Alacaklıya bağlıdır isterse eklentiye haciz dışında tutabilir. Asıl şeyden bağımsız olarak da haczedebilir.

Haczedilen eklenti üçüncü şahsa ait ise, üçüncü şahıs istihkak davası ile “*eklentinin iadesini talep edebilir*”. Yargıtay asıl şey üzerinde “*rehin hakkı*” varsa, eklentinin asıl şeyden ayrı olarak haczedilemeyeceği görüşündedir. Çünkü asıl şey üzerindeki rehin hakkı, “*aksi kararlaştırılmamış ise*”, eklentiye de kapsar. “***Rehinli alacaklının hakkı hacizli alacaklıdan önce gelmektedir***”.