

ŞEKLİ EŞYA HUKUKU (ÖZET)

GİRİŞ	
Eşya Hukuku	Ayni Haklar Zilyetlik Tapu Sicili
Malvarlığı hukukuna giren ilişkiler	Ayni haklar (Eşya Hukuku) Şahsi haklar (Borçlar Hukuku)
Malvarlığı	Herkes malvarlığına sahiptir. Herkesin ancak bir tek malvarlığı olabilir. Ayni haklar + şahsi (nisbi) haklar = malvarlığı İSTİSNA: Tacirin genel malvarlığının yanı sıra bir de işletmeye bağlı malvarlığı vardır: Gaye malvarlığı .
Şahıs varlığı	Para ile ölçülemeyen hak ve borçlar (velayet hakkı, şahsiyet hakkı, boşanma hakkı, vb.)
Ayni Hak	Klasik Görüş (Doğrudan hakimiyet görüşü): Ayni hak, sahibine konusu olan şey üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet yetkisi verir. Hak sahibi ile eşya arasında kurulmuş bir ilişki vardır. Hak sahibi aktif, eşya pasif süjeyi oluşturur. Şahısçı (Personalist) Görüş: Ayni hak, herkese karşı dermeyeran edilebilen (erga omnes) bir haktır. Ayni hak sahibi ve eşya arasında "zilyetlik" adı verilen fiili ilişki mevcuttur. Hak sahibi aktif, yeryüzünde bulunan diğer tüm insanlar pasif süjeyi oluşturur. Telifçi (Modern) Görüş: Ayni hakkın sahibine eşya üzerinde doğrudan doğruya sağladığı hakimiyet yetkisi onun iç muhtevasını , herkese karşı dermeyeran edilebilmesi de dış muhtevasını oluşturur.
Ayni Hakkın Unsurları	Konusu bir eşya olmalıdır. Sahibine bu eşya üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet sağlamalıdır. Herkese karşı dermeyeran edilebilmelidir .
Eşyanın Özellikleri	Cismani (maddi) bir varlığa sahip olma, Cismani (maddi) bir varlığa sahip olan şeyin belirli olması, Cismani (maddi) bir varlığa sahip olan şeyin mülk edinmeye elverişli (temellüke salih) olması, Cismani (maddi) bir varlığa sahip olan şeyin şahsi (kişisel) olmaması Ekonomik değeri olması şart değildir. Manevi değeri de olabilir.
Cesedin durumu	Kişilik ölümle sona erdiğinden, ceset eşyadır. Ölenin yakınları ceset üzerinde hak sahibidir.
Embriyonun durumu	Embriyo ve her türlü hücre ve doku kültürlerine dair işlemler ayrı düzenlemelere tabidir. Eşya değildir.
Hayvanların durumu	Hukuki bakımdan eşyadır. Hayvanları Koruma Kanunu: Eşya olmadıklarına ilişkin bir hüküm yoktur, mülkiyet ve diğer sınırlı ayni haklar, özellikle rehin hakkı kurulabilmektedir. Ancak koruma, bakım, sahiplenme, öldürülme vb. özel düzenlemelere bağlıdır.
Eşya kavramına girmeyen	Haklar Bağımsız ve sürekli haklar: Yapı (üst) ve kaynak hakları gibi el değiştirebilen (düzensiz) şahsi irtifaklar.

ayni hak konuları	Diğer haklar: İntifa, rehin hakkı (bir görüşe göre de ayni hak değil, ayni hak benzeri bir mutlak haktır.). Malvarlığı: üzerinde toptan değil, ama onu meydana getiren unsurların her biri üzerinde ayrı ayrı intifa hakkı kurulabilir. (taşınmazlarda tescil, taşınırlarda zilyetliğin teslimi ile kurulur.) Tabii kuvvetler: Elektrik, atom enerjisi.
Eşya Çeşitleri	Taşınır (Menkul) Eşya: Taşınmaz (Gayrimenkul) Eşya: Arazi vb. yanı sıra tapu kütüğünde ayrı bir sayfeye kaydedilmiş bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti gibi araziye bağlı haklar, gemiler (İcra ve İflas Kanunu'na göre).
	Basit Eşya: Dışarıdan hiçbir ekleme olmaksızın tek başına var olan eşya. (At, elmas) Birleşik Eşya: Birden fazla basit eşyanın ayrılmaz bir biçimde bir araya gelmesi ile oluşan ve başlı başına ayrı bir varlığa sahip olan eşya. (Otomobil, bilgisayar) Tamamlayıcı Parça: Birleşik eşyayı meydana getiren her bir basit eşya. Birlikte Eşya / Eşya Birliği: Ortak bir gaye için birlikte bulunan, ancak bağımsız birer eşya olma niteliğini de koruyan eşya topluluğu. Her eşyanın hukuki kaderi ayrıdır. (Yemek odası takımı) Bir miktar eşya: Her biri tek başına eşya sayılmayan maddi varlıkların belli bir miktar ya da sayıya erişince meydana getirdiği eşya (Bir çuval pirinç). Eklenti: Asıl şeyden ayrı, ancak ekonomik ve hukuki yönden asıl şeye tabidir. Ancak asıl şey ve eklentinin hukuki kaderlerini birbirinden ayırmak her zaman için mümkündür. (Evin mutfak dolapları) Fiili Birlik (Universitas factis): Ortak bir ekonomik amaca tahsisleri nedeniyle bir birlik oluşturan birçok ayrı eşyadan meydana gelir. (Kütüphane, satranç takımı, bir çift ayakkabı). Ayni hak her bir eşya üzerinde ayrı ayrı mevcuttur ancak birliğin temsil ettiği ekonomik bütünlük miras ve borçlar hukukunda önemli sonuçlar doğurur.
	Misli Eşya: Alışverişte sayma, tartma ve ölçme ile, yani nev'en belirlenen ve benzeri bulunan eşya. (Para, şarap, buğday) Meydana getirdiği yığın itibarıyla, bir kül halinde ayni hakkın konusu olur. Gayrimisli Eşya: Ferden belirlenen eşya (taşınmazlar, araba, tablo). Her biri ayrı bir ayni hakkın konusu olur. <u>Borçlar Hukukunda:</u> Satılan misli şey ayıplı ise akdin feshi ya da semenin indirilmesi istenemez, ayıptan ari misli ile değişimi istenebilir. Vedia (saklama) akdinin konusu misli şey ise mülkiyeti vedia alana (saklayana) geçer, o da misli ile iade etme borcuna girer. Karz (tüketim ödöncü) ve havale akitlerinin konusu daima tüketilebilen misli şeylerdir.
	Tüketimi (İstihlakı) Kabil Olan Eşya: Yiyecek ve giyecek maddeleri, değişim aracı olarak veya elden çıkarmak suretiyle istifade edilen eşya (para). Bankaya yatırılan paranın mülkiyeti bankaya geçer. Bu nedenle istihkak davası açılamaz. Ancak sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre para talep edilebilir. Tüketime tabi eşya eklenti olmaz. İntifa konusu eşya tüketime tabi ise hakkı kurulması ile birlikte mülkiyeti intifa hakkı sahibine geçer. Malik de teminat isteme hakkı

	elde eder. Vedia (saklama) akdinde: vedia konusu eşya tüketime tabi ise misli olan bir eşya iade edilir. Bu çeşit vediaya usulsüz tevdi denir, tevdi edilen eşyanın mülkiyeti emanet alana geçer. Tüketimi (İstihlakı) Kabil Olmayan Eşya:
	Bölünebilen Eşya: Hukuki bakımdan, değerinde önemli bir azalma meydana gelmeksizin bölünebilen eşya. Para ve banknot değer itibarıyla bölünebilir. Bölünmenin hukuki sınırı bulunabilir. Bölünemeyen Eşya: Canlı varlık, radyo, vb. Müşterek ve iştirak halinde mülkiyette: Bölünebilen eşya aynen bölünerek, bölünemeyen eşya ise paraya çevrilerek değeri paydaşlar arasında bölüşülür.
	Özel Mülk Konusu Olabilen Eşya: Özel Mülk Konusu Olamayan Eşya: Bunlar uzun süre zilyetlik konusu olsalar bile zamanaşımı ile iktisap edilemezler.
	Sahipli Eşya: Hali hazırda mülkiyet konusu olan eşya. Mülkiyetin iktisabı devren ya da zamanaşımı ile. Sahipsiz Eşya: Mülkiyete konu olabilen ancak üzerinde mülkiyet kurulmamış eşya. Mülkiyetin iktisabı taşınmazlarda işgal, taşınırlarda ihraz ile.
	Nev'en Muayyen Eşya: Taraflar arasında genel nitelikleri zikredilerek belirlenmiş eşya. (Sonara buğdayı). Nev'i borcunun konusunu oluşturur. Ferden Muayyen Eşya: Taraflar arasında nitelikleri kesin biçimde belirlenmiş eşya. (Şu şasi no'lu araç). Parça borcunun konusunu oluşturur. <u>Yarar (nefi) ve hasarın intikalinde:</u> Ferden muayyen taşınır satışlarında zilyetliğin alıcıya devri ile birlikte yarar (nefi) ve hasar da alıcıya devrolur. Nev'en muayyen eşya borçlarında, yeryüzünde nev'en muayyen eşya oldukça teslim borcunun ifasında bir imkansızlık yok demektir.
Eşya üzerinde doğrudan hakimiyet	Hak sahibinin hiç kimsenin yardımına veya aracılığına ihtiyaç duymadan aynı hak konusu eşyayı iktidar alanında bulundurması ve ondan yararlanmasıdır. Hakimiyet doğrudan ve inhisaridir. Takip Hakkı: Hak sahibi, kendi hakimiyetinden iradesi dışında çıkmış eşyasını takip edip, kimin elinde bulursa ondan geri alma hakkına sahiptir. Savunma Hakkı: Malikin, sahip olduğu eşya üzerindeki aynı haklarını ihlal eden davranışlara karşı da bizzat savunma hakkı vardır. Aynı hak sahibi eşyayı hukuki ve fiili işlemlere konu edebilir. Aynı haktan doğan bu dava ve talep hakları kullanılmamakla sona ermezler ve iskati zamanaşımına uğramazlar. Yeter ki, aynı hak konusu eşya üçüncü kişiler tarafından zamanaşımı, ihya, işleme, karışma gibi bir başka sebeple iktisap edilmiş olmasın. Aynı hakkın ihlali tazminat sebebidir.
Tam aynı hakkın sahibine sağladığı	Kullanma (usus) + yararlanma (fructus) + tasarruf (abusus) = mülkiyet

yetkiler		
Sınırlı ayni haklar	İrtifaklar Taşınmaz yükü Rehin hakları	
Yararlanma hakları = hakimiyet hakkı = aslî haklar	Sahibine, konusu olan maddi veya gayrimaddi bir değerden yararlanma yetkisi verir. Katılım hakları Nisbi (alacak) hakları Mutlak haklar	
Yetki veren haklar = iktidar hakları = düzenleme hakları = tali haklar	Sahibine, daha önceden mevcut olan yararlanma haklarını sona erdirmek, değiştirmek, şekillendirmek veya düzenlemek yetkisi verir. Yenilik doğuran haklar Yönetim ve temsil hakları Def'i hakları	
Mutlak Haklar	Herkes karşı ileri sürülebilen, herkesin kendisine riayetle sorumlu olduğu haklar. Kişiler üzerinde yetki hakları (velayet, vb) Fikri haklar Kişilik hakları (yaşama hakkı, sırrı, vücut bütünlüğü, vb) Ayni Haklar	
Ayni hak ve diğer mutlak haklar arasındaki farklar	Ayni haklar	Diğer mutlak haklar
	Konusu eşyadır	Konusu eşyadan başka şeylerdir.
	Malvarlığına dahildir.	Şahıs varlığına dahildir.
	Sağlar arası ve ölüme bağlı tasarruflara konu edilir.	Sağlar arası ve ölüme bağlı tasarruflara konu edilmez.
Ayni hak ve şahsi (nisbi) haklar arasındaki farklar	Ayni haklar	Şahsi (nisbi) haklar
	Konusu eşya.	Konusu edim.
	Herkes karşı dermeyeran edilebilir	Sadece borçludan talep edilebilir.
	Doğrudan hakimiyet	Belli bir edimin yerine getirilmesi talep edilebilir. Dolaylı yararlanma.
	Sürekli	Geçici (Talep hakkı 10 yıl geçmesiyle zamanaşımına uğrar.)
	Herkes tarafından ihlal edilebilir.	Sadece borçlu tarafından ihlal edilebilir.
Şahsi (nisbi) haklar	Alelade şahsi haklar: Konusu bir edimdir. (Ayni hakkın konusu eşyadır.) Eşyaya bağlı şahsi haklar (Eşyaya bağlı hak veya borç): Bir kimsenin bir şey üzerinde sahip olduğu ayni hak ya da zilyetlik dolayısıyla alacaklı ya da borçlu olmasıdır. Bu bir durum borcudur . Bu bir ayni hak ya da mutlak hak değildir. Bir şahsi haktır . Kanundan ya da sözleşmeden doğar. Sözleşmeden: Şuf'a (önalım), iştirak, (alım), vefa (geri alım) hakları, sözleşmeden doğan boş dereceye ilerleme hakkı. Kanundan: paylı mülkiyette paydaşların sınırı belirleme yükümlülüğü,	

paydaşların yasal önalım hakkı, taşınmaz malikinin sorumluluğu, zaruri geçit ve su hakkı, malikin iyi niyetli zilyedin eşyaya yaptığı yararlı ve zorunlu masraflardan sorumlu olması, vb.

Sadece borçluya karşı ileri sürülür.

Alelde şahsi haklardan farkı: Borç ilişkisindeki taraflar doğrudan doğruya değil, dolaylı olarak belirlenir.

Eşyaya bağlı borç yerine getirilmediğinde, TMK değil, **TBK'nın akde aykırılığa ilişkin hükümlerine** başvurulur.

Borçlu, sahibi veya zilyedi bulunduğu eşya ile değil, **tüm malvarlığı ile sorumludur.**

Eşyaya bağlı hak ve borçlar tarafların **cüz'i haleflerine geçer.**

Borç kimin zamanında doğmuş ise, alacak da ancak ondan istenebilir.

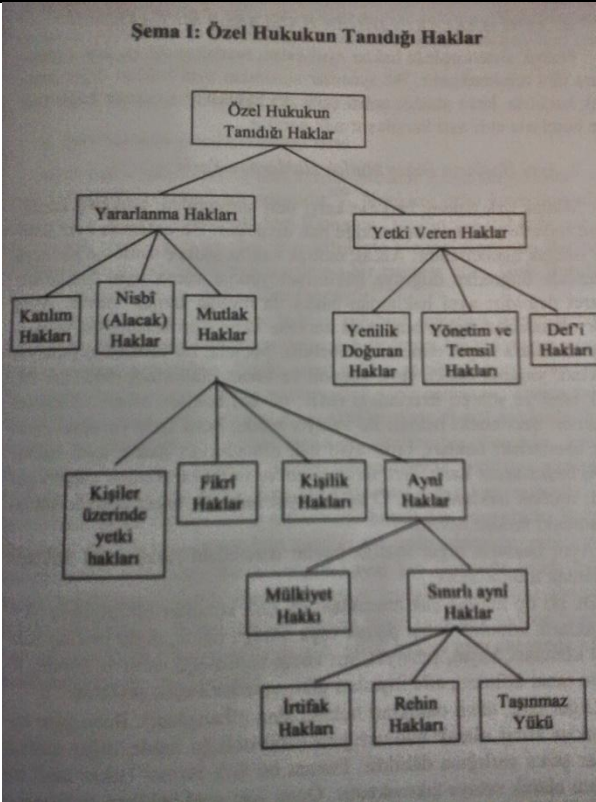
Eşyaya bağlı borçların konusunu **yalnızca olumlu edimler** oluşturur.

Alelde borçların konusunu hem olumlu, hem de olumsuz,

İrtifak haklarının konusunu yalnızca olumsuz edimler oluşturur.

Eşyaya bağlı borçlar **teminat fonksiyonunun olmayışı** ile rehin ve taşınmaz yükünden ayrılır.

Eşyaya bağlı hak ve borçlar sayı ve tipe bağlılık (**numerus clausus**) ilkesine tabidir. Ancak kanunun öngördüğü hallerde söz konusudur.



Ayni hak-şahsi hak ayrımının hukuki sonuçları		Ayni hak	Şahsi hak
	Malvarlığına dahil olan unsur bakımından	Hak konusu şeyin kendisi malvarlığına dahildir.	Sadece alacak hakkı malvarlığına dahildir.
	İlişkin bulunduğu hak bakımından	Eşyanın hukuki aidiyetine ilişkindir. Mallara sahip olmaya	Eşyanın hukuki aidiyeti üzerinde değişiklik yapmaz.

		imkan verir.	Hizmetlerden yararlanmaya imkan verir.
	Hak sahibinin korunması bakımından	Malik iradesi dışında elinden çıkan eşyayı geri alma hak ve yetkisine sahiptir.	Hak sahibi üçüncü kişilere karşı korunmaz, ancak tazminat hakkı vardır.
	İcra ve İflas Hukuku bakımından	Ayni hak sahibi alacaklı, borçlunun iflası halinde bu eşyanın iflas masasından ayrılıp kendisine verilmesini isteme hakkına sahiptir (ayırma hakkı). Borçlunun malları ile birlikte haczedilmiş malı için de istihkak davası açabilir.	Nisbi hak sahibi alacaklı, borçlunun iflası ya da mallarının haczi halinde bu hakkını kaybeder, onu ancak iflas masası üzerinde alacak olarak kaydeder.
Ayni Hak Çeşitleri	Numerus clausus Mülkiyet İrtifak hakları Rehin hakkı Taşınmaz yükü		
İç muhtevalarına göre	Tam ayni hak (Mülkiyet) Sınırlı Ayni haklar (diğerleri)		
İrtifak hakları	Başkasına ait taşınmaz üzerinde, doğrudan doğruya ve sınırlı bir yalnız kullanma; yalnız yararlanma; kullanma + yararlanma hakkı verir. İç muhteva ve süre arasında denge vardır. Hak sahibine sağlanan yarar ne kadar çok ise süre o kadar kısadır. Geçit hakkı süresiz İntifa insan ömrü veya 100 yıl Olumlu irtifak: Hak sahibinin eşyadan yararlanması eşyayı bizzat doğrudan kullanmak şeklindeyse, malikin buna katlanması şeklindeyse. (Geçit) Olumsuz irtifak: Yüklü taşınmaz malikin kendisine tanınan yetkileri kullanmaması şeklindeyse. (Manzara) (Malike düşen yük daima olumsuzdur.) Karma irtifakta malikin hem katlanma hem de kaçınma yükümlülüğü vardır. (Yapı-üst hakkı). İrtifak haklarının konusunu daima OLUMSUZ edimler, eşyaya bağlı hak ve borçların konusunu ise olumlu edimler oluşturur. Olumlu edim irtifak hakkına bir yan yükümlülük olarak katılabilir.		
Rehin hakları	Sahibine, alacağı ödenmediği takdirde rehin konusu eşyayı veya hakkı sattırarak bedelinden, kendi alacağını doğrudan doğruya ve öncelikle tahsil etme yetkisi verir. Fer'i bir ayni haktır. Varlığı teminat altına aldığı alacağın varlığına bağlıdır, onunla birlikte el değiştirir ve sona erer. Taşınmaz rehni: Taşınır rehni:		
Taşınmaz yükü	Sahibine, taşınmaz eşyanın semerelerinden ve değerinden yararlanma yetkisi		

	verir. Hem yararlandırma, hem de teminat fonksiyonu vardır. İrtifaklar ile rehin arasında ortada bir yeredir. Teminat fonksiyonu: Alacaklı, tıpkı rehinde olduğu gibi, alacağı ödenmediği takdirde, yüklü taşınmazı doğrudan doğruya paraya çevirterek bedelinden kendi alacağını tahsil etme yetkisine sahiptir. Uygulamada kullanılmaz.																		
Konusu eşya olan aynı haklar	<table><tr><td></td><td>Taşınırılar</td><td>Taşınmazlar</td></tr><tr><td>Alenilik (karine)</td><td>Zilyetlik</td><td>Tapu sicili</td></tr><tr><td>Borçlandırıcı işlemler</td><td>Şekle tabi değildir.</td><td>Şekle tabidir.</td></tr><tr><td>Hakkın kazanılması</td><td>Zilyetliğin tesisi</td><td>Tapuya tescil</td></tr><tr><td>Aynı hak konusu olma bakımından</td><td>Hapis hakkı</td><td>İrtifak hakları, taşınmaz yükü</td></tr><tr><td>Taşınır davası açma</td><td>Mümkün</td><td>Mümkün değildir.</td></tr></table>		Taşınırılar	Taşınmazlar	Alenilik (karine)	Zilyetlik	Tapu sicili	Borçlandırıcı işlemler	Şekle tabi değildir.	Şekle tabidir.	Hakkın kazanılması	Zilyetliğin tesisi	Tapuya tescil	Aynı hak konusu olma bakımından	Hapis hakkı	İrtifak hakları, taşınmaz yükü	Taşınır davası açma	Mümkün	Mümkün değildir.
	Taşınırılar	Taşınmazlar																	
Alenilik (karine)	Zilyetlik	Tapu sicili																	
Borçlandırıcı işlemler	Şekle tabi değildir.	Şekle tabidir.																	
Hakkın kazanılması	Zilyetliğin tesisi	Tapuya tescil																	
Aynı hak konusu olma bakımından	Hapis hakkı	İrtifak hakları, taşınmaz yükü																	
Taşınır davası açma	Mümkün	Mümkün değildir.																	
Konusu eşya olmayan aynı haklar	Alacak hakkı üzerinde kurulan rehin hakkı Tereke üzerinde kurulan intifa hakkı Elektrik enerjisi üzerine kurulan mülkiyet hakkı Hidroelektrik santrallerde elde edilen enerji "taşınmaz" Elektrik enerjisi "taşınır"																		
Hak sahibinin tayini bakımından aynı hak çeşitleri	Kural olarak sınırlı aynı haklar başkasının eşyası üzerine kurulur. Mülkiyet hakkı tahdide uğrar. Malik lehine sınırlı aynı haklar: Malik, mülkiyet hakkından doğan yetkilerinden bir kısmına bağımsız bir nitelik kazandırarak eşyasını elinden çıkardığı zaman, bunları kullanmak üzere kendi lehine sınırlı aynı hak olarak kullanabilir. Bu, sadece taşınmazlarda ve tapu siciline kayıtlı kurulur. (Taşınmaz üzerinde ipotekli borç senedi ihracı). Şahsa bağlı aynı hak (Şahsi irtifak) (Şahısla kaim aynı haklar): Sınırlı aynı hak bir şahıs lehine kurulmuşsa. "Düzenli veya el değiştiremeyen şahsi irtifaklar" Süre ile ya da şahsın ömrü ile sınırlıdır. Miras yoluyla başkasına geçemez. Ölüme bağlı ya da sağlar arası tasarruflara konu edilemez. İntifa ve sükna hakkı "Düzensiz veya el değiştirebilen şahsi irtifaklar" Miras yoluyla başkasına geçer. Ölüme bağlı ya da sağlar arası tasarruflarla üçüncü kişilere geçebilir. Kanun uyarınca intikal: Yapı (üst) ve kaynak hakları Sözleşme uyarınca intikal: Bu ikisi dışında kalan irtifaklar Eşyaya bağlı aynı hak (Aynı veya arzi irtifaklar): Sınırlı aynı hak belirli bir taşınmazın maliki lehine kurulmuşsa. Önemli olan malikin şahsı değil, taşınmazın kendisidir. Hakim / yararlanan: irtifakın lehine kurulduğu taşınmaz. Hadim / yüklü: irtifakla yüklü taşınmaz. Bu hak malike, taşınmazın sahibi olduğu için tanınır. Ölüme bağlı ya da sağlar arası tasarruflarla üçüncü kişilere devredilemez. Fer'i aynı haklar: Şahsa ya da eşyaya değil, teminat altına aldığı alacağın kaderine bağlıdır. Rehin haklarıdır.																		
Aynı Haklara Hakim Olan İlkeler	Belirlilik (Muayyenlik) İlkesi: Aynı haklar ferden belirli şeyler ya da bulundukları bütünden ayrılarak bağımsız hale gelmiş nev'en belirli şeyler üzerinde kurulabilir. Eşya üzerinde tek bir mülkiyet kurulabilir. Bütünleyici parça ayrı bir aynı hak konusu olamaz. Teferruat ise ayrı bir aynı hak konusu oluşturabilir. Bir eşya üzerinde birden fazla aynı hak kurulabilir. Eşya birliğini meydana getiren her eşya ayrı bir aynı hak konusu oluşturur. "Rehin kurulurken konusu olan taşınmazın belirtilmesi gerekir." Türk hukukunda umumi rehin yoktur. (Kişinin tüm mallarının rehin konusunu oluşturması)																		

	Kamuya Açıklık (Aleniyet) İlkesi: Aleniyet ihtiyacı: Aynı haklarda gerek hak, gerekse işlem güvenliği açısından duyulan, hakkın mevcudiyetinin herkesçe anlaşılmasını sağlayacak tezahür. Taşınırlarda zilyetlik, taşınmazlarda tapu tescili. Bunlar aynı haklara (adi) karine teşkil eder. İSTİSNA: Taşınırlarda sicil kaydı: Sicile kaydı zorunlu mallar Rehin konusu hayvanlar Zilyet veya adına tapu siciline kayıt bulunan kimsede tasarruf yetkisi olmasa bile, ondan aynı hak iktisap eden iyi niyetli üçüncü kişi taşınmazlarda mutlak olarak (TMK 1023); taşınırlarda tamamen (TMK 988) veya kısmen (TMK 990) korunmuştur. Bu durumlarda aynı hak geçerli bir şekilde iktisap eder ve korunur.
	Madde 1023.- Tapu kütüğündeki tescile iyi niyete dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.
	Madde 988.- Bir taşının emin sıfatıyla zilyedinden o şey üzerinde iyi niyetle mülkiyet veya sınırlı aynı hak edinen kimsenin edinimi, zilyedin bu tür tasarruflarda bulunma yetkisi olmasa bile korunur.
	Madde 989.- Taşınırı çalınan, kaybolan ya da iradesi dışında başka herhangi bir şekilde elinden çıkan zilyet, o şeyi elinde bulunduran herkese karşı beş yıl içinde taşınır davası açabilir. Bu taşınır, açık artırmadan veya pazardan ya da benzeri eşya satanlardan iyi niyetle edinilmiş ise; iyiniyetli birinci ve sonraki edinenlere karşı taşınır davası, ancak ödenen bedelin geri verilmesi koşuluyla açılabilir. Diğer konularda iyiniyetli zilyedin haklarına ilişkin hükümler uygulanır.
	Madde 990.- Zilyet, iradesi dışında elinden çıkmış olsa bile, para ve hamile yazılı senetleri iyi niyetle edinmiş olan kimseye karşı taşınır davası açamaz.
	Madde 991.- Bir taşının zilyetliğini iyi niyetle edinmemiş olan kimseye karşı önceki zilyet, her zaman taşınır davası açabilir. Eğer önceki zilyet de, zilyetliği iyi niyetle edinmemiş ise sonraki zilyede karşı taşınır davası açamaz.
	Belirli Sayı ve Tipe Bağlılık (Numerus Clausus) İlkesi: Aynı hakların tipi ve içeriği kanunla belirlenir. Zilyetlik bir aynı hak değildir. Fertlerin kanunda belirtilmemiş aynı haklara ilişkin yapacakları sözleşmeler geçersizdir. Bu ilkenin 4 fonksiyonu bulunmaktadır: Aleniyet fonksiyonu: Belirlilik fonksiyonu: Mülkiyet özgürlüğünü koruma fonksiyonu: Etik fonksiyonu: Bu, evrensel bir ilke değildir. Olumlu bir edim başlı başına bir irtifak konusu olamaz.
	Hak Düşürücü Süreye ve Zamanaşımına Tabi Olmama İlkesi: Aynı haklar kullanılmadıkları takdirde ne sükut eder, ne de zamanaşımına uğrarlar. İSTİSNA: Başka biri lehine kazandırıcı zamanaşımı ya da iyi niyetle iktisap.
	Sebebe Bağlılık (İllilik) İlkesi: Aynı hakkın tesis ve nakli için, zilyetliğin nakli veya tapu siciline kaydın yanı sıra bu işlemlerin sebebini oluşturan borçlandırıci işlemin de gerçekleşmiş ve geçerli olması gerekir. Geçersiz işlemlere dayanılarak nakledilen zilyetlik haksız, tapu kütüğüne yapılan kayıt yolsuzdur.
	Zaman İtibarıyla Öncelik İlkesi: Aynı şey üzerinde birden fazla mülkiyet hakkı kurulamaz (mülkiyet hakkının inhisarılığı ilkesi). İster taşınır, ister taşınmaz olsun, bir eşya üzerindeki sınırlı aynı haklar, o eşya üzerindeki mülkiyet hakkından önce gelir. Taşınır üzerindeki sınırlı aynı haklar aralarındaki sırayı kuruluş tarihlerine göre alırlar. (Zamanda öncelik, hakta öncelik.)

	Taşınmaz üzerindeki sınırlı ayni haklar aralarında çatışma yoksa aynı anda kullanılabilir. Çatışıyorsa, aralarındaki sırayı kuruluş tarihlerine göre alırlar. (Zamanda öncelik, hakta öncelik.) İSTİSNA: Sabit dereceler sistemi: TMK 870. Taşınmaz rehni ve diğer ayni haklar arasındaki sıra: Zamanda öncelik, hakta öncelik.)
ŞEKLİ EŞYA HUKUKU	
Eşya Hukuku	Şekli Eşya Hukuku: Hakları aleniyete kavuşturan zilyetlik ve tapu siciliyle ilgili bölüm. Maddi Eşya Hukuku: Bunların eşya sahibine sağladığı hak ve yetkilerle ilgili bölüm.
Ayni haklarda aleniyet ihtiyacı	Ayni haklar herkese karşı dermeyan edilebilir olduklarından, herkes tarafından anlaşılabilir bir şekle ve dış görüntüye bürünmelerine ihtiyaç vardır. Taşınırlarda zilyetlik. Taşınmazlarda tapu sicili. Bunlar hem aleniyeti sağlar, hem de hakların tesisi, devri ve sona ermelerinde aynı rolü oynarlar. Bu görüntüye iyi niyetle inanarak hak iktisap eden üçüncü kişilerin korunmasını sağlarlar. Zilyetliğin taşınmazlardaki rolü: Taşınmazın zaman aşımı, imar ve ihya veya işgal ile iktisap edilebilmesi için öncelikle üzerinde zilyetliğin tesis edilmiş olması gerekir. Zilyetlik hem taşınırlarda, hem de taşınmazlarda üçüncü kişilerden gelen saldırılarda özel bir korunma sağlar.
Zilyetlik	Eşya üzerindeki fiili hakimiyet. Gerisinde bulunan haktan bağımsızdır. Arkasında bir hak olabilir ya da olmayabilir. Alelde elinde bulundurma (detentio): fiili hakimiyetin eşya üzerinde zilyet olan kimse adına kullanılması. Zilyet yardımcısı / hizmet zilyedi: fiili hakimiyetin eşya üzerinde başkası adına kullanan kimse. Tutucu / vazıülyet: Hayvanlar için. İşleten: Motorlu taşıtlar için. Bunlar hakimiyet ilişkisini ifade için değil, hayvan ve motorlu aracın verdiği zarardan sorumluluk ilişkisini ifade için kullanılan terimlerdir. Bunlar zilyet olabilirler ya da olmayabilirler. Eşya üzerindeki fiili hakimiyet zilyetlik, hukuki hakimiyet mülkiyettir.
	Zilyetlik, bir eşya üzerindeki fiili hakimiyetin <u>iradi olarak ele geçirilmesiyle</u> başlayan ve onun, irade ile veya irade dışı kaybına kadar süren fiili ve hukuki bir durumdur.
Zilyetliği Unsurları	Maddi unsur (corpus): Fiili hakimiyet. Manevi unsur (animus): İrade.
Fiili hakimiyet	Fiili hakimiyetin varlığı hayat tecrübelerine göre belirlenir. Fiziki anlamda hakimiyet gerekli değildir. Maddi anlamda yakınlık: para, vs için aranır. Kullanımı başkalarına terk edilebilen eşyada aranmaz. Maddi ilişkinin sürekliliği: Fiili hakimiyet devamlılık arz etmelidir. Bununla birlikte, geçici sebeplerle kesintiye uğraması onun devamlılığına engel teşkil etmez.
Zilyetlik iradesi (animus)	Bir kimsenin zilyet olma niyetiyle eşyayı ele geçirmesi ve fiili hakimiyetinde bulundurması. Mülk edinme veya hak sahibi olma iradesi şart değildir. (Hırsız, zilyet yardımcısı) İSTİSNA: Mirasçılar: mirastan haberdar olmasalar dahi külli halefiyet yoluyla intikal eden eşyalara kanun icabı (ipso jure) zilyet olurlar. Birinci Görüş (Subjektif Görüş): Savigny tarafından savunulur. Zilyetlik için fiili hakimiyetin yanına zilyetlik iradesinin eklenmesini zorunlu görür. Zilyetlik iradesi (animus possessionis), malik gibi davranmak (animus dominis) demektir. Bunu, malik olduğuna kani olmaktan (opinio dominis) ayırmak gerekir. Eşya üzerindeki fiili hakimiyeti başkası adına kullanan kişinin durumu zilyetlik (possessio) değil, basit bir elde bulundurma (detentio) dir. İkinci Görüş (Objektif Görüş): Jering tarafından savunulur. Animus'a bakılarak detentio ve possessio birbirinden ayrılamaz. Kanunkoyucu, zilyetliği basit bir elde bulundurmadan ayırırken, korunması gereken bir menfaati ön planda tutar. Bu ayırmada, korunması gereken menfaat için pozitif hukukun koyduğu kurallar ölçü

	teşkil eder. Hakim görüş: <u>Zilyetlik için irade unsuru gereklidir.</u> Farazi irade: "Bir eşyanın cebine konulduğunu bilseydi o şeyi kabul ederdi faraziyesi varsa, cebine konulan şeyden haberdar olmayan kimse zilyet olur. Zilyetlik için farazi iradenin açıklanması bile yeterlidir. Farazi iradenin varlığı olayların arzettiği özelliklere göre belirlenir. (Açık pencereden içeriye çiçek ya da yılan atılması). Genel bir zilyetlik iradesinin açıklanması yeterlidir. İhtilaf halinde, fiili hakimiyetin varlığı, zilyetlik iradesinin varlığına karine teşkil eder. Zilyetliğin bulunmadığını iddia eden kimse, bu iddiasını ispat etmek zorunda kalır.
Zilyetliğin Hukuki Niteliği	Tartışma konusudur. TMK'da ayrıntılı hükümler yoktur. İçtihat ve doktrinle çözümlenir. Üç temel görüş vardır: Zilyetlik bir haktır. Hak, hukuken korunan ve bu korunmadan yararlanılması yetkisi sahibinin iradesine bırakılmış yetki ve menfaattir. Bazı yazarlar, şahısla eşya arasında doğrudan bir ilişki bulunduğundan bunu bir aynı hak olarak görürler. Bazıları ise bunu bir nisbi hak olarak görürler. Çünkü bu bir geçici haktır. O nedenle tecavüz ve ihlale karşı korunur. İhlal edene karşı dermeyan edilebilen nisbi bir haktır. Bazıları da bir şahsiyet hakkı olduğunu ileri sürerler. Zilyetlik bir tezahür (görüntü) biçimidir. Hakka benzeyen bir görüntüdür. Bunlar da hukuken korunur. Zilyetlik bir hakimiyet veya durumdur. Buna hukuki sonuçlar bağlanmış olması bu durumu bir hak haline getirmez. Bu korunmanın amacı sosyal barış ve huzurun sağlanması ve asıl hak sahibinin korunmasıdır. Hakim görüş: <u>Zilyetlik ne bir hak, ne bir fiili hakimiyet, ne de bir fiili durumdur. Bu bir hukuki durumdur. Hukuken korunmuş menfaat unsuru da yoktur. Bir hak değildir. Ancak hukuken önemsiz bir durum da değildir.</u> Hocanın görüşü: fiili ve hukuki bir durum.
Zilyetliğin Fonksiyonları	Aleniyet ve Karine Fonksiyonu: En önemli fonksiyondur. Taşınırlar için aleniyeti sağlar. Taşınırlarda aynı hakların varlığına karine teşkil eder. Hak karinesi, taşınırlarda sadece aynı haklar için değil, şahsi haklar için de mevcuttur. Bu durum, zilyedi ispat külfetinden kurtarır. (Taşınmazlarda tapu sicili) İktisap Fonksiyonu: İster aslen, ister devren olsun, tanışılar üzerinde bir aynı hakkın iktisabı kural olarak zilyetliğin iktisabı ya da tesisi ile olur. (Mülkiyetin iktisabı, rehnin tesisi) Zamanaşımı yoluyla iktisapta da önemlidir, temel şarttır. (İhras ve işgal) (Taşınmazlarda tapu sicili) Koruma Fonksiyonu: İyi niyetin korunması: Herkes, zilyedi, zilyetliğinde bulundurduğu taşınır üzerinde aynı ve şahsi haklara sahip olduğunu kabul etmekte ve hukuki ilişkiye girmekte haklıdır. (TMK 985, 988, 990) Zilyedin korunması: Zilyetlik, sahibine her türlü gasp ve tecavüzden bizzat korunma (ihkak-ı hak) ve dava yolu ile korunma imkanı bahşeder. Bizzat korunma: Zilyet kendisinden zorla ya da gizlice alınan eşyasını, taşınmaz ise gasbını kovarak, taşınır ise suçüstü ya da kaçarken yakalayarak geri alabilir (TMK 981). Dava yolu: Zilyetlik davaları. (TMK 982-984, 992) Huzur ve Sükunu Sağlama Fonksiyonu: Kendilerini haklı görenler bile, fiili hakimiyete saygı göstermek zorundadırlar.
Zilyetliğin Konusu	Eşya: Taşınır eşya, tabii kuvvetler. Daima bir fiili hakimiyet vardır. Birden fazla eşyanın oluşturduğu eşya birliği varsa, tek bir zilyetlik oluşmaz, her bir eşya ayrı zilyetlik konusu olur (muayyenlik ilkesi). Kamu malları için zilyetlik söz konusu olamaz. Bütünleyici Parça ve Teferruat: Fiili hakimiyet, aynı haklardan farklı olarak eşyanın bir kısmı ile sınırlı olabilir. Eşyanın bağımsız olmayan bir bölümü ile ilgili zilyetliğe kısmi zilyetlik denir. (Reklam için kiralanmış olan binanın dış duvarı) Bütünleyici parça ve teferruat da ayrı bir zilyetlik konusu olabilir. Ancak böyle bir durum söz konusu değilse, eşyanın zilyedi, bunların da karine olarak zilyedidir. Haklar:

	Hak zilyetliği İSTİSNAİ olarak irtifak ve taşınmaz yükü ile diğer bazı haklarda söz konusu olur. i. İrtifak ve taşınmaz yükünde zilyetlik hakların fiilen kullanılmasından ibarettir. (TMK 973/II) Eğer, yüklü taşınmaz maliki, irtifak hakkına aykırı davrandığı her seferde irtifak hakkı sahibinin itirazıyla karşılaşmışsa bu hak bilfiil kullanılmış demektir. ii. Bazı yazarlar aynı kuralın alacak haklarına ve fikri haklara da uygulanması gerektiğini savunur.
Kütük ya da sicil zilyetliği	Tapu siciline kayıtlı taşınmazlarda hak karinesine dayanmak ve zilyetlik davaları açmak hakkı öncelikle sicilde hak sahibi olarak görünen kimseye aittir. Bu durum, taşınır zilyetliğinin karşılığıdır.
Zilyetlik Çeşitleri	Aynı Eşya Üzerindeki Zilyetliğin Sayı ve Niteliğine Göre Yalın (Tek) Zilyetlik: Eşya üzerinde bir tek zilyetlik durumu vardır. Birden fazla dereceli zilyetlik yoktur. (Kişinin ya da karı kocanın malik oldukları dairede oturmaları). <u>Münhasır (tek başına) Zilyetlik:</u> Bir kişinin tek başına sahip olduğu zilyetliktir. Arada fark var. Dereceli Zilyetlik: Aynı eşya üzerinde, aynı anda, nitelikleri birbirinden farklı <u>birden fazla zilyetlik</u> vardır. (Malik, irtifak hakkı sahibi, kiracı). Yetkileri derecelendirilmiştir. <u>Birlikte zilyetlik:</u> <u>Birden fazla zilyet</u> vardır. Zilyetlerin yetkileri ve zilyetlikleri aynıdır. i. Aslî ve fer'î zilyetlik: Malik sıfatıyla zilyet olan aslî, diğeri fer'î zilyettir. Malik olmak değil, malik gibi davranmak önemlidir. Malik olmadığı halde malik gibi davrananlar da aslî zilyettir. STİSNA: Aslî zilyetlik olmadan fer'î zilyetlik olabilir: Kaybolan birşeyi bulan kimse, malik gibi hareket etmediği sürece fer'î zilyettir. Bunlar göreceli kavramlardır. (malik-kiracı-alt kiracı) Malik sıfatıyla zilyet, aslî zilyetten daha geniştir. Fer'î zilyet olmadan aslî zilyet olmaz. Zamanaşımı süresi sadece malik sıfatıyla hareket eden aslî zilyet lehine işler. Fer'î zilyete teslim, zamanaşımı süresini kesintiye uğratmaz. Hak karinesinden öncelikle aslî zilyet yararlanır. Zilyetliğin korumalarından fer'î zilyet de yararlanır. ii. Vasıtalı ve vasitasız zilyetlik: Vasitasız zilyet, sıfatı ne olursa olsun, fiili hakimiyeti bizzat ve doğrudan doğruya kullanan kimsedir (Eşyayı kullanan malik, intifa hakkı ya da rehin hakkı sahibi, alacaklı, kiracı). Fiili hakimiyeti bizzat değil, başkasının aracılığı ile kullanan kişi ise vasıtalı zilyettir. Vasıtalı zilyet sadece eşyadan ekonomik yararlar sağlamak, hukuken eşyayı yabancı etkilerden korumak, onu tasarruf ve borçlandırıcı işlemlere konu etmek yetkisine sahiptir (eşyasını intifaya, rehne, kiraya veren kimsenin zilyetliği). Vasıtalı zilyedin mutlaka malik olması gerekmez. Vasıta şahıs "başkası için zilyet" durumunda olan birisi de olabilir. (taşıyıcı, temsilci, otomobil şoförünün durumu) Vasıtalı zilyette de aynı şey üzerinde zilyet olan en az iki kişi vardır. Bu ayrımın sonuçları: Zilyetliğin sahibine sağladığı korumadan önce vasitasız zilyet yararlanır. Vasıtalı zilyedin korunması daha çok dava yolu ile olur. Vasıtalı zilyet, üçüncü kişilere karşı açtığı davalarda eşyanın öncelikle vasitasız zilyede iadesini talep eder. Vasıtalı zilyedin eşyanın hukuki kaderini belirleme hakkı vardır. Vasitasız zilyet, ancak emin sıfatıyla zilyet ya da tapuda adına yolsuz kayıt bulunan kişi olarak işlem yapabilir. Mülkiyetin zamanaşımı ile iktisabında vasıtalı zilyetlik dikkate alınır.
	Zilyetlerin Sayısına Göre Tek Başına (Münhasır) Zilyetlik: Bir kimsenin eşya üzerinde yalnız başına zilyet olmasıdır. Birlikte Zilyetlik: Aynı eşya üzerinde, aynı anda, aynı tür ve aynı dereceden birden fazla zilyet varsa birlikte zilyetlik söz konusudur. i. Ortak (Müşterek) (Paylı) Zilyetlik: Birlikte zilyet olan kişilerin her biri diğerlerinin katılımı olmadan fiili hakimiyeti tek başına kullanır. Müşterek zilyetlerden biri eşyayı satacak veya rehin verecek olursa bu fiili güveni kötüye kullanma suçunu oluşturur (TCK 155).

	yi niyetli üçüncü kişilerin bir eşyayı müşterek zilyetten iktisabı mümkündür. Çünkü müşterek zilyet emin sıfatıyla zilyettir. ii. Elbirliği (İştirak) Zilyetliği: Fiili hakimiyet hepsi tarafından kullanılır. Bunu mülkiyet ile karıştırmamak gerekir. İştirak halinde zilyetlerden biri eşyayı satacak veya rehin verecek olursa bu fiili hırsızlık suçunu oluşturur (TCK 155). İştirak halinde zilyetin emin sıfatıyla zilyet vasfı yoktur.
	Amacına Göre Kendisi İçin Zilyetlik: Kendisi için zilyet, zilyetlik konusu eşya üzerindeki aynı ya da şahsi eşya hakkına dayanarak yahut hiçbir hakka dayanmaksızın fiili hakimiyeti kendi adına kuran ve kullanan kişidir. i. Kendisi için zilyetlik, başkasının zilyetliğini tanımamak anlamına gelmez. Başkası İçin Zilyetlik: Başkası için zilyet, üzerinde hiçbir aynı ya da şahsi eşya hak iddia etmeksizin zilyetlik konusu eşyayı, zilyet olan diğer bir kimse adına doğrudan doğruya fiili hakimiyeti altında bulunduran kimsedir. Başkasının talimatına uymak zorundadır. (nakliyecisi, işçi, mümessil) Zilyet Yardımcılığı: Ne kendisi, ne başkası için zilyetlik söz konusudur. Zilyet yardımcısı, fiili hakimiyeti altında bulunan eşyayı sadece başkalarının menfaati için kullanma imkanına sahiptir (aşçının buzdolabını kullanması, çobanın hayvanları otlatması). Buna hizmet zilyetliği de denmektedir. i. Bunlar, eşyayı tecavüzlere karşı sadece meşru müdafaa hükümlerine dayanarak karşı koyabilirler. ii. Zilyet yardımcısında hak iktisabı mümkün değildir. iii. Zilyet yardımcısı elindeki malı satarsa hırsızlık suçu işlemiş olur. Organ Zilyetliği: Bir tüzel kişilikte organ sıfatını taşıyan kimseler tıpkı başkası yerine zilyetler gibi zilyetliği tüzel kişi adına kullanırlar. Eşya üzerinde zilyet olan kişi tüzel kişidir.
	Konusuna Göre Eşya Üzerinde Zilyetlik: Taşınır ve taşınmazlar üzerinde kurulabilir. i. Taşınırlarda hak karanesi teşkil eder. ii. Kısmi zilyetlik: Eşyanın bir kısmı üzerinde kurulur. Hak Üzerinde Zilyetlik: Hak zilyetliği, eşyaya zilyet olmaksızın hakkın fiilen kullanılması ve ondan yararlanılmasıdır. i. TMK 973/II: taşınmazlar üzerindeki irtifak haklarında ve taşınmaz yüklerinde hakkın fiilen kullanılması zilyetlik sayılır. ii. Zilyetliğin tesisine elverişli bir aynı hakkın bulunması gerekir. iii. Eşyayı kullanmak gerekmeyen olumsuz irtifaklarda hak zilyetliği söz konusu olur. iv. Söz hakkın fiilen kullanılması gerekir. v. Hakkın kullanılması, irtifak haklarında hakkın muhtevasını oluşturan yetkilerin kullanılması, taşınmaz yükünde ise hakkın muhtevasına giren edimlerin talep ve kabul edilmesi suretiyle olur.
	Bir Hakka Dayanıp Dayanmamasına Göre Haklı Zilyetlik: Bir hakka dayanan zilyetlik. Haksız Zilyetlik: Bir hakka dayanmayan zilyetlik. i. İyi Niyetli Haksız Zilyetlik: ii. Kötü Niyetli Haksız Zilyetlik: Bu ayrım zilyetliğin korunmasında, iade ve tazminat yükümlülüğünde, zamanaşımı ile iktisapta önem taşır.
Zilyetin İktisabı ve Kaybı	Aslen İktisap: Zilyetliğin tek taraflı irade ve fiili sonucu oluşur. Başka birinin rızasının bulunup bulunmaması önem taşımaz. Bu, ihraz, işgal ve bulma (lükata) ile eş anlamlıdır. Zilyetliğin geçerli olmayan bir işlemle elde edilmesi, hırsızın durumu Zilyetliğin aslen iktisabı bir hukuki işlem değil, bir maddi fiil niteliğindedir.
	Devren İktisap: Evvelki ve sonraki zilyedin karşılıklı ve birbirine uygun iradeleri sonucu ile mevcut zilyetliğin aynen ve olduğu gibi halihazır zilyet tarafından kazanılmasıdır. Devredilen ve devralınan zilyetlik derece ve tür itibarıyla aynıdır. İki türü vardır: Teslimli Devren İktisap:

	Fiili hakimiyette gözle görülen bir değişiklik gerçekleşmelidir. Devreden fiili hakimiyete sahip olmalıdır. Taraflar zilyetliğin devri konusunda anlaşmış olmalıdır. Zilyetliğin devrine yetecek kadar ayırt etme gücü gereklidir. Geçerli bir sebebe ihtiyaç yoktur. Teslimsiz Devren İktisap: Fiili hakimiyette gözle görülen bir değişiklik gerçekleşmez. İrade beyanlarının değişimi yeterlidir. Devren iktisap mülkiyetin zamanaşımı ile kazanılmasında önemlidir. TMK 996: Zamanaşımı hakkına sahip olan zilyet, devraldığı zilyedin süresini kendininkine ekleyebilir.
	Tesisen iktisap: Halihazır zilyet, zilyetliğini muhafaza etmekle birlikte, eşya üzerinde o ana kadar mevcut olmayan yeni bir zilyetlik türü ihdas ederek ona başkasını zilyet kılar. Yalın zilyetliğin dereceli zilyetliğe ya da münhasır zilyetliğin birlikte zilyetliğe dönüştürülmesi ile olur. TMK devren ve tesisen iktisabı birlikte düzenlemiştir.
	İrsen (miras yoluyla) iktisap: Miras yoluyla oluşur. TMK Miras Hukuku kitabında düzenlenmiştir. MADDE 599.- Mirasçılar, mirasbırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar. <i>Kanunda öngörülen ayırık durumlar saklı kalmak üzere mirasçılar, mirasbırakanın aynî haklarını, alacaklarını, diğer malvarlığı haklarını, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerini doğrudan doğruya kazanırlar ve mirasbırakanın borçlarından kişisel olarak sorumlu olurlar.</i> <i>Atanmış mirasçılar da mirası, mirasbırakanın ölümü ile kazanırlar. Yasal mirasçılar, atanmış mirasçılara düşen mirası onlara zilyetlik hükümleri uyarınca teslim etmekle yükümlüdürler.</i> Fiili hakimiyet ya da irade gerekmez. Bu unsurlar gerçekleşmeden zilyetlik olduğu için buna farazi zilyetlik denir.
Zilyetliğin Nakil Yolları	Zilyetliğin nakli hem devren hem de tesisen iktisabı birlikte içine alır. Zilyetliğin nakli için teslim şart değildir. Zilyetliğin Teslim Yoluyla Nakli: Eşyanın (aynının) teslimi ile zilyetliğin nakli: En yaygın yoldur. Eşyanın kendisi karşı tarafa teslim edilir. Teslimin Hukuki Niteliği: Birinci Görüş: Soyut bir hukuki işlemdir. Zilyetliğin nakli için irade uyuşması gerekir. Zilyetin nakli için nakle esas teşkil eden hukuki işlemlerin geçerli olması şart değildir. İkinci Görüş: Hukuki bir fiildir. Zilyetliğin nakli için rızalar hukuki sonuca değil, sadece fiili hakimiyetin kurulmasına yöneliktir. Üçüncü Görüş: Maddi bir fiildir. Ancak hukuk düzeni bu maddi ve fiili duruma bazı sonuçlar bağlar. Tarafların fiil ehliyetine gerek yoktur, temyiz kudreti yeterlidir. İrade sakatlığı hakkındaki hükümler uygulanmaz. İrade sakatlığı varsa, zilyetlik devren değil, aslen kazanılmış olur. Teslim hukuki işlem olmadığından sebepten bağımsızdır (illetten mücerrettir). (Hakim görüş) Araçların teslimi ile zilyetliğin nakli: Fiili hakimiyet kurmaya yarayan ya da yeten araçların teslimi ile. (Evin anahtarı, vb.) Fiili hakimiyet kurmaya yeten anlaşma ile zilyetliğin nakli: Genel olarak basit bir anlaşma zilyetliğin naklini sağlamaz. Vasıtasız zilyedin zilyetlik sıfatının anlaşma sonucu değişikliğe uğraması ile zilyetliğin nakli gerçekleşebilir. Buna zilyetlik anlaşması denir. (karı-koca mal rejimleri) Zilyetlik <u>anlaşması</u> sebebe bağlı (illî) dır. (Zilyetliğin nakli değil.) Kısa Elden Teslim: Fiili hakimiyeti elinde bulunduran kişinin, yani vasıtasız zilyedin zilyetlik sıfatının, eşyayı fer'i zilyet ya da başkası adına zilyet sıfatı ile elinde bulundurana devredilmesi ile gerçekleşir. (Evin içinde oturan kiracıya satılması, ariyet ya da rehin alanın mülkiyet kazanması) Böylece zilyetlik söz konusu anlaşmayla birlikte intikal eder.

Eşyanın zilyet yardımcısı tarafından iktisabı tartışmalıdır. Farklı görüşler:

Sözleşme

Kısa elden teslim

Teslim

Zilyetliğin Teslimsiz Nakli:

Zilyetliğin temsilci aracılığı ile nakli:

Eşyanın aynı veya eşyada fiili hakimiyet sağlayan araçlar iktisap edene değil de onun temsilcisine teslim edilir.

Temsilcide kendisi için zilyet olma iradesi yoktur.

Teslimle birlikte temsilci vasıtasız, temsil olunan vasıtalı zilyetliği devren kazanır.

Temsilcinin temsil yetkisi olmalı ya da icazet verilmeli.

Bu hususlar hem rızai hem de kanuni temsilciler için geçerlidir.

Zilyetliğin kendi adına ve başkası hesabına hareket eden dolaylı temsilci tarafından iktisabı ilke olarak temsilci aracılığı ile iktisap değildir. Bu yetkisiz temsil için de geçerlidir.

Zilyet yardımcısına teslim, zilyede teslim demektir.

Nakliye aracılığı ile zilyetliğin iktisabında, nakliyeciyi gönderenin fer'i zilyedi ya da başkası için zilyet durumundadır. Eşya kendisine gönderilen kimse zilyetliği tesellüm ile iktisap eder.

Zilyetliğin hükmen teslim yolu ile nakli:

Zilyetliğinde bulunan bir şeyi başkasına devreden (temlik eden) kimse, o şeyi bu defa kira, hizmet, istisna, kullanma ödöncü (ariyet), saklama (vedia), intifa, velayet hakkı, evlenme sözleşmesi, intifa veya taşınır rehni gibi bir nedenle yedinde alıkoymaya devam ederse mülkiyetle birlikte vasıtalı zilyetlik karşı tarafa geçmiş olur. Buna hükmen teslim denir.

Herhangi bir teslim işlemine gerek yoktur.

Temelde bir özel hukuki sebep olmalıdır. Özel sebep, zilyetliğin devrini gerektiren hukuki işlemle ilgisi olmayan, onun dışında kalan bir sebep olmalıdır.

Arada ille de bir sözleşme olması gerekmez. Kanundan doğan bir sebep de olabilir. (babanın çocuğuna temlik ettiği eşyayı velayetten dolayı alıkoyması)

Tartışmalı durumlar:

Elden başışılama: başışılamanın bir taşınırını başışılama teslim etmesiyle kurulmuş olur. Hükmen teslim, başışılama vaadinde mümkündür. Yargıtay, hükmen teslim yoluyla başışılamaı uygun görmüştür.

Fer'i zilyetlik: (hocaya göre) fer'i zilyetliğin bu yolla devri mümkün değildir.

TMK, teslim şartlı taşınır rehniinde zilyetliğin, dolayısıyla mülkiyetin hükmen teslimi yoluyla naklini üçöncü kişiler açısından geçersiz saymaktadır. (Alacaklı olan üçöncü kişi)

Zilyetliğin havale yolu ile nakli:

Vasıtalı zilyedin bu zilyetliğini sözleşme ile **vasıtasız zilyetten başka**

birine nakletmesidir. (Kıradaki aracın mülkiyetinin üçöncü bir kişiye devri)

Havale edilecek zilyetlik asli ya da fer'i olabilir. Yeter ki vasıtalı zilyetlik olsun.

Vasıtalı zilyet ve üçöncü kişi arasında bir anlaşma yapılmalıdır. Bu şekilde bağı değildir. Zilyetliği nakleden tarafından vasıtasız zilyede ihbar edilmesi yeterlidir. Bu aynı zamanda geçerlilik şartıdır. (Yalnızca vasıtasız zilyet için geçerli nisbi şart)

Ihbar sadece zilyetliğin havale yolu ile art (muahhar) rehin tesisinde yazılı şekilde bağıdır.

Zilyetliğin emtia senetlerinin teslimi ile nakli:

Emtia senetleri: Umumi mağazalar ile nakliyecilerin kendilerine teslim edilen eşyayı temsil etmek üzere çıkardıkları senetlerdir.

Kıymetli evrak niteliğini haizdir.

Nâma, hamile ya da emre muharrer olarak düzenlenebilir.

Bu senetlerde yazılı olan haklar senetten ayrı olarak devredilemez, ileri sürülemez.

TMK 980: Bir taşıyıcıya ya da umumi mağazaya bırakılmış emtiayı temsil eden kıymetli evrakın teslimi, emtianın teslimi gibi sonuç doğurur.

Kıymetli evrak niteliğini haiz emtia senetleri: **makbuz senedi, varant, taşıma senedi ve konişmento**'dur.

“Umumi mağaza”: Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın izni ile kurulur.

Makbuz senedi: eşyanın mülkiyetini nakleder.

Varant: eşya üzerinde rehin kurar.

	Nakliyeciler: Taşıma senedi: Kara taşımacılığında. Konişmento: Deniz taşımacılığında. (Bunların teslimi eşyanın teslimi anlamına gelir.) TMK 980/II: Kıymetli evrakı teslim alan kimse ile teslim eden arasında uyuşmazlık çıkarsa emtiayı teslim alan tercih olunur. (Emin sıfatıyla zilyetten iktisap gibi) Haklar Üzerindeki Zilyetliğin Nakli: Zilyetliğin iktisabı için söz konusu hakların fiilen kullanılması ve o haklardan yararlanılması gerekir. Zilyetliğin nakli için: Eşyanın fiili hakimiyetinin ele geçirilmesi gerekiyorsa, zilyetlik eşyanın aynının teslimi ile intikal eder; Eşyanın fiili hakimiyetinin ele geçirilmesi <u>gerekmiyorsa</u>, zilyetlik hakim taşınmazın zilyetliği veya hak sahipliği ile gerçekleşir. Miras bırakanın ölümüyle hak zilyetliği mirasçılara külli halefiyet yoluyla geçer.
Zilyetliğin Kaybı	Zilyetlik kendisini meydana getiren unsurlardan birinin ortadan kalkmasıyla (corpus ve animus) kayba uğrar.
	Zilyetliğin İradi Kaybı: Terk: Zilyedin, <u>zilyetliğine son vermek niyetiyle</u> eşyayı fiili hakimiyetinden sürekli ve kesin biçimde çıkarmasıdır. Zilyetliğin Devri: Zilyetliği sona erdirmez, el değiştirmesine neden olur. Doğru ifade zilyetliğin nisbi kaybı olmalıdır. Zilyetliğin İrade Dışı Kaybı: Kayıp, çalınma, gasp, tabii kuvvetlerce sürüklenip götürülmesi vb. Önceki zilyedin ele geçirmesi, kamulaştırma, cebri icra, zilyetlik ya da istihkak davası ile, vb. Zilyetliğin kesin ve sürekli bir biçimde kaybı gerekir. Geçici sebeplerle kesintiye uğraması kaybına yol açmaz.
Zilyetliğin Hükümleri (Hukuki Sonuçları)	Koruyucu Hükümler: Zilyetlik bir hakka dayanıp dayanmadığına bakılmaksızın korunur. Gasp ve tecavüz durumunda ilk başvurulacak hukuki yoldur. Hak Karinesi: Zilyetlik taşınırlarda aynı veya şahsi bir hakka karine teşkil eder. Hak sahibi ispat külfetinden kurtulur. Haksız zilyede yüklenen sorumluluk: Eşyanın iadesi Zarar ve ziyanın tazmini
Zilyetliğin Korunması	Bir hakka dayalı olup olmadığına bakılmadan korunması. Amaç: Toplumdaki huzur ve sükunun fiili davranışlarla bozulmaması. Zilyetliğin korunmasına ilişkin hükümler ancak ihlal bir insan tarafından yapıldığında söz konusu olur. Zilyetliğin korunma yolları: Bizzat kuvvet kullanarak koruma Dava yoluyla Taşınmaz için idare yoluyla
Zilyetliğin Kuvvete Başvurarak Korunması	Hukuki Niteliği: TMK 981. (Haksız zilyet, hırsız veya gasp fiilini tamamlanmadan malikin almaya çalıştığı eşyayı geri alamaz.) Vasıtalı zilyet bu hakkı kullanabilir. Zilyet yardımcıları bundan yararlanamaz. Ancak bu hakkı meşru müdafaa hükümlerine göre kullanabilirler. Fiile İlişkin Şart: Gasp (taşınırlarda) veya tecavüz (taşınmazlarda) olmalıdır. (Çalınma, tahrip edilme) Gasp ta malik zilyetliğini tümüyle kaybeder. Tecavüzde fiili hakimiyetini kullanır ancak engelle karşılaşır, fiili hakimiyeti selbe (sarsıntıya) uğratılır. Hak zilyetliğinde de söz konusu olabilir. Fiilin kusurla işlenmesi ya da zarar doğması şart değildir. Kuvvete başvurmak ancak zorunlu halde meşru sayılır. Meşru müdafaa ve zorunluluk hallerindeki fiillerde zilyetliğin ihlali söz konusu

	olmaz. İhlal edenin kendisini hak sahibi sanması müdahalenin haksızlığını ortadan kaldırmaz. Rıza bütün zilyetlerce verilmelidir. Rıza ayırt etme gücüne sahip zilyetlerce verilmelidir. Ancak bu fiil ehliyetindeki ayırt etme gücü değildir. Zilyet yardımcılarının rızası rıza sayılmaz. Rıza açık ya da örtülü, müdahaleden önce ya da sonra verilebilir. Kuvvet kullanarak korunma gasp veya saldırı <u>sürerken</u> uygulanır. <u>Bittikten sonra</u> zararın tazmini söz konusu olur. Önleyici ve koruyucu tedbirler savunma sınırını aşmamalıdır.
Zilyetliğin İdari Yoldan Korunması	3901 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun Ülkemize mahsus olup sadece taşınmazlar için kabul edilmiştir. Bu kanun ile mülkiyet değil, zilyetlik korunur. Bu mevzuat zilyetlik için “taşınmazdan yararlanma” unsurunu da eklemiştir. (TMK’da yok.) Şahıs ve devlete ait taşınmazlar için koruma sağlar. Daha geniş bir taşınmaz kavramı içerir. Madenler de taşınmaz sayılmıştır. Tecavüz: Mali zorla veya zilyedinden habersiz işgal etmek, ele geçirmek, aynında değişiklik yapmak. Müdahale: Zilyedin mutlak hakimiyetini kısmen ya da tamamen ihlal etmek. TMK’daki tecavüz ve müdahale terimleri ters yüz edilmiştir. İsabetsizdir. Damlı yapılarda uygulanabilmesi için fuzulen işgal şarttır (malikin izni ve rızası olmaksızın girilmesi) Bu kanundan yararlanmak için vasıtasız zilyet olmak gerekir. Bir hakka, yetkiye ya da mahkeme kararına dayanarak zilyetliğin ele geçirilmesi tecavüz ve müdahale olmaz, çünkü hukuka aykırı değildir. Şartları: Maddi Şartlar: Bir taşınmaz mal olmalıdır. Taşınmaz üzerinde zilyet olunmalıdır. Taşınmaz mala yönelik tecavüz ve müdahale olmalıdır. İdari yoldan korunma isteyen kimse taşınmaza zilyet olmalıdır. Usuli Şartlar: Başvuru Şartı: Başvuru gereklidir. Makamlar res’en hareket edemezler. Ancak kamu malı için edebilirler. Müşterek ya da iştirak halinde ortaklar anlaşamazsa eylemli zilyet (vasıtasız zilyet) diğerlerine ve üçüncü kişilere karşı başvurabilir. Başvuru valiye, kaymakama yapılır. Öğrendikten itibaren 60 gün, vukuundan itibaren 1 yıl içinde yapılmalıdır. Hak düşürücü süre. Kamu malları için 1984’ten sonra süre yok. Soruşturma Şartı: Başvuru üzerine soruşturma başlatılır ve 15 gün içinde sonuçlandırılır. Konu ile dava açılmışsa 3091 sayılı kanun uygulanmaz. Karar ve Niteliği: Karar kazai değil, idari niteliktedir. Karar yargı yolu açık olmak üzere kesindir. Kararın uygulanması ve karara aykırı davranmanın müeyyidesi: Tahliyenin 5 gün içinde gerçekleştirilmesi ihtar edilir.
Zilyetliğin Dava Yoluyla Korunması	Zilyetlik davaları Zilyetliğe haklılık (taşınır=menkul) davaları
Zilyetlik davaları	Amaç: hak sahipliğini değil, zilyetliği korumak. Zilyet davası açan hak sahibi olmak zorunda ve zilyetliğinin bir hakka dayandığını ispat etmek zorunda değildir. Taşınır ve taşınmazlar ile ilgili olarak açılabilir. Zilyetliğin gasbından doğan davalar: Yedin iadesi = iade = geri verme davası Zilyetliğin tecavüzünden doğan davalar: Refi = men’i müdahale = elatmanın

Önlenmesi = saldırının önlenmesi davası

Davacı iade ve men'den başka zararın tazminini de isteyebilir.

Zilyet davaları için süre: Gasp veya tecavüz öğrenildikten itibaren en geç **2 ay**, fiilin işlendiği andan itibaren **1 yıl**. Yoksa **dava hakkı düşer**.

Bundan sonra ancak taşınır davası ya da istihkak davası açılabilir.

Tazminat davaları ise haksız fiil zamanaşımı sürelerine tabidir.

Sulh mahkemelerinin görevine girmektedir. Basit yargılama usulü uygulanmaktadır.

Verilen kararlar kesin hüküm teşkil etmez. Bunlar aleyhine temyize gidilebilir.

YEDİN İADESİ DAVASI (= iade = geri verme davası)

Zilyetliğin gaspı nedeniyle açılır.

Bir iade davasıdır.

Hem taşınırlar, hem taşınmazlar için açılır.

Davayı zilyetliğini kaybeden kişi açar.

Farklı derecede zilyetler arasında da açılabilir. (Hem gasp ve hırsızlıkta, hem de güveni kötüye kullanmada)

Dava eşyayı devralan külli haleflere karşı da açılabilir.

Davacının zilyetliğinin haksız olması davanın reddini gerektirmez.

Amaç hak sahipliğini değil, zilyetliği korumaktır. (KURAL)

İSTİSNA: Davalı, eşyayı davacıdan almasını gerektiren üstün bir hakkı olduğunu ispat ederse geri vermekten kaçınabilir. Ancak bunu o anda ispat etmelidir. Delil için süre isterse eşyayı iade etmek zorunda kalır. Bundan sonra yapacağı iş taşınır davası ya da istihkak davası açmaktır.

Gasp bir haksız fiil olduğu için bu dava ile eşyanın iadesinden başka tazminat da istenebilir. Ayrı bir dava konusu da yapılabilir. Haksız fiil esaslarına göre.

İade için kusur aranmaz, tazminat için aranır. O nedenle bu iki davanın birleştirilmesinin pratik faydası yoktur.

Tazminat davası yazılı yargılama usulüne tabidir, daha ağır işler.

Yadi iadesi davası ise basit yargılama usulü uygulanır.

SALDIRININ ÖNLENMESİ DAVASI (=Ref'i = men'i müdahale = elatmanın önlenmesi = tecavüzün önlenmesi)

Eşyanın fiili hakimiyeti henüz zilyetten çıkmamıştır. Ancak kullanmayı güçleştiren ya da imkansız kılan engeller vardır.

Amaç zilyetlik halinin tam tesisinin bir an önce sağlanmasıdır.

Davacı veya davalının haklı olup olmadığına bakılmaz.

Tecavüz edene tercihe şayan bir hakkı olduğunu derhal kanıtlama imkanı sağlanmamıştır.

Dava:

Saldırının önlenmesine

Sebebinin önlenmesine

Saldırının sona erdirilmesine (elatmanın durdurulması) ilişkin olabilir.

Dava talebinde bulunmak için davalının kusurlu olması gerekmez.

Davadan yararlanacak olan öncelikle vasıtasız zilyettir.

Dava tecavüzde bulunan veya onun külli halefleri aleyhine açılır.

Bu davayla birlikte tazminat da talep edilebilir.

Hukukumuzda iki dava vardır:

Saldırının önlenmesi (men'i müdahale): Zilyetlik saldırıya uğradığında.

Elatmanın önlenmesi: Mülkiyetin ihlalinde.

Bunlar farklı davalardır.

	Saldırının önlenmesi (men'i müdahale)	Elatmanın önlenmesi
Ne zaman açılır	Zilyetlik saldırıya uğradığında	Mülkiyetin ihlalinde
Hak tartışması	Yapılmaz	Yapılır
Hak düşürücü süre	2 ay ve 1 yıl	Süre yoktur (zamanaşımı da yok)
		Aynı bir davadır. Davacı aynı hak

			sahibi olduğunu ispat etmelidir.
	Kim açabilir	Malik ve zilyet	Malik
Taşınır (Menkul) Davası	Hak karinesine dayanarak, zilyetliği kaybedilmiş bir taşınırın iadesinin istenmesi davası. Yalnız taşınırılar için açılır. Korunan şey hakkın kendisi değil, hakka karine teşkil eden zilyetliktir. TMK, zilyedin malik sayıldığı iki durumda karineyi faraziyeyle çevirmiştir. Zilyedin iradesi ile elden çıkmış taşınırılar ile irade ya da irade dışı elden çıkmış para ve hamiline yazılmış senetleri iyi niyetle iktisap eden kimsenin iktisabı kesin olarak korunmuştur. Zilyetliğin karine teşkil ettiği haklar: Zilyetlik genellikle aynı ya da şahsi bir hakka dayanır. Bu nedenle bir hak karinesi teşkil ettiği kabul ve farz edilir. Hakka dayanmayan zilyetlik istisnai bir durumdur. Taşınırılarda mülkiyet hakkına karinedir. Zilyedin iddia ettiği aynı ya da şahsi hak da karine olarak mevcut sayılır. Mülkiyet karinesi: Zilyetlik, taşınırılarda mülkiyet hakkına karinedir. Üçe ayrılır: Hali hazır zilyet lehine mülkiyet karinesi: Taşınırın zilyedi onun maliki sayılır (TMK 985). .. Mülkiyet iddiasında bulunması yeterlidir. .. Adi karinedir. .. Vasıtalı zilyetler karineden ancak vasıtasız zilyet onların zilyetliğini tanırorsa yararlanabilirler. Evvelki zilyet lehine mülkiyet karinesi: TMK 985/2: Önceki zilyetler de zilyetlikleri süresince o taşınırın maliki sayılırlar. .. Eşyanın elinden rızası dışında çıktığını ispat etmesi yeterlidir. Asli zilyet lehine mülkiyet karinesi ve bundan fer'i zilyetin yararlanması: TMK 986/1: Bir taşınıra malik olma iradesi bulunmaksızın zilyet olan kimse, taşınırı kendisinden iyi niyetle aldığı kişinin mülkiyet karinesine dayanabilir. Sınırlı aynı hak veya şahsi hak karinesi: TMK 986/2: taşınıra bir sınırlı aynı hak veya bir kişisel hak iddiasıyla zilyet bulunan kimsenin iddia ettiği hakkın varlığı karine olarak kabul edilir. Ancak zilyet bu karineyi, şeyi kendisine vermiş olan kişiye karşı ileri süremez. Zilyetliğe bağlanan şahsi hak karinesi ancak tazminat davalarında bir rol ve etkiye sahiptir. Zilyetliğin hak karinesi olmasının rolü: Zilyetliğe bağlanan hak karinesinin taşınır davasındaki rolü: Zilyedi ispat külfetinden kurtarır. Hak karinesine dayanan kişi hali hazırda ya da evvelki zilyet olabilir. Zilyetliğe bağlanan hak karinesinin hali hazırda zilyet olan davalı için rolü: .. Hali hazırda zilyet kendisine dava açıldığında sadece hali hazırda zilyet olduğunu ileri sürmesi yeterlidir. .. Kendisi de üçüncü kişilere karşı önleme ya da tespit davası açabilir. .. Zilyetlik gasp ya da hırsızlıkla edinilmişse zilyet hak karinesini ileri süremez. Evvelki zilyedin kendisine karşı açtığı iade davasında hak karinesine dayanamaz. Zilyetliğe bağlanan hak karinesinin evvelki zilyedin açtığı taşınır davasındaki rolü: .. Hali hazırda zilyedin hak karinesi evvelki zilyedin hak karinesinden üstün tutulmuştur. .. İSTİSNA: Evvelki zilyet zilyetliğini irade dışı kaybetmiş ise, Hali hazırda zilyet zilyetliğini iyi niyetle elde etmemiş ise evvelki zilyedin hak karinesi üstündür. Evvelki zilyedin bu durumda eşyanın iadesi için açacağı davaya taşınır (menkul) davası (= istirdat davası = zilyetliğe haklılık davası = zilyetliğe dayanan istihkak davası) denir. Taşınır Davasının Şartları: .. Davacı evvelki zilyet zilyetliğini irade dışı kaybetmiş olmalıdır. 2 ay ve 1 yıllık süreleri kaçırması olmalıdır.		

Ne zaman açılabilir?

Çalınan/gaspedilen eşya üçüncü kişiye satıldığında

Güveni kötüye kullanma hallerinde

Devreden temyiz kudretine haiz değilse

Eşya tabii kuvvetlerle sürüklenmişse

Eşya uzun süreli unutulmuşsa

Her tür ve dereceden zilyet açabilir.

Zilyet yardımcıları bu davayı açamaz.

Davacı evvelki zilyet kötü niyetli olmamalıdır.

İki kötü niyetli zilyetten hali hazır zilyet olanı tercih edilir..

Taşınır davası açabilmenin sınırlamaları:

Konu bakımından: Aynı veya zilyetliği irade dışı kaybedilen **para veya hamiline yazılı senedi** iyi niyetli iktisap edenlere karşı taşınır davası açılmaz.

Süre bakımından: İyi niyetli zilyede karşı açılacak taşınır davası **5 yıllık hak düşürücü süreye** tabidir.

İktisap yeri bakımından: Aynı veya zilyetliği irade dışı kaybedilen eşya açık artırmadan, pazardan, panayırdan vb satın alınarak iktisap edilmiş ise, açılan taşınır davasında, eşyanın iadesi semerenin ödenmesi şartıyla açılabilir.

Taşınır Davasının Sonuçları:

1. Taşınır davası bir eda davasıdır. Sonuçta eşya davacıya iade edilir.

2. İade davacı evvelki zilyede yapılır. Davacı vasıtalı zilyet ise önce vasıtasız zilyede, o kabul etmezse vasıtalı zilyede yapılır.

3. İade TMK'nın haksız zilyetliğe ilişkin hükümlerine göre yapılır.

4. Verilen hüküm, ancak taraflar arasında ve davada ileri sürülmüş hukuki sebepler bakımından kesin hüküm teşkil eder.

5. Davacı evvelki zilyedin iddiasını ispat edememesi ve taşınır davasının redde uğraması, onun mülkiyet hakkına dayanan istihkak davası açmasına engel teşkil etmez.

Taşınır Davasının Benzer Davalardan Farkları:

Taşınır Davası	Zilyetlik Davası	Mülkiyete Dayanan İstihkak Davası	Sebepsiz Zenginleşme Davası
Zilyetlik korunur.	Zilyet gasp ve saldırıya karşı korunur.	Mülkiyet korunur.	Vücudu sona ermiş iktisapların iadesine ilişkindir.
Taşınır + tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar	Taşınır + taşınmaz	Taşınır + taşınmaz + (tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar)	
Aynı dava			Şahsi dava
TMK 992-995	TMK 992-995	TMK 992-995	TBK 79-80 (İade kapsamı daha dar.)
Zilyetliğe bağlanan hak karinesine dayanır.	Zilyetliğe dayanır.	Mülkiyet hakkına dayanır.	Alacak hakkına dayanır.
Hakkın korunmasını amaçlar.	Kamu düzenini sağlamayı amaçlar.	Eşyanın sahibine iadesini amaçlar.	Sebepsiz zenginleşme nedeni eşyanın

			iadesini amaçlar.
Zilyetlik irade dışı kaybedildiğinde açılır.	Zilyetlik gasp ve saldırıya uğradığında açılır.	Zilyetliğin irade ile devredildiği, ancak mülkiyetin devrinin geçerli olmadığı hallerde açılır.	Zenginleşme konusu şeyin mülkiyeti ya da hakkın kendisi iktisapta bulunan zenginleşene geçtiğinde açılır. Mülkiyetin devrinin geçerli olduğu hallerde açılır.
Malik olmayan zilyet + malik açabilir.	Malik olmayan zilyet + malik açabilir.	Zilyet olmayan malik ya da diğer sınırlı hak sahibi açabilir.	
İyi niyetli zilyede karşı 5 yıl, kötü niyetli zilyede karşı her zaman açılır. Hak düşürücü süre.	Öğrenildikten itibaren 2 ay, fiilden itibaren 1 yıl içinde açılır. Hak düşürücü süre.	Zamanaşımı ya da hak düşürücü süre yoktur. (Halihazır zilyet zamanaşımı ya da başka bir nedenle mülkiyeti kazanmamışsa.)	Zamanaşımı. 2 yıl ve 10 yıl.
Zilyetliğin hak karinesi olarak iyi niyetli müktesibin korunmasındaki rolü: İyi niyetli müktesibin tam korunduğu haller: (Zilyetlik karinesi faraziyeye dönüşür.) Emin sıfatıyla elde edilmiş aynı hak ya da eşya: (TMK 988) Etkili görünüş teorisi: Bir kimse bir görünüşe istinaden aynı hak iktisap etmişse, görünüşteki durum gerçeğe aykırı olsa bile iktisap geçerli sayılmalıdır. Gerçekleşmesi gereken şartlar: i. <u>Aynı hakkı devreden kimsenin emin sıfatıyla zilyet olması gerekir.</u> (Zilyet yardımcıları ve iştirak halinde zilyetler emin sıfatıyla zilyet sayılmaz.) Eşya hile veya tehdit sonucu elden çıkmışsa emin sıfatıyla zilyetlik söz konusu olmaz. Eşya HATA sonucu elden çıkmışsa emin sıfatıyla zilyetlik söz konusu OLUR. (Ütücüye ütüsüz elbise yerine ütülü elbise verilirse.)(Ama elbisenin cebinde altın unutulursa emin sıfatıyla zilyetlik söz konusu OLMAZ.) Devreden ehliyetsizse emin sıfatıyla zilyetlik söz konusu olmaz. ii. <u>Emin sıfatıyla zilyetten iktisap edilen hakkın aynı bir hak olması gerekir.</u> Bir alacak hakkı iktisap eden kişi bu hakkını malike karşı ileri süremez, ancak hapis hakkını kullanabilir. (Hapis hakkı aynı bir haktır.) iii. <u>Emin sıfatıyla zilyetten aynı hak iktisap eden kimse üçüncü kişi ve iyi niyetli olmalıdır.</u> Temsilci ve organ aracılığı ile yapılan işlemlerde hem temsil edilen, hem temsilci, hem tüzel kişi, hem de organ iyi niyetli olmalıdır. İyi niyet karine olarak mevcuttur. Aksinin ispatı iddia eden davalıya düşer. Kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyi niyet iddiasında bulunamaz			

	(TMK 3). İyi niyet iktisabın gerçekleştiği anda mevcut olmalıdır. Sonradan ortaya çıkan kötü niyet gerçekleşmiş iktisabın geçerliliğine engel olmaz. Para ve hamiline yazılı senetler: Devredenin emin sıfatıyla zilyet olması şart değildir. Malikten irade dışı da çıkmış olabilir. İktisap eden üçüncü kişi iyi niyetli olmalıdır. 2. İyi niyetli müktesibin kısmen korunduğu haller: İrade dışı elden çıkmış eşyayı açık artırmadan, pazardan, panayırdan vb satın alınarak iktisap edilmiş ise, açılan taşınır davasında, eşyanın iadesi semerenin ödenmesi şartıyla gerçekleşir. İyi niyetli külli ve cüzzi halefler de bu korumadan yararlanır. Kötü niyetli kimseler bundan yararlanamaz. Artık eşyayı elinde bulundurmayan, iyi niyetle iktisap etmiş müktesibin iade ya da tazminat yükümlülüğü yoktur. Davalı iyi niyetli müktesip, semerenin ödenmesini def'i yoluyla ister. Talepte bulunmadan iade ederse, bu hakkını kaybeder. İade istendiğinde hapis hakkını kullanabilir, dava açabilir. 3. İyi niyetli müktesibin hiç korunmadığı haller: İrade dışı elden çıkmış eşyayı açık artırmadan, pazardan, panayırdan vb satın alınarak iktisap edilen haller hariç, taşınırın üçüncü kişiler tarafından iktisabı, iyi ya da kötü niyetli olmasına bakılmaksızın geçersiz sayılmıştır.								
Taşınmazlarda Hak Karinesi	Tapuda kayıtlı taşınmazlarda hak karinesi görevini zilyetlik değil, tapu kütüğü görür. Vasıtasız zilyetler de, sicilde hak sahibi görünenler gibi kuvvete başvurabilir ve zilyetliği koruyan davalar açabilirler. Tapusuz taşınmazlarda durum tartışmalıdır. Bir fikre göre, hiç kimse hak karinesinden yararlanamaz. Önce hak sahibi olduğu ispatlanmalıdır. Diğer bir fikre göre, zilyetlik bunlarda da hak karinesi olmalıdır. Yoksa kayıtsız birçok mülk atıl duruma gelir. Yargıtay taşınmazın emin sıfatıyla zilyetten iktisabını geçerli kabul etmektedir. İsabetsiz bir uygulamadır.								
Haksız Zilyedin Sorumluluğu	TMK 993-995: Zilyetlik, taşınır, istihkak davalarında, geçerli olmayan hukuki işlemlerde (irade ve şekil bozukluğu hallerinde), gaibe ve atanmış mirasçılara hisselerin verilmesinde, miras sebebiyle istihkak davalarında uygulanır. Mirasta iadede, hukuki münasebetlere ilişkin iadelerde sözleşmelere ilişkin ya da sebepsiz zenginleşme hükümleri (TBK 77-80) uygulanır. Kötü niyetli haksız zilyet, bütün tedbirleri almış dahi olsa oluşan zarardan sorumludur. Eşya yok olmuş ya da imha edilmişse iadesi istenemez. Tazmin yükümlülüğü bakidir. Zilyet önce iyi, sonra kötü niyetli ise, her bir süre ayrı ayrı sayılır. <table><tr><td></td><td>İyi Niyetli Haksız Zilyedin Durumu</td><td>Kötü Niyetli Haksız Zilyedin Durumu</td></tr><tr><td>İade Yükümlülüğü Bakımından</td><td>Eşyayı kullanabilir, tasarrufta bulunabilir. Kendini sınırlı bir ayni hak ya da şahsi hak sahibi sanıyorsa, ancak mevcut sınırlar dahilinde yararlanabilir. Sınırı aşınca tazmin yükümlülüğü doğar. Eşyayı iade sorumluluğu vardır.</td><td>Eşyayı iade zilyetliğe girdiği andaki haliyle yükümlülüğü vardır.</td></tr></table>				İyi Niyetli Haksız Zilyedin Durumu	Kötü Niyetli Haksız Zilyedin Durumu	İade Yükümlülüğü Bakımından	Eşyayı kullanabilir, tasarrufta bulunabilir. Kendini sınırlı bir ayni hak ya da şahsi hak sahibi sanıyorsa, ancak mevcut sınırlar dahilinde yararlanabilir. Sınırı aşınca tazmin yükümlülüğü doğar. Eşyayı iade sorumluluğu vardır.	Eşyayı iade zilyetliğe girdiği andaki haliyle yükümlülüğü vardır.
	İyi Niyetli Haksız Zilyedin Durumu	Kötü Niyetli Haksız Zilyedin Durumu							
İade Yükümlülüğü Bakımından	Eşyayı kullanabilir, tasarrufta bulunabilir. Kendini sınırlı bir ayni hak ya da şahsi hak sahibi sanıyorsa, ancak mevcut sınırlar dahilinde yararlanabilir. Sınırı aşınca tazmin yükümlülüğü doğar. Eşyayı iade sorumluluğu vardır.	Eşyayı iade zilyetliğe girdiği andaki haliyle yükümlülüğü vardır.							

		Eşya kısmen kayba uğramışsa kalanını iade eder. Şeyin kaybolmasından, hasara uğramasından, yok olmasından sorumlu tutulmaz. Eşya elinden çıkmışsa (görüşler): <u>İadesi istenemez.</u> Satış bedeli istenebilmelidir. Eşya karşılığı, sebepsiz zenginleşme hükümlerince istenebilir. Md 3 için ivazsız iktisap olmalıdır.	
	Tazmin Yükümlülüğü Bakımından	Tazmin yükümlülüğü de yoktur. (Hakkın sınırlarını aşmamışsa.)	Tazmin yükümlülüğü vardır. Eşyayı haksız yere alıkoymuş olmasından doğan zarar. (Kusur gerekli değil, kötü niyet yeterli; birden fazla kötü niyetli zilyet varsa müteselsil sorumluluk) Ürünleri (semereleri) tazmin yükümlülüğü. (Elde ettiği ve elde etmeyi ihmal ettiği semereler.) Kötü niyetli haksız zilyedin eşyayı bizzat kullanmak suretiyle ondan sağladığı yararlar. (Ecrimisil: fuzuli işgal sebebiyle alınan kira bedeli = Kötü niyetli zilyedin eşyayı bizzat kullanması nedeniyle ödediği tazminat) Kötü niyetli haksız

			zilyedin eşyadan sağladığı, fakat hak sahibinin elde etmeyeceği ya da edemeyeceği yararlar. Zilyet bağı ile illiyet bağı olan kârı iade etmelidir.
	Yaptığı Masrafları Talep Bakımından	Zorunlu (korunması ve fonksiyonunun devam etmesi için), yararlı (kıymet ve verimin artması için) ve lüks (keyif ve zevk için) masraflar. Zorunlu ve yararlı masrafları geri isteyebilir. Bu hakkını eşyanın iadesi talep edildiğinde kullanabilir. Zayi olmuş eşyaya yapılan masraflar istenemez. Masraflar ödeninceye kadar iadedden kaçınma hakkı vardır. Lüks masrafları talep edemez, ama eşyaya zarar vermeden söküp alabilir. Eşyanın semerelerinden yararlanmışsa, bu miktar masraflar için olan alacağından indirilir.	Ancak zorunlu masrafların tazmin edilmesini isteyebilir. Kötü niyetli haksız zilyedin masrafları talep hakkı 5 yıllık zamanaşımı süresine tabidir. (eşyanın iadesinden itibaren) Kötü niyetli haksız zilyedin iadedden imtina hakkı yoktur.
	TAPU SİCİLİ		
Taşınmazlarda Kamuya Açıklık (Aleniyet) İhtiyacı	Taşınmazlar üzerinde hak iktisap etmek isteyen veya o taşınmaz üzerindeki aynı haklara uymakla yükümlü kişiler, taşınmazın malikini ve diğer hak sahiplerini bilmek ihtiyacıdır. Buna " Taşınmazlarda Kamuya Açıklık (Aleniyet) İhtiyacı " denir.		
Taşınmazlarda Kamuya Açıklık (Aleniyet) Sağlayan Sistemler	Kayıt ve Tespit (Transcription) Sistemi Taşınmazlara ilişkin aynı haklar hukuki işlemlerle kurulur ve devredilir. Sözleşme serbestisi + aynı anda intikal ilkesi İstenirse resmi sicile de kayıt yapılır. Kayıtla birlikte aleniyet ve üçüncü kişilere dermeyeran edilebilme oluşur. Kayıt, karine teşkil etmez. Mülkiyet, rehin ve bağış için ayrı defterler (siciller) tutulur. Kayıtlar kronolojik ve alfabetik sırayla tutulduğundan aynı taşınmaz üzerindeki haklar bir arada görülemez. Fransa ve İtalya		

	“Le Deeds Registration” Birleşik Krallık devletlerinde. Tasdik (Homologation = Fertigung) Sistemi Taraflar aralarında yapmış oldukları taşınmaza dair sözleşmeyi resmi makamların onayına sunarlar. Resmi makam anlaşmanın doğruluğunu beyan ve tasdik etiği anda mülkiyet hakkının intikali ya da aynı hakkın tesisi gerçekleşir. Hak sahibine bir senet verilir, ayrıca hazırlanan tutanak bir sicil veya katalogda saklanır. Bu kayıtlar aynı hakların ispatına yararlar. Bunların kamu güvenliğini sağlama fonksiyonları yoktur. İsviçre'nin bazı kantonlarında uygulanır. Torrens Sistemi Taşınmazlar, maliklerin başvurusu ve bildirisi üzerine devletin sorumluluğu altında olan bir deftere kaydedilir. Her taşınmaz için ayrı bir sahife açılır. Malike taşınmazı temsil eden bir senet verilir. Aynı haklar tescil ile doğar ve herkese karşı dermeyeran edilebilir. Mülkiyetin devri için tapu dairesine gitmeye gerek yoktur, matbu formları doldurup göndermek yeterlidir. Avustralya'da uygulanır. Tapu Sicili Sistemi Bütün taşınmazlar devletin denetim ve sorumluluğu altında tutulan resmi sicillere kaydedilir. Buna tapu sicili adı verilir. Her taşınmaz için ayrı bir sahife açılır ve o taşınmazın hukuki ve fiili durumunu gösteren bilgiler işlenir. Sistem aynı esasa dayanır. Tüm işlemler sahifeye işlenir. Alman, İsviçre ve Türk hukuklarında uygulanmaktadır. TMK 997-1027 ve Tapu Sicili Tüzüğü, Tapu Kanunu, 3402 sayılı Kadastro Kanunu Tapu sicilinin fonksiyonunu yerine getirebilmesi için öncelikle arazinin fenni usullerle sınır ve yüzölçümünün belirlenmiş olması gerekir. Henüz kadastro yapılmamış yerlerde Osmanlı İmparatorluğu döneminden kalan zabıt veya kayıt defterleri tutulmaktadır. Bunlar farklı esaslara bağlanmıştır.
Tapu Sicili Kavramı	Tapu sicili resmi siciller arasında yer alır. Geniş anlamda tapu sicili hiyerarşik bir biçimde teşkilatlanmış memur ve makamları içine alan bir kamu hizmetini ifade eder. Dar anlamda tapu sicili görevli memurlar tarafından tutulan defter ve belgelerin tümünü ifade eder. Tapu sicili, taşınmazın hukuki fotoğrafıdır. Tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, yevmiye defteri ve bunları tamamlayan belge ve planlardan oluşur.
Tapu Sicili Hukuku	Şekli tapu sicili hukuku, tapu sicilinin tutulmasıyla ilgili kurallardan oluşur. (Kamu hukuku) Maddi tapu sicili hukuku, bu sicillerin hüküm ve sonuçlarıyla ilgili kuralları ifade eder. (Özel hukuku) Şekli tapu sicili hukuku: Şekli tapu sicili hukukuna hakim olan ilkeler: Aynı kayıt ilkesi: 1. Kayıtlar taşınmaz esas alınarak yapılır. 2. Tapu kütüğünde her taşınmaz için bir sahife açılır ve sahifeye ayrı bir numara verilir. Taşınmaz bu numara ile anılır. 3. Bu sahifede bütün aynı haklar/bilgiler gösterilir. Aleniyet ilkesi: 1. Tapu sicili taşınmazlar üzerindeki haklara karine teşkil eder. 2. Herkes tapu sicilinin doğruluğuna güvenmekte ve inanmakta haklıdır. 3. İlgisini inanılır kılan herkes tapu kütüğünde ilgili sayfa ve belgeleri görebilir. 4. Bu ilke sadece asli siciller için söz konusudur, fer'i siciller için geçerli değildir. 5. TMK 1020/III: Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilemediğini ileri süremez. Kesin karinedir, aksi ispat edilemez. Tescil ilkesi: 1. Taşınmazlar üzerindeki her türlü aynı hak değişikliği ilke olarak tapuda yapılacak tescil işlemine bağlıdır. 2. Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescil ile olur.

1. Kurulması tescile bağı ayni haklar tescil edilmedikçe varlık kazanamaz.
2. Burada sadece **tescil** (ayni hakkın doğumu) değil, aynı zamanda **tadil** (ayni hakkın değişikliğe uğraması) ve **terkin** (ayni hakkın sona ermesi) de kastedilmektedir.
3. Bu durum mülkiyet için olduğu gibi, sınırlı ayni haklar için de geçerlidir.
4. Tescilin rolü **ihdasî (kurucu)**dir.
5. Tescil ilkesi mutlak değildir.
6. Tescil ilkesinin İSTİSNALARI: (Ayni haklar tescil işlemi yapılmadan doğar, değişikliğe uğrar veya sona erer.)
 - Şgal
 - Miras
 - Kamulaştırma
 - Cebri icra
 - Mahkeme kararı
 - Kamu hukukundan doğan taşınmaz yükü
 - Taşınmazın tümüyle kayba uğraması
7. Tescilin rolü **izharı (bildirici)**dir.
8. Ancak bu bildirici tescil yapılmadıkça hak sahibi herhangi bir tasarrufta bulunamaz. Bu durumda bu ilke mutlak değil, **nisbidir**.
Tescilin sebebe bağıllığı ilkesi
 - 1. Mutlak veya nisbi tescilin geçerli olması için ayrıca geçerli bir hukuki sebebe dayanması gerekir.
 - 2. Hukuki sebepten yoksun bulunan, gerçek hak sebebini göstermeyen tescil **yolsuzdur**.
 - 3. Borçlandırıci işlem mevcut ve geçerli olmalıdır.
 - 4. Yolsuz tescil, ayni hakların zamanaşımı ya da iyi niyet sebebiyle iktisabına imkan verir.
 - 5. Tescil şarta bağı olarak yapılamaz. (Mülkiyetin muhafazası kaydıyla satım yapılamaz.)
 - 6. Ancak mülkiyetin naklini sağlayan tasarruf işlemi ve bunun bir unsurunu teşkil eden tescil işlemi bozucu (infisahi) şarta bağı olarak yapılabilir. Bu şart, tapu kütüğüne şerh verilerek gösterilir.**Tapuya itimat (güven) ilkesi**
 - 1. Diğer siciller gibi tapu sicilleri de belgeledikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturur.
 - 2. Tapu sicil kayıtları tespit ettikleri ayni haklar için aksi ispat edilebilen karine oluşturur.
 - 3. Kayda güvenerek işlem yapan iyi niyetli üçüncü kişiler korunur.
 - 4. Bu ilke "**tescilin müsbet hükmü**" olarak anılır.
 - Tapu sicilinin unsurları ve elektronik tapu sicili
 - Tapu sicili tek bir defterden değil, birbirini tamamlayan bir seri defter ve belgelerin oluşturduğu bir sistemdir.
 - Bunlar ikiye ayrılır:
 - 1. Asli (ana) siciller
 - 2. Fer'i (yardımcı) siciller
 - Tapu sicili günümüzde yazılı ve bilgisayar (elektronik) destekli olarak ikiye ayrılır. Elektronik ortamda tutulan yevmiye defterinin yazılı olarak tutulması zorunludur. Ancak bu, fer'i siciller için söz konusu değildir.
 - Taşınmazın belli bir andaki hukuki durumunun ispatı, üzerinde taşınmazın tapu kütüğündeki geçmişini gösteren basılı ve tapu müdürünün imzasını taşıyan tarihli bir belge ile yerine getirilir.
 - Yevmiye defteri tapu kütüğü ile aynı sonuç ve hükümleri doğurur.
 - TAKBİS projesi: Bilgisayar destekli bir tapu sicili.
 - 5. **Asli (ana) siciller:**
 - Taşınmazın hukuki ve fiili durumunu gösterirler.
 - Bu kayıtlar hakka karine teşkil eder.
 - Tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, yevmiye defteri, tamamlayıcı resmi belgeler ve plan.
 - 6. **Tapu kütüğü:**
 - En temel unsurdur.
 - Özel mülkiyet konusu taşınmazların kaydedildiği, bunların hukuki durumunu ve üzerindeki hakları gösteren ana sicildir.

Aynı kayıt ilkesine göre tutulur.

Kat mülkiyeti kütüğü:

Kat mülkiyeti kanunu ile birlikte, üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş taşınmazların bağımsız bölümlerini kaydetmek üzere tapu kütüğü ile aynı esaslara bağlanmış bir kat mülkiyeti kütüğü tutulması kabul edilmiştir.

Her bağımsız bölüm için ayrı sahife açılır.

Tamamlayıcı resmi belgeler:

Kayıt ve işlemlerin gerekçe ve sebeplerini oluşturan ve kütükleri tamamlayan belgelerdir.

Bunlarla kaydın geçerli bir sebebe dayanıp dayanmadığı ve irtifakların kapsamı belirlenir.

Resmi senet, vekaletname, mahkeme ilamı, veraset senedi, miras taksim sözleşmesi ve taşınmazın planı.

Eski adı: **evrak-ı müsbite**.

Plan:

Arazinin durumunu ve sınırlarını gösteren fenni usullerle kağıt üzerine yapılmış geometrik şekildir.

Doğru olmadığı ispat edilebilir.

Yevmiye defteri:

Aynı hakların tescil, tadil, terkin ve tashih, ile ilgili taleplerin tapu kütüğüne işlenmeden önce tarih sırasına göre yazıldığı defterdir.

Aynı hakların sırasının belirlenmesi ve kazanılması bakımından önemlidir.

Kütüğe sicille doğan aynı haklar, yevmiye defterine kayıt edildiği andan itibaren hüküm ve sonuç doğurmaya başlar.

Yolsuzluklar, daha çok yevmiye defterinde yapılan işlemlerde gerçekleştirilir.

2. Fer'i (yardımcı) siciller

Sadece asli sicillerin tutulmasını, kullanılmasını ve onlardan yararlanılmasını kolaylaştırırlar.

Mal sahipleri sicili:

Tapu daireleri kendi mıntıkları dahilindeki taşınmaz maliklerini alfabetik sırayla (soyadın başharfi) kaydederler.

Aynı kişiye ait taşınmazlar ve tebligat adresi burada bulunur.

Aziller sicili:

Vekalet verenler alfabetik sırayla (soyadın başharfi) kaydedilir.

Vekilin yetkili olup olmadığı buradan anlaşılır.

Azil belgelerine dayanılarak tutulur.

Düzeltilmeler (tashihler) sicili:

Tapu kütüğünde yapılan yanlışlar bu sicilde gösterilir. Her düzeltme bir sebebe dayanmalıdır.

Düzeltilmeler yanlış yazım okunacak şekilde üzeri kırmızı mürekkeple çizilerek ve sahifenin aynı sütununa doğrusu yazılarak yapılır.

Kamu orta malları sicili:

Mezra, yaylak, kışlak gibi yerler için tutulur.

Bunlar özel mülkiyete konu teşkil etmezler.

Yazışma defteri:

Tapu sicil müdürlüğüne gelen ve giden evrakın tarih sırasına göre kaydedildiği defterdir.

Eski adı: **muhaberat (haberleşme) sicili**.

Alacaklılar sicili:

Tapu kütüğüne bir kere işlenen rehin hakkının daha sonraki devirleri tapu dışı işlemlerle gerçekleşir.

Alacak hakkını iktisap eden kimselerin yazıldığı defterdir.

3. Kayıt (Zabıt) Defteri:

Kadastro görmemiş yerlerde esas Osmanlı dönemi yoklama kayıtlarına dayanan kayıt (zabıt) defterleri tutulmaktadır.

Kayıt (zabıt) defteri: Mülkiyet ve rehin hakkı dışındaki aynı hakların kaydı tutulur.

İpotek kayıt defteri: Sadece rehin haklarının kaydı tutulur.

Kat mülkiyeti defteri: Kat mülkiyeti için tutulur.

Fihrist defteri: Tapu sicilindeki mal sahipleri siciline eşdeğerdir.

Ayrıca **yevmiye defteri, haciz defteri ve vekaletten azil defteri** de tutulmaktadır.

	Tapu Sicili İşlemleri <u>Kayıt (Tapulama) taşınmazın, tescil aynı hakkın tapuya kaydını ifade eder.</u> Kayıt (Tapulama) Geniş anlamda: Bir taşınmazın geometrik, fiili ve hukuki durumunun gerek arazide, gerekse kağıt üzerinde tesbiti ile başlayan ve taşınmazın tapu kütüğüne kaydı ve kadastro işlemlerini de içeren bir faaliyetler dizisidir. (Bunun için <u>kadaastro</u> terimi kullanılacaktır.) Dar anlamda: Bir taşınmazın tapu kütüğünde ayrı bir sayfeye kaydı işlemidir. (Bunun için <u>kayıt</u> terimi kullanılacaktır.) Tapulamanın konusu: Taşınmaz eşya + hak ve imtiyazlar Taşınmaz = tapu kütüğünde ayrı bir sayfeye kaydedilebilen şeydir. (hukuken) Arazi Hacim teorisi: Arazi sadece eni ve boyu olan bir düzlemi değil, aynı zamanda derinliği de olan bir hacmi ifade etmektedir. Bağımsız ve sürekli haklar Ortada tapu kütüğünde ayrı bir sayfeye kayda elverişli bir hak olmalıdır. Düzensiz şahsi irtifaklar: Devir ve intikali mümkün olan irtifaklar. i. Kanun gereğince devir ve intikal kabiliyeti: Yapı (üst) hakkı, kaynak hakkı. ii. Mukavele gereğince devir ve intikal kabiliyeti: diğer irtifak hakları Bu hak sürekli ve bağımsız olmalıdır. Süresiz veya en az 30 yıl süreyle kurulmuş haklar sürekli nitelikte sayılmıştır. Talep şartı: Bir hakkın tapu kütüğüne kaydedilebilmesi için hak sahibinin (taşınmaz malikinin) yazılı talepte bulunması gerekir. Kat mülkiyeti konusu bağımsız bölümler Madenler (İsviçre MK) Yargıtay içtihadı ile maden işletme ruhsatından doğan hak, aynı hak benzeri bir hak olarak kabul edilmiştir. Tapulamanın (kadastronun) yapılış tarzı Tarihçesi Kadaastro Kanununun amacı ve uygulama alanı Kadastronu yapılmış yerlerde ikinci defa kadastro yapılsa bile bu tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir. Dolu pafta sistemi: Bütün taşınmazların tapuya kaydı sağlanacaktır. Kadaastro çalışmalarının uygulanması Doğru tespit ilkesi: Kadaastro teknisyenleri taşınmaz üzerindeki hakları, sınırlarını, vb. doğru tespit edebilmek için serbestçe soruşturma yapabilirler. Taşınmaz tespitlerinin sonucu Kesinleşmiş kararlar kadaastro komisyonunca değiştirilemez. Hak sahibi dava açarak kaydın tashihiini isteyebilir. 10 yıllık hak düşürücü süre söz konusudur. 10 yıllık süre içinde tapuda mevcut yolsuz kayda dayanarak yapılmış aynı hak iktisapları korunur. Kadaastroya ilişkin uyuşmazlıkların çözülmesi Her kadaastro bölgesinde tek hakimli, Asliye Hukuk Mahkemesi sıfatını haiz kadaastro mahkemesi kurulur. Bu mahkemeler tutanaklara ilişkin davalara, tespitten önceki haklara dayanılarak açılan davalara, tespit anındaki uyuşmazlıklarla ilişkin davalara bakarlar. Basit yargılama usulü. Adli tatil yok. Tapulu taşınmazın bölünmesi ya da birleştirilmesi Bölünme: Bölünen taşınmazın sahifesi kapatılır, her yeni bölüm için yeni bir sahife açılır. Birleştirme: Birleştirilen taşınmazların sahifeleri kapatılır, yeni taşınmaz için yeni bir sahife açılır. Taşınmazın teşhisine yarayan bilgilerin kaydı Tescil Tescil kavramı: Tapuya kayıtlı olan taşınmaz zerinde bir aynı hakkın doğması için yapılması gereken tapu sicili işlemidir.
--	--

Tescil

Kurucu tescil: Aynı hak tapu siciline yapılacak tescil işlemiyle tesis veya iktisap edilir.

Mutlak tescil ilkesi: Aynı hakkın doğması veya kazanılması için tapu siciline yapılacak tescil işlemi şarttır.

Açıklayıcı tescil: Aynı hak önceden tapu dışında iktisap edilmiştir, ancak tescille aleniyet kazanır. Bu tescil yapılmadan hak sahibi tasarrufta bulunamaz, karine fonksiyonundan yararlanamaz.

Tescile tâbi olmayan aynı haklar: Bazı aynı hakların doğumu, mevcudiyeti ya da dermeyan edilebilmesi tescile bağlı değildir. Bunlar:

Kanundan doğan ipotekler

Kamu hukukundan doğan taşınmaz yükümlülüğü

Açıktan geçen mecra irtifakıdır.

Tapu kütüğüne tescile gerek olmaksızın devren iktisabı mümkün olan aynı haklar:

Taşınmaz rehni

Devredilebilen şahsi irtifaklar

Taşınmaz yükü

İlk defa tapuda sahife açılırken mevcut aynı haklar re'sen tescil edilir.

Sonraki tesciller için talep (istem) ve tevsik (belgeleme) koşullarının gerçekleşmesi gerekir.

Talep (istem):

Tescil talebinde bulunmaya taşınmazın **gerçek maliki** yetkilidir, bu aynı zamanda tapu kütüğünde kayıtlı malik de olmalıdır.

Tescil talebinde bulunan kimse **fiil ehliyetini** haiz olmalıdır.

Bu yetki bizzat ya da temsilci tarafından kullanılabilir.

Rızaî temsilde bu yetki özel olarak belirtilmelidir. (Noterlikçe düzenlenmiş bir temsil belgesi olmalıdır.)

Tescil talebi tapu sicil memurluğuna YAZILI olarak yapılır. Yazılı olmayan başvurular tapu sicil memurunca yazılı hale getirilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu md 13: Sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır. (Artık tescil talebinde bulunmaya gerek kalmaz.)

TAKBİS üzerinden elektronik başvuru yapılabilmektedir.

Tescil talebi hiçbir kayıt ve şarta bağlı olmaksızın yapılmış olmalıdır.

Tescil talebi açık ve tam olarak istenmiş olmalıdır.

Tescil talebinin hukuki niteliği:

aa. Aynı hak tapu dışı kazanılmışsa: tescil talebi usuli bir işlemdir.

bb. Aynı hak tescille birlikte kazanılmışsa: Üç görüş vardır:

Aynı akit: tescil talebi akdi niteliği haiz bir tasarruf işlemidir.

Tescil talebi aynı etkisi olmayan **usuli bir işlemdir**.

Tek taraflı iradeye dayanan bir tasarruf işlemidir. (Hakim görüş)

Yevmiye defterine kayıt yapıldığı andan itibaren talep sahibi taşınmaz üzerinde tasarruf hakkını kaybeder. Tescilin tapu kütüğüne işlenip işlenmemiş olması önemli değildir.

Tevsik (belgeleme)

Talep sahibinin tasarruf yetkisini ve tescilin hukuki sebebini belgelemesidir.

Talep yetkisinin tevsiki (belgelenmesi):

Malik ya da hak sahibi tarafından yapılır.

Aynı şey üzerinde başka aynı hak sahipleri varsa bunların da tescil talebine onay vermeleri (muvafakat) gerekir.

Belgeleme, sicilde hak sahibi kişi ya da onun temsilcisi olduğunu belgelemekle gerçekleşir.

Aynı hakkın sicil dışı kazanılmasında (mahkeme kararı, miras) bu durum belgelenmelidir.

İstem sahibi hak ve fiil ehliyetini haiz olduğunu da ispat etmek zorundadır.

Evli ise eşinin bu işleme onay verdiğinin ispatı gerekir.

Tapu memurunun istem sahibinin ayırt etme gücü olup olmadığını araştırma yükümlülüğü yoktur.

Hukuki sebebin tevsiki (belgelenmesi):

İktisap sebebinin mevcudiyetinin ve geçerliliğinin ispatı gerekir.

İlgili belgeler tescil talebine eklenir.
Hukuki sebep bir hukuki işlem ise, şekil şartına uygunluk incelenir.
Kanun hükmü ise (genellikle ipotektir) ipoteğin kurulmasına ilişkin belgeler ibraz edilmelidir.
Akit yapılmasını gerektirmeyen hallerde tescil hak sahibinin tek tarafı beyanı ile yapılabilir.
Tapu memurunun geçerli bir hukuki sebebin varlığını araştırma yükümlülüğü vardır.

Tescilin yapılışı

Önce yevmiye defterine kayıt yapılır.
Yetki ve hukuki sebep ispat edilir.
Tapu memuru talepleri tapu kütüğüne tescil eder. (Mavi veya siyah mürekkeple, kitap harfleri ile, kazıntı silinti yapılamaz.)

Terkin

Bir tescilin üzeri çizilerek hükümsüz hale getirilmesi demektir.
Hak üzerinde aynı etkiye sahip bir tapu sicili işlemidir.
Bununla aynı hak sona erer.

Yenilik doğuran (aynı hakkı sona erdiren) terkin

Açıklayıcı terkin

Tadil

Bir aynı hakkın kapsamını daraltmak ya da genişletmek için yapılan tapu sicil işlemidir.
Kısmen bir tescil, kısmen de bir terkin içerdiğinden, bağımsız bir tapu sicili işlemi değildir.
Tadil, tapu kütüğünde hak sahibi görünen ve yapıldığı zaman aleyhine sonuç doğuran kişinin talebi üzerine yapılır.
Taşınmaz rehniyle (ipotekle) teminat altına alınan bir alacağın nakli kural olarak tapu kütüğünde bir değişiklik yapılmasını gerektirmez.

Şerhler

Kanunda sınırlı olarak belirtilen ve aynı hakkın dışında kalan bazı hak ve durumların tapu kütüğüne kayıdır.

Bazı şahsi haklar, tasarruf yetki kısıtlamaları, geçici tesciller.

Aynı hak tesis ya da tespit etmez, sadece açıklığa kavuşturur.

Şerh edilebilecek hak ve hukuki durumlar: numerus clausus.

Şahsi hakların şerhi

Sadece kanunda öngörülen şahsi haklar şerh edilebilir. Bunlar:

Arsa payı karşılığı inşaat

Taşınmaz satış vaadi

Kira

Alım

Geri alım

Sözleşmeden doğan önalım hakları

Rehinli alacaklının boş dereceden yararlanma hakkı

Bağışlamadan dönme (rücu) şartı

Adi ve hasılat kiralari

Bu amaçla yapılan sözleşmeye **şerh sözleşmesi** denir.

Burada da talep ve tevsik şarttır.

Bunu yapacak olan kimse şerh yapıldığı zaman aleyhine sonuç doğacak olan maliklidir.

Şerh sözleşmesi geçersizse şerh de geçersizdir.

İstenen resmi senet tapu sicil müdürlüklerince ya da noterlerce resmiyet verilen senetlerdir.

Taşınmaz satış vaadinde geçerli bir vaadin varlığı yeterlidir, ayrıca bir şerh anlaşmasına gerek yoktur.

Kanunkoyucu bazı şahsi hakların şerhlerini azami bir süreyle sınırlandırmıştır.

Önalım, alım, geri alım için şerh tarihinden itibaren 10 yıldır.

Taşınmaz satış vaadinde şerh tarihinden itibaren 5 yıldır.

Taraflarca süresiz şerh öngörülmüşse bu TKM 23/II'ye dayanılarak sınırlandırılabilir.

Şerh süresi asıl borç süresinde kısa olabilir, ama daha uzun olamaz.

Yapılan şerh sürenin sonunda re'

şerh terkin edilir.

Tasarruf tahditlerinin şerhi

Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları

Haciz, iflas kararı ve konkordato ile verilen süre

Konkordato: Özel ve cebri bir icra yoludur.

Aile yurdu kurulması ve art mirasçı atanması

Aile yurdu: Kişi, iaşe ve mesken ihtiyaçlarını karşılamak üzere konut ve taşınmazlarını hakim kararı ile aile yurdu haline getirebilir. Malik artık taşınmazlar üzerinde hiçbir ayni hak tesis edemez. Taşınmaz cebri icra konusu olamaz. Bu nedenle aile yurdunun kurulması için tapu kütüğüne şerh verilmesi şart koşulmuştur.

Art mirasçı atanması: Önmirasçı taşınmazı iktisap eder ve artmirasçıya devreder. Bu arada üçüncü kişilere temlikini önlemek için tapu kütüğüne şerh konur.

Geçici tescillerin şerhi

Dava konusu ayni hakkın güvence altına alınması gereği (kaydın yolsuz olduğu hallerde, **kaydın tashihi davasında** yapılır).

Tescil için gerekli belgelerin eksik olması hali. Belgeler tamamlanınca kesin tescil yapılır.

İşçi ve müteahhitlerin kanuni ipotek haklarının şerhi (ipotek miktarı belli olmalıdır.). 3 aylık hak düşürücü süre.

Üst hakkı iradını teminat altına alan kanuni rehin hakkı.

Vakfın tesciline karar veren mahkeme kararın kesinleşmesini beklemeden durumu tapu idaresine bildirir ve taşınmazlara geçici şerh koydurarak üçüncü kişilere satımını önler.

Kamulaştırılacak taşınmazın şerhi. İdare 6 ay içinde kamulaştırma bedelini ödeyip mahkemeden tescil isteğinde bulunduğu dair bir belge almalıdır. Yoksa şerh re'sen terkin edilir.

Diğer şerhler: Şerh niteliği taşınamasına karşın şerhler sütununa yazılması gereken diğer kayıtlar.

Beyanlar

Taşınmaz eklentileri ve taşınmaz mülkiyetine getirilen kamu hukuku kısıtlamaları beyanlar bölümüne yazılır.

TMK ve Tapu Sicil Tüzüğü'nde öngörülen beyanlar

Eklentilerle ilgili beyanlar.

Kanuni geçit hakkı.

Eski hukuktan intikal eden, fakat tesisleri artık mümkün olmayan ayni haklar.

İnşaatçı ipoteğine ilişkin olarak yüklenici ve işçilerin işe başlama tarihleri.

İki taşınmaz arasındaki bağımlılık ilişkisi.

Vesayete ilişkin mahkeme kararları.

Kat mülkiyeti kanununda öngörülen beyanlar

Her bağımsız bölüme ait eklentiler

Yönetim planı ve sonra yapılan değişiklikler

Devredilen arsa payları

İleride inşa edilecek bölümlere tahsis edilecek arsa payı

Devre mülk hakkı

Kadastro kanununda öngörülen beyanlar

Kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanununda öngörülen beyanlar

İmar kanununda öngörülen beyanlar

Tapu Kütüğü Tashihi

Tashih (düzeltme), gerçek durumu göstermeyen tapu kütüğü kayıtlarının gerçek duruma uygun hale getirilmesi için yapılan tapu sicil işlemidir.

Tescil, terkin ve tadilde hukuki durumda bir değişiklik meydana gelmiştir. Tashihde ise, sadece kayıt gerçeğe uygun hale getirilir.

Gerçek duruma aykırılık şu sebeplerden ileri gelebilir:

i. Türk hukukunda nisbi tescil ilkesi kabul edilmiştir. Yani, kanunda sayılan bazı hallerde ayni hak tescil edilmeden doğar ve intikal eder ve terkin edilmeden son bulur. Bu hallerde yapılacak tescil ve terkin kurucu (ihdasi) değil, bildirici (izhari)dir. Bu işlem yapılınca kadar tapu kütüğü gerçeği yansıtmaz. (malik öldüğü halde mirasçılar adına kayıt yapılmamış).

ii. Tapu kütüğü işlemleri sadece ilgililerin talebi üzerine yapılır. İlgisiz ve yetkisiz bir kimsenin talebiyle yapılan işlem yolsuzdur.

iii. Tapu kütüğüne yapılan işlemlerin geçerli olması için geçerli bir sebebin

	<u>mevcudiyeti gerekir.</u> Sebabi geçerli olmayan işlemler yolsuzdur. (Bağlayıcı olmayan ya da hukuki sebepten yoksun bulunan işlemler) (Yolsuz tescil) Yolsuz tescil: Üçüncü kişilerin kütükteki kayda istinaden iyi niyetle aynı hak iktisabına imkan verir. Adına kayıtlı olduğu kimsenin zamanaşımı ile mülkiyeti iktisabına imkan verir. Gerçekte hak sahibi olmayan kimse lehine karine teşkil eder ve bu durumdan adına tescil bulunan kimse yararlanır. Gerçek hak sahibinin tasarrufi işlem yapmasını engeller. Yolsuz tescil üç şekilde düzeltilebilir: i. Tapu memuru tarafından re'sen yapılan tashihsler Yapılan yanlışlığın hakkın varlığı veya içeriği üzerinde etkisi yoksa tapu müdürü bunu re'sen düzeltir. Yapılan yanlışlığın hakkın varlığı veya içeriği üzerinde etkisi varsa: <u>İlgililerin talebi ya da anlaşması ile yapılan tashihsler.</u> Taraflar olur vermezse, tapu dairesince re'sen düzeltilme davası açılır. Borçlandırıcı işlem geçersiz ise yeniden düzeltilme akdi yapılmalı ve akabinde düzeltilme talebinde bulunulmalıdır. Terkinle düzeltilebilen bir aynı hak söz konusu ise düzeltilme akdine gerek yoktur. <u>Mahkeme kararı ile yapılan tashihsler.</u> Hak sahibince (aynı hakkı zedelenen kimse) açılacak olan tashihs (düzeltme) davası (= tapu kaydının tashihi davası = tapu kaydının iptali davası = tapu iptal davası). Tashihs davası aynı bir dava olduğundan zamanaşımına uğramaz. Kurucu unsurların sakatlığı nedeniyle yolsuz olan bir tapu işlemi düzeltilir. Ancak zamanaşımı ile mülkiyet iktisap edilmişse, artık bu dava açılmaz. Bu bir tespit davasıdır. Davacı, eğer zilyetlik kendisinde değilse bir de istihkak davası açmalıdır. (Tescil davası ise niteliği itibarıyla yenilik doğuran bir şahsi davadır.)
Tapu İdareleri	Görevleri: Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, Taşınmazlar ile ilgili her türlü akitli ve akitsiz tapu işlemleri ile tescil işlemlerinin yapılmasını, Siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, Sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlamak, Bütün tapu kütüğü işlemlerini ve hukuki işlemleri yapmak.
Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu	Aleniyetin sağlanması ve bu yüzden doğacak zararların tazmini Devletçe karşılanır. Tapu memurunun yapmış olduğu yanlış işlemler sonucu doğan zararlardan Devlet sorumludur. Sorumluluğun şartları: <u>Tapu sicilinin tutulmasına ilişkin bir fiil veya kaçınma olmalıdır.</u> Resmi ölçüm ve kadastro işlemleri devletin sorumluluğuna girmez. Resmi senet düzenlenirken tapu memuru noter sıfatıyla hareket ettiğinden bu da devletin sorumluluğuna girmez. Hatalı senede dayanılarak yapılan yanlış işlem ise devletin sorumluluğuna <u>girer</u>. Sahte vekaletname ya da verasetname: Yargıtay devletin sorumluluğuna girdiğine karar vermiştir. Sahte vekaletname, verasetname ya da nüfus cüzdanına istinaden bir taşınmazı devralan kimse, onun mülkiyetini iktisap edemez. Üçüncü kişi iyi niyetli dahi olsa sonuç değişmez. Bu durumda malik tashihs davası açarak taşınmazın kendi adına kaydını yaptırabilir. Ancak, söz konusu üçüncü kişiden bir başkası taşınmazı devralacak olursa onun iktisabı geçerli olur. Bu durumda ilk malik mülkiyet hakkını kaybeder, ancak devletin sorumluluğu doğar. Aynı taşınmaz için tapu kütüğünde iki sahife açılması durumu da devletin sorumluluğuna <u>girer</u>. <u>Tapu sicilinin tutulması hukuka aykırı olmalıdır.</u> Tapu sicil memurunun tebligat yapmaması, sahte bir ipotekli borç senedi düzenlenmesi hukuka aykırıdır. Öngörülen süre içinde yapılmayan talebin reddi hukuka aykırı <u>değildir</u>. <u>Fiil veya kaçınmadan bir zarar doğmalıdır.</u> <u>Fiil veya kaçınma ile doğan zarar arasında uygun illiyet bağı olmalıdır.</u> Muvazaalı satışa dayanan tescil yolsuz tescildir. İyi niyetli üçüncü kişi kayda dayanarak taşınmazı iktisap edecek olursa bu iktisap geçerlidir. Malik mülkiyeti

	kaybeder. Bu durum <u>devletin sorumluluğuna girmez</u> çünkü zarar tapu sicilinin yanlış tutulmasından doğmamıştır. Devlet zararı hatalı memura rücu edebilir. Memur aleyhine tazminat davası açılmaz. Dava, devlet aleyhine genel mahkemelerde açılır. Görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemesidir. Yetkili mahkeme tapu sicilinin yolsuz tutulduğu yer mahkemesidir.
Maddi Tapu Sicili Hukuku	En önemli tapu kütüğü işlemi tescildir.
Tescilin Hükmü	Tescilin menfi (olumsuz) hükmü: Tescil yapılmadıkça aynı hak doğmaz. Hak yevmiye defterine kayıtlı sonuçlarını doğurmaya başlar. Ayrıca mutlaka tapu kütüğüne tescil gerekir. Tapu kütüğüne tescil yapılmamışsa aynı hak doğmaz veya kazanılmaz, etkisini göstermez, mevcut sayılmaz. Aynı taşınmaz üzerindeki farklı aynı haklar öncelik sırasını tescil tarihine göre alırlar. Nisbi tescil ilkesi: Kanunda öngörülen bazı hallerde aynı hakkın iktisabı tescilden önce gerçekleşir (Miras, işgal, istimlak, cebri icra, şirketlerin birleşmesi, mahkeme kararı, evlenme mukavelesi, feshedilen hükmi şahısların malvarlıklarının kamu kurumlarına devri, vakfedilen malların devri) (kanuni ipotek hakları) (rehin hakkının devren iktisabı) Bu ilke terkinde de uygulanır. Tescilin müsbet (olumlu) hükmü: Tapu kütüğüne kaydedilen aynı hak gerçekte de mevcut ve geçerli sayılır. TMK 1023: Tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya başka bir aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur. Tapu kütüğüne itimat ilkesi. <u>Kütükte aynı hakka ilişkin bir yolsuz kayıt bulunmalıdır.</u> Yolsuz kayıt (tescil): Hukuki sebep yokluğu, butlan, ehliyet sakatlığı, şekil şartı eksikliği, vb. Evrakı müsbite: Kütükte ayrılan yer sınırlı olduğundan sadece bu evraka atıfla yetinilir. Kayıt ve evrak çelişkili olabilir. Üçüncü kişilerin bu evrakı kontrol etme zorunluluğu yoktur, kütükteki kayıt esas alınır. Bu şekilde yolsuz kayıt sayılmayan HATALI KAYIT durumlarında aynı hak iktisabı mümkün değildir.(Adaşı tarafından yapılan devirlerde) (Çift tapu durumunda: Kütük aleniyet ve itimat fonksiyonunu yerine getiremez hale gelmiştir. Bu nedenle üçüncü kişinin korunması söz konusu olamaz.) <u>Yolsuz kayda dayanılarak bir aynı hak iktisap edilmelidir.</u> Bu şekilde şahsi hak iktisap edilemez. Yolsuz tescil sahibiyle yapılan kira, şufa veya iştirak anlaşmaları gerçek maliki bağlamaz. Yolsuz tescil sahibinden <u>rehin hakkı da iktisap edilebilir.</u> Yeter ki rehin konusu alacak mevcut ve geçerli olsun. Taşınmaz rehni bir ipotek değil de bir ipotekli borç senedi veya irat senedi tarzında tesis edilmiş ise iyi niyetli üçüncü kişi korunur. <u>Yolsuz kayda dayanarak aynı hak iktisap eden kimse üçüncü kişi olmalıdır.</u> Yolsuz tescil sahibi ve gerçek malik dışındaki herkes üçüncü kişi sayılır. Mirasçılar üçüncü kişi sayılmaz. <u>Üçüncü kişi iyi niyetli olmalıdır.</u> Kaydın yolsuz olduğunu bilememeli ya da bilecek durumda olmamalıdır. İyi niyetin tescilin yapıldığı sırada mevcut olması gerekli ve yeterlidir. Kötü niyetle iktisap eden kişi taşınmazı iyi niyetli birine satıp sonra geri satın almakla korumadan yararlanamaz. İyi niyet asıldır. Aksini iddia eden taraf ispatla yükümlüdür. Olayın gerektirdiği özeni göstermeyen kişi iyi niyet iddiasında bulunamaz. <u>Üçüncü kişinin iktisabı diğer şartlar bakımından geçerli olmalıdır.</u> İktisap başka sebeplerle sakatsa (sebeup, yetki, ehliyet, şekil, irade bozukluğu, vb.), tasarruf işleminin kurucu unsurlarından biri eksikse, iktisabın dayandığı vekalet ya

	da verasetname sahteyse üçüncü kişi korunmadan yararlanamaz. Taşınmazın özel mülk konusu olmaya elverişli olmadığı durumlarda tapuya yapılan kayıt sonuç doğurmaz. TMK 1023'e göre gerçekleşen iktisap bir def'i değil, bir itiraz teşkil eder. Hakim üçüncü kişinin iyi niyetli olup olmadığını re'sen dikkate almak zorundadır.
Diğer Kayıtların Hükümü	Taşınmazı teşhise yarayan kayıtların hükmü: Hak sahipliği gerçek duruma göre belirlenir (boş arsa, vs), taşınmazın plana dayanan yüzölçümü üçüncü kişilerin iyi niyetle iktisaplarına esas olabilir. Şerhlerin hükmü: Şahsi hakların şerhi: Klasik Görüş: Şerh, konusu olan şahsi hakka aynı etki kazandırır ve sahibine taşınmaz üzerinde sonradan hak iddia edenlere karşı onu ileri sürebilme imkanı verir. Mülkiyet başkasına devredilse bile borç ilişkisi ona kaynak sözleşmenin tarafları arasında devam eder. Yeni malik bu duruma katlanmak zorundadır. Modern Görüş: (Hakim görüş): Şerh bu haklara aynı değil, eşyaya bağlı hak niteliği kazandırır. Şerhedilmiş şahsi hak herkese değil, sadece sonraki maliklere ve diğer hak sahiplerine karşı dermeyeran edilebilir. Üzerinde şuf'a, iştira, kira hakkı olan bir taşınmaz bir haksız fiil sonucu yıkılacak olursa, bu hakların sahipleri failden tazminat isteyemez. Aynı hak olsaydı, isteyebilirlerdi. Yolsuz şerh, bir hakkın kazanılmasına esas teşkil etmez. Tasarruf tahditlerinin şerhi: Bunlar, şerhedilmiş hak ve hukuki ilişkilere taşınmaz üzerinde sonradan kazanılmış haklar karşısında öncelik kazandırır. Bu tahditler malikin tasarrufuna engel olmaz. Ancak esas davanın kazanılması halinde iktisapta bulunanlara karşı ileri sürülebilmesine imkan sağlar. (TMK 1010) Medeni Kanun dışında öngörülen tasarruf tahditlerine ilişkin şerh ise, tapu kütüğünü tasarruf işlemlerine kapatır. Muvakkat tescillerin şerhi: Üçüncü kişilerin iyi niyet iddialarına engel olur. Belgelerin tamamlanması amacıyla konulmuşsa, kesin tescil bu şerhin yapıldığı tarihten itibaren sonuç doğurur. Beyanların hükmü: Her duruma göre değişir. Tahsis beyanında karine teşkil eder. Eski hukuktan intikal edip de bugün tesisleri mümkün olmayan aynı hakların beyanı üçüncü kişilerin iyi niyet iddialarına engel olur. Eşyaya bağlı aynı hakların hakim taşınmazın sahifesine yapılan beyan ve veraset ilamının beyanı açıklayıcı bir role sahiptir.