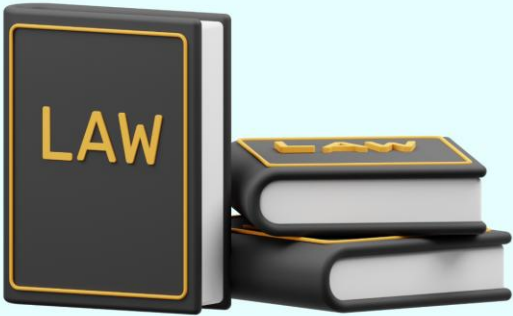




HUKUK
ÖZİŞİK
NOTLAR 1996

EŞYA HUKUKU GÜZ-VİZE

İletişim : 0505 346 19 98

@ozisikhukuknotlar

EŞYA HUKUKU-I

Eşya hukuku medeni hukukun alt dallarından birisidir. Medeni Kanunun 4. kitabında düzenlenmiştir. 4. kitap mülkiyet, (sınırlı) ayni haklar ve zilyetlik ve tapu sicili olmak üzere 3 kısma ayrılmıştır. Eşya hukukunun temel konusunu ayni haklar oluşturur. Ayni haklarda kamuya açıklığı sağlayan kurumlarımız vardır. Bu kurumlar zilyetlik ve tapu sicilidir. Bunlar hakimiyetin dışı vuruluş şekilleridir. Örneğin bir taşınır üzerinde kimin ayni hak sahibi olduğu zilyedine bakılarak anlaşılır (Bu adi karinedir.). Taşınmazlarda kimin ayni hakka sahip olduğu ise tapu siciline bakılarak anlaşılır.

Ayni haklar iki kısımdan oluşur;

1. Mülkiyet
2. Sınırlı ayni haklar (Eşya Hukuku - 2 'de göreceğiz)

Bu dönem zilyetlik ve tapu sicilini ayrıntılı olarak inceleyeceğiz. Bunlar bir eşya üzerindeki hakimiyetin dışı vurma şekilleridir. Taşınırlarda zilyetlik, taşınmazlarda tapu sicili kimin hak sahibi olduğuna karine teşkil eder. Örneğin bir taşınmaz üzerinde malik kim veya ayni hak sahibi var mı? Bunu tapuya bakarak anlarız. Taşınırlarda zilyet yani malı hakimiyetinde kim bulunduruyorsa karine olarak (adi karine) o kişinin hak sahibi olduğu kabul edilir. Adi karine olduğu için o kişinin hak sahibi olmadığını ispatlayabiliriz.

AYNI HAK NEDİR? UNSURLARI NELERDİR?

Ayni hak; bir kişiye eşya üzerinde doğrudan hakimiyet sağlayan ve bu nedenle herkese karşı ileri sürülebilen mutlak haklara denir. Ayni hak kavramı üç unsuru içerir:

A. AYNİ HAK EŞYA ÜZERİNDE SÖZ KONUSU OLUR.

Eşya kelimesi Arapça bir kelime olup şey kelimesinin çoğulunu ifade eder yani şeyler anlamına gelir. Eşya kavramı medeni kanunda tanımlanmamıştır. **Doktrindeki tanımı;** üzerinde bireysel hakimiyet kurulabilen, sınırlandırılabilir, iktisadi değer taşıyan, şahıs dışı, cismani varlıklara eşya denir. Eşyanın unsurları 5 tanedir:

hak sujesi değillerdir. Fakat hayvanları korumak amacıyla 2004 yılında hayvanları koruma kanunu çıkarılmıştır. Bu kanunun 4. maddesi hayvanlar yaşama hakkında sahiptirler diyor. Yani hayvanlara hak verilmiş. Normalde hak sahibi olanlar kişilerdir. Ancak yasa koyucu av hayvanları hariç olmak üzere hayvanlara yaşama hakkı vermiştir. Hayvanlar yaşama hakkına sahip oldukları için doğrudan eşya sayılmazlar. Çünkü eşya hak sahibi olamaz. Bu nedenle hayvanlara **eşya benzeri varlıklar** denir. Pratikte bir farkı yoktur. Hayvanlar da eşyalarla ilgili hükümlere tabidirler.

Eşyanın Türleri

a) Taşınır - Taşınmaz Eşya

Aynı haklar bakımından temel ayrım budur. Özüne zarar vermeden bir yerden başka bir yere nakledilebilen şeylere **taşınır(menkul) eşya** denir. Nakledilemeyen şeylere ise **taşınmaz(gayrimenkul) eşya** denir.

Gemi siciline kayıtlı gemiler **medeni hukuk açısından taşınır** olarak kabul edilir. Ancak **İcra İflas Kanunu ve Türk Ticaret Kanunu gemileri taşınmaz hükümlerine tabi kılmıştır**. Bu iki kanuna göre sicilde kaydı olmayan gemiler taşınır olarak kabul edilir.

b) Misli - Gayrimisli Eşya

Alışveriş hayatında sayma, tartma, ölçme ile belirlenen yerine aynı cinsten başka bir şey konulabilen eşyalar **misli eşyalardır**. Misli eşyaları ferden değil de cinsi(sayarak, tartarak, ölçerek) ile belirlenir. Örneğin yumurta, kömür, odun, benzin, su, şarap, domates.

Ferden tayin edilen eşyalar ise (yani yeryüzünde onun yerine başka bir şey koyamazsınız) **gayrimisli eşyadır**. Mesela taşınmazlar. Uzaydan baktığımızda her taşınmaz birbirinden farklıdır. Sayarak, tartarak alınmaz taşınmaz. Ferden tayin edilerek alınır. Mesela bir ev alacaksınız o ev sizin için ferden somutlaştırılmıştır, benzerlerinden ayrılmıştır yeryüzünde sizin için tektir. Mesela ünlü bir ressamın Kalamış'ta Yaz adlı tablosu veya ünlü bir heykeltıraşın heykeli gayrimisli bir eşyadır. Mesela bunları çoğaltsak, kopyalasak ortaya **çıkan kopyalar misli eşya olur**.

Örneğin üzerinize özel siparişle bir elbise diktirdiniz, bu da **gayrimisli eşyadır**. Sizin için özel hale gelmiştir. Yerine tabi ki başka bir elbise koyabilirsiniz ama o

Örnek: A bankası B'ye 100 bin lira kredi vermiş. B'nin kardeşi K da bu borç için evini ipotek ettirmiş(3. kişi bir başkası için evini ipotek ettirebilir). K tam ehliyetsizdir. Konulan ipotek taşınmaz rehinidir. Taşınmazlar üzerinde rehin 3 şekilde kurulabiliyor, onlardan en yakını da ipotektir. İpotek tapuya tescil ediliyor. İpotek edilen evin sahibi K'dır. K da tam ehliyetsiz olduğu için yapılan ipotek yolsuzdur. Banka iyiniyetli. İyiniyetli banka ipotek hakkını zamanaşımı ile kazanabilir mi kazanamaz mı? Bir hakkı kazanabilmek için ortada zilyetlik olması gerekir. İpotek kurulunca banka eve zilyet olmaz. Eşya zilyetliği de olmaz hak zilyetliği de. Hak zilyetliği sadece irtifak haklarında ve taşınmaz yükünde oluyordu. Taşınmaz rehininde ise hak zilyetliği de yok. O zaman zilyetlik şartı gerçekleşemeyeceğinden dolayı ipotek hakkını bizim banka zamanaşımı ile kazanamaz.

ZİLYETLİĞİN TÜRLERİ

1. Zilyedin Eşya Üzerinde Bir Hakkı Olup Olmamasına Göre Zilyetlik

Zilyet eşya üzerinde herhangi bir hakka sahip ise buna **haklı zilyetlik**, kendisine de **haklı zilyet** denir. Herhangi bir hak olabilir(mülkiyet, kira, ödünç, taşınırlarda rehin¹).

Eğer zilyetlik hiçbir hakka dayanmıyorsa buna da **haksız zilyetlik** denir. Örneğin hırsızın zilyetliği buna örnektir. Haksız zilyet eğer bilmiyorsa zilyetliğinin haksız olduğunu iyiniyetli, biliyorsa ona da kötünियetli haksız zilyet diyeceksiniz. Örneğin tam ehliyetsiz S saatini A'ya satıp teslim etmiş. Satış işlemi geçersizdir(batıl). Saati teslim edilse bile A zilyet olmuştur ama mülkiyet A'ya geçmez. O zaman malik hala S'dir. İşlem batıl bile olsa zilyetlik kazanılmış olur. A zilyet oldu çünkü mal teslim edildi. Zilyet oldu ancak hak sahibi olmadı. Bu nedenle A haksız zilyettir. Eğer A, S'nin tam ehliyetsiz olduğunu bilmiyorsa iyiniyetli haksız zilyet eğer biliyorsa kötünियetli haksız zilyet olur. İyiniyetli ve kötünियetli oluşunun iki açıdan önemi vardır. Önemi konular içinde göreceğiz. Şimdi sadece isimlerini söylüyoruz.

¹ Taşınmazlarda tapuya tescille rehin kurulur. Zilyetlik taşınmazlarda ipotekle olmaz. Taşınırlarda rehin ise zilyetliğin nakli ile olur. Dolayısıyla rehinli alacaklı taşınıra zilyet olmuş olur. Mesela ben kalemimi rehin etmek istiyorum bunu alacaklıya teslim etmeliyim veya alacaklıyla rehin veren anlaşır malı 3. kişiye teslim ederler. Dolayısıyla taşınırlarda rehin alacaklı açısından zilyetlik doğuruyor. Eğer taşınır 3. kişiye verilirse rehinli alacaklı dolaylı zilyet olmuş olur.

ZİLYETLİĞİN HAK KARİNESİ OLARAK KORUNMASI

Zilyetlik taşınırlarda haklara karine oluşturur. Karine, bilinen mevcut bir durumdan bilinmeyen sonuçlar çıkarmaktır. Taşınırlarda yasa koyucu zilyetliği haklara karine olarak kabul ediyor. Bir taşınırın zilyedi taşınır üzerinde bir hak iddia ediyorsa karine olarak zilyet iddia ettiği hakkın sahibi sayılır. Karineye dayanmanın önemi ise ispattadır. Karine kişiyi ispat yükünden kurtarır. Karineye dayanan taraf iddiasını ispat yükünden kurtulur. Zilyet bir hak iddia ediyorsa hakkın varlığını ayrıca kanıtlamak zorunda değildir. Zilyetliğe bağlanan bu karine adi karinedir. Zilyedin iddia ettiği hakka sahip olmadığını ileri sürüp ispatlayabiliriz. Örneğin hırsız ben bu malın malikiyim derse karine olarak malın sahibi sayılır ama siz onun karinesini çürütebilirsiniz. Taşınmazlarda ise zilyetlik haklara karine olmaz. Taşınmaz, tapuda kayıtlı bir taşınmazsa karineyi tapu sicili oluşturur. Aynı haklarda aynı hak sahibinin kim olduğu tapu siciline bakılarak belirlenir. Eğer taşınmazın tapuda kaydı yoksa Yargıtay'ın kökleşmiş kararlarına göre bu taşınmazlarda da zilyetlik haklara karine oluşturur. **Yani kural olarak zilyetlik, taşınırlarda ve tapuda kaydı olmayan taşınmazlarda haklara karine teşkil eder.**

Taşınırlarda zilyetliğin haklara karine oluşu MK m. 985 ve m.986 da düzenlenmiştir.

MK'nın Zilyetliğe Bağladığı Hak Karineleri

1. **Mülkiyet karinesi**
2. **Feri zilyetlikte karine(sınırlı aynı hak veya kişisel yani nispi hak)**

Mülkiyet karinesinde kişi mülkiyet iddia eder, ferî zilyetlikte karinede ise kişi mülkiyet dışında bir hak iddia eder.

***Eğer kişi mülkiyet iddia etmezse mülkiyet karinesi olmaz.

1. **Mülkiyet karinesi**

Mülkiyet karinesini de kendi içerisinde 3'e ayırıyoruz

- a) **Mevcut zilyet lehine mülkiyet karinesi**

Diyelim ki B yolda giderken bir saat veya herhangi bir taşınır buldu. 2 gün sonra malın sahibi A geldi malı geri istedi. Şu anda mevcut zilyet B dir. B diyor ki ben bu malın malikiyim. Yani B mülkiyet iddia ediyor. Malı kaybeden A ise malın önceki

- Bazı kişisel haklarda ise kanun koyucu bu iki şarttan (şerh anlaşması ve talep) ayrılmıştır:

a) Taşınmaz satış vaadi.

b) Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan inşaat hakkı.

Bu hakların şerhi için şerh konusunda anlaşmaya gerek yoktur. Taraflardan her biri doğrudan ana(asıl) sözleşmeye dayanarak şerhi talep edebilir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi noterde düzenleme biçiminde yapılır. Bir ön sözleşmedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de noterde yapılıyor. Bu iki durumda sadece malik değil nispi hak sahibi de ana sözleşmeye dayanarak şerhi talep edebiliyor. Bu sözleşme ona direkt şerhi talep etme yetkisi veriyor.

Şerhin Yapılması Usulü

TST'ne göre şerh, şerhler sütununa konusu, süresi, yevmiye defterine kayıt tarihi ve varsa değeri gösterilmek suretiyle yazılır. Yevmiye defterine kayıt tarihinin yazılmasının nedeni şerhin hükümlerini yevmiye defterine kayıt tarihinden itibaren doğuracak olmasıdır(Tescil gibi).

Kişisel Hakların Şerhinin Süresi

Kanun koyucu bazı kişisel haklarda şerh için maximum(azami) bir süre getirmiştir. Mesela sözleşmeden doğan önalım, alım, geri alım hakkı en çok 10 yıl için şerh verilebilir.

Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan inşaat hakkı en çok 5 yıl için şerh verilebilir.

Taraflar bu sürelerden daha az bir süre belirleyebilir. Örneğin taraflar satış vaadini bir yıllığına şerh verdirmiş olabilirler. Bu bahsettiğimiz süreler azami sürelerdir.

TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİ

Tapu sicili kayıtlarında bir yolsuzluk varsa(bu yolsuzluk tescilde, şerhlerde, beyanlarda, taşınmazın niteliklerinde olabilir) bu durum nasıl düzeltilir onu göreceğiz. Bunu ikiye ayırarak inceleyeceğiz.

A. YOLSUZ TESCİLİN DÜZELTİLMESİ

B. DİĞER KAYITLARIN DÜZELTİLMESİ

A. YOLSUZ TESCİLİN DÜZELTİLMESİ

Gerçek hak durumunu yansıtmayan tescile yolsuz tescil diyoruz. Mesela düşünün ki M'nin taşınmazı yolsuz olarak A adına tescil edilmiş. Bu yolsuzluk çeşitli sebeplerden kaynaklanabilir. Örneğin hukuki sebep yolsuz olabilir veya tescildeki yolsuzluk sonradan meydana gelmiş olabilir. Yolsuz tescilin sakıncaları;

- a) Bu tescile iyiniyetle güvenerek 3. kişiler aynı hak kazanabilirler.
- b) 3. kişinin aynı hak kazanması gerçek hak sahibine zarar verir. Eğer 3. kişi mülkiyet kazanmışsa zaten gerçek hak sahibi mülkiyeti kaybediyor. 3. kişi sınırlı aynı hak kazanmışsa bu sefer de gerçek hak sahibinin mülkiyeti sınırlı aynı hakla yüklü hale geliyor yani zarar görmüş oluyor. Bu nedenle yolsuz tescilin düzeltilmesinde gerçek hak sahibinin menfaati vardır.
- c) Adına yolsuz tescil yapılan kişi iyiniyetliyse şartları varsa bu taşınmazın mülkiyetini olağan zamanaşımıyla kazanabilir(MK m.712). Bu da bir tehlikedir.
- d) Yolsuz tescil durumunda tescile bağlı hak karinesinden adına tescil yapılan kişi yararlanır. Tescil yolsuz olsa bile karine olarak o kişi hakkın sahibi sayılıyor. Gerçek hak sahibi ise o karineden yararlanamıyor. Çünkü taşınmazlarda bir kişi yolsuz da olsa o hakkın sahibi kabul ediliyor.
- e) Gerçek hak sahibi, tapuda gerçek hak sahibi gözükmmediği için bu taşınmazı başkasına devredemiyor. Yani taşınmazı üzerinde gerçek hak sahibi tasarruf edemiyor. Dolayısıyla bu da gerçek hak sahibi için bir tehlike yaratıyor.

MK yolsuz tescilin meydana geliş şekline göre düzeltme yollarını değişik tarzlarda belirlemiştir. Yolsuz tescilin düzeltilmesini 3e ayırıyoruz:

Notun Devamı İçin ...

ozisikhukuknotlar ▾



72
gönderi

9.897
takipçi

2.398
takip

☆ ÖZİŞİK KIRTASIYE ☆
Hukuk Hizmeti
⚖️ **Hukuk Fakültesi Ders Notları Bilgi & Sipariş** ⚖️
💎 DM & Whatsapp 💎
🔴 🔴 **Shopier Magaza Siparis Linki** 🔴 🔴
🔗 shopier.com/Ozisikkirtasiye

**DERS NOTLARINI
SİPARİŞİ İÇİN
ULAŞABİLİRSİNİZ**