



# MEDENİ HUKUK -II



**KISA ÖZET**

## 1.ÜNİTE Eşya Hukukuna İlişkin Temel Bilgiler-Zilyetlik-Tapu Sicili

### GİRİŞ

Eşya hukuku, miras hukuku ve borçlar hukuku ile birlikte medenî hukukun malvarlığını ilgilendiren haklara ilişkin üç dalından birisidir. Eşya hukuku eşyalar (nesnelere) dünyasında kişilerin (öznelerin) ilişkilerinin bir kesitini düzenleyen kurallar bütünüdür. Bu dünyadaki ilişkilerin diğer kesiti kamu hukuku tarafından kamu malları çerçevesinde inceleme konusu yapılmaktadır.

### TEMEL KAVRAMLAR - AYNÎ HAK – EŞYA

#### Aynî Hak

##### *Tanımı ve Nitelikleri*

1. Aynî hak bir eşya üzerinde kurulan, sahibine o eşya üzerinde doğrudan egemenlik ve üçüncü kişilere (herkese) karşı ileri sürme yetkileri veren ve hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içerisinde kullanılabilen tekeli, mutlak ve mal varlıksal bir haktır. Bu tanıma göre aynî hak üzerinde kurulduğu eşya, doğrudan egemenlik yetkileri ve herkese karşı ileri sürülebilirlik öğelerini içeren bir hak ve hukuk düzenince çizilen sınırlara uyma zorunluluğu içeriğiyle de bir yükümdür.
2. Aynî haklar, bir aynî hakkın içerebileceği tüm yetkileri içeren tam aynî hak olarak mülkiyet hakkı ve bu yetkilerden bir kısmını içerebilen sınırlı aynî haklardan ibarettir. Hukukumuzda üç tür sınırlı aynî hak vardır. Bunlar irtifak hakkı, taşınmaz yükü ve rehindir.

#### Aynî Hakkın Konusu: Eşya

##### *Kavram*

1. Hukuksal anlamda eşya, üzerinde egemenlik kurulabilir, tedavüle (alışverişe) elverişli, kişisel olmayan, sınırları belirli maddî (cismanî) bir varlığı olan nesnelere denilmektedir. Fizik dünyada ve doğa bilimlerinde hemen her cisme, örneğin atomun parçalarına bile eşya (madde) denilmekteyken, bunlar her zaman hukuksal anlamda eşya sayılmazlar. Bu itibarla, hukuksal eşya kavramı ve kapsamı hukuk siyasetince belirlenir.

#### Aynî Haklara Egemen Olan İlkeler

##### *Mutlaklık*

Aynî hakkın mutlak hak niteliği, hak sahibine, eşya üzerinde aracısız ve tek başına doğrudan egemenliği dışı (müdahalelere) karşı koruma yetkisi sağlar. Buna göre, aynî hak sahibi, hakta aracısız ve tek başına tasarruf etme ve hakkın konusu eşyayı tek başına kullanma ya da yararlanma içerikli olumlu yetkilerini koruyan, başkalarına eşyada kullanma ve yararlanmayı yasaklama içerikli olumsuz yetkilere de sahiptir (MK 683). Mutlaklık ilkesi, aynî hakkın sahibine bırakılan tekeli (inhisarî) yetkilerin işaretini vermektedir.

##### *Açıklık (Aleniyet)*

Aynî hak herkese karşı ileri sürülebildiği ve herkes tarafından da ihlâl edilebildiği için, aynî hakkın varlığının ve hak sahibinin kim olduğunun bilinmesi gerekir. Bu ise, aynî hakların dışı karşı kolayca tanınabilecek biçimde yansımaları, herkesçe bilinebilecek olmasını ve hak sa-

hiplerinde ortaya çıkan değişikliklerin herkes önünde açıkça yapılmasını zorunlu kılar. Buna aynî haklarda açıklık (aleniyet) ilkesi denilmektedir.

## ZİLYETLİK

### Kavramsal Belirlemeler ve Öğeleri

#### **Kavramsal Belirlemeler**

Eşya hukukunun anlaşılması zor kavramlarından biri olan zilyetlik, sözlük anlamı ile bir şeyi elinde bulundurmak, tutmak demektir. Hukuksal anlamda zilyetlik ise, öğretilerde benimsenen şu tanımla bir parça olsun anlaşılır kılınabilir: “Bir taşınır ya da taşınmaz mal üzerinde fiilî egemenliği elde etme ve elden kaçırmama yönündeki iradeye dayanarak sürdürülen kişi ile eşya arasındaki ilişkidir.” (Ünal/Başpınar) Konu itibarıyla, zilyetlik esas itibarıyla eşya üzerinde kurulabilir. Bununla birlikte, haklarda zilyetlik kurulması da söz konusu olabilir. Ayrıca aynî haklardan farklı olarak zilyetliğin bir eşyanın tümü üzerinde kurulması da şart değildir. Açıkça, bir eşyanın bir kısmı üzerinde zilyetlik kurulması da mümkündür. Buna kısmî zilyetlik denilmektedir.

#### **Zilyetliğin Türleri**

##### **Malik Sıfatıyla ya da Başka Sıfatla Zilyetlik**

Eşya üzerindeki zilyetliğin mülkiyet hakkına dayandığı durumlarda malik sıfatıyla zilyetlikten söz edilir. Malikin mülkiyet hakkını ve zilyetliğini tanımayan hırsız ya da gâsıp; önce başka sıfatla zilyet (kiracı) olup daha sonra malikin mülkiyet hakkını tanımayan (malı kendine mal eden) kişilerin zilyetliği de bu niteliktedir. Malik sıfatıyla zilyetlik, zamanaşımı ile aynî hak kazanımı için önemlidir. Taşınırlarda zamanaşımı ile mülkiyet kazanımı için, beş yıllık sürenin malik sıfatıyla zilyet olarak geçirilmesi gerekir.

##### **Aslî Zilyetlik ya da Fer’î Zilyetlik**

Aslî zilyetlik, eşya üzerinde malik sıfatıyla zilyet olarak hareket edilmesidir. Fer’î zilyetlik ise, eşyada mülkiyetten başka bir aynî (irtifak, taşınmaz yükü veya rehin) ya da kişisel (kira, ödünç, saklama gibi) hakka dayanan zilyetliktir. Belirleme için, zilyetlik iradesine bakmak, malik sıfatıyla zilyet olandan hareketle fer’î zilyedi bulmak gerekir.

##### **İyi niyetli Zilyet – Kötü niyetli Zilyet**

1. Zilyedin, zilyetliğinin haklı bir nedene dayanmadığını bilmediği veya bilmesi gerekmediği zilyetliğe iyiniyetli zilyetlik denir. Bu, bir kimsenin, zilyetliği kazanması esnasındaki eksiklik veya sakatlıklar hakkında bilgi sahibi olmaması veya kendisinden beklenecek bütün özeni göstermiş olsaydı dahi bu bilgiye erişemeyecek olması durumunda ortaya çıkar. Söz gelişi, bir beyaz eşya satan mağazadan çalıntı bir buzdolabını bilmeden satın alan bir kimsenin iyiniyetli olduğu kabul edilir.
2. Zilyetliğin haklı bir nedene dayanmadığının bilinmesi veya bilinmesi gerekmesi durumunda Kötü niyetli zilyetlikten söz edilir. Böylelikle, zilyetliğinin haklı bir sebebe dayanmadığını bilen veya bilmesi gereken kişi kötü niyetli zilyet olarak adlandırılır. Kötü niyetli zilyet, zilyetliği elde ederken mevcut olan eksiklik veya sakatlıkları bilen ya da gereken özeni gösterseydi öğrene-bilecek olan kimsedir.

## Zilyetliğin Kazanılması

### **Kavramsal Belirleme**

Zilyetliğin kazanılması ile anlatılmak istenen, bir kimsenin bir eşya üzerinde fiili egemenliği kullanabilir konuma gelmesidir. Bu konum, önceki zilyedin irade ve fiilleriyle şimdiki zilyede sağlayabileceği bir hukuksal konuma dayanan fiilî konum olabileceği gibi, zilyedin kendi mad-dî fiilleriyle elde edebileceği salt fiilî konum da olabilir. İlki, önceki zilyedin tek taraflı iradesini veya fiillerini ya da her iki tarafın irade ve fiillerini gerektirebilecek devren ya da tesisen ka-zanma hallerini ifade eder. İkincisi, önceki zilyetlik konumlarından bağımsız ve bizzat zilyedin kendi fiillerine bağlanan hukuksal sonuçlar doğuran aslen kazanma durumlarının ifadesidir.

### **Fiilî Durumu Esas Alan Koruma Olanakları**

Burada zilyetliğin, ardında yatan hak durumuna bakılmaksızın, sırf fiilî durum olarak korun-ması olanağını sağlayan dava dışı koruma olanaklarından söz edilmektedir. Aslında zilyetlik davaları da sırf fiilî durumu korumayı amaçlar ise de, bu davalara, burada benimsenen sınıf-landırmaya göre, dava yoluyla koruma başlığı altında yer verilmiştir.

- 1. Kuvvet kullanma suretiyle karşı koyma:** Zilyetliği gasp edilen (zorla veya gizlice elin-den alınan) ya da zilyetliğine el atılan (tecavüz edilen) zilyet, o anda kuvvet kullanarak zilyetliğini bizzat koruyabilir. Bu olanağa hem taşınır hem de taşınmazlarda başvuru-labilmektedir. Bizzat kuvvet kullanarak zilyetliğin korunabilmesi için, öncelikle haksız bir gasp veya saldırı fiili bulunmalıdır. İkinci olarak, gecikmeksizin, saldırı ya da gasp anında (sıcağı sıcağına) kuvvetle karşı koyulması, yani fiil ile kuvvet kullanma arasında bir zaman aralığı bulunmaması gerekir. Bu, saldırganca fiil gerçekleştirilirken, en geç fail kaçarken ve olayın sınırlarını aşmadan takibe ara vermeksizin yakalamakla yapılabilen bir uygulama anlamına gelmektedir.
- 2. Taşınmaz zilyetliğine yönelik tecavüze karşı idarî koruma:** Bu yolun kullanılabilmesi için bir taşınmaza haksız bir müdahale ya da tecavüz olmalıdır. Olaydan itibaren bir yıl içerisinde ve müdahale ya da tecavüz ile faili öğrenme tarihinden itibaren 60 gün içe-risinde yetkili idarî makama başvuru yapılmış olmalıdır. Yetkili makam, taşınmazın bu-lunduğu yerdeki en yüksek mülkî amir, yani vali ya da yardımcısı veya kaymakamdır. Yetkili makamca soruşturma yapılarak on beş gün içerisinde karar verilir.

- 1. Zilyetliğin geri verilmesi davası (MK 982)** sadece taşınır için öngörölmüş olan ve fiilî durumu korumayı amaçlayan bir davadır. Dava ancak zilyetliğe gasp yoluyla son verilmiş olması halinde açılabilir. Dava zilyetliğine haksız olarak son verilmiş olan ön-ceki dolaylı ya da dolaysız zilyet tarafından açılabilir. Demek ki davacı, önceki zilyet olduğunu ve eşyadaki zilyetliğine haksız olarak son verilmiş olduğunu kanıtlamalıdır.

**2. Saldırılı savma (savuşturma) davası (MK 983)** ise, hem taşınır hem de taşınmaz zilyetliği-ne yönelik saldırılara karşı koruma olanağı sağlamaktadır. Bu dava, zilyetliğe son verilmeden zilyedin zilyetlikten doğan yetkilerini kullanmasının engellenmesi hallerinde açılabilir. Dava-da, saldırı devam etmekte ise, saldırının sona erdirilmesi veya saldırının başlaması kuvvetle muhtemelse önlenmesi istenebilir.

### **3. Hak karinelerine dayanan taşınır davası**

a. Hak karineleri, zilyetlik dediğimiz fiilî durumun arkasında aslında bir hakkın bulunabileceği düşüncesine dayanmaktadır. Hak karineleri kabul edilmeseydi, gündelik yaşamda girilen milyonlarca işlemde zilyedin hak sahibi olup olmadığının da araştırılması gerekirdi. Fakat bu alış veriş yaşamının hızını düşürür, katlanılmaz külfetler yüklerdi.

#### **Zilyetli İade Yükümlülüğünün Kapsamı**

##### **İyiniyetli Zilyedin İade Yükümlülüğü (MK 993-994)**

İyiniyetli zilyet, eşyayı olduğu gibi, elinde kalanı ile iade etmekle yükümlüdür. Ürünleri elde edilenlerden elde kalanlarla iade etmelidir. Ondan kullanma tazminatı ve zararların tazmini istenemez. İyiniyetli iade yükümlüsü, zorunlu ve yararlı masrafların ödenmesini isteyebilir. Diğer (lüks) masraflarının ödenmesini isteyemez. Ancak lüks masrafların konusu olan eklemeleri söküp alma hakkı vardır. İyiniyetli zilyet, denkleştirme isteyebilir, masraflar ödeninceye değin malı alıkoyma hakkına sahiptir.

##### **İyiniyetli Olmayan Zilyedin İade Yükümlülüğü (MK 995)**

İyiniyetli olmayan zilyet, eşyayı, aldığı gibi (nasıl ele geçirdiyse) öyle iade etmekle yükümlüdür. Elinden çıkartmışsa, ikame değeri vermelidir. Ürünleri, elde edilenler ve elde edilmesi ihmal edilmiş olanlar da dâhil olmak üzere iade etme yükümlülüğü altındadır. Kötü niyetli zilyetten kullanma tazminatı istenebilir. Kötü niyetli yükümlü, ancak iade alacaklısı için de zorunlu olan masraflarını isteyebilir; diğer (lüks) masrafların konusu olan eklemeleri söküp alma hakkı tanınmaktadır.

#### **TAPU SİCİLİ**

##### **Kavram**

1. Taşınmazların fiziksel (jeolojik) ve hukuksal durumlarını göstermek amacıyla Devlet tarafından ve onun sorumluluğu altında tutulan kütük, defter ve belge gibi öğelerden oluşan tümlüğe tapu sicili denir.
2. Devlet eliyle tutulan tapu sicili ana ve yardımcı siciller olmak üzere iki çeşit öğeden oluşur.

#### **Tapu Siciline Egemen Olan İlkeler**

##### **Aynî Kayıt İlkesi**

Tapu sicili sistemi, her taşınmaza bir sayfa açılarak, o taşınmaza ilişkin künye bilgilerinin ve hak durumunun o sayfada görünüm kazanmasıyla sağlıklı işletilebilir. İşte her taşınmaz için kütükte bir sayfa açılmasına aynî kayıt ilkesi denilmektedir.

##### **Tescil İlkesi**

Mutlak anlamıyla, tapuya kayıtlı olan taşınmazlar üzerinde devren aynî hak kazanımlarının, ancak ve ancak tapu kütüğüne yapılacak tescille gerçekleşeceğini ifade eder. Buna tescilin mutlaklığı ilkesi denmektedir. Bu anlamda tescil, aynî hakları kurucu işlev görmektedir. Fakat, taşınmazlar üzerindeki aynî hakların tescille kazanılmasının istisnaları vardır.

##### **Açıklık İlkesi**

İlgisi olan herkes tapu kütüğünü inceleme ve örnek verilmesini isteme hakkına sahiptir. Sonuçta, hiç kimse, tapu sicilinin, özellikle ana unsur olan tapu kütüğünün içerdiği hususları bilmediğini iddia ederek, iyi niyet ileri süremez. Bu, kesin bir karinedir.

### **Devletin Sorumluluğu ilkesi**

Devletin sorumluluğu ilkesine göre, Devlet, tapu sicilinin tutulması sırasında memurun işlem ve eylemleri sonucunda ortaya çıkan yolsuz sicilden doğan zararın tazmininden kusursuz sorumludur. Bu gibi bir durumda, zarar gören, (1) memura ve böylelikle de Devlet'e yüklenebilir bir kusur bulunmasa da (2) yolsuz sicilin, (3) zararının (4) sicilin yolsuz tutulması ile zararı arasında bir nedensellik bağının varlığını kanıtlamalıdır.

### **Kayıt**

1. Kayıt, kadastro gören bir taşınmaza ilişkin olarak kütükte yapılan ilk işlemdir. Kayıt sonucunda, o taşınmaz için, kütükte kayıtlı diğer taşınmazlardan en sonuncusunun sıra numarasını takip eden ilk temiz sayfa açılır. Ülkemizde kadastro çalışmaları devam etmekte olup, henüz kadastro görmemiş yerlerdeki taşınmazlar ise, tapu kayıt (zabıt) defterleri denilen kütükler üzerinde işlem görmektedir.

### **Tapu Sicilinin Düzeltilmesi**

#### **Genel Olarak Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Yolları**

1. Tapu sicilinde yapılacak düzeltme dahil her işlemin haklı bir sebebi olmalıdır. Görevliler, haklı sebep olmaksızın sicilde oynama ya da işlem yapmaya yetkili değildir. Görevliler, esas itibarıyla, fark ettikleri yanlışlıklardan da bu kurala bağlıdırlar. Onlar, kendiliklerinden (re'sen) işlem yapamazlar.
2. İdarî düzeltme: Bununla birlikte yasa, kimi durumlarda görevlilere istisnaen kendiliğinden düzeltme yapma yetkisi tanımaktadır.

#### **Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davası**

1. Ayrıca, taraflarca tapudaki yolsuzluk sorununun bir mahkeme önünde çözülmesinin istenmesi sonucunda alınan mahkeme kararına dayanılarak da düzeltme yapılabilir. Bu yola, tapu sicilinin düzeltilmesi davası adı verilmektedir.
2. Gerçek aynî hak sahibinin aynî hakkının zedelenmesi üzerine sicilde aynî hak sahibi görüne karşı açtığı ve sicilin gerçek duruma uygun hale getirilmesini istediği davaya tapu sicilinin düzeltilmesi davası denmektedir.

**Bu Özetin tamamını,Çıkmış Sorularını,Deneme Sorularını a dresinize gönderiyoruz!...**



**Tıklayınız**

<https://www.kolaysinavlar.com/medeni-hukuk-ii-ady212u?search=HUK106U>