

## AÖF Medeni Hukuk 2 Ünite 1 Ders Notları

### **Ünite 1- Eşya Hukukuna İlişkin Temel Bilgiler, Zilyetlik, Tapu Sicili**

Günlük yaşamda herkesin pek çok eşya üzerinde hem hukuki hem fiil hâkimiyeti vardır.

Kullanılan cep telefonu, eve götürülmek için alınan ekmek yada bilgisayar üzerinde bazen fiili bazen ise hem fiili hukuki hakimiyet söz konusudur:

Ele alacağımız ilk konu ayni haktır.

Ayni hak sahibine kurulduğu eşya üzerinde dorudan doğruya hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen mutlak haklardandır.

Ayni haklar sahibine sağladığı yetkiler bakımından mülkiyet ve sınırlı ayni haklar olmak üzere ikiye ayrılır.

Hukukumuzda üç tür sınırlı ayni hak vardır: Ayni hak mutlak ve malvarlıksal haklardandır.

Ayni hakları bu grupta yer alan diğer haklardan ayıran özellik konusunun eşya olmasıdır.

Ayni hakkı alacak hakkından ayıran özellik ise alacak hakkı nisbi iken diğer bir ifadeyle yalnızca borç ilişkisinin karşı tarafına ileri sürülebilirken, ayni hakkın mutlak hak olmasıdır.

Ayni hak sahibine, konusu olan eşya üzerinde doğrudan, aracısız egemenlik yetkileri sağlar.

Bunlar doğrudan egemenlik yetkileri ile korucuyu yetkiler olmak üzere ikiye ayrılır.

Doğrudan egemenlik yetkileri, kullanma yetkisi, yararlanma yetkisi, tasarruf yetkisi adını alır.

Koruyucu yetkiler ise fiili koruma yetkileri ile hukuksal koruma yetkileri olmak üzere ikiye ayrılır.

Ayni hak içerisinde yalnızca yetkiler yer almaz.

Ayni hak sahibinin, katlanma, kaçınma, verme ve yapma tarzında yükümlülükleri bulunabilir.

Konu ile ilgili bir diğer başlık ise eşyadır.

Hukuksal anlamda eşya, üzerinde egemenlik kurulabilir, tedavüle elverişli, kişisel olmayan, cismani bir varlığı olan nesnelere denilmektedir.

Eşya üzerindeki egemenlik fiili veya hukuki egemenlik şeklinde ortaya çıkabilir.

Eşya üzerinde egemenlik kurulabilmesinin bir sonucu olarak eşya devredilebilir olmalıdır.

Hukuksal anlamda eşya sayılmanın koşullarından biri de kişi olmama olduğundan kişinin vücudu, organları, ve vücutla ayrılmaz bir bütünlük içinde bulunan protezler hukuksal anlamda eşya sayılmaz.

Eşya kavramını türlere ayırarak incelemek mümkündür.

İlk olarak özel hukuka tabi olan ve olmayan eşya ayırımından söz edilebilir.

Bireysel yararın gerçekleştirilmesine yönelik ve üzerinde mülkiyet hakkı kurulabilen mallar, özel hukuka tabi olan eşyadır.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamunun ortak kullanımına ya da kamu hizmetinin görülmesine ayrılmış yerler ile sahipsiz yerler kamu malıdır.

Eşya türlerine ilişkin bir başka ayırım taşınır-taşınmaz eşya ayırımıdır.

Özü ve değeri değişmedikçe bir yerden başka yere taşınamayan eşya taşınmaz, bunun tersine taşınabilen eşya ise taşınır adını alır.

Eşyaya ilişkin bir de basit eşya-bileşik eşya-eşya birliği ayrımı vardır: Birden çok eşyanın birbirinden ayrılmayacak biçimde bir araya getirilmesiyle oluşan, hukuken ve ekonomik bileşenlerinden ayrı bir varlık haline gelmiş olan bileşik eşyadır.

Alışveriş yaşamında yaygın olan anlayış gereği ancak birlikte tasarruflara konu edilebilen eşya, eşya birliği olarak adlandırılır. Bir diğer konu ise aynı haklara egemen olan ilkelerdir: Aynı hakkın mutlak hak niteliği, hak sahibine eşya üzerinde aracsız, tek başına doğrudan egemenlik sağlar.

Aynı haklarda tipe bağlılık ve sınırlı sayı ilkesi geçerlidir.

Aynı haklar ancak yasayla düzenlenmiş olan sayıda ve yasada öngörülen içerikte olabilir.

Aynı haklarda açıklık ilkesi, hakkın herkesçe bilinebilecek olmasını ifade eder:

Belirlilik ilkesi, aynı hak konusu olan eşyanın belirli eşyalardan ayırt edilmiş olmasını ifade eder.

Sebebe bağlılık ilkesi, aynı hakların kazanılmasında bir sebebin varlığı ve var olan sebebin geçerli olmasını ifade etmektedir.

Aynı haklara egemen olan ilkelerden sonuncusu ise aynı hakkın herhangi bir hak düşürücü süreye ve zamanaşımı süresine bağlı olmaması ilkesidir..

Zilyetlik, sözlük anlamıyla bir şeyi elinde bulundurmak, tutmak demektir.

Zilyetlik, zilyetlik iradesi ve fiili hâkimiyet unsurlarından oluşan hukuki bir durumdur.

Zilyetlik esas itibarıyla eşya üzerinde kurulabilir.

Haklar üzerinde de zilyetlik kurulması mümkündür.

Zilyetliğin birtakım türleri bulunur:

Tek başına zilyetlik bir kişinin bir eşya üzerinde yalnız olarak kullandığı zilyetliktir.

Birlikte zilyetlik, bir eşyanın birden fazla kişinin zilyetliğinde bulunmasıdır.

Asli zilyetlik, eşya üzerinde malik sıfatıyla zilyet olarak hareket edilmesidir.

Doğrudan zilyetlik, bir kimsenin fiziksel egemenliği herhangi bir aracı olmadan kullanmasına denir.

Egemenlik başkası aracılığıyla kullanılıyorsa dolaysız zilyetlikten söz edilir.

Zilyetliğin bir hakka dayandığı durumlarda hakka dayanan zilyetlik, zilyetliğin bir hakka dayanmadığı durumda ise haksız zilyetten söz edilir.

Konu kapsamında ele alacağımız diğer başlık zilyetliğin kazanılmasıdır.

Zilyetliğin kazanılması, bir kimsenin eşya üzerinde fiili egemenliği kullanabilir konuma gelmesidir:

Bir eşya üzerindeki zilyetlik, önceki zilyedin rızasına dayanılarak kazanılmakta ise devren kazanmadan söz edilir.

Zilyetliğin devren kazanılması şeyin teslimiyle veya teslimi olmaksızın zilyetliğin kazandırılmasıyla gerçekleşebilir.

Miras bırakanın ölümüyle malvarlığına ilişkin kimi değerler mirasçılara intikal eder.

Zilyetlik için de aynı şey geçerlidir.

Bu durumda zilyetliğin miras yoluyla kazanılmasından söz edilir.

Konuyla ilgili olarak ele alacağımız diğer başlık zilyetliğin kaybıdır.

Konusunun ya da konusu üzerindeki fiili egemenliği kullanma olanağının sürekli olarak ortadan kalkması zilyetliğin kaybı olarak adlandırılır.

Zilyet tarafından rızasıyla tahrip, çöpe atarak terk, devir, çalınma, gasp, doğal afet zilyetliğin kaybı sonucunu doğurur.

Bir diğer konu da zilyetliğin korunmasıdır.

Konuyla alakalı ilk başlık fiili durumu esas alan koruma olanaklarıdır.

Zilyetliği gasp edilen zilyet, zilyetliğini bizzat koruyabilir.

Bu yola başvurulabilmesi için, haksız bir gasp veya saldırı fiili bulunmalıdır.

Gasp veya saldırı anında kuvvet kullanılmalıdır.

Bu olanak saldırganı ya da gasp edene karşı kullanılmış olmalıdır.

Taşınmaz mal zilyetliğine yönelik saldırılara karşı idari koruma yoluna başvurulabilir.

Zilyetliğin Geri Verilmesi Davası sadece taşınır için öngörülmüştür ve fiili durumu korumayı amaçlar.

Dava zilyetliğin gaspı halinde gasp edene ve külli haleflerine karşı açılır.

Dava gasp fiilinin ve failin öğrenildiği tarihten itibaren iki ay olaydan itibaren en çok bir yıl içinde açılmalıdır.

Saldırılı Savma Davası ise hem taşınır hem taşınmaz zilyetliğine yönelik saldırılara karşı koruma imkânı sağlar.

Saldırı devam etmekte ise saldırının sona erdirilmesi, saldırının kuvvetle başlaması muhtemelse saldırının önlenmesi davası açılır

Zilyetliğin dava yoluyla korunması olanaklarından üçüncüsü hak karinelerine dayanan taşınır davasıdır.

Hak karineleri, zilyetlik dediğimiz fiili durumun arkasında aslında bir hakkın bulunabileceği düşüncesine dayanır.

Hukukumuzda mülkiyet karinesi, sınırlı aynı hak karinesi ve kişisel hak karinesi olmak üzere üç tür karine vardır.

Hak karineleri davalı tarafından savunma amacıyla kullanılabilir.

Hak karineleri davacı tarafından iddiasına dayanak olarak da kullanılabilir.

Bu durumda taşınır davasından söz edilir.

Taşınır davasında davacı, zilyetliği irade dışı kaybettiğini, iyi niyetli zilyet olduğunu ve davalının haksız ve kötü niyetli zilyet olduğunu veya kendisinin davalıdan üstün bir hakka dayanan zilyet olduğunu kanıtlamalıdır

Hukuki anlamda eşya kavramı ile gündelik dildeki eşya kavramı birbirinden farklıdır.

Tapu sicili, taşınmazların fiziksel ve hukuki durumlarını göstermek amacıyla devlet tarafından ve onun sorumluluğu altında tutulan defter, kütük, belge gibi öğelerden oluşan tümlüktür.

Taşınmazlar üzerindeki hak değişikliğini konu alan işlemler tapuda gerçekleşir.

Taşınmazların devredilmesi, bağışlanması, rehin ve bir hakka kısıtlanması gibi işlemlerin tümü tapuda yapılır.

Tapu sicili taşınmazlar üzerindeki aynı hakları üçüncü kişilere açıklama işlevi görür.

Taşınmazların fiziksel ve hukuksal durumlarını göstermek amacıyla devlet tarafından ve onun sorumluluğu altında tutulan kütük, defter, belge gibi öğelerden oluşan tümlüğe tapu sicili denir.

Tapu sicili ana siciller ve yardımcı siciller olmak üzere ikiye ayrılır.

Tapu siciline egemen olan birtakım ilkeler bulunmaktadır.

Bunlar, aynı kayıt, tescil, tescilin sebebe bağlılığı, açıklık, kamu güveninin korunması, tescil tarihi itibarıyla öncelik ve devletin sorumluluğu ilkeleridir.

Her taşınmaz için kütükte ayrı bir sayfa açılmasına aynı kayıt ilkesi denilmektedir.

Tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde devre aynı hak kazanımları ancak tapu kütüğüne yapılacak tescille gerçekleşir. Buna tescilin mutlaklığı ilkesi denir.

İlgisi olan herkes tapu kütüğünü inceleme ve örnek verilmesini isteme hakkına sahiptir.

Buna ise açıklık ilkesi denir:

Tescil Tarihi İtibariyle Öncelik ilkesine göre her aynı hak tapu siciline tescil edildiği tarihten önce tescil edilmiş aynı haklardan sonra, sonrakilerden önceki sırada yer alır.

Tapu siciline egemen olan ilkelerden sonuncusu devletin sorumluluğu ilkesidir.

Buna göre Devlet, tapu sicilinin tutulması sırasında memurun işlem ve eylemlerin sonucunda ortaya çıkan yolsuz sicilden doğan zararın tazmininden kusursuz sorumludur.

Diğer bir konu ise tapu sicili işlemleridir.

Tapuda yapılacak dört tür işlem vardır.

Bunlar, kayıt, tescil, şerh ve beyanlardır.

Tapu sicili işlemlerinden ilki olan kayıt, kadastro gören bir taşınmaza ilişkin tapuda yapılan ilk işlemidir.

Kayıt sonucunda o taşınmaz için tapuda ayrı bir sayfa açılır.

Kütüğe kayıt olunabilen taşınmazlar, arazi, bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümlerdir.

Tapu kütüğünde aynı haklara ilişkin olarak yapılan işlem ise tescildir.

Bir aynı hakkın devrinde, tesisinde, içeriğinin değiştirilmesinde ya da sona erdirilmesinde tescil işlemi yapılır.

Tescilin, geçerli bir hukuksal sebep, tescil talebi ve kütüğe tescil olmak üzere üç koşulu vardır.

Hukuksal sebep, satış, bağışlama, mal değişim sözleşmesi gibi çoğunlukla bir hukuki işlem olabilirse de, kimi zaman kesinleşmiş bir mahkeme kararı veya mirasçılık belgesi de hukuki sebep teşkil edebilir.

Tescil için hukuki sebebin varlığı tek başına yeterli değildir.

Hukuki sebebin geçerli de olması gerekir.

Tescil talebi bir tasarruf işlemidir.

Bu nedenle tescil talebi tasarruf yetkisi sahibinden gelmelidir.

Tasarruf yetkisi malikte veya onun yetkili temsilcisinde bulunur:

Bu noktada belgelendirme, geçerli hukuksal sebebin ve tescil talebinde bulunanın tasarruf yetkisinin belgelenmesini ifade etmektedir.

Tescil işlemlerinden üçüncüsü şerhtir.

Üç tür şerh söz konusudur.

Bunlar, kişisel hakların şerhi, tasarruf yetkisini kısıtlayıcı şerhler, Geçici tescilin şerhi.

Aynı hak olmamakla birlikte, tapu siciline yazılmasına imkân tanınan kişisel haklar vardır.

Şerh edilebilir kişisel haklar bakımından yasallık veya sınırlı sayı ilkesi geçerlidir.

Bunun sonucu olarak her kişisel hak değil yalnızca yasada sayılan kişisel haklar şerh edilebilir:

Kişisel hakların şerhi süreyle sınırlıdır.

Önalım, alım ve gerialım hakları en çok 10 yıl süreyle şerh edilebilir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi en çok 5 yıl için şerh edilebilir.

Şerh için şerh anlaşması, şerh talebi ve şerh işlemi gerekmektedir.

Kişisel hakları şerhi, eşyaya bağlı borç etkisi ve aynı etkiyi doğurur.

Konuyla ilgili bir diğer başlık ise tasarruf yetkisini kısıtlayıcı şerhlerdir:

Bu tür şerhlere konu hak ve hukuksal durumların kendilerine özgü sonuçları olmakla birlikte, bunlar genelde üçüncü kişilerin iyi niyetini ortadan kaldırma işlevi görürler.

Bir hakkın tescili için gereken koşullar henüz oluşmadığı için tescilin yapılamadığı durumlarda hakkın kayba uğraması sonucunu doğurabilir.

Bu gibi durumlarda hak kayıplarının engellenmesi için geçici tescilin şerhi yoluna gidilir.

Tapu sicilinde gerçekleştirilecek bir diğer işlem ise beyandır.

Ele alınacak bir diğer konu ise tapu sicilinin düzeltilmesidir.

Tapu sicilinin düzeltilmesi, tapu memurları tarafından yerine getirilir.

Görevliler haklı bir sebep olmaksızın sicilde oynama ya da işlem yapmaya yetkili değildir.

Ayrıca görevliler kendiliklerinden işlem yapamazlar.

Yasada istisnai olarak görevlilere kendiliğinden düzeltme yetkisi tanınmıştır.

Buna idari düzeltme denir.

Tescil anında tarafların beyan ettikleri bilgilerin yanlış yazılmış olduğunu fark eden görevli tarafların olurlarını alarak orada düzeltme yapabilir.

İkinci olarak idari düzeltme imkânı basit yazım hataları için söz konusu olur.

Bunun dışındaki durumlarda tarafların isteği ya da yargı kararı olmadıkça sicilde düzeltme yapılamaz.

Konuyla ilgili olarak ele alınacak bir başka başlık ise tapu sicilinin düzeltilmesi davasıdır.

Tapu sicilinin düzeltilmesi davası, gerçek aynı hak sahibinin aynı hakkının zedelenmesi üzerine sicilde aynı hak sahibi görünene karşı açtığı davadır.

Dava ile sicilin gerçek duruma uygun hale getirilmesi istenir.

Tapu sicilinin düzeltilmesi konusunda belirli bir dava açma süresi yoktur.

Aynı hak kaybedilmedikçe dava açılabilir.

Kadastro Kanunu'nun 12. Maddesinde tapu sicilinin düzeltilmesi davasının tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren en geç on yıl içinde açılabileceği düzenlenmiştir.

Taşınmazlar üzerindeki hak değişikliğini konu alan işlemler tapuda gerçekleşir.

Taşınmazların devredilmesi, bağışlanması, rehin ve bir hakka kısıtlanması gibi işlemlerin tümü tapuda yapılır.

Tapu sicili taşınmazlar üzerindeki aynı hakları üçüncü kişilere açıklama işlevi görür.

Tapu sicili, taşınmazların fiziksel ve hukuki durumlarını göstermek amacıyla

Devlet tarafından ve onun sorumluluğu altında tutulan defter, kütük, belge gibi öğelerden oluşan tümlüktür.

Tapu sicili ana siciller ve yardımcı siciller olmak üzere ikiye ayrılır.

Tapu sicilinde dört farklı kayda yerilir.

Bunlar, kayıt, tescil, şerh ve beyanlardır.

Kayıt, taşınmaza tapuda sayfa açılmasıdır.

Tescil, aynı hakların tapuya yazılması işlemidir.

Tapu sicilinde yer alan kayıtlarda zaman zaman yanlışlıklar olabilir.

Söz konusu yanlışlıkların giderilmesi için kimi zaman tapu sicilinin idari yoldan düzeltilmesi, kimi zamanda mahkeme aracılığıyla düzeltilmesi yoluna başvurulur.