HAVZA MESLEK YÜKSEKOKULU

İŞLETME YÖNETİMİ PROGRAMI

GENEL HUKUK BİLGİSİ

Mülkiyet Hakkı, Konusu, Kapsamı ve Türleri

12.Hafta

MÜLKİYET HAKKI, KONUSU, KAPSAMI ve TÜRLERİ

1. MÜLKİYET KAVRAMI

Mülkiyet hakkı, sahibine en geniş yetkiler veren maddi mallar üzerindeki mutlak yani ayni haklarıdır. Ayni hak, elle tutulup gözle görülebilen malların üzerindeki haklardır. Mutlak haklar ise, hak sahibine en geniş yetkiler veren ve sahibi tarafından herkese karşı ileri sürülebilen haklardır.

Dolayısıyla mülkiyet hakkı, kişilerin elle tutulup gözle görülebilen ve parayla ölçülüp başkalarına devredilen mallar üzerindeki herkese karşı ileri sürülebilen haklardır.

Ayni Hakların Türleri:

Ayni haklardan bazıları, sahibine tam ve sınırsız yetkiler verirken, bir kısmının tanıdığı yetkiler sınırlıdır. İşte bu nedenle ayni haklar, mülkiyet hakları ve sınırlı ayni haklar olmak üzere ikiye ayrılır:

1. Mülkiyet Hakkı: Hak sahibine, en geniş yetkiler tanıyan haklardır. Sahip, mülkiyetinde bulunan eşyayı, hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içinde kalmak şartıyla, dilediği gibi kullanabilir. Buna göre mülkiyet hakkını; sahibine o eşyayı “kullanma”, “ondan yararlanma” ve onunla ilgili her türlü “tasarrufta bulunma” yetkisini veren tam ve sınırsız bir ayni haktır, şeklinde tanımlamak mümkündür.
2. Sınırlı Ayni Haklar: Sahibine mülkiyet hakkı gibi tam ve geniş yetkiler vermeyip, sınırlı yetkiler tanımaktadır. Bu haklar, sahiplerine mülkiyet hakkından doğan haklardan hepsini değil, bunlardan birini veya ikisini kullanma hakkı verir. Sınırlı ayni haklar sahibine tanıdığı yetkiye göre, “irtifak hakları”, “taşınmaz yükü” ve “rehin hakları” olmak üzere üç gruba ayrılır.
3. İrtifak Hakları; başkasına ait bir eşyayı kullanma veya ondan faydalanma yetkisini veya her ikisini birden veren ayni haktır.
4. Taşınmaz Yükü (gayrimenkul mükellifiyeti), bir taşınmaz malın sahibini o taşınmazla ilgili olarak üçüncü bir kişiye karşı belirli bir davranışta bulunmak yükümlülüğü altına sokan sınırlı bir ayni haktır.
5. Rehin Hakkı ise, sahibine alacağını borçludan alamadığı takdirde rehin verilmiş olan şeyi sattırıp paraya çevirerek alacağını tahsil etme yetkisini veren bir ayni haktır.
6. MÜLKİYET HAKKININ KONUSU

Mülkiyet hakkının konusu eşyadır. Yani sadece eşya niteliğinde olan mallar üzerinde mülkiyet hakkı kurulabilir.

1. EŞYA KAVRAMI:

Kelime olarak eşya, şey kelimesinin çoğuludur. Ancak hukukta her şey eşya demek değildir. Şeylerin eşya niteliğinde olabilmesi ve üzerinde mülkiyet hakkı kurulabilmesi için beş temel özelliği olması gerekir. Bunlar:

1. Maddi Olma: Bir şeyin mülkiyet hakkına konu olabilmesi için o şeyin öncelikle maddi yani elle tutulup gözle görülebilen bir varlığa sahip olması gerekir.
2. İktisadi Değeri Bulunma: Bir şeyin mülkiyet hakkına konu olabilmesi için o maddi malın aynı zamanda parayla ölçülebilen bir değerinin olması gerekir.
3. Hakimiyet Kurulmaya Elverişli Olma: Mülkiyet hakkını oluşabilmesi için o şeyin üzerinde bir insan hakimiyetinin kurulabilmesi gereklidir.
4. İnsan Vücuduna İlişkin Olmama: İnsan vücudu ve organları bir eşya değildir.
5. Sınırlanabilir Olma: Bir maddi malın eşya olabilmesi için sınırlandırılmış olması gerekir.
6. EŞYA TÜRLERİ
7. Taşınır Eşya: Özüne zarar vermeden bir yerden bir yere götürülebilen eşyadır. Bunlara menkul eşya da denir.
8. Taşınmaz Eşya: Bir yerden bir yere götürülemeyen ve yeryüzüne sabit eşyalardır. Gayrimenkul eşya da denir.
9. MÜLKİYET HAKKININ KAPSAMI
10. ASIL EŞYA: Üzerinde mülkiyet hakkı kurulu bulunan taşınır veya taşınmaz şeydir.
11. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA: Yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.
12. EKLENTİ: Sahibinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde bağlı kılınan taşınır maldır.
13. MÜLKİYET HAKKINDAN DOĞAN YETKİ ve ÖDEVLER
14. MÜLKİYET HAKKINDAN DOĞAN YETKİLER
15. Aktif (Müspet, Olumlu) Yetkiler

Müspet (olumlu) yetkileri Medenî Kanunun 683'üncü maddesinin ilk fıkrasında "bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi *kullanma, yararlanma* ve *tasarrufta bulunma* yetkisine sahiptir" diyerek düzenlemiştir. Dolayısıyla buradan üç aktif (müspet, olumlu) yetki ortaya çıkmaktadır.

1. **Kullanma Yetkisi.-** Kullanma *(usııs)* yetkisi, malike, malı dilediği gibi kullanma imkânı verir.
2. **Yararlanma Yetkisi.-** Yararlanma *(fnıctus)* yetkisi, malike, maldan dilediği gibi faydalanma, malî dilediği gibi semerelendirme imkânı verir.
3. **Tasarruf Yetkisi.-** Tasarruf *(abusus)* yetkisi, malike malı istediği gi­bi tasarruf etmek imkânı verir.

**2. Koruyucu Yetkiler (Menfi Yetkiler)**

Mülkiyet hakkından doğan müspet yetkileri yukarıda gördük. Bu müs­pet yetkilerin yanında menfi yetkiler de vardır. Menfi yetkiler maliki başka­larına karşı koruma amacı güden yetkilerdir. Bu nedenle "menfi yetkiler"e "koruyucu yetkiler" de denir.

1. MÜLKİYET HAKKINA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE MÜLKİYET HAKKINDAN DOĞAN ÖDEVLER

Mülkiyet hakkı sahibine sadece haklar değil, birtakım ödevler de yükler. Keza mülkiyet hakkı sınırsız değil, sınırlı bir haktır. Başlıca sınırlar ve ödevler şunlardır:

1. Mülkiyet hakkı toplum yararına aykırı olamaz.
2. Mülkiyet hakkı kullanılırken, hukuk düzeni sınırları içinde kalınmalıdır.
3. Mülkiyet hakkı, dürüstlük kuralına uygun olarak kullanılmalıdır.
4. Mülkiyet hakkı, komşuluk ilişkilerine zarar vermeyecek şekilde kullanılmalıdır.
5. Malik, mülkiyet hakkını kullandığı eşyası üzerinde tasarruf yaparken yetkili makamlardan izin almalıdır.
6. **MÜLKİYET HAKKININ TÜRLERİ**

Mülkiyet hakkı sahibinin sayısına göre "tek mülkiyet" ve "birlikte mülkiyet" olmak üzere ikiye ayrılır. Birlikte mülkiyet de "paylı mülkiyet" ve "elbirliği mülkiyeti" şeklinde ikiye ayrılır.

1. TEK MÜLKİYET

Tek mülkiyet veya münferit mülkiyet, bir kimsenin bir şeyin tamamı üzerinde tek başına mülkiyet hakkı sahibi bulunması demektir. Yani bir mal, tek bir kişiye ait ise ortada "tek mülkiyet" vardır. Buna "ferdi mülkiyet" ve­ya "bireysel mülkiyet" de denir.

1. BİRLİKTE MÜLKİYET

"Birlikte mülkiyet" veya "toplu mülkiyet", bir şey üzerinde birden fazla kişinin aynı zamanda mülkiyet hakkına sahip bulunması demektir.

**1. Paylı Mülkiyet**

"Paylı mülkiyet" veya eski tabirle "müşterek mülkiyet", birden çok kim­senin, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla malik olması demektir. Buna göre, paylı mülkiyette, malikler birden fazla olsa da, mülkiyet konusu olan şey, bir bütün olarak tek bir mül­kiyet konusudur.

**2. Elbirliği Mülkiyeti**

"Elbirliği mülkiyeti" veya eski tabirle "iştirak hâlinde mülkiyet", birden fazla kimsenin, aralarında kanun veya sözleşme gereğince daha önceden mevcut olan ortaklık bağına dayanarak aynı eşyanın tamamına payları belli olmaksızın birlikte malik almalarıdır.

1. **MÜLKİYET HAKKININ KAZANILMASI**

Mülkiyet hakkı, hakkın konusu olan eşyanın cinsine göre "taşınır mül­kiyeti" ve "taşınmaz mülkiyeti" olmak üzere ikiye ayrılır.

A. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI

Taşınmaz mülkiyeti, konusu bir "taşınmaz eşya" olan mülkiyettir. "Ta­şınmaz eşya", özüne zarar vermeden bir yerden diğer yere götürülemeyen, ev, arsa, bahçe gibi maddî şeylerdir. Taşınmaz mülkiyeti bir "aslen", diğeri "devren" olmak üzere iki değişik şekilde kazanılır.

**1. Aslen Kazanma**

"Aslen kazanma", bir başkasının mülkiyetinde bulunmayan taşınmazın doğrudan doğruya kazanılmasıdır.

**2. Devren Kazanma: Resmî Şekil+Tapu Siciline Tescil**

Devren kazanma, bir taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının eski mali­kinden bir hukukî işlemle devralınmadır.

B. TAŞINIR MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI

Taşınır mülkiyeti, konusu bir "taşınır eşya" olan mülkiyettir. "Taşınır eşya" ise bir yerden diğer yere götürülebilen maddî şeylerdir.

Taşınır mülkiyeti bir "aslen", diğeri "devren" olmak üzere iki değişik şekilde kazanılır:

**1. Aslen Kazanma**

Aslen kazanma, bir başkasının mülkiyetinde bulunmayan taşınır malın doğrudan doğruya kazanılmasıdır edilmesidir.

**2. Devren Kazanma**

Devren kazanma, başkasının mülkiyetinde bulunan bir taşınır mal üze­rindeki mülkiyet hakkını eski malikinden bir hukukî işlem dolayısıyla iktisap edilmesi demektir. Kişiler taşınır mülkiyetini kazanmak amacıyla birbirle­riyle satım, bağışlama ve trampa gibi sözleşmeler yaparlar.