



ONDOKUZ MAYIS ÜNİVERSİTESİ
UZAKTAN EĞİTİM MERKEZİ

Taşınmaz Değerleme & Geliştirme TYL

TAŞINMAZ HUKUKU

Dr. Öğr. Üyesi Zeynep ÖZCAN

Fırsatlar Sunar



Ünite 5

TAŞINMAZ HUKUKU
İKİNCİ KISIM: EŞYA HUKUKU

Dr. Öğr. Üyesi Zeynep ÖZCAN

İÇİNDEKİLER

5.1. GENEL OLARAK	3
5.2. EŞYA HUKUKUNUN ANLAMI VE ÖNEMİ	3
5.3. EŞYA HUKUKUNUN KONUSU VE KAYNAKLARI	4
5.4. EŞYA HUKUKUNUN TEMEL KAVRAMLARI	4
5.4.1. Eşya Kavramı.....	4
5.4.2. Eşya Türleri	5
5.5. AYNİ HAK KAVRAMI.....	7
5.5.1. Tanımı	7
5.5.2. Ayni haklara hakim olan ilkeler	7
5.6. MÜLKİYET HAKKI.....	8
5.7. EŞYANIN ÖZELLİKLERİ.....	9
5.7.1. Cismani olma	9
5.7.2. Hukuki Hakimiyete Elverişli Olma	9
5.7.3. Sınırlanabilir Olma.....	9
5.7.4. Kişisel Olmama	9
5.8. ZİLYETLİK KAVRAMI VE ZİLYETLİĞİN KONUSU.....	10
5.9. ZİLYETLİĞİN KONUSU	10

5.1. GENEL OLARAK

Eşya Hukuku, Medeni Hukukun malvarlığına ilişkin alt dallarından olup Türk Medeni Kanunun 4. kitabında 683-1027. maddeler arasında düzenlenmiştir. Eşya Hukuku kendi içinde şekli ve maddi eşya hukuku olarak ikiye ayrılabilir. Şekli eşya hukukunun konusu eşya üzerinde sahip olduğumuz haklara açıklık kazandıran zilyetlik durumu ve tapu sicili sistemidir. Maddi eşya hukuku ise eşya üzerinde sahip olduğumuz aynî hakları, bunların sahibine sağladığı yetkileri, nasıl kazanılıp nasıl kaybedildiklerini konu edinir. Eşya Hukuku dersleri taşınır eşya hukuku ve taşınmaz eşya hukuku olmak üzere başka bir ayrıma da tabi tutulabilir. Taşınır eşyaya ilişkin eşya hukuku problemleri ve zilyetlik, taşınır eşya hukukunun konusunu oluşturur iken, taşınmaz eşyaya ilişkin eşya hukuku problemleri ve tapu sicili de taşınmaz eşya hukukunun konusunu oluşturur.

5.2. EŞYA HUKUKUNUN ANLAMI VE ÖNEMİ

Eşya Hukuku, Medeni Hukukun mal varlığına ilişkin bir alt dalı olup kişilerin eşya üzerinde sahip oldukları egemenlik nedeniyle başkalarıyla aralarında oluşan hukuki ilişkileri düzenler. Eşya Hukuku, Medeni Hukukun mal varlığına ilişkin olan diğer alt dallarıyla yani Borçlar Hukuku ve Miras Hukuku ile de sıkı bir bağ içindedir. Şöyle ki, Borçlar Hukuku, kişiler arasındaki borç ilişkilerini düzenler ve bu borç ilişkileri çerçevesinde çoğu zaman bir eşyanın teslimi borcu doğar. Borç doğuran bu işleme borçlandırıcı işlem veya taahhüt işlemi de denilir. Ancak bir borç ilişkisine giren kişilerin nihai amacı sadece borçlandırıcı bir işlem yapmak değildir. Onların asıl arzusu, söz konusu borcun ifa edilmesidir (yerine getirilmesidir). Bu borç, çoğu zaman belli bir eşyanın diğer tarafa teslim edilmesi veya bir miktar paranın diğer tarafa ödenmesi borcu olarak ortaya çıkar. İşte böyle bir borcun ifası aşaması, tasarruf işlemlerini oluşturur. Eşya Hukukunun konusu da bir bakıma bu tasarruf işlemleridir. Çünkü taşınır veya taşınmaz eşyanın zilyetliğini veya mülkiyetini devir borcunun yahut da böyle bir eşya üzerinde sınırlı ayni hak kurma borcunun nasıl yerine getirilmesi gerektiği sorusunu Eşya Hukukuna ilişkin kurallar çerçevesinde yanıtlayabiliriz.

Kişilerin eşya üzerinde sahip oldukları zilyetlik ve mülkiyet, kişiler öldüğü zaman sona ermez; ama mirasçılara intikal eder. Dolayısıyla miras hukukunun konusuna giren, yani mirasçılara intikal edebilecek değerlerin neler olduğunu da Eşya Hukuku kuralları çerçevesinde belirleyebiliriz.

Bir ülkenin Eşya Hukuku bakımından benimsediği ilkeler o ülkenin ekonomik sistemini de belli eder. Kişilerin özel mülkiyet hakkının tanınması kapitalist ekonomik sistemin benimsendiğinin, özel mülkiyetin olmaması ise sosyalist ekonomik sistemin benimsendiğinin bir göstergesidir.

5.3. EŞYA HUKUKUNUN KONUSU VE KAYNAKLARI

Eşya Hukukunun konusu, eşya ile kişilerin eşya üzerinde sahip oldukları egemenliğin kaynaklarıdır. Kişilerin eşya üzerinde sahip oldukları egemenlik bazen fiili bir egemenlikten ibarettir, bazen bunun yanı sıra hukuki bir egemenlik de söz konusu olur. Fiili egemenlikten söz edilince akla zilyetlik, hukuki egemenlikten söz edilince de akla aynı haklar gelmelidir. Bu kavramların her birini aşağıda kısaca açıklayacağız.

Eşya Hukuku, Medeni Hukukun bir alt dalı olduğuna göre Eşya Hukukuna ilişkin yürürlük kaynaklarının başında da 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu gelir. Bu Kanunun 4. kitabında yer alan 683-1027. maddeler, Eşya Hukukuna ilişkindir. Ancak Eşya Hukukunun yürürlük kaynakları Medeni Kanun ile sınırlı değildir. Kat Mülkiyeti Kanunu, Tapu Kanunu, Kadastro Kanunu, Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun, Tapu Sicili Tüzüğü gibi pek çok başka kanun, tüzük ve yönetmelik de Eşya Hukukunun yürürlük kaynakları arasında yer alır.

5.4. EŞYA HUKUKUNUN TEMEL KAVRAMLARI

Eşya Hukukunu öğrenebilmek için belli bazı kavramları daha yakından tanımak gerekir. Bunlar eşya, aynî hak, zilyetlik ve tapu sicili kavramlarıdır. Aşağıda bu kavramlar üzerinde ana hatlarıyla duracağız. Ancak sonraki ünitelerimizde zilyetlik, tapu sicili ve aynı hakları daha yakından inceleyeceğiz. Şimdi açıklamalarımıza Eşya Hukukunun varlık sebebinin oluşturan eşya kavramı ile devam edelim.

5.4.1. Eşya Kavramı

5.4.1.1. Eşya Kavramının Tanımlanması ve Tanımın Unsurları

Terim olarak eşya sözcüğü Arapça “şey” sözcüğünün çoğuludur; ama hatalı bir ifade olmakla birlikte halk arasında “eşyalar” ifadesinin kullanıldığına da çok rastlanır. Oysa “eşya”, “şeyler” demek olup zaten çoğul bir anlam içermektedir. Ancak bizi ilgilendiren eşya sözcüğünün hukuki anlamıdır.

Medeni Kanunumuz eşya kavramını tanımlamış değildir. Ancak Medeni Kanunumuzun Eşya Hukuku başlıklı dördüncü kitabını ve tüm hukuk sistemimizi göz önünde bulunduran öğreti, eşya kavramını tanımlamıştır. Öğretideki yazarların tanımları arasında birtakım farklılıklar bulunsa da yapılan tanımın belli bazı unsurları taşıması gerektiği konusunda tartışma yoktur. Bu unsurların başında, maddi bir varlığa sahip olmak, gelir. Söz konusu maddi varlık, üzerinde egemenlik kurmaya da elverişli olmalıdır. Bu maddi varlığın evrendeki yerini belli eden ve onu çevresindeki diğer varlıklardan ayıran sınırlarının belli ya da belirlenebilir olması gerektiği de kabul edilir. Sınırları belli ve üzerinde egemenlik kurmaya elverişli olan maddi varlıkların eşya sayılabilmeleri için canlı veya ölü insan bedeni veya bu bedenin herhangi bir uzvu, organı ya da dokusu da olmamaları gerekir. Eşya hukukunun tanımını yapan yazarlar arasında gerekliliği tartışma konusu olan bir unsur daha vardır ki kanaatimizce eşyayı eşya

yapan unsurlar arasında bunun da yer alması zorunludur. Bu da, söz konusu maddi varlığın ekonomik bir değer taşımasıdır. Tüm bu unsurları içeren tanımı şöyle yapabiliriz. İnsan ya da ona ait değerler dışında kalıp da, sınırları belli veya belirlenebilir olan ve üzerinde egemenlik kurmaya elverişli bulunan, ekonomik bir değer de taşıyan maddi varlıklara eşya denilir. Yukarıdaki tanımdan da anlaşılabacağı gibi hayvanlar eşya sayılır. Çünkü çoğu hayvan bakımından yukarıdaki tanımın tüm unsurları sağlanabilmektedir. Ancak İsviçre, Alman ve Avusturya Medeni Kanunlarında hayvanların eşya sayılmayacağını, eşya hukukuna ilişkin kuralların hayvanlar konusunda ancak niteliğine uygun düştüğü ölçüde kıyas yoluyla uygulanabileceğinin hükme bağlandığına da dikkat çekmekte yarar görüyoruz.

5.4.2. Eşya Türleri

Eşya, değişik açılardan ayrıma tabi tutulmaya elverişlidir. Bu ayrımların sonucunda eşya türleri ortaya çıkar.

Eşyaya ilişkin en önemli ayrım, eşyanın taşınır veya taşınmaz olmasına ilişkindir. Çünkü Medeni Kanunun eşya hukuku kitabında yer alan kurallar özellikle bu ayrım esas alınarak öngörülmüştür. Niteliğine zarar verilmeksizin bir yerden başka bir yere taşınabilen eşyaya taşınır (menkul) eşya, niteliğine zarar vermeksizin bir yerden başka bir yere taşınamayan eşyaya ise taşınmaz (gayrimenkul) eşya denilir. Kalem, masa, bardak, koyun, bilgisayar gibi eşyanın taşınır eşya olduğunda şüphe yoktur. Eşya Hukuku ilkeleri bakımından otomobil, gemi, uçak da taşınır eşyadır. Ancak bu sonuncular bakımından bazen taşınmaz eşyaya uygulanan kuralların benzerleri öngörülmüş olabilir. Örneğin satın alınan bir kalemin teslimi, mülkiyeti alıcıya geçirmek için yeterlikten bir otomobilin teslimiyle mülkiyet alıcıya geçmez, motorlu taşıtlar siciline bir tescil yapılması da gerekir. Değerli bir saatinizi alacaklarınıza teslim ederek rehin verebilirsiniz; ama otomobilinizi rehin hakkına konu etmek için alacaklarınıza teslim etmeniz gerekmez. Yine de bazı eşyalar bakımından kanunlarda çeşitli sebeplerle özel hükümlerin öngörülmüş olması, onları taşınır eşya sayılmaktan çıkarmaz. Bu arada belirtmek gerekir ki, taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen ama edinmeye elverişli olan doğal güçler de taşınır mülkiyetinin konusu içinde değerlendirilir (TMK. m. 762); ama bu durum onları taşınır eşya olarak nitelendirmemizi gerektirmez. Taşınmaz eşya denilince akla ilk gelen örnek ise arazidir. Ancak ileride tapu siciline ilişkin ünitemizde de açıklayacağımız üzere, bağımsız ve sürekli aynı haklar ile kat mülkiyetinde bağımsız bölümler de taşınmaz eşya olarak tapu siciline kaydedilebilirler (TMK. m. 998).

Eşya Hukuku bakımından ikinci sırada önem taşıyan ayrım, sahipli eşya - sahipsiz eşya ayrımıdır. Sahipsiz bir eşyanın üzerinde mülkiyet kazanmak için taşınırlarda sahiplenme iradesi ile eşya üzerinde zilyetlik kurmak, taşınmazlarda ise aynı irade ile taşınmazı işgal etmek yeterlikten, sahipli bir taşınırın mülkiyetini sahiplenme veya işgal yoluyla kazanmak mümkün değildir. Sahipli eşya üzerinde mülkiyet kazanmak için çok daha farklı yollar ve sağlanması zor koşullar bulunmaktadır.

Bir eşyanın sahipli veya sahipsiz olduğunu söyleyebilmek, aslında o eşyanın özel mülkiyete konu olup olmadığı ayrımıyla da ilgilidir. Özel mülkiyete konu olamayan eşyanın sahibin-

den bahsetmek de mümkün olmaz. Kamu malları özel mülkiyete konu olmayan eşyadır. Bunlar ormanlar, madenler, sahiller, yer altı suları, dağlar, tepeler gibi Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerler olabilir. Yollar, parklar, meydanlar gibi orta malları ile okul, hastane, cami gibi hizmet malları da özel mülkiyete tabi değildir. Bu mallar üzerinde Devlet'in de özel mülkiyet hakkı söz konusu değildir. Ancak Devlet ve kamu tüzel kişilerinin de özel mülkiyetlerine tabi taşınır veya taşınmaz eşya pekâlâ bulunabilir.

Bir başka ayrım, eşyanın tüketime tâbi olup olmamasına göre yapılır. Eşyadan ekonomik olarak yararlanabilmek ancak onu tüketmek yoluyla mümkün oluyorsa tüketime tâbi eşya, yararlanmak için eşyayı tüketmek gerekmiyorsa tüketime tâbi olmayan eşya söz konusudur. Eşya Hukuku bakımından pek büyük bir önemi olmayan bu ayrım, intifa hakkı bakımından rol oynar. İntifa hakkı, sınırlı aynî haklar arasında yer alan irtifak haklarından biridir. İntifa hakkı, hak sahibine konusu olan eşyadan yararlanma yetkisi verir. Bir eşya üzerinde intifa hakkına sahip olan kişinin, bu hak devam ettiği sürece eşya malikine zarar vermeyeceğini güvence altına alma ihtiyacı bulunabilir. Kural olarak, malikin, intifa hakkı sahibinden bir güvence isteyebilmek için, intifa hakkı sahibinin eşyaya ilişkin birtakım davranışları nedeniyle kendi hakkının tehlikeye düştüğünü kanıtlaması gerekir. Ancak intifa hakkının konusu tüketilebilen eşya ise, bu durumda, malik tehlikenin ispatı gerekmeksizin güvence isteyebilir (TMK. m. 808). Ayrıca, tüketilebilen eşya üzerinde intifa hakkı kurulduğu zaman, bu şeylerin mülkiyeti de, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, intifa hakkı sahibine geçer. İntifa hakkı sona erdiği zaman intifa hakkı sahibi bu şeylerin geri verme zamanındaki değerini ödemekle yükümlü olur. Oysa intifa konusu eşya tüketime tabi olmasaydı, intifa hakkı sona erdiği zaman hak sahibi bu eşyanın kendisini malike geri vermek zorunda kalırdı. Sahibine eşyadan yararlanma yetkisi veren intifa hakkı bakımından kendisinden yararlanılması ancak tüketilmesi yoluyla olabilecek eşya ile ilgili olarak böyle bir kuralın öngörülmesi doğaldır. Ancak hemen belirtelim ki, öğretide tüketime tabi eşya üzerinde tanınan intifa hakkı için "gerçek olmayan intifa hakkı" nitelenmesi de yapılmaktadır.

Eşyaya ilişkin diğer bir ayrım da misli eşya-misli olmayan eşya ayrımıdır. Misli eşya, nitelik itibariyle benzerleri bulunan eşya demektir. Bu tür eşyayı benzerlerinden ayırmak için ölçmek, tartmak, saymak gerekir. Bir kilo buğday, üç tane kurşun kalem, dört metre kumaş gibi... Misli olmayan eşya ise yeryüzünde bir benzeri daha olmayan eşyadır. Misli olmayan eşyaya en güzel örnek sanat eserlerinden verilebilir. Belli bir ressamın belli bir tablosu gibi. Arazi de misli olmayan bir eşyadır. Çünkü büyüklük itibariyle aynı olabilse de yeryüzündeki konumu ve sahip olduğu yeryüzü şekilleri itibariyle hiçbir arazi bir diğerinin aynısı olamaz. Bazı misli şeyler, sahiplerinin onlara atfettikleri özel değer neticesinde misli olmayan şey haline gelebilir. Örneğin at ya da yarış atı, benzerleri olan bir şey olarak nitelendirilmeye elverişli olsa da, şu anda üç yaşında olan ve belli bir kişiye ait olup adı da belli olan bir kısraktan bahsedildiğinde, misli olmayan bir şeyden bahsedilmektedir. Bu ayrım eşyanın objektif özelliklerine göre yapılan bir ayrımdır ve Borçlar Hukukundaki parça borcu ve çeşit borcu ayrımına da esas teşkil eder. Misli eşya çoğu zaman çeşit borcuna, misli olmayan eşya da çoğu zaman parça borcuna konu olur. Ancak parça borcu ve çeşit borcu ayrımı borç ilişkisinin taraflarını

oluşturan alacaklı ve borçlunun iradelerine dayandığı için sübjektif bir ayrımdır. Bu yüzden tarafların iradesiyle misli olmayan bir eşyanın çeşit borcuna misli bir eşyanın da parça borcuna konu edilebilmesi pekâlâ mümkündür.

Eşya türleri denildiğinde, eşyanın tek bir maddeden ibaret olduğu haller ile eşyanın birden fazla eşyanın bir araya gelmesiyle oluştuğu haller de birbirinden ayrılır. Birinci durumda basit eşyadan söz edilirken, ikinci durumda birleşik eşyanın varlığı kabul edilir. Bazen de iki ayrı eşyanın birbirlerini tamamlaması veya en azından birinin diğerini tamamlaması söz konusu olur. Bu durumlarda da takım eşya veya eşya birliklerinden söz edilebilir.

Eşya hukukunun konusunu büyük çapta “ayni haklar” oluşturmakta olduğuna göre, önce ayni hak kavramı üzerinde durmamız gerekiyor.

5.5. AYNİ HAK KAVRAMI

5.5.1. Tanımı

Bir şey üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen hak ayni haktır. Ayni haklar eşya üzerinde sahibine en geniş yetkileri tanıyan mutlak haktır. Özel haklar kişiler arasındaki ilişkileri düzenleyen haklardır. Özel haklar mahiyetine göre “mutlak haklar” ve “nisbi haklar” olmak üzere ikiye ayrılır. Nisbi Haklar; herkese karşı değil ancak belli kişi veya kişilere karşı ileri sürülebilen haklardandır (alacak hakkı). Nisbi haklar sahibine karşı tarafın bir şey vermesini veya vermemesini veya yapmaktan kaçınmasını isteme yetkisi tanımaktadır.

Mutlak Haklar; sahibine tüm mallar üzerinde en geniş yetkiler veren ve herkese karşı ileri sürülebilen haklardır (ayni haklar, fikri haklar). Kişinin evi, otomobili, anahtarı, kıyafetleri gibi eşyaları üzerinde sahip olduğu mutlak hakları ayni hak olarak ifade edilmektedir. Ayni hakların konusu eşya olduğundan diğer mutlak haklardan ayrılır.

Ayni hakların üç unsuru vardır.

- 1- Ayni hak bir eşya üzerinde kurulabilir.
- 2-Ayni hak sahibine eşya üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet sağlar.
- 3-Ayni hak herkese karşı ileri sürülebilir.

5.5.2. Ayni haklara hakim olan ilkeler

Ayni haklara hakim olan ilkelerden biri belirlilik ilkesidir. Bu ilke bir ayni hakkın konusunun ancak belirli bir eşyadan oluşabileceğini ifade eder.

İkinci ilke aleniyet ilkesi ise bu hakların mutlak haklardan olması sebebiyle bu hakların sahiplerinin herkes tarafından bilinmesi taşınırlarda aleniyet zilyetlikle sağlanırken taşınmazlarda tapu sicili ile sağlanmaktadır.

Üçüncü ilke güvenin korunması ilkesidir bu ilkeye göre aleniyet ilkesi ile açıklanan görünürdeki duruma iyi niyetle güvenerek bir hak elde eden kişinin bu iyiniyeti korunmaktadır. Dördüncü ilke sınırlı sayı ve tipe bağlılık ilkesidir kişiler kanunda düzenlenmiş hak tipleri dışında kendi aralarında hak tipleri belirleyemezler.

Beşinci ilke hak düşürücü süre ve zaman aşımı ilkesidir. Ayni haklarda hak düşürücü süre olmayacağı gibi zaman aşımı da söz konusu değildir.

Ayni haklar sahibine verdiği yetkiler kapsamında MÜLKİYET ve SINIRLI AYNİ HAKLAR olmak üzere ikiye ayrılır.

5.6. MÜLKİYET HAKKI

Ayni haklardan sahibine tam ve en geniş yetkiler vereni mülkiyet hakkıdır. Bu hakka sahip olan malını dilediği gibi kullanır dilediği gibi yararlanabilir. Mallı satabileceği gibi bağışlayabilir de. Mülkiyet hakkına konu olan eşya taşınır ise taşınır mülkiyeti taşınmaz ise taşınmaz mülkiyeti denir.

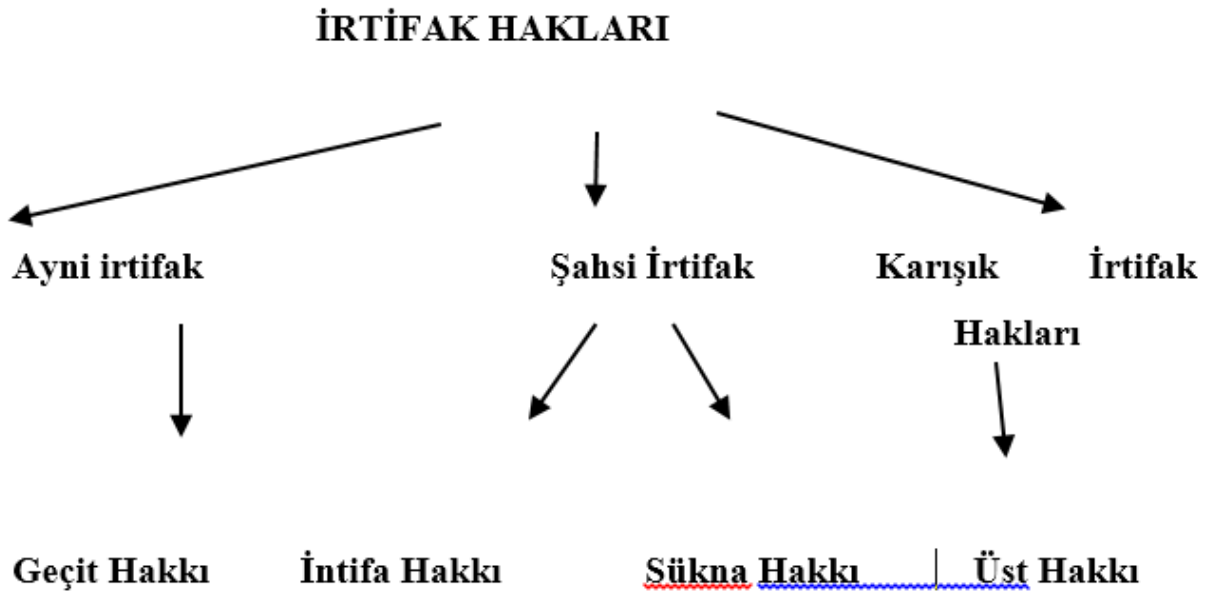


Bu haklar sahibine mülkiyet hakkı gibi tam ve geniş değil sınırlı yetkiler veren ayni haklardır. Bu haklar kendi aralarında İRTİFAK hakları TAŞINMAZ yükü REHİN hakları olmak üzere üçe ayrılır.

İrtifak hakkı bir hak veya varlığı üzerine yükseltilmiş bir yüküm olup mal sahibini mülkiyete mahsus bazı hakların İrtifak hakkı sahibi tarafından kullanılmasına katlanmaya veya bu hakları kullanmaktan sakınmaya mecbur kılar.

Rehin hakkı hak sahibine alacağını borçlusundan alamadığı taktirde rehin konusu şeyi sattırarak paraya çevirtmek suretiyle alacağını almak yetkisi veren ayni haklardır.

Taşınmaz yükü bir taşınmaz malikini yalnız o taşınmazla sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılar.



5.7. EŞYANIN ÖZELLİKLERİ

5.7.1. Cismani olma

Elle tutulur gözle görülür olma niteliği anlamına gelir bununla beraber kanun koyucu esasen eşya kavramına girmeyen şeyleri de eşyaya bir tutarak eşyaya ilişkin kuralların bunlara da uygulanmasını kabul etmiştir. Örneğin doğal kuvvetlerinde yani enerjinin de taşınır mülkiyetine konu olabileceğini bağımsız sürekli hakların da taşınmaz eşya gibi ayni hak konusu yapılabileceğini belirtmiştir.

5.7.2. Hukuki Hakimiyete Elverişli Olma

Üzerinde hukuki hakimiyet kurulamayan varlıklar eşya olarak nitelendirilemez örneğin ayda toprak parçası hukuki hakimiyete elverişli olmadığı için eşya nitelendirilmez.

5.7.3. Sınırlanabilir Olma

Bir varlık ancak sınırlanabilir olduğu zaman eşya niteliği taşır örneğin atmosfer okyanus ancak sınırlanabildiği zaman eşya niteliği taşır.

5.7.4. Kişisel Olmama

İnsan vücudu organları eşya sayılmaz. Vücuttan ayrılan protez, lens, takma diş eşya niteliği taşır.

5.8. ZİLYETLİK KAVRAMI VE ZİLYETLİĞİN KONUSU

Zilyetlik kişinin eşya üzerinde bulundurduğu fiili hakimiyeti ve zilyetlik iradesinin bütünüdür. Zilyetliğin konusu eşyadır. Hatta eşyanın tümü üzerinde değil de, sadece bir kısmı üzerinde zilyetlik kurmak da mümkündür. Yeter ki bu eşya, üzerinde hâkimiyet kurmaya elverişli bir eşya olsun. Dolayısıyla özel mülkiyete konu olamayacak eşya üzerinde zilyetlik kurulması da söz konusu olmaz. Zilyetliğe taşınır eşya kadar taşınmaz eşya da konu olabilir. Gerçi zilyetlik taşınır eşya üzerindeki aynî haklara açıklık kazandırmaya hizmet eder; ama taşınmaz eşya bakımından da zilyetlik söz konusudur. Ancak zilyetlik taşınırılar için oynadığı bu açıklık sağlama rolünü taşınmazlar için oynamaz.

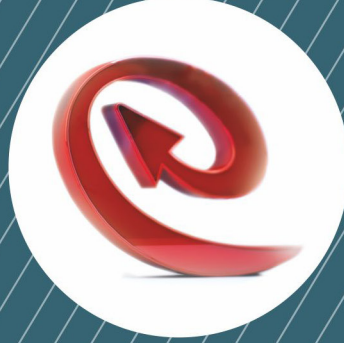
5.9. ZİLYETLİĞİN KONUSU

Taşınır bir eşyanın zilyedinin o eşya üzerinde mülkiyet hakkına sahip olduğuna veya bu kişi kendisinin kiracı veya rehin hakkı sahibi olduğunu iddia ediyorsa gerçekten de kiracı veya rehin hakkı sahibi olduğuna ilişkin bir karine mevcuttur. Oysa taşınmaz eşyanın zilyedi, o eşyanın maliki olduğuna veya kendisinin kiracı veya rehin hakkı sahibi olduğunu iddia ediyorsa, bu iddiasının doğru olduğuna ilişkin bir karine söz konusu değildir. Çünkü yaşam tecrübeleri kişilerin sahip oldukları taşınırıların zilyedi de oldukları yönündedir; ama üzerinde fiili hâkimiyet kurduğumuz taşınmazların çoğu zaman maliki olmadığımız da bir gerçektir. Üstelik bir kişinin sahip olduğu tüm taşınmazlar üzerinde sürekli olarak fiili hâkimiyet kurabilmesi pek kolay da değildir. Bu yüzden taşınmazlar üzerindeki aynî haklar bakımından gerekli açıklığı sağlamak bakımından zilyetlikten başka bir kuruma ihtiyaç duyulmuştur. O da bir sonraki konuda ele alınacak olan tapu sicili sistemidir. Ancak zilyetliğin taşınmazlarda hiçbir rolü olmadığını söylemek de doğru olmaz. Taşınmaz mülkiyetinin olağan veya olağanüstü kazandırıcı zamanaşımıyla, işgal veya ihya yoluyla kazanılabilmesi için taşınmaza zilyet olunması da gerekmektedir.

Ayrıca, hukuk düzeni taşınmaz zilyetlerini de koruyan bir sistem öngörmüştür. Mesela 3091 Sayılı “Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun” ile sadece taşınmaz zilyetliği bakımından geçerli olan idari koruma imkânı da getirilmiştir. Zilyetlik kavramı için zilyetlik iradesi gerekli olunca bir kişinin eşya üzerinde zilyetlik kurabilmesi için mutlaka ayırtım gücüne (temyiz kudretine) sahip olması gerektiği de söylenmelidir.



Bu Ders Notu Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Uzaktan Eğitim Merkezince kullanılmak üzere hazırlanmıştır. Ticari amaçlarla kullanılamaz. Kopyalanması, çoğaltılması ve dağıtılması ilgili birimin yazılı iznine tabidir.



Ondokuz Mayıs Üniversitesi Uzaktan Eğitim Merkezi
Kurupelit Kampüsü Atakum / SAMSUN



0362. 457 8936 **Fax:** 0362. 457 5806



irtibat@uzem.omu.edu.tr



<http://uzem.omu.edu.tr>