

**T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI**

ORTA ÖĞRETİM PROJESİ

HARİTA TAPU KADASTRO

**AYNI HAKLAR
380H00016**

Ankara, 2011

- Bu modül, mesleki ve teknik eğitim okul/kurumlarında uygulanan Çerçeve Öğretim Programlarında yer alan yeterlikleri kazandırmaya yönelik olarak öğrencilere rehberlik etmek amacıyla hazırlanmış bireysel öğrenme materyalidir.
- Millî Eğitim Bakanlığınca ücretsiz olarak verilmiştir.
- PARA İLE SATILMAZ.

İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR	iii
GİRİŞ	1
ÖĞRENME FAALİYETİ-1	3
1. EŞYA HUKUKU'NUN TANIMI VE KONUSU.....	3
1.1. Eşyanın Tanımı	3
1.1.1. Maddi Olma.....	3
1.1.2. Üzerinde Hâkimiyet Kurabilme	4
1.2. Eşya Hukukunun Konusu.....	4
1.2.1. Eşya Hukuku'nun Medeni Kanun'daki Yeri.....	4
1.2.2. Eşya Hukuku'nun Kaynakları	4
1.3. Eşyanın Çeşitleri	5
1.3.1. Menkul Eşya-Gayrimenkul Eşya	5
1.3.2. Basit Eşya, Bileşik Eşya, Eşya Birliği.....	6
1.3.3. Misli Eşya-Gayri Misli Eşya	7
1.3.4. Tüketilebilen-Tüketilemeyen Eşya	8
1.3.5. Bölünebilen-Bölünemeyen Eşya	8
1.3.6. Sahipli Eşya ve Sahipsiz Eşya.....	9
1.3.7. Kamu Malları ve Özel Mallar	10
UYGULAMA FAALİYETİ	11
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	13
ÖĞRENME FAALİYETİ 2	14
2. AYNİ HAKLAR	14
2.1. Aynı Hakların Türleri.....	14
2.1.1. Sağladığı Yetkiye Göre	14
2.1.2. Hak Konusuna Göre	16
2.1.3. Hak Sahibinin Tayin Ediliş Tarzına Göre	16
2.2. Aynı Haklara Hâkim Olan Prensipler	16
2.2.1. Mutlaklık İlkesi	16
2.2.2. Aynı Hakların Sahibine Hukuki Koruma Sağlaması	16
2.2.3. Muayyenlik Prensibi	17
2.2.4. Aleniyet Prensibi	17
2.2.5. Sınırlı Sayı, Tipe Bağlılık.....	17
2.2.6. Zaman Aşımına ve Hak Düşürücü Süreye Bağlı Olmama.....	17
2.2.7. Aynı Hakların Devredilebilirliği	17
UYGULAMA FAALİYETİ	18
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	19
ÖĞRENME FAALİYETİ 3	20
3. ZİLYETLİK	20
3.1. Zilyetliğin Eşya Hukukundaki Önemi	20
3.2. Zilyetliğin Unsurları.....	20
3.3. Zilyetliğin Konusu ve Çeşitleri.....	21
3.3.1. Hakka Dayanan-Hakka Dayanmayan Zilyetlik.....	21
3.3.2. Asli Zilyetlik-Fer'i Zilyetlik.....	21

3.3.3. Vasıtalı Zilyetlik-Vasıtasız Zilyetlik.....	22
3.3.4. Tek Başına Zilyetlik-Birlikte Zilyetlik.....	22
3.3.5. Zilyet-Zilyet Yardımcısı.....	22
3.3.6. Eşya Zilyetliği-Hak Zilyetliği.....	22
3.3.7. Başkası İçin Zilyet-Kendisi İçin Zilyet.....	22
3.4. Zilyetliğin Kazanılması.....	23
3.4.1. Miras Yoluyla Zilyetliğin Kazanılması.....	23
3.4.2. Zilyetliğin Tesisen Kazanılması.....	23
3.4.3. Zilyetliği Aslen Kazanma.....	23
3.4.4. Zilyetliği Devren Kazanma.....	23
3.5. Zilyetliğin Naklinin Çeşitli Şekilleri.....	23
3.6. Zilyetliğin Kaybedilmesi.....	24
3.7. Zilyetliğin Korunması.....	24
3.7.1. Zilyetlik Davaları.....	25
3.7.2. İdari Yoldan Korunma.....	26
UYGULAMA FAALİYETİ.....	27
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME.....	28
ÖĞRENME FAALİYETİ-4.....	29
4. MÜLKİYET HAKKI.....	29
4.1. Mülkiyet Hakkının Unsurları.....	29
4.2. Mülkiyetin Konusu ve İçeriği.....	30
4.2.1. Asıl Eşya.....	30
4.2.2. Mütemmim Cüzler (Bütünleyici Parçalar).....	31
4.2.3. Teferruat (Eklenti).....	32
4.3. Mülkiyet Hakkının Türleri.....	33
4.3.1. Ferdi Mülkiyet.....	33
4.3.2. Birlikte Mülkiyet.....	33
UYGULAMA FAALİYETİ.....	39
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME.....	40
MODÜL DEĞERLENDİRME.....	42
CEVAP ANAHTARLARI.....	43
KAYNAKÇA.....	45

AÇIKLAMALAR

KOD	380H00016
ALAN	Harita-Tapu-Kadastro
DAL/MESLEK	10. Sınıf Alan Ortak
MODÜLÜN ADI	Aynı Haklar
MODÜLÜN TANIMI	Bu modül, Türk Medeni Kanunu'na uygun olarak Eşya Hukuku'na ilişkin genel esaslar, aynı haklar, zilyetlik, mülkiyet hakkı ile ilgili bilgi ve becerilerin verildiği öğretim materyalidir.
SÜRE	40/24
ÖN KOŞUL	Ön koşul yoktur.
YETERLİK	Eşya Hukuku'nun temel amaçlarını incelemek
MODÜLÜN AMACI	Genel Amaç Sınıf ortamında, Medeni Kanunu'na uygun olarak Eşya Hukuku'nun temel esaslarını inceleyebileceksiniz. Amaçlar <ol style="list-style-type: none">1. Medeni Kanunu'na uygun olarak Eşya Hukuku'na ilişkin genel esasları inceleyebileceksiniz.2. Medeni Kanunu'na uygun olarak aynı hakları inceleyebileceksiniz.3. Medeni Kanunu'na uygun olarak zilyetliği inceleyebileceksiniz.4. Medeni Kanunu'na uygun olarak mülkiyet hakkını inceleyebileceksiniz.
EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI	Ortamı: Sınıf ortamı, kütüphane, bilgi teknolojileri ortamı Donanım: Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, aynı haklar ile ilgili düzenlenmiş CD'ler, internet, broşür, gazete, dergi, resimler, kitaplar, yansıtıcı (projeksiyon), örnek olay incelemeleri
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	Modül içinde yer alan her öğrenme faaliyetinden sonra verilen ölçme araçları ile kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmen modül sonunda ölçme aracı (çoktan seçmeli test, doğru-yanlış testi, boşluk doldurma, eşleştirme vb.) kullanarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir.

GİRİŞ

Sevgili Öğrenci,

Hukuk, insan hayatının ayrılmaz bir parçasıdır. Günlük yaşantımızı belirli bir düzen içinde sürdürebilmek için hukuk kurallarına ihtiyaç duyarız.

Bu modül içerisinde inceleyeceğimiz Eşya Hukuku, Medeni Hukuk'un bir dalıdır.

Medeni Hukuk, kişilerin yaşamlarında karşılaştıkları olaylar ve gösterdikleri davranışların çok büyük bir bölümüyle ilgilenecek onları düzenler. Günlük yaşamımızda içinde bulunduğumuz çeşitli davranış ve toplumsal ilişkilerin hemen bütününe yakın kısmı Medeni Hukuk'un düzenleme alanına girmektedir.

Eşya Hukuku ise şahısların bir eşya üzerindeki hâkimiyet ve tasarruflarının nitelik ve türlerini, onların bu hâkimiyet dolayısıyla diğer şahıslarla olan ilişkilerini düzenleyen Medeni Hukuk dalıdır.

Eşyalar, tüm insanların hayatları içinde önemli bir yer tutar. Bu modül içerisinde eşya kavramını hukuki boyutuyla inceleyerek eşya üzerinde kurulan hakların özelliklerini öğreneceksiniz.



ÖĞRENME FAALİYETİ-1

AMAÇ

Medeni Kanunu'na uygun olarak Eşya Hukuku'na ilişkin genel esasları inceleyebileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Bölgenizdeki hukuk firmalarıyla görüşerek eşya ile mülkiyet hakkı arasındaki bağlantıyı araştırınız. Bu konuda edindiğiniz bilgileri sınıf ortamında arkadaşlarınızla paylaşınız.

1. EŞYA HUKUKU'NUN TANIMI VE KONUSU

1.1. Eşyanın Tanımı

İnsanların ihtiyaçlarını gidermeye yarayan, üzerlerinde fiilî ve hukuki hâkimiyet kurulmaya elverişli olan, sınırlanabilen, insan dışı maddi mallara eşya denir.

İnsanın kendisi, vücudu, organları ve dokuları eşya kavramı içerisine girmez.

Bir şeyin eşya olabilmesi için aşağıda sayılan beş unsuru içermesi gerekir.

- Maddi bir varlığa sahip olması
- Üzerinde kişilerin egemenlik kurabilir olması
- İktisadi bir değer taşıması
- Sınırlanabilir olması
- İnsan, kişilik varlıkları dışı şeyler olması

1.1.1. Maddi Olma

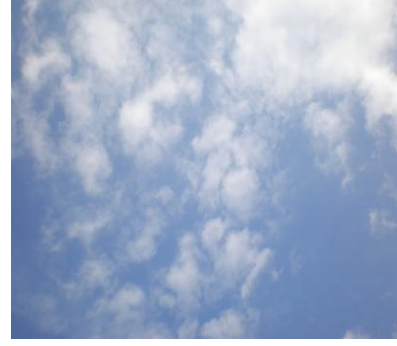
Eşyanın maddi bir varlığı olması tabiatı gereği kaçınılmazdır. Örneğin kalem, otomobil, bilgisayar vb. maddi bir varlığı olmakla birlikte görülemeyen elektrik, atom enerjisi, telefon hattı gibi bazı varlıkların mülkiyet hakkının konusu olmaları kaçınılmazdır.

1.1.2. Üzerinde Hâkimiyet Kurabilme

Hukuken üzerinde hâkimiyet kurulabilmesi mümkün olmayan bir şey, eşya sınıfına girmez. Örneğin soyut anlamda; deniz, hava, uzay, gökyüzü gibi şeyler hukuki anlamda eşya kavramının kapsamı dışındadır. Ancak örneğin oksijeni bir oksijen tüpü içerisine koyarak ona hukuki anlamda bir eşya niteliği kazandırabiliriz.



Fotoğraf 1.1: Deniz eşya kavramı dışında



Fotoğraf 1.2: Gökyüzü eşya kavramı dışında

1.2. Eşya Hukukunun Konusu

Şahısların bir eşya üzerindeki hâkimiyet ve tasarruflarının nitelik ve türlerini, onların bu hâkimiyet dolayısı ile diğer şahıslarla olan ilişkilerini düzenleyen Medeni Hukuk dalıdır.

1.2.1. Eşya Hukuku'nun Medeni Kanun'daki Yeri

2002 yılı başından itibaren yürürlüğe giren yenilenmiş Türk Medeni Kanunu'nun 683–1030. Maddeleri (dördüncü kitap) Eşya Hukuku'na ayrılmıştır.

Türk Medeni Kanunu'nun hak sahibi gerçek veya tüzel kişilerin eşya üzerindeki hâkimiyet ve diğer hakları dolayısı ile ortaya çıkan hususları düzenleyen bölümü Eşya Hukuku olarak adlandırılmıştır.

Eski düzenlemede olduğu gibi yeni düzenlemede de kanun Eşya Hukukunu üç ana bölümde düzenlemiştir. Birinci kısımda mülkiyet, ikinci kısımda sınırlı ayni haklar, üçüncü kısımda ise zilyetlik ve tapu sicili ele alınmıştır.

1.2.2. Eşya Hukuku'nun Kaynakları

Türk Hukuku'nda Eşya Hukuku'nun başlıca kaynakları yazılı olan hukuk kuralları oluşturur. Bunlar içinde de özellikle önemli olanlar kanunlardır.

- Eşya Hukuku'nun temel kaynağı Türk Medeni Kanunu (22.11.2001, 4721)'dur. Ayrıca Eşya Hukuku alanında yapılmış bazı özel kanunlar ve tüzüklerde, Eşya Hukuku'na kaynaklık eder. Bunların en önemlileri şunlardır:
- Kadastro Kanunu (11/6/1987, 3402)
- Tapu Kanunu (22/12/1934, 2644)
- Petrol Kanunu (16/3/1954, 6326)
- Maden Kanunu (4.6.1985,3123,
- Sular Hakkında Kanun (28/4/1926, 831)
- Yer Altı Suları Hakkında Kanun (16/12/1960, 167)
- Orman Kanunu (8/9/1956, 6831)
- Kat Mülkiyeti Kanunu (2/7/1965, 167)
- Gece Kondu Kanunu (30/7/1966, 775)
- Taşınmaz Zilyetliğine Yapılan Tecavüzün Önlenmesi Hakkında Kanun (1964, 3091)
- İmar Kanunu (1985,3194)
- Kamulaştırma Kanunu (4/11/1983, 2942)
- Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun (1983, 2924)
- Arsa Ofisi Kanunu (29/4/1969, 1164)
- Kıyı Kanunu (17/04/1990 , 3621)
- Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu (22/11/1984, 3083)
- Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun (16/2/1995, 4070)
- 431 Sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyetlerine Devri Hakkında Kanun (16/02/1995, 4071)
- Tapu Sicili Tüzüğü (18/05/1994 - 94/5623)

1.3. Eşyanın Çeşitleri

Eşyanın çeşitlerini yedi başlık altında inceleyebiliriz.

1.3.1. Menkul Eşya-Gayrimenkul Eşya

Menkul (taşınır) eşya, özüne zarar vermeksizin bir yerden başka bir yere taşınabilen eşyadır. Hayvanlar, ev eşyaları, makineler gibi eşyalar menkul eşya sınıfına girer.

Gayrimenkul (taşınmaz) eşya ise özüne bir zarar vermeden bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan eşyalardır. Mesela arazi ve madenler ile bir binanın kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümleri gayrimenkuldür.



Fotoğraf 1.3: Gayrimenkul

1.3.2. Basit Eşya, Bileşik Eşya, Eşya Birliği

Hariçten hiçbir şey eklenmeksizin tek başına varlığı olan eşyaya basit (yalın) eşya denir. Bardak, vazo gibi.



Fotoğraf 1.4: Basit eşya

Birden çok yalın eşyanın birbirinden bozulmaksızın ayrılmayacak şekilde birleşerek tek bir eşya niteliği kazanması hâline birleşik (mürekkep) eşya denir. Otomobil, bilgisayar gibi.



Fotoğraf 1.5: Birleşik eşya

Eşya birliği ise bağımsızlıklarını kaybetmeksizin ortak bir amaç için bir araya getirilmiş olan ve ekonomik bir bütünlük arz eden birden çok eşyadan oluşan topluluktur. Bir çift ayakkabı, bir para koleksiyonu, takım elbise, bir çift küpe, fincan takımı gibi.



Fotoğraf 1.6: Eşya birliği



Fotoğraf 1.7: Eşya birliği

1.3.3. Misli Eşya-Gayri Misli Eşya

Alışveriş hayatında kural olarak sayma, tartma veya ölçme ile belirli hâle gelen eşya misli eşyadır. Misli eşyada, belirlenen bir miktar misli eşyanın yerini, aynı cinsten diğerleri alabilir. 5 kg un, 5 tane kalem, 3 metre kumaş, 5 TL, 10 at vb.

Buna karşın, sayı tartı ve ölçü ile değil, ferdan belirlenmesi gereken eşya ise, gayri misli eşyadır. Örneğin orijinal bir tablo, bir heykel, ısmarlama yapılan bir elbise gayri misli eşyadır.



Resim 1.1: Gayri-misli eşya

1.3.4. Tüketilebilen-Tüketilemeyen Eşya

Bazı eşyaların kullanılması ya da bunlardan yararlanılması ancak bu eşyaların tüketilmesiyle mümkündür. Bu tür eşyaya tüketilebilen eşya denir. Para, şeker, süt gibi eşyalar bu tip eşyalardandır (Resim 1.2).



Resim 1.2: Tüketilebilen eşya

Kullanılmak suretiyle kendisinden yararlanılan fakat tüketilmesi gerekmeyen eşyaya tüketime tabi olmayan eşya denir. °Elbise, otomobil, televizyon vb.

Bir kuyumcunun satmak üzere bulundurduğu takılar, tüketime tabi eşyadır. Fakat satın alan kimse için takı o niteliği taşımaz ve tüketilemeyen eşya sayılır. Eşyanın tüketime tabi olup olmaması esas olarak eşyanın özgülendiği amaç ile ilgilidir.

1.3.5. Bölünebilen-Bölünemeyen Eşya

Hukuki yönden bölünebilme, eşyanın değerinde önemli bir azalma olmaksızın aynı nitelikte birden çok parçaya ayrılabilir olmasını belirtir. Sayı, tartı, ölçü ile miktarı

belirlenebilen, bir diğeri yerine konulabilen şeyler bölünebilen eşyalardır. Bölündüğü zaman niteliğinde bir değişme, değerinde esaslı bir azalma meydana gelen eşyalardır. Örneğin bir canlı hayvan, bir otomobil bölünemez nitelik taşır.



Fotoğraf 1.8: Bölünemez eşya

1.3.6. Sahipli Eşya ve Sahipsiz Eşya

Bu ayırım, özel mülkiyete konu olabilen eşyanın fiilen üzerinde mülkiyet bulunup bulunmamasına göre yapılan bir ayırımdır. Fiilen bir mülkiyete tabi bulunan eşya sahipli eşyadır.

Özel mülkiyete konu olabilen fakat henüz üzerinde hiçbir mülkiyet kurulmamış eşya (av hayvanları, kır çiçekleri vb.) ile önceden bir mülkiyete tabi iken malikin kendi isteği ile mülkiyetinden feragat ettiği eşya sahipsiz eşyadır.

Sahipli eşyada mülkiyetin kazanılması kural olarak devir yolu ile olabilirken sahipsiz eşyada mülkiyet aslen kazanma yolu ile kazanılır.



Fotoğraf 1.9: Sahipsiz eşya (Kır çiçeği)



Fotoğraf 1.10: Sahipsiz eşya (Denizdeki balıklar)

1.3.7. Kamu Malları ve Özel Mallar

Kamu malları, yararlanılması veya kullanılması bir ülke halkının tümüne ait olan eşyalardır. Bu eşyalar, toplum tarafından kullanılan, istifade edilen veya toplum için kamu tüzel kişilikleri tarafından kullanılan ya da işletilen menkul veya gayrimenkullerdir. Yollar, okullar, hastahane binaları, parklar, ormanlar gibi.

Özel mallar, özel veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan eşyalardır. Bu eşyalar, kimin mülkiyeti altında ise bunlardan prensip olarak sadece o şahıslar faydalanır.



Resim 1.3: Kamu malı (okul)



Resim 1.4: Kamu malı (orman)

UYGULAMA FAALİYETİ

Çevrenizdeki eşya örneklerini aşağıdaki işlemleri takip ederek eşya çeşitlerine göre ayırınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Eşyayı, eşyanın tanımına göre değerlendiriniz.	➤ Maddi bir varlığa sahip olması, kişilerin üzerinde egemenlik kurabilir olması, iktisadi bir değer taşıması, sınırlanabilir olması ve insan,-kişilik varlıkları dışı şeyler olması yönünden ele alınır.
➤ Menkul eşya - gayrimenkul eşya yönünden değerlendiriniz.	➤ Menkul (taşınır) eşyanın, özüne zarar vermeksizin bir yerden başka bir yere taşınabilen eşyalar olduğunu hatırlayınız.
➤ Basit eşya, birleşik eşya, eşya birliği yönünden değerlendiriniz.	➤ Hariçten hiçbir şey eklenmeksizin tek başına varlığı olan eşyaya basit eşya denildiğini hatırlayınız.
➤ Misli eşya - gayri misli eşya yönünden değerlendiriniz.	➤ Alışveriş hayatında kural olarak sayma, tartma veya ölçme ile belirli hâle gelen eşyanın misli eşya olduğunu unutmayınız.
➤ Tüketilebilen - tüketilemeyen eşya yönünden değerlendiriniz.	➤ Bazı eşyaların kullanılması ya da bunlardan yararlanılması ancak bu eşyaların tüketilmesiyle mümkün olduğunu unutmayınız.
➤ Bölünebilen - bölünemeyen eşya yönünden değerlendiriniz.	➤ Sayı, tartı, ölçü ile miktarı belirlenebilen bir diğeri yerine konulabilen şeylerin bölünebilen eşyalar olduğunu hatırlayınız.
➤ Sahipli eşya - sahipsiz eşya yönünden değerlendiriniz.	➤ Fiilen bir mülkiyete tabi bulunan eşyanın sahipli eşya olduğunu hatırlayınız.
➤ Kamu malları - özel mallar yönünden değerlendiriniz.	➤ Kamu mallarının, yararlanılması veya kullanılmasının bir ülke halkının tümüne ait olan eşyalar olduğunu hatırlayınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için Evet, kazanamadığınız beceriler için Hayır kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1	Eşyayı, eşyanın tanımına göre değerlendirdiniz mi?		
2	Menkul eşya-gayrimenkul eşya yönünden değerlendirdiniz mi?		
3	Basit eşya, bileşik eşya, eşya birliği yönünden değerlendirdiniz mi?		
4	Misli eşya-gayri misli eşya yönünden değerlendirdiniz mi?		
5	Tüketilebilen-tüketilemeyen eşya yönünden değerlendirdiniz mi?		
6	Bölünebilen-bölünemeyen eşya yönünden değerlendirdiniz mi?		
7	Sahipli eşya-sahipsiz eşya yönünden değerlendirdiniz mi?		
8	Kamu malları-özel mallar yönünden değerlendirdiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Aşağıdakilerden hangisi eşya değildir?
A) Otomobil B) Kalem C) Bilgisayar D) İnsan
2. Aşağıdakilerden hangisi eşyadır?
A) Deniz B) Gökyüzü C) Kitap D) Nehir
3. Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkul eşya sınıfına girer?
A) Kömür madeni B) 1 ton kömür
C) Bilgisayar D) Otomobil
4. Aşağıdakilerden hangisi menkul eşya sınıfına girer?
A) Ev B) Arsa
C) Televizyon D) Kömür madeni
5. Aşağıdakilerden hangisi basit eşyadır?
A) Bilgisayar B) Otomobil
C) Televizyon D) Bardak
6. Özüne zarar vermeksizin bir yerden başka bir yere taşınabilen eşyalara ne tür eşyalar denir?
A) Menkul eşya B) Gayrimenkul eşya
C) Bileşik eşya D) Sahipli eşya
7. Tartı, ölçü, sayı bakımından belirlenebilen ve yerini aynı türden başka bir şeyin alabildiği eşyaya ne ad verilir?
A) Basit eşya B) Mevsuf eşya
C) Mürekkep eşya D) Misli eşya
8. Bölündüğü zaman niteliğinde bir değişme, değerinde esaslı bir azalma meydana gelen eşyalara ne tür eşya denir?
A) Misli eşya B) Tüketilebilen eşya
C) Bölünemeyen eşya D) Basit eşya

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-2

AMAÇ

Medeni Kanun'a uygun olarak aynı hakları inceleyebileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Aynı hakların eşya üzerindeki önemi hakkında bir araştırma yapınız. Konuyla ilgili edindiğiniz bilgileri sınıf ortamında arkadaşlarınızla paylaşınız.

2. AYNI HAKLAR

Kişilere eşyalar üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlayan mutlak haklara “aynı haklar” denir. Yani eşyalar üzerinde sahibine geniş yetkiler veren ve herkese karşı ileri sürülebilen haklardır.

2.1. Aynı Hakların Türleri

Aynı hakların türleri;

- Sağladığı yetkiye göre,
- Hak konusuna göre,
- Hak sahibinin tayin ediliş tarzına göre olmak üzere üç gruba ayrılır.

2.1.1. Sağladığı Yetkiye Göre

Aynı haklar, alacak haklarından farklı olarak daha sınırlı sayıdadır. Ancak kanunda öngörülen tipler çerçevesinde kurulur. Hak sahibine sağladıkları yetkiye göre ikiye ayrılır.

2.1.1.1. Mülkiyet Hakkı

Aynı hakların sahibine sağladığı yetkilerin tamamını veren en geniş kapsamlısıdır. Mülkiyet hakkı sahibi kişiye “malik” denir. Mülkiyet hakkı, sahibine bu eşyayı kullanma, ondan faydalanma ve onunla ilgili her türlü tasarrufta bulunma yetkilerini veren sınırsız ve tam bir aynı haktır. Hem menkul, hem de gayrimenkul eşya üzerinde mülkiyet hakkı kurulabilir.

Mülkiyet hakkı, hak sahibinin adedine göre ferdi mülkiyet ya da müşterek mülkiyet tarzında ayrılır. Birden çok şahıs bir maldaki mülkiyet hakkına pay sahibi bulunduğu

takdirde müşterek mülkiyet, aralarındaki ortaklık ilişkisi dolayısıyla bir mala ortaklaşa malik bulunuyorsa “iştirak hâlinde mülkiyet” söz konusu olur. Fakat bu ortaklık, tüzel kişiliği bulunmayan ortaklıktır. Eğer bulunuyorsa müşterek değil tek şahıs mülkiyeti söz konusu olur.

2.1.1.2. Sınırlı Aynı Haklar

Sınırlı aynı haklar, sahibine mülkiyet hakkının sağladığı yetkilerin tamamını değil de sadece bir veya birkaçını veren haklardır. Mülkiyetin karşısında yer alan bu tür haklar, sahibine mülkiyette bulunan yetkilerden birini veya ikisini sağlar. Sağladıkları sınırlı yetki açısından gruplara ayrılır.

➤ İrtifak hakkı

Malik tarafından başkalarına tanınan sahibine bir maldan faydalanma, yararlanma yetkileri veren veya malike, mülkiyet hakkının sağladığı yetkileri kullanmaktan sakınmaya mecbur kılan aynı haklardır.

Hak sahibinin maldan yararlanması aktif şekilde olursa olumlu (geçit hakkı), malikin yetkilerini kullanmasını engelleme şeklinde olursa olumsuz (manzara kapatmama irtifakı) irtifak hakları söz konusu olur. Sağladıkları yetkilere göre irtifak hakları çeşitli isimler alır.

➤ Rehin hakkı

Sahibine alacağını borçlusundan alamadığı takdirde rehin konusu şeyi sattırarak paraya çevirtmek suretiyle alacağını tahsil etmek yetkisini veren aynı haklardır. Rehin hakları sınırlı aynı haklardır, çünkü sahibine sadece hakkın konusu olan şeyi icra yoluyla sattırarak alacağını satış bedelinden öncelikle alma yetkisini tanır. Rehin hakkı sahibinin rehin konusu eşyayı kullanma ve ondan yararlanma yetkisi yoktur. Rehin hakları teminat sağlayan sınırlı aynı haklardır. Hakkın konusu olan eşyanın menkul veya gayrimenkul olmasına göre;

- Gayrimenkul rehni (ipotek, ipotekli borç senedi, irad senedi),
- Menkul rehni olmak üzere ikiye ayrılır.

➤ Gayrimenkul mükellefiyeti

Bir gayrimenkul malikinin, mülkü dolayısıyla o gayrimenkule karşılık olmak üzere bir başkası lehine bir şey yapmaya veya vermeye mecbur bulunmasıdır.

Örneğin tarlasında domates yetiştiren bir malikin, bir salça fabrikası sahibine, her sene belli bir miktarda domates teslimi borcu altına girmesi böyle bir yüküdür. Tarla maliki domates teslimi borcunu yerine getirmezse alacaklı taşınmaz mükellefiyetine dayanarak tarlayı sattırıp tapu sicilinde gösterilen miktar ölçüsünde, alacağını satış bedelinden tahsil edebilme hakkına sahiptir.

2.1.2. Hak Konusuna Göre

Menkuller üzerinde kurulan ayni haklar ve gayrimenkuller üzerinde kurulan ayni haklar olmak üzere ikiye ayrılır.

2.1.3. Hak Sahibinin Tayin Ediliş Tarzına Göre

➤ Şahsa bağlı ayni haklar

Sınırlı ayni haklar bakımından söz konusu olan bu ayrıma göre sınırlı ayni haklar bazen kişiye tahsis edilerek kurulur. Bu tür irtifak haklarına “şahsi irtifak” denir.

➤ Eşyaya bağlı ayni haklar

Bir de belli bir gayrimenkulün maliki kimse, onun yararlanması amacıyla tesis edilerek kurulan irtifak hakları vardır ki bunlara da “arzi irtifak” ya da eşyaya bağlı ayni hak denir.

➤ Fer’i ayni haklar

Ayni hak bazen, bir şahsa veya bir gayri menkulün malikine değil, bir alacağa teminat teşkil etmek üzere kurulur ki buna “rehin ayni hakkı” denir. Bu durumda ayni hak alacak sahibininindir. Bu ayni hak, fer’i nitelikli bir ayni haktır. Zira rehin hakkı alacağa ait bir fer’i haktır.

2.2. Ayni Haklara Hâkim Olan Prensipler

Ayni haklara hâkim olan prensiplerin yedi ilkesi mevcuttur. Şimdi bu prensipleri sırasıyla inceleyelim.

2.2.1. Mutlaklık İlkesi

Mutlak haklardan olan ayni hakların en temel özelliği herkese karşı ileri sürülebilir oluşudur. Mutlaklık ilkesinin iki önemli sonucu vardır. Bunlardan birisi sahibine hukuki koruma sağlaması diğeri ise bu hakların mutlak oluşu nedeniyle bölünmezliğidir. Mülkiyet hakkının kendisi de malike verdiği yetki de bölünmez.

2.2.2. Ayni Hakların Sahibine Hukuki Koruma Sağlaması

Mülkiyet hakkı, sahibine zilyetliği tecavüze uğraması hâlinde “el atmanın önlenmesi davası” (müdahalenin men’i) açma, zilyetliğine son verilmesi hâlinde, “istihkak davası” açma, birisinin eşyaya zarar vermesi durumunda ise “tazminat davası” açarak verilen zararın tazminini isteme hakkı verir. Zilyetliğin ihlalinin kamu tüzel kişilerince yapılması durumunda malik, yine bu mutlaklık ilkesi gereğince idare mahkemelerinde iptal ve tam yargı davaları açarak hakkını arayabilir.

2.2.3. Muayyenlik Prensibi

Aynı haklar belirli, muayyen eşyalar üzerinde kurulabilir. Bir eşya topluluğu üzerinde bir aynı hak tesis edilemez. Özellikle sınırlı aynı haklar bakımından muayyenlik (belirlilik) ilkesi özel önem taşır. Örneğin bir gayri menkulün sadece % 2'si gibi sınırlı bir yerinden geçilmesi amacıyla kurulan bir geçit irtifakı için gayri menkulün tamamı esas alınarak tapu siciline kaydedilir.

2.2.4. Aleniyet Prensibi

Aynı hakların herkese karşı ileri sürülebilmesinin bir sonucu olarak, kişilerin hangi eşya üzerinde hangi aynı haklara sahip olduğunun bilinmesinde bir zorunluluk vardır. Alenilik ilkesi, menkul eşyalarda “zilyetlik” ile gayri menkul eşyalarda ise “tapu sicilindeki kayıt” ile kendini gösterir.

2.2.5. Sınırlı Sayı, Tipe Bağlılık

Aynı haklar, kanun tarafından sınırlı şekilde öngörülmüştür. Sayıları ve miktarları bellidir. Türk Medeni Kanunu'nun tanıdığı aynı haklar, mülkiyet, irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyeti ve rehin haklarıdır. Kişilerin sözleşme özgürlüğüne dayanarak yeni aynı haklar oluşturması mümkün değildir.

2.2.6. Zaman Aşımına ve Hak Düşürücü Süreye Bağlı Olmama

Aynı haklarda “hak düşürücü zaman aşımı” söz konusu olamaz. Yani, belirli bir süre geçince aynı hak kaybedilmez.

2.2.7. Aynı Hakların Devredilebilirliği

Şahsa bağlı irtifak hakkı gibi haklar dışında, ilke olarak aynı haklar her zaman başkalarına devredilebilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Kiralanan bir daireden kiracının yararlanması durumunu aşağıdaki işlemlere göre değerlendiriniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Sağladığı yetkiye göre ayni hakkı değerlendiriniz.	➤ Sınırlı ayni haklar, sahibine mülkiyet hakkının sağladığı yetkilerin tamamını değil de sadece bir veya birkaçını veren haklardır.
➤ Hak konusuna göre ayni hakkı değerlendiriniz.	➤ Menkuller üzerinde kurulan ayni haklar ve gayrimenkuller üzerinde kurulan ayni haklar olmak üzere ikiye ayrılır.
➤ Hak sahibinin tayin ediliş tarzına göre değerlendiriniz.	➤ Hak sahibinin tayin ediliş tarzına göre üçe ayrılır.
➤ Ayni haklara hâkim olan prensipler doğrultusunda değerlendiriniz.	➤ Ayni haklara hâkim olan prensiplerin yedi ilkesi mevcuttur.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için Evet, kazanmadığınız beceriler için Hayır kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1	Sağladığı yetkiye göre ayni hakkı değerlendirdiniz mi?		
2	Hak konusuna göre ayni hakkı değerlendirdiniz mi?		
3	Hak sahibinin tayin ediliş tarzına göre değerlendirdiniz mi?		
4	Ayni haklara hâkim olan prensipler doğrultusunda değerlendirdiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Kişiy eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlayan haklara ne ad verilir?
A) Ayni hak
B) Fer'i hak
C) İntifa hakkı
D) Tasarruf
2. Aşağıdakilerin hangisi ayni hakların özellikleri ile ilgili doğru bir ifade değildir?
A) Ayni haklar mutlak haklardır.
B) Ayni haklar herkese karşı ileri sürülebilir.
C) Zaman aşımı ve hak düşürücü süre işlemez.
D) Ayni hakların bazıları aleni değildir.
3. Sahibine en geniş yetkiler veren ayni hak aşağıdakilerden hangisidir?
A) Gayrimenkul mükellefiyeti
B) İrtifak hakkı
C) Mülkiyet hakkı
D) İntifa hakkı
4. Aşağıdakilerden hangisi sınırlı ayni haklardan değildir?
A) Mülkiyet hakkı
B) İrtifak hakkı
C) Rehin hakkı
D) Gayrimenkul mükellefiyeti
5. Mülkiyet hakkı, sahibine, zilyetliğine son verilmesi hâlinde hangi davayı açma hakkı verir?
A) Müdahalenin men'i
B) İstihkak davası
C) Tazminat davası
D) İptal davası
6. Ayni haklarda hak düşürücü zaman aşımı süresi ne kadardır?
A) 1 yıl
B) 2 yıl
C) 3 yıl
D) Zaman aşımı söz konusu değildir.
7. Mülkiyet hakkı, sahibine zilyetliği tecavüze uğraması hâlinde hangi davayı açma hakkı verir?
A) El atmanın önlenmesi
B) İstihkak davası
C) Tazminat davası
D) İptal davası

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-3

AMAÇ

Medeni Kanun'a uygun olarak zilyetliği inceleyebileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Zilyetliğin tapu sicilindeki yeri ve önemini araştırınız. Bu konuda edindiğiniz bilgilerinizi sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

3. ZİLYETLİK

Bir şey üzerinde fiilî hâkimiyeti bulunan kimse onun zilyedir. Taşınmaz üzerindeki irtifak haklarında ve taşınmaz yüklerinde hakkın fiilen kullanılması zilyetlik sayılır.

3.1. Zilyetliğin Eşya Hukukundaki Önemi

Zilyetlik, Medeni Kanun Eşya Hukuku kitabının 3. kısmında tapu sicili ile birlikte yer alır. Bunun sebebi tapu sicilinin taşınmazlarda oynadığı hukuki rolü zilyetliğin taşınırlara da oynamasıdır. Gerek tapu sicilinin gerekse zilyetliğin ana amacı aynı haklara, aleniyet kazandırmaktır. Ancak burada zilyetliğe bağlanan hukuki sonuçların, tapu siciline göre daha geniş olduğunu belirtmek gerekir. Çünkü zilyetlik taşınırlarda olduğu gibi taşınmazlarda da bazı işlevler yüklenir. Zilyetlik taşınırlarda ve taşınmazlarda, kazandırıcı zaman aşımı ile mülkiyetin kazanılmasına hizmet eder.

Zilyetlik hukukumuzda bir hak olmamakla birlikte, hukukun koruduğu fiilî bir durumdur. Ancak zilyetliğin arkasında çoğunlukla bir aynı veya şahsi hak olduğu için zilyetliği koruyan davalar aynı zamanda bu hakların dolaylı olarak korunmasını sağlar.

3.2. Zilyetliğin Unsurları

- **Fiilî hâkimiyet**

"Bir şey üzerinde fiilî hâkimiyeti bulunan kimse onun zilyedir." Fiilî hâkimiyet, bir şahsın bir eşyayı kendisi için kullanmayı, faydalanmayı ve yabancı tesirlerden uzak tutmayı mümkün kılacak şekilde maddi ve hukuki tesir alanı içinde bulundurmasıdır.

Eşyanın mutlaka şahsın elinde, eli altında, yanında olması da gerekmez. Bu derecede sıkı bir yakınlık olmasa bile, şahıs, bir eşyadan doğrudan doğruya, dolaylı veya vasıtalı bir

şekilde faydalanabilecek, onu kullanabilecek ve onu yabancı tesirlerden uzak tutabilecek bir durumda ise eşya üzerinde fiilî hâkimiyet kuruyor demektir.

Kendi evinde oturan şahıs evinin zilyeti olduğu gibi sahip olduğu evi kiraya vererek kendisine bir menfaat temin eden şahıs da evinin zilyetidir. Evimizin önüne park ettiğimiz otomobilimiz onu her an fiilî hâkimiyetimize sokmamız mümkün olduğundan zilyetliğimizde kalır ancak otomobil park ettiğimiz yerden çalınırsa fiilî hâkimiyetimiz dışına çıkar.

➤ **Zilyetlik iradesi**

Bir eşya üzerinde devamlı bir hâkimiyet kurma iradesi olarak tanımlanır. Yani bir eşyanın zilyetliğini elde bulundurmak için hâkimiyet kurmanın yanında istek de gereklidir.

Sadece fiilî kudret icra edebilecek bir durumda olmak yetmez. Fiilî kudret istenerek ve bilerek icra edilirse zilyetlik oluşur. Zilyetlik isteği ile amaçlanan maddî bir neticenin elde edilmesidir.

Haberî olmadan çantasına bir kitap konan şahıs, kitabın orada bulunduğunu öğreninceye kadar kitabın zilyedi değildir. Ancak çantasında olduğunu öğrendikten sonra kitabı muhafaza ederse onun zilyedi olur.

3.3. Zilyetliğin Konusu ve Çeşitleri

Aynı hakların konusu olabilen taşınır ve taşınmaz eşyalar, zilyetliğe konu teşkil eder. Aynı hakların konusunu teşkil edemeyecek eşyalar zilyetliğin konusu olamaz. Örneğin kamu malları, zilyetliğin konusu olamaz.

Zilyetliğin çeşitlerini yedi kısımda inceleyebiliriz.

3.3.1. Hakka Dayanan-Hakka Dayanmayan Zilyetlik

Zilyet, eşya üzerinde aynı zamanda bir ayni veya şahsi hakkın sahibi ise hakka dayanan zilyetlik oluşur. Örneğin bir dairede kiracı olarak oturan kişinin zilyetliği vb.

Zilyedin eşya üzerinde hiçbir ayni veya şahsi nitelikte bir hakkı olmaksızın fiilî hâkimiyeti varsa buna hakka dayanmayan zilyetlik denir. Örneğin hırsızın çaldığı bir eşya üzerindeki zilyetliği vb.

3.3.2. Asli Zilyetlik-Fer'i Zilyetlik

Bir şeye malik sıfatıyla veya malik olma iradesiyle zilyet olan kişinin zilyetliğine asli zilyetlik denir. Ev sahibinin zilyetliği vb.

Bir şeyi sınırlı ayni veya şahsi bir hakka dayanarak fiilî hâkimiyeti altında bulunduran kimsenin zilyetliği ise fer'i zilyetliktir. Örneğin kiracının zilyetliği vb.

3.3.3. Vasıtalı Zilyetlik-Vasıtasız Zilyetlik

Bir eşya üzerinde, bir başkası vasıtasıyla fiilî hâkimiyet sahibi olan kimsenin zilyetliğine vasıtalı zilyetlik denir.

Bir eşya üzerinde fiilî hâkimiyeti doğrudan doğruya icra eden, yani eşyayı kendi maddi hâkimiyet alanı içerisinde bulduran kimsenin zilyetliğine vasıtasız zilyetlik denir.

Malik eşyayı kiraya verip kiracıya teslim ettiğinde zilyetliğini kiracı vasıtasıyla kullanabileceği için vasıtalı zilyet, kiracı ise eşya üzerinde doğrudan fiilî hâkimiyete sahip olduğu için vasıtasız zilyettir. Otomobilini kiraya veren kişi vasıtalı zilyet, kiralayan ise vasıtasız zilyettir.

3.3.4. Tek Başına Zilyetlik-Birlikte Zilyetlik

Tek zilyetlik, bir eşya üzerinde bir tek şahsın yalnız başına zilyet olması demektir. Asli ve Ferii zilyetliği buna örnek verebiliriz.

Birlikte zilyetlik, bir eşya üzerinde birden fazla kişinin zilyet olmasıdır. İki türdür.

- Müşterek zilyetlik, bir şeye beraberce zilyet olanlardan her birinin o şeyi diğerlerinden bağımsız olarak tek başına kullanmaya yetkili olması hâlidir.
- İştirak hâlinde zilyetlik, bir şeye beraberce zilyet olanların o şeyi ancak hep birlikte hareket etmek suretiyle kullanabilmeleri hâlidir.

3.3.5. Zilyet-Zilyet Yardımcısı

Bir eşyayı zilyet olma iradesi ile fiilî hâkimiyeti altında bulduran kişi zilyettir. Bir kişi, bir eşyayı zilyet olma iradesiyle değil de başkasına bir hizmet ifa etmek amacıyla elinde bulunduruyorsa bu kişiye zilyet yardımcısı denir. Hizmetçi ve işçi ellerinin altındaki eşyaları zilyet yardımcısı sıfatıyla ellerinde bulundurur. Örneğin evin hizmetçisinin kullandığı elektrikli süpürge vb.

3.3.6. Eşya Zilyetliği-Hak Zilyetliği

Eşya zilyetliği, maddi bir mal üzerindeki zilyetliktir. Hak zilyetliği, eşya üzerinde fiilî hâkimiyet kurulması mümkün olmayan bazı aynı haklarda söz konusu olan zilyetliktir. Bu aynı haklar irtifak hakkı ve gayrimenkul mükellefiyettir.

3.3.7. Başkası İçin Zilyet-Kendisi İçin Zilyet

Eşya üzerinde aynı veya şahsi bir hakka dayanarak zilyet olan kişilerin zilyetliğine, kendisi için zilyetlik denir.

Eşya üzerinde aynı veya şahsi bir hak iddasında olmaksızın eşyayı taşıyıcı, vekil gibi başkaları için elinde bulunduran kişilerin zilyetliğine, başkası için zilyet denir.

3.4. Zilyetliğin Kazanılması

Zilyetliğin kazanılması dört şekilde olur. Bunlar aşağıda açıklanmıştır.

3.4.1. Miras Yoluyla Zilyetliğin Kazanılması

Zilyetliğin miras yoluyla kazanılması kanun gereğince gerçekleşmekte olup herhangi bir hukuki işleme ya da mirasçıların kabul beyanına ihtiyaç bulunmamaktadır.

3.4.2. Zilyetliğin Tesisen Kazanılması

Zilyetliğin tesisen kazanımı, zilyedin, kendi zilyetliğini koruyarak başkalarına da eşya üzerinde zilyetlik tanınması şeklinde olmaktadır.

3.4.3. Zilyetliği Aslen Kazanma

Bir eşyanın zilyetliğinin daha önceki zilyedin rızası olmadan kazanılması ve daha önceden bir asli zilyedi bulunmayan eşyaların zilyetliğinin kazanılmasıdır.

Doğrudan doğruya kazanan şahsın tek taraflı bir fiili ile elde edilmesidir. Aslen kazanma, kazananın başkalarının fiil ve iştirakine gerek olmaksızın eşyayı kendi fiiliyle hâkimiyet alanına sokması yoluyla olur.

3.4.4. Zilyetliği Devren Kazanma

Bir eşya üzerinde mevcut bulunan zilyetliğin zilyedin isteğiyle bir başkasına geçmesi, nakledilmesi demektir.

3.5. Zilyetliğin Naklinin Çeşitli Şekilleri

➤ Zilyetliğin Eşyanın Teslimi Yoluyla Kazanılması

Zilyetlik, şeyin veya şey üzerinde hâkimiyeti sağlayacak araçların, edinene teslimi veya edinenin önceki zilyedin rızasıyla şey üzerinde hâkimiyeti kullanacak duruma gelmesi hâlinde devredilmiş olur.

Burada iki unsur vardır. Birincisi taraflar arasında zilyetliğin devrine ilişkin anlaşma, ikincisi ise eşyanın teslimidir.

➤ Zilyetliğin Teslimsiz Kazanılması

Eşya üzerinde dıştan görülen fiilî hâkimiyet durumu değişmeksizin, eşyanın vasıtalı zilyetliğinin, tarafların karşılıklı irade beyanı ile devredilmesine, zilyetliğin teslimsiz devri denir.

Burada devredilen daima vasıtalı zilyetliktir. Eşya ya üçüncü bir şahsın fiilî hâkimiyetindedir ya da zilyetliği iktisab(kazanan) eden daha önce zaten eşyanın vasıtasız zilyedidir.

3.6. Zilyetliğin Kaybedilmesi

Zilyetliğin kaybedilmesi demek, eşya üzerinde fiilî hâkimiyet icra etme imkanının devamlı olarak ortadan kalkmış olması demektir. Bu da zilyedin iradesiyle veya iradesi dışında olur.

➤ Zilyetliğin İradi Olarak Kaybı

Zilyedin eşyayı iradi olarak terk etmesi veya devretmesiyle oluşur. Örneğin bir kişinin okuduğu bir kitabı çöpe atması ya da bir kişinin sahip olduğu malı satıp alıcıya teslim etmesi bu şekilde bir iradi kayıptır.

➤ Zilyetliğin İrade Dışı Kaybı

Zilyedin kendi iradesi dışında çalınma, kaybolma, gasp gibi hâllerde oluşur. Örneğin bir kimsenin kolundaki saati düşürerek kaybetmesi kendi iradesi dışında zilyetliğin kaybedilmesine yol açar.

Kamulaştırma da zilyetliğin irade dışında kaybedilmesi hâllerinden biridir.

Zilyetlik irade dışında kaybedildiği hâllerde, eski zilyet, zilyetliğin iadesi davası açabilir.

3.7. Zilyetliğin Korunması

Zilyet, bütün gasp ve tecavüz fiillerini kuvvet kullanmakla defetmek hakkına sahiptir. Bu kuvvet kullanma hakkına "savunma hakkı" denir.

Gasp, zilyedin haklı bir sebepçe rızası olmaksızın şey üzerindeki fiilî hâkimiyetine zor kullanılarak veya gizlice son verilmesi demektir. Bir kimsenin elindeki çantayı zorla almak vb.

Tecavüz, haklı bir sebep ve rızası olmaksızın zilyedin şey üzerinde fiilî hâkimiyeti kullanmasının engellenmesi ve zorlaştırılmasıdır. Bir kimsenin bahçesine çöp dökmek, tarlasından izinsiz gelip geçmek gibi

Zilyet, kendisine tanınan savunma hakkını zilyetliğini tecavüzlere karşı korumak ve gasbedilen zilyetliğini yeniden ele geçirmek için kullanır. Ancak zilyet savunma hakkını kullanırken durumun haklı göstermediği cebir ve şiddet kullanmaktan kaçınmakla yükümlüdür. Ayrıca zilyet, gasptan eşyasını zorla geri alabilmesi için gasbı fiili işlerken veya kaçarken suçüstü yakalaması şarttır.

3.7.1. Zilyetlik Davaları

➤ Zilyetliğin iadesi (yedini iadesi) davası

Bu dava, zilyetliğı haklı bir sebep olmaksızın zorla veya gizlice alınmış (gasbedilmiş) bulunan zilyet tarafından zilyetliğı gasbetmiş olan kimseye karşı açılır.

Bu davada kimin haklı kimin haksız olduğı önemli değıldir, önemli olan zilyetliğinin gasbedilmiş olmasıdır. Eşyanın zilyetten gasbedilmiş olup olmadığı araştırılır ve bu husus tespit edilirse gasbedilmiş olan eşyanın zilyedine geri verilmesine karar verilir.

Ancak Medeni Kanun'umuz, eğer davalı o şeyi davacıdan almayı gerektiren ve terciha şayan (üstün) bir hakka sahip olduğunu derhâl ispat ederse iade lazım gelmez. Bu istisna hâlin söz konusu olabilmesi için davalının üstün hakka sahip bulunduğunu derhâl, yani duruşma sırasında ilk fırsatta yargılamanın uzamasına sebebiyet vermeyecek şekilde iddia ve ispat etmesi gerekir.

Yedini iadesi davasında davacı, zilyetliğinden gasben çıkmış olan eşyanın geri verilmesi talebiyle birlikte bu yüzden uğradığı zararların tazmin edilmesini de isteyebilir. Ancak tazminat isteyebilmesi için gasbın kusurlu olması şarttır.

➤ Zilyetliğe tecavüz hâlinde açılacak davalar

Bu dava, zilyetliğı haksız tecavüz sebebiyle ihlal edilen kimse tarafından tecavüzde bulunana karşı açılır.

Davanın açılabilmesi için zilyetliğı ihlal eden eylem ve davranışların devam etmekte olması veya bir takım ciddi emarelerden pek yakında zilyetliğe tecavüz ihtimalinin bulunması lazımdır.

Zilyetliğe tecavüz son bulmuş ise men davası açılmaz. Tecavüzde bulunan davalı, o şey üzerinde hemen ispat edebileceğı bir hakka sahip bulursa bile bunu ileri süremez. Bu dava ile zilyedin iadesi davası arasındaki fark da budur.

➤ Zilyetlik davalarında süre

Zilyet, gasp ve tecavüz fiillerini ve zilyetliğine tecavüz edenin kim olduğunu öğrenir öğrenmez iki ay içinde eşyanın geri verilmesini veya tecavüzün men'ini istemediğı takdirde, dava hakkından mahrum olur.

Zilyet tecavüzü ve tecavüz edeni sonradan öğrenmiş ise gasp veya tecavüzün gerçekleştiğı günden itibaren 1 yıl geçmekle dava zaman aşımına uğrar. Aslında bu süre zaman aşımı süresi değıl, hak düşümü süresidir.

3.7.2. İdari Yoldan Korunma

Sadece gayrimenkuller bakımından söz konusu olur. Bir gayrimenkule zilyet bulunan kimse, bu gayrimenkule tecavüzde bulunulduğu takdirde, gayrimenkulün bulunduğu yerin ilçede kaymakamına, ilde ise valisine başvurarak tecavüzün men'ini talep edebilir.

Vali veya kaymakam 15 gün içinde gerekli soruşturmayı yaptırmak zorundadır. Soruşturma sonunda, başvuranın zilyetliği ve tecavüzün mevcudiyeti tespit edilirse tecavüz durdurulur ve gayrimenkul zilyede teslim edilir.

Zilyetliğin idari yoldan korunmasında kimin haklı kimin haksız olduğu tespit edilmediğinden, taraflar mahkemeye başvurarak gerek zilyetliği gerekse mülkiyeti tespit ettirebilirler.

İdari yoldan korumanın talep edilebilmesi için zilyedin tecavüzü öğrendiği tarihten itibaren 60 gün içinde ve tecavüzün vuku bulduğu tarihten itibaren 1 yıl içinde vali veya kaymakama başvurmuş olması lazımdır.

UYGULAMA FAALİYETİ

Ali sahibi olduğu müstakil evini miras yoluyla babasından almış ve Cem'e kiraya vermiştir. Bir yıl sonra Ali müstakil evini Cem'e satmıştır. Buna göre zilyetlik durumunu değerlendiriniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Zilyetliği zilyetliğin unsurlarına göre değerlendiriniz.	➤ Fiilî hâkimiyeti hatırlayınız.
➤ Zilyetliği zilyetliğin çeşidine göre değerlendiriniz.	➤ Hakka dayanan zilyetliği hatırlayınız.
➤ Zilyetliği zilyetliğin kazanılmasına göre değerlendiriniz.	➤ Zilyetliğin miras yoluyla kazanılması konusunu hatırlayınız.
➤ Zilyetliği zilyetliğin naklinin şekline göre değerlendiriniz.	➤ Zilyetliğin eşyanın teslimi yoluyla ya da teslimsiz naklini değerlendiriniz.
➤ Zilyetliği zilyetliğin kaybedilmesine göre değerlendiriniz.	➤ Zilyetliğin idari ya da irade dışı kaybını inceleyiniz.
➤ Zilyetliği zilyetliğin korunmasına göre değerlendiriniz.	➤ Zilyedin korunması durumunun olup olmadığını inceleyiniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için Evet, kazanamadığınız beceriler için Hayır kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1	Zilyetliği zilyetliğin unsurlarına göre değerlendirdiniz mi?		
2	Zilyetliği zilyetliğin çeşidine göre değerlendirdiniz mi?		
3	Zilyetliği zilyetliğin kazanılmasına göre değerlendirdiniz mi?		
4	Zilyetliği zilyetliğin naklinin şekline göre değerlendirdiniz mi?		
5	Zilyetliği zilyetliğin kaybedilmesine göre değerlendirdiniz mi?		
6	Zilyetliği zilyetliğin korunmasına göre değerlendirdiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A. Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. “Bir eşya üzerindeki fiilî hâkimiyet durumunun zilyetlik sayılabilmesi için o eşyayı elinde bulunduran kimsenin zilyet olmak niyetiyle hareket etmesi gerekir.”
Yukarıdaki ifadede yer alan tanım zilyetliğin hangi unsuruna ilişkindir?
A) Devamlılık unsuru
B) Fiilî hâkimiyet unsuru
C) Aleniyet unsuru
D) Zilyetlik iradesi
2. Bir şeyi başka bir kimseye ait bir hizmetin ifa edilmesi amacıyla elinde bulunduran kimseye ne ad verilir?
A) Asli zilyet
B) Fer’i zilyet
C) Vasıtalı zilyet
D) Zilyet yardımcısı
3. Bir eşya üzerindeki fiilî hâkimiyetini başka bir kimsenin doğrudan zilyetliği üzerinden devam ettiren kimseye ne ad verilir?
A) Asli zilyet
B) Fer’i zilyet
C) Vasıtalı zilyet
D) Zilyet yardımcısı

B. Aşağıdaki cümlelerin sonunda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

4. Tek zilyetlik, bir eşya üzerinde bir tek şahsın yalnız başına zilyet olması demektir. ()
5. Bir eşyayı zilyet olma iradesi ile fiilî hâkimiyeti altında bulunduran kişi zilyettir.()
6. Bir eşya üzerinde, bir başkası vasıtasıyla fiilî hâkimiyet sahibi olan kimsenin zilyetliğine vasıtasız zilyetlik denir. ()
7. Kamulaştırma zilyetliğin irade dışında kaybedilmesi hâllerinden biridir. ()
8. Zilyetliğe tecavüz son bulmuş ise men davası açılır.()

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-4

AMAÇ

Medeni Kanun'a uygun olarak mülkiyet hakkını inceleyebileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Mülkiyet hakkının ne olduğunu araştırınız. Bu konuyla ilgili edindiğiniz bilgileri sınıf ortamında arkadaşlarınızla paylaşınız.

4. MÜLKİYET HAKKI

Gerçek veya tüzel kişilerin menkul, gayrimenkul bir eşya üzerindeki o eşyayı kullanma, yararlanma, alım, satım, kiralama, ödünç verme gibi her türlü tasarrufu yapabilme hakkıdır.

Bugün için devletlerin sahip olduğu kanun, mahkeme veya polis gibi teşkilatlar bu hakkı korumak için kurulmuş olup modern toplumda ekonomi ve toplum düzeninin işleminin anahtarı konumundadır.

4.1. Mülkiyet Hakkının Unsurları

- **Aktif yetki (olumlu yetki)**

Malik yasaların öngördüğü biçimde, eşya üzerinde dilediği gibi tasarruf edebilme imkânına sahiptir. Aktif yetki olarak bilinen bu yetki ile malik eşyayı kullanma, semerelendirme (ürünlendirme), semerelerinden yararlanma ve eşya üzerinde tasarrufu kapsar.

Tasarruf yetkisi malı devretme, terk etme, tahrip etme, satma ve başkalarına eşya üzerinde aynı haklar tesisi etmek suretiyle sınırlama yetkisi verir.

Mülkiyet hakkının sınırlanması konusunda üç önemli hüküm vardır.

Bunlardan birincisi, "Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." Anayasanın 35. maddesidir.

İkinci önemli hüküm ise Medeni Kanun'un 2. Maddesi'nde yer alan iyi niyet ve dürüstlük kuralıdır ki, "Herkes haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır." Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz.

Üçüncü önemli sınırlama yolu ise özel kanunların getirdiği sınırlayıcı hükümlerdir ki bunun en önemli örneği İmar Kanunu'dur.

➤ **Koruyucu yetki**

Yasalar, mülkiyet hakkını ve malikin bu hakkı dilediği gibi kullanmasını koruma altına almak için malike bazı yetkiler tanınmıştır ki bunlara koruyucu yetkiler denir. Bu yetkiler, istihkak davası, müdahalenin men'i davası ve tazminat davası açma yetkileridir. Malik bu davaları açarken malik olduğunu ve kendisine karşı bir haksızlık yapıldığını ispat etmek zorundadır.

Bu davalar aynı nitelikte bir dava olup zaman aşımına uğramaz.

➤ **İstihkak davası**

Eşya üzerindeki zilyetliği haklı bir nedene dayanmayan kişiye karşı, malikin mülkiyet hakkına istinaden açmış olduğu davaya, istihkak davası denir. İstihkak davası, aynı nitelikte bir dava olduğundan zaman aşımına uğramaz.

• **Müdahalenin men'i davası**

Mülkiyet hakkına haksız bir saldırının yapılması hâlinde bunun defedilmesini, önlenmesini sağlayan davadır. Bu dava da davacı, malik olduğunu kanıtlamak zorundadır. Uğradığı zararları da saldırıda bulunandan talep edebilir yani malikin tazminat davası açma hakkı da vardır.

Müdahalenin men'i davası mülkiyet hakkından kaynaklandığı için aynı niteliktedir ve zaman aşımına uğramaz.

4.2. Mülkiyetin Konusu ve İçeriği

Mülkiyet hakkının konusunu sadece maddi mallar (eşyalar) teşkil eder. Maddi olmayan mallar ve alacak hakları üzerinde mülkiyet olmaz. Mülkiyet hakkının kapsamına, asıl eşya ile birlikte onun mütemmim cüzleri ve teferruatı da dâhildir.

4.2.1. Asıl Eşya

Belirli bir kullanım şekli bulunmak, muayyen bir iktisadi amaca hizmet etmek üzere birbirine eklenen, bağlanan eşyalardan meydana gelen maddi eşyaya asli şey, asli eşya denir.

Asli eşyaya maddeten ve iktisaden bağlanan eşyalar; asli eşyanın maddi bir mevcudiyet kazanmasından sonra onun unsurları, cüzleri, parçaları hâline girer.

4.2.2. Mütemmim Cüzler (Bütünleyici Parçalar)

Yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.

4.2.2.1. Mütemmim Cüzün Şartları

➤ Asıl şeyle harici (dış) bağıllık

Asıl şeyle bütünleyici parçaları arasında dıştan görülebilir bir bağıllık olması gereklidir. Seramiklerin duvara harçla bağlanmış olması vb.

➤ Asıl şeyle dâhili (iç) bağıllık

Asıl şeyle bütünleyici parçasının işlevsel bir bütünlük oluşturmaları gerekir. Bir evle, evin pencereleri, kapıları, ısıtma tesisatı, mutfak dolapları arasındaki ilişki gibi

➤ Bağıllığın devamlı olması

İki şey arasındaki harici ve dâhili bağıllık devamlı nitelikte değilse bütünleyici parça ilişkisi doğmaz. Örneğin, kiracının kira müddetince kullanmak üzere eve taktırdığı sofben bundan dolayı binanın bütünleyici parçası değildir.

➤ Yerel adetlere göre esaslı unsur sayılma

Bütünleyici parça asıl eşyadan; tahrip, tağyir ya da telef edilmeden ayrılabilirse, bu eşyanın bütünleyici parça sayılıp sayılmadığına yöresel adetlere (mahalli, örf) bakılarak karar verilir.

4.2.2.2. Ayrıca Mütemmim Cüz Sayılan Şeyler (Semereler)

Medeni Kanun'unuz, bütünleyici parça olma şartlarının gerçekleşmesini aramaksızın bazı şeyleri, bütünleyici parça saymıştır.

➤ Doğal ürünler (Tabii semereler)

• Dönemsel ürünler

Bir şeyden onun özüne zarar vermeden, belirli aralıklarla elde edilen ürünlerdir. Bir erik ağacının üzerindeki erikler, bir buğday tarlasının üzerindeki buğdaylar vb.

• Dönemsel olmayan ürünler

Belirli sürelerle bağılı olmayarak örfün bir şeyden elde edilmesine uygun gördüğü ürünlerdir. Bir araziden alınan kum, çakıl veya bir ormandan kesilen ağaçlar bu şekilde doğal ürünlerdir.

Bu ürünler dönemsel ürünlerden farklı olarak asıl şeyde eksilme meydana getirir

➤ **Arazi üzerindeki binalar, ağaçlar, kaynaklar**

Bir taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı, o taşınmaz üzerindeki yapılar, ağaçlar ve kaynakları da kapsar.

4.2.2.3. Mütemmim Cüz Olmanın Sonuçları

- Asıl eşya üzerindeki aynı haklar bütünüleyici parçayı da kapsar. Örnek: (A) Gayrimenkulü üzerinde tesis edilen bir ipotek, o gayrimenkulün bütünüleyici parçalarını da kapsar.
- Bütünüleyici parça, başka bir eşyanın bütünüleyici parçası olmuşsa üzerindeki aynı hak da bu işlem ile birlikte sona erer.
- Bütünüleyici parça asıl eşyadan ayrı olarak temlik tasarrufa konu olamaz. Örneğin arsa birisine, üzerindeki bina bir başkasına devredilemez.

4.2.3. Teferruat (Eklenti)

Asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır.

Eklenti, asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmez. Örneğin gözlük ve kılıfı arasındaki eklenti gibi

4.2.3.1. Teferruatın Şartları

➤ **Objektif unsurlar**

- Eklenti daima menkul bir eşyadır.
- Eklenti daima bağımsız bir eşyadır.
- Asıl eşya hem menkul, hem de gayrimenkul eşyadan olabilir.
- Eklenti asıl eşyadan değerli olabilir.
- Eklenti ile asıl eşya arasındaki ilişki çok sıkı olmamakla birlikte dışarıdan fark edilebilecek bir ilişkidir.
- Eklenti ile asıl eşya arasında, amaca yönelik fonksiyonel bir ilişki vardır. Asıl eşyanın kullanılması, işletilmesi ve korunmasına yardım eder.
- Aralarındaki dâhili ilişki sürekli olmalıdır.

➤ **Subjektif unsurlar**

Bir şeyin eklenti sayılabilmesi için kişinin kendi iradesi ile bir menkul eşyanın eklenti (teferruat) olup olmadığını belirlenmiş olması gerekir. Eğer böyle bir iradi belirleme yoksa yerel adetlere bakılarak karar verilir. İradi belirleme bir karine niteliğindedir. Ancak objektif şartların varlığı hâlinde geçerli sayılır. Yerel adetlere iradi belirleme yoksa başvurulur.

4.2.3.2. Kanunun Teferruat Saymadığı Hâller

Asıl şeye zilyet olan kimsenin sadece geçici olarak kullanması veya tüketmesi için özgülünen ya da asıl şeyin özel niteliği ile herhangi bir ilişkisi bulunmadan sadece korunmak, satılmak veya kiraya verilmek üzere onunla birleştirilen şeyler eklenti sayılmaz.

4.2.3.3. Teferruat Olmanın Hukuki Sonuçları

➤ Ayni haklar bakımından

Eklenti, bütünleyici parçadan farklı olarak asıl eşyadan bağımsız bir menkul eşya niteliği taşıdığından, ayrı bir ayni hakka konu teşkil eder. Başka bir deyişle asıl eşya üzerinde ayrı eklenti üzerinde ayrı bir mülkiyet söz konusu olabilir.

➤ Tasarrufi işlemler bakımından

Ayni haklar bakımından yukarıdaki gibi olmakla beraber, tasarrufi işlem bakımından eklenti asıl eşya ile birlikte değerlendirilir. Örneğin; asıl eşya başkasına temlik edilirse veya rehin edilirse ya da üzerine başka bir ayni hak tesis edilirse ayni hak asıl eşyanın istisna edilmeyen eklentisini de (teferruat) kapsar.

Genel kural bu olmakla beraber, taraflar aralarında yapacakları sözleşmelerle tasarrufi işlemlerle eklentiyi ayırıp tasarrufun (temlik, rehin, intifa) kapsamayacağı kararlaştırılabilir.

➤ Eklentinin haczi

Haciz bakımından eklenti asıl şeye bağlıdır. Eklenti asıl şeyle birlikte haczedilebilir. Bunun haciz talebinde ayrıca belirtilmesine gerek yoktur.

4.3. Mülkiyet Hakkının Türleri

Mülkiyet hakkının türleri ferdi mülkiyet ve birlikte mülkiyet olarak ikiye ayrılır.

4.3.1. Ferdi Mülkiyet

Bir eşyanın mülkiyet hakkı tek bir kişiye aitse buna ferdi mülkiyet denir.

4.3.2. Birlikte Mülkiyet

Bir eşyanın mülkiyeti birden fazla kişiye ait ise buna birlikte mülkiyet denir ve iki türü vardır.

4.3.2.1. Paylı (Müşterek) Mülkiyet

➤ Müşterek Mülkiyetin Tanımı

Birden fazla kimsenin aynı eşya üzerinde fiilen taksim edilmemiş hisselerle malik bulunmalarından meydana gelen bir birlikte mülkiyet şeklidir. Müşterek maliklerden her biri kendi hissesi üzerinde mülkiyet hakkına sahiptir ve tek başına bu hisse üzerinde tasarrufla bulunabilir.

➤ **Müşterek Mülkiyetin Kuruluşu**

- Hukuki muameleyle

Malik tek başına sahip olduğu bir taşınmazın bazı paylarını başkasına temlik etmişse hukuki bir işlemle paylı mülkiyet doğmuş olur.

Sağlar arası tasarruflarla veya ölüme bağlı tasarruflarla paylı mülkiyet kurulabilir. Örneğin: Sinan, Elif ve Fatma bir araya getirdikleri paraları oranında pay sahibi olmak üzere bir gayrimenkulü müştereken satın alabilirler veya bir kişi ölümünden sonra geçerli olmak kaydıyla evinin ½ hissesini Ali'ye, ½ hissesini de Güler'e vasiyet edebilir.

- Kanundan dolayı

Paylı mülkiyetin kanundan dolayı doğmasına örnek olarak TMK 721. maddesine göre; iki taşınmazı birbirinden ayırmaya yarayan duvar, parmaklık, çit gibi sınırlıklar, aksi ispat edilmedikçe her iki komşunun paylı malı sayılır.

➤ **Müşterek mülkiyette maliklerin pay durumu**

Paylı mülkiyette adından da anlaşılacağı gibi malikler birden fazladır ve belli paylara sahiptirler. Bu paylar paylı mülkiyeti kuran hukuki işlem, idari karar, mahkeme ilamı, ya da, kanun hükmü ile belirlenir. Üzerinde paylı mülkiye kurulmuş bulunan gayrimenkullerde pay oranları tapu kütüğünde gösterilir. Malikler bu payları üzerinde dilediği gibi tasarrufla bulunabilirler. Bunu yaparken diğer paydaş veya paydaşların onayını almaları zorunlu değildir. Pay sahibi malik ölürse, payı mirasçılara intikal eder.

Pay sahibinin alacaklıları bu payı haczettirebilir. Haciz sonunda satış yapılması gerekirse sadece o payın satılması söz konusu olur. O pay üzerinde intifa hakkı, irtifak hakkı veya rehin hakkı gibi sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Ancak eşyanın serbestçe kullanımı mümkün değildir. Örneğin 1/3'üne sahip olduğumuz bir gayrimenkul üzerinde bir başkası lehine bir geçit hakkı tesis etmemiz tek başına mümkün değildir.

Medeni Kanun'umuza göre yasal mal rejimi olarak kabul edilen edinilmiş mallara katılmada, eşlerin paylı mülkiyeti altında olan eşyalarda, eşlerin payları üzerinde diğerinin rızası olmadan tasarrufla bulunmasını yasaklamaktadır.

Paylı mülkiyette paydaşlardan birisi payını satmak isterse diğer hissedarların bu payı öncelikle satın alma hakkı (şufa hakkı) vardır. Ancak bu hakkın sözleşmeden doğması hâlinde 3. şahıslara karşı ileri sürülebilmesi için tapu siciline şerh edilmesi gerekir.

Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir. Başka türlü belirlenmedikçe paylar eşit sayılır. Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir.

➤ **Müşterek malikin hakkının korunması**

Paylı mülkiyette her malik, mülkiyet hakkının tüm koruyucu yetkilerinden yararlanır. Örneğin diğer paydaşların hakları ile bağdaşmak koşuluyla:

- Payını kullanabilir.
- Semerelendirebilir (Ürünlendirebilir.).
- Eşya gasp edilmişse istihkak davası açabilir.
- Tecavüze uğramışsa tecavüzün men'ini isteyebilir.
- Payı tapuya yolsuz kayıt edilmişse düzeltilmesini dava yolu ile isteyebilir.
- Ancak paylı mülkiyette eşya bölünmüş olmadığı için eşya üzerinde tasarruf bütün paydaşların rızası ile olabilir.

➤ **Müşterek mülkiyette eşya üzerinde tasarruf**

Paylı mülkiyete konu olan eşyanın idaresi, değerinin korunması ya da arttırılması kural olarak oy birliği ile yapılır. Malikler aralarında yapacakları bir sözleşme ile paylı mülkiyetin idaresinin nasıl gerçekleştirileceğini karlaştırabilir. Paydaşlardan birinin sessiz kalarak rızasını açıklamaması durumunda bile hiçbir şey yapılamaz. Ancak bu durumda belli işler belli hükümlere tabi olmak üzere kanunda düzenlenmiştir. MK 689 ve müteakip maddelerinde bu hususun ayrıntıları düzenlenmiştir. Buna göre;

Taraflar kendi aralarında oy birliği ile anlaşarak paylı mülkiyete konu eşyadan yararlanma, kullanma ve onu yönetme konusunda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme getirebilir. Ancak bu düzenleme her bir paydaşın;

- Eşyanın kullanılabilirliği ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmasına veya mahkemedен buna ilişkin tedbirlerin alınmasını talep etme hakkını ortadan kaldırmaz.
- Ayrıca eşyayı bir zarar tehlikesinden korumak için acilen alınması gerekli olan önlemleri hem de bütün paydaşlar hesabına alması hakkını ortadan kaldırmaz.

Bu tür anlaşmalar tapu kütüğüne şerh verilebilir.

➤ **Müşterek mülkiyetin sona ermesi**

Paylı mülkiyet paydaşların biri veya bir kısmı bakımından sona erdirebileceği gibi tümü bakımından sona erebilir.

- Paylı mülkiyetin bir veya bir kısım paydaş bakımından sona ermesi

Paydaşın payını başkasına temlik etmesi (satması bağışlaması vs.) ile veya borcundan dolayı payının icra yoluyla satılmasıyla paydaşın paydaşlığı sona erer. Ayrıca paydaş, mahkeme kararı ile de paydaşlıktan çıkarılabilir. Yükümlülüklerini ağır şekilde ihmal etmek suretiyle paylı mülkiyet ilişkisini çekilmez hâle getirmişse MK-696, aksi kararlaştırılmamışsa böyle bir davanın açılması önemli işlerden sayılır, pay ve paydaş çoğunluğu ile karar verilir. Paydaşlıktan çıkarılan paydaşın payı bölünme imkânı varsa bölünerek; yoksa dava tarihindeki değeri üzerinden kendilerine devrini isteyen paydaşlara satılır. Bunlar mümkün olmaz ise açık arttırma ile satışına gidileceği kendisine bildirilerek payını satması için sorumlu paydaşa süre verilir.

- Paylı mülkiyetin bütün paydaşlar için sona ermesi
 - Bütün paydaşlar paylı mülkiyeti tek bir kişiye temlik ederlerse
 - Mal yok olursa
 - Kamulaştırılırsa
 - Cebri icra yoluyla satılırsa paylı mülkiyet paydaşların tamamı için sona erer.
 - Taksim yolu ile

Paylı mülkiyeti sona erdiren en önemli yollardan birisi de “şuyun izalesi” diye bilinen “malın taksimi” yani bölünerek her bir parçasının müstakil (bağımsız), bir mülkiyet konusu hâline getirilmesidir.

İzale-i şuyu yani taksim davasını açmak her paydaşın hakkıdır. Ancak bunun üç istisnası vardır. Bunların birincisi hukuki bir işlem nedeniyle (10 yılı geçmemek şartıyla) paylı mülkiyetin devam ettirilmesi zorunluluğu, ikincisi paylı malın sürekli olarak bir amaca özgülenmiş olması ve üçüncüsü taksimin münasip olmayan bir zamanda istenmiş olmasıdır.

4.3.2.2. El birliği (İştirak) Hâlinde Mülkiyet

➤ İştirak hâlinde mülkiyetin tanımı

Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, el birliği mülkiyetidir.

El birliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı ortaklığa giren malların tamamına yaygındır.

➤ İştirak hâlinde mülkiyetin unsurları

İştirak hâlinde mülkiyetin üç ana özelliği bulunur;

- Özel ortaklık (topluluk) ilişkisi,
- Hisselerin belli olmaması,
- İştirak hâlinde mülkiyetin bir mal veya mal varlığı üzerinde olmasıdır.

➤ **İştirak hâlinde mülkiyette ortakların durumu**

El birliği mülkiyetinde ortakların hakları ve yükümlülükleri, el birliği mülkiyetini doğuran kanun veya sözleşme hükümleri ile belirlenir. Örneğin miras şirketinde, aile şirketi malvarlığında, aile malları ortaklığı ve adi şirkette el birliği mülkiyettir.

El birliği mülkiyeti bir mal veya mal topluluğu üzerinde kurulur. El birliği mülkiyetinde hiçbir ortak tek başına malın tamamı üzerinde tasarrufta bulunmaz. Mal üzerinde tasarruf, oy birliği ile olur. Bu durumun bazı istisnaları vardır. Mesela aile mallarındaki mutata idari işler oy birliği aranmadan yapılır.

El birliği mülkiyetinde ortaklar serbestçe ortaklıktan çıkamaz. Malikler topluluğu sona erdiren bir sebep olmadıkça taksim isteyemez. Bunun tek istisnası miras şirkettir.

➤ **İştirak hâlinde mülkiyette dava**

El birliği mülkiyetinde malikler aleyhine açılacak dava, tüm maliklere karşı yöneltilir. Aynı şekilde malikler, bir başkasına dava açarken hep birlikte açmak zorundadır. Ancak ortakların birbirleri aleyhine açacakları davalar bu kurala tabi değildir. Bir ortağın, malı tek başına kullanan, ürünlendiren ortağa karşı, tek başına müdahalenin men'i davası açması mümkündür.

➤ **İştirak hâlinde mülkiyetin sona ermesi**

- El birliği mülkiyeti;
 -
 - Malın devriyle,
 - Topluluğun dağılmasıyla,
 - Paylı mülkiyete geçilmesiyle sona erer.

Paylaştırma, aksine bir hüküm bulunmadıkça paylı mülkiyet hükümlerine göre yapılır.

4.3.2.3. Paylı Mülkiyetle El birliği Mülkiyetin Karşılaştırılması

➤ **Paylı mülkiyet**

- Her malikin eşya üzerindeki payı bellidir.
- Kurulma biçim sınırlı sayıda değildir.
- Konusu daima belirli bir eşyadır.
- Paydaşlar payları üzerinde tasarruf edebilir.
- Paydaşların diğerlerinden bağımsız olarak eşyayı kullanma yetkileri vardır.
- Olağan yönetim işleri; önemli işler, olağanüstü işler olarak ayrılmıştır.
- Paydaşlar hisseleri oranında sorumludur.

➤ **El birliği mülkiyeti**

- Maliklerin payları belli değildir.
- Kurulma biçimi kanunda tipe bağlı olarak tek tek sayılmıştır. Taraflar bunların dışında el birliği mülkiyeti oluşturamaz.
- Konusu birden fazla eşya olabileceđi gibi bir mal topluluğu da olabilir.
- Eşya üzerinde tasarruf oy birliği ile olur.
- Malın kullanımı birlikte yapılır.
- Malın idaresi maliklerin oy birliği ile olur.
- Sorumluluk müteselsildir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Selim % 50 hisseyle, Sinan % 50 hisseyle ortak olarak içinde dokuma ve dikiş makineleri bulunan tekstil atölyesi satın almışlardır. Oluşan durumu mülkiyet yönünden inceleyiniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Mülkiyeti mülkiyet unsurlarına göre değerlendiriniz.	➤ Olumlu ve koruyucu yetki yönünü inceleyiniz.
➤ Mülkiyeti mülkiyet içeriğine göre değerlendiriniz.	➤ Asıl eşya, bütünleyici parçalar ve teferruat bakımından inceleyiniz.
➤ Mülkiyeti mülkiyet türlerine göre değerlendiriniz.	➤ Ferdi veya birlikte mülkiyet bakımından değerlendiriniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için Evet, kazanmadığınız beceriler için Hayır kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1	Mülkiyeti mülkiyet unsurlarına göre değerlendirdiniz mi?		
2	Mülkiyeti mülkiyet içeriğine göre değerlendirdiniz mi?		
3	Mülkiyeti mülkiyet türlerine göre değerlendirdiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Asıl eşya ile birlikte mülkiyet hakkına konu olan ve asıl eşyadan bağımsız olarak devredilmesi ya da üzerinde sınırlı aynı hak kurulması mümkün olmayan parçalara ne ad verilir?
A) Mütemmim cüz B) Mürekkep eşya
C) Teferruat D) Yalın eşya
2. Aşağıdakilerden hangisi mütemmim cüzler ve teferruatlar için söylenemez?
A) Asıl eşya üzerindeki mülkiyet hakkı mütemmim cüzleri de kapsar.
B) Mütemmim cüzler asıl eşyadan bağımsız olarak temlik(devir) edilebilir.
C) Teferruat üzerinde kurulan sınırlı aynı haklar asıl eşyayı kapsamaz.
D) Teferruat üzerinde asıl şeyden bağımsız olarak mülkiyet ya da sınırlı aynı hak kurulması mümkündür.
3. Aşağıdakilerden hangisi bir mütemmim cüzdür?
A) Kalemin kılıfı B) Televizyonun kumandası
C) Bir ormanın ağaçları D) Traktörün pulluğu
4. Mülkiyeti devir amacı güden sözleşmeler ve miras yoluyla terekenin intikal etmesi biçiminde gerçekleşen, mülkiyetin kazanılması yoluyla gerçekleşen ve önceki malikten devir yolu ile mülkiyetin kazanılmasına ne ad verilir?
A) Aslen kazanma B) Devren kazanma
C) Hükmen kazanma D) Yolsuz kazanma
5. Birden çok kişinin bir şey üzerinde farazi olarak belirlenmiş paylar şeklinde sahip oldukları toplu mülkiyet ilişkisine ne denir?
A) Müşterek mülkiyet B) İştirak hâlinde mülkiyet
C) Mütessesil mülkiyet D) Birlikte mülkiyet
6. İştirak hâlinde mülkiyetle ilgili aşağıdakilerden hangisi doğru değildir?
A) Özel bir ortaklık ilişkisine dayanır.
B) Paylar tayin edilmemiştir.
C) Ortaklar serbestçe ortaklıktan çıkabilir.
D) Mülkiyet hakkından kaynaklanan tüm yetkiler, ancak ve ancak ortakların oy birliği ile alacakları kararlarla alınabilir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise “Modül Değerlendirme”ye geçiniz.

UYGULAMA FAALİYETİ

Ahmet ve Cemil babalarından kalan iki dönümlük arazinin tapulu ortak sahibidirler. Arazi üzerinde komşularına geçit hakkı tesis etmişlerdir.

Örnekteki hukuki durumları işlem basamaklarına göre değerlendiriniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Eşyanın çeşidini tespit ediniz.	➤ Eşyanın çeşitlerine göre değerlendiriniz.
➤ Sağladığı yetkiye göre aynı hak türünü belirleyiniz.	➤ Sınırlı aynı hak ve eşyaya bağlı aynı haklar konularını inceleyiniz.
➤ Zilyetliğin kazanım yolunu tespit ediniz.	➤ Zilyetliğin kazanılması konusunu inceleyiniz.
➤ Mülkiyet hakkının türünü tespit ediniz.	➤ Ferdi-paylı mülkiyet konusundan yararlanınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için Evet, kazanamadığınız beceriler için Hayır kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri		Evet	Hayır
1	Eşyanın çeşidini tespit ettiniz mi?		
2	Sağladığı yetkiye göre aynı hak türünü belirlediniz mi?		
3	Zilyetliğin kazanım yolunu tespit ettiniz mi?		
4	Mülkiyet hakkının türünü tespit ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Yaptığınız değerlendirme sonunda hayır şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız modülü tekrar ediniz. Eksiklerinizi araştırarak ya da öğretmeninizden yardım alarak tamamlayabilirsiniz.

MODÜL DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Aşağıdakilerden hangisi eşya değildir?
A) Otomobil B) İnsan C) Bilgisayar D) Kalem
2. Aşağıdakilerden hangisi eşyadır?
A) Deniz B) Gökyüzü C) Gömlek D) Nehir
3. Özüne zarar vermeksizin bir yerden başka bir yere taşınabilen eşyalara ne tür eşyalar denir?
A) Menkul eşya B) Gayrimenkul eşya C) Bileşik eşya D) Sahipli eşya
4. Bölündüğü zaman niteliğinde bir değişme, değerinde esaslı bir azalma meydana gelen eşyalara ne tür eşya denir?
A) Misli eşya B) Tüketilebilen eşya C) Bölünemeyen eşya D) Basit eşya
5. Kişiyne eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlayan haklara ne ad verilir?
A) Ayni hak B) Fer'i hak C) İntifa hakkı D) Tasarruf
6. Sahibine en geniş yetkiler veren ayni hak aşağıdakilerden hangisidir?
A) Gayrimenkul mükellefiyeti B) İrtifak hakkı
C) Mülkiyet hakkı D) İntifa hakkı
7. Bir şeyi başka bir kimseye ait bir hizmetin ifa edilmesi amacıyla elinde bulunduran kimseye ne ad verilir?
A) Asli zilyet B) Fer'i zilyet C) Vasıtalı zilyet D) Zilyet yardımcısı
8. Bir eşya üzerindeki fiilî hâkimiyetini başka bir kimsenin doğrudan zilyetliği üzerinden devam ettiren kimseye ne ad verilir?
A) Asli zilyet B) Fer'i zilyet C) Vasıtalı zilyet D) Zilyet yardımcısı
9. Asıl eşya ile birlikte mülkiyet hakkına konu olan ve asıl eşyadan bağımsız olarak devredilmesi ya da üzerinde sınırlı ayni hak kurulması mümkün olmayan parçalara ne ad verilir?
A) Mütemmim cüz B) Mürekkep eşya C) Teferruat D) Yalın eşya
10. Birden çok kişinin bir şey üzerinde farazi olarak belirlenmiş paylar şeklinde sahip oldukları toplu mülkiyet ilişkisine ne denir?
A) Müşterek mülkiyet B) İştirak hâlinde mülkiyet
C) Mütessesil mülkiyet D) Birlikte mülkiyet

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki modüle geçmek için öğretmenimize başvurunuz.

CEVAP ANAHTARLARI

ÖĞRENME FAALİYETİ-1'İN CEVAP ANAHTARI

1	D
2	C
3	A
4	C
5	D
6	A
7	D
8	C

ÖĞRENME FAALİYETİ 2'NİN CEVAP ANAHTARI

1	A
2	D
3	C
4	A
5	B
6	D
7	A

ÖĞRENME FAALİYETİ 3'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	D
2	D
3	C
4	D
5	D
6	Y
7	D
8	Y

ÖĞRENME FAALİYETİ 4'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	A
2	B
3	C
4	B
5	A
6	C

MODÜL DEĞERLENDİRMEİNİN CEVAP ANAHTARI

1	B
2	C
3	A
4	C
5	A
6	C
7	D
8	C
9	A
10	A

KAYNAKÇA

- **AKİPEK Jale G.** Türk Eşya Hukuku,**1972.**
- **ERTAŞ Şeref,** Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, **2006.**
- **SIRMEN A.Lale,** Eşya Hukuku Dersleri, **1995.**
- Türk Medeni Kanunu (**22.11.2001, 4721**)