

EŞYA HUKUKU

Tanım: Şahısların bir eşya üzerindeki hakimiyet ve tasarruflarının nitelik ve türlerini, onların bu hakimiyet dolayısı ile diğer şahıslarla olan ilişkilerini düzenleyen medeni hukuk dalıdır.

AYNI HAKLAR: Maddi mallar üzerindeki mutlak haklara "Ayni haklar" denir. Yani eşyalar üzerinde sahibine geniş yetkiler veren ve herkese karşı ileri sürülebilen haklardır.

Türleri: Ayni hakların bir kısmı sahibine tam ve geniş yetkiler verdiği halde bazıları sınırlı haklar tanır.

1.Mülkiyet Hakkı; Sahibine tam ve geniş yetkiler veren mülkiyet hakkıdır. Mülkiyet hakkı, sahibine bu eşyayı *kullanma*, ondan *faydalanma*, ve onunla ilgili her türlü *tasarruf da bulunma* yetkilerini veren sınırsız ve tam bir ayni hak dır.

2.Sınırlı Ayni Haklar; Sahibine sınırlı haklar veren ayni haklardır. Üç türü vardır;

a. İrtifak hakları; Bir hak veya mamelek üzerine yükletilmiş bir yüküm olup,

mal sahibini, mülkiyete mahsus bazı hakların irtifak hakkı sahibi tarafından

kullanılmasına tahammül etmeğe veya bu hakları kullanmaktan sakınmağa

mecbur kılar.

İRTİFAK HAKLARI

Ayni

-geçit

Şahsi

-intifa

Karışık

-üst hakkı

-sükna

b. Gayrimenkul Mükellefiyeti; Bir gayrimenkul malikinin, mülkü

dolayısıyla, o gayrimenkul karşılık olmak üzere bir başkası lehine bir şey

yapmaya veya vermeye mecbur bulunmasıdır.

c. Rehin Hakları: Sahibine alacağını borçlusundan alamadığı takdirde rehin

konusu şeyi sattırarak paraya çevirtmek suretiyle alacağını tahsil etmek

yetkisini veren ayni haklardır. Hakkın konusu olan eşyanın menkul veya

gayrimenkul olmasına göre rehin; -Gayrimenkul rehni(ipotek, ipotekli borç

senedi, irad senedi) , -Menkul rehni olmak üzere ikiye ayrılır.

ZİLYETLİK

Tanım: Bir şey üzerinde fiili hakimiyet veya bir eşyayı fiili hakimiyet ve kudret alanı içinde bulundurmaya zilyetlik denir. Mülkiyet ve zilyetlik bir şahısta toplanabileceği gibi farklı şahıslarda da toplanabilir.

Unsurları:

1.Fiili hakimiyet: Zilyetliğin maddi unsurudur. Fiili hakimiyetten maksat, bir kimsenin mülkiyet veya diğer sınırlı bir ayni hak olarak sahip olabileceği maddi haklar haricinde, bir şey üzerinde icra edebileceği fiili kudrettir. Fiili hakimiyet unsurunun varlığını kabul edebilmek için maddi bağlantının mutlaka olması gerekmemekle beraber sürekli olması gerekir.

2. Zilyetlik İradesi: Zilyetlik iradesi, eşya üzerinde fiili hakimiyete sahip olma iradesidir. Buna göre bir eşya üzerinde fiili hakimiyet ancak bilerek ve istenerek icra edildiği takdirde zilyetlikten söz edilebilir.

Türleri:

1. Asli-Feri Zilyetlik: Bir şeye malik sıfatıyla zilyet olanlar o şeyin asli zilyedi, diğerleri ise ferî zilyetleridir. Yani malik sıfatıyla hareket eden kimsenin zilyetliği "asli zilyetlik",buna karşılık şeyi sınırlı ayni veya şahsi bir hakka dayanarak fiili hakimiyeti altında bulunduran kimsenin zilyetliği ise"ferî zilyetlik" olmaktadır.

2. Vasıtasız-Vasıtalı Zilyetlik: Vasıtasız zilyet, eşya üzerinde fiili hakimiyeti doğrudan doğruya icra eden yani eşyayı kendi maddi hakimiyet alanı içersinde bulunduran kimsenin zilyetliğidir. Vasıtalı zilyetlik ise; eşya üzerinde bir başkası vasıtasıyla fiili hakimiyet sahibi olan kimsedir.(Otomobilini kiraya veren kişi vasıtalı zilyet, Kiralayan ise vasıtasız zilyettir.)

3. Tek-Birlikte Zilyetlik: Tek zilyetlik, bir eşya üzerinde bir tek şahsın yalnız başına zilyet olması demektir. Asli ve Ferî zilyetliği buna örnek verebiliriz. Birlikte zilyetlik ise; bir eşya üzerinde fiili hakimiyeti aynı hukuki sıfatla beraberce kullanan kimselerin zilyetliğidir. İki türlüdür;

-Müşterek Zilyetlik; bir şeye beraberce zilyet olanlardan her birinin o şeyi diğerlerinden bağımsız olarak tek başına kullanmaya yetkili olması halidir.

-İştirak halinde Zilyetlik; bir şeye beraberce zilyet olanların o şeyi ancak hep birlikte hareket etmek suretiyle kullanabilmeleri halidir.

4. Eşya-Hak Zilyetliği: Eşya zilyetliği, maddi bir mal üzerindeki zilyetliktir. Hak zilyetliği, esasen zilyetlik ancak eşyalar üzerinde

söz konusudur. Ancak eşya üzerinde fiili hakimiyet kurulması mümkün olmayan bazı aynı haklarda söz konusu olan zilyetliktir.

5.Zilyet Yardımcılığı: Bir eşya üzerinde fiili hakimiyeti başkasının namına ve menfaatine olarak kullanan kimselerin durumunu ifade eder.(hizmetçi ve işçi ellerinin altındaki eşyaları zilyet yardımcısı sıfatıyla ellerinde bulundururlar.)

ZİLYETLİĞİN KAZANILMASI VE KAYBEDİLMESİ

Kazanılması: İki şekilde kazanılır.

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

2.Devren Kazanma; Bir eşya üzerinde mevcut bulunan zilyetliğin zilyedin isteğiyle bir başkasına geçmesi, nakledilmesi demektir. İki şekilde olur;

a. Teslimle kazanma; zilyetliğe konu olan eşyanın, zilyetliği kazanacak olan kimseye teslim edilmesidir.

-Hazır olanlar arasında zilyetliğin kazanılması; ya eşyanın fiilen teslimiyle veya vasıtaların teslimiyle yada zilyetlik sözleşmesiyle olur.

-Hazır olmayanlar arasında zilyetliğin devri; şeyin iktisap edene veya mümessiline teslimi ile tamam olur. Ancak bir şey üzerinde fiili hakimiyet mümessil vasıtasıyla icra olunmaz. Zilyetliğin teslim yoluyla kazanılmasına aracılık eden kimse, zilyetliği kazanacak olan şahsın temsilcisi değil, ancak yardımcısı olur. Öyleyse eşyanın zilyetliği de ona değil, zilyetlik kendisine devredilmek istenen kimseye geçer.

b. Teslimsiz kazanma; Eşya üzerindeki fiili hakimiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı halde, zilyetliğin karşılıklı irade açıklamalarıyla devredilmesi demektir.

-Kısa elden teslim; bir eşyayı o ana kadar sınırlı aynı veya şasi bir hakka dayanarak fer'i zilyet sıfatıyla fiili hakimiyet alanında bulunduran kimsenin zilyetlik türünün bu kez bir hukuki muamele ile değişmesidir. (arkadaşınızdan bir kitabı ödünç olarak almışsanız, kitabın ferii zilyedi olmuşsunuzdur. Burada kitabın sizden geri alınıp tekrar size teslim edilmesine gerek olmadan siz kitap üzerinde asli zilyetliği kazanmış olursunuz, ancak bu sonucun doğabilmesi için satım veya bağışlama sözleşmesinin geçerli olması lazımdır.

-Hükmen teslim; eşyanın vasıtalı zilyetliğini devreden şahsın, özel bir sebebe dayanarak o eşya üzerinde vasıtasız zilyetliğini devam ettirmesidir. Yani asli haktan ferii hakka geçiş vardır.(Satmış olduğum otomobilimi ihtiyacım dolayısıyla 6 ay kiralarsam , otomobilimi teslim etmediğim halde siz otomobilin asli vasıtalı zilyetliğini irade açıklamasıyla kazanmış olursunuz, ben de o ana kadar malik sıfatıyla asli zilyedi olduğum otomobilimin bu kez kiracı sıfatıyla fer'i vasıtasız zilyedi olurum.)

-Zilyetliğin havalesi; halen üçüncü bir şahsın vasıtasız zilyetliğinde bulunmakta olan bir eşyanın vasıtalı zilyetliğinin önceki zilyet tarafından zilyetlik durumunda bir değişme olmaksızın irade açıklamasıyla yeni zilyede devredilmesidir.(Ali-vasıtalı asli zilyete sahip , Veli-vasıtasız ferii zilyet , Ahmet ise Ali'den asli vasıtalı zilyetliğini irade açıklanmasıyla kazanıyor, bu durumda Veli yine ferii zilyet olmaya devam ediyor fakat durumdan haberdar edilmesi gerekir yani Ali zilyetliğini devrettiğini Veliye bildirmek zorundadır.)

-Emtiayı temsil eden senetlerin devri; bir antrepoya yada bir nakliyeciyeye tevdi edilmiş olan emtiayı temsil eden kıymetli evrakın teslimi, o emtianın teslimi demektir. Emtiayı temsil eden senetler, eşyanın tevdi edilmesine(bırakılmasına) karşılık verilen ve kıymetli evrak niteliğinde olan senetlerdir; konşimento, taşıma senedi, makbuz senedi bu gruba girer. Örneğin bir umumi mağazaya bırakılmış olan mala karşılık bu mağaza tarafından verilmiş olan makbuz senedinin hak sahibi, bu senedi bir başkasına devrederse, senedin temsil ettiği eşyanın vasıtalı zilyetliği de senetle birlikte senedi almış olana geçer. Bu eşyanın vasıtasız zilyedi ise eşyayı fiili hakimiyet sahasında bulundurmakta olan umumi mağaza sahibidir.

-Miras yoluyla kazanma; zilyetlik teslimine gerek olmadan miras yoluyla da geçer. Mirasın açılmasıyla birlikte mirasın terekesine dahil bulunan bütün şeylerin zilyetliği kanundan ötürü mirasçılara geçer.

Kaybedilmesi: Zilyetliğin kaybedilmesi demek, eşya üzerinde fiili hakimiyet icra etme imkanının devamlı olarak ortadan kalkmış olması demektir. Bu da zilyedin iradesi veya iradesi dışında olur. İradesi dışında çalınma, kaybolma, gasp gibi hallerde görülür. İradesiyle ise; terk-modası geçmiş bir eşyanın çöpe atılması gibi, zilyetliğin devri-mülkiyetini devrederek eşyasını bir başkasına teslim etmesi gibi.

ZİLYETLİĞİN KORUNMASI

Medeni kanun zilyetliği üç yoldan korumaktadır:

1.Savunma Hakkı; Zilyet, bütün gasp ve tecavüz fiillerini kuvvet kullanmakla defetmek hakkına sahiptir. Bu kuvvet kullanma hakkına "savunma hakkı" denir. Gasp; zilyedin haklı bir sebepve rızası olmaksızın şey üzerindeki fiili hakimiyetine zor kullanılarak veya gizlice sonverilmesi demektir.(bir kimsenin elindeki çantayı zorla almak gibi.). Tecavüz; haklı bir sebep ve rızası olmaksızın zilyedin şey üzerinde fiili hakimiyeti kullanmasının engellenmesi ve güçlendirilmesidir.(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, gasıbı fiili işlerken veya kaçarken suç üstü yakalaması şarttır.

2.Zilyetlik Davaları; Gasp ve Tecavüzden dava yoluyla da korunmaktadır. Bunlar iki tanedir;

a.Yeddin İadesi; Bu dava, zilyetliği haklı bir sebep olmaksızın zorla veya gizlice alınmış (gasbedilmiş) bulunan zilyet tarafından zilyetliği gasbetmiş olan kimseye karşı açılır. Bu davada kimin haklı kimin haksız olduğu önemli değildir, 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 kanunumuz eğer davalı o şeyi davacıdan almayı gerektiren ve terciha şayan (üstün) bir hakka sahip olduğunu derhal isbat ederse iade lazım gelmez. Bu istisna halin söz konusu olabilmesi için davalının üstün hakka sahip bulunduğunu derhal, yani duruşma sırasında ilk fırsatta yargılamanın uzamasına sebebiyet vermeyecek şekilde iddia ve isbat etmesi gerekir. Yeddin iadesi davasında davacı, zilyetliğinden gasben çıkmış olan eşyanın geri verilmesi talebiyle birlikte bu yüzden uğradığı zararların tazmin edilmesini de isteyebilir. Ancak tazminat isteyebilmesi için gasıbın kusurlu olması şarttır.

b.Tecavüzün men'i davası; Bu dava, zilyetliği haksız tecavüz sebebiyle ihlal edilen kimse tarafından tecavüzde bulunana karşı açılır. Davanın açılabilmesi için, zilyetliği 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 açılamaz. *Tecavüzde bulunan davalı, o şey üzerinde hemen isbat edebileceği bir hakka sahip bulursa bile bunu ileri süremez. Yani bu dava ile yeddin iadesi davası arasındaki fark da budur.*

**Bu davaların süreleri; Zilyet, gasp ve tecavüz fiillerini ve zilyetliğine tecavüz edenin kim olduğunu öğrenir öğrenmez şeyin geri verilmesini veya tecavüzün men'ini istemediği takdirde, dava*

hakkından mahrum olur. Zilyet tecavüzü ve tecavüz edeni daha geç öğrenmiş olsa bile, gasp veya tecavüzün gerçekleştiği günden itibaren 1 yıl geçmekle dava zaman aşımına uğrar. Aslında bu süre zaman aşımı süresi değil hak düşümü süresidir.

İdari Yoldan Koruma: Sadece gayri menkuller bakımından söz konusu olur. Bir gayrimenkule zilyet bulunan kimse, bu gayrimenkule tecavüzde bulunulduğu takdirde, gayrimenkulün bulunduğu yerin kaymakam veya 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 tesbit edilmediğinden, taraflar mahkemeye başvurarak gerek zilyetliği gerekse mülkiyeti tesbit 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.

ZİLYETLİĞİN HAK KARİNESİ OLARAK KORUNMASI(MENKUL DAVASI)

1.Zilyetlikten Doğan Hak Karineleri: Hukuk düzeni zilyetliğin bir hakka dayandığını, yani zilyetliğin iddia edilen hakka *karine* olduğunu kabul eder. Ancak zilyetliğin hakkın varlığına karine oluşu sadece *menkuller* bakımından söz konusudur; *gayrimenkullerde* bu fonksiyonu tapu sicili görür. Zilyetlikten doğan hak karineleri;

a.Mülkiyet karinesi; Menkul bir şeyin zilyedi onun maliki addolunur. Mülkiyet karinesi menkul bir eşyanın zilyedini onun maliki kabul ettiğine göre, zilyedi olduğu eşya üzerinde mülkiyet hakkına sahip iddia eden kimse, bunu isbat etmekle yükümlü olmayacaktır. Ancak bu karine kesin bir karine olmadığından aksini isbat etmek mümkündür , zilyedin malik olmadığını iddia eden kimse bunu isbat etmek suretiyle zilyet lehine mevcut olan karineyi çürütebilir.

b.Sınırlı ayni hak veya Şahsi hak karinesi; Bir kimse şahsi veya sınırlı ayni bir hakka dayanarak bir menkule zilyet bulunuyorsa, o hakkın mevcudiyeti asıldır. Bu karineye göre zilyet üçüncü şahsa karşı(maliki olan kişiye karşı zilyetliğini isbat etmek zorundadır) zilyetliğindeki menkule şahsi bir hakka(kira) veya sınırlı ayni bir hakka(rehin) dayanarak zilyet bulunduğunu iddia ederse bunu isbat etmesine lüzum olmaksızın onun iddia ettiği hakka sahip bulunduğu kabul edilecektir.

2.Mülkiyet davası: Menkul davası veya zilyetliliğe haklılık davası, zilyetlikten zilyedin iradesi dışında çıkmış olan veya çıkış şekli ne olursa olsun zilyetliği kötü niyetle kazanılmış olan menkullerin önceki iyi niyetli zilyedine geri verilmesini sağlayan davadır.

-Zilyetliğin iradesi dışında kaybedilmiş olması veya

-Davalının zilyetliği kötü niyetle kazanmış bulunması gerektiği gibi,

davacının(önceki zilyedin) zilyetliği iyi niyetle kazanmış olması şarttır.

Zilyetliğin irade dışında kaybedilmiş olması; dava konusu menkulün çalınmış, gasbedilmiş, kaybedilmiş veya tabii kuvvetler tarafından sürüklenip götürülmüş olması demektir.

Davalının zilyetliği kötü niyetle kazanmış olması; onun bu eşyanın zilyetliğini kazanırken zilyetliği kendisine devreden kimsenin malik veya tasarrufa yetkili olmadığını bilmekte olması demektir.

Yukarıdaki şartlardan birisinin olması yeterlidir.

Davacının(önceki zilyedin) zilyetliği iyi niyetle kazanmış olması; dava konusu menkulü iyi niyetle kazanmış olması demektir. Bu şart menkul davasının en önemli şartıdır. Çünkü zilyet iyi niyetli değilse bu davayı açamaz.

Menkul davası, önceki zilyedin iradesi dışında çıkan para ve hamile yazılı senetleri iyi niyetle kazanmış olanlara karşı açılmayacağı gibi , irade dışında çıkan bir menkulü açık artırmadan, pazardan veya o tür eşya satan bir dükkandan iyi niyetle kazanan zilyede karşı ancak onun ödemiş olduğu bedeli iade etmek suretiyle açılabilir. *Dava süreleri;* Menkul davası iyi niyetli zilyede karşı 5 yıl içinde açılması gerekir. Bu süre hak düşümü süresidir. Kötü niyetli zilyede karşı bu dava her zaman açılabilir, yani bir süreye bağlanmamıştır.

GERİ VERME İLE YÜKÜMLÜ ZİLYEDİN SORUMLULUĞU

Bir menkul veya gayrimenkule haksız surette zilyet bulunan kimse yukarıdaki davalar sonucunda bu eşyayı asıl hak sahibine vermekle yükümlüdür.

1.İyiniyetli Zilyedin sorumluluğu: İyi niyetli zilyet tazminat ödemek zorunda değildir, şeyde meydana gelen zarardan, şeyin yok olması veya hasara uğramasından sorumlu olamaz. İyi niyetli zilyet eşyayı bütün mütemmim cüzleriyle birlikte bulunduğu durumda geri verir. Yani eşya kısmen elinden çıkmışsa kalanını geri verecek, tamamen çıkmışsa geri verme borcu ortadan kalkacaktır. İyi niyetli zilyet şeyin geri verilmesini talep eden kimseden yapmış olduğu zorunlu ve faydalı masrafların kendisine ödemesini isteyebilir ve bunlar ödeninceye kadar şeyi alı koyma hakkına sahiptir.

2.Kötü niyetli zilyedin sorumluluğu: Bir şeye kötü niyetle zilyet bulunan kimse o şeyi hak sahibine geri vermekle beraber haksız alıkoymuş olmasından doğan zararları ve elde ettiği semereleri de ödemekle yükümlüdür. Kötü niyetli zilyet eşyayı ele geçirdiği

durumu ile geri verir. Eşyanın yok olmasından veya hasara uğramasından kusuru olmasa bile sorumludur. Kötü niyetli zilyet şeyin geri verilmesini isteyen kimseden ancak zorunlu masraflarını talep edebilir.

TAPU SİCİLİ

Menkul bir şeyin zilyedi onun maliki addolunur. Fakat bir gayrimenkul üzerindeki aynı haklarda açıklığı zilyetlikten başka bir yolla sağlama zorunluluğu vardır. Gayrimenkuller üzerindeki aynı haklarda açıklığı sağlamak üzere geliştirilen çeşitli sistemlerden biri de “tapu sicili” sistemidir.

Tanım: Tapu Sicili, gayrimenkuller üzerinde mevcut aynı hakların durumunu devamlı olarak göstermek üzere, devlet tarafından aynı aleniyet sistemine göre tutulan sicildir. Yani tapu sicili, gayrimenkullerin hukuki durumu hakkında bilgi verme, gayrimenkuller üzerindeki açıklığı sağlama gibi iki önemli işlevi vardır.

Kadastro: gayrimenkullerin şekillerinin, hudutlarının, yüzölçümlerinin fenni ve geometrik usullerle tespit edilerek planlar içinde gösterilmesidir.

Uysurları:

A) Asli Siciller; Gayrimenkullerin hukuki durumunu gösteren ve gayrimenkullerde hakka karine teşkil eden sicillerdir:

1.Tapu kütüğü; Özel mülkiyete konu olan bütün gayrimenkuller bu kütüğe yazıldığı gibi bu gayrimenkuller üzerindeki bütün aynı haklar da ancak tapu kütüğüne tescil edilmekle doğarlar.

2.Yevmiye defteri; Aynı hakların tescil, tadil(değiştirme) ve terkinine ilişkin taleplerin tapu kütüğüne işlenmeden önce sıra numarası altında saat ve dakikası ile yazıldığı defterdir.

3.Tamamlayıcı belgeler; Kütükteki kayıtları tamamlayan ve onlara dayanak teşkil eden evraktır. Plan ve evrakı müsbite'den oluşur.

-*Plan;* arazinin sınırlarını ve durumunu geometrik şekilde gösteren belge veya kadastroca yapılp bir veya birkaç adayı ihtiva eden paftadır.

-*Evrakı müsbite;* Tapu kütüğüne tescil veya şerh edilen hakların dayandıkları tüm belgelerdir.

B) Feri Siciller; Bunlar yardımcı sicillerdir.

1.Mal sahipleri sicili; Belli bir bölgedeki gayrimenkullerin sahiplerinin isim ve ikametgahları ile sahip bulundukları

gayrimenkullerin ada, parsel ve sahife numaralarını gösteren sicildir.

2.Alacaklılar sicili; Gayrimenkul rehniyle, ezcümle ipotek ile teminat altına alınmış olan alacakların devredilmesi halinde yeni alacaklının isim ve ikametgahının yazıldığı defterdir.

3.Hacizler sicili; Haciz işlemlerinin ve konkordato mehillerinin yazıldığı defterdir.

4.Tashihler sicili; Tapu kütüğünde yapılan tashihlerin(düzeltilmelerin) sebepleriyle birlikte yazıldığı defterdir.

5.Muhaberat sicili; Tapu memurluğuna gelen ve giden evrakın tarih sırasına göre yazıldığı defterdir.

**Siciller ancak kadastrosu yapılmış olan yerlerde tutulmaktadır. Kadastrosu henüz yapılmamış olan yerlerde söz konusu sicillerin yerine kayıt defterleri tutulmaktadır.*

İLKELERİ

1.Tescil İlkesi; Gayrimenkuller üzerinde aynı hakların doğması, değiştirilmesi ve ortadan kalkması ancak konuları olan gayrimenkulün tapu kütüğünde kayıtlı bulunduğu sayfada bunların hukuki sebebini teşkil eden işlemin yazılması, yani tescili ile olur.

2.Açıklık İlkesi; Tapu sicili alenidir. İlgisi olduğunu isbat eden herkese gerekli belgeler gösterilir ve örnek almaları sağlanır. Yani gizli bir sicil değildir.

3.İlliyet İlkesi; Tapu siciline yapılan bir tescilin hukuki sonuçlar doğurabilmesi kural olarak tescile dayanak teşkil eden hukuki sebebin geçerliliğine bağlıdır. O halde geçerli bir hukuki sebebe dayanmayan tescil, sadece şeklen mevcuttur, fakat yolsuz tescildir. Yolsuz tescil dolayısıyla hakları zedelenen herkes yolsuz tescilin ortadan kaldırılmasını talep edebilir.

4.Güven İlkesi; Herkes tapu sicilindeki kayıtların doğruluğuna güvenebilir. Tapu sicilindeki bir kayda iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya sair bir aynı hakkı kazanan kimsenin, bu kazanması geçerli olur. Güven ilkesi, tapu sicilinin hukuki durumunu iyi niyetle 3.şahıslara karşı tam ve doğru biçimde yansıttığının kesin bir karine olarak kabul edildiği anlamına gelir.

5.Devletin Sorumluluğu; Devlet (Hazine), tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan sorumludur. Devletin bu sorumluluğu kusursuz sorumluluktur, tapu memuru sorumlu ise, Devlet ödediği zararlardan bu memura rücu edebilir(başvurabilir).

TAPU SİCİLİNE YAPILAN İŞLEMLER

1.KAYIT: Kayıt, gayrimenkullerin tapu kütüğünün bağımsız bir sayfasına yazılması işlemidir. Tapu kütüğüne sadece gayrimenkuller kaydedilir. Bunlar;

- Arazi
 - Bağımsız ve sürekli nitelikteki haklar(irtifak haklarından(katlanma) sürekli ve bağımsız bir nitelik verilebilenler (üst hakkı, kaynak hakkı) tapu kütüğüne yazılabilirler).
 - Madenler(tapu siciline değil, maden siciline kaydedilirler)
 - Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler(tapu kütüğüne değil ondan ayrı olarak tutulan kat mülkiyeti kütüğüne yapılır.)
- *Kamunun kullanmasına tahsis edilen veya doğrudan doğruya kamu hizmetinin görülmesine yarayan gayrimenkuller tapu kütüğüne kaydedilmezler.*

2.TESCİL: Tapu kütüğünde kayıtlı bulunan bir gayrimenkul üzerinde aynı hakkın doğabilmesi, kapsamının değiştirilebilmesi ve ortadan kaldırılması için yapılması gerekli olan bir tapu sicili işlemidir. Yani aynı hakların doğumu, devri, muhtevalarının değiştirilmesi ve ortadan kalkması için bu husustaki hukuki sebebin tapu kütüğüne işlenmesine denir. Tapuya tescili gereken haklar:

- Mülkiyet
- İrtifak hakları
- Rehin hakları

Tescilin Şartları:

1.Tescil Talebi: Tescilin ancak hak sahibi tarafından yazılı talebi üzerine yapılması esasına *talep ilkesi* denir. Tescil talebi hak sahibinin tapu memuruna karşı yapmış olduğu tek taraflı bir irade açıklaması olup, onun tescilin yapılması isteğinin yanında aynı hakkın doğmasına veya değiştirilmesine yahutda ortadan kaldırılmasına muvafakatını da kapsar. Tescil talebi tasarruf muamelesidir. Şarta bağlanmış olan tescil talepleri reddolunur. Tapu sicilindeki tescillerin ortadan kaldırılması ve değiştirilmesi bu tescilden hak kazanmış olan kimselerin yazılı talebiyle olur. Hak sahiplerinin sicili imzalamaları bu talebin yerine geçer. Tescil talebi hak sahibinin akdi veya kanuni temsilcisi tarafından da yapılabilir. Fakat gayrimenkulün devri veya aynı bir hakla kayıtlanması söz konusu olduğunda temsilcinin *özel yetkiye sahip bulunması* şarttır.

2.Hukuki Sebep: Tescilin hukuki sonuçlar doğurabilmesi için, geçerli bir hukuki sebebe(iktisap sebebine) dayanmakta olması lazımdır. Hukuki sebep; satım, bağışlama sözleşmesi veya vasiyet, mahkeme hükmü, kamulaştırma kararı, cebli artırmada ihale tutanağı, işgal, miras olabilir. Hukuki sebebin geçerli olması da şarttır. Tescil bir hukuki sebebe dayanmıyorsa veya hukuki sebep geçerli değilse aynı hak da geçerli olmaz. Bu gibi durumlarda tapu kütüğünde görünen tescil *yolsuz tescildir*. Yolsuz tescil nedeniyle zarara uğrayan kişi “tapu sicilinin düzeltilmesi davası” açmak suretiyle yolsuz tescilin ortadan kaldırılmasını isteyebilir. Bu davaya “*tapu iptal davası*” denir.

3.Belgeleme: Tescilin yapılabilmesi için tescil talebinin ve hukuki sebebin geçerli olması gerekir, bunun için de belgelemenin olması gerekir. Tescil talebinde bulunan kimse, tasarruf yetkisini ve

hukuki sebebin geçerliliğini isbatlayamazsa talebi redolunur ve durum yevmiye defterine kaydedilir. Fakat hukuki sebep mevcutken buna ait belgelerdeki noksanlıkların giderilebilmesine ihtiyaç bulunursa talep sahibi, malikin muvafakatıyla veya hakimın kararıyla sicile “*muvafakaten şerh*” verdirebilir.

Tescilin Hükümleri: Kural olarak aynı hakların doğumu, devri, içeriklerinin değiştirilmesi ve ortadan kaldırılması ancak tescil ile mümkündür. Buna *tescilin menfi hükmü* denir. Kural böyle olmakla beraber istisnaları vardır; bazı hallerde aynı hak tescilden önce doğar(işgal, miras, kamulaştırma, cebri icra, mahkeme hükmüyle iktisap eden kimse tescilden önce malik olur, fakat temliki tasarruflarda bulunabilmek(devir veya ipotek) için tescilin yapılması şarttır. Tescil gayri menkuller üzerinde aynı haklara karine teşkil eder. Bir aynı hak tapu kütüğündeki tescile dayanarak iyi niyetle kazanan kimse korunur, yani bu kimseye karşı tescilin geçerli olmadığı iddiası ileri sürülemez. Bu durum tapu siciline güven ilkesinin gereğidir.

3.ŞERH: Üç gruba ayrılır;

1.Şahsi hakların şerhi; Şahsi haklar, genellikle taraflar arasındaki bir borç ilişkisinden doğan haklar olup hak sahibi tarafından ancak borçluya karşı ileri sürebilirler. İşte *Şerh*, kanunda sınırlı olarak sayılmış olan bazı şahsi hakların, ilgili gayrimenkul üzerinde herkese karşı ileri sürülmesini mümkün kılmak üzere tapu kütüğünün şerhler sütununa yazılması işlemidir. Şahsi haklar şerh suretiyle kuvvetlendirilmiştir fakat şerh şahsi bir hakkı aynı hak haline getiremez.

-Madeni Kanuna göre şerh edilebilecek haklar; Sözleşmeden doğan şufa(önalım), iştiraa(alım), vefa(geri alım), rehinli alacaklının serbest dereceden yararlanma hakkı

-Borçlar Kanununa göre; adi kira, hasılat kirası ve bağışlayana rücu(geri dönme) şartı

-Tapu Kanununa göre; kat irtifakı kurulması vaadi ile gayrimenkul satış vaadi

Bir şahsi hakkın tapuya şerh edilebilmesi için tarafların o hakkın şerhedilmesi hususunda anlaşmış bulunmaları da gerekir. Şerh yazılı bir şerh istemi üzerine yapılabilir ki şerh isteminde bulunabilecek olan da kural olarak malik veya onun temsilcisidir. *Şerh, şahsi hakkın sona ermesi veya şerh süresinin dolmuş olması halinde ortadan kalkar. Şerh süresi: şufa(önalım), vefa(geri alım) ve iştiraa(alım) haklarında en çok 10 yıl, gayrimenkul satış vaadinde ise 5 yıl dır. Süre bitince tapu memuru şerhi kendiliğinden siler.*

2.Malikin tasarruf yetkisinin sınırlanmasına ilişkin şerh; Tapu kütüğüne kayıtlı bulunan bir gayrimenkulün maliki, kural olarak onun üzerinde tasarruf yetkisine de sahiptir. Fakat çeşitli sebeplerle bu yetkinin sınırlanmış olması mümkündür. Bu da tapu sicilinin şerh kısmından anlaşılır. Şu sınırlamalar şerh edilir;

-İhtilaflı hakların muhafazasına veya ifası kabil taleplerin teminine ilişkin resmi kararlar.

-Haciz, iflas ilanı, konkordato ile verilen mehil.

-Aile yurdu kurulması ve mirası namzede nakille yükümlü mirasçı nasbı(atama).

Şerh tarihinden itibaren artık o gayrimenkul üzerinde sübjektif hüsnüniyetle hak kazanmak mümkün olmaz. Çünkü, şerh tasarruf yetkisinin sınırlanmış olduğunu herkese karşı aleni kılmaktadır, hiç kimse böyle bir sınırlamanın mevcudiyetini bilmediğini iddia edemez.

3.Geçici tescilin şerhi :

-Bir aynı hakkın korunması amacıyla yapılan geçici şerh

-Tasarruf yetkisine ilişkin belgelerin tamamlanması için yapılan geçici şerh.

Geçici şerhin yapılmasından sonra üçüncü şahıslar iyi niyet iddiasında bulunamazlar. Geçici olarak şerh verilen hak sonradan gerçekleştiği takdirde şerh tarihinden itibaren hüküm ifade eder.

4.BEYAN: Gayrimenkulleri ilgilendiren bazı hukuki ve fiili ilişkilerin herkes tarafından bilinmesini sağlama amacıyla kütüğün beyanlar kısmına yapılan tapu sicili işlemidir. Beyan kısmında gösterilecek olanlar:

-Teferruat

-kanunen kurulan daimi geçit hakkı

-Madeni kanuna göre artık kurulmaları mümkün olmayan aynı haklar

-yapı müteahhit ve işçilerin işe başladıkları tarih

-bir gayrimenkul malikinın diğer gayrimenkul üzerinde aynı hakları

-devremülk hakkı

-fiil ehliyetinin sınırlanmasına ilişkin kararlar.

Beyanlar, gayrimenkul malikinın veya resmi bir dairenin yazılı istemi üzerine yapılır. Beyanlar hakkında tapu siciline güven ilkesi uygulanmaz, bunları herkesin bildiği farz olunur.

MÜLKİYET

Tanım: Sahibine bir eşya üzerinde tam ve geniş yetkiler veren aynı haktır. Mülkiyet hakkı sahibine o şeyi dilediği gibi tasarruf etmek yetkisini verir. Malike eşyasını dilediği gibi tasarruf etmek imkanını veren bu yetki *müşbet yetkidir*. Bunun yanında mülkiyet hakkından doğan *menfi yetki de vardır*. Menfi yetki, maliki koruma gayesini güder. Menfi yetki malike iki dava açma hakkı verir:

1.istihkak davası; Malikin elinden rızası olmaksızın çıkan şeyin malike geri gelmesini sağlayan davadır. Çalınmış olan malını hırsızdan, gasbedilmiş olan malını gasıbdan istihkak davası ile geri alabilir. İstihkak davası zaman aşımına uğramaz .

2.Tecavüzün men'i davası; Mülkiyet hakkına haksız bir saldırının yapılması halinde bunun defedilmesini, önlenmesini sağlayan davadır. Uğradığı zararları da saldırıda bulunandan talep edebilir, yani malikin tazminat davası açma hakkı da vardır.

Konusu ve Kapsamı; 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 teferruatıda dahildir.

Türleri; iki şekilde ortaya çıkabilir.

1.Tek mülkiyet; Bir kimsenin bir şeyin tamamı üzerinde tek başına mülkiyet hakkı sahibi bulunması demektir.

2.Birlikte mülkiyet; Bir şey üzerinde birden fazla kimsenin aynı zamanda mülkiyet sahibi bulunmaları demektir. Bu da iki şekilde olabilir;

-Müşterek mülkiyet; 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 tasarruf da bulunabilir.

-İştirak halinde mülkiyet; Aralarında kanun veya sözleşme gereğince ortaklık bağı bulunan kimselerin hep birlikte bir şeyin tamamına malik olmalarıdır. Her malikin mülkiyet hakkı, şeyin tamamını kapsar. Yani malik kendi hissesi üzerinde tek başına tasarruf da bulunamadığı gibi şeyin tamamı üzerinde de tasarruf yetkisine sahip değildir, bu ancak oy birliği ile olur. İştirak devam ettiği sürece herhangi bir ortak kendi iştirak hakkını devredemez, borcu için rehnedemez. İştirak halinde mülkiyet, mülkiyete konu olan malın temlik edilmesi(devredilmesi) veya ortaklığın ortadan kalkması ile sona erer.

GAYRİMENKUL MÜLKİYETİ

Konusu; Yerinde sabit olan şeylerdir.

- Arazi,
- Tapu sicilinde müstakil ve daimi olmak üzere ayrıca kaydedilen haklardır,
- Madenler

Kazanılması:

1.Aslen kazanılması; İşgal, yeni arazi teşekkülü gibi sebeplerle olur.

2.Devren kazanma; Bir gayrimenkul üzerindeki mülkiyet hakkının eski malikinden bir hukuki muamele dolayısıyla elde edilmesidir. Bunun için sözleşmelerin resmi şekilde yapılması

gerekir ve tapu memurunun önünde yapılması gerekir. Gayrimenkul mülkiyetinin devren kazanılabilmesi için sözleşmenin resmi şekle uygun şekilde yapılmasından sonra tapu siciline tescil edilmesi gerekir. Tescil talebi, malik tarafından yazılı şekilde yapılmak gerekir. Malik tesciy talebinde bulunmadıkça tapu memuru tescili kendiliğinden yapamaz. Kanunda bazı istisnalar da vardır bu konuda ; işgal, miras, istimlak(kamulaştırma), cebri icra, mahkeme hükmü ile tescilden önce malik olur, buna tescilsiz kazanma denir.Ancak tescil muamelesi yapılmadıkça bu mallar devredilemez, rehnedilemez.

3.Adi zamanasımı ile kazanma; Geçerli bir sebep olmaksızın tapuda malik sıfatıyla gözüken kimse, o gayrimenkulü çekişmesiz ve aralıksız 10 yıl süreyle ve iyiniyetle zilyetliğinde bulundurduğu takdirde onun maliki olur.

4.Fevkalade zamanasımı ile kazanma; Tapu sicilinde kayıtlı olmayan veya kayıtlı olmakla beraber malikin kim olduğu anlaşılmayan veya yirmi yıl evvel ölmüş yada gaipliğine karar verilmiş olan bir kimse adına kayıtlı bulunan bir gayrimenkulü çekişmesiz ve aralıksız 20 yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunmuş olan kimse o gayrimenkulü kendi mülkü olarak tescilini talep edebilir. Bu kimse Hazine veya ilgili kamu hükmi şahsı aleyhine dava *tescil davası* açar. Mahkeme tescil talebini en az üç defa ilan eder. Son ilan tarihinden itibaren 3 ay içinde bir itiraz davası açılmaz veya açılıp da reddedilir ve iddia sabit olursa tescile karar verilir.

MENKUL MÜLKİYETİ

Konusu: Bir yerden diğer yere nakledilebilen eşya ile gayrimenkul mülkiyetine dahil olmayan ve temellüke salih(edinilmeye elverişli) bulunan tabii kuvvetlerdir.

Kazanılması:

1.Aslen kazanma; ihraz, lukata, define, iki malın birbirine karışması, birleşme gibi yollardan gerçekleşir.

2.Devren kazanma; Bir menkul eşya üzerindeki mülkiyet hakkının eski malikinden bir hukuki muamele dolayısıyla elde edilmesi demektir. Menkullerde mülkiyetin intikali için *teslim* şarttır.

3.Kazandırıcı zamanasımı; Başkasını menkul malını çekişmesiz ve aralıksız mülkümdür diye ve iyi niyetle 5 yıl süreyle zilyetliğinde bulunduran kimse o şeyin maliki olur.

SINIRLI AYNİ HAKLAR

Mülkiyet hakkının dışında kalan aynı haklara sınırlı aynı haklar denir. Bu haklar sahiplerine sınırlı haklar tanır. Üç ayrılırlar;

- İrtifak hakları
- Gayrimenkul mükellefiyeti
- Rehin hakları

1.İrtifak hakları: Sahiplerine sadece kullanma veya yararlanma yada hem kullanma hem yararlanma yetkilerini veren aynı haklardır.

Türleri;

a.Aynı irtifak hakları; herhangi bir şahıs sözkonusu olmaksızın bir gayrimenkul malikinin lehine ve diğer gayrimenkul malikinin aleyhine olmak üzere kurulan irtifak haklarıdır. Aynı irtifak haklarında daima iki gayrimenkul bulunur. Bunlardan biri, üzerinde irtifak hakkı kurulan yani hakkın konusunu teşkil eden gayrimenkuldür ki buna “hadim(yüklü)” gayrimenkul denir. Diğer ise lehine irtifak hakkı kurulmuş olan yani irtifak hakkından malikinin yararlanacağı gayrimenkuldür ki buna da “hakim” gayrimenkul denir. Örnek olarak “Geçithakkı”nı verebiliriz.

b.Şahsi irtifak hakları; Belli bir şahsa tanınmış olan irtifak haklarıdır ve o şahsın bir gayrimenkulün maliki olup olmaması da önemli değildir, çünkü bu irtifak hakkı o şahsın şahsi ihtiyacı dolayısıyla kendisine tanınmaktadır. Şahsa bağlı oldukları için sağlararası muamelelerle veya ölüme bağlı tasarruflarla başkalarına devredilemedikleri gibi miras yoluyla da mirasçılara geçemez.

-*İntifa hakkı;* menkuller, gayrimenkuller, haklar ve malvarlığı üzerinde kurulabilen ve sahibine kullanma ve ondan yararlanma hakkı veren bir irtifak hakkıdır.

-*Sükna hakkı;* sahibine bir binada veya onun bir kısmında oturma yetkisi veren bir irtifak hakkıdır.

- *İntifa ve sükna hakkı şahsa bağlıdır fakat bazı şahsi irtifak hakları başkalarına geçebilirler; üst hakkı, kaynak hakkı, mecra hakkı örnek verilebilir.*

c.Karışık irtifak hakları; aynı ve şahsi irtifak haklarının niteliğini taşıyan haklardır. Bunlara diğer irtifak hakları da denir.

REHİN HAKLARI

Rehin hakları, sahibine alacağını borçludan alamadığı takdirde rehin konusu eşyayı paraya çevirterek alacağını bu suretle elde etme yetkisini veren aynı haklardır. Rehin hakları, fer’i (yan,ek,bağımlı)mahiyette olan aynı haklardır, çünkü bir alacağın teminatı olarak menkul veya gayrimenkul eşyalar ile haklar üzerinde kurulurlar, yani alacağın mevcudiyetini gerektirir. Alacak ortadan kalktığı takdirde rehin hakkı da sona erer.

Rehin hakları sınırlı aynı haklardır, çünkü sahibine sadece hakkın konusu olan şeyi icra yoluyla sattırarak alacağını satış bedelinden öncelikle alma yetkisini tanırırlar. Rehin hakkı sahibinin

rehin konusu eşyayı kullanma ve ondan yararlanma yetkisi yoktur. Rehin hakları teminat sağlayan sınırlı aynı haklardır. İkiye ayrılır;

- Gayrimenkul rehni
- Menkul rehni

GAYRİMENKUL REHNİ:

Konusu: Gayrimenkul eşya oluşturur. Ancak bir gayrimenkulün rehnedilebilmesi için tapuda kayıtlı olması lazımdır. Gayrimenkul rehninin bir gayrimenkulün tamamı üzerinde kurulması lazımdır.

Türleri: Üç türlü gayrimenkul rehni vardır;

-**İpotek:** bir gayrimenkulün bir borcun teminine tahsis edilmesi demektir. İpotekli gayrimenkulün değeri alacağın ödenmesine kafi gelmezse, alacaklı borçlunun malvarlığına(mamelekine) başvurur ki, buna “şahsi sorumluluk” denir.

-**İrad senedi:** alacaklı, alacağını sadece rehin konusu olan gayrimenkulün değeri üzerinden alabilip, borçlunun bunun dışındaki mallarına başvuramaz ki, buna da “aynı sorumluluk” denir. İrad senedi tedavülü mümkün olan bir senettir.

-**İpotekli borç senedi:** ipotekli borç senedi de elden ele dolaşan kıymetli bir evraktır. İpotek te olduğu gibi borçlu tüm malvarlığı ile sorumludur(şahsi sorumluluk)

İpotek: Bir gayrimenkul üzerinde ipotek kurulması için iki işleme ihtiyaç vardır;

1.Rehin sözleşmesi; ipoteğin kurulabilmesi için önce rehnedilecek gayrimenkulün maliki ile alacaklı arasında bir anlaşma yapılması şarttır. Bu sözleşmenin resmi şekilde, yani tapu memuru önünde yapılması gerekir.

2.Tescil; Rehin hakkının doğabilmesi için ayrıca tapu siciline tescil edilmesi lazımdır. Bunun bazı istisnaları da vardır. Rehin konusu gayrimenkulün kıymetinin düşmesini önlemek üzere yapacağı masraflar için tescile lüzum olmaksızın rehin hakkı doğar ki buna, “doğrudan doğruya kanuni rehin” denilmektedir.

İlkeleri;

- Açıklık ilkesi
- Belirlilik ilkesi
- Teminat ilkesi
- Sabit dereceler ilkesi(bir gayrimenkul üzerinde birden fazla rehin kurulmuşsa bu rehinlerin sırası sabit dereceler ilkesine göre olur; alacaklar derecelere ayrılır hangi derece daha büyükse ondan başlanarak ödeme yapılır, bir önceki derecede bulunan alacak ödenmedikçe, sonraki derecelerdeki alacaklılara ödeme yapılmaz.)

Hükümleri:

İpotek edilmiş bulunan gayrimenkulün başkalarına devredilmesi mümkün olup, bunun için alacaklının iznini almaya lüzum yoktur. Alacaklı, rehin hakkını yeni malike karşı da ileri sürebilir. Şayet yeni malik borcu kabul etmişse alacaklı hakkını evvelki borçluya

karşı muhafaza ettiğini senesi içinde yazıyla beyan etmediği takdirde , evvelki borçlu borcundan kurtulur. Gayrimenkulü iktisap eden kimsenin borcu kabul ettiği tapu memuru tarafından alacaklıya bildirilir. Alacaklının beyanda bulunması için öngörülen bir yıllık süre bu bildirimden itibaren işlemeye devam eder.

İpoteğin sona ermesi; İpotek kaydın terkinin(silinmesi) ve gayrimenkulün tamamen yok olması ile sona erer.

MENKUL REHNİ:

Konusu; Menkul rehninin konusunu sadece menkul eşya oluşturmaz, bunun yanında “haklar” üzerinde de rehin kurulabilmektedir. Menkul rehni de aynen gayrimenkul rehninde olduğu gibi bir alacağın teminatını teşkil eder, fer’i aynı haklardandır. Menkul rehnde de alacaklının alacağını borçludan alamadığı takdirde rehnedilen şey veya hakkın paraya çevrilmesini talep ve alacağını bu yoldan elde etme hakkı vardır.

Türleri:

- 1. Teslim şartlı rehin**
- 2. Hapis hakkı**
- 3. Alacak ve diğer haklar üzerinde rehin**
- 4. Rehin mukabilinde ikraz ile meşgul olanlarla yapılan rehin**
- 5. Rehinli tahvilat**

Teslim Şartlı Rehin: Bir menkul eşyanın bir alacağın teminatı olmak üzere rehnedenden tarafından alacaklıya veya üçüncü bir şahsa teslim edilmesiyle doğan rehindir. Bir menkul eşya üzerinde rehin hakkı kural olarak bu eşyanın teslim edilmesiyle kurulabilir ancak bazı istisnaları vardır; Hayvan rehni ve menkul ipoteği.

Kurulması; iki işleme tabidir.

-*Rehin sözleşmesi;* rehnedenden ile alacaklı arasında bir anlaşma yapılması gerekir, bu sözleşme şekilsizce yapılabilir.

-*Teslim;* Rehin hakkının bir aynı hak olarak doğması için, rehnedilecek olan menkulün teslim edilmesi de gerekir. Teslim doğrudan doğruya alacaklıya yapılabileceği gibi üçüncü bir şahsa da yapılabilir(yeddiemin). Rehnedilen malın zilyetliğinin devri , onun bilfiil teslim edilmesiyle olabileceği gibi, zilyetliğin havalesi veya kısa elden teslim le de olabilir. Fakat hükmen teslim yoluyla olmaz.

Hükümleri; *Rehneden;* menkulünü rehin vermekle mülkiyetini kaybetmez sadece zilyetliği rehnalana geçer. Rehnedenden borcundan dolayı sadece rehnedilen malla değil bütün mal varlığı ile sorumludur.

Rehnanan; Rehni paraya çevirme hakkı vardır. Rehnedilen eşyanın mütemmimcüzleri ve teferruatları da dahildir.

Rehnanın borçlarının en başında rehnedilen menkulü muhafaza borcu gelir. Aksine bir anlaşma olmadıkça rehnanın malı kullanma yetkisi yoktur. Rehnanın diğer borcu da rehnedilen menkulü geri verme borcudur.

Sona Ermesi:

-Alacağın ortadan kalkması

-Zilyetliğin kaybedilmesi(zilyetliğin rehnanın rızasıyla kaybedilmiş olması gerekir.)

HAPİS HAKKI:

Konusu: teslim şartlı rehin gibi bir alacağın teminatını teşkil eden aynı haklardandır. Ancak teslim şartlı rehin taraflar arasındaki bir *sözleşmeden* doğduğu halde hapis hakkı *kanundan* doğar. Sahibine zilyetliğinde bulunan ve borçluya ait olan menkulü veya kıymetli evrakı muaccel(ödenme anı gelmesi) olan alacağı ödeninceye kadar geri vermemek ve gerektiğinde alacağını onu paraya çevirterek almak yetkisini veren bir aynı haktır. Hapis hakkının konusunu sadece menkul eşya ile kıymetli evrak oluşturur. (para ve gayrimenkullerde hapis hakkı yoktur.)

Şartları:

-*Kanunilik*(kanundan doğan bir rehin türü)

-*Muaccellik*(iflas ve icra takibinin semeresiz kalması durumlarında muaccellik aranmaz.)

-*Zilyetlik*(hapis hakkının doğabilmesi için menkul eşyanın veya kıymetli evrakın alacaklının zilyetliğinde bulunması ve zilyetliğinde borçlunun rızası ile kazanılmış olması gerekir.)

-*Tabii bağlantı*(alacak ile hapis hakkına konu olan menkul veya kıymetli evrak arasında tabii bağlantı(irtibat) bulunmalıdır.)

-*Paraya çevrilebilirlik*(paraya çevrilemeyen şeyler hapis hakkına konu olmazlar)

Hükümleri:

Alacaklı borçluya önceden haber vermek suretiyle hapis hakkına konu olan şeyin paraya çevrilmesini talep edebilir. Fakat borçlu alacaklıya teminat göstermek suretiyle bu şeyin satılarak paraya çevrilmesini önleyebilir.

-