



EŞYA HUKUKU
Dr. Öğr. Üy. Pelin Karaaslan
Araş. Gör. Ömer Ali Girgin

AYNI HAK KAVRAMININ UNŞURLARI

Konusu eşyadır

Eşya üzerinde
doğrudan hakimiyet
sağlar

Herkese karşı ileri
sürülebilir

AYNI HAKLARA HAKİM OLAN PRENSİPLER

- 1) BELİRLİLİK
- 2) SINIRLI SAYI VE TİPE BAĞLILIK
- 3) KAMUYA AÇIKLIK
- 4) İYİNİYETİN KORUNMASI
- 5) HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRE VE ZAMANAŞIMI İŞLEMESİ

TEMEL KAVRAMLAR



ANADOLU ÜNİVERSİTESİ

Ayni hakkın konusu: Eşya

Hukuksal anlamda eşya:

Cismani
varlığa sahip

Üzerinde
egemenlik
kurulabilen

Sınırlandırılmış
Olma

Kişilik dışı

TEMEL KAVRAMLAR



ANADOLU ÜNİVERSİTESİ

Eşya olmadığı halde aynı
hakka konu olabilen objeler:

Bağımsız ve
sürekli haklar

Doğal güçler,
enerji

Bütün halinde
malvarlığı

Hayvanlar

TEMEL KAVRAMLAR



Taşınır Eşya-Taşınmaz Eşya

Basit eşya– birleşik eşya– eşya birliği

Misli eşya– gayrı misli eşya

Tüketilebilen Eşya-Tüketilemeyen Eşya

Bölünebilir Eşya Bölünemeyen Eşya

Sahipli Eşya-Sahipsiz Eşya

Özel Mülkiyete Tabi Eşya – Kamu Malları

Maddi Eşya Hukuku: Mülkiyet ve Sınırlı Ayni Haklar

Mülkiyet:

- . Mülkiyetin Genel Hükümleri
- . Taşınmaz Mülkiyeti
- . Kat Mülkiyeti
- . Taşınır Mülkiyeti

Sınırlı Ayni Haklar:

- . İrtifak Hakları ve Taşınmaz Yüğü
- . Taşınmaz Rehni
- . Taşınır Rehni

Anayasa m. 35:

Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

TMK m. 683: Mülkiyet Hakkının İçeriği (Mülkiyet Hakkının Sağladığı Yetkiler)

Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.

(Aktif - Olumlu Yetki)

Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir.

(Koruyucu - Olumsuz Yetki)

Olumlu (Aktif) Yetkiye Getirilen Sınırlamalar

- **Toplum Yararına Yönelik Sınırlama**
- **Hacim Yönünden Sınırlamalar:** TMK. m. 718/I
- **Hakkın Kötüye Kullanılması:** TMK m. 2
- **Özel Hukuktan Doğan Sınırlamalar:** Örnek: Alım, Önalım, Gerialım Hakları, Komşuluk Hakları
- **Kamu Hukukundan Doğan Sınırlamalar:** Örnek: İmar Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, Orman Kanunu

Burada malike düşen ödevler: Yapmama, Katlanma, Yapma

Olumsuz (Koruyucu Yetki)

- **İstihkak Davası :**

- Malik, malik olmayan haksız dolaysız zilyede karşı açar.
- Eşyanın geri verilmesine yönelik bir eda davasıdır.
- İstihkak davası mülkiyetten ayrı olarak devredilemez.

- **El Atmanın Önlenmesi Davası:**

- Malikin, mülkiyet hakkına yöneltilen haksız bir tecavüzü önlemek veya buna son vermek için açtığı dava
- Sınırlı ayni hak sahibi de bu davayı açabilir.
- Müdahalenin haksız olması yeterli. Kusur aranmaz.

- **Ayrıca bkz. Ecrimisil (Haksız işgal tazminatı):** Uygulamada neredeyse hep el atmanın önlenmesi davası ile birlikte açılır. Emsal kira bedeli ödenir.

Mülkiyetin Konusu: **Eşya**

Basit Eşya: Tek bir mülkiyet hakkına konu olur.

Ancak bu eşya üzerinde birden çok kişi hak sahibi olabilir.

Birleşik Eşya: Birden çok basit eşyadan oluşan eşya

Birleşik eşyayı meydana getiren her bir basit eşya, o şeyin bütünleyici parçasıdır.

Bütünleyici parça olmanın önemi:

TMK m. 684/I - Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur.

Eşya Birliği: Bağımsız varlıklarını kaybetmeksizin, aynı ekonomik amaç için bir araya gelmiş eşya.

Eğer bütünlüğü oluşturan şeylerden biri asli nitelikte, diğeri ona tabiyse, asli eşya ve eklentiden söz edilir.

TMK m. 686.- Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar.

BÜTÜNLEYİCİ PARÇA:

- 1) **Sıkı maddi bağlantı dolayısıyla bütünleyici parça sayılma:** TMK m. 684/II
 - Buradaki kriter: ayrılmanın asıl şeyi yok etmesi veya zarara uğratması
 - (Örn. Saatin içindeki parçalar)
 - Maddi bağlantı ille de insan fiiliyle sağlanmak zorunda değil; hukuki olay sonucu da olabilir (Ayrıca bkz. TMK m. 776)
- 2) **Yerel adetlere göre bütünleyici parça sayılma:** TMK m. 684/II (Örn. Otomobilin motoru)
- 3) **Kanun gereği bütünleyici parça sayılan şeyler:**
 - a) **Yapılar, Dikili Bitkiler, Kaynaklar:** TMK m. 718/II (istisna: TMK m. 728, 729)
 - b) **Doğal Ürünler:**

TMK m. 685.- Bir şeyin maliki, onun ürünlerinin de maliki olur.

Ürünler, dönemsel olarak elde edilen doğal veya hukuki ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir.

Doğal ürünler asıl şeyden ayrılıncaya kadar onun bütünleyici parçasıdır.

Bütünleyici Parça Sayılmanın Hukuki Sonuçları

- Asıl şeydeki tasarruflar bütünleyici parçayı da kapsar.
- Bütünleyici parça üzerinde asıl şeyden bağımsız olarak tasarrufta bulunulamaz.
- Eğer bütünleyici parça asıl şeyden ayrılarak bağımsız hale gelirse, her iki eşya ayrı ayrı tasarrufa konu olabilir.
- Asıl şeyi konu alan borçlandırıcı işlemler bütünleyici parçayı da kapsar; ancak bütünleyici parça üzerinde ayrı bir borçlandırıcı işlem de yapılabilir.

EKLENTİ:

TMK m. 686/II-III:

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.

(Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki eklenti ile karıştırma!)

Objektif Unsurlar: 1) Taşınır Eşya, 2) Dış Bağlılık, 3) Özgüleme

Subjektif Unsurlar: Malikin anlaşılabilir arzusu / Yerel adetler

Eklenti sayılmayanlar: TMK m. 687 (Geçici tahsisler)

Eklenti Sayılmanın Hukuki Sonuçları

- Bir şeye ilişkin tasarruflar aksi belirtilmedikçe eklentisini de kapsar (m. 686/I).
(Zilyetliğin iadesinden doğan hükümler saklı TMK m. 994/II)
- Eklenti, asıl şeyden bağımsız bir hukuki varlık olarak ayrı ayni hak konusu olabilir.
- Bir taşınmazın eklentileri tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilebilir.
(Karine fonksiyonu: m. 862/II)
- İyiniyetle ayni hak kazanmaya ilişkin hükümler burada da geçerli.
(TMK m. 862/III tartışmalı)

Mülkiyet çeşitli açılardan tasnife tabi tutulabilir:

- Taşınmaz mülkiyeti – taşınır mülkiyeti
- Kamu mülkiyeti – özel mülkiyet
- Tek başına mülkiyet – birlikte mülkiyet



Madde 688.- Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir. (Paylı mülkiyetin unsurları)

Başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır. (Bu hüküm taşınmazlarda önemli bir rol oynamaz; çünkü herkesin payı sicilde gösterilir. Yanlış gösterilmişse: m. 1025)

Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir (Rehin için ayrıca bkz: TMK m.692/2) (Diğer paydaşlara tanınan yasal önalım hakkı için bkz: TMK m. 732) (Maddede belirtilmeyen diğer sınırlı ayni haklar da diğer paydaşların haklarını ihlal etmedikçe pay üzerinde kurulabilir.)

Paylı mülkiyetin Kurulması:

- Hukuki İşlem (Örn. Vasiyet, satış, bağışlama)
- Yetkili Makamın Kararı (Örn. Hakim kararı, icra dairesince verilecek ihale kararı)
- Kanun Gereği (Örn. TMK m. 222/II, 721, 776/I)

Paydaşların Malvarlığı Üzerindeki İşlemleri

- ❖ Sadece pay bakımından: TMK m. 688/III 'te yazılanlar
- ❖ Malın bütünü bakımından:
 - Yönetim ve Tasarruf
 - Yararlanma, Kullanma, Koruma
 - Giderler ve Yükümlülükler

Yönetim ve Tasarruf

Anlaşmalar (Kararlar)

TMK m. 689.- Paydaşlar, kendi aralarında **oybirliğiyle** anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden **farklı bir düzenleme** yapabilirler. Ancak, böyle bir anlaşmayla **paydaşların aşağıdaki hak ve yetkileri kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz**:

1. Paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak ve gerektiğinde mahkemeden buna ilişkin önlemlerin alınmasını istemek,
2. Eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhal alınması gereken önlemleri bütün paydaşlar hesabına almak.

Taşınmazlarla ilgili anlaşmalar imzalarının noterlikçe onaylanması koşuluyla paydaşlardan birinin başvurusu üzerine **tapu kütüğüne şerh verilebilir**.

Kararların Bağlayıcılığı (sonraki paydaşlara ileri sürülebilmesi) : TMK m. 695

Öyleyse, yönetim ve tasarruf işlerinde KURAL: tarafların oybirliği ile anlaşarak kanun hükümlerinden farklı düzenlemeler getirebilmesi, İSTİSNA: 1. ve 2. bentlerde yazan hususlar



Yönetim ve Tasarruf

Kullanma, Yararlanma, Koruma

TMK m. 693.- Paydaşlardan her biri, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabilir ve onu kullanabilir.

Uyuşmazlık halinde yararlanma ve kullanma şeklini hakim belirler. Bu belirleme, paylı malın kullanılmasının zaman veya yer itibarıyla paydaşlar arasında bölünmesi biçiminde de olabilir.

Paydaşlardan her biri, bölünemeyen ortak menfaatlerin korunmasını diğer paydaşları temsilen sağlayabilir.

➤ TMK m. 689 (Anlaşma) bu madde bakımından da geçerli.

➤ Yargıtay, fiilen süregelen kullanma şekline paydaşların açık veya zımni olarak rıza gösterdiği halleri de anlaşmadan sayıyor.

Giderlere ve Yükümlülöklere Katılma

TMK m. 694.- Paylı mülkiyetten doğan veya paylı malı ilgilendiren yönetim giderleri, vergiler ve diğör yükümlölükler, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paydaşlar tarafından payları oranında karşılanır. (Burada iç ilişki düzenleniyor. Dış ilişki ilgili kanuna veya sözleşme hükmüne tabi)

Payına düşenden fazlasını ödemiş bulunan paydaş, diğörlerine payları oranında rücu edebilir.

m. 689 ve 695 burada da geçerli.

Bir görüşe göre her paydaş, paylı mülkiyete katılmadan önceki borçlardan da sorumlu.

Hakim görüşe göre her malik kendi dönemindeki borçlardan sorumlu.

Kat Mülkiyeti Kanununda farklı düzenlemeler mevcut.

Yapılan gider kanuna uygun değilse, paydaş vekaletsiz iş göre veya sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanabilir.

Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi

Bir veya birkaç paydaş için

- Payın Devri (Rızaen veya cebri icra) (bkz. m. 695)
- Terk (Hükümleri tartışmalı)
- Mahkeme Kararı (m. 696, 697)
- ✓ Dava pay ve paydaş çoğunluğu ile açılır.
- ✓ Maddede yer alan unsurlar gerçekleşmeli
- ✓ Kusur şart değil ama ağır yükümlülük ihlali gerekli
- ✓ Aynen ayrılma imkanı varsa bu bölüm ayrılan paydaşa özgülenir.
- ✓ Aynen ayrılma imkanı yoksa payın devri sağlanır.

Bütün paydaşlar için

- Mülkiyetin bir bütün olarak paydaşlardan birine yada 3. kişiye devri (oybirliği)
- Yok olma, kamulaştırma, cebri icra yoluyla satılma
- 3. kişinin zamanaşımı ile kazanması
- Paylaşma talebi
- ✓ Paylaşma sözleşmesi veya ortaklığın giderilmesi davası
- ✓ Paylaşma biçimi: m. 699
- ✓ Paylaşma talebinin sınırları: m. 698 (hukuki işlem, özgüleme, uygun olmayan)

Elbirliđi mülkiyeti

1. Kaynakları ve niteliği

Madde 701.- Kanun veya kanunda öngörölen sözleşmeler uyarınca oluşın topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir.

Elbirliđi mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır.

➤ Elbirliđi mülkiyeti tüzel kişiliđi olmayan bir topluluk türüdür.

➤ Burada da paylı mülkiyette olduğu gibi bir birlikte mülkiyet hali mevcuttur. Ancak hiçbir şekilde ortakların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri payları yoktur.

➤ Rızai sözleşme yoluyla kurulabilecek bir ortaklık türü değildir.

ORTAKLIK İLİŞKİSİNİ DOĞURAN HALLER

Genel Mal Ortaklığı Rejimi

II. Ortaklık malları

1. Genel mal ortaklığı

Madde 257.- Genel mal ortaklığında eşlerin kanun gereğince kişisel mal sayılanlar dışındaki malları ile gelirleri ortaklık mallarını oluşturur.

Eşler, ortaklık mallarına bölünmemiş bir bütün olarak sahip olurlar.

Hiçbir eş, ortaklık payı üzerinde tek başına tasarruf hakkına sahip değildir.

2. Sınırlı mal ortaklığı

a. Edinilmiş mallarda ortaklık

Madde 258.- Eşler, mal rejimi sözleşmesiyle sadece edinilmiş mallardan oluşan bir ortaklık kabul edebilirler.

Kişisel malların gelirleri de bu ortaklığa dahildir.

ORTAKLIK İLİŞKİSİNİ DOĞURAN HALLER

Aile Malları Ortaklığı

Madde 373.- Hısımlar, kendilerine geçen mirasın tamamı veya bir bölümüyle ya da ortaya başka mallar koymak suretiyle aralarında bir aile malları ortaklığı kurabilirler.

Adi Ortaklık

TBK m. 620. - Adi ortaklık sözleşmesi, iki ya da daha fazla kişinin emeklerini ve mallarını ortak bir amaca erişmek üzere birleştirmeyi üstlendikleri sözleşmedir.

Bir ortaklık, kanunla düzenlenmiş ortaklıkların ayırt edici niteliklerini taşımıyorsa, bu bölüm hükümlerine tabi adi ortaklık sayılır.

ORTAKLIK İLİŞKİSİNİ DOĞURAN HALLER

Miras Ortaklığı

MADDE 640.-

Birden çok mirasçı bulunması hâlinde, mirasın geçmesiyle birlikte paylaşmaya kadar, mirasçılar arasında terekedeki bütün hak ve borçları kapsayan bir ortaklık meydana gelir.

Mirasçılar terekeye elbirliğiyle sahip olurlar ve sözleşme veya kanundan doğan temsil ya da yönetim yetkisi saklı kalmak üzere, terekeye ait bütün haklar üzerinde birlikte tasarruf ederler.

....

Elbirliđi ile Mülkiyetin Hükümleri

Madde 702.- Ortakların hakları ve yükümlölükleri, topluluğu doğuran kanun veya sözleşme hükümleri ile belirlenir.

Kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça, gerek yönetim, gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir. (Aksi halde yetkisiz temsil hükümleri uygulanır)

Sözleşmeden doğan topluluk devam ettiği sürece, paylaşma yapılamaz ve bir pay üzerinde tasarrufta bulunulamaz. (Ancak borçlandırıcı işlem yapılabilir. Elbirliđi ile mülkiyet çözülmedikçe borçların ifası da istenemez.)

Ortaklardan her biri, topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabilir. Bu korumadan bütün ortaklar yararlanır. (Yani istihkak davası ve el atmanın önlenmesi davasını her bir ortak açabilir. Ancak menfaat sağlamaya yönelik davalar tüm ortaklarca beraber açılmalıdır.)

Elbirliğı ile Mülkiyetin Sona ermesi

Madde 703.- Elbirliğı mülkiyeti, malın devri, topluluğun dağılması veya paylı mülkiyete geçilmesiyle sona erer. (iyiniyetli iktisaplar ve zamanaşımı ile iktisap da mümkün)

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

- Ayrıca İcra İflas Kanunu m. 121’de alacaklılara elbirliğı ortaklığını sona erdirebilme yetkisi verilmiştir.
- Malın devri oybirliğı ile mümkün. Paylı mülkiyete geçilmesi de kural olarak oybirliğı ile mümkün. İstisna: Miras ortaklığı

TMK m. 704.- Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:

1. Arazi,
2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması:

Aslen Kazanma: İktisabın önceki malikin iradesine dayanmadığı haller (Örn. İşgal, kamulaştırma, cebri ihale, kazandırıcı zamanaşımı)

Devren Kazanma: Cüz-i İntikal, Külli İntikal (miras)

Tescilsiz Kazanım (TMK m. 705/2):

- Miras (TMK m. 599)
- İşgal (*TMK m. 707: tapu kaydı malikin istemiyle terkin edilmişse söz konusu*)
- Mahkeme Kararı (*TMK m. 716*)
- Cebri İcra (*TBK m. 279/III: haczedilen taşınmaz açık artırma yoluyla satıldığı an alıcı mülkiyeti kazanır.*)
- Kamulaştırma (*idari prosedür tamamlandığı an mülkiyet ilgili kamu kuruluşuna geçer*)
- Olağanüstü Zamanaşımı (*TMK m. 713*)
- Eşler arası mal rejimi sözleşmesi (TMK m. 257/II)
- Yeni arazi oluşması (*TMK m. 708: mülkiyet devlete ait olur. Örn: alüvyon ovaları*)
- Ticari işletmenin devri /Şirketlerin birleşmesi (TTK m. 136)
- Vakfa taşınmaz özgülenmesi (*TMK m. 105*)

➤ **Malik tescilsiz kazandığı mallar üzerinde tasarrufta bulunmak isterse mutlaka açıklayıcı tescil yaptırmalıdır (TMK m. 705/II)**

Tescil Yoluyla Kazanım:

Şartları

- Geçerli bir hukuki sebep
- Tescil talebi
- Tescil (Ayrıca zilyetliğin devri aranmaz)

Mülkiyeti Devir Borcu Doğuran Hukuki Sebep Ne Olabilir?

- Satış, Satış Vaadi, Bağışlama, Trampa
- Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi
- Adi Ortaklık Sözleşmesi (Ortaklığa sermaye payı olarak taşınmaz mülkiyeti koyma taahhüdü)
- Ölüncüye Kadar Bakma Sözleşmesi
- Vasiyetname, Miras Sözleşmesi, İlan yoluyla ödül sözü.
- Yenilik doğuran haklar (alım, önalım, geri alım)
- Vekalet, sulh sözleşmesi gibi isimsiz sözleşmeler...

Sebep Teşkil Eden Hukuki İşlemlerde Şekil

TMK m. 706.- Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır.

Ölüme bağlı tasarruflar ve mal rejimi sözleşmeleri, kendilerine özgü şekillere tabidir.

➤ Resmi şekli verecek makam: Tapu müdürleri, tapu sicil memurları (TK m. 26) ; bazı hallerde noter ya da sulh hukuk hakimi

➤ Şekil şartının amacı: Tarafları düşünmeye sevk etmek, iradeye açıklık ve kesinlik kazandırmak

➤ Resmi senette mutlaka bulunması gereken hususlar: Sözleşmenin esaslı noktaları, yani : Devir konusu taşınmazın kimliği + karşı edim (örn. Satış bedeli) + subjektif esaslı noktalar (örn. Cayma bedeli, ceza koşulu)

Şekil Şartı

- Miras paylaşma sözleşmesi (m. 676) ve miras payının devri sözleşmesi (m. 677) yazılı şekilde yapılır.
- Mal rejimi sözleşmesi noterde düzenleme ve onaylama şeklinde ya da evlenme başvurusu sırasında yazılı olarak yapılır (m. 205).
- Ayrıca bkz. el yazılı vasiyetname (m. 538), sözlü vasiyetname (m. 539)
- Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapmaya noter yetkili.
- Ölünceye kadar bakma sözleşmeleri tapu memurlarından başka noter ve sulh hakimince de yapılabilir (TBK m. 612'nin TMK m. 545'e, oradan da TMK m. 532'ye yaptığı atıf gereğince)
- Bazı özel kanunlarda da şekil ile ilgili özel düzenlemeler var.

Şekle Uymamanın Sonuçları

Genel Kural: TBK m. 12: Öngörülen şekle uyulmadan yapılan sözleşmeler hüküm doğurmaz. Tescil yapılmışsa yolsuz tescildir. (m. 1025/I'e göre tescil düzeltilmelidir.)

Hükümsüzlüğün Türü:

Hakim görüş → Kesin hükümsüzlük (hakim re'sen dikkate alır)

Diğer görüş → Kendine özgü geçersizlik (taraflar geçersizliği ileri sürmedikleri sürece sonuç doğurur)

Şekle aykırılığın geçersizlik sonucu doğurmasının istisnaları:

- Tahvil
- Hakkın kötüye kullanılması (Örn: çelişkili davranış yasağı, ödemezlik def'i)
- Kadastro Kanunu m. 13 (Tapu dışı yolla edinim+10 yıl zilyetlik)
- Tapusuz taşınmazların mülkiyetinin devri Yargıtay'a göre şekle tabi değil.
- Zamanaşımı yoluyla kazanım ya da iyiniyetli kazanım

Hukuki sebebin geçerliliği konusunda özel durumlar:

Temsil Yetkisi: Temsilcinin tapuda işlem yapabilmesi için özel temsil yetkisine ihtiyaç var. Yani hangi taşınmazın satılacağıнын, ada, pafta numaralarının vekaletnamede yazması gerekir.

Muvazaa:

- Muvazaalı sözleşmenin arkasına başka bir sözleşme gizlenmişse, görünürdeki sözleşme muvazaa nedeniyle, gerçekteki sözleşme şekil eksikliği nedeniyle geçersiz (trtş.)
- Bedelde muvazaa varsa Yargıtay'ın görüşü şu şekildedir: - *Doktrinde eleştiriliyor*-
Eğer tapu masraflarından kaçmak için bedel düşük gösterilmişse satış geçerli ancak vergi cezası uygulanır.
Diğer paydaşların önalım hakkını zorlaştırmak için bedel gerçek değerinden yüksek gösterildiyse, ön alım hakkı sahibinin gerçek bedel üzerinden satın alma hakkı kabul edilir.

İnançlı İşlem

Taraflarca kararlaştırılan amaca göre kullanılmak ve gerektiğinde tekrar devredene devredilmek üzere bir hakkın bir kimseye devredilmesine inanç sözleşmesi denir.

Genellikle bir hakkın muhafazası ya da teminat amacıyla yapılır.

Muvazaadan farklı olarak inançlı işlem geçerlidir. Ancak geçerli olabilmesi için resmi şekilde yapılması gerekir.

İnançlı işlemde sorun, tescil şartına bağlı olarak yapılamayacağını öngören TST m. 16/2 hükmü ile sözleşmenin subjektif esaslı unsurlarının da resmi senette bulunması zorunluluğunun birbirleriyle çeliştiğinin düşünülmesidir. (Ayrıca dikkat: Lex Commissoria yasağı)

Namı Müstear

Tapuda işlem yapan kişinin kendi adına fakat başkası hesabına işlem yapması.

Satıcının gerçek iradesi aracı kişi ile işlem yapmak değilse, işlem muvazaalı ve geçersiz.

Satıcının gerçek iradesi gerçekten de mülkiyetin aracı kişiye devri yönündeysen, aracı kişinin sonradan vekalet sözleşmesine davalı devir borcu olup olmadığı tartışmalı

Taşınmaz Satış Vaadi (TBK 237/II)

- Hakim görüşe göre hukuki niteliği: Ön sözleşme
- Noterde düzenleme şeklinde yapılmalı.

- TMK m. 716/I gereğince tescili talep etme hakkı doğurur.

“Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması halinde hakimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir.”

- Sözleşmeden doğan hakların 5 yıl süreliğine şerh verilmesi mümkün (TK m. 26/VI-VII)
- Teminat amaçlı yapılırsa hakim görüşe göre işlem muvazaalı. Çünkü tarafların gerçek iradesi satış vaadi yönünde değil. Diğer görüşe göre inançlı işlem ile ilgili uygulamalar burada da geçerli olmalı.

Taşınmaz Mülkiyetinin Zamanaşımı İle Kazanılması

- Kazandırıcı zamanaşımı, genel zamanaşımından farklı olarak aynı haklara yönelik
- Def'i değil, itiraz niteliğinde
- Sürelerin hesabında, kesilmesinde ve durmasında genel zamanaşımına ilişkin hükümler uygulanır (TMK m. 714)
- Mülkiyet hakkı aslen kazanılmış olur.

Olağan kazandırıcı zamanaşımı (m. 712)

- . Zilyet adına yolsuz bir tescil olmalı (Örn. Satıcının akıl hastası olması)
- . Zilyetlik davasız ve aralıksız en az 10 sene sürmüştü olmalı. Malik sıfatıyla zilyetlik olmalı.
- . Miras bırakanın zilyetlik süresi mirasçılarının süresine eklenir.
- . Zilyet iyiniyetli olmalı (Çifte tapu tartışmalı)
- . Özel mülkiyete tabi olmayan taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Tapuya kayıtlı taşınmazlar için hüküm uygulanır.
- . Kazanımın etkisi geriye yürür.

Olağanüstü Kazandırıcı Zamanaşımı (TMK m. 713)

Taşınmaza ilişkin şartlar:

- Taşınmazın tapuya kayıtlı olmaması veya malikinin kim olduğunun sicilden anlaşılamaması veya sicilde malik gözüken kişinin 20 yıl önce gaipliğine karar verilmiş olması
- Vakıf malları, ormanlar ve kamu hizmetine tahsis edilen kamu malları zamanaşımı ile kazanılamaz

Zilyetliğe ilişkin şartlar:

- Zilyetlik malik sıfatıyla sürmüş olmalı
- Davasız ve aralıksız 20 yıl sürmüş olmalı

Dava sırasında gerekli şartlar:

Gerçek malikin itiraz etmemiş olması (itiraz koşulların gerçekleşmediğine yönelik olmalı)