

# DÖRDÜNCÜ KİTAP (683-1030)

## EŞYA HUKUKU

### BİRİNCİ KISIM

### MÜLKİYET

#### BİRİNCİ BÖLÜM

#### GENEL HÜKÜMLER

##### A. Mülkiyet hakkının içeriği

##### Madde 683-

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

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

##### B. Mülkiyet hakkının kapsamı

##### I. Bütünleyici parça

## **Madde 684-**

Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur.

Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.

## **II. Doğal ürünler**

### **Madde 685-**

Bir şeyin maliki, onun ürünlerinin de maliki olur.

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

Doğal ürünler asıl şeyden ayrılincaya kadar onun bütünleyici parçasıdır.

## **III. Eklenti**

### **1. Tanım**

#### **Madde 686-**

Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar.

Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere 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.

### **2. Eklenti sayılmayanlar**

#### **Madde 687-**

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.

## C. Birlikte mülkiyet

### I. Paylı mülkiyet

#### 1. Genel kurallar

##### Madde 688-

Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî 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.

#### 2. Yönetim ve tasarruf

##### a. Anlaşmalar

##### Madde 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 derhâl alınması gereken önlemleri bütün paydaşlar hesabına almak.

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

##### b. Olağan yönetim işleri

## **Madde 690-**

Paydaşlardan her biri olağan yönetim işlerini yapmaya, özellikle küçük onarımları yaptırmaya ve tarımsal işleri yürütmeye yetkilidir.

Zorunlu ve ivedi işlerin yapılmasına ilişkin kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla, paydaşların çoğunlukla alacağı kararla olağan yönetim işlerinde yetkiyle ilgili farklı düzenleme getirilebilir.

## **c. Önemli yönetim işleri**

### **Madde 691-**

İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adî kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir.

Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de aynı çoğunluk aranır.

Pay ve paydaşların eşitliği hâlinde hâkim, paydaşlardan birinin istemi üzerine bütün paydaşların menfaatini gözeterek hakkaniyete uygun bir karar verir; gerekli gördüğü işlerin yapılması için paydaşlar arasından veya dışarıdan bir kayyım atayabilir.

## **d. Olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflar**

### **Madde 692-**

Paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır.

Paylar üzerinde taşınmaz rehni veya taşınmaz yükü kurulmuşsa, paydaşlar malın tamamını benzer haklarla kayıtlayamazlar.

## **3. Yararlanma, kullanma ve koruma**

## **Madde 693-**

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

Uyuşmazlık hâlinde yararlanma ve kullanma şeklini hâkim 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.

## **4. Giderler ve yükümlülükler**

### **Madde 694-**

Paylı mülkiyetten doğan veya paylı malı ilgilendiren yönetim giderleri, vergiler ve diğer yükümlülükler, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paydaşlar tarafından payları oranında karşılanır.

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

## **5. Kararların bağlayıcılığı**

### **Madde 695-**

Yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda paydaşların yaptıkları düzenleme ve aldıkları kararlar ile mahkemece verilen kararlar, sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynî hak kazanan kimseleri de bağlar.

Taşınmazlarda yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin kararların sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynî hak kazananları bağlaması için, bunların tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekir.

## **6. Paydaşlıktan çıkarma**

### **a. Paydaşın çıkarılması**

#### **Madde 696-**

Kendi tutum ve davranışlarıyla veya malın kullanılmasını bıraktığı ya da fiillerinden sorumlu olduğu kişilerin tutum ve davranışlarıyla diğer paydaşların tamamına veya bir kısmına karşı olan yükümlülüklerini ağır biçimde çiğneyen paydaş, bu yüzden onlar için paylı mülkiyet ilişkisinin devamını çekilmez hâle getirmişse, mahkeme kararıyla paydaşlıktan çıkarılabilir.

Davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesine bağlıdır.

Hâkim, çıkarma istemini haklı gördüğü takdirde, çıkarılacak paydaşın payını karşılayacak kısmı maldan ayırmaya olanak varsa, bu ayırmayı yaparak ayrılan parçanın paylı mülkiyetten çıkarılana özgülenmesine karar verir.

Aynen ayrılmasına olanak bulunmayan maldaki payın dava tarihindeki değeriyle kendilerine devrini isteyen paydaş veya paydaşlar bu istemlerini paydaşlıktan çıkarma istemi ile birlikte ileri sürmek zorundadırlar. Hâkim, hüküm vermeden önce re'sen belirleyeceği uygun bir süre içinde pay değerinin ödenmesine veya tevdiine karar verir. Davanın kabulü hâlinde payın istemde bulunan adına tesciline hükmolunur.

Payı karşılayacak kısım maldan aynen ayrılamaz ve bu payı isteyen paydaş da bulunmazsa hâkim, davalıya payını devretmesi için bir süre belirler ve bu süre içinde devredilmeyen payın açık artırmayla satışına karar verir. Satış kararı, cebrî icra yoluyla paraya çevirmeye ilişkin hükümler uyarınca yerine getirilir.

## **b. Diğer hak sahiplerinin çıkarılması**

### **Madde 697-**

Bir paydaşın çıkarılmasına ilişkin hükümler, kıyas yoluyla, pay üzerinde intifa veya diğer bir aynî ya da tapuya şerh edilmiş kişisel yararlanma hakkı sahipleri hakkında da uygulanır. Ancak, devri caiz olmayan bir hakkın uygun bir tazminat karşılığında sona ermesine karar verilir.

## **7. Paylı mülkiyetin sona ermesi**

### **a. Paylaşma istemi**

### **Madde 698-**

Hukukî bir işlem gereğince veya paylı malın sürekli bir amaca özgülenmiş olması sebebiyle paylı mülkiyeti devam ettirme yükümlülüğü bulunmadıkça,

paydaşlardan her biri malın paylaşılmasını isteyebilir.

Paylaşmayı isteme hakkı, hukukî bir işlemle en çok on yıllık süre ile sınırlandırılabilir. Taşınmazlarda paylı mülkiyetin devamına ilişkin sözleşmeler, resmî şekle bağlıdır ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

Uygun olmayan zamanda paylaşma isteminde bulunulamaz.

## **b. Paylaşma biçimi**

### **Madde 699-**

Paylaşma, malın aynen bölüşülmesi veya pazarlık ya da artırmayla satılarak bedelinin bölüşülmesi biçiminde gerçekleştirilir.

Paylaşma biçiminde uyuşma sağlanamazsa, paydaşlardan birinin istemi üzerine hâkim, malın aynen bölünerek paylaştırılmasına, bölünen parçaların değerlerinin birbirine denk düşmemesi hâlinde eksik değerdeki parçaya para eklenerek denkleştirme sağlanmasına karar verir.

Bölme istemi durum ve koşullara uygun görülmezse ve özellikle paylı malın önemli bir değer kaybına uğramadan bölünmesine olanak yoksa, açık artırmayla satışa hükmolunur. Satışın paydaşlar arasında artırmayla yapılmasına karar verilmesi, bütün paydaşların rızasına bağlıdır.

## **c. İntifa hakkı sahibinin durumu**

### **Madde 700-**

Bir paydaşın kendi payı üzerinde intifa hakkı kurması hâlinde, diğer paydaşlardan biri intifa hakkının kurulduğunun kendisine tebliğinden başlayarak üç ay içinde paylaşma isteminde bulunursa; satış yoluyla paylaşmada intifa hakkı, buna ilişkin paya düşecek bedel üzerinde devam eder.

## **II. Elbirliği mülkiyeti**

### **1. Kaynakları ve niteliği**

#### **Madde 701-**

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

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

## **2. 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.

Sözleşmeden doğan topluluk devam ettiği sürece, paylaşma yapılamaz ve bir pay üzerinde tasarrufta bulunulamaz.

Ortaklardan her biri, topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabilir. Bu korumadan bütün ortaklar yararlanır.

## **3. Sona ermesi**

### **Madde 703-**

Elbirliği mülkiyeti, malın devri, topluluğun dağılması veya paylı mülkiyete geçilmesiyle sona erer.

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

# **İKİNCİ BÖLÜM**

## **TAŞINMAZ MÜLKİYETİ**

### **BİRİNCİ AYIRIM**

#### **TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KONUSU, KAZANILMASI VE KAYBI**

##### **A. Taşınmaz mülkiyetinin konusu**



## **Madde 704-**

Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:

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

## **B. Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması**

### **I. Tescil**

#### **Madde 705-**

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.

Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.

### **II. Kazanma yolları**

#### **1.Hukukî işlem**

##### **Madde 706-**

Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır.

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

#### **2. İşgal**

##### **Madde 707-**

Tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetinin işgal yoluyla kazanılması, ancak kaydının malikin istemiyle terkin edilmiş olmasına bağlıdır.

Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde işgal yoluyla mülkiyet kazanılamaz.

### **3. Yeni arazi oluşması**

#### **Madde 708-**

Birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahipsiz yerlerde yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazi Devlete ait olur.

Devlet, bu araziye kamusal bir sakınca bulunmadığı takdirde öncelikle arazisi kayba uğrayana veya bitişik arazi malikine devredebilir.

Toprak parçalarının kendi arazisinden koptuğunu ispat eden malik, bunları, durumu öğrendiği tarihten başlayarak bir ve her hâlde oluşumun gerçekleştiği tarihten başlayarak on yıl içinde geri alabilir.

### **4. Arazi kayması**

#### **a. Genel olarak**

##### **Madde 709-**

Arazi kayması sınır değişikliğini gerektirmez.

Arazi kayması sebebiyle bir taşınmazdan diğerine geçmiş olan arazi parçaları ve diğer cisimler hakkında sürüklenen şeylere ve karışmaya ilişkin hükümler uygulanır.

#### **b. Heyelân**

##### **Madde 710-**

Arazi kaymasının sınır değişikliğine yol açmayacağı ilkesi, yetkili makamlarca heyelân bölgesi olduğu belirlenen yörelerde uygulanmaz.

Bu yörelerin belirlenmesi sırasında yöredeki arazinin yapısı göz önünde tutulur.

Bir taşınmazın böyle bir yörede bulunduğu, ilgililere uygun biçimde bildirilir ve tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazılır.

## **c. Sınırın yeniden belirlenmesi**

### **Madde 711-**

Sınır, arazi kayması sebebiyle gerçeği yansıtmıyorsa; ilgili taşınmaz maliki, sınırın yeniden belirlenmesini isteyebilir.

Fazlalık ve eksiklikler denkleştirilir.

## **5. Kazandırıcı zamanaşımı**

### **a. Olağan zamanaşımı**

#### **Madde 712-**

Geçerli bir hukukî sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyiniyetle sürdürürse, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez.

### **b. Olağanüstü zamanaşımı**

#### **Madde 713-**

Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.

Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce (...) [34] hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.

Tescil davası, Hazineye ve ilgili kamu tüzel kişilerine veya varsa tapuda malik gözüken kişinin mirasçılarına karşı açılır.

Davanın konusu, mahkemece bir gazete ve bir internet haber sitesinde ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en az üç defa ilân olunur.

[35]

Son ilândan başlayarak üç ay içinde yukarıdaki koşulların gerçekleşmediğini ileri sürerek itiraz eden bulunmaz ya da itiraz yerinde görülmez ve davacının iddiası ispatlanmış olursa, hâkim tescile karar verir. Mülkiyet, birinci fıkroda öngörülen koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur.

Davalılar ve itiraz edenler, aynı davada kendi adlarına tescile karar verilmesini isteyebilirler.

Kararda, tescili istenilen taşınmazın niteliği, yeri, sınırları ve yüzölçümü belirtilir ve karara, uzmanlarca düzenlenen teknik bilgileri içeren krokisi de eklenir.

Özel kanun hükümleri saklıdır.

**[34]** Anayasa Mahkemesi'nin 17/3/2011 tarihli ve E.: 2009/58, K.: 2011/52 sayılı Kararı ile bu fıkroda yer alan "... ölmüş ya da..." ibaresi iptal edilmiştir.

**[35]** 13/10/2022 tarihli ve 7418 sayılı Kanunun 28 inci maddesiyle; bu fıkroda yer alan "gazeteye bir defa" ibaresi "bir gazete ve bir internet haber sitesinde" şeklinde değiştirilmiştir.

## c. Sürelerin hesabı

### Madde 714-

Kazandırıcı zamanaşımı sürelerinin hesaplanmasında, kesilmesinde ve durmasında, Borçlar Kanununun zamanaşımına ilişkin hükümleri kıyas yoluyla uygulanır.

## 6. Sahipsiz yerler ve yararı kamuya ait mallar

### Madde 715-

Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.

Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz.

Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tâbidir.

### III. Tescili isteme hakkı

#### Madde 716-

Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir.

Bir taşınmazın mülkiyetini işgal, miras, kamulaştırma, cebrî icra veya mahkeme kararına dayanarak kazanan kişi tescili doğrudan doğruya yaptırabilir.

Bir taşınmazın mülkiyetinde eşler arasındaki mal rejimi dolayısıyla meydana gelen değişiklikler, eşlerden birinin istemiyle tapu kütüğüne doğrudan tescil olunur.

### C. Taşınmaz mülkiyetinin kaybı

#### Madde 717-

Taşınmaz mülkiyeti, terkin veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer.

Kamulaştırma hâlinde mülkiyetin ne zaman sona ereceği özel kanunla belirlenir

## İKİNCİ AYIRIM

### TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN İÇERİĞİ VE KISITLAMALARI

#### A. Taşınmaz mülkiyetinin içeriği

##### I. Kapsam

#### Madde 718-

Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar.

Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer.

## **II. Sınırlar**

### **1. Sınırların belirlenmesi**

#### **Madde 719-**

Taşınmazın sınırları, tapu plânları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir.

Tapu plânları ile arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa, asıl olan plândaki sınırdır. Bu kural, yetkili makamlarca heyelân bölgesi olduğu belirlenen yörelerde uygulanmaz.

### **2. Sınır belirleme yükümlülüğü**

#### **Madde 720-**

Her arazi maliki, komşusunun istemi üzerine belli olmayan sınırların belirlenmesi için tapu plânlarının düzeltilmesine veya arz üzerine sınır işaretleri konulmasına katkıda bulunmakla yükümlüdür.

### **3. Sınırlıklar üzerinde paylı mülkiyet**

#### **Madde 721-**

İki taşınmazı birbirinden ayırmaya yarayan duvar, parmaklık, çit gibi sınırlıklar, aksi ispat edilmedikçe, her iki komşunun paylı malı sayılır.

## **III. Arazideki yapılar**

### **1. Arazi ve yapı malzemesi**

#### **a. Mülkiyet ilişkisi**

#### **Madde 722-**

Bir kimse kendi arazisindeki yapıda başkasının malzemesini ya da başkasının arazisindeki yapıda kendisinin veya bir başkasının malzemesini kullanırsa, bu malzeme arazinin bütünleyici parçası olur.

Ancak, sahibinin rızası olmaksızın kullanılmış olan malzemenin sökülmesi aşırı zarara yol açmayacaksa, malzeme sahibi, gideri yapıyı yaptıranı ait olmak üzere bunların sökülüp kendisine verilmesini isteyebilir.

Aynı koşullar altında arazinin maliki de, rızası olmaksızın yapılan yapıda kullanılan malzemenin, gideri yapıyı yaptıranı ait olmak üzere sökülüp kaldırılmasını isteyebilir.

## **b. Tazminat**

### **Madde 723-**

Malzeme sökülüp alınmazsa arazi maliki, malzeme sahibine uygun bir tazminat ödemekle yükümlüdür.

Yapıyı yaptıran arazi maliki iyiniyetli değilse hâkim, malzeme sahibinin uğradığı zararın tamamının tazmin edilmesine karar verebilir.

Yapıyı yaptıran malzeme sahibi iyiniyetli değilse, hâkimin hükmedeceği miktar bu malzemenin arazi maliki için taşıdığı en az değeri geçmeyebilir.

## **c. Arazinin mülkiyetinin malzeme sahibine verilmesi**

### **Madde 724-**

Yapının değeri açıkça arazinin değerinden fazlaysa, iyiniyetli taraf uygun bir bedel karşılığında yapının ve arazinin tamamının veya yeterli bir kısmının mülkiyetinin malzeme sahibine verilmesini isteyebilir.

## **2. Taşkın yapılar**

### **Madde 725-**

Bir yapının başkasına ait araziye taşırılan kısmı, eğer yapıyı yapan malik taşırılan arazi üzerinde bir irtifak hakkına sahip bulunuyorsa, ona ait taşınmazın bütünleyici parçası olur.

Böyle bir irtifak hakkı yoksa, zarar gören malik taşmayı öğrendiği tarihten başlayarak onbeş gün içinde itiraz etmediği, aynı zamanda durum ve koşullar da haklı gösterdiği takdirde, taşkın yapıyı iyiniyetle yapan kimse, uygun bir bedel karşılığında taşan kısım için bir irtifak hakkı kurulmasını veya bu kısmın bulunduğu arazi parçasının mülkiyetinin

kendisine devredilmesini isteyebilir.

### **3. Üst hakkı**

#### **Madde 726-**

Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur.

Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir.

Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

### **4. Mecralar**

#### **Madde 727-**

Su, gaz, elektrik ve benzerlerinin mecraları, işletmenin bulunduğu taşınmazın dışında olsalar bile, aksine bir düzenleme olmadıkça o işletmenin eklentisi ve işletme malikinin malı sayılır.

Komşuluk hukukunun gerektirdiği hâller dışında bir taşınmazın böyle bir mecra ile aynî hak olarak yüklenmesi, ancak bir irtifak hakkı kurulması suretiyle olabilir.

İrtifak hakkı, mecra dışarıdan görülmüyorsa tapu kütüğüne tesciliyle, dışarıdan görölüyorsa noterce düzenlenecek sözleşmeye dayanılarak mecranın yapılmasıyla doğar.

### **5. Taşınır yapılar**

#### **Madde 728-**

Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir.

Bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tâbi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez.



## **IV. Araziye dikilen fidanlar**

### **Madde 729-**

Bir kimse başkasının fidanını kendi arazisine ya da kendisinin veya bir üçüncü kişinin fidanını başkasının arazisine dikerse, başkasının malzemesini kullanarak yapılan yapılara veya taşınır yapılara ilişkin hükümler bunlar hakkında da uygulanır.

Ağaçlar ve ormanlar üst hakkına konu olamaz.

## **V. Taşınmaz malikinin sorumluluğu**

### **Madde 730-**

Bir taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını bu hakkın yasal kısıtlamalarına aykırı kullanması sonucunda zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kimse, durumun eski hâline getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini dava edebilir.

Hâkim, yerel âdete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan zararların uygun bir bedelle denkleştirilmesine karar verebilir.

## **B. Taşınmaz mülkiyetinin kısıtlamaları**

### **I. Genel olarak**

#### **Madde 731-**

Taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları, tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olur.

Bu kısıtlamaların ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi, buna ilişkin sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesine ve tapu kütüğüne şerh verilmesine bağlıdır.

Kamu yararı için konulan kısıtlamalar kaldırılamaz ve değiştirilemez.

### **II. Devir hakkının kısıtlamaları**

#### **1. Yasal önalım hakkı**

##### **a. Önalım hakkı sahibi**

## **Madde 732-**

Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler.

## **b. Kullanma yasağı, feragat ve hak düşürücü süre**

### **Madde 733-**

Cebrî artırmayla satışlarda önalım hakkı kullanılamaz.

Önalım hakkından feragatin resmî şekilde yapılması ve tapu kütüğüne şerh verilmesi gerekir. Belirli bir satışta önalım hakkını kullanmaktan vazgeçme, yazılı şekle tâbidir ve satıştan önce veya sonra yapılabilir.

Yapılan satış, alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirilir.

Önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her hâlde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer.

## **c. Kullanılması**

### **Madde 734-**

Önalım hakkı, alıcıya karşı dava açılarak kullanılır.

Önalım hakkı sahibi, adına payın tesciline karar verilmeden önce, satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerini, hâkim tarafından belirlenen süre içinde hâkimin belirleyeceği yere nakden yatırmakla yükümlüdür.

## **2. Sözleşmeden doğan önalım hakkı**

### **Madde 735-**

Tapu kütüğüne şerh verilen sözleşmeden doğan önalım hakkı, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Kütükte koşullar belirtilmemişse taşınmazın üçüncü kişiye satışındaki koşullar esas alınır.

Şerhin etkisi her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer.

Yasal önalım hakkının kullanılmasına ve vazgeçmeye ilişkin hükümler sözleşmeden doğan önalım hakkında da uygulanır.

### **3. Alım ve geri alım hakları**

#### **Madde 736-**

Tapu kütüğüne şerh verilen alım ve geri alım hakları, şerhde belirtilen süre içinde her malike karşı kullanılabilir.

Şerhin etkisi, her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer.

### **III. Komşu hakkı**

#### **1. Kullanma biçimi**

##### **Madde 737-**

Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür.

Özellikle, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel âdete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek yasaktır.

Yerel âdete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan denkleştirmeye ilişkin haklar saklıdır.

#### **2. Kazı ve yapılar**

##### **a. Kural**

##### **Madde 738-**

Malik, kazı ve yapı yaparken komşu taşınmazlara, onların topraklarını sarsmak veya tehlikeye düşürmek ya da üzerlerindeki tesisleri etkilemek suretiyle zarar vermekten kaçınmak zorundadır.

Komşuluk hukuku kurallarına aykırı yapılar hakkında taşkın yapılara ilişkin hükümler uygulanır.

## **b. Özel kurallar**

### **Madde 739-**

Kazı ve yapılarda uyulması gerekli kurallar özel kanunlarla belirlenir.

## **3. Bitkiler**

### **a. Kural**

### **Madde 740-**

Komşunun arazisine taşarak zarar veren dal ve kökler, onun istemi üzerine uygun bir süre içinde kaldırılmazsa, komşu bu dal ve kökleri kesip kendi mülkiyetine geçirebilir.

Ekilmiş veya üzerine yapı yapılmış arazisine dalların taşmasına katlanan komşu, bu dallarda yetişen meyvaları toplama hakkına sahip olur.

Komşu ormanlar hakkında bu hükümler uygulanmaz.

## **b. Özel kurallar**

### **Madde 741-**

Komşu taşınmaz maliklerinin bitki dikerken uymak zorunda oldukları kurallar özel kanunlarla belirlenir.

## **4. Doğal olarak akan su**

### **Madde 742-**

Taşınmaz maliki, üst taraftaki araziden kendi arazisine doğal olarak akan suların ve özellikle yağmur, kar ve tutulmamış kaynak sularının akışına katlanmak zorundadır.

Komşulardan hiçbirisi bu suların akışını diğzerinin zararına değıştirmeklemez.

Üstteki arazi maliki, alt taraftaki taşınmaza gerekli olan suyu, ancak kendi taşınmazı için zorunlu olduğı ölçüde tutabilir.

## **5. Fazla suyun akıtılması**

### **Madde 743-**

Bir arazinin suyu öteden beri alt taraftaki araziye doğal bir şekilde akmakta ise, alt taraftaki arazi maliki, üst taraftaki araziden fazla suyun boşaltılması sırasında da bu suları tazminat isteme hakkı olmaksızın kabul etmek zorundadır.

Alt taraftaki arazi maliki boşaltma dolayısıyla akan sulardan zarar görmekte ise, gideri üstteki arazi malikine ait olmak üzere, kendi arazisinde yapılacak mecrayla suyun akıtılmasını isteyebilir.

Bataklıkların kurutulması hakkındaki özel kanun hükümleri saklıdır.

## **6. Mecra geçirilmesi**

### **a. Katlanma yükümlülüğü**

#### **Madde 744-**

Her taşınmaz maliki, uğrayacağı zararın tamamının önceden ödenmesi koşuluyla, su yolu, kurutma kanalı, gaz ve benzerlerine ait boruların, elektrik hat ve kablolarının, başka yerden geçirilmesi olanaksız veya aşırı ölçüde masraflı olduğı takdirde, kendi arazisinin altından veya üstünden geçirilmesine katlanmakla yükümlüdür.

Mecra geçirilmesinin kamulaştırma kurallarına bağlı olması hâlinde, bu Kanunun mecralara ilişkin komşuluk hükümleri uygulanmaz.

Mecrayı geçirme hakkı, hak sahibinin istemi üzerine ve giderleri ödemesi koşuluyla tapu kütüğüne tescil edilir.

### **b. Yükümlü taşınmaz malikinin menfaatinin korunması**

## **Madde 745-**

Yükümlü taşınmaz maliki, kendi menfaatinin hakkaniyete uygun bir biçimde gözetilmesini isteyebilir.

Arazinin üzerinden geçecek mecralarda olağanüstü durumlar varsa malik, bu mecraların üzerinden geçirileceği arazi parçasının uygun bir kısmının, zararını tam olarak karşılayacak bir bedelle satın alınmasını isteyebilir.

## **c. Durumun değişmesi**

### **Madde 746-**

Durum değişirse, yükümlü taşınmaz maliki, mecranın kendi yararına olarak başka bir yere nakledilmesini isteyebilir.

Yer değiştirme giderleri, kural olarak mecra hakkı sahibine aittir.

Özel durumlar haklı gösterdiği takdirde, taşınmaz maliki de giderlerin uygun bir kısmına katılmakla yükümlü tutulabilir.

## **7. Geçit hakları**

### **a. Zorunlu geçit**

#### **Madde 747-**

Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir.

Bu hak, ilk önce kendisinden bu geçidin istenmesi önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşen komşuya karşı ve daha sonra bundan en az zarar görecekt olana karşı kullanılır.

Zorunlu geçit iki tarafın menfaati gözetilerek belirlenir.

### **b. Diğer geçit hakları**

#### **Madde 748-**

Taşınmaz malikinin taşınmazını işletme veya iyileştirme ya da taşınmazı üzerinde yapı yapma amacıyla komşu taşınmaza geçici olarak girme hakkı ile tarla yolu, hayvan sulama yolu, kış geçidi, tomruk kaydırma yolu ve oluğu ve bunlara benzer diğer geçitler özel kanun hükümlerine tâbidir.

Özel kanun hükmü yoksa yerel âdet uygulanır.

Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan geçit hakları, tapu kütüğüne tescil edilmeksizin doğar. Ancak, bunlardan sürekli nitelikte olanlar beyanlar sütununda gösterilir.

## **8. Sınırlıklar**

### **Madde 749-**

Sınırlıklar üzerinde paylı mülkiyete ilişkin hükümler saklı kalmak üzere; her arazi maliki, taşınmazının sınırının çit veya duvar gibi sınırlıklarla çevrilmesi için yapılan giderleri karşılar.

Arazinin sınırlıklarla çevrilmesi yükümlülüğü ve biçimine ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır.

## **9. Katılma yükümlülüğü**

### **Madde 750-**

Her taşınmaz maliki, komşuluk hukukundan doğan yetkilerin kullanılması için gerekli işlere ve bunların giderlerine, kendi yararlanması oranında katılmakla yükümlüdür.

## **IV. Başkasının arazisine girme hakkı**

### **1. Orman ve mer'aya girme**

#### **Madde 751-**

Yetkili makamlar tarafından bitki örtüsünü korumak amacıyla yasaklanmadıkça, herkes başkasının orman ve mer'asına girebilir ve oralarda yetişen yabanî meyve, mantar ve benzeri şeyleri, yerel âdetlerin izin verdiği ölçüde toplayıp alabilir.

Avlanmak ve balık tutmak için başkasının arazisine girme, özel kanun hükümlerine tâbidir.

## **2. Sürüklenen şeyler ile benzerlerinin alınması**

### **Madde 752-**

Su, rüzgâr, çığ veya diğer doğal güçlerin etkisiyle ya da rastlantı sonucunda başkasının arazisine sürüklenen veya düşen şeyler ile buraya giren büyük ve küçük baş hayvan, arı oğlu, kanatlı hayvan ve balık gibi hayvanların hak sahipleri tarafından aranıp alınmasına, arazi maliki izin vermek zorundadır.

Arazi maliki, bu yüzden uğradığı zararın denkleştirilmesini istemek ve denkleştirme bedeli kendisine ödeninceye kadar o şeyleri hapsetmek hakkına sahiptir.

## **3. Zorunluluk hâlinde**

### **Madde 753-**

Bir kimse kendisini veya başkasını tehdit eden bir zararı veya o anda mevcut bir tehlikeyi ancak başkasının taşınmazına müdahale ile önleyebilecek ve bu zarar ya da tehlike taşınmaza müdahaleden doğacak zarardan önemli ölçüde büyük ise, malik buna katlanmak zorundadır.

Malik, bu yüzden uğradığı zarar için hakkaniyete uygun bir denkleştirme bedeli isteyebilir.

## **V. Kamu hukuku kısıtlamaları**

### **1. Genel olarak**

### **Madde 754-**

Taşınmaz mülkiyeti hakkının kamu yararı için kısıtlanması, özellikle yapı, yangın, doğal afetler ve sağlıkla ilgili kolluk hizmetlerine; orman ve yollara, deniz ve göl kıyılarındaki ana ve tali yollara sınır işaretleri ve nirengi noktaları konulmasına; toprağın iyileştirilmesine veya bölünmesine, tarım topraklarının veya yapıya özgü arsaların birleştirilmesine; eski eserler, doğal güzellikler, manzaralar, seyirlik noktaları ve ender doğa anıtları ile içmeler, ılıcalar, maden ve kaynak sularının korunmasına ilişkin mülkiyet kısıtlamaları, özel kanun hükümlerine tâbidir.



## 2. Toprağın iyileştirilmesi

### Madde 755-

Su yollarını düzeltme, sulama, bataklık yerlerini kurutma, yol açma, orman yetiştirme, arazileri toplulaştırma gibi iyileştirme işleri, ancak ilgili maliklerin ortak girişimleriyle yapılabilecekse, arazinin yarısından fazlasına sahip bulunmak koşuluyla maliklerin üçte ikisinin bu yolda karar vermeleri gerekir. Diğer malikler de bu karara uymak zorundadır. Alınan karar, tapu kütüğünün beyanlar sütununda gösterilir.

Bu konulara ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır.

## C. Kaynak ve yeraltı suları

### I. Mülkiyet ve irtifak hakkı

#### Madde 756-

Kaynaklar, arazinin bütünleyici parçası olup, bunların mülkiyeti ancak kaynadıkları arazinin mülkiyeti ile birlikte kazanılabilir.

Başkasının arazisinde bulunan kaynaklar üzerindeki hak, bir irtifak hakkı olarak tapu kütüğüne tescil ile kurulur.

Yeraltı suları, kamu yararına ait sulardandır. Arza malik olmak, onun altındaki yeraltı sularına da malik olmak sonucunu doğurmaz.

Arazi maliklerinin yeraltı sularından yararlanma biçimi ve ölçüsüne ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır.

## II. Kaynaklara zarar verilmesi

### 1. Tazminat

#### Madde 757-

Önemli ölçüde yararlanılan veya yararlanmak amacıyla suyu biriktirilen kaynakları veya kuyuları kazı, yapı veya benzeri faaliyetler yüzünden kısmen olsun keserek ya da kirleterek malikine veya onda hak sahibi olana zarar veren kimse, bu zararı gidermekle yükümlüdür.

Zarar kasten veya ihmal yoluyla verilmemişse ya da zarar görenin de kusuru varsa hâkim, tazminatın gerekip gerekmediğini, gerekiyorsa miktar ve türünü takdir eder.

## **2. Eski duruma getirme**

### **Madde 758-**

Bir taşınmazda oturmak, onu işletmek veya bir yerin içme ya da kullanma suyunu sağlamak için gerekli olan kaynaklar kesilir ve kirletilirse, kaynağın olabildiği ölçüde eski duruma getirilmesi istenebilir.

Bunlar dışında eski duruma getirme, ancak özel hâller haklı gösterdiği takdirde istenebilir.

## **III. Aynı yataktan beslenen kaynaklar**

### **Madde 759-**

Değişik maliklere ait komşu kaynaklar, ortak bir ana kaynaktan beslenmekte ise maliklerden her biri, bu kaynakların birlikte tutulmasını ve suyun hak sahiplerine o zamana kadarki yararlanmaları oranında dağıtılmasını isteyebilir.

Hak sahipleri, ortak tesis masraflarını yararlanmaları oranında üstlenirler.

Birinin karşı çıkması hâlinde, hak sahiplerinden her biri, diğer kaynaklardaki su azalacak olsa bile, kendi kaynağındaki suyun tutulup akıtılması için gerekli işleri yapabilir ve kendi kaynağına gelen suyun miktarı bu işler sonunda çoğaldığı takdirde, ancak bu çoğalma oranında bir bedel vermekle yükümlü olur.

## **IV. Özel kanun hükümleri ve yerel âdet**

### **Madde 760-**

Özel mülkiyete tâbi arazide bulunan kaynak, kuyu veya derelerden komşuların ve diğer kişilerin su içme, su alma veya hayvan sulama ya da benzer yollarla yararlanmaları özel kanun hükümlerine tâbidir. Özel kanun hükmü yoksa yerel âdet uygulanır.

## **V. Zorunlu su**

## Madde 761-

Evi, arazisi veya işletmesi için gerekli sudan yoksun olup, bunu aşırı zahmet ve gidere katlanmaksızın başka yoldan sağlayamayan taşınmaz maliki, komşusundan, onun ihtiyacından fazla olan suyu tam bir bedel karşılığında almasını sağlayacak bir irtifak kurulmasını isteyebilir.

Zorunlu su irtifakının kurulmasında öncelikle kaynak sahibinin menfaati gözetilir.

Durum değişirse, kurulmuş irtifak hakkının değiştirilmesi veya kaldırılması istenebilir.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

## TAŞINIR MÜLKİYETİ

### A. Konusu

#### Madde 762-

Taşınır mülkiyetinin konusu, nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddî şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerdir.

### B. Kazanılması

#### I. Mülkiyetin nakli

##### 1. Zilyetliğin devri

#### Madde 763-

Taşınır mülkiyetinin nakli için zilyetliğin devri gerekir.

Bir taşınırın zilyetliğini iyiniyetle ve malik olmak üzere devralan kimse, devreden mülkiyeti devir yetkisi olmasa bile, zilyetlik hükümlerine göre kazanmanın korunduğu hâllerde o şeyin maliki olur.

##### 2. Mülkiyetin saklı tutulması

###### a. Genel olarak

## **Madde 764-**

Başkasına devredilen bir malın mülkiyetinin saklı tutulması kaydı, ancak resmî şekilde yapılacak sözleşmenin devralanın yerleşim yeri noterliğinde özel siciline kaydedilmesiyle geçerli olur.

Hayvan satışlarında mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi yapılamaz.

## **b. Taksitle satış**

## **Madde 765-**

Taksitle mal satan kimse, bu satımlara ilişkin özel hükümlere uymak koşuluyla, mülkiyeti saklı tutma sözleşmesine dayanarak, sattığı malın geri verilmesini isteyebilir.

## **3. Hükmen teslim**

## **Madde 766-**

Bir taşınırın mülkiyetini nakleden kimse özel bir hukukî ilişkiye dayanarak o şeyin zilyetliğini korursa, mülkiyet teslimsiz geçmiş olur. Ancak, bu işlem üçüncü kişileri zarara sokmak veya taşınır rehni kurallarından kurtulmak için yapılmışsa, mülkiyetin nakli sonuç doğurmaz.

Böyle bir amaç güdölüp güdülmediğini hâkim takdir eder.

## **II. Sahiplenme**

### **1. Sahipsiz şeyler**

## **Madde 767-**

Sahipsiz bir taşınırı malik olmak iradesiyle zilyetliğine geçiren kimse, onun maliki olur.

### **2. Sahipsiz duruma gelen hayvanlar**

## **Madde 768-**

Tutulan av hayvanları, yeniden serbest kalır ve sahipleri onları gecikmeksizin ve ara vermeksizin aramaz ve tekrar tutmak için uğraşmazsa, sahipsiz duruma gelirler.

Ehlileştirilmiş hayvanlar tekrar vahşileşir ve sahiplerine dönmezlerse, sahipsiz duruma gelirler.

Arı oğlu başkasının taşınmazına uçmuş olmakla sahipsiz duruma gelmez.

### **III. Bulunmuş eşya**

#### **1. Arama ve ilân**

##### **Madde 769-**

Kaybedilmiş bir şeyi bulan kimse, malın sahibine, sahibini bilmiyorsa kolluk kuvvetlerine, köylerde muhtara bildirmek veya araştırma yapmak ve gerektiğinde ilân etmek zorundadır.

Bulunan şey önemli ölçüde değerli ise, her hâlde kolluk kuvvetlerine veya muhtara bildirmek gerekir.

Oturulan bir evde veya işyerinde ya da kamu hizmeti görülen yerde bir şey bulan kimse, bunu o yer sahibine veya kiracıya ya da kamu hizmeti görülen yerde denetim ve gözetim ile görevli olanlara teslim etmek zorundadır.

#### **2. Koruma ve satma**

##### **Madde 770-**

Bulunan şeyin özenle korunması gerekir.

Korunması aşırı gideri gerektirir veya çabuk bozulabilir bir nitelik taşır ya da kolluk kuvvetleri veya kamu kurumu tarafından bir yıldan fazla saklanmış olursa, bulunan şey satılabilir. Satış, gerektiğinde önceden ilân edilerek açık artırma yoluyla yapılır.

Satış bedeli, bulunan şeyin yerine geçer.

#### **3. Mülkiyetin kazanılması, geri verme**

##### **Madde 771-**

Bulunan şeyin maliki, ilân veya kolluk kuvvetlerine ya da muhtara bildirme tarihinden başlayarak beş yıl içinde ortaya çıkmazsa; bulan kimse, yükümlülüklerini yerine getirmiş olmak koşuluyla o şeyin mülkiyetini kazanır.

Bulunan şey malikine geri verilirse, bulan kimse yaptığı giderlerin ödenmesini ve uygun bir ödül verilmesini isteyebilir.

Kaybedilmiş şey oturulan bir evde veya işyerinde ya da kamu hizmeti görülen yerde bulunmuşsa; o yerin sahibi, kiracı veya kurum, o şeyi bulan sayılır. Ancak bunlar ödül isteyemezler.

## **4. Define**

### **Madde 772-**

Bulunmalarından çok zaman önce gömülmüş veya saklanmış olduğu ve duruma göre artık malikinin bulunmadığı kesin olarak anlaşılan değerli şeyler, define sayılır.

Bilimsel değer taşıyan eşyaya ilişkin hükümler saklı kalmak üzere define, içinde bulunduğu taşınmaz veya taşınır malın malikinin olur.

Defineyi bulan kimse, değerinin yarısını aşmamak üzere uygun bir ödül isteyebilir.

## **5. Bilimsel değeri olan eşya**

### **Madde 773-**

Bilimsel değeri olan sahipsiz doğal şeyler ile eski eserlerin bulunması hâlinde özel kanun hükümleri uygulanır.

## **IV. Düşen veya sürüklenen şeyler**

### **Madde 774-**

Su, rüzgâr, çığ veya diğer doğal güçlerin etkisiyle veya rastlantı sonucunda taşınır mallar veya hayvanlar kimin egemenlik alanına girerse, o kimse kaybolan eşyayı bulanın haklarına sahip ve yükümlülüklerine tâbi olur.

Başkasının kovanına göçen arı oğlu, bir bedel ödenmesi gerekmeksizin kovan malikinin olur.

## **V. İşleme**

### **Madde 775-**

Bir kimse başkasına ait bir şeyi işler veya başka bir şekle sokarsa, emeğin değerinin o şeyin değerinden fazla olması hâlinde, yeni şey işleyenin, aksi hâlde malikin olur.

İşleyen iyiniyetli değilse, emeğin değeri işlenen şeyin değerinden daha fazla olsa bile hâkim, yeni şeyi malike bırakabilir.

Tazminat ve sebepsiz zenginleşmeden doğan istem hakları saklıdır.

## **VI. Karışma ve birleşme**

### **Madde 776-**

Birden çok kişinin taşınır malları önemli bir zarara uğratılmadan veya aşırı bir emek ve para harcanmadan ayrılmayacak şekilde birbiriyle birleşmiş veya karışmışsa o kişiler, yeni şey üzerinde kendi taşınırlarının birleşme veya karışma zamanındaki değerleri oranında paylı mülkiyete sahip olurlar.

Bir taşınır diğer bir taşınırla onun ikincil nitelikte bütünleyici parçası olacak şekilde karışır veya birleşirse; eşyanın tamamı, ana parçanın malikine ait olur.

Tazminat ve sebepsiz zenginleşmeden doğan istem hakları saklıdır.

## **VII. Kazandırıcı zamanaşımı**

### **Madde 777-**

Başkasının taşınır bir malını davasız ve aralıksız beş yıl iyiniyetle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kimse, zamanaşımı yoluyla o taşınırın maliki olur.

Zilyetliğin irade dışı kaybedilmesi hâlinde zilyet, bir yıl içinde eşyayı ele geçirir veya açacağı bir dava yoluyla onu yeniden elde ederse kazandırıcı zamanaşımı kesilmiş olmaz.

Kazandırıcı zamanaşımı süresinin hesaplanmasında, kesilmesinde ve durmasında Borçlar Kanununun zamanaşımına ilişkin hükümleri kıyas yoluyla uygulanır.

## **C. Kaybedilmesi**

## Madde 778-

Taşınır mülkiyeti, malik tarafından terk edilmedikçe veya başkası tarafından kazanılmadıkça yalnız zilyetliğin kaybıyla sona ermez.

# İKİNCİ KISIM

## SINIRLI AYNÎ HAKLAR

### BİRİNCİ BÖLÜM

### İRTİFAK HAKLARI VE TAŞINMAZ YÜKÜ

#### BİRİNCİ AYIRIM

#### TAŞINMAZ LEHİNE İRTİFAK HAKKI

##### A. Konusu

## Madde 779-

Taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar.

Yapma borçları, irtifaka başlı başına konu olamaz; ona ancak yan edim olarak bağlanabilir.

#### B. Kurulması ve sona ermesi

##### I. Kurulması

##### 1. Tescil



## **Madde 780-**

İrtifak hakkının kurulması için tapu kütüğüne tescil şarttır.

İrtifak hakkının kazanılmasında ve tescilinde, aksi öngörölmüş olmadıkça taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanır.

İrtifak hakkının zamanaşımı yoluyla kazanılması, ancak mülkiyeti bu yolla elde edilebilecek taşınmazlarda mümkündür.

## **2. Sözleşme**

### **Madde 781-**

İrtifak hakkının kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmesine bağlıdır.

## **3. Kendi taşınmazı üzerinde irtifak hakkı**

### **Madde 782-**

Malik kendisine ait iki taşınmazdan biri üzerinde diğerrinin lehine irtifak hakkı kurabilir.

## **II. Sona ermesi**

### **1. Genel olarak**

#### **Madde 783-**

İrtifak hakkı, tescilin terkinin veya yüklü ya da yararlanan taşınmazın yok olmasıyla sona erer.

### **2. Her iki taşınmaza aynı kimsenin malik olması**

#### **Madde 784-**

Yüklü ve yararlanan taşınmazlara aynı kimse malik olursa, bu kişi, irtifak hakkını terkin ettirebilir.

Terkin edilmedikçe irtifak, aynî hak olarak varlığını sürdürür.

### 3. Mahkeme kararı

#### Madde 785-

Lehine irtifak kurulan taşınmaz için bu hakkın sağladığı hiç bir yarar kalmamışsa, yüklü taşınmazın maliki bu hakkın terkinini isteyebilir.

Yüküne oranla çok az yarar sağlayan bir irtifak hakkının, bedel karşılığında kısmen veya tamamen terkinini istenebilir.

## C. Hükümleri

### I. Kapsamı

#### 1. Genel olarak

##### Madde 786-

İrtifak hakkı sahibi, hakkının korunması ve kullanılması için gerekli olan önlemleri alabilir; ancak, hakkını yüklü taşınmazın malikine en az zarar verecek biçimde kullanmak zorundadır.

Yüklü taşınmazın maliki, irtifak hakkının kullanılmasını engelleyecek ya da zorlaştıracak davranışlarda bulunamaz.

#### 2. Tescile göre

##### Madde 787-

İrtifaktan doğan yetki ve yükümlülükleri açıkça belirlediği ölçüde tescil, irtifakın kapsamını belirlemede esas oluşturur.

Tescilden açıkça anlaşılmadığı hâllerde kapsam, tescilin sınırları içinde, irtifak hakkının kazanılma sebebine veya uzun süreden beri davasız ve iyiniyetle kullanılış biçimine göre belirlenir.

### **3. İhtiyaçların değişmesi**

#### **Madde 788-**

Yararlanan taşınmazın ihtiyaçlarındaki değişiklik, yüklü taşınmazın irtifaktan doğan yükünü ağırlaştıramaz.

### **4. Özel kanun hükümleri ve yerel âdet**

#### **Madde 789-**

Tarla yolu, yaya veya araba geçidi gibi geçit hakları ile hayvan otlatma, hayvan sulama, tarlalara veya arklara su alma hakları ve benzeri hakların kapsamını belirlemede taraflar arasındaki anlaşma veya özel kanun hükümleri, yoksa yerel âdet uygulanır.

## **II. Bakım giderleri**

#### **Madde 790-**

İrtifak hakkının kullanılması için gerekli tesislerin bakımı, yararlanan taşınmaz malikine aittir.

Tesisler yüklü taşınmazın malikine de yararlı ise, bunların bakım giderlerine her iki malik yararları oranında katılır.

## **III. Değişiklikler**

### **1. İrtifak hakkının ilişkin olduğu yerin değiştirilmesi**

#### **Madde 791-**

İrtifak hakkı yüklü taşınmazın yalnız belli bir kısmının kullanılması koşuluyla kurulmuşsa, bu taşınmazın maliki, menfaatini ispat etmek ve giderleri üstlenmek kaydıyla; irtifakın, hakkın kullanılmasını güçleştirmeyecek biçimde taşınmazın başka bir yerine naklini isteyebilir.

İrtifak hakkının kullanılacağı yer tapu kütüğünde belirtilmiş olsa bile yüklü taşınmaz maliki bu yetkiyi kullanabilir.

Mecraların bir yerden başka bir yere naklinde komşuluk hukuku kuralları da göz önünde tutulur.

## **2. Bölünme**

### **a. Yararlanan taşınmazın bölünmesi**

#### **Madde 792-**

Yararlanan taşınmazın parsellere bölünmesi hâlinde kural, irtifak hakkının her parsel yararına devam etmesidir.

Ancak, durum ve koşullara göre irtifak hakkı yalnız bir parselin yararına kullanılabilirse, yüklü taşınmazın maliki diğer parseller için irtifak hakkının terkinini isteyebilir.

Tapu sicil memuru, bu istemi irtifak hakkı sahibine bildirir ve onun bir ay içinde itiraz etmemesi hâlinde irtifak hakkını terkin eder.

### **b. Yüklü taşınmazın bölünmesi**

#### **Madde 793-**

Yüklü taşınmazın parsellere bölünmesi hâlinde kural, irtifak hakkının her parsel üzerinde devam etmesidir.

Ancak, irtifak hakkı belirli parseller üzerinde kullanılmıyorsa, durum ve koşullara göre de kullanılamayacaksa, bu parsellerin maliklerinden her biri, kendi taşınmazı üzerindeki irtifak hakkının terkinini isteyebilir.

Tapu sicil memuru, bu istemi irtifak hakkı sahibine bildirir ve onun bir ay içinde itiraz etmemesi hâlinde irtifak hakkını terkin eder.

## **İKİNCİ AYIRIM**

### **İNTİFA HAKKI VE DİĞER İRTİFAK HAKLARI**

#### **A. İntifa hakkı**

##### **I. Konusu**

#### **Madde 794-**

İntifa hakkı, taşınırılar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilir.

Aksine düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar.

## **II. Kurulması**

### **Madde 795-**

İntifa hakkı, taşınırlarda zilyetliğin devri, alacaklarda alacağın devri, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulur.

Taşınır ve taşınmazlarda intifa hakkının kazanılması ve tescilinde, aksine düzenleme olmadıkça, mülkiyete ilişkin hükümler uygulanır.

Taşınmaz üzerindeki yasal intifa hakkı tapu kütüğüne tescil edilmemiş olsa bile, durumu bilenlere karşı ileri sürülebilir. Tescil edilmiş ise, herkese karşı ileri sürülebilir.

## **III. Sona ermesi**

### **1. Sona erme sebepleri**

#### **Madde 796-**

İntifa hakkı, konusunun tamamen yok olması ve taşınmazlarda tescilin terkini; yasal intifa hakkı, sebebinin ortadan kalkması ile sona erer.

Sürenin dolması veya hak sahibinin vazgeçmesi ya da ölümü gibi diğer sona erme sebepleri, taşınmazlarda malike terkini isteme yetkisi verir.

### **2. Süresi**

#### **Madde 797-**

İntifa hakkı, gerçek kişilerde hak sahibinin ölümü; tüzel kişilerde kararlaştırılan sürenin dolması, süre kararlaştırılmamışsa kişiliğin ortadan kalkmasıyla sona erer.

Tüzel kişilerin intifa hakkı, en çok yüz yıl devam edebilir.

### 3. Harap olma veya kamulaştırma

#### Madde 798-

Malik, yararlanılamayacak derecede harap olan intifa konusu malı yararlanılacak hâle getirmekle yükümlü değildir; getirirse intifa hakkı yeniden kurulmuş olur.

Sigorta ve kamulaştırma gibi durumlarda intifa hakkı, hakkın konusu yerine geçen karşılık üzerinde devam eder.

### 4. Geri verme

#### a. Yükümlülük

##### Madde 799-

İntifa hakkı sona erince hak sahibi, hakkın konusu olan malı malike geri vermekle yükümlüdür.

#### b. Sorumluluk

##### Madde 800-

İntifa hakkı sahibi, zararın kendi kusurundan ileri gelmediğini ispat etmedikçe, malın yok olmasından veya değerinin azalmasından sorumludur.

İntifa hakkı sahibi, yararlanması için gerekli olmadığı hâlde tükettiği şeyleri tazmin etmekle yükümlüdür.

İntifa hakkı sahibi, malın olağan kullanılması sonucunda meydana gelen değer azalmalarından sorumlu değildir.

#### c. Giderler

##### Madde 801-

İntifa hakkı sahibi, yükümlü olmadığı hâlde yaptığı giderler, yenilemeler ve eklemeler için, hak sona erdiğinde, vekâletsiz iş görme hükümleri uyarınca tazminat isteyebilir.

Malikin tazminat vermekten kaçınması hâlinde intifa hakkı sahibi, yaptığı eklemeleri, malı eski hâline getirmek kaydıyla söküp alabilir.

## **5. Zamanaşımı**

### **Madde 802-**

Geri verme anında malik ve intifa hakkı sahibi tarafından ileri sürülebilecek bütün istem hakları, bu andan başlayarak bir yıl geçmekle zamanaşımına uğrar.

## **IV. İntifa hakkının hükümleri**

### **1. İntifa hakkı sahibinin hakları**

#### **a. Genel olarak**

##### **Madde 803-**

İntifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan malı zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerine sahiptir.

İntifa hakkı sahibi, bu yetkilerini kullanırken iyi bir yönetici gibi özen göstermek zorundadır.

#### **b. Doğal ürünler**

##### **Madde 804-**

İntifa hakkı süresi içinde olgunlaşan doğal ürünler, intifa hakkı sahibine aittir.

Ekimi veya dikimi yapan malik veya intifa hakkı sahibi, olgunlaşan ürünleri toplayan diğer taraftan, yaptığı giderler için ürünün değerini aşmamak üzere uygun bir bedel isteyebilir.

Nitelikleri itibarıyla malın doğal verimi veya ürünü sayılmayan bütünleyici parçaları malike aittir.

#### **c. Faizler**

## **Madde 805-**

İntifa hakkına konu olan sermayenin faizleri ve diğer dönemsel gelirleri, daha geç muaccel olsalar bile, intifa hakkının başladığı tarihten sona erdiği tarihe kadar intifa hakkı sahibine ait olur.

## **d. Hakkın kullanılmasının devri**

### **Madde 806-**

Sözleşmede aksine hüküm yoksa veya durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılmıyorsa, intifa hakkının kullanılması başkasına devredilebilir.

Bu takdirde malik, haklarını, devralana karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir.

## **2. Malikin hakları**

### **a. Gözetim**

### **Madde 807-**

Malik, hakkın konusu olan malın hukuka aykırı ya da niteliğine uygun düşmeyen kullanılış biçimine itiraz edebilir.

### **b. Güvence isteme**

### **Madde 808-**

Haklarının tehlikeye düştüğünü ispat eden malik, intifa hakkı sahibinden güvence isteyebilir.

İntifa hakkının konusu tüketilebilen şey veya kıymetli evrak ise, malik tehlikenin ispatına gerek olmaksızın teslimden önce de güvence isteyebilir.

Kıymetli evrakın güvenilir bir yere tevdi edilmesi güvence yerine geçer.

### **c. Bağışlamada güvence**



## **Madde 809-**

İntifa hakkı kendisinde kalmak üzere yapılan bağışlamalarda bağışlayandan güvence istenemez.

## **d. Güvence verilmemesinin sonuçları**

### **Madde 810-**

İntifa hakkı sahibi, kendisine tanınan uygun süre içinde güvence göstermez veya hakkın konusu olan malı malikin itiraz etmesine rağmen hukuka aykırı şekilde kullanmaya devam ederse; sulh hâkimi, yeni bir karara kadar intifa hakkı sahibinin zilyetliğini kaldırarak hakkın konusunu atayacağı bir kayyıma tevdi eder.

## **3. Defter tutma**

### **Madde 811-**

Malik veya intifa hakkı sahibi, diğerinden giderleri paylaşmak üzere intifa hakkına konu olan malların noterlikçe resmen defterinin tutulmasını her zaman isteyebilir.

## **4. İntifa hakkı sahibinin yükümlülükleri**

### **a. Malın korunması**

#### **Madde 812-**

İntifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan malın muhafazası ve olağan bakımı için gerekli onarım ve yenilemeleri yapmakla yükümlüdür.

Malın muhafazası, daha önemli işlerin yapılmasını veya önlemlerin alınmasını gerektiriyorsa; intifa hakkı sahibi, durumu malike bildirmek ve bunların gerçekleştirilmesine izin vermek zorundadır.

Malikin gereken işleri yapmaktan kaçınması hâlinde intifa hakkı sahibi, bunları onun hesabına kendisi yapabilir.

### **b. Bakım ve işletme giderleri**

## **Madde 813-**

İntifa hakkı konusu olan malın olağan bakım ve işletme giderleri, güvencesini oluşturduğu borçların faizleri, vergi ve resimleri, intifa süresince intifa hakkı sahibine aittir.

Vergi ve resimleri malik ödemişse, intifa hakkı sahibi, yukarıda belirtilen esasa göre bunları malike tazmin etmek zorundadır.

Diğer bütün yükümlülükler malike aittir. Ancak, intifa hakkı sahibi bunların yerine getirilmesi için gereken parayı, istemi üzerine malike karşılıksız olarak sağlamazsa; malik, intifa hakkı konusu malı bu yükümlülüklerin yerine getirilmesi için kısmen veya tamamen paraya çevirebilir.

## **c. Malvarlığı intifaında borçların faizi**

### **Madde 814-**

Malvarlığı intifaında, intifa hakkı sahibi bu malvarlığındaki borçların faizlerini ödemekle yükümlüdür. Ancak, durum ve koşullar haklı gösteriyorsa, intifa hakkı sahibi bu yükümlülükten kurtarılmasını isteyebilir. Bu takdirde intifa hakkı, borçların ödenmesinden sonra kalan kısım üzerinde devam eder.

## **d. Sigorta ettirme**

### **Madde 815-**

Yerel âdetlere göre iyi bir yönetimin gereği olduğu takdirde intifa hakkı sahibi, malikin lehine malı yangına ve diğer tehlikelere karşı sigorta ettirmekle yükümlüdür.

Bu durumda veya intifa hakkının sigortalı bir mal üzerinde kurulmuş olması hâlinde intifa hakkı sahibi, hakkının devamı süresince sigorta primlerini ödemekle yükümlüdür.

## **V. Özel hâller**

### **1. Taşınmazlar**

#### **a. Ürünler**

## **Madde 816-**

Bir taşınmaz üzerinde intifa hakkına sahip olan kimse, yararlanmanın olağan sınırlar içerisinde kalmasına özen göstermekle yükümlüdür.

Bu ölçü aşılarak elde edilen ürünler malike ait olur.

## **b. Özgülenme yönü**

### **Madde 817-**

İntifa hakkı sahibi, intifa konusu taşınmazın ekonomik özgülenme yönünü malike önemli zarar verecek şekilde değiştiremez; özellikle onu yeni bir şekle dönüştüremeyeceği gibi, onda önemli bir değişiklik de yapamaz.

İntifa hakkı sahibi, malike önceden haber vermek ve taşınmazın ekonomik özgülenme yönünde önemli değişiklik yapmamak koşuluyla taş, kireç, mermer ve turba ocakları ile benzerlerini açabilir.

## **c. Ormanlar**

### **Madde 818-**

Bir orman üzerinde intifa hakkına sahip olan kimse, ondan özel kanun hükümlerine uygun bir işletme plânı çerçevesinde yararlanabilir.

Malik ile intifa hakkı sahibi, işletme plânı yapılırken kendi haklarının gözetilmesini isteyebilirler.

Fırtına, kar, yangın, sel, zararlı böcek akını veya diğer sebepler yüzünden olağan yararlanma önemli ölçüde aşılmışsa orman, bu kaybı giderek azaltacak şekilde işletilir veya işletme plânı yeni duruma uygun hâle getirilir. Aşırı yararlanma dolayısıyla elde edilen bedel, faiz getirecek şekilde yatırılır ve verim noksanını gidermeye ayrılır.

## **2. Tüketilebilen ve değeri biçilen şeyler**

### **Madde 819-**

Tüketilebilen şeylerin mülkiyeti, aksi kararlaştırılmadıkça, intifa hakkı sahibine geçer; ancak, intifa hakkı sahibi geri verme sırasında bu şeylerin o günkü değerini ödemekle

yükümlü olur.

İntifa hakkı sahibi, değeri biçilerek kendisine teslim olunan diğer taşınırılar üzerinde, aksi kararlaştırılmadıkça, serbestçe tasarrufta bulunabilir; ancak, bu yetkisini kullandığı takdirde bu şeylerin biçilen değerlerini geri verme sırasında ödemekle yükümlü olur. Bu ödeme, tarım işletmesi gereçleri, hayvan sürüleri, ticarî mallar veya benzeri şeylerde aynı cins ve nitelikte eşya verilmesi suretiyle yerine getirilebilir.

### **3. Alacaklar**

#### **a. Yararlanmanın kapsamı**

##### **Madde 820-**

Bir alacak üzerindeki intifa hakkı, onun getirisini edinme yetkisi verir.

Borçluya karşı yapılacak ödeme isteminin ve kıymetli evrak üzerindeki tasarrufların alacaklı ve intifa hakkı sahibi tarafından birlikte yapılması, borcunu ödemek üzere borçlu tarafından yapılacak bildirimin de bunların her ikisine yöneltmesi gerekir.

Alacak tehlikeye düşerse, alacaklı ve intifa hakkı sahibinden her biri, diğerinden iyi bir yönetimin gerektirdiği önlemleri almaya katılmasını isteyebilir.

#### **b. Ödeme ve işletme**

##### **Madde 821-**

Alacaklı ve intifa hakkı sahibinden birine ödemeye yetkili kılınmamış olan borçlu, borcunu ikisine birlikte ödemek veya hâkimin belirleyeceği yere tevdi etmek zorundadır.

Yerine getirilen edimin konusu ve özellikle geri ödenecek ana para, intifa hakkına tâbi olur.

Alacaklı veya intifa hakkı sahibi, ana paranın güvenilir ve getiri sağlayan bir yere yatırılmasını isteyebilir.

#### **c. Devir isteme hakkı**

## **Madde 822-**

İntifa hakkı sahibi, intifain başlangıcını izleyen üç ay içinde, hakkın konusu olan alacağın ve kıymetli evrakın kendisine devrini isteyebilir.

İntifa hakkı sahibi, alacağın ve kıymetli evrakın devri sırasındaki değeri tutarında devredene karşı bunların bedelini ödeme borcu altına girer ve feragat edilmedikçe bu borç için ayrıca güvence göstermekle yükümlü olur.

Güvence istemekten feragat edilmemiş ise devir, ancak güvence gösterildikten sonra hüküm ifade eder.

## **B. Oturma hakkı**

### **I. Genel olarak**

#### **Madde 823-**

Oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir.

Oturma hakkı, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez.

Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır.

### **II. Oturma hakkının kapsamı**

#### **Madde 824-**

Oturma hakkının kapsamı, genel olarak hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarına göre belirlenir.

Oturma hakkı sahibi, hakkın şahsına özgülendiği açıkça belirtilmedikçe, bina veya onun bir bölümünde ailesi ve ev halkı ile birlikte oturabilir.

Binanın bir bölümü üzerinde oturma hakkına sahip olan kimse, ortaklaşa kullanmaya özgülenen yerlerden de yararlanabilir.

### **III. Giderler**

#### **Madde 825-**

Oturma hakkı, binanın veya bir bölümünün tamamından yararlanma yetkisi veriyorsa; bina veya bölümün muhafazası ve olağan bakımı için gerekli onarım ve yenileme giderleri, oturma hakkı sahibine aittir.

Oturma hakkı sahibi bina veya onun bir bölümünü malik ile birlikte kullanıyorsa, bakım ve onarım giderleri malike ait olur.

## C. Üst hakkı

### I. Konu ve tapu kütüğüne kayıt

#### Madde 826-

Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir.

Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer.

Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

### II. İçerik ve kapsam

#### Madde 827-

Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

### III. Sona ermenin sonuçları

#### 1. Yapı mülkiyetinin malike geçmesi

#### Madde 828-

Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur.

Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla

birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

## **2. Bedel**

### **Madde 829-**

Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez.

Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir.

Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

## **3. Diğer hükümler**

### **Madde 830-**

Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

## **IV. Süresinden önce devir istemi**

### **1. Koşulları**

### **Madde 831-**

Üst hakkı sahibi, bu haktan doğan yetkilerinin sınırını ağır şekilde aşar veya sözleşmeden doğan yükümlülüklerine önemli ölçüde aykırı davranırsa; malik, üst hakkının ona bağlı bütün hak ve yükümlülükleri ile birlikte süresinden önce kendisine devrini isteyebilir.

## 2. Hakkın kullanılması

### Madde 832-

Malik, üst hakkının devrini, kendisine geçecek yapılar için uygun bir bedel ödemek kaydıyla isteyebilir. Üst hakkı sahibinin kusuru, bedelin belirlenmesinde indirim sebebi olarak göz önüne alınabilir.

Üst hakkının malike devri, bedelin ödenmesine veya güvence altına alınmış olmasına bağlıdır.

## 3. Diğer hâller

### Madde 833-

Üst hakkı sahibinin yükümlülüklerine aykırı davranması hâlinde sözleşmede malik lehine saklı tutulan, üst hakkını süresinden önce sona erdirmeye veya devrini isteme yetkisi, süresinden önce devir istemine ilişkin hükümlere tâbidir.

## V. Üst hakkı iradının güvencesi

### 1. İpotek kurulmasını isteme hakkı

#### Madde 834-

Malik, üst hakkı karşılığı olarak irat biçiminde borçlanılan edimleri güvence altına almak amacıyla, o tarihteki üst hakkı sahibinden en çok üç yıllık irat için tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmiş üst hakkının ipotek edilmesini isteyebilir.

İrat, her yıl için eşit edimler biçiminde belirlenmemiş ise; bu kanunî ipoteğin tescili, iradın eşit olarak dağıtılmasında üç yıla düşecek miktarı için istenebilir.

## 2. Tescil

### Madde 835-

İpotek, üst hakkı devam ettiği sürece, her zaman tescil edilebilir ve icra yoluyla satışta terkin olunmaz.

Yapı alacaklıları ipoteğinin kurulmasına ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanır.



## **VI. Sürenin üst sınırı**

### **Madde 836-**

Üst hakkı, bağımsız bir hak olarak en çok yüz yıl için kurulabilir.

Üst hakkı, süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabilir. Bu konuda önceden yapılan taahhüt bağlayıcı değildir.

## **D. Kaynak hakkı**

### **Madde 837-**

Başkasının arazisinde bulunan kaynak üzerinde irtifak hakkı, bu arazinin malikini suyun alınmasına ve akıtılmasına katlanmakla yükümlü kılar.

Bu hak, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilebilir ve mirasçıya geçer.

Kaynak hakkı, bağımsız nitelikte ve en az otuz yıl için kurulmuş ise tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir.

## **E. Diğer irtifak hakları**

### **Madde 838-**

Malik, taşınmazı üzerinde herhangi bir kişi veya topluluk lehine atış eğitimi veya spor alanı ya da geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere başka irtifak hakları da kurabilir.

Bu haklar, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Bu hakların kapsamı, hak sahibinin olağan ihtiyaçlarına göre belirlenir.

Taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümler, bu tür irtifak haklarına da uygulanır.

## **ÜÇÜNCÜ AYIRIM**

## **TAŞINMAZ YÜKÜ**

## A. Konusu

### Madde 839-

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

Hak sahibi olarak, bir başka taşınmazın maliki de gösterilebilir.

İrat senedi ve kamu hukukuna ilişkin taşınmaz yükleri saklı kalmak kaydıyla, taşınmaz yükünün konusu ancak yüklü taşınmazın ekonomik niteliğinden doğan veya yararlanan taşınmazın ekonomik ihtiyaçlarını karşılayan bir edim olabilir.

## B. Kurulması ve sona ermesi

### I. Kurulması

#### 1. Tescil ve kazanma

##### Madde 840-

Taşınmaz yükünün kurulması için tapu kütüğüne tescil şarttır.

Tescilde, taşınmaz yükünün değeri olarak Türk parası veya yabancı para ile belirlenmiş bir miktar gösterilir. Dönemsel edimlerde sicilde gösterilecek miktar, aksi kararlaştırılmış değilse, yıllık edimlerin yirmi katıdır.

Aksine bir hüküm yoksa, taşınmaz yükünün kazanılmasında ve tescilinde taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanır.

#### 2. Kamu hukukuna ilişkin taşınmaz yükü

##### Madde 841-

Aksine hüküm yoksa, kamu hukukuna ilişkin taşınmaz yükünün tapu kütüğüne tescili gerekli değildir.

Kanunun alacaklıya yalnızca taşınmaz yükünün kurulmasını isteme yetkisini tanıdığı hâllerde taşınmaz yükü ancak tescille doğar.

### **3. Güvence amacıyla kurulma**

#### **Madde 842-**

Bir para alacağını güvence altına almak amacıyla kurulan taşınmaz yükü hakkında irat senedine ilişkin hükümler uygulanır.

## **II. Sona ermesi**

### **1. Genel olarak**

#### **Madde 843-**

Taşınmaz yükü tescilin terkinin veya yüklü taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer.

Feragat, yükten kurtarma ve diğer sona erme sebepleri, yüklü taşınmaz malikine, hak sahibinden terkinin isteme yetkisi verir.

### **2. Yükten kurtarma**

#### **a. Alacaklının yetkisi**

##### **Madde 844-**

Alacaklı, sözleşmeyle yetkili kılınmış olduğu takdirde veya aşağıdaki durumlarda, malikten taşınmazın yükten kurtarılmasını isteyebilir:

1. Yüklü taşınmaz, alacaklının haklarını önemli ölçüde tehlikeye düşürecek şekilde bölünmüşse;
2. Malik, yüklü taşınmazın değerini düşürür ve yerine başka bir güvence göstermezse;
3. Malik, birbiri ardına üç yılın edimlerini yerine getirmemişse.

#### **b. Yükümlünün yetkisi**

##### **Madde 845 -**

Yükümlü, sözleşmeyle yetkili kılınmış olduğu takdirde veya aşağıdaki durumlarda, taşınmazın yükten kurtarılmasını isteyebilir:

1. Alacaklı, taşınmaz yükünü kuran sözleşmeye uymuyorsa;
2. Satın alınmamak kaydıyla veya otuz yıldan fazla bir süre için kurulmuş olsa bile yükün kurulmasının üzerinden otuz yıl geçmiş ise.

Otuz yıl geçtikten sonra yükümlünün satın alma yetkisini kullanabilmesi, alacaklıya bunu bir yıl önceden bildirmesine bağlıdır.

İrtifak taşınmaz lehine sona erdirilmeyen biçimde kurulmuşsa, yüklü taşınmazın bu yükten kurtarılması istenemez.

## **c. Yükten kurtarma bedeli**

### **Madde 846-**

Gerçek değerinin daha düşük olduğunu ispat etme hakkı saklı kalmak kaydıyla, yükten kurtarma, taşınmaz yükünün değeri olarak tapu kütüğünde gösterilen miktar üzerinden gerçekleştirilir.

## **3. Zamanaşımı**

### **Madde 847-**

Taşınmaz yükü zamanaşımına tâbi değildir.

Muaccel olan edimler, borçlunun kişisel borcu hâline geldiği tarihten başlayarak zamanaşımına tâbi olur.

## **C. Hükümleri**

### **I. Alacaklının hakkının niteliği**

#### **Madde 848-**

Taşınmaz yükü, alacaklıya yükümlüye karşı hiçbir kişisel alacak hakkı sağlamaz; sadece alacağını yüklü taşınmazın değerinden elde etme yetkisi verir.

Her edim, muaccel olmasından başlayarak üç yıl sonra kişisel borç hâline gelir ve taşınmaz bu borcun güvencesi olmaktan çıkar.

## II. Yükün niteliği

### Madde 849-

Taşınmaz maliki değişirse yeni malik, başka bir işleme gerek bulunmaksızın taşınmaz yükünün yükümlüsü olur.

Yüklü taşınmazın bölünmesinin taşınmaz yüküne etkisi hakkında irat senedine ilişkin hükümler uygulanır.

## İKİNCİ BÖLÜM

## TAŞINMAZ REHNİ

### BİRİNCİ AYIRIM

### GENEL HÜKÜMLER

#### A. Koşullar

#### I. Taşınmaz rehninin türleri

### Madde 850-

Taşınmaz rehni, ancak ipotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi şeklinde kurulabilir.

#### II. Güvence altına alınan alacak

#### 1. Ana para

### Madde 851-

Taşınmaz rehni, miktarı Türk parası ile gösterilen belli bir alacak için kurulabilir. Alacağın miktarının belli olmaması hâlinde, alacaklının bütün istemlerini karşılayacak şekilde taşınmazın güvence altına alacağı üst sınır taraflarca belirtilir.

Yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri güvence altına almak için yabancı para üzerinden taşınmaz rehni kurulabilir. Bu hâlde her derecenin ifade ettiği miktar, rehin konusu alacağın tespit edildiği para türü üzerinden gösterilir. Ancak, aynı derecede birden fazla para türü kullanılarak rehin kurulamaz.

Yabancı para üzerinden kurulan rehne ait bir derecenin boşalması hâlinde, yerine, tescil edileceği tarihteki karşılığı Türk parası veya yabancı para üzerinden rehin kurulabilir. Türk parası ile kurulmuş bir rehne ait derecenin boşalması hâlinde ise, yerine tescil edileceği tarihteki karşılığı yabancı para üzerinden rehin kurulabilir.

Yabancı veya Türk parası karşılıklarının hesabında hesap günündeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının döviz alış kuru esas alınır. Rehin haklarının hangi yabancı paralar üzerinden kurulabileceği Cumhurbaşkanınca belirlenir.[36]

*[36] 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 139 uncu maddesiyle, bu fıkrafta yer alan "Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir.*

## 2. Faiz

### Madde 852-

Sınırlayıcı hükümler saklı kalmak kaydıyla, taraflar faiz oranını diledikleri gibi kararlaştırabilirler.

## III. Taşınmaz

### 1. Rehne konu olabilme

#### Madde 853-

Rehin hakkı, ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir.

### 2. Belirli olma

#### a. Taşınmaz tek ise

#### Madde 854-

Rehin kurulurken, konusu olan taşınmazın belirtilmesi gerekir.

Bölünen taşınmazın parselleri tapu kütüğüne ayrı ayrı kaydedilmedikçe rehne konu olamaz.

## **b. Taşınmaz birden çok ise**

### **Madde 855-**

Birden çok taşınmazın aynı borç için rehnedilmesi, taşınmazların aynı malike veya borçtan müteselsilen sorumlu olan maliklere ait olmalarına bağlıdır.

Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedildiği diğer hâllerde, her taşınmazın alacağın ne miktarı için güvence oluşturduğu rehin kurulurken belirtilir.

Aksine bir anlaşma bulunmadıkça, tapu idaresi, re'sen güvenceyi taşınmazların her birine değeri oranında dağıtır.

## **B. Rehnin kurulması ve sona ermesi**

### **I. Rehnin kurulması**

#### **1. Tescil**

##### **Madde 856-**

Taşınmaz rehni tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Kanunda öngörülen ayırık durumlar saklıdır.

Taşınmaz rehninin kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerliliği, resmî şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.

#### **2. Birden çok kişiye ait taşınmazlarda**

##### **Madde 857-**

Paylı mülkiyette paydaş kendi payını rehnedebilir.

Pay üzerinde rehin kurulduktan sonra paydaşlar malın tamamını rehnedemezler.

Elbirliğı mülkiyetine tâbi taşınmaz, ancak bütün olarak ve maliklerin tamamı adına rehnolunabilir.

## **II. Rehnin sona ermesi**

### **Madde 858-**

Taşınmaz rehni, tescilin terkini veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer.

Kamulaştırmaya ilişkin kanun hükümleri saklıdır.

## **III. Taşınmazların birleştirilmesi**

### **1. Rehnin başka taşınmaz üzerine geçmesi**

#### **Madde 859-**

Yetkili kamu kurum veya kuruluşu tarafından gerçekleştirilen parsel birleştirilmesi ve dağıtımı işlemi sonucunda birleştirilen parsel üzerindeki rehinler, sıralarını koruyarak o parselin yerine verilen taşınmaz üzerine geçer.

Birleştirme sonucunda meydana gelen taşınmaz, değişik alacaklar için rehinli veya bazıları rehinsiz birden çok parselin yerini alırsa; bu taşınmaz üzerine geçen rehin hakları, taşınmazı bütün olarak kapsar ve olanak ölçüsünde sıralarını korurlar.

### **2. Borçlunun taşınmazı rehinden kurtarması**

#### **Madde 860-**

Birleştirilen taşınmazlardan biri ile güvence altına alınmış olan alacağın borçlusu, üç ay önce bildirmek koşuluyla birleştirme sırasında karşılığını ödeyerek taşınmazı rehinden kurtarabilir.

### **3. Bedel olarak ödenen para**

#### **Madde 861-**



Rehinli bir taşınmaz için bedel olarak ödenen para, alacaklılar arasında sıralarına göre, aynı sırada iseler alacaklarının miktarlarıyla orantılı olarak bölüştürülür.

Bu bedel, rehinle güvenceye bağlanmış olan alacak miktarının yirmide birinden fazla olduğu veya yeni taşınmaz, alacak için yeterli güvence oluşturmadığı takdirde, alacaklının rızası olmadan borçluya ödenemez.

## **C. Hükmü**

### **I. Rehnin kapsamı**

#### **Madde 862-**

Rehin, taşınmazı bütünleyici parçaları ve eklentileri ile birlikte yükümlü kılar.

Rehnin kuruluşu sırasında makine, otel döşeme eşyası gibi açıkça eklenti olarak gösterilen ve tapu kütüğünde beyanlar sütununa yazılan şeyler, kanuna göre bu nitelikte olamayacakları ispat edilmedikçe eklenti sayılır.

Üçüncü kişilerin eklentiler üzerindeki hakları saklıdır.

### **II. Kira bedelleri**

#### **Madde 863-**

Kiraya verilmiş taşınmaz üzerindeki rehnin kapsamına, borçluya karşı rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmasından veya borçlunun iflâsının ilânından başlayarak rehnin paraya çevrilmesi anına kadar işleyen kira bedelleri de girer.

Rehin hakkı, kiracılara karşı ancak cehrî icra yoluyla takibin kendilerine bildirilmesi veya iflâs kararının ilânından sonra ileri sürülebilir.

Rehinli taşınmaz malikinin henüz muaccel olmamış kira bedelleri üzerinde yaptığı hukukî işlemler ile diğer alacaklılar tarafından koydurulan hacizler, kira alacaklarının muaccel olmalarından önce rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlamış olan rehinli alacaklılara karşı geçerli değildir.

### **III. Zamanaşımı**

#### **Madde 864-**

Rehnin tapu kütüğüne tescil edilmesinden sonra alacak için zamanaşımı işlemez.

## **IV. Önlem alma yetkisi**

### **1. Değer düşmelerine karşı**

#### **a. Koruma önlemleri**

##### **Madde 865-**

Malik, rehinli taşınmazın değerini düşüren davranışlarda bulunursa; alacaklı, hâkimden bu gibi davranışları yasaklamasını isteyebilir.

Alacaklıya, gerekli önlemleri almak üzere hâkim tarafından yetki verilebileceği gibi; gecikmesinde tehlike bulunan hâllerde alacaklı, böyle bir yetki verilmeden de gerekli önlemleri kendiliğinden alabilir.

Alacaklı, önlem için yapmış olduğu giderleri malikten isteyebilir ve bu alacakları için taşınmaz üzerinde, tescile gerek olmaksızın ve tescil edilmiş olan diğer yüklerden önce gelen bir rehin hakkına sahip olur.

#### **b. Güvence, eski hâle getirme, kısmî ödeme isteme**

##### **Madde 866-**

Rehinli taşınmazın değerinde düşme meydana gelmişse alacaklı, alacağı için başka güvence göstermesini veya rehinli taşınmazın eski hâle getirilmesini borçludan isteyebilir.

Alacaklı, rehinli taşınmazın değerinin düşmesi tehlikesinin mevcut olması hâlinde de güvence isteyebilir.

Yeterli güvence hâkim tarafından belirlenen süre içinde verilmediği takdirde alacaklı, güvence eksikliğini karşılayacak miktardaki alacak kısmının ödenmesini isteyebilir.

### **2. Değerin kusur olmadan düşmesi**

##### **Madde 867-**

Değer düşmesi malikin kusuru olmadan meydana gelmişse alacaklı, ancak malikin zarardan ötürü aldığı tazminat miktarını aşmayacak ölçüde borçludan güvence vermesini veya kısmî ödeme yapmasını isteyebilir.

Bununla birlikte alacaklı, değer düşmesinin önlenmesi veya giderilmesi için gerekli önlemleri kendiliğinden alabilir. Alacaklı, bu amaçla yaptığı masraflardan dolayı rehinli taşınmaz üzerinde tescile gerek olmaksızın ve tescil edilmiş olan diğer yüklerden önce gelen bir rehin hakkına sahip olur. Malik, bu masraflardan kişisel olarak sorumlu değildir.

### **3. Rehinli taşınmazın kısmen devri**

#### **Madde 868-**

Malik, rehinli taşınmazın güvence altına aldığı alacağın yirmide birinden az değeri olan bir parçasını başkasına devrederse; alacaklı, kendisine bu parça ile orantılı bir ödeme yapıldığı veya taşınmazın geri kalan kısmı yeterli güvence oluşturduğu takdirde, devredilen parça üzerindeki rehni kaldırmaktan kaçınamaz.

## **V. Rehinden sonra kurulan aynî haklar**

### **Madde 869-**

Malikin rehinli taşınmaz üzerinde yeni sınırlı aynî haklar kurmayacağını taahhüt etmesi geçerli değildir.

Tarihi daha eski olan rehin hakkı, aynı taşınmaz üzerinde alacaklının izni olmadan daha sonra kurulan irtifak haklarından veya taşınmaz yüklerinden önce gelir. Sonradan kurulan ve rehnin paraya çevrilmesi sırasında daha eski tarihli rehinli alacaklılara zarar veren irtifaklar ve taşınmaz yükleri terkin edilir.

Önceki rehinli alacaklının istemiyle irtifak hakları veya taşınmaz yükleri terkin edilen kimselerin, rehinli taşınmazın paraya çevrilmesinde, hakları sonradan tescil edilenlere karşı, satış bedelinden haklarının değerini karşılayan miktarı almak hususunda öncelikleri vardır.

## **VI. Rehin derecesi**

### **1. Rehin derecesinin hükümleri**

#### **Madde 870-**

Rehnin sağladığı güvence, tescilde belirtilen rehin derecesi ile sınırlıdır.

Taşınmaz rehni, sırada kendisinden önce gelecek olanın miktarının tescilde belirtilmesi kaydıyla ikinci veya daha sonraki derecede de kurulabilir.

## **2. Rehin dereceleri arasındaki ilişki**

### **Madde 871-**

Aynı taşınmaz üzerinde farklı sıralarda kurulmuş bulunan rehin haklarından birinin terkin edilmiş olması, sonraki sırada yer alan rehinli alacaklıya boşalan dereceye geçme hakkı vermez.

Terkin edilen rehin hakkı yerine yeni bir rehin hakkı kurulabilir.

Sonraki sırada yer alan rehinli alacaklılara boşalan dereceye geçme hakkı veren sözleşmelerin geçerliliği, resmî şekilde yapılmalarına; aynî etki sağlamaları, tapu kütüğüne şerh verilmelerine bağlıdır.

## **3. Boş dereceler**

### **Madde 872-**

Sonraki sıralarda kurulmuş bir rehin hakkından önce gelen bir rehin mevcut değilse veya borçlu önceki bir rehin senedi üzerinde tasarruf etmemişse ya da önceki sırada bulunan rehinli alacak, o derece için tescilde belirtilen miktardan az ise; taşınmazın paraya çevrilmesinde satış bedeli, boş derece hesaba katılmaksızın sonraki alacaklılara sıralarına göre dağıtılır.

## **VII. Rehnin paraya çevrilmesi**

### **1. Paraya çevirme şekli**

### **Madde 873-**

Borç ödenmezse alacaklı, alacağını rehinli taşınmazın satış bedelinden elde etme hakkına sahiptir.

Borcun ödenmemesi hâlinde rehinli taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine ilişkin sözleşme hükmü geçersizdir.

Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedilmiş olması hâlinde, rehnin paraya çevrilmesi istemi, taşınmazların tamamı hakkında yapılır. Bununla birlikte, icra dairesi onlardan ancak gerektiği kadarını paraya çevirir.

## **2. Satış bedelinin dağıtılması**

### **Madde 874-**

Rehinli taşınmazın satış bedeli, alacaklılar arasında sıralarına göre dağıtılır.

Aynı sırada olan alacaklılar arasında o sıraya düşen satış bedeli alacakları oranında dağıtılır.

## **3. Güvencenin kapsamı**

### **Madde 875-**

Taşınmaz rehninin alacaklıya sağladığı güvencenin kapsamına şunlar girer:

1. Ana para,
2. Takip giderleri ve gecikme faizi,
3. İflâsın açıldığı veya rehnin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen faiz.

Daha önce belirlenmiş olan faiz oranı, sonradan gelen alacaklıların zararına olarak artırılamaz.

## **4. Zorunlu masrafların güvencesi**

### **Madde 876-**

Alacaklı, rehinli taşınmazın korunması için zorunlu masraf yapmışsa ve özellikle malikin borçlu olduğu sigorta primlerini ödemişse, bundan doğan alacakları tescile gerek olmaksızın aynen rehinli alacağı gibi güvenceden yararlanır.

## **VIII. Arazinin iyileştirilmesi hâlinde rehin hakkı**

## **1. Öncelik**

### **Madde 877-**

Bir kamu kurum veya kuruluşunun katkısıyla iyileştirilen arazinin değerinde bir artma meydana gelirse malik, iyileştirme giderlerinden payına düşeni karşılamak üzere kendisine ödünç veren alacaklı lehine tescil suretiyle rehin hakkı kurabilir. Kurulan rehin, taşınmaz üzerindeki diğer bütün yüklerden önce gelir.

İyileştirme, kamu kurum veya kuruluşunun katkısı olmaksızın yapılmış ise, malik taşınmazı üzerinde en çok masrafların üçte ikisi için rehin kurabilir.

## **2. Borcun ödenmesi ve rehnin sona ermesi**

### **Madde 878-**

İyileştirme, kamu kurum veya kuruluşunun katkısı olmaksızın yapılmış ise, rehinli alacağın en çok beş yıl içinde eşit taksitlerle ödenmesi gerekir.

Alacağın veya yıllık taksitlerin muaccel olmasından beş yıl sonra rehin hakkı sona erer ve sonraki alacaklılar sıralarına göre ilerlerler.

## **IX. Sigorta tazminatı üzerinde hak**

### **Madde 879-**

Muaccel olan sigorta tazminatı, malike ancak bütün rehinli alacaklıların rızasıyla ödenebilir.

Sigorta tazminatı taşınmazın eski hâle getirilmesi için harcanacaksa, malik tarafından yeterli bir güvence gösterilmesi koşuluyla kendisine ödenir.

## **X. Alacaklının temsili**

### **Madde 880-**

Acele karar alınması gereken hâllerde, borçlunun veya diğer bir ilgilinin istemesi üzerine, şahsen hareket etmesi kanun hükmü gereği olup da adı veya nerede olduğu bilinmeyen alacaklıya, rehinli taşınmazın bulunduğu yer sulh hâkimi tarafından bir kayyım atanır.

# İKİNCİ AYIRIM

## İPOTEK

### A. Amaç ve nitelik

#### Madde 881-

Hâlen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir.

İpoteğe konu olacak taşınmazın, borçlunun mülkiyetinde bulunması gerekmez.

### B. Kurulması ve sona ermesi

#### I. Kuruluş

##### Madde 882-

Miktarı belirli olmayan veya değişebilen alacaklar da, belli rehin derecesine yerleştirilir ve tescilden sonra alacak miktarında meydana gelecek değişmelere bakılmaksızın sırasını korur.

Tapu memuru istem üzerine alacaklıya ipoteği gösteren bir belge verir. Sadece tescilin yapıldığını ispata yarayan bu belge kıymetli evrak niteliği taşımaz.

Tescilin yapıldığının sözleşme üzerine yazılıp onaylanması, ipotek belgesi yerine geçer.

#### II. Sona erme

##### 1. İpoteğin terkinini isteme hakkı

##### Madde 883-

Alacak sona erince ipotekli taşınmazın maliki, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebilir.

**(Ek fıkra:4/7/2019-7181/19 md.)** İpotek süreli olarak kurulmuşsa, sürenin bitiminden itibaren otuz gün içinde ipotekli taşınmaz üzerinde 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmaması hâlinde ipotek, malikin talebiyle tapu müdürlüğüne terkin edilir.

## **2. Borçtan sorumlu olmayan malikin hakkı**

### **Madde 884-**

Borçtan şahsen sorumlu olmayan rehinli taşınmaz maliki, borçluya ait koşullar içinde borcu ödeyerek taşınmazın üzerindeki ipoteğin kaldırılmasını isteyebilir.

Alacak, borcu ödeyen malike geçer.

## **3. İpotekten kurtarma**

### **a. Koşulları ve usulü**

#### **Madde 885-**

Değerini aşan bir borç için ipotek edilmiş olan bir taşınmazı edinen kimse, borçtan şahsen sorumlu değilse, icra takibine başlanmadan önce, satın alma bedelini ödeyerek taşınmazı ipotekten kurtarabilir. Taşınmazı karşılıksız olarak edinen kimse de, takdir edeceği bedeli ödeyerek bu hakkı kullanabilir.

İpotekten kurtarma hakkı, alacaklılara altı ay önce yapılacak yazılı ihbarla kullanılabilir.

İpotekten kurtarma bedeli alacaklılar arasında sıralarına göre dağıtılır.

### **b. Açık artırma**

#### **Madde 886-**

İpotekten kurtarma ihbarına karşı alacaklılar, ihbarın tebliğinden başlayarak bir ay içinde giderleri peşin ödemek suretiyle, ipotekli taşınmazın açık artırma yoluyla satılmasını isteyebilirler.

Satış, icra dairesince İcra ve İflâs Kanunu hükümlerine göre yapılır.

Açık artırmada elde edilen miktarın satış bedelinden veya malik tarafından takdir edilen bedelden fazla olması hâlinde, bu miktar ipotekten kurtarma bedeli sayılır. Artırma bedelinin fazla olduğu hâllerde açık artırma giderleri malike, aksi hâlde açık artırmayı isteyen alacaklıya ait olur.



## 4. Ödeme istemi

### Madde 887-

İpotekli taşınmazın maliki borçtan şahsen sorumlu değilse, alacaklının ödeme isteminin ona karşı etkili olması, bu istemin hem borçluya, hem kendisine karşı yapılmış olmasına bağlıdır.

## C. Hükmü

### I. Mülkiyet ve borçluluk

#### 1. Taşınmazın devri

##### Madde 888-

İpotekli taşınmazın devri, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, borçlunun sorumluluğunda ve güvencede bir değişiklik meydana getirmez.

Yeni malik borcu yüklendiği takdirde alacaklı, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bir yıl içinde yazılı olarak önceki borçluya bildirmezse, borçlu borcundan kurtulur.

#### 2. Taşınmazın bölünmesi

##### Madde 889-

İpotekli taşınmazın bir kısmının veya aynı malike ait bulunan ipotekli taşınmazlardan birinin başkasına devredilmesi ya da ipotekli taşınmazın bölünmesi hâlinde, aksine bir anlaşma yoksa, rehin taşınmazlara değerleri oranında tapu idaresince re'sen dağıtılır.

Bu dağıtımı kabul etmeyen alacaklı, dağıtımın kesinleştiğinin kendisine tebliğinden başlayarak bir ay içinde yazılı bildirimde bulunmak suretiyle alacağın bir yıl içinde ödenmesini borçludan isteyebilir.

Yeni malikler, kendilerine ait taşınmaza düşen borcu yüklendikleri takdirde alacaklı, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu önceki borçluya bir yıl içinde yazılı olarak bildirmezse, borçlu borcundan kurtulur.

#### 3. Borcu yüklenmenin bildirilmesi

## **Madde 890-**

Taşınmazın yeni maliki borcu yüklenirse, tapu idaresi bunu alacaklıya bildirir.

Alacaklıya tanınan hakkını saklı tuttuğuna ilişkin bir yıllık beyan süresi, tapu idaresince yapılan bildirimin tebliği tarihinden işlemeye başlar.

## **II. Alacağın devri**

### **Madde 891-**

İpotekle güvence altına alınmış bir alacağın devrinin geçerli olması, devrin tapu kütüğüne tescil edilmesine bağlı değildir.

## **D. Kanunî ipotek**

### **I. Tescile tâbi olmayan kanunî ipotek**

#### **Madde 892-**

Kanunî ipotek haklarının doğumu, aksi kanunda öngörülmüş olmadıkça, tapu kütüğüne tescil edilmelerine bağlı değildir.

## **II. Tescile tâbi kanunî ipotekler**

### **1. Hâller**

#### **Madde 893-**

Aşağıdaki alacaklılar, kanunî ipotek hakkının tescilini isteyebilirler:

1. Satıştan doğan alacağı için satılan taşınmaz üzerinde satıcı,
2. Elbirliği ortaklığına giren taşınmazlarda paylaşmadan doğan alacakları için birlikte mirasçı olanlar veya diğer elbirliği ortakları,
3. Bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden emek sarf ettikleri için malzeme ve emek karşılığı olarak malik veya yükleniciden alacaklı olan alt yüklenici veya zanaatkârlar.

Alacaklıların, bu kanunî ipotek hakkından önceden feragat etmeleri geçerli değildir.

## **2. Satıcılar, mirasçılar ve diğer elbirliği ortakları bakımından**

### **Madde 894-**

Satıcıların, mirasçıların ve diğer elbirliği ortaklarının kanunî ipotek haklarının, mülkiyetin naklini izleyen üç ay içinde tapu kütüğüne tescil edilmiş olması gerekir.

## **3. Zanaatkâr ve yükleniciler bakımından**

### **a. Tescil**

#### **Madde 895-**

Zanaatkârların ve yüklenicilerin kanunî ipotek hakları, çalışmayı veya malzeme vermeyi yükledikleri andan başlayarak tapu kütüğüne tescil olunabilir.

Tescilin yüklenilen işin tamamlanmasından başlayarak üç ay içinde yapılmış olması gerekir.

Tescilin yapılması için alacağın malik tarafından kabul edilmiş veya mahkemece karara bağlanmış olması şarttır.

Malik yeterli güvence gösterirse tescil istenemez.

### **b. Sıra**

#### **Madde 896-**

Hakları değişik tarihlerde tescil edilmiş olsa bile zanaatkârlar ve yükleniciler, kanunî ipotekten yararlanma bakımından kendi aralarında aynı sırada sayılırlar.

### **c. Öncelik**

#### **Madde 897-**

Satış bedeli zanaatkârlar ve yüklenicilerin alacaklarının tamamını karşılamadığı takdirde kalan kısım, ipotek hakkı elde eden önceki sıradaki alacaklıların payına düşen satış bedelinden arsa değeri çıkarıldıktan sonra artan para ile karşılanır. Ancak bu, taşınmaz üzerindeki yüklerin zanaatkârlar ve yüklenicilerin zararına olacağının alacaklılar tarafından bilinebilir olmasına bağlıdır.

Önceki sırada bulunan alacaklılar, rehin senetlerini devrederlerse, bu devir yüzünden zanaatkârlar ve yüklenicilerin elde edemedikleri alacak miktarını tazmin etmekle yükümlü olurlar.

İşe başlandığı, hak sahibi, zanaatkârlar veya yüklenicilerden birinin bildirimi üzerine tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazıldıktan sonra, tescilin yapılabileceği sürenin sonuna kadar taşınmaz üzerinde ipotekten başka türde rehin tescil edilemez.

## ÜÇÜNCÜ AYIRIM

### İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİ

#### A. İpotekli borç senedi

##### I. Amaç ve nitelik

##### Madde 898-

İpotekli borç senedi, taşınmaz rehniyle güvence altına alınmış kişisel bir alacak meydana getirir.

##### II. Değer biçilmesi

##### Madde 899-

İpotekli borç senedi yoluyla rehin kurulması için tapu idaresince taşınmaza resmen değer biçilir.

Biçilmiş değeri aşan miktar için ipotekli borç senedi yoluyla rehin kurulamaz.

##### III. Muacceliyet bildirimi

##### Madde 900-

İpotekli borç senedindeki alacak, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, faizlerin ödenmesi gereken tarihte, bu tarihten en az altı ay önce alacaklı veya borçlu tarafından diğer tarafa yapılacak bildirimle muaccel olur.

## **IV. Malikin durumu**

### **Madde 901-**

İpotekli borç senedindeki borçtan kişisel olarak sorumlu olmayan rehinli taşınmaz maliki hakkında ipoteğe ilişkin hükümler uygulanır.

Taşınmaz maliki, alacaklıya karşı borçluya ait bütün def'ileri ileri sürebilir.

## **V. Devir ve bölünme**

### **Madde 902-**

İpotekli borç senedinin güvencesi olan taşınmazın devrine veya bölünmesine ilişkin sonuçlar hakkında ipotek hükümleri uygulanır.

## **B. İrat senedi**

### **I. Amaç ve nitelik**

#### **Madde 903-**

İrat senedi, bir taşınmaz üzerinde taşınmaz yükü şeklinde kurulmuş bir alacak hakkı meydana getirir.

İrat senedinin güvencesini ancak tarım arazisi, konutlar ve üzerinde bina yapılabilecek arsalar oluşturabilir.

İrat senedi, kişisel borç doğurmaz ve borcun sebebini de göstermez.

### **II. Sorumluluğun sınırı**

#### **Madde 904-**

İrat senetlerindeki alacak miktarı, tarım arazisinde arazinin gelir değerinin, diğer taşınmazlarda taşınmazın gelir değeri ile bina ve arsa değerleri ortalamasının beşte üçünü aşamaz.

Değerlendirmeler tapu idaresince resmen yapılır.

### **III. Devletin sorumluluğu**

#### **Madde 905-**

Değer biçilmesinde gereken özenin gösterilmemesinden Devlet sorumludur.

Devlet, kusuru olan memurlara rücu edebilir.

### **IV. Yükten kurtarma**

#### **Madde 906-**

İrat senedi ile yüklü olan taşınmazın maliki, sözleşmeyle daha uzun bir bildirim süresi kabul edilmiş olsa bile, her altı yıllık dönemin sonu için bir yıl önce bildirmek ve bedelini ödemek koşuluyla taşınmazın yükten kurtarılmasını isteyebilir.

Kanunda öngörülen hâller dışında alacaklı, ancak her on yıllık dönemin sonu için bir yıl önce bildirmek suretiyle borcun ödenmesini isteyebilir.

### **V. Borç ve mülkiyet**

#### **Madde 907-**

İrat senedinin borçlusu yüklü taşınmazın malikidir.

Yüklü taşınmazı edinen kimse irat senedinin borçlusu olur ve eski malik başka bir işleme gerek kalmaksızın borcundan kurtulur.

Faiz borçları, taşınmazla güvenceye bağlı olmaktan çıktığı tarihten başlayarak malikin kişisel borcu olur.

### **VI. Bölünme**

## **Madde 908-**

İrat senediyle yüklü taşınmazın bölünmesi hâlinde, parsellerin malikleri irat senedinin borçlusu olurlar.

İrat senedi borcunun parsellere dağıtılmasında, ipotekle yüklü taşınmazın bölünmesine ilişkin hükümler uygulanır.

Alacaklı, borcun parsellere dağıtımının kesinleşmesinden başlayarak bir ay içinde yapacağı bildirimle bir yıl içinde irat senedinin satın alınmasını isteyebilir.

## **C. Ortak hükümler**

### **I. Kurulması**

#### **1. Alacağın niteliği**

##### **Madde 909-**

İpotekli borç senedi ve irat senedi koşul ve karşı edim kaydı içeremez.

#### **2. Senedin dayanağı borç ile ilişkisi**

##### **Madde 910-**

İpotekli borç senedinin veya irat senedinin düzenlenmesiyle birlikte dayanağı olan borç ilişkisi yenileme yoluyla sona erer.

Bunun aksine yapılan sözleşme, sadece tarafları ve iyiniyetli olmayan üçüncü kişileri etkiler.

### **3. Tescil ve rehin senedi**

#### **a. Rehin senedini düzenleme gereği**

##### **Madde 911-**

İpotekli borç senedi veya irat senedi için tapu kütüğüne yapılacak tescilden başka rehin senedi de düzenlenir.

Senet daha sonra düzenlenmiş olsa bile, hukukî sonuçlarını tescil tarihinden başlayarak doğurur.

## **b. Rehin senedinin düzenlenmesi**

### **Madde 912-**

İpotekli borç senedi ve irat senedi, tapu memuru tarafından düzenlenir.

Senetler üzerinde tapu memuru ile yetkili Hazine temsilcisinin imzaları bulunur.

Bu senetler, alacaklı veya temsilcisine ancak borçlunun ve yüklü taşınmazın malikinin yazılı rızaları üzerine verilebilir.

## **c. Rehin senedinin şekli**

### **Madde 913-**

İpotekli borç senedi ve irat senedinin şekilleri Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir.[37]

*[37] 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 139 uncu maddesiyle, bu fıkrada yer alan "tüzükle" ibaresi "Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle" şeklinde değiştirilmiştir.*

## **4. Alacaklının belirlenmesi**

### **a. Düzenleme sırasında**

#### **Madde 914-**

İpotekli borç senedi ve irat senedi nama veya hamile yazılı düzenlenebilir.

Bu senetler, yüklü taşınmazın maliki adına da düzenlenebilir.

### **b. Ortak temsilci**



## **Madde 915-**

İpotekli borç senedi veya irat senedi düzenlenirken, gerekli ödemeleri yapmak ve ödenecek paraları tahsil etmek, yapılacak tebliğleri almak, güvence azalmalarına rıza göstermek ve genel olarak alacaklının, borçlunun ve malikin haklarını tam bir özen ve tarafsızlıkla korumak üzere bunlar tarafından bir temsilci atanabilir.

Temsilcinin adı tapu kütüğüne ve rehin senedine yazılır.

Temsilcinin yetkisinin sona ermesi hâlinde ilgililer anlaşamazlarsa, sulh hâkimi gerekli önlemleri alır.

## **5. Ödeme yeri**

### **Madde 916-**

Rehin senedinden aksi anlaşılmadıkça, senet hamile yazılı olsa bile borçlu, bütün ödemelerini alacaklının yerleşim yerinde yapmak zorundadır.

Alacaklının yerleşim yeri bilinmediği veya alacaklı yerleşim yerini borçlunun zararına değiştirdiği takdirde borçlu, borcunu kendi yerleşim yerindeki veya alacaklının eski yerleşim yerindeki hâkimin belirleyeceği yere tevdi ederek borcundan kurtulabilir.

Senedin faiz kuponları varsa faiz ödemesi, kuponları ibraz edene yapılır.

## **6. Alacağın devrinden sonra ödeme**

### **Madde 917-**

Alacağın devri hâlinde borçlu, kendisine bildirilmiş olmadıkça kupona bağlı olmayan faiz ve yıllık edimleri, senet hamile yazılı olsa bile, eski alacaklıya ödeyebilir.

Ana paranın tamamen veya kısmen ödenmesi, ancak ödeme zamanında kendisinin alacaklı olduğunu ispat eden kimseye yapılmış ise geçerlidir.

## **II. Sona erme**

### **1.Alacaklının olmaması**

### **Madde 918-**

Alacaklı yoksa veya rehin hakkından feragat ederse borçlu, tapu kütüğündeki tescili terkin ettirip ettirmemekte serbesttir.

Borçlu, zilyetliğine geçmiş olan senedi yeniden tedavüle çıkartabilir.

## **2. Terkin**

### **Madde 919-**

İpotekli borç senedi veya irat senedine ilişkin tescil, ancak tarafların veya mahkemenin rehin senedini iptal etmesi üzerine terkin edilebilir.

## **III. Alacaklının hakları**

### **1. İyiniyetin korunması**

#### **a. Tescil bakımından**

##### **Madde 920-**

İpotekli borç senedinden veya irat senedinden doğan alacak, tapu kütüğüne iyiniyetle dayanan herkes için kütükteki tescile göre geçerlidir.

#### **b. Senet bakımından**

##### **Madde 921-**

Usulüne göre düzenlenmiş olan ipotekli borç senedi veya irat senedi, ona iyiniyetle dayanan herkes hakkında, içinde yazılı olanlara göre geçerlidir.

#### **c. Senet ile tescilin ilişkisi**

##### **Madde 922-**

İpotekli borç senedi veya irat senedi metninde yazılı olanlar tapu kütüğündeki tescile uymazsa veya tapu kütüğünde tescil yoksa, kütük esas alınır.

Bununla birlikte senedi iyiniyetle edinen kimse, tapu kütüğüne ilişkin hükümler uyarınca tazminat isteyebilir.

## **2. Hakkın ileri sürülmesi**

### **Madde 923-**

Nama veya hamile yazılı ipotekli borç senedi veya irat senedindeki alacak, ancak senet üzerindeki zilyetlikle birlikte devir veya rehin edilebilir veya başka bir tasarrufa konu olabilir.

Senetlerin henüz düzenlenmemiş olması veya mahkeme tarafından iptal edilmesi hâlinde alacağı ileri sürme hakkı saklıdır.

## **3. Alacağın devri**

### **Madde 924-**

İpotekli borç senedindeki veya irat senedindeki alacağın devri, rehin senedinin teslim edilmesine bağlıdır.

Rehin senedinin nama yazılı olması hâlinde devralanın adı ve devir işlemi senet üzerine yazılır.

## **IV. İptal**

### **1. Senedin kaybedilmesi**

#### **Madde 925-**

Rehin senedi irade dışında elden çıkmış veya borcu sona erdirme kastı olmaksızın yok edilmiş ise alacaklı, rehin senedini ve kuponu mahkeme kararıyla iptal ettirerek borçludan borcunu ödemesini ve eğer alacak henüz muaccel değilse yeni bir rehin senedi veya kupon düzenlenmesini isteyebilir.

İptal kararı, hamile yazılı kıymetli evrakın iptaline ilişkin hükümler gereğince verilir; ancak, ibraz süresi bir yıldır.

Borçlu da ödenmiş olmasına rağmen geri verilmemiş olan senet için aynı hükümler uyarınca senedin iptalini isteyebilir.

## **2. İlân yoluyla duyuru**

### **Madde 926-**

İpotekli borç senedi veya irat senedinin alacaklısının kim olduğu on yıldan beri bilinmiyor ve bu süre içinde faiz ödenmesi de istenmemiş bulunuyorsa, rehinli taşınmazın maliki, alacaklının ortaya çıkması için gaipliğe ilişkin hükümlere göre ilân yapılmasını hâkimden isteyebilir.

Alacaklı ortaya çıkmaz ve yapılan araştırma sonunda büyük bir olasılıkla alacağın artık mevcut olmadığı anlaşılırsa, hâkim tarafından senedin iptaline karar verilir; bu kararla rehin derecesi boşalmış olur.

## **V. Borçlunun def'ileri**

### **Madde 927-**

Borçlu yalnız tescilden veya senetten doğan def'ileri ve istemde bulunan alacaklıya karşı sahip olduğu kişisel def'ileri ileri sürebilir.

## **VI. Ödenen senedin geri verilmesi**

### **Madde 928 -**

Borcun tamamını ödeyen borçlu, alacaklıdan senedin iptal edilmemiş olarak geri verilmesini isteyebilir.

## **VII. Hukukî ilişkide değişiklik**

### **Madde 929-**

Borçlu borcun kısmen ödenmesi veya borç yükünün hafifletilmesi ya da güvencenin azaltılması gibi hukukî ilişkide meydana gelen değişiklikleri tapu kütüğüne tescil ettirme hakkına sahiptir.

Tapu memuru, bu tür değişiklikleri senet üzerine de yazar.

Meydana gelen değişikliklerin tescil edilmemiş olması hâlinde, senette yazılı yıllık edimlerin ödenmiş olması dışındaki değişiklikler senedi iyiniyetle kazanan kimseye karşı ileri sürülemez.

## DÖRDÜNCÜ AYIRIM

### TAŞINMAZ REHİNİYLE GÜVENCE ALTINA ALINAN ÖDÜNCÜ SENETLERİ

#### A. Rehinli tahviller

##### Madde 930-

Nama veya hamile yazılı tahviller, aşağıdaki hâllerde taşınmaz rehniyle güvence altına alınabilir:

- Ödücün tamamı için ipotek veya ipotekli borç senedi yoluyla rehin kurulması ve alacaklılar ile borçlu için ortak bir temsilcinin atanması,
- Tahvil çıkarmayı üzerine alan kurum yararına ödücün tamamı için taşınmaz rehni kurulması ve bu rehinli alacağın da tahvil alacaklıları yararına rehnedilmesi.

#### B. Seri hâlinde rehin senedi çıkarılması

##### I. Genel olarak

##### Madde 931-

Seri hâlinde çıkarılan ipotekli borç senetleri ile irat senetleri hakkında, aşağıdaki hükümler saklı kalmak kaydıyla, ipotekli borç senedi ve irat senedine ilişkin genel hükümler uygulanır.

##### II. Düzenlenmesi

##### Madde 932-

Seri hâlinde çıkarılan senetler, her birinin değeri yüz milyon lira veya yüz milyon liranın katları olarak düzenlenir.

Bir serideki bütün senetlerin şeklinin aynı olması ve numaralarının birbirini izlemesi gerekir.

Senetlerin rehinli taşınmaz maliki tarafından çıkarılmamış olması hâlinde aracı kurumun, alacaklılar ve borçlunun temsilcisi olduğu senetlerde belirtilir.

### **III. Borcun kısım kısım ödenmesi**

#### **Madde 933-**

Borçlu, belirli zamanlarda faizle birlikte anaparanın bir kısmını da ödemeyi üstlenebilir.

Taksit olarak her yıl ödenecek paranın, senetlerin belli bir bölümünü karşılaması zorunludur.

### **IV. Tescil**

#### **Madde 934-**

Senetler, sayıları gösterilmek suretiyle tapu kütüğüne tescil olunur; ödücün tamamı için bir tescil yapılır.

Senet sayısı az ise, her senet ayrı tescil edilebilir.

### **V. Hükmü**

#### **1. Senedi çıkaran aracı kurum**

##### **Madde 935-**

Senedi çıkaran aracı kurum, alacaklıların ve borçlunun temsilcisi olsa bile, senetlerin çıkarılması sırasında kendisine ayrıca yetki verilmiş olmadıkça, borcun kapsamında ve koşullarında bir değişiklik yapamaz.

#### **2.Senetlerin geri ödenmesi**

##### **a. Ödeme plânı**

##### **Madde 936-**

Senetlerin geri ödenmesi, çıkarma sırasında yapılan veya o sırada verilen yetkiye dayanarak aracı kurumun düzenleyeceği plâna göre gerçekleştirilir. Sırası gelen senedin karşılığı alacaklıya ödenmekle senedin hükmü kalmaz.

Aksi kararlaştırılmadıkça tescilin terhini, ancak borçlunun tescilde belirtilen yükümlölüklerini tamamen yerine getirmiş ve senetlerin bütün kuponları ile birlikte geri verilmiş olmasına veya geri verilmemiş kuponlar varsa bunları karşılayacak miktarın hâkimin belirleyeceği yere tevdi edilmesine bağlıdır.

## **b. Denetleme**

### **Madde 937-**

Rehinli taşınmazın maliki veya aracı kurum, ödeme plânına göre kur'a çekmek ve karşılığı ödenen senetleri iptal etmekle yükümlüdür.

İrat senetlerinde bu işlemler Devletçe denetlenir.

## **c. Geri ödemelerin özgülenmesi**

### **Madde 938-**

Rehinli taşınmazlar yerine elde edilen paralar, ilk kur'a çekiminde belli olacak senetlerin ödenmesinde kullanılır.

# **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

## **TAŞINIR REHNİ**

### **BİRİNCİ AYIRIM**

### **TESLİME BAğLI REHİN VE HAPİS HAKKI**

#### **A. Teslime bağlı rehin**

##### **I. Kurulması**

##### **1. Alacaklının zilyetliği**

##### **Madde 939 -**

Kanunda öngörülen ayırık durumlar dışında taşınır, ancak zilyetliğin alacaklıya devri suretiyle rehnedilebilir.

Rehnedende tasarrufta bulunma yetkisi olmasa bile, rehin konusu taşınıra iyiniyetle zilyet olan kimse, zilyetlik hükümlerine göre edinimi korunduğu ölçüde rehin hakkı kazanır. Üçüncü kişilerin önceki zilyetlikten doğan hakları saklıdır.

Taşınır, fiilen yalnız rehnedenin hâkimiyetinde kaldığı sürece rehin hakkı doğmaz.

## 2. Ayırık durumlar[38]

### Madde 940-

Yetkili makamlar tarafından izin verilen kuruluşlar ile kooperatiflerin alacaklarının güvence altına alınması için, zilyetlik devredilmeden de, icra dairesinde tutulacak özel sicile yazılmak suretiyle hayvanlar üzerinde rehin kurulabilir. Bu amaçla tutulacak sicil Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir.

Gerçek veya tüzel kişilerin alacaklarının güvence altına alınması için, kanun gereğince bir sicile tescilli zorunlu olan taşınır mallar üzerinde, zilyetlik devredilmeden de, taşınır malın kayıtlı bulunduğu sicile yazılmak suretiyle rehin kurulabilir. Rehnin kurulmasına ilişkin diğer hususlar Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir.

**[38]** 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 139 uncu maddesiyle, bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan "tüzükle" ibareleri "Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle" şeklinde değiştirilmiştir.

## 3. Art rehin

### Madde 941-

Rehnedilen taşınırın maliki, onun üzerinde bir art rehin kurabilir. Bunun için, alacağı ödenince rehnedilen taşınırın sonraki alacaklıya teslim edilmesinin rehinli alacaklıya yazılı olarak bildirilmesi gerekir.

## 4. Alt rehin

### Madde 942-



Alacaklı, rehinli taşınırı ancak rehnedenin rızasıyla bir başkasına rehnedebilir.

## **II. Rehnin sona ermesi**

### **1. Zilyetliğin kaybı**

#### **Madde 943-**

Taşınır rehni, alacaklının zilyet olmaktan çıkması ve onu zilyet olan üçüncü kişiden geri alamaz hâle gelmesiyle son bulur.

Taşınır, alacaklının rızasıyla fiilen yalnız rehnedenin hâkimiyeti altında bulunduğu sürece rehnin hükümleri askıda kalır.

### **2. Geri verme borcu**

#### **Madde 944 -**

Alacağın ödenmesi suretiyle veya başka bir sebeple rehin hakkı sona erince alacaklı, rehinli taşınırı hak sahibine geri vermekle yükümlüdür.

Alacaklı, alacağının tamamını almadıkça rehinli taşınırı veya onun bir kısmını geri vermek zorunda değildir.

### **3. Alacaklının sorumluluğu**

#### **Madde 945-**

Alacaklı, rehinli taşınırın kaybolması, yok olması veya değerinin azalması yüzünden meydana gelen zararlardan, bunların kendi kusuru olmaksızın doğduğunu ispat etmedikçe sorumludur.

Rehinli taşınırı kendiliğinden başkasına devir veya rehneden alacaklı, bundan doğan bütün zararlardan sorumlu olur.

## **III. Rehnin hükümleri**

### **1. Alacaklının hakkı**

## Madde 946-

Alacaklı, ödenmeyen alacağının rehnin paraya çevrilmesi yoluyla ödenmesini isteyebilir.

Rehin hakkı, alacaklıya asıl alacak ile birlikte sözleşme faizlerinin, takip giderlerinin ve gecikme faizinin güvencesini sağlar.

## 2. Rehnin kapsamı

### Madde 947-

Rehin, taşınır eklentileriyle birlikte kapsar.

Aksi kararlaştırılmış olmadıkça alacaklı, rehinli taşınırın doğal ürünlerini, bütünleyici parçası olmaktan çıkınca malike vermekle yükümlüdür.

Rehin, paraya çevirme sırasında bütünleyici parça niteliğindeki doğal ürünleri de kapsar.

## 3. Rehnin sırası

### Madde 948-

Aynı taşınır üzerinde birden çok rehin hakkı bulunduğu takdirde, alacaklılara rehin haklarının sırasına göre ödeme yapılır.

Rehin hakkının sırası kuruluş tarihine göre belirlenir.

## 4. Mülkiyetin geçememesi

**Madde 949-** Borcun ödenmemesi hâlinde rehinli taşınırın mülkiyetinin alacaklıya geçmesini öngören sözleşme hükmü geçersizdir.

## B. Hapis hakkı

### I. Koşulları

#### Madde 950-

Alacaklı, borçluya ait olup onun rızasıyla zilyedi bulunduğu taşınırı veya kıymetli evrakı, borcun muaccel olması ve niteliği itibarıyla bu eşyanın alacak ile bağlantısı bulunması hâlinde, borç ödeninceye kadar hapsedebilir.

Zilyetlik ve alacak ticarî ilişkiden doğmuşsa, tacirler arasında bu bağlantı var sayılır.

Alacaklı, borçluya ait olmayan taşınırlar üzerinde de zilyetliğin iyiniyetle kazanılmasının korunduğu ölçüde hapis hakkına sahip olur.

## **II. Ayrık durumlar**

### **Madde 951-**

Nitelikleri itibarıyla paraya çevrilmeye elverişli olmayan taşınırlar üzerinde hapis hakkı kullanılamaz.

Alacaklının üstlendiği yükümlülükle veya borçlunun teslim sırasında ya da daha önce verdiği talimatla veya kamu düzeniyle bağdaşmayan hâllerde de hapis hakkı kullanılamaz.

## **III. Borç ödemededen aciz**

### **Madde 952-**

Alacaklı, borçlunun ödemededen acze düşmesi hâlinde, alacağı muaccel olmasa bile, hapis hakkını kullanabilir.

Borç ödemededen aciz, taşınırın tesliminden sonra meydana gelmiş veya daha önce meydana gelmiş olmakla beraber alacaklı bu durumu teslimden sonra öğrenmiş ise; o şeyin belli bir yönde kullanılacağı konusunda alacaklı tarafından yüklenilmiş bir yükümlülük veya borçlunun teslim sırasında ya da daha önce verdiği talimatla bağdaşmasa bile, alacaklı hapis hakkını kullanabilir.

## **IV. Hükümleri**

### **Madde 953-**

Borç yerine getirilmez ve yeterli güvence de gösterilmezse alacaklı, borçluya daha önce bildirimde bulunarak, hapsettiği şeylerin teslimine bağlı rehin hükümleri uyarınca paraya çevrilmesini isteyebilir.

Üzerinde hapis hakkı bulunan nama yazılı kıymetli evrakın paraya çevrilmesi için icra dairesi, borçlu yerine gerekli işlemleri yapar.

## İKİNCİ AYIRIM

### ALACAKLAR VE DİĞER HAKLAR ÜZERİNDE REHİN

#### A. Genel olarak

##### Madde 954-

Başkasına devredilebilen alacaklar ve diğer haklar rehnedilebilir.

Aksine bir hüküm bulunmadıkça, bunların rehni hakkında da teslime bağlı rehin hükümleri uygulanır.

#### B. Kurulması

##### I. Senede bağlı olan veya olmayan alacaklarda

##### Madde 955-

Senede bağlanmış olan veya olmayan alacakların rehni için rehin sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması ve senede bağlı alacaklarda senedin teslim edilmesi gerekir.

Alacaklı veya rehnedenden, rehni borçluya ihbar edebilir.

Diğer hakların rehninde, yazılı rehin sözleşmesiyle birlikte, bu hakların devri için öngörülen şekle uyulması gerekir.

##### II. Kıymetli evrakta

##### Madde 956-

Hamile yazılı senetlerin rehni için senetlerin rehin alacaklısına teslimi yeterlidir.

Diğer kıymetli evrakın rehni için senedin ciro edilmiş veya yazılı devir beyanı yapılmış olarak teslimi gerekir.

### **III. Emtiyayı temsil eden senetlerde**

#### **Madde 957-**

Emtiyayı temsil eden kıymetli evrakın rehnedilmesiyle emtia üzerinde rehin hakkı doğar.

Emtiyayı temsil eden senetten başka özel bir rehin senedi (varant) düzenlenmişse, rehinli alacak miktarının ve muaccel olduğu tarihin senet üzerine yazılmış olması koşuluyla, rehin senedinin rehnedilmiş olması yeterlidir.

### **IV. Art rehin**

#### **Madde 958-**

Rehinli bir alacak üzerinde sonra gelen bir rehnin kurulması, ancak rehnedenin veya sonra gelen rehin alacaklısının durumu önce gelen rehin alacaklısına yazılı olarak bildirmesi hâlinde geçerlidir.

## **C. Hükümleri**

### **I. Rehnin kapsamı**

#### **Madde 959-**

Faiz veya kâr payı gibi dönemsel gelir getiren alacakların rehnedilmiş olması hâlinde, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bunlardan yalnız vadeleri henüz gelmemiş olanlar rehnin kapsamına girer ve rehin, vadeleri geçmiş olan edimleri kapsamaz.

Bu tür yan edimler için özel senetler düzenlenmiş ise, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bunların rehin kapsamına girmesi, şekil koşullarına uygun olarak rehnedilmelerine bağlıdır.

### **II. Rehinli pay senetlerinin temsili**

#### **Madde 960-**

Ortaklık genel kurulunda rehinli pay senetlerini temsil etmek yetkisi, rehin alacaklısına değil, pay sahibine aittir.

### **III. Yönetim ve ödeme**

#### **Madde 961-**

Özenli bir yönetim, rehnedilmiş alacağın muacceliyetinin ihbarını ve tahsil edilmesini gerekli kılıyorsa alacaklı bu işlemleri yapabilir; rehin alacaklısı da alacaklıyı bu işlemlerin yapılmasına zorlayabilir.

Rehin kendisine ihbar edilmiş olan borçlu, borcunu asıl alacaklıya veya rehin alacaklısına ancak diğerinin rızasıyla ödeyebilir.

Bu rızanın bulunmaması hâlinde borçlu, borcunu tevdi etmekle yükümlüdür.

### **ÜÇÜNCÜ AYIRIM**

#### **REHİN KARŞILIĞINDA ÖDÜNC VERME İŞİ İLE UĞRAŞANLAR**

##### **A. Ödünç verenler**

###### **I. İşletme izni alma**

#### **Madde 962-**

İşletme olarak taşınır rehni karşılığında ödünç verme işiyle uğraşmak isteyenler, yetkili makamdan izin almak zorundadırlar.

###### **II. Süre**

#### **Madde 963-**

Özel işletmelere ancak belli süre için izin verilebilir. Sürenin bitiminde bu izin yenilenebilir.

Gerekli kurallara uyulmaması hâlinde, verilen izin her zaman geri alınabilir.

##### **B. Taşınır rehni karşılığı ödünç**

###### **I. Kurulması**

#### **Madde 964-**

Rehnedilen taşınırın işletmeye teslim edilmesi ve karşılığında bir makbuzun alınmasıyla rehin kurulmuş olur.

## **II. Hükümleri**

### **1. Rehnin paraya çevrilmesi**

#### **Madde 965-**

Borç vadesinde ödenmezse, ödünç veren, borçluya önceden noter aracılığı ile borcunu ödemesini ihtar ettikten sonra rehni icra yoluyla paraya çevirtebilir.

Borçlu, ödünç verene karşı kişisel olarak sorumlu değildir.

### **2. Arta kalan para üzerindeki hak**

#### **Madde 966-**

Satış bedelinin rehinli alacak miktarından fazla olması hâlinde, arta kalan para hak sahibine ödenir.

İşletmenin aynı borçludan birden fazla alacağı varsa, bunlar arta kalan para hesaplanırken bir bütün olarak göz önünde tutulur.

Arta kalan miktarı isteme hakkı, rehnedilen taşınırın paraya çevrilmesinin üzerinden beş yıl geçmekle zamanaşımına uğrar.

## **III. Rehnin sona ermesi**

### **1. Rehinden kurtarmayı isteme hakkı**

#### **Madde 967-**

Rehnedilen taşınır, satılincaya kadar rehin makbuzunun geri verilmesi suretiyle rehinden kurtarılabilir.

Rehin makbuzu geri verilmezse, alacağın muaccel olmasından sonra hak sahibi olduğunu ispat eden kimse taşınırı rehinden kurtarabilir.

Ödünç veren, rehnedilen taşınırı makbuzun teslimi karşılığı geri verme hakkını açıkça saklı tutmuş olsa bile; alacağın muaccel olmasının üzerinden altı ay geçtikten sonra hakkını ispat eden kimse, taşınırı rehinden kurtarabilir.

## **2. Ödünç verenin hakları**

### **Madde 968-**

Ödünç veren, taşınırın rehinden kurtarıldığı aya ait faizin tamamının ödenmesini isteyebilir.

Ödünç veren, makbuzu kim getirirse taşınırı ona geri verme hakkını açıkça saklı tutmuşsa, makbuzun hamilinin bunu haksız olarak ele geçirdiğini bilmedikçe ve bilmesi gerekmedikçe bu yetkisini kullanabilir.

## **C. Geri alım hakkı tanıyarak satım**

### **Madde 969-**

Geri alım hakkı tanıyarak satın almayı meslek edinenler hakkında da, taşınır rehni karşılığında ödünç verenlere ilişkin hükümler uygulanır.

## **DÖRDÜNCÜ AYIRIM**

## **REHİNLİ TAHVİL**

### **A. Niteliği**

#### **Madde 970-**

İşletme olarak taşınmaz rehni karşılığında ödünç verme işiyle uğraşmak üzere yetkili makamdan izin alanlar, özel bir rehin sözleşmesi ve teslim yükümlülüğü olmasa bile, taşınmaz rehniyle güvence altına alınmış alacakları ile cari işlerinden doğan alacaklarını karşılık göstererek rehinli tahvil çıkarabilirler.

### **B. Şekli**

#### **Madde 971-**



Alacaklılar, rehinli tahvillerin öngörülen zamandan önce ödenmesini isteyemezler.

Tahviller hamile veya nama yazılı olarak çıkarılır ve hamile yazılı kuponları bulunur.

## C. Düzenlenmesi

### Madde 972-

Tahvil çıkaracaklar ile tahvil çıkarmaya ilişkin koşullar ve çıkarma izni vermeye yetkili makam özel kanunla belirlenir.

# ÜÇÜNCÜ KISIM

# ZİLYETLİK VE TAPU SİCİLİ

## BİRİNCİ BÖLÜM

### ZİLYETLİK

#### A. Zilyetlik kavramı ve türleri

##### I. Kavram

#### Madde 973-

Bir şey üzerinde fiilî hâkimiyeti bulunan kimse onun zilyedidir.

Taşınmaz üzerindeki irtifak haklarında ve taşınmaz yüklerinde hakkın fiilen kullanılması zilyetlik sayılır.

##### II. Türleri

#### 1. Aslî ve fer'î zilyetlik

## **Madde 974-**

Zilyet, bir sınırlı aynî hak veya bir kişisel hakkın kurulmasını ya da kullanılmasını sağlamak için şeyi başkasına teslim ederse, bunların ikisi de zilyet olur.

Bir şeyde malik sıfatıyla zilyet olan aslî zilyet, diğeri fer'î zilyettir.

## **2. Dolaylı ve dolaysız zilyetlik**

### **Madde 975-**

Bir şeyde fiilî hâkimiyetini doğrudan doğruya sürdüren kimse dolaysız zilyet, başka bir kişi aracılığı ile sürdüren kimse dolaylı zilyettir.

## **III. Geçici olarak kesilme**

### **Madde 976-**

Fiilî hâkimiyetin geçici nitelikteki sebeplerle kullanılmaması veya kullanma olanağının ortadan kalkması zilyetliği sona erdirmez.

## **B. Zilyetliğin devri**

### **I. Hazırlar arasında**

#### **Madde 977-**

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

### **II. Hazır olmayanlar arasında**

#### **Madde 978-**

Temsilciye yapılan teslim, temsil edilene yapılmış gibi zilyetliği geçirir.

### III. Teslimsiz devir

#### Madde 979-

Bir üçüncü kişi veya zilyetliğı devreden, özel bir hukukî ilişkiye dayanarak zilyet olmakta devam ederse zilyetlik, teslim gerçekleşmeksizin kazanılmış olur.

Zilyetliğin bu yolla devri, zilyet olmakta devam eden üçüncü kişiye karşı, ancak durumun devreden tarafından kendisine bildirildiğı andan başlayarak hüküm doğurur.

Üçüncü kişi, zilyetliğı devredene karşı ileri sürebileceğı sebeplerle şeyi edinene vermekten kaçınabilir.

### IV. Emtiayı temsil eden senetlerin teslimi

#### Madde 980-

Bir taşıyıcıya veya umumî mağazaya bırakılmış emtiayı temsil eden kıymetli evrakın teslimi, emtianın teslimi gibi sonuç doğurur.

Kıymetli evrakı iyiniyetle teslim alan kimse ile emtiayı iyiniyetle teslim alan kimse arasında uyumsuzluk çıkarsa emtiayı teslim alan tercih olunur.

## C. Zilyetliğin hükümleri

### I. Korunması

#### 1. Savunma hakkı

##### Madde 981-

Zilyet, her türlü gasp veya saldırıyı kuvvet kullanarak defedebilir.

Zilyet, rızası dışında kendisinden alınan şeyi taşınmazlarda el koyanı kovarak, taşınırlarda ise eylem sırasında veya kaçarken yakalananın elinden alarak zilyetliğini koruyabilir. Ancak, zilyet durumun haklı göstermediğı derecede kuvvet kullanmaktan kaçınmak zorundadır.

#### 2. Zilyetliğin gasbında dava hakkı

## **Madde 982-**

Başkasının zilyet bulunduğu bir şeyi gasbeden kimse, o şey üzerinde üstün bir hakka sahip olduğunu iddia etse bile onu geri vermekle yükümlüdür.

Davalı, o şeyi davacıdan geri almasını gerektirecek üstün bir hakka sahip olduğunu derhâl ispat ederse onu geri vermekten kaçınabilir.

Dava, şeyin geri verilmesine ve zararın giderilmesine yönelik olur.

## **3. Zilyetliğe saldırıya dava hakkı**

### **Madde 983-**

Saldırıda bulunan, şey üzerinde bir hak iddia etse bile; zilyetliği saldırıya uğrayan, ona karşı dava açabilir.

Dava, saldırının sona erdirilmesine, sebebinin önlenmesine ve zararın giderilmesine yönelik olur.

## **4. Dava hakkının düşmesi**

### **Madde 984-**

Gasp ve saldırıdan dolayı dava hakkı, zilyedin fiili ve failini öğrenmesinden başlayarak iki ay ve her hâlde fiilin üzerinden bir yıl geçmekle düşer.

## **II. Zilyetlik dolayısıyla hakkın korunması**

### **1. Mülkiyet karinesi**

#### **Madde 985-**

Taşınırın zilyedi onun maliki sayılır.

Önceki zilyetler de zilyetlikleri süresince o taşınırın maliki sayılırlar.

### **2. Fer'î zilyetlikte karine**

## **Madde 986-**

Bir taşınır malik olma iradesi bulunmaksızın zilyet olan kimse, taşınırı kendisinden iyiniyetle aldığı kişinin mülkiyet karinesine dayanabilir.

Taşınır bir sınırlı aynî hak veya kişisel hak iddiasıyla zilyet bulunan kimsenin iddia ettiği hakkın varlığı karine olarak kabul edilir. Ancak, zilyet bu karineyi şeyi kendisine vermiş olan kişiye karşı ileri süremez.

## **3. Davaya karşı savunma**

### **Madde 987-**

Bir taşınırın zilyedi, kendisine karşı açılan her davada üstün hakka sahip olduğu karinesine dayanabilir.

Gasp veya saldırıya ilişkin hükümler saklıdır.

## **4. Tasarruf yetkisi ve taşınır davası**

### **a. Emin sıfatıyla zilyetten edinme bakımından**

#### **Madde 988-**

Bir taşınırın emin sıfatıyla zilyedinden o şey üzerinde iyiniyetle mülkiyet veya sınırlı aynî hak edinen kimsenin edinimi, zilyedin bu tür tasarruflarda bulunma yetkisi olmasa bile korunur.

### **b. Kaybedilen veya çalınan eşya bakımından**

#### **Madde 989-**

Taşınır çalınan, kaybolan ya da iradesi dışında başka herhangi bir şekilde elinden çıkan zilyet, o şeyi elinde bulunduran herkese karşı beş yıl içinde taşınır davası açabilir.

Bu taşınır, açık artırmadan veya pazardan ya da benzeri eşya satanlardan iyiniyetle edinilmiş ise; iyiniyetli birinci ve sonraki edinenlere karşı taşınır davası, ancak ödenen bedelin geri verilmesi koşuluyla açılabilir.

Diğer konularda iyiniyetli zilyedin haklarına ilişkin hükümler uygulanır.

### **c. Para ve hamile yazılı senetlerde**

#### **Madde 990-**

Zilyet, iradesi dışında elinden çıkmış olsa bile, para ve hamile yazılı senetleri iyiniyetle edinmiş olan kimseye karşı taşınır davası açamaz.

### **d. İyiniyetli olmama hâlinde**

#### **Madde 991-**

Bir taşınırın zilyetliğini iyiniyetle edinmemiş olan kimseye karşı önceki zilyet, her zaman taşınır davası açabilir.

Eğer önceki zilyet de, zilyetliği iyiniyetle edinmemiş ise sonraki zilyede karşı taşınır davası açamaz.

## **5. Taşınmazlarda karine**

### **Madde 992-**

Tapuya kayıtlı taşınmazlarda, hak karinesinden ve zilyetlikten doğan dava açma hakkından yalnız adına tescil bulunan kimse yararlanır.

Bununla birlikte taşınmaz üzerinde fiilî hâkimiyeti bulunan kimse, gasp veya saldırı sebebiyle dava açabilir.

## **III. Sorumluluk**

### **1. İyiniyetli zilyet bakımından**

#### **a. Yararlanma**

#### **Madde 993-**

İyiniyetle zilyedi bulunduğu şeyi, karineyle mevcut hakkına uygun şekilde kullanan veya ondan yararlanan zilyet, o şeyi geri vermekle yükümlü olduğu kimseye karşı bu yüzden herhangi bir tazminat ödemek zorunda değildir.

İyiniyetli zilyet, şeyin kaybedilmesinden, yok olmasından veya hasara uğramasından sorumlu olmaz.

## **b. Tazminat**

### **Madde 994-**

İyiniyetli zilyet, geri vermeyi isteyen kimseden şey için yapmış olduğu zorunlu ve yararlı giderleri tazmin etmesini isteyebilir ve bu tazminat ödeninceye kadar şeyi geri vermekten kaçınabilir.

İyiniyetli zilyet, diğer giderler için tazminat isteyemez. Ancak, şeyin geri verilmesinden önce kendisine bu giderler için bir tazminat önerilmezse, kendisi tarafından o şeyle birleştirilen ve zararsızca ayrılması mümkün bulunan eklemeleri o şeyi geri vermeden önce ayırıp alabilir.

Zilyedin elde ettiği ürünler, yaptığı giderler sebebiyle doğan alacaklarına mahsup edilir.

## **2. İyiniyetli olmayan zilyet bakımından**

### **Madde 995-**

İyiniyetli olmayan zilyet, geri vermekle yükümlü olduğu şeyi haksız alıkoymuş olması yüzünden hak sahibine verdiği zararlar ve elde ettiği veya elde etmeyi ihmal eylediği ürünler karşılığında tazminat ödemek zorundadır.

İyiniyetli olmayan zilyet, yaptığı giderlerden ancak hak sahibi için de zorunlu olanların tazmin edilmesini isteyebilir.

İyiniyetli olmayan zilyet, şeyi kime geri vereceğini bilmediği sürece ancak kusuruyla verdiği zararlardan sorumlu olur.

## **IV. Kazandırıcı zamanaşımından yararlanma**

### **Madde 996-**

Kazandırıcı zamanaşımından yararlanma hakkına sahip olan zilyet, zilyetliğı kendisine devreden aynı yetkiye sahip idiyse onun zilyetlik süresini kendi süresine ekleyebilir.

## İKİNCİ BÖLÜM

### TAPU SİCİLİ

#### A. Kurulması

##### I. Sicil bakımından

###### 1. Genel olarak

###### Madde 997-

Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur.

Tapu sicili, tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü ile bunları tamamlayan yevmiye defteri ve belgeler ile plânlardan oluşur.

Sicilin örneğı, nasıl tutulacağı ve yardımcı siciller Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir.[39]

*[39] 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 139 uncu maddesiyle, bu fıkralarda yer alan "tüzükle" ibaresi "Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle" şeklinde değiştirilmiştir.*

##### 2. Taşınmazların kaydedilmesi

###### a. Kaydedilecek taşınmazlar

###### Madde 998-

Tapu siciline taşınmaz olarak şunlar kaydedilir:

1. Arazi,
2. Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar,
3. Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler.



Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir.

Bağımsız ve sürekli hakların kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usul Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir. Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süreli olması gerekir.[40]

Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir.

**[40]** 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 139 uncu maddesiyle, bu fıkralarda yer alan "tüzükle" ibaresi "Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle" şeklinde değiştirilmiştir.

## b. Kaydedilmeyecek taşınmazlar

### Madde 999-

Özel mülkiyete tâbi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynî hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz.

Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tâbi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır.

## 3. Sicilin unsurları

### a. Tapu kütüğü

### Madde 1000-

Her taşınmaza kütükte bir sayfa ayrılır ve sayfa numaraları birbirini izler.

Bir taşınmazın bölünmesi veya birden çok taşınmazın birleştirilmesi hâlinde uyulacak usul Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir.[41]

Kütüğün her sayfasındaki özel sütunlara şunlar tescil edilir:

1. Mülkiyet,
2. Taşınmaz üzerinde kurulmuş olan veya o taşınmaz lehine başka taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan irtifak hakları ile taşınmaz yükü,

### 3. Taşınmaz üzerindeki rehin hakları.

Eklentiler, malikin isteği üzerine beyanlar sütununa kaydedilir. Yapılan bu kayıt, ancak kütükte hak sahibi olarak görünenlerin rızasıyla kütükten silinebilir.

Aynı malike ait olan birden çok taşınmaz, sınırları birbirine bitişik olmasa bile, malikin istemiyle kütükte ortak bir sayfaya kaydedilebilir. Bu sayfaya yapılan rehin tescilleri, o sayfada kayıtlı bulunan bütün taşınmazları bağlar; aynı sayfada kayıtlı bu gibi taşınmazlardan bir kısmı malikin istemi üzerine veya mahkeme kararıyla o sayfadan çıkarılırsa, çıkarılan taşınmazlar üzerinde tescil edilmiş bulunan haklar saklı kalır.

**[41]** 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 139 uncu maddesiyle, bu fıkralarda yer alan "tüzükle" ibaresi "Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle" şeklinde değiştirilmiştir.

## b. Kat mülkiyeti kütüğü

### Madde 1001-

Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler, ayrıca tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne yazılır.

Özel kanun hükümleri saklı kalmak üzere, kütükte yapılacak işlemler hakkında tapu kütüğüne ilişkin hükümler uygulanır.

## c. Yevmiye defteri ve belgeler

### Madde 1002-

Tapu kütüğüne tescil istemleri, isteyen kimliği ve istemin konusu belirtilerek istem sırasına göre derhâl yevmiye defterine yazılır.

Bu işlemlerin dayanağı olan belgeler, özenle sıraya konulur ve saklanır.

## d. Plân

### Madde 1003-

Bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmî bir ölçüme dayanan plân esas alınır.

Plânların nasıl hazırlanacağı Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir.  
[42]

**[42]** 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 139 uncu maddesiyle, bu fıkrafta yer alan "tüzükle" ibaresi "Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle" şeklinde değiştirilmiştir.

## II. Tapu sicilinin tutulması

### 1. Bir bölgede

#### Madde 1004-

Taşınmazlar, bulundukları bölgenin tapu siciline kaydedilir.

### 2. Birden çok bölgede

#### Madde 1005-

Birden çok bölgede bulunan taşınmaz, diğer bölge sicillerine kayıtlı olduğu belirtilmek suretiyle her bölgedeki sicile ayrı ayrı kaydedilir.

Böyle bir taşınmaza ilişkin tescil istemleri ve tescil işlemleri taşınmazın büyük kısmının bulunduğu bölgede yapılır ve yapılan tescil kütüğe işlenmek üzere diğer bölgelerdeki tapu idarelerine bildirilir.

## III. Tapu idareleri

### 1. Kuruluş

#### Madde 1006-

Tapu idarelerinin kuruluş, işleyiş ve hizmetlerinin yürütülmesi, özel kanun hükümlerine tâbidir.

## 2. Sorumluluk

### Madde 1007-

Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur.

Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder.

Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür.

## B. İşlemler

### I. İşlemlerin konusu

#### 1. Tescil

### Madde 1008-

Taşınmaza ilişkin aşağıdaki haklar, tapu kütüğüne tescil edilir:

1. Mülkiyet,
2. İrtifak hakları ve taşınmaz yükleri,
3. Rehin hakları.

#### 2. Şerhler

##### a. Kişisel haklarda

### Madde 1009-

Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhedilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerhedilebilir.

Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.

## **b. Tasarruf yetkisinin kısıtlanmasında**

### **Madde 1010-**

Aşağıdaki sebeplere dayanan tasarruf yetkisi kısıtlamaları, tapu kütüğüne şerh verilebilir:

1. Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları,
2. Haciz, iflâs kararı veya konkordato ile verilen süre,
3. Aile yurdu kurulması, artmirasçı atanması gibi şerh verilmesi kanunen öngörülen işlemler.

Tasarruf yetkisi kısıtlamaları, şerh verilmekle taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.

## **c. Geçici tescil şerhi**

### **Madde 1011-**

Aşağıdaki hâllerde geçici tescil şerhi verilebilir:

1. İddia edilen bir aynî hakkın güvence altına alınması gerekiyorsa,
2. Tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanlıkların sonradan tamamlanmasına kanun olanak tanıyorsa.

Geçici tescil şerhi, bütün ilgililerin razı olmasına veya hâkimin karar vermesine bağlıdır. Şerhin konusu olan hak sonradan gerçekleşirse, şerh tarihinden başlayarak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir.

Geçici tescil şerhi verilmesi istemi üzerine hâkim, tarafları dinleyerek veya dosya üzerinde inceleme yaparak şerhe konu olan hakkın varlığının kabul edilebileceği kanaatine varırsa, şerh kararı verir. Kararda şerhin etki bakımından süresi ve içeriği belirlenir; gerektiğinde mahkemeye başvurulması için bir süre verilir.

## **3. Beyanlar**

### **Madde 1012-**

Bir taşınmazın eklentileri, malikin istemi üzerine kütükteki beyanlar sütununa yazılır. Bu kaydın terkini, kütükte hak sahibi görünen bütün ilgililerin rızasına bağlıdır.

Taşınmaz mülkiyetine ilişkin kamu hukuku kısıtlamalarının beyanlar sütununa yazılması ve bu sütuna yazılabilecek diğer hususlar Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir.[43]

Özel kanun hükümleri saklıdır.

*[43] 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 139 uncu maddesiyle, bu fıkralarda yer alan "tüzükle" ibaresi "Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle" şeklinde değiştirilmiştir.*

## II. Tescilin ve terkinin koşulları

### 1. İstem

#### a. Tescil için

##### **Madde 1013-**

Tescil, tasarrufa konu olan taşınmaz malikin yazılı beyanı üzerine yapılır.

Edinen kimse, kanun hükmüne, kesinleşmiş mahkeme kararına veya buna eşdeğer bir belgeye dayanıyorsa, bu beyana gerek yoktur.

Bir aynî hakkı tescilden önce kazanan kimse, gerekli belgeleri ibraz ederek tescili isteyebilir.

#### b. Terkin ve değişiklik için

##### **Madde 1014-**

Bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilmesi, ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabilir.

### 2. Yetkinin ve sebebin belirlenmesi

##### **Madde 1015-**

Tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır.

İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur.

Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.

### 3. Belgelerin tamamlanması

#### Madde 1016-

Tasarruf yetkisine ve hukukî sebebe ilişkin belgeler tamam değilse istem reddedilir.

Bununla birlikte, hukukî sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen, tasarruf yetkisini belirten belgenin tamamlanması gereken hâllerde, malikin rızası veya hâkimin kararıyla geçici tescil şerhi verilebilir.

## III. Tescilin biçimi

### 1. Genel olarak

#### Madde 1017-

Kütüğe tesciller, istem tarihine ve sırasına göre yapılır.

Sicildeki kaydın bir örneği isteyen ilgiliye verilir.

Tescil ve terkin ile verilecek örneklerin şekli Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir.[44]

*[44] 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 139 uncu maddesiyle, bu fıkralarda yer alan "tüzükle" ibaresi "Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle" şeklinde değiştirilmiştir.*

### 2. Taşınmaz lehine irtifaklarda

#### Madde 1018-

Taşınmaz lehine irtifakların tescil ve terkinini hem yüklü, hem yararlanan taşınmazların sayfalarına kaydedilir.

## IV. Tebliğ zorunluluğu

### Madde 1019-

Tapu memuru, ilgililerin bilgisi dışında yaptığı işlemleri onlara tebliğ etmekle yükümlüdür.

İlgililerin bu işlemlere karşı itiraz süresi, kendilerine yapılan tebliğ tarihinden işlemeye başlar.

## C. Tapu sicilinin açıklığı

### Madde 1020-

Tapu sicili herkese açıktır.

İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir.

Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.

## D. Tescilin etkileri

### I. Tescilin yapılmamasının sonuçları

#### Madde 1021-

Kurulması kanunen tescile tâbi aynî haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz.

### II. Tescilin sonuçları

#### 1. Genel olarak

#### Madde 1022-

Aynî haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır.

Tescilin etkisi, kanunen öngörülen belgeler isteme eklenmiş veya geçici tescil hâlinde belgelerin uygun zamanda tamamlanmış olması koşuluyla yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar.



Bir hakkın içeriği, tescilin sınırları içinde, dayandığı belgelere göre veya diğer herhangi bir yolla belirlenir.

## **2. İyiniyetli üçüncü kişilere karşı**

### **Madde 1023-**

Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.

## **3. İyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı**

### **Madde 1024-**

Bir aynî hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz.

Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.

Böyle bir tescil yüzünden aynî hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğunu iyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir.

## **E. Terkin ve değiştirme**

### **I. Yolsuz tescilde**

#### **Madde 1025-**

Bir aynî hak yolsuz olarak tescil edilmiş veya bir tescil yolsuz olarak terkin olunmuş ya da değiştirilmiş ise, bu yüzden aynî hakkı zedelenen kimse tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir.

İyiniyetli üçüncü kişilerin bu tescile dayanarak kazandıkları aynî haklar ve her türlü tazminat istemi saklıdır.

## **II. Aynî hakların sona ermesi**

## Madde 1026-

Bir aynî hakkın sona ermesiyle tescil her türlü hukukî değerini kaybettiği takdirde, yüklü taşınmaz maliki, terkini isteyebilir.

Tapu memuru bu istemi yerine getirirse, her ilgili, bu işlemin kendisine tebliği tarihinden başlayarak otuz gün içinde terkine karşı dava açabilir.

Tapu memuru, re'sen hâkime başvurarak aynî hakkın sona erdiğinin belirlenmesine ilişkin karar verilmesini istemeye ve hâkimin vereceği karara dayanarak terkin işlemini yapmaya yetkilidir.

## III. Düzeltme

### Madde 1027-

İlgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir.

Düzeltme, eski tescilin terkini ve yeni bir tescilin yapılması biçiminde de olabilir.

Tapu memuru, basit yazı yanlışlıklarını, Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelik uyarınca re'sen düzeltir.[45]

*[45] 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 139 uncu maddesiyle, bu fıkra da yer alan "tüzük kuralları" ibaresi "Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelik" şeklinde değiştirilmiştir.*

## Yürürlükten kaldırılan kanun

### Madde 1028-

17 Şubat 1926 tarihli ve 743 sayılı Türk Kanunu Medenîsi yürürlükten kaldırılmıştır.

## Yürürlük

### Madde 1029-

Bu Kanun 1 Ocak 2002 tarihinde yürürlüğe girer.

# Yürütme

## Madde 1030-

Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

---

Revision #9

Created 28 January 2025 10:52:45 by Admin

Updated 29 January 2025 07:45:27 by Admin