

Eşya Hukuku

26.09.2018(2.Hafta)

Eşya hukukunun konusunu oluşturan ayni hakları oluşturan, yaratılması veya devri öncelikle adına sebep denilen bir hukuki işlemin varlığını gerektirir.

Sebep denilince akla sözleşmeler gelir.

Eşya hukukunun diğer bir adı ayni haklardır.

Ayni hakların konusu sadece ayni haklar değildir.

Ayni hakların konusu olan ama eşya olmayan şeyler de vardır.

Ayni hak denilince borçlar hukukunda karşılığı olarak nisbi haklar(alacak hakları) akla gelir. Borç ilişkilerinden doğan haklar alacak haklarıdır.

Alacak hakkı sadece borç ilişkisinin tarafları arasında gündeme getirilebilir. Ayni haklarsa herkese karşı ileri sürülebilir bu sebeple mutlak haklar olarak da adlandırılırlar.

Alacak halkının kullanımı için bir aracıya bir başkasına ihtiyaç vardır. Ayni haklarda ise aracıya ihtiyaç yoktur. Ayni haktan vazgeçmek için başkasının devreye girmesine gerek yoktur. Alacak hakkından vazgeçilmesi içinse onay gerekir.

Borçlar hukukunda olağanüstü bir sözleşme serbestisi vardır. Tek sınırları ahlaka aykırılık, hukukun emredici kurallarına aykırılık, kişilik haklarına aykırılıktır. Eşya hukukunda ise irade özgürlüğü sınırlıdır. Yasada öngörülen ayni haklardan yalnızca söz edilebilir. Ve yasada öngörülmüş ayni haklara ancak yasadaki içerik verilebilir. Sınırlı sayı ve sınırlı içerik (tipe bağlılık) ilkeleri vardır.

İpotek hakkı, rehin hakkı kanunda ne yetki veriliyorsa odur. Örneğin, ipotekli alacaklarının kullanımına bırakılamaz.

Çünkü ipotek hakkı sadece borç ödenmediği zaman hak sahibine taşınmazı satıp paraya çevirip alacağını tahsil etme yetkisi verir.

Eşya, insan vücudu dışındaki maddi varlıkların hepsidir. Hukuki bir terim olarak eşya ise üzerinde hakimiyet kurulabilecek şeylerdir. Örneğin, deniz, hava, akarsu bunlar eşya değildir. Sınırlandırılmış olması lazımdır. Film ve sanat eserleri, icatlar ve buluşlar üzerindeki haklara fikri haklar denir. Bu fikri hakların ayni haklar gibi herkese karşı ileri sürülebilir.

Ayni hakların konusu prensip olarak eşyalardır. Ancak eşya olmayan ayni haklar da vardır.

Taşınmazlar:

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.

Taşınmaz mülkiyetin konusu haklar da olabilir. Bu haklar:

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 tabidir.

Bağımsız ve sürekli hakların kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usul tüzükle belirlenir. Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süreli olması gerekir.

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

Öyle haklar vardır ki bunlar bağımsız ve en az 30 yıllık süre ye tabi ya da süresiz ise bunların tapuya taşınmaz olarak kaydedilmesine kanun izin verir.

Tapuda yapılabilecek işlemlerde kayıt, tescilden farklıdır. Kayıt, bir şeyin taşınmaz olarak deftere geçirilmesidir. Örneğin, 807 nolu parsel. Benim mülkiyetime yapılan şeyse tescildir. Aynı haklar tescil edilir. Taşınmazların tescil edilebilmesi için öncelikle tapuda ayrı bir sayfaya tescil edilmesi gerekir.

Sürekli hak, en az 30 yıl veya süresiz olmalıdır.

Aynı hakların bazıları kişiye sıkı sıkıya bağlıdır. Örneğin, intifa hakkı başkasına devredilemez. Ölümle de olsa mirasçılara geçemez. Oturma hakkı da devredilemez.

Üst hakkı, bir taşınmaz, arazi üzerinde inşaat yapma ve inşaatın hak süresince maliki olma yetkisi verir. Üst hakkı başkasına devredilebilir ve mirasçılara geçirilebilir yani bağımsız bir haktır. Bu hak 30 yıllık olarak kurulmak istenirse tapuda taşınmaz olarak kaydı istenmelidir. Bu hakla işlem yapılabilmesi için tapuda malikinin onay vermesi gerekir.

Üst halkının taşınmaz yapılmasının önemi nedir? İş adamları için bu taşınmaz kredi çekmesinde işe yarar. Taşınmaz haline gelen üst hakkını banka değerli görürse üst hakkı üzerine ipotek koyup kredi verebilir.

Taşınırlar:

A. Konusu

Madde 762.- Taşınır mülkiyetinin konusu, nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddi şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerdir.

Taşınır kapsamına girmeyen doğal güçlerdir.

Eşyanın türleri:

a) Taşınır-Taşınmaz eşya

Taşınırlarda zilyetlik taşınmazlarda tapu sicili vardır. Taşınırların mülkiyetinin devrine yönelik sözleşmeler örneğin satış sözleşmesi şekle tabi değildir. Taşınmazlarda ise şekle tabidir. Noterde de satış vaadi sözleşmesi yapılabilir. Bu ön sözleşme ile borçlandırıcı işlem gerçekleştirilir. Karşı taraf devretmezse daha sonra mahkeme kararı satış sözleşmesi gerçekleşmiş gibi karar verir ve benim adıma tescili yapar.

b) Basit- Bileşik eşya

Basit eşya, kendi başına var olan eşyadır. Bileşik eşya ise birkaç farklı şeyden kurulmuştur. Asıl şeyi bütünleyici parçalar vardır. Eşya birliğine koleksiyon örnek olarak verilebilir. Her şeyle ilgili ayrı mülkiyet gerçekleştirilmelidir. Örneğin bir koleksiyon ile yapılan bir işlem o koleksiyonu kapsayabilir.

c) Tüketilebilen- Tüketilemeyen eşya

d) Bölünebilen- Bölünemeyen eşya

Hukuki yönden bölünebilen şeylere bölünebilen eşya denir. Örneğin, arazi bölünebilirken araba veya daire bölünemez.

e) Özel mülkiyete tabi olan -tabi olmayan eşyalar

Kamu malları prensip itibarıyla özel mülkiyete tabi olamaz.

AYNI HAKLARIN TABİ OLDUĞU İLKELER

1. Belirlilik ilkesi

Bir şey üzerinde aynı haktan söz edebilmek için aynı halkın konusu olan şey belirli olmalıdır. Örneğin, 15 tane taşınırla ilgili 1 tane satış sözleşmesi yapılabilir. Ancak o her biri için ayrı bir tasarruf işlemi yapılması gerekir.

2. Herkese karşı ileri sürülebilirlik

İhlal eden herkese karşı bu hak ileri sürülebilir.

Mülkiyetin kime ait olduğu tapu sicilinde belirlidir. Taşınırlarda ise zilyede aittir.

3. İyiniyetin korunması ilkesi

Üçüncü bir kişi eğer hakkı ihlal ettiğini bilmiyorsa veya bilebilecek durumda değilse iyiniyetlidir ve bundan yararlanır.

Örneğin, tapuda üçüncü bir kişi lehine geçit hakkı görünmüyorsa ve araziye satın alan kişi bu aleniyete güvenerek aldığı için iyiniyeti korunur ve geçit hakkı olmayan bir taşınmaz aldığı kabul edilir.

4. Sınırlı sayı ve sınırlı içerik ilkesi

Ancak ve ancak kanunda öngörülen aynı haklar yaratılabilir. İkinci olarak da kanunda öngörülen haklara ancak kanundaki içerik verilebilir.

5. Doğrudan yararlanma ilkesi

Sınırlı aynı haklarda mülkiyet ayrımı.

Sınırlı aynı haklar 3 tanedir. İrtifak hakları, rehin hakları(alacak rehni, taşınmaz rehni, taşınır rehni,...) ve taşınmaz yükü hakkı vardır.

Bu ayrım, mülkiyet halkının içerdiği yetkilere göre yapılır. Mülkiyet hakkı, kullanma, yararlanma, tasarruf etme, tüketme hakları verir. Buna karşılık sınırlı aynı haklar, mülkiyet halkının içerdiği yetkilere göre sınırlanabilir.

f) Kişiye bağlı- Eşyaya bağlı aynı haklar

Kişiye bağlı haklardan akla ilk gelen intifa hakkıdır. Oturma hakkı da Kişiye bağlıdır. Eşyaya bağlı olupta kişiye bağlı aynı hakta yapılabilir tam tersi de olabilir.

Üst hakkı, bağımsız bir haktır bu hakkını malik devredebilir.

Geçit irtifakı hakkında taşınmazı maliki oradan geçme hakkı elde eder bu geçit hakkı sınırlı bir aynı haktır. Geçit hakkı sözleşmesi de tapuda kayıt ve daha sonra tescille yapılır.

Taşınmaz mülkiyetinin doğması devri için sebep ve tapu siciline tescil gereklidir. Tapu memuru önünde resmi satış sözleşmesi yapılır, tapuda malik gözüken kişi yeni malikin tescili için bir beyanda bulunur ve tapu siciline tescil yapılır.

Taşınırlarda ise aynı anda bulunması gereken sözleşme(aynı akit, borcun konusunun devrine ilişkin ortak beyanlar) ve zilyetliğin devri gerekir.