

4721 SAYILI TÜRK MEDENİ KANUNU (KISMI 683-880)

DÖRDÜNCÜ KİTAP (EŞYA HUKUKU), BİRİNCİ KISIM (MÜLKİYET)–	2
BİRİNCİ BÖLÜM–GENEL HÜKÜMLER	2
İKİNCİ BÖLÜM–TAŞINMAZ MÜLKİYETİ	24
BİRİNCİ AYIRIM–TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KONUSU, KAZANILMASI VE KAYBI	24
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM–TAŞINIR MÜLKİYETİ	83
İKİNCİ KISIM–SINIRLI AYNÎ HAKLAR	100
BİRİNCİ BÖLÜM (İRTİFAK HAKLARI VE TAŞINMAZ YÜKÜ), BİRİNCİ AYIRIM (TAŞINMAZ LEHİNE İRTİFAK HAKKI)–	100
İKİNCİ BÖLÜM (TAŞINMAZ REHNI), BİRİNCİ AYIRIM (GENEL HÜKÜMLER)–	171

DÖRDÜNCÜ KİTAP (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 uğratılmadıka 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 özgülenen 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 özgülenen 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 gözeterек 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 kabu-lüne 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 yükümlölükler: –Madde 694

Paylı mülkiyetten doğan veya paylı malı ilgilendiren yönetim giderleri, vergiler ve diğer yükümlölükler, 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 yükümlülükleri, 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

Elbirliğı 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 araziyi 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 geğmiş 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 (...) 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.

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 fıkrada 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.

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 bütünlüleyici 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 sökölüp 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 malzenin 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 görülüyorsa 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 hiçbiri bu suların akışını diğerinin zararına değiştiremez.

Üstteki arazi maliki, alt taraftaki taşınmaza gerekli olan suyu, ancak kendi taşınmazı için zorunlu olduğu 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 olduğu 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. Yüklü taşınmaz malikinin menfaatinin korunması: –Madde 745

Yüklü 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 görececek 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 taşınmazı 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 oğulu, 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 öngörülmüş 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 diğerinin lehine irtifak hakkı kurabilir.

II. Sona ermesi

1. Genel olarak: –Madde 783

İrtifak hakkı, tescilin terkini 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 kullanılabiliyorsa, 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, taşınırlar, 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. Başılamada güvence: –Madde 809

İntifa hakkı kendisinde kalmak üzere yapılan başılamalarda başılayandan 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 yükümlülüğten 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 yöneltilmesi 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, intifanın 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 ödemmez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplama 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 sene-dine ilişkin hükümler uygulanır.

II. Sona ermesi

1. Genel olarak: –Madde 843

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

Feragat, yükten kurtarma ve diğer sona erme sebepleri, yüklü taşınmaz malikine, hak sahibinden terkini 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 REHİNİ), 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.

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.

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

II. Rehnin sona ermesi: –Madde 858

Taşınmaz rehni, tescilin terkinin 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 cebrî 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 eksiğini 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 kimse-lerin, rehinli taşınmazın paraya çevrilmesinde, hakları sonradan tescil edilenlere karşı, satış bedelinden haklarının değerini karşılayan miktarı almak hususunda öncelikleri vardır.

VI. Rehlin 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.