

MÜLKİYET VE ZİLYETLİK ÜZERİNE DÜŞÜNCELER*

Dr. Öğr. Üyesi Betül Özlük**

CONSIDERATIONS ON OWNERSHIP AND POSSESSION

Makaleye Atıf

Klasik Usul: Özlük, Betül: Mülkiyet ve Zilyetlik Üzerine Düşünceler, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 27, S. 1, 2019, s.139-166.

APA: ÖZLÜK, B. (2019). Mülkiyet ve Zilyetlik Üzerine Düşünceler. Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 27 (1), 139-166. DOI: 10.15337/suhfd.545164.

* **Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih:** 07.01.2019

Kabul Edildiği Tarih: 04.02.2019

DOI Numarası: <https://dx.doi.org/10.15337/suhfd.545164>

** TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

E-mail Adresi: btiryaki@etu.edu.tr

ORCID ID: [0000-0002-8241-4535](https://orcid.org/0000-0002-8241-4535)

ÖZ

Toplumların ekonomik ve sosyal yapılarından etkilenen, bu yönüyle göreceli ve değişime açık bir kavram olan mülkiyet, günümüzde başta Avrupa Birliği olmak üzere pek çok hukuk sisteminde farklı şekilde ele alınmaya başlanmıştır. Yeni mülkiyet kavramı, ekonomik değeri olan neredeyse tüm varlıkları kapsayacak şekilde geniş anlaşılmakta, bu kapsamında yer alan yetkilerin ve özellikle bu yetkilerden zilyetliğin de mülkiyet hakkından bağımsız hale getirilmesi ve malik dışındaki kişilere özgülenmesi olağan görülmektedir.

Çalışmada, mülkiyet hakkının hukukumuzdaki anlam ve kapsamı ile karşılaştırıldığında son derece geniş anlaşılan yeni mülkiyet kavramı inceleme konusu yapılmıştır.

ANAHTAR KELİMELEER: Mülkiyet, Sınırlı Aynî Haklar, Ayni Haklar, Zilyetlik, Malvarlığı

SUMMARY

Ownership, which is affected by the societies' economical and social structure and relative and open to change from this aspect, has begun to be addressed in a different way in many law systems primarily in the European Union. The new ownership concept is considered in a broad manner so as to cover almost all things, which have an economic value, and the liberalisation of the powers within this scope of the ownership from the ownership right and the allocation of these powers, especially power of possession is deemed usual.

In this study, the new ownership concept, which is considered in a very broad manner when compared with the meaning and the coverage of the ownership right in our law, has been reviewed.

KEYWORDS: Ownership, Restricted Real Rights, Real Rights, Possession, Property

GİRİŞ

Geçmişten günümüze kadar mülkiyet, hukuk alanında olduğundan çok daha fazla ekonominin ve sosyal politikanın meşgul olduğu bir konu olmuştur. Toplumların değişen ekonomik ve siyasal yapılarına paralel olarak mülkiyet de

değişmiş ve hukuki kapsamı buna göre belirlenmiştir.

Mülkiyetin sosyal ve ekonomik gelişmelerle olan bu ilişkisi, son yüzyılda da farklı bir mülkiyet anlayışının doğmasına neden olmuştur. Yeni mülkiyet kavramının konu itibariyle kapsamı artık çok daha geniştir ve eşya dışında parayla ölçülebilen pek çok varlık mülkiyetin konusu olarak görülebilmektedir. Ayrıca, bu geniş kapsamda yer alan pek çok yetkinin mülkiyet hakkından bağımsız hale getirilerek hak sahibi dışındaki kişilere tanınması da olağan hale gelmiştir. Burada belki de en dikkat çekici yenilik, her biri ayrı birer hak olan mülkiyete ait yetkilerin ayrılması yanında özellikle mülkiyetin önemli bir parçası olan “zilyetlik”in diğer yetkiler gibi “hak” olarak bir başka kişiye tanınabilirliğinin tartışılmaya başlanmasıdır¹.

I.GENEL OLARAK MÜLKİYET HAKKI

A. Medenî Hukukta Mülkiyet Hakkı

Toplumların ekonomik ve sosyal yapılarından etkilenen ve tarihsel gelişmelere göre değişime uğrayan mülkiyet kavramının tanımı yapmak son derece zordur. Aslında, “göreceli” ve “değişime açık” bir kavram olduğundan mülkiyetin bir tanımının bulunmaması isabetlidir². Bununla birlikte, mülkiyet en basit tanımıyla, hukuk düzeninin belirlediği sınırlar içinde kişiyle eşya arasındaki doğrudan doğruya mevcut hâkimiyet ilişkisinin diğer kişilere karşı korunmasını sağlayan, sahibine eşyayı hâkimiyeti altında tutma, kullanma, ondan dilediği gibi yararlanma ve onun üzerinde tasarruf etme yetkisini veren aynî bir haktır. Aynî haklar, mülkiyet hakkı ve sınırlı aynî haklar olmak üzere ikiye ayrılır. Mülkiyet, belli sınırlamalara tabi olsa ve sahibine tanıdığı yetkiler dışında ödevler yüklese de, “eşya üzerinde en geniş yetkileri sağlayan aynî hak”tır³.

¹ **Walter**, Felix: Eigentumsökonomik im europäischen Rechtsvergleich: Eine Untersuchung des Eigentumsbegriff des deutschen, englischen und sowjetischen Rechts, ZEuP 2017, s. 863-889, s. 869 vd; **Rühl**, F. H. Ulli: Der intelligible Besitz- und nicht Eigentum-als rechtsmetaphysischer Fundamental begriff in Kants “Privatrecht”, Jahrbuch für Recht und Ethik/Annual Review of Law and Ethics, Vol. 18, 2010, s. 563-580, s. 564 vd.

² **Rühl**, s. 564; **Walter**, s. 886; **Basedow**, Jürgen: Die Entwicklung des Eigentumsrechts in der Europäischen Union, ZEuP 2016, s. 573-590, s. 574.

³ **Gürsoy**, T. Kemal/ **Eren**, Fikret/ **Cansel**, Erol: Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978, s. 352; **Sirmen**, A. Lâle: Eşya Hukuku, 6. Baskı, Ankara 2018, s. 243; **Eren**, Fikret: Mülkiyet Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2012, s. 4 ; **Akipek**, Jale G.: Türk Eşya Hukuku, (Aynî Haklar),

Roma Hukukundan bugüne mülkiyet hakkı sahibine kullanma (Jus utendi), yararlanma (Jus fruendi) ve tasarruf (Jus abutendi) olmak üzere temel üç yetki vermektedir. Bu yetkiler gereğince, malik eşyasını elinde bulundurabilir (Jus possidendi), dilediği gibi fiilen kullanabilir, ürünlerinden yararlanabilir, şeklini değiştirebilir, tüketebilir⁴. Ayrıca, malik, eşyanın değerinden de onu kira gibi kullanma ve yararlanma hakkının devrine ilişkin borçlandırıcı sözleşmeler yaparak veya eşya üzerinde sınırlı aynî haklar kurarak ya da başkalarına devrederek (Jus disponendi) faydalanabilir⁵. Son olarak başkalarının müdahalelerine karşı mülkiyet hakkını koruma yetkisine de (Jus prohibendi) sahiptir⁶. Malik, üçüncü kişilerden eşya üzerindeki hak ve yetkilerinin ihlal edilmemesini, ihlal edenlerin durdurulmasını ve zarar oluşmuşsa bunun tazminini talep edebilir.

Mülkiyet hakkının yasal bir tanımına yer vermeyen Türk Medenî Kanunu'nun 683. maddesinde de, bu yetkiler düzenlenmiş, *"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."* ifadeleriyle mülkiyet hakkının içeriği belirlenmiştir. Söz konusu hükme göre, bir eşya üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan kişi, eşyayı dilediği gibi kullanabilir, eşyadan yararlanabilir, eşya üzerinde tasarrufta bulunabilir ve diğer kişilerin

İkinci Kitap, Mülkiyet, Ankara 1971 (Akipek, İkinci Kitap), s. 4; **Ayan**, Mehmet: Eşya Hukuku, C. II, Mülkiyet, 9. Baskı, Ankara 2016 (Ayan, Mülkiyet), s. 28; **Oğuzman**, M. Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay-Özdemir**, Saibe: Eşya Hukuku, 18. Baskı, İstanbul 2015, s. 272; **Ertaş**, Şeref: Eşya Hukuku, 13. Baskı, İzmir 2017, s. 212; ; **Esener**, Turhan/**Güven**, Kudret: Eşya Hukuku, 7. Bası, Ankara 2017, s. 179.

⁴ **Çelebican**, Özcan: Roma Eşya Hukuku, 1. Bası, Ankara 2000, s. 83-84; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 341-342; **Sirmen**, s. 243; **Eren**, s. 17-18; **Örücü**, Esin: Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı, Mülkiyet Hakkının Sınırlanması, İstanbul 1976, s. 88; **Akipek**, İkinci Kitap, s. 11; **Karahasan**, Mustafa Reşit: Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, Birinci Cilt, 2007, s. 60; **Akipek**, Jale G./**Akintürk**, Turgut: Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s 382; **Oğuzman**,/**Seliçi**/**Oktay-Özdemir**, s. 272-273; **Ertaş**, s. 212; **Esener**/**Güven**, s. 179; **Serozan**, Rona: Eşya Hukuku, 3. Bası, İstanbul 2014, s. 204-205; **Antalya**, Gökhan: Eşya Hukuku, C. I, İstanbul 2017, s. 79-80.

⁵ **Basedow**, s. 575.

⁶ **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 341-342; **Sirmen**, s. 243; **Eren**, s. 17-18; **Örücü**, s. 88; **Von Bar**, Christian: Grundfragen europäischer Sachenrechtsverständnisses, JZ 18/ 2015, s. 845-900, s. 845.

müdahalelerinden eşyayı koruyabilir. “Dilediği gibi” ifadesi, bir veya daha çok kişiye özgülenmiş eşya üzerinde mutlak bir kullanma ve tasarrufta bulunma hakkına işaret etmektedir. Bununla birlikte, malik “kullanma ve yararlanma hakkı” bakımından özel hukuk veya kamu hukukundan doğan birtakım kısıtlamalara tabidir. “Tasarrufta bulunma” hakkı bakımından ise bu tür kısıtlamalar getirilmiş değildir. Kamu yararı düşüncesiyle, alışverişe konu olamayan (res extra commercium) hiçbir şekilde tasarruf edilemeyecek ya da sınırlı şekilde tasarrufa konu olabilecek (uyuşturucu gibi) mallar istisnadır⁷. TMK m. 683’e göre, mülkiyet hakkının konusu, ilk paragrafta “şey” olarak, ikinci paragrafta “mal” olarak ifade edilmiştir. Şey, dış âlemi meydana getiren, insan dışında her türlü maddî ve maddî olmayan varlıkları ifade eder⁸. Mal ise, para ile ölçülebilen ve başkalarına devredilebilen şeyler olarak tanımlanmaktadır⁹. Diğer bir ifadeyle, “mal” haklara konu olabilen şeylerdir. Mallar, maddî ve maddî olmayan mallar olmak üzere iki türdür. Maddî mallar, cismi olan, sınırlandırılmış, üzerinde fiilî hâkimiyet kurmaya elverişli olan, belli miktarda satışa sunulabilen ve bir şekilde iletilebilen şeylerdir¹⁰. Maddî mallara hukukta “eşya” denir¹¹. Buna karşılık, maddî olmayan mallar, zekâ ve düşünce ürünü olan şeyler, diğer bir deyişle, fikir ve sanat eserleri, patentler, faydalı modeller, endüstriyel tasarımlar ve bilgisayar programlarıdır¹².

MK m. 683’de her ne kadar “şey” ve “mal” kavramları kullanılmış olsa ve mal kavramı eşya dışında maddî olmayan pek çok varlığı kapsayacak şekilde tanımlansa da, eşya hukuku alanında mülkiyet hakkının sadece taşınır ve taşınmaz eşya üzerinde bulunabileceği kabul edilmekte, mülkiyet hakkına ilişkin düzenlemeler de bu ayrıma uygun olarak “taşınır mülkiyeti” ve “taşınmaz mülkiyeti” başlıkları altında incelenmektedir.

⁷ Serozan, s. 203; Walter, s. 873-874.

⁸ Akipek, Jale G.: Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar), Birinci Kitap, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 2. Bası, Ankara 1972 (Akipek, Birinci Kitap), s. 32; Sirmen, s. 4, dpn. 9.

⁹ Saymen, F. Hakkı: Türk Medeni Hukuku, Umumi Prensipler, 2. Bası, C. I, İstanbul 1966, s. 227; Bilge, Necip: Hukuk Başlangıcı Dersleri, 12. Bası, İstanbul 1998, s. 179; Çelebican, s. 15.

¹⁰ BGH ZIP 2009, 1013 Rn. 8.

¹¹ Eşya kelimesi, arapça “şey” kelimesinin çoğuludur. Ertaş, s. 5.

¹² Tekinalp, Ünal: Fikrî Mülkiyet Hukuku, 4. Bası, İstanbul 2005, s. 1-2; Çelebican, s. 15.

B. Anayasa Hukukunda Mülkiyet Hakkı

Medenî Hukukta aynı bir hak olarak nitelendirilen mülkiyet, Anayasa Hukukunda bir insan hakkı olarak görülmekte, ulusal ve uluslararası düzenlemelerde mülkiyetin temel bir hak olduğu belirtilmektedir¹³.

Mülkiyet hakkı, Türkiye Cumhuriyeti 1982 Anayasasında da temel bir hak olarak düzenlenmiştir. Anayasa'nın 35. maddesi, herkesin mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğunu, bu hakların ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabileceğini belirtmiş, mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağını vurgulamıştır. Ancak, sözü edilen düzenlemelerde mülkiyetin tanımına yer verilmemekte, mülkiyetin konu ve sağladığı yetkiler itibariyle kapsamı Anayasa hukuku bakımından belirsizlik taşımaktadır. Bu halde, Anayasal anlamda mülkiyet hakkının konusunun ve kapsamının belirlenmesi Yargıya bırakılmış görünmektedir¹⁴.

Anayasa Mahkemesi kararlarında ise, ikili bir ayırım yapılmakta; mülkiyet hakkının sağladığı “yetkiler” ve “konusu” bakımından farklı bir yaklaşım sergilenmektedir.

Öncelikle, mülkiyet hakkının sahibine tanıdığı “yetkiler” bakımından MK m. 683 esas alınmaktadır. Mahkemenin bir kararında¹⁵ yer alan “Mülkiyet hakkı, kişiye başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla, sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, ürünlerinden yararlanma ve tasarruf olanağı veren temel bir haktır.” ifadesi; başka bir kararında¹⁶ kullandığı “... mülkiyet hakkı, sahibine mülkiyete yapılacak saldırıları önleme ve temin etme hakkı sağladığı” ifadesi bu tutumun göstergesi sayılabilir.

Mülkiyet hakkının “konu” itibariyle kapsamı ile ilgili Anayasa Mahkemesi kararlarında ise, Medenî Kanun anlamında mülkiyet kavramından oldukça farklı, taşınır veya taşınmazlar üzerindeki hâkimiyetten çok daha fazlasını ifade

¹³ **Akça**, Kürşat: Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı, C. 1, Yıl 2015, s. 543-596, s. 544.

¹⁴ Aynı görüşte, **Akça**, s. 555; **Ertaş**, Şeref: Mülkiyet Hakkının Yeni Boyutu ve Bu Hakka Getirilen Daraltımların, Sınırlamaların Anayasa ve İnsan Haklarına Uygunluğu, Bahçeşehir Hukuk Fakültesi Dergisi 2016, C. 11, Sa. 145-146, s. 59-93 (Ertaş, Mülkiyet), s. 59-60.

¹⁵ AMK, 2013/108 E.; 2014/15, K.; 29.01.2014 T. (AMKBB).

¹⁶ AMK, 2009/58E.; 2011/52 K., 17.03.2011 T. ; AYM, 2015/39 E., 2015/62 K., 1.7. 2015 T. ; AMK 2016/196 E., 2018/34 K., 28.3.2018 T., (AMKBB).

eden, tüm malvarlığı değerlerini kapsayan bir mülkiyet kavramı benimsenmektedir¹⁷. Bu anlayış, Anayasanın 35. maddesinin gerekçesinde yer alan maddenin parayla ölçülebilen tüm değerleri kapsadığı şeklindeki açıklama ile de ötüşmektedir. Mahkemenin bir kararında¹⁸, “Mülkiyet hakkının konusunu, maddî ve gayrimaddî mallar oluşturmaktadır. Taşınır ve taşınmaz mallar, maddî mallar kapsamında iken, fikri ve sınaî mülkiyet hakları gayrimaddî mallar kapsamında yer almaktadır” ifadeleriyle fikri ve sınaî hakların da mülkiyet hakkının konusuna gireceğini kabul etmiş; başka bir kararında¹⁹ “sinema eserleri üzerindeki fikrî haklar da mülkiyet hakkı kapsamındadır”; diğeri bir kararında ise, “mülkiyet hakkı kapsamında bulunan alacak haklarının” ifadelerini kullanarak, mülkiyetin tüm malvarlığını kapsayan bir hak olarak gördüğünü belirtmiştir²⁰.

Malvarlığı, bir kişinin para ile ölçülebilen; eşya üzerindeki haklarını, alacak haklarını ve kişinin borçlarını ifade etmektedir²¹. Bu anlamda, alacak hakları (ticari bir faaliyetten doğan alacaklar, manevi tazminat alacakları, sigorta alacakları, kredi alacakları, kira hakkı vb.) fikri ve sınaî mülkiyet hakları (telif hakkı, marka, patent hakları vb.) ile taşınır ve taşınmaz eşya ve bunlar üzerindeki aynî haklar (mülkiyet, rehin) hatta zilyetlik malvarlığı unsurlarındandır²². Anayasa Mahkemesinin taşınır veya taşınmaz mülkiyeti dışında diğeri malvarlığı değerlerini de kapsayan mülkiyet anlayışı, günümüzün modern mülkiyet anlayışına²³ da uygundur. Anayasanın parayla ölçülebilen tüm değerleri kapsamına alması ve mülkiyet kavramını mümkün olduğunca geniş algılaması, söz konusu değerlerin anayasal korumadan faydalanmasını, temel birer hak olarak korunmalarını sağladığından son derece isabetlidir²⁴.

¹⁷ **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 360; **Eren**, s. 11; **Ertaş**, Mülkiyet, s. 61.

¹⁸ AMK, 2004/81 E., 2008/48 K., 31.01.2008 T. (AMKBB).

¹⁹ AMK, 2010/73 E.; 2011/176 K., 29.12.2011 T. (AMKBB).

²⁰ **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 360; **Eren**, s. 11.

²¹ **Esener**, Turhan: Hukuk Başlangıcı-Genel Hukuk Bilgisi, 5.Baskı, İstanbul, 2002, s.147-148; **Larenz**, Karl: Allgemeiner Teil des deutschen Bürgerlichen Rechts, 7. Aufl. 1989, s. 304.

²² **Basedow**, s. 575; von Bar, s. 846.

²³ **Örücü**, s. 5; **Ertaş**, Mülkiyet, s. 61.

²⁴ **Ertaş**, Mülkiyet, s. 61.

II. GENİŞ ANLAMDA MÜLKİYET HAKKI

Ülkelerin ekonomik ve sosyal yapılarındaki değişimler, pek çok hukuk sisteminde mülkiyet kavramını da değiştirmiş, eskisine nazaran geniş bir anlam ifade eden mülkiyet hakkını yaratmıştır.

Avrupa Birliği hukuku bu sistemlerin başında gelmektedir. Avrupa Birliğinde, pek çok hukuki kurum bakımından olduğu gibi “mülkiyet” bakımından da bağımsız (otonom) anlayış hâkimdir²⁵. Bu anlayış, ulusal hukuk sistemlerinden farklı olarak mülkiyetin “kapsamını” ve “boyutlarını” oldukça geniş algılamaktadır.

A. Mülkiyet Hakkının Genişleyen Kapsamı

Avrupa Birliği hukukunda mülkiyet hakkı tanımlanmış değildir. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin ilk metninde bahsi bile geçmeyen mülkiyet hakkının sözleşmenin kapsamına girmesi 18.05.1954 tarihinde yürürlüğe giren Ek 1 Nolu Protokol²⁶ ile mümkün olmuştur. Söz konusu Protokol ülkemizde “İnsan Haklarını ve Ana Hürriyetleri Koruma Sözleşmesi ve Buna Ek Protokolün Tasdiki Hakkında Kanun”²⁷ ile yürürlüğe girmiş, kanunda, her gerçek veya tüzel kişinin “mallarının” dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkına sahip olduğu belirtilmiş, bu hakkın sınırlanabileceği ve kullanımının düzenlenebileceği kabul edilmiştir.

“Mülkiyetin Korunması” (Protection of Property) başlığını taşıyan Protokolün 1. maddesinin orijinal metninde ise, tanımı verilmese de, her gerçek veya tüzel kişinin “zilyetliğinin” (possession) dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkına sahip olduğu belirtilmiştir. Maddede geçen İngilizce “possession” kavramının Türkçe karşılığı esas itibarıyla “zilyetlik”tir. Possession sözcüğünün aynı zamanda, “malik olma” anlamı da bulunmakla beraber, madde metni içinde başlıkta olduğu gibi temel anlamı mülkiyet olan

²⁵ Avrupa Birliğinde temeli sözleşmelerle kurulan hukuki kavramlar, iç market, rekabet ve tüketicinin korunması gibi özel alanlar dikkate alınarak oluşturulmakta ve işlerlik kazanmaktadır. Bu nedenle, mülkiyet ilişkilerinin de sözü edilen alanlara özgü şekilde yeniden oluşturulması gerekmiştir. **Ramaekers**, Eveline: What is Property Law?, Oxford Journal of Legal Studies, Vol. 37, No. 3 (2017), s. 588-617, s. 590.

²⁶ <https://www.coe.int/en/web/conventions/full-list/-/conventions/rms/090000168006377c> (27.12.2018)

²⁷ 10 Mart 1954 tarih ve 6366 Sayılı Kanun.

İngilizce “property” kelimesinin tercih edilmemesi dikkat çekicidir²⁸ ve bu tercih mülkiyet kavramının mümkün olduğunca geniş anlaşıldığına ilişkin bir işaret olarak değerlendirilmeye müsaittir.

Ayrıca, Avrupa Birliği Temel Haklar Bildirgesi²⁹ nin “Mülkiyet Hakkı” başlığını taşıyan 17. maddesinde de tanım yoktur. Bununla birlikte maddede mülkiyet “possession” kavramı ile ifade edilmiş, her kişinin hukuka uygun şekilde zilyetliği kazanılmış olması kaydıyla hakkı kullanabileceği, tasarruf edebileceği miras yoluyla kazanabileceği ve devredebileceği belirtilmiştir. Böylece, mülkiyetin sınırlarının belirlenmesi işi yargıya kalmıştır.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararlarına bakıldığında, mülkiyet kavramının son derece geniş tanımlandığı³⁰, Roma Hukukundan beri kabul edilen mülkiyet kavramının tamamen farklı şekilde ele alındığı, ekonomik değeri olan neredeyse tüm varlıkların “mülk” olarak değerlendirildiği görülmektedir. Bu anlamda, eşya üzerinde sahip olunan “zilyetlik”, “müşteri çevresi” ve “hisse senetleri” gibi pek çok varlık mülkiyet hakkının konusu sayılmaktadır³¹.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi verdiği pek çok kararda³², mülkiyetin ulusal hukuk sistemlerinde kabul edilen mülkiyet kavramına indirgenemeyen, bağımsız bir kavram olarak farklı değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiş ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek 1 Protokol’ün 1. maddesi anlamında sadece maddî malların değil, aynı zamanda malvarlığında bulunan diğer

²⁸ Benzer bir tespit için bkz. **Özmen**, Münci: Avrupa İnsan Hakları Hukukunda Mülkiyet Hakkı, Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2017, C. 2, Sa. 1, s. 211-218, s. 213.

²⁹ Charter of Fundamental Rights of the European Union, OJ 18.12.2000, C 364 1. http://www.europarl.europa.eu/charter/pdf/text_en.pdf(27.12.2018)

³⁰ **Sirmen**, s. 247; **Gemalmaz**, H. Burak: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı, İstanbul 2009, 2. Tıpkı Basım 2017, s. 124; **Akilloğlu**, Tekin: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı ve Kazanılmış Hak Üzerine Bazı Gözlemler, İdare Hukuku ve İlimler Dergisi, C. 15, Sa. 2, s. 9-27, s. 11.

³¹ **von der Groeben**, Hans/ **Schwarze**, Jürgen/**Hatje**, Armin: Europäisches Unionsrecht, 7. Auflage, 2015 (Groeben, von der/Schwarze/ Ferdinand Wollenschläger GRC Art. 17) Rn. 10; **Dinç**, Güney: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Malvarlığı Hakları, Türkiye Barolar Birliği Yayınları 124, Ankara 2007, s. 11-13; **Ertas**, s. 212.

³² *Broniowsky v. Poland*, Başvuru No: 31443/96, 22.06.2004, s. 47; *Iatridis v. Greece*, Başvuru No: 31107/96, s. 17, <http://hudoc.echr.coe.int>.; 25.12.2018; *Beyeler v. Italy*, Başvuru No: 33202/96, s. 23, <http://hudoc.echr.coe.int>.; (25.12.2018.)

hakların, ekonomik faydaların ve hatta “zilyetlik”in mülkiyet hakkının konusu olduğu vurgulanmıştır. Mahkemenin 1999 yılında verdiği bir kararda³³, dava konusu eşya finansal kiralama dolayısıyla zilyetliğinde bulunduran kişi ve 2004 yılında verdiği bir kararda³⁴ sadece bir kısmına sahip olduğu bir arazide süreklilik arz edecek şekilde zilyet olduğunu ispat eden kişi tüm arazinin “maliki” sayılmıştır.

Avrupa Birliği'nin benimsediği ulusal hukuk sistemlerine nazaran oldukça esnek ve gelişime açık malvarlığı kavramı ile birlikte anılan mülkiyet kavramı, eşya hukukunun konusu olamayacak, ancak ekonomik bir değer ifade edebilecek, diğer bir deyişle satılabilecek veya değiştirebilecek herhangi “bir şey”i veya sadece “bir durum”u kapsamaktadır. Böylece, ekonomik değeri olan tüm varlıklar “mülkiyet” olarak değerlendirilmektedir³⁵. Bu anlamda, ilginç bir örnek olarak temeli ABD hukukuna dayanan “Emisyon Hakları”³⁶ verilebilir. Avrupa Birliği'nde de 2003 yılı³⁷ itibariyle yoğun uygulaması olan emisyon hakkı, atmosfere yıllık belli bir oranda karbon gazı bırakma hakkına sahip olan bir ülkenin bu hakkın sınırlarını aşabilmek için, başka bir ülkenin hakkını devralabilmesine imkan tanımaktadır. Emisyon hakkı olarak nitelendirilen hak, maddî olmayan mallar üzerinde mülkiyet olarak nitelendirilmektedir. Mülkiyet hakkının genişleyen kapsamına ilişkin bu örnek, süreklilik arz ettiği düşünülen şeyler üzerinde kurulabilecek olan mülkiyetin, geçici bir süreyle var olabilen maddî olmayan bir şey üzerinde de bulunabileceğinin göstergesidir. Ayrıca, zaman içinde ortadan kalkacak bir objenin üzerinde hiçbir zaman mülkiyet hakkı bulunmadığı ve bulunamayacağı da iddia edilemez. Aksi halde, tüketilebilen eşyanın mülkiyetinden de bahsedilemezdi³⁸.

³³ *Iatridis v. Greece*, Başvuru No: 31107/96, [http://hudoc.echr.coe.int.\(25.12.2018\)](http://hudoc.echr.coe.int.(25.12.2018)).

³⁴ *Broniowsky v. Poland*, Başvuru No: 31443/96, [http://hudoc.echr.coe.int.\(22.06.2004\)](http://hudoc.echr.coe.int.(22.06.2004)).

³⁵ **Basedow**, s. 575; **Von Bar**, s. 848; **Ramaekers**, s. 596.

³⁶ Emisyon hakkı kavramı, Birleşmiş Milletler Çerçeve Sözleşmesi içinde 1997'de imzalanan ve 2005'te yürürlüğe giren Kyoto Protokolü ile başlayan emisyon ticaretinin ortaya çıkardığı bir kavramdır.

³⁷ Bu tarihte, 2003/87/EC Sera Gazı Emisyon Ticaretine İlişkin Yönerge (OJ L 275/32)'nin yürürlüğe girmesi ile.

³⁸ **Woerdman**, Edwin: *Tradable Emission Rights*, The Elgar Companion to Law and Economics, Second Edition, 2005; **Ramaekers**, s. 602-604.

Pek çok ulusal özel hukuk düzenlemesinde, mülkiyetin eşya dışındaki ekonomik değeri olan tüm varlıkları kapsayacak şekilde anlaşılmasına olanak verecek şekilde geniş yorumlanması oldukça zor olsa da, Fransa gibi ülkelerde maddî olmayan mallar üzerinde de mülkiyet hakkının kurulabileceği kabul edilmektedir. İspanya hukukunda da maddî olmayan mallarında mülkiyet konusu olabileceği kabul edilmekte, eşya hukukunda numerus clausus ilkesi terk edilmiş bulunmaktadır. Bunun anlamı, kişilerin sosyal ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamaya elverişli yeni mülkiyet hakları yaratabileceğidir. İspanya’da kişilerin yaratmak istedikleri hakların üçüncü kişilere karşı etkili olmasını sağlamak üzere tapu siciline benzer bir sicile tescili talep haklarının bulunduğu da dikkat çekmek gerekir³⁹. Ayrıca, İngiltere’de olduğu gibi, farklı mülkiyet kurallarının uygulandığı bir eşya hukuku sisteminin de benimsendiği görülmektedir. Bu sistemde, taşınmaz mallar için taşınmaz hukuku kuralları uygulanırken; zilyetlik, maddî veya maddî olmayan mallar için kişisel mülkiyet hukuku kuralları uygulanmaktadır⁴⁰.

Mülkiyet hakkının konusunu nelerin oluşturabileceği aslında çok uzun zamandan beri ABD’de tartışma konusudur. Hohfeld’e göre⁴¹, aynî hak konusu olabilecek şeyler mülkiyet hakkına konu olabilirken; Honore, mülkiyetin sadece aynî haklarla sınırlanamayacağını ve kişiler arasındaki ilişkiler dolayısıyla bir durumun avantajlarından yararlanılması, bir şeyin niteliği ve kullanımının doğurduğu sonuçların mülkiyet konusu olabileceğini savunmaktadır⁴². Bu anlamda, maddî mallar-maddî olmayan mallar; misli mallar-misli olmayan mallar; kişinin kendisinin veya başkasının emeği üzerindeki mülkiyetten, kullanma mülkiyetinden veya sadece mülkiyet yetkisinden bahsedilebilir. Bazen taşıdığı objektif önem nedeniyle ortalama bir korumadan çok daha fazla koruma “aile konutu” gibi bazı mülkiyet türleri için öngörülmüş olabilir⁴³.

von Bar ise, ekonomik değeri olan tüm varlıkların “mülkiyet” hakkının kapsamında değerlendirilmesine karşı çıkmakta, eşyayı “gerçek eşya” ile

³⁹ Ramaekers, s. 595-596.

⁴⁰ Ramaekers, s. 603.

⁴¹ Hohfeld, W. Newcomd: Fundamental Legal Conceptions as Applied in Judicial Reasoning, The Yale Law Journal, Vol. 26, No. 8, 1917, s. 710-770, s. 740.

⁴² Smith, E. Henry: Property As The Law Of Things, Harward Law Review, Vol. 125, No. 7, 2012, s. 1691- 1726, s. 1693.

⁴³ Ramaekers, s. 592.

“normatif eşya” şeklinde ikiye ayırarak normatif eşyanın eşya hukukunun konusu olamayacağını belirtmektedir. Yazara göre, maddî bir varlığı olan klâsik anlamdaki eşya, gerçek eşya; müşteri çevresi, good will ve alacak hakları gibi değerinden faydalanılabilecek her şey normatif eşya olarak nitelendirilmelidir. Roma hukukundan bu yana normatif eşya mülkiyet hakkından bağımsız olarak ele alınmış, kendilerine özgü düzenlemeler çerçevesinde korunmuştur. Bir alacak hakkı veya bilimsel bir metin, hikâye, roman, melodi, teknik bir probleme ilişkin çözüm maddî varlıkları olmayan, bir taşınmaz veya taşınır gibi birine ait olabileceğinden bahsedilmesi zor kavramlardır. Bu nedenle, bunlar üzerinde ancak “fıkrî mülkiyet”in varlığından bahsedilebilir⁴⁴.

Hukukumuzda olduğu gibi İsviçre ve Alman hukukunda da Roma Hukukundaki bu anlayış devam etmekte, eşya hukukunun sadece maddî malların hukuku olduğu ve mülkiyetin de maddî mallar üzerinde kurulabileceği kabul edilmektedir.

Bununla beraber, eşya hukukundaki değişim ve dolayısıyla mülkiyet hakkı bakımından yaşanan gelişim inkâr edilemez. Üzerinde durulan tüm düzenlemeler, “mülkiyet hakkının” özel hukuk alanında da değişime uğradığını ve borçlar hukukunun tersine yüzyıllardır değişmeyen eşya hukukunun dar kalıplarının aşıldığını göstermektedir.

Klâsik anlamda taşınır ve taşınmaz eşya üzerindeki mülkiyeti kabul etmeye devam eden hukuk sistemleri yanında Eşya Hukukunu son derece geniş bir alan olarak algılayan İspanya, Fransa, ABD⁴⁵ ve Avrupa Birliğinde normatif eşya ve hatta sadece zilyetlik “bir ekonomik değer taşıdığı sürece” mülkiyetin kapsamında görülmektedir⁴⁶.

B. Mülkiyet Hakkının Genişleyen Boyutları

1. Genel Olarak

Aynî hakların başında gelen “mülkiyet”, diğer haklardan farklı olarak ikili ilişkilerden bağımsız olmasına, eşya ile kişinin ilişkisine odaklanmasına rağmen artık bu anlayışın değiştiği görülmektedir. Mülkiyet hakkının sadece kapsamı değil, boyutları da genişlemiş, kapsamında yer alan yetkilerin farklı kişilere dağıtılması nedeniyle, bu yetkilere sahip olan her kişi malik gibi değerlendirilmeye başlanmıştır.

⁴⁴ Von Bar, s. 852.

⁴⁵ Von Bar, s. 845.

⁴⁶ Basedow, s. 581; Ramaekers, s. 604.

Gerçi bu durum hukukumuzda yabancı değildir. Sınırlı aynî hakların tesisi yoluyla taşınmaz üzerindeki mülkiyetin sahibine tanıdığı yetkilerin bölünmesi, birer mutlak hak olarak başkalarına tanınması mümkündür.

Böylece, mülkiyet hakkının bünyesinde bulunan hakların her biri farklı kişilere ait olabilir ve bu halde, kullanma hakkı ve sağlayacağı faydalar, malın üzerinde zilyet olan kişi ile paylaşılırken, ürün elde edebilecek kişi bir başkası olabilir ve bu iki kişiye rağmen başka bir kişinin de malı devretme, mal üzerinde aynî veya nisbî başka haklar kurma yetkisi var olmaya devam edebilir.

Sınırlı aynî hakların varlığı doktrinde iki farklı teori ile açıklanmaya çalışılmaktadır. Bunlardan “bölünme” teorisine göre, sınırlı aynî haklar mülkiyet hakkının içeriğindeki yetkilerin bölünmesi, bunların mülkiyet hakkından bağımsızlaştırılarak ayrı bir aynî hak olarak özgülenmesi anlamına gelir⁴⁷. Kaynağını Fransız hukukundan alan bu teorinin başlangıç noktası mülkiyetin bölünebilir birçok yetkiyi içermesi ve bu yetkilerin başka kişilere tanınarak onların “sınırlanmış mülkiyet hakkı” na sahip kılınmasıdır. Sınırlanmış mülkiyetin içeriğini ise, türetildiği mülkiyetin bir veya birkaç parçası diğer bir deyişle yetkisi oluşturmaktadır⁴⁸. Böylece, eşya birden fazla kişinin menfaatine hizmet edebilir. Hâkim olan “yükleme” teorisine göre ise, sınırlı aynî haklar mülkiyet hakkının sınırlanmasından ibarettir. Mülkiyet hakkının içeriğindeki yetkilerin daraltılması söz konusu değildir⁴⁹. Diğer bir ifadeyle, mülkiyet hakkının verdiği yetkiler aynî hak sahibi ile paylaşılmış sayılmaz ve mülkiyet hakkı en geniş yetkileri veren mutlak hak niteliğini korumaya devam eder⁵⁰.

Hâkim görüş, her ne kadar yetkilerin bağımsızlaştırılıp farklı kişilere özgülenmesini kabul etmiyor olsa da, sınırlı aynî hak sahiplerinin, özellikle intifa ve rehin hakkı sahiplerinin bir malik gibi istihkak ve elatmanın önlenmesi davalarını açabileceğini kabul etmektedir⁵¹. Ayrıca, intifa hakkının tanınması gibi hallerde sadece “çıplak mülkiyete” sahip malîğin, yetkilerini aynî hak sahibi ile paylaşmadığı sonucuna varmak zor görünmektedir. Son olarak, sınırlı

⁴⁷ **Ayan**, Mehmet: Eşya Hukuku, C. III, Sınırlı Aynî Haklar, 8. Bası, Ankara 2017 (Ayan, Sınırlı Aynî Haklar), s. 23; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 765; **Antalya**, s. 78-79.

⁴⁸ **Ramaekers**, s. 600.

⁴⁹ **Sirmen**, s. 510; **Serozan**, s. 204-205; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 765.

⁵⁰ **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 740.

⁵¹ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 279; **Eren**, s. 39; **Serozan**, s. 213, 215; **Akipek/Akıntürk**, s. 634.

aynî hakkın kurulduktan sonra mülkiyet hakkından tamamen bağımsızlaştığı ve mülkiyet terk gibi bir nedenle sona erse dahi varlığını sürdürdüğünü⁵² dikkate alındığında, “bölünme” teorisine üstünlük tanınmaması için bir neden yoktur. Aslında malik dışında kişilere mülkiyet hakkının sağladığı yetkilerin tanınması ve dolayısıyla sınırlı aynî hakların kurulması “sınırlanmış mülkiyet hakkı”dır⁵³.

Mülkiyetin içeriğindeki yetkilerin diğer kişilere tanınması konusu, common law’un temel tartışmalarından birini teşkil etmektedir. Mülkiyetin tek ve bütünlük bir kavramdan ibaret olduğu görüşü karşısında, geleceğin piyasasında bir “hak demeti olarak mülkiyetin” (bundle of sticks) hâkim olacağı ve mülkiyetin kapsamındaki yetkilerin aynı anda pek çok kişi tarafından “malik olarak” kullanılabilmesi savunulmaktadır⁵⁴. Mülkiyetin kapsamındaki yetkilerin tek başlarına hak sayılabildiği, kısıtlı kaynakların uygun şekilde kullanılabilmesine zemin hazırlayan geleceğin mülkiyet kavramı, numerus clauses ilkesine tabi olmayan katı formlardan bağımsız ve değeri parayla ölçülebilen herşeyi konu alabileceğinden esnek yapıdadır⁵⁵. Bunlara örnek olarak, taşınırlar, taşınmazlar, tek başına zilyet kılınmış olma, ürün elde etme yetkisi, geniş yönetim yetkileri verilebilir⁵⁶.

Burada öncelikle, mülkiyetin bir parçası olarak görülebilecek hakların neler olabileceği belirlenmelidir. Daha sonra ise, mülkiyet kavramının içeriğinin, malın kullanılması ve tasarrufta bulunma hakkı olmak üzere ikiye ayrılmasının ve iki farklı hukuk sujesine özgülenmesinin mümkün olup olmadığını tespit edilmelidir⁵⁷.

Farklı kombinasyonlar aynî hakkın sınırlanması sonucunu doğuracaktır. Bir kişinin mal üzerinde zilyetliğe, dolayısıyla kullanım hakkına sahip olması, o

⁵² **Sirmen**, s. 510-511.

⁵³ **Serozan**, “sınırlanmış mülkiyet hakkı” kavramını kullanmamakla beraber, “bölünme” teorisinin kabulü ile sınırlı aynî hakları “mülkiyetin türevleri” olarak ifade etmektedir. **Serozan**, s. 203.

⁵⁴ **Merrill**, W. Thomas/**Smith**, E. Henry: What Happened to Property in Law and Economics, Yale Law Journal, Vol. 111, 2001, s. 357-398, s. 376; **Claeys**, Eric R.: Use And the Function of Property, The American Journal of Jurisprudence, Vol. 63, No. 2 (2018), s. 221-258, s. 230.

⁵⁵ **Render**, M. Meredith: The Concept of Property, University of Pittsburg Law Review, Vol. 78, 2017, s. 439-492, s. 440 vd.; **Claeys**, s. 225.

⁵⁶ **Claeys**, s. 226.

⁵⁷ **Walter**, s. 872-873.

kişiyi irtifak hakkı, özellikle eşya üzerinden üst hakkı veya oturma hakkı tanınması suretiyle sağlanabilir. Tasarruf hakkının tanınması ise, taşınmaz rehni, taşınır rehni veya taşınmaz yükü kurulması yoluyla mümkündür. Tasarruf hakkının tanındığı bu hallerde, kural olarak mal üzerinde hak sahibi değil teminatı veren kişi zilyettir. Rehin veren eşyası üzerinde zilyet olsa da bu kullanım sınırlıdır ve tasarruf hakkı da şarta bağlanmış durumdadır. Böylece, malikin ekonomik olarak malı kullanması mümkün olmayacak şekilde mülkiyet hakkı sınırlanmaktadır⁵⁸. Uygulamada, teminat amaçlı yapılan inanca devirler de, ipotekte olduğu gibi mülkiyetin ve zilyetliğin inanan ve inanılan arasında paylaşılması sonucunu doğurmaktadır. Bu halde, inanca devri yapan kişi genellikle zilyet olarak kalırken, inanılan kişi geçerli şekilde mülkiyet hakkını kazanmakta⁵⁹, ancak onun mülkiyeti de teminat amacıyla sınırlı (Gebundenes Eigentum) sayılmaktadır⁶⁰.

Sınırlı aynî hak kurma dışında, bir taşınmaz üzerindeki tamamlanmış yapının kat, daire, depo gibi bağımsız bölümleri üzerinde kurulabilen kat mülkiyeti ile de mülkiyet hakkının bünyesindeki yetkilerin bağımsız bölüm maliklerine tanınabilmesi, devre mülk hakkında ise, bir adım daha ileri gidilerek, bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinin birer mutlak hak olarak zamansal paylaşım hakkına sahip olabilmeleri mümkün bulunmaktadır.

Sözü edilen geniş olanakların ve olasılıkların varlığı, mülkiyet hakkına ilişkin yapılan düzenlemeler bakımından da dikkate alınmalı ve mülkiyet hakkının kapsamındaki yetkilerin farklı kişilere dağılımı da bu doğrultuda değerlendirilmelidir.

Mülkiyetin sağladığı yetkilerin tek bir kişiye ait olması günümüzde neredeyse istisnai bir durum olarak görülmektedir. Sözü edilen olasılıklar, asıl olan tek kişiye ait mülkiyet kuralını tersine çevirmiş, bir mal üzerinde malik dışında pek çok kişi tabiri caizse “hukuki durum” olarak mülkiyete sahip görülmeye başlanmıştır⁶¹.

Geniş kapsamlı yeni mülkiyet anlayışına göre, örneğin kullanım ödüllü sözleşmeleri ve özellikle kredi sözleşmelerinde, malın sahibinden farklı bir kişi

⁵⁸ Walter, s. 874; von Bar, s. 847, 854.

⁵⁹ Walter, s. 874, d. 36.

⁶⁰ Serozan, s. 206.

⁶¹ Von Bar, 847.

olan “malı kullanan kişi”nin de “hukuki durum” olarak malik sayılması olağan hale gelmektedir.

Zilyetliğin mülkiyetin önemli bir parçası olduğu düşünülduğünde bu sonuç ilk bakışta hukuken kabul edilebilir görünmemektedir. Bununla beraber, bir değer üzerinde zilyet olmadan onun üzerinde tasarruf edebilmek hukuk düzenine yabancı değildir. Buna örnek olarak rehin hakları verilebilir. Bu şekilde malı kullanan kişi ile mal üzerinde tasarrufta bulunabilecek kişi (devletin yetkili organları vasıtasıyla) farklı kişiler olabilmektedir⁶². Bununla birlikte, mülkiyetin kapsamında yer alan yetkilerden zilyetliğin, malikten başka bir kişiye tanınması halinde onun malik gibi değerlendirilip değerlendirilemeyeceği ayrıca ele alınmalıdır.

2. Mülkiyet Kapsamındaki Yetkilerden Zilyetlik

Zilyetlik⁶³, pek çok tanımı bulunmakla beraber en basit şekliyle “bir malı elinde tutma, bulundurma, onu kullanma”⁶⁴ veya doktrinde genel olarak “bir eşya üzerinde fiilî hâkimiyete sahip olma”⁶⁵ şeklinde tanımlanmaktadır. TMK m. 973’te de, zilyetlik “*bir şey üzerinde fiilî hâkimiyeti bulunan kimse onun zilyedir.*” şeklinde ifade edilmiştir. Bununla birlikte, bu tanım eksik bulunmakta, bir şey üzerinde zilyet olabilmek için sadece fiilî hâkimiyetin yeterli olmadığı, aynı zamanda zilyetlik iradesinin de bulunması gerektiği belirtilmektedir⁶⁶. O halde, zilyetlik, bir kişinin bir eşya üzerinde zilyet kurma iradesine sahip olarak fiilî hâkimiyet kurması olarak tanımlanabilir. Roma hukukundan farklı olarak, şeyi elinde bulduran kişinin malik olma arzusu olmasına da gerek yoktur. Eşyayı elinde bulduran ödünç alan, emanetçi gibi sıfatlarla elinde buldursa dahi zilyet sayılır. Oysa, Roma Hukukunda bu kişiler elleri altında bulunan eşyanın başkasına ait olduğunu kabul ettiğinden

⁶² Walter, s. 872.

⁶³ Arapça kökenli zilyetlik kelimesinin anlamı “elsahipliği”dir. Bkz. Ünal, Mehmet/Başpınar, Veysel: Şekli Eşya Hukuku, (Giriş, Zilyetlik, Tapu Sicili), 6. Baskı, Ankara 2012, s. 125.

⁶⁴ Akipek, Birinci Kitap, s. 137.

⁶⁵ Gürsoy/Eren/Cansel, s. 72; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 47; Aybay, Aydın/Hatemi, Hüseyin: Eşya Hukuku, 3. Bası, İstanbul 2012, s. 39; Ayan, Mehmet: Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 13. Baskı, Ankara, 2016 (Ayan, Zilyetlik), s. 67; Sirmen, s. 46; Esener/Güven, s. 67; Ertaş, s. 28.

⁶⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 48; Akipek/Akıntürk, s. 112; Sirmen, s. 42.

zilyet sayılmamakta, sadece “detentio” (naturalis possessio/vaziülyet) sıfatına sahip kabul edilmekteydi⁶⁷.

Bu açıklamalara rağmen, zilyetlik hukuki niteliği henüz belirlenememiş bir kavramdır. Zilyetliğin, mülkiyet bakımından ne derece önemli olduğu, hatta mülkiyet için temel bir unsur olup olmadığı, bir eşyanın zilyedi olmanın bir olgu mu yoksa bir hak mı olduğu Alman doktrininde uzun süre tartışılmıştır⁶⁸. Zilyetlik, hak demeti niteliğindeki mülkiyetin önemli bir parçası kabul edilmiş⁶⁹, ancak bir şeyi elde bulundurma, onun üzerinde hâkimiyet kurma olgusunun “hak” seviyesine çıkarılmasına şüpheyle yaklaşmıştır⁷⁰.

Hukumumuzda ise uzun bir süre zilyetliğin bir hak olduğu savunulmuş, buna gerekçe olarak zilyetliğin haklar gibi hukuk düzenince korunan kişisel bir menfaat teşkil ettiği, devredilebildiği ve miras yoluyla geçebildiği gösterilmiştir⁷¹. Hatta zilyetliğin herkese karşı ileri sürülebilir olması nedeniyle hakkın niteliğinin “bir aynî hak” olduğu belirtilmiş⁷², Yargıtay zilyetliğin bu niteliğini bir içtihadı birleştirme kararında⁷³ dile getirmiştir.

Ancak, mevcut düzenlemeler bu görüşün kabul edilmesine engel teşkil eder. Her şeyden önce, aynî haklarda sınırlı sayı ilkesi kabul edilmektedir ve

⁶⁷ **Çelebican**, s. 97; **Gürsoy**, Kemal Tahir: Türk Eşya Hukukunda Zilyedlik ve Tapu Sicili, Ankara 1970, s. 24; **Esener/Güven**, s. 67; **Moriya**, Kenichi: Savignys gedanke im “Recht des Besitzes”, 2003, s. 11 (**Walter**, s. 875’den naklen).

⁶⁸ **Säcker**, F. Jürgen/ **Rixecker**, Roland/**Oether**, Hartmut/**Limperg**, Bettina: Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 7. Auflage, München 2017 (MüKoBGB/Wagner BGB, § 823), Rn. 287.

⁶⁹ **Walter**, s. 876; **Rühl**, s. 864; **Westphal**, R. Kenneth: Do Kant’s principles Justfy Property or Usufrucht? Jahrbuch für Recht und Ethik, Band 5, 1997, s. 141-194, s. 146; **Ramaekers**, s. 601.

⁷⁰ Savigy tarafından savunulan, zilyetliğin aynı zamanda hem hak hem de bir fiilî durum olduğuna ilişkin görüşler bugünkü zilyetliğin temellerini oluşturmuştur. **Moriya**, s. 5-25 (**Walter**, s. 874-875’den naklen).

⁷¹ **Akipek**, s. 156; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 80; **Akipek/Akıntürk**, s. 109; Hak saymamakla beraber “hakka benzeyen bir görüntü biçimi” olduğunu savunan görüş için bkz. **Tekinay**, S. Sulhi/**Akman**, Sermet/ **Burcuoğlu**, Haluk/ **Altıp**, Atilla: Eşya Hukuku, c. I, 5. Bası, İstanbul 1989, s. 37.

⁷² **Akipek**, s. 156.

⁷³ 9.10.1946 tarih ve 12 sayılı (RG. 20.6.1947, s. 6637).

zilyetlik bunlar arasında belirtilmemektedir⁷⁴. Ayrıca, taşınmazlara ilişkin aynı hakları sıralayan ve tescili düzenleyen MK m. 1008'de zilyetlik sayılmamıştır.

Hak görüşünü savunan bazı yazarlar ise zilyetliği şahsi hak olarak nitelendirmiştir⁷⁵. Oysa, zilyetlik herkese karşı ileri sürülebilir, sadece taraflar arasındaki bir ilişkiden ibaret değildir. Ayrıca, zilyetliğin eşya üzerinde fiilî hâkimiyet kurmuş olma şartıyla, bir hak olduğunu ve bu hakkın kendine özgü mutlak bir malvarlığı hakkı olduğu da savunulmuştur⁷⁶.

Bugün için hâkim görüşler, zilyetliği ya bir "hukuki bir durum"⁷⁷ ya da sadece "fiilî bir durum"⁷⁸ olarak değerlendirmektedir⁷⁹.

Zilyetliği hukuki durum olarak kabul edilen görüşe göre, eşya üzerindeki fiilî hâkimiyetinden bir başkasına şahsi bir hak veya aynı bir hak tanımak suretiyle vazgeçen malik zilyet kalmaya devam etmektedir. Aksi halde, yani zilyetlik sadece fiilî bir durum olarak görülseydi, bu sonuca ulaşmak mümkün olmazdı⁸⁰.

Zilyetliği fiilî bir durum olarak kabul eden görüş ise, Medenî Kanunumuzdaki düzenlemeden yola çıkmakta, bir şey üzerinde fiilî hâkimiyeti bulunan kimsenin onun zilyedi olarak kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır (MK m. 973/1)⁸¹.

⁷⁴ MüKoBGB/Wagner BGB, § 823, Rn. 287; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 53; **Sirmen**, 45.

⁷⁵ **Gürsoy**, s. 27; Bkz. ayrıca **Ünal/Başpınar**, s. 139.

⁷⁶ **Akipek/Akıntürk**, s. 125.

⁷⁷ **Akipek**, s. 139; **Çelebican**, s. 94; **Sirmen**, s. 45; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, 52; **Ayan**, Zilyetlik, s. 74; **Nomer**, Halûk Nami/**Ergüne**, Mehmet Serkan: Eşya Hukuku, 5. Bası, İstanbul 2017, s. 11; **Antalya**, Gökhan: Eşya Hukuku, C. II, Zilyetlik, İstanbul 2017 (Antalya, Zilyetlik), s. 15.

⁷⁸ **Saymen**, Ferit H./**Elbir**, Halid Kemal: Türk Eşya Hukuku, İstanbul 1954, s. 28; **Aybay/Hatemi**, s. 39; **Karahasan**, Mustafa Reşit: Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, İkinci Cilt, 2007, s. 314; İsviçre Federal Mahkemesi ise, sadece "fiilî hâkimiyet" olarak görmektedir. Bkz. **Ünal/Başpınar**, s. 140; **Ertaş**, s. 27; **Serozan**, s. 101.

⁷⁹ Ayrıca hem fiilî hem de hukukî bir durum değerlendirmesi yapan görüş de savunulmaktadır. **Ünal/Başpınar**, s. 141.

⁸⁰ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 52; **Ayan**, Zilyetlik, s. 74-75.

⁸¹ **Aybay/Hatemi**, s. 39.

Alman hukukunda da bu son görüşe benzer şekilde zilyetlik fiilî bir durumdan (faktum) ibaret görülmekte⁸² ve bir şey üzerinde mülkiyet veya bir sınırlı aynî hak ya da sadece kira sözleşmesinden doğan alacak hakkı gibi herhangi bir hak olmaksızın sadece eşya üzerindeki egemenlik nedeniyle zilyetliğin korunması gerektiği kabul edilmektedir⁸³.

Ancak, zilyetliğin “eşya üzerinde fiilî hâkimiyet” olarak tanımlanması dolaylı zilyetliğin açıklanmasını güçleştirmektedir. Mal üzerindeki fiilî hâkimiyetin başkası aracılığıyla sürdürülmesi anlamına gelen dolaylı zilyetlikte (MK. m. 975)⁸⁴, eşya üzerinde fiilen, fiziksel bir hâkimiyet bulunmamasına rağmen, hâkim durumdaki kişi zilyet (intelligible besitz) sayılmaktadır⁸⁵. Bu nedenle, zilyetliğin tanımına rağmen “kanundan doğan bir sahip olma hakkı” olarak nitelendirilmesi gerektiği savunulmaktadır⁸⁶. Böylece, mirasçının zilyetliğinin de açıklaması mümkün hale gelir. Bu görüşü, zilyetliğin bağlı olduğu haktan bağımsız olarak, sadece “hakka karine” olma⁸⁷ dolayısıyla korunuyor olması da desteklemektedir. Hak karinesinden bahsedilemeyen haller ise bu kapsamda değildir. Kamu düzeninin korunması amacıyla bir fiilî durumun korunmasından ibaret bu hallerde, sadece kuvvet kullanılarak veya iade davası açılarak zilyetlik korunabilir (MK m. 981 vd/ § 858 ff. BGB), hak karinesi dayanan bir talep olan taşınır davası açılmaz⁸⁸.

3. Zilyetliğin Bir “Hak” Olarak Mülkiyetten Ayrılması Problemi

Zilyetliğin, mülkiyetin içeriğini oluşturan yetkilerin sınırlanması şeklinde ortaya çıkan diğer sınırlı aynî haklardan, neden ayırt edildiği ve onlar gibi

⁸² **Bamberger**, Georg/**Roth**, Herbert/**Hau**, Wolfgang/**Poseck**, Roman (Gesamt-Hrsg.): Beck’scher Online-Kommentar, BeckOK, 47. Edition, München 2018 (BeckOGK/Fritzsche BGB § 854), Rn. 3, 14; MüKoBGB/**Wagner** BGB, § 823, Rn. 288.

⁸³ Savigny tarafından savunulan, zilyetliğin aynı zamanda hem hak hem de bir fiilî durum olduğuna ilişkin görüşler bugünkü zilyetliğin temellerini oluşturmuştur. **Moriya**, s. 5-25 (**Walter**, s. 874-875’den naklen).

⁸⁴ **Sirmen**, s. 50; **Aybay/Hatemi**, s. 43; **Ertaş**, s. 35.

⁸⁵ **Rühl**, s. 565.

⁸⁶ BeckOGK/**Fritzsche** BGB § 854, Rn. 16.

⁸⁷ MK m. 986’da, eşyanın mevcut zilyedi başta mülkiyet olmak üzere iddia ettiği hakka sahip sayılır.

⁸⁸ **Walter**, s. 875-877.

mülkiyetin bağımsız hale gelebilene parçası olarak görülmediği Alman hukukunda sorgulanmıştır⁸⁹.

Önceleri sadece geçici bir hak verip vermediği veya şahsi bir hak olarak kabul edilip edilemeyeceği tartışılan zilyetliğin, şimdi neden bir mutlak hak olarak kabul edilmediği tartışılmaktadır. Burada ikili bir ayırım yapılmakta, eşya üzerinde basit bir fiilî hâkimiyet sağlayan kişinin değil, kendisine tanınan herhangi bir hak temelinde fiilî hâkimiyete sahip olan kişinin, diğer bir deyişle zilyetliği hak karinesine dayanarak korunabilecek kişinin aslında “mutlak bir hakka” sahip olduğu dile getirilmektedir. Bu bağlamda, örneğin bir finansal kiralama sözleşmesinde kiracı, eşya üzerinde sahip olduğu zilyetlik nedeniyle, bu eşyayı edinme nedeni olan şahsi haktan bağımsız “mutlak hak” sahibi olarak görülebilecektir⁹⁰.

Zilyetlik, kullanım hakkının içeriğinde yer almaktadır ve bu hak malın ürünlerinden yararlanma hakkından farklıdır. Kullanma hakkının irtifak olarak mülkiyetten ayrıldığı tüm haller, savunulan görüşe göre zilyetliğin ayrı bir hak olarak mülkiyetten bağımsız düşünülebileceğini göstermektedir. Böylece, mülkiyetin kapsamındaki yetkilerin nisbî bir hak olarak veya aynî bir hak olarak ayrılmasında olduğu gibi zilyetlik de farklı bir hak olarak başka bir kişiye özgülenebilir⁹¹.

Zilyetlik, zilyedin gerçekte hak sahibi olup olmamasından bağımsız olarak korunmakta, hırsızın zilyetliğinin korunmasında olduğu gibi, zilyetliğin korunma nedeni sadece toplumdaki huzuru sağlamak olarak görülmektedir. Zilyetliğin sadece fiilî hâkimiyet olarak korunması bakımından (söz konusu korumayı sağlayan MK m. 981/1 gereğince kuvvet kullanma yoluyla zilyetliğin korunması ve MK m. 982 ve 983 gereğince açılacak zilyetlik davaları veya taşınmazlara ilişkin zilyetliğin idari yoldan korunması) zilyedine sağladığı bir “hukukten korunmuş menfaat” dolayısıyla bir hak değildir. Hak, hukuk kuralına dayanan, hukukten korunan yetki veya menfaat anlamına gelmektedir. Başka bir ifadeyle hak, kişi bakımından ayrıcalıklı bir konumdur. Hak aynı zamanda

⁸⁹ **Walter**, s. 875; BeckOGK/**Fritzsch**e BGB § 854, Rn. 16; **Soergel**, Hans-Theodor/**Stadler**, Astrid (Begr.): Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen (BGB), Band 14, Sachenrecht 1, § 854-984 BGB, Rn. 1.

⁹⁰ BeckOGK/**Fritzsch**e BGB § 854, Rn. 17; *Iatridis v. Greece*, Başvuru No: 31107/96, [http://hudoc.echr.coe.int.\(25.12.2018\)](http://hudoc.echr.coe.int.(25.12.2018)).

⁹¹ **Walter**, s. 876.

dinamik bir kavramdır, kapsamı değişmeğe ve genişlemeğe müsaittir⁹². Ancak, hak karinesinden faydalanan zilyet dikkate alındığında (MK m. 989 gereği taşınır davası açabilecek zilyet) gerçekten de onun açısından korunan bir “menfaat” vardır. Eşyanın zilyedi, fiilî hâkimiyeti dolayısıyla hukuken korunur, belli davaları açarak zilyetliğini koruyabilir, zilyetlik miras yoluyla geçebilir ve zilyetliğin devri halinde mülkiyetin bir üçüncü kişi tarafından kazanılması sağlanabilir. Söz konusu menfaat peki hala bir “hak” olarak görülebilir⁹³.

Hukumumuzda mevcut düzenlemeler karşısında zilyetlik bir aynî ya da şahsi hak sayılamasa da Alman hukukunda savunulduğu gibi en azından zilyetliğin “kanundan doğan bir sahip olma hakkı” olduğu kabul edilebilir. Bu kabul, Avrupa Birliği Temel Haklar Bildirgesinin 17. maddesinde “hukuka uygun şekilde kazanılmış olması kaydıyla” zilyetliğin temel birer hak olarak korunması ile de desteklenmektedir.

Bu noktada, mülkiyetin eşya hukuku anlamında bir aynî haktan ibaret olması ve zilyetliğin üzerindeki tartışmalara rağmen eninde sonunda “haklı durum” olarak korunması sözü edilen görüşe karşıdır. Bununla birlikte, ekonomik ve sosyal gelişmelerden etkilenen, son derece değişken ve görece bir kavram olan mülkiyetin eşya hukukunun dar kalıplarından çıkmaması gerektiğinde de ısrar edilemez. Mülkiyet hakkı sadece eşya hukukuna özgü bir kavram olarak görülemez ve dünyadaki gelişmelerden bağımsız ele alınamaz⁹⁴.

Böyle bir sonuç kabul edildiğinde, malın kullanımı ve mal üzerinde tasarrufta bulunma hakkının farklı kişilere bir hak olarak tanınabilmesi de mümkün hale gelmektedir. Birer malik olarak kabul edilmeseler bile malik gibi dava açabilecekleri kabul edilen intifa hakkı ve rehin hakkı sahipleri gibi korumadan faydalanmalarının yolu açılmış olur. Bu özellikle, mülkiyetin kapsamındaki yetkilerden malın değerinden faydalanmanın işlevsel olarak kullanımını sağlar ve malik bakımından kredi alımını kolaylaştırır. Bir borcun alacaklısı, malik karşısında eşyanın zilyetlik hakkını elde ettiğinde, diğer bir

⁹² **Serozan**, Rona: Medeni Hukuk (Genel Bölüm, Kişiler Hukuku), İstanbul 2011 (Serozan, Medeni), s. 187.

⁹³ BeckOGK/**Fritzsche** BGB § 854, Rn. 18; **Gürsoy**, s. 27.

⁹⁴ Zevkliler tarafından bu düşünce, mülkiyet hakkının açıklaması bakımından “sadece medeni hukuka bağlı kalınarak sağlıklı sonuca ulaşılamaz” ifadesiyle dile getirilmiştir. **Zevkliler**, Aydın: Mülkiyetin Yapısı ve Mülkiyetten Doğan Ödevler, Prof. Dr. Bülent Nuri Esen’e Armağan, Ankara 1977, s. 365-388, s. 600.

deyişle mülkiyetine sahip olamasa da alacağıнын teminatını da elde etmiş olacaktır⁹⁵. Üstelik, malik zilyetliği alacaklısına sağlamış olsa halen tasarruf yetkisine sahip olduğundan eşyayı bir başkasına devredebilecek, eşyanın üzerinde intifa hakkı veya eşya bir taşınmaz ise rehin hakkı kurabilecek⁹⁶ ya da eşyayı diğer sınırlı aynî hakların konusu da yapabilecektir.

SONUÇ

Hukuk alanında olduğundan çok daha fazla ekonominin ve sosyal politikanın meşgul olduğu bir konu olan mülkiyet, toplumların değişen ekonomik ve siyasal yapılarına paralel olarak değişmiş ve hukuki çerçevesi de buna göre belirlenmiştir. Bu yönüyle göreceli ve değişime açık bir kavram olan mülkiyet, Avrupa Birliğinde farklı şekilde ele alınmaya başlanmıştır.

Roma Hukukundan beri kabul edilen, sadece taşınır eşya ve taşınmaz eşya üzerinde bulunabilecek mülkiyet kavramının tersine, ekonomik değeri olan neredeyse tüm varlıklar “mülk” olarak değerlendirilmekte, bu anlamda, eşya üzerinde sahip olunan “zilyetlik”, “müşteri çevresi” ve “hisse senetleri” gibi pek çok varlık mülkiyet hakkının konusu sayılmaktadır.

Özel hukuk düzenlemeleri, mülkiyetin eşya dışındaki ekonomik değeri olan tüm varlıkları kapsayacak şekilde anlaşılmasına olanak verecek şekilde geniş yorumlanamaz. Ancak, dünyadaki gelişmeler “mülkiyet hakkının” özel hukuk alanında da değişime uğradığını ve borçlar hukukunun tersine yüzyıllardır değişmeyen eşya hukukunun dar kalıplarının aşıldığını göstermektedir.

Mülkiyet hakkının sağladığı yetkilerin farklı kişilere dağıtılması suretiyle, bu kişilerin “hukuki durum” olarak mülkiyete sahip görülmesi de yaşanan diğer önemli gelişmedir. Mülkiyet hakkı sahibi, hakkın bünyesinde bulunan yetkileri başka kişilere onlar lehine sınırlı aynî hak kurarak tanıyabilir. Hukukumuzda hâkim görüş tarafından sadece mülkiyet sınırlanması kabul edilen sınırlı aynî haklar, dünyada artık mülkiyetten ayrılarak bağımsız hale getirilen haklar olarak nitelendirilmekte, hak sahibi kişiler “hukuki durumları” itibariyle malik statüsünde görülmektedir.

Yeni ekonomik düzende, bununla da yetinilmemekte, hâkim görüşün fiilî veya hukuki bir hâkimiyetten ibaret gördüğü zilyetlik, mülkiyetin önemli

⁹⁵ Basedow, s. 583.

⁹⁶ Taşınmazlarda rehin hakkının kurulması tapu kütüğüne yapılan tescil ile gerçekleşir. Rehlin alacaklısının rehin konusu eşya üzerinde zilyetlik kurması gerekmez.

bir parçası olarak, mülkiyetin sağladığı diğer yetkiler gibi “hak” olarak bir başka kişiye tanınabilirliği de kabul edilmektedir.

KAYNAKLAR

- Akça**, Kürşat: Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı, C. 1, Yıl 2015, s. 543-596.
- Akıllıoğlu**, Tekin: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı ve Kazanılmış Hak Üzerine Bazı Gözlemler, İdare Hukuku ve İlimler Dergisi, C. 15, Sa. 2, s. 9-27.
- Akipek**, Jale G.: Türk Eşya Hukuku, (Aynî Haklar), İkinci Kitap, Mülkiyet, Ankara 1971 (Akipek, İkinci Kitap).
- Akipek**, Jale G.: Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar), Birinci Kitap, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 2. Bası, Ankara 1972 (Akipek, Birinci Kitap).
- Akipek**, Jale G./**Akıntürk**, Turgut: Eşya Hukuku, İstanbul 2009.
- Antalya**, Gökhan: Eşya Hukuku, C. I, İstanbul 2017.
- Antalya**, Gökhan: Eşya Hukuku, C. II, Zilyetlik, İstanbul 2017 (Antalya, Zilyetlik).
- Ayan**, Mehmet: Eşya Hukuku, C. III, Sınırlı Aynî Haklar, 8. Baskı, Ankara 2017 (Ayan, Sınırlı Aynî Haklar).
- Ayan**, Mehmet: Eşya Hukuku, C. I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 13. Baskı, Ankara 2016 (Ayan, Zilyetlik).
- Ayan**, Mehmet: Eşya Hukuku, C. II, Mülkiyet, 9. Baskı, Ankara 2016 (Ayan, Mülkiyet).
- Aybay**, Aydın/**Hatemi**, Hüseyin: Eşya Hukuku, 3. Bası, İstanbul 2012.
- Bamberger**, Georg/**Roth**, Herbert/**Hau**, Wolfgang/**Poseck**, Roman (Gesamt-Hrsg.): Beck'scher Online-Kommentar, BeckOK, 47. Edition, München 2018 (BeckOGK/Fritzsche BGB § 854).
- Basedow**, Jürgen: Die Entwicklung des Eigentumsrechts in der Europäischen Union, ZEuP 2016, s. 573-590.
- Bilge**, Necip: Hukuk Başlangıcı Dersleri, 12. Bası, İstanbul 1998.
- Çelebican**, Özcan: Roma Eşya Hukuku, 1. Bası, Ankara 2000.
- Claeys**, Eric R.: Use And the Function of Property, The American Journal of Jurisprudence, Vol. 63, No. 2 (2018), s. 221-258.
- Dinç**, Güney: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Malvarlığı Hakları, Türkiye Barolar Birliği Yayınları 124, Ankara 2007.
- Eren**, Fikret: Mülkiyet Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2012.
- Ertaş**, Şeref: Eşya Hukuku, 13. Baskı, İzmir 2017.

- Ertaş**, Şeref: Mülkiyet Hakkının Yeni Boyutu ve Bu Hakka Getirilen Daraltımların, Sınırlamaların Anayasa ve İnsan Haklarına Uygunluğu, Bahçeşehir Hukuk Fakültesi Dergisi 2016, C. 11, Sa. 145-146, s. 59-93 (Ertaş, Mülkiyet).
- Esener**, Turhan: Hukuk Başlangıcı-Genel Hukuk Bilgisi, 5.Baskı, İstanbul, 2002.
- Esener**, Turhan/**Güven**, Kudret: Eşya Hukuku, 7. Bası, Ankara 2017.
- Gemalmaz**, H. Burak: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı, İstanbul 2009, 2. Tıpkı Basım 2017.
- Gürsoy**, Kemal Tahir: Türk Eşya Hukukunda Zilyedlik ve Tapu Sicili, Ankara 1970.
- Gürsoy**, T. Kemal/ **Eren**, Fikret/ **Cansel**, Erol: Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978.
- Karahasan**, Mustafa Reşit: Yeni Türk Medenî Kanunu Eşya Hukuku, Birinci Cilt, 2007.
- Karahasan**, Mustafa Reşit: Yeni Türk Medenî Kanunu Eşya Hukuku, İkinci Cilt, 2007.
- Larenz**, Karl: Allgemeiner Teil des deutschen Bürgerlichen Rechts, 7. Aufl. 1989.
- Merrill**, W. Thomas/**Smith**, E. Henry: What Happened to Property in Law and Economics, Yale Law Journal, Vol. 111, 2001, s. 357-398.
- Moriya**, Kenichi: Savignys gedanke im "Recht des Besitzes", 2003.
- Nomer**, Halûk Nami/**Ergüne**, Mehmet Serkan: Eşya Hukuku, 5. Bası, İstanbul 2017.
- Oğuzman**, M. Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay-Özdemir**, Saibe: Eşya Hukuku, 18. Baskı, İstanbul 2015.
- Örücü**, Esin: Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı, Mülkiyet Hakkının Sınırlanması, İstanbul 1976.
- Özmen**, Münci: Avrupa İnsan Hakları Hukukunda Mülkiyet Hakkı, Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2017, C. 2, Sa. 1, s. 211-218.
- Ramaekers**, Eveline: What is Property Law?, Oxford Journal of Legal Studies, Vol. 37, No. 3 (2017), s. 588-617.
- Render**, M. Meredith: The Concept of Property, University of Pittsburg Law Review, Vol. 78, 2017, s. 439-492.
- Rühl**, F. H. Ulli: Der intelligible Besitz-und nicht Eigentum-als rechtsmetaphysischer Fundamental begriff in Kants "Privatrecht",

- Jahrbuch für Recht und Ethik/Annual Review of Law and Ethics, Vol. 18, 2010, s. 563-580.
- Säcker**, F. Jürgen/ **Rixecker**, Roland/**Oether**, Hartmut/**Limperg**, Bettina: Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 7. Auflage, München 2017 (MüKoBGB/Wagner BGB, § 823).
- Saymen**, F. Hakkı: Türk Medenî Hukuku, Umumi Prensipier, 2. Bası, C. I, İstanbul 1966.
- Saymen**, Ferit H./**Elbir**, Halid Kemal: Türk Eşya Hukuku, İstanbul 1954.
- Serozan**, Rona: Eşya Hukuku, 3. Bası, İstanbul 2014.
- Serozan**, Rona: Medenî Hukuk (Genel Bölüm, Kişiler Hukuku), İstanbul 2011 (Serozan, Medenî).
- Sirmen**, A. Lâle: Eşya Hukuku, 6. Baskı, Ankara 2018.
- Smith**, E. Henry: Property As The Law Of Things, Harward Law Review, Vol. 125, No. 7, 2012, s. 1691- 1726.
- Soergel**, Hans-Theodor/**Stadler**, Astrid (Begr.): Bürgerliches Gesetzbuch mir Einführungsgesetz und Nebengesetzen (BGB), Band 14, Sachenrecht 1, § 854-984 BGB.
- Tekinalp**, Ünal: Fikrî Mülkiyet Hukuku, 4. Bası, İstanbul 2005.
- Tekinay**, S. Sulhi/**Akman**, Sermet/ **Burcuoğlu**, Haluk/ **Altıp**, Atilla: Eşya Hukuku, c. I, 5. Bası, İstanbul 1989.
- Ünal**, Mehmet/**Başpınar**, Veysel: Şekli Eşya Hukuku, (Giriş, Zilyetlik, Tapu Sicili), 6. Baskı, Ankara 2012.
- Von Bar**, Christian: Grundfragen europäischen Sachenrechtsverständnisses, JZ 18/ 2015, s. 845-900.
- von der Groeben**, Hans/ **Schwarze**, Jürgen/**Hatje**, Armin: Europäisches Unionsrecht, 7. Auflage, 2015 (Groeben, von der/Schwarze/ Ferdinand Wolenschläger GRC Art. 17).
- Walter**, Felix: Eigentumsökonomik im europäischen Rechtsvergleich: Eine Untersuchungdes Eigentumsbegriff des deutschen, englischen und sowjetischen Rechts, ZEuP 2017, s. 863-889.
- Westphal**, R. Kenneth: Do Kant’s principles Justfy Property or Usufrucht? Jahrbuch für Recht und Ethik, Band 5, 1997.
- Woerdman**, Edwin: Tradable Emission Rights, The Elgar Companion to Law and Economics, Second Edition, 2005.

Zevkliler, Aydın: Mülkiyetin Yapısı ve Mülkiyetten Doğan Ödevler, Prof. Dr. Bülent Nuri Esen'e Armağan, Ankara 1977, s. 365-388.

KISALTMALAR

AIHM	:Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AIHS	:Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AMK	:Anayasa Mahkemesi Kararı
AMKBB	:Anayasa Mahkemesi Kararları Bilgi Bankası
Aufl.	:Auflage
Bkz.	:Bakınız
C.	:Cilt
EC	:European Commission
f.	:Fıkra
L	:Legislation
OJ	:Official Journal of the European Communities
RG	:Resmi Gazete
s.	:Sayfa
Sa.	:Sayı
T.	:Tarih
v.	:versus
Vol.	:Volume
ZEuP	:Zeitschrift für Europäisches Privatrecht