**AYNİ HAK VE SINIRLI AYNİ HAKLAR**

Kişiye eşya üzerinde doğrudan hakimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen mutlak haklara ayni hak denir. Konusunun eşya olması ayni hakları diğer mutlak haklardan ayırır.

Ayni haklara hakim olan ilkeler şunlardır:

a) Belirlilik (muayyenlik) ilkesi

b) Kamuya açıklık (aleniyet) ilkesi

c) Güvenin korunmasıd) Sınırlı sayı ve tipe bağlılık

e) Hak düşürücü süreye ve zaman aşımına tabi olmama ilkesİ.

###### A) MÜLKİYET HAKKI: Sahibine bir eşya üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerinden hepsini veren ayni hak, mülkiyet hakkıdır.

##### MÜLKİYETİN TÜRLERİ

A) TEK MÜLKİYET: Bir eşyanın tamamı üzerinde tek bir kişinin yalnız başına malik olmasıdır.

B) BİRLİKTE (TOPLU) MÜLKİYET: İkiye ayrılır:

AA) PAYLI (ORTAK - MÜŞTEREK) MÜLKİYET: Birden fazla kişinin aynı eşya üzerinde fiilen taksim edilmemiş paylara sahip olmalarıdır

BB) İŞTİRAK HALİNDE (ELBİRLİĞİ HALİNDE) MÜLKİYET:

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

b) Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır. Ör. adi şirket, miras ortaklığı (hukuki olaya dayanan bir ortaklıktır)

c) Bu ortaklıkların tüzelkişilikleri yoktur.

3) MENKUL (TAŞINIR) MÜLKİYETİ

Taşınır mülkiyetinin konusu; nitelikleri itibariyle taşınabilen maddi şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerdir (elektrik, doğalgaz vs.).

Menkul mülkiyeti aslen ve devren kazanılabilir. Mülkiyetin bir başkasının mülkiyetine dayanmaksızın, ondan bağımsız olarak kazanıldığı durumlarda aslen kazanma; mülkiyetin bir kişiden diğerine geçtiği durumlarda ise devren kazanma denir.

1. Aslen kazanma:

aa) İhraz (ele geçirme-sahiplenme

bb) Lükata (kaybolunan bir şeyi bulma-buluntu)

Koruma ve satma: Bulunan şeyin özenle korunması gerekir.

Mülkiyeti kazanma: Bulunan şeyin maliki, ilan ve kolluk kuvvetlerine ya da muhtara bildirme tarihinden başlayarak 5 yıl içinde ortaya çıkmazsa; bulan kimse, yükümlülüklerini yerine getirmiş olmak koşuluyla o şeyin mülkiyetini kazanır.

cc) Hukuki tağyir (işleme): Bir kimse başkasına ait bir şeyi işler veya başka bir şekle sokarsa, emeğin değerinin o şeyin değerinden fazla olması halinde, yeni şey işleyenin, aksi halde maliki olur.

dd) Define (gömü): Çok zaman önce gömülmüş veya saklanmış olduğu ve duruma göre artık malikinin bulunmadığı kesin olarak anlaşılan değerli şeyler, define sayılır.

ee) Karışma ve Birleşme:

Birden çok kişinin taşınır malları önemli bir zarara uğratılmadan veya aşırı bir emek ve para harcanmadan ayrılmayacak şekilde birbiriyle birleşmiş veya karışmışsa

ff) Kazandırıcı zaman aşımı ile kazanma:

! Başkasının menkul bir malını davasız ve aralıksız 5 yıl iyi niyetle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kimse, o taşınırın maliki olur.

b) Devren kazanma:

! Bir taşınır üzerindeki mülkiyet hakkının eski malikinden bir hukuki işlem ile kazanmasıdır.

4) GAYRİMENKUL (TAŞINMAZ) MÜLKİYETİ:

Yerinde sabit olan ve bir yerden diğer yere nakledilemeyen eşyaya taşınmaz denir.

TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI:

Taşınmaz mülkiyeti aslen ve devren kazanılabilir:

a) Aslen kazanma halleri:

aa) İşgal Bağımsız ve sürekli haklar bu yolla kazanılamaz.

bb) Yeni arazi oluşması

cc) Zaman aşımıyla kazanma

aaa) Olağan (Adi- Sicil) zaman aşımıyla kazanma: Geçerli bir sebep olmaksızın tapuda malik gözüken kimse o taşınmazı davasız ve aralıksız 10 yıl süreyle ve iyi niyetle zilyetliğinde bulundurursa onun maliki olur.

bbb) Olağanüstü (fevkalade – Sicil dışı) zaman aşımıyla kazanma:

Hem tapulu hem de tapusuz taşınmazların mülkiyeti olağanüstü zaman aşımı ile kazanılabilir.

Mülkiyetin olağanüstü zaman aşımı ile kazanılabilmesi için kazananın iyi niyetli olması gerekmez

Davasız zilyetlik: 20 yıllık zamanaşımı süresi davasız sürmelidir, bu süre içinde açılan dava zamanaşımını keser.

Aralıksız zilyetlik: Mülkiyeti kazanacak olan kişinin taşınmaz üzerindeki zilyetliğini geçici nedenlerle kullanamaması zaman aşımını kesmez.

B) SINIRLI AYNİ HAKLAR: Sahibine kullanma ve/veya yararlanma yetkisi tanıyan ayni haklardır.

Sınırlı ayni haklar 3’e ayrılır:

1) İRTİFAK HAKLARI: Sahiplerine bazen yalnızca kullanma veya yararlanma, bazen de hem kullanma hem yararlanma yetkilerini veren ayni haklardır.

İntifa hakkı:

a) Tanımı ve özellikleri:

aa) Menkuller, gayrı menkuller, haklar ve malvarlığı üzerinde kurulabilen ve sahibine hakkın konusu olan şeyi kullanma ve ondan yararlanma yetkilerini verir.

Sükna (oturma) hakkı:

a) Sahibine bir binada veya onun bir kısmında oturma yetkisi veren bir irtifak hakkıdır.

.

2) TAŞINMAZ YÜKÜ

a) Bir taşınmaz malikini yalnız o taşınmazla sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılar.

3) REHİN HAKLARI: Sahibine alacağını alamadığı takdirde rehin konusu eşyayı (merhunu) paraya çevirterek alacağını öncelikle alma yetkisi veren sınırlı ayni bir haktır. Rehin hakkının özellikleri:

a) Teminat amacı güder.

b) Feridir.