

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	i
KISALTMALAR.....	xxi

BİRİNCİ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DAVALARI - GENEL BİLGİLER

I. USÛL VE YARGILAMA ESASLARI.....	1
A. GENEL AÇIKLAMALAR	1
1. Görevli Mahkeme Tanımları.....	2
a. Kadastro Mahkemeleri	2
b. Asliye Hukuk Mahkemeleri	5
c. Sulh Hukuk Mahkemeleri.....	6
d. Yetkili Mahkeme	12
2. Zamanaşımı	12
3. Harçlar	14
4. Hukuki Ehliyet - Taraf Sıfatı - Dava Şartı	16
a. Genel Bilgiler.....	16
b. Elbirliği (İştirak) Halinde Mülkiyet.....	20
c. Bir Şeye Malik Olan Kimse, O Şeyin Bütünleyici Parçalarına da Malik Olur (4721 s.lı TMK mad. 684/1).....	21
5. Malik Gibi Zilyetlik.....	22
6. Keşif	26
7. Tespit Davası	35
8. 7201 Sayılı Tebligat Kanunu	35
9. Bilirkişi İncelemesi.....	38

B. GAYRİMENKULLE İLGİLİ BAZI TANIM VE KAVRAMLAR.....	41
1. Kira Sözleşmesi.....	41
2. Sit Alanları.....	42
3. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi.....	43
4. Denkleştirici Adalet İlkesi.....	43
5. Ecrimisil.....	44
6. Kooperatifler.....	45
II. USÛL VE YARGILAMA ESASLARI İLE İLGİLİ YÜKSEK YARGI KARARLARI	46

İKİNCİ BÖLÜM

AÇIKLAMALI İÇTİHATLI MEVZUAT İNCELEMESİ (KONULARINA GÖRE TASNİFLENMİŞ)

I. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ.....	123
A. MEVZUAT.....	123
1. Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması.....	123
a. Tescil.....	123
b. Kazanma Yolları.....	124
b1. Hukukî İşlem.....	124
b2. İşgal.....	124
b3. Yeni Arazi Oluşması.....	124
b4. Arazi Kayması.....	125
b4.1. Genel Olarak.....	125
b4.2. Heyelân.....	125
b4.3. Sınırın Yeniden Belirlenmesi.....	125
b5. Kazandırıcı Zamanaşımı.....	125

b5.1. Olağan Zamanaşımı.....	125
b5.2. Olağanüstü Zamanaşımı.....	126
b5.3. Sürelerin Hesabı	127
b6. Sahipsiz Yerler ve Yararı Kamuya Ait Mallar	127
c. Tescili İsteme Hakkı	127
2. Taşınmaz Mülkiyetinin Kaybı	127
3. Taşınmaz Mülkiyetinin İçeriği	128
a. Taşınmaz Mülkiyetinin İçeriği.....	128
a1. Kapsam	128
a2. Sınırlar	128
a2.1. Sınırların Belirlenmesi.....	128
a2.2. Sınır Belirleme Yükümlülüğü	128
a2.3. Sınırlıklar Üzerinde Paylı Mülkiyet	128
b. Arazideki Yapılar	129
b1. Arazi ve Yapı Malzemesi.....	129
b1.1. Mülkiyet İlişkisi	129
b1.2. Tazminat	129
b1.3. Arazinin Mülkiyetinin Malzeme Sahibine Verilmesi	129
b2. Taşkın Yapılar	130
b3. Üst Hakkı.....	130
b4. Mecralar	130
b5. Taşınır Yapılar	131
c. Araziye Dikilen Fidanlar	131
d. Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu	131
4. Taşınmaz Mülkiyetinin Kısıtlamaları	131

a. Genel Olarak	131
b. Devir Hakkının Kısıtlamaları.....	132
b1. Yasal Önalım Hakkı	132
b1.1. Önalım Hakkı Sahibi.....	132
b1.2. Kullanma Yasağı, Feragat ve Hak Düşürücü Süre.....	132
b1.3. Kullanılması.....	132
b2. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı	133
b3. Alım ve Geri Alım Hakları.....	133
c. Komşu Hakkı.....	133
c1. Kullanma Biçimi	133
c2. Kazı ve Yapılar	134
c2.1. Kural.....	134
c2.2. Özel Kurallar	134
c3. Bitkiler.....	134
c3.1. Kural.....	134
c3.2. Özel Kurallar	134
c4. Doğal Olarak Akan Su	134
c5. Fazla Suyun Akıtılması	135
c6. Mecra Geçirilmesi	135
c6.1. Katlanma Yükümlülüğü	135
c6.2. Yükümlü Taşınmaz Malikinin Menfaatinin Korunması	136
c6.3. Durumun Değişmesi.....	136
c7. Geçit Hakları	136
c7.1. Zorunlu Geçit	136
c7.2. Diğer Geçit Hakları	136

c8. Sınırlıklar.....	137
c9. Katılma Yükümlülüğü	137
d. Başkasının Arazisine Girme Hakkı.....	137
d1. Orman ve Meraya Girme.....	137
d2. Sürüklenen Şeyler ile Benzerlerinin Alınması ...	137
d3. Zorunluluk Hâlinde	138
e. Kamu Hukuku Kısıtlamaları.....	138
e1. Genel Olarak.....	138
e2. Toprağın İyileştirilmesi.....	138
5. Kaynak ve Yeraltı Suları.....	139
a. Mülkiyet ve İrtifak Hakkı	139
b. Kaynaklara Zarar Verilmesi.....	139
b1. Tazminat	139
b2. Eski Duruma Getirme.....	140
c. Aynı Yataktan Beslenen Kaynaklar.....	140
d. Özel Kanun Hükümleri ve Yerel Âdet.....	140
e. Zorunlu Su	140
II. ZİLYETLİK NEDENİYLE TAPU İPTALİ TESCİL	
DAVALARI	141
A. GENEL AÇIKLAMALAR.....	141
1. Tapulu Bir Taşınmazın Olağan Zamanaşımı Yoluyla	
İktisabı	141
a. Olağan Zamanaşımı	142
b. Olağanüstü Zamanaşımı.....	143
c. Sürelerin Hesabı.....	145
d. 3402 Sayılı Kanunun 14. Maddesi.....	146
e. Tespit Harici Bırakılan Yerlerle İlgili İnceleme	
Esasları.....	149

2. Tapu Memurunun, Basit Yazı Yanlılıklarını, Tüzük Kuralları Uyarınca Re'sen Düzelteceği Kurala Bağlanmıştır.....	150
3. Tahsis Kapsamındaki Yerin Hak Sahibi Adına Tescil Edilebilmesi.....	152
4. 6831 Sayılı Orman Kanunu - Zilyetlik	153
5. 4342 Sayılı Mera Kanunu	159
6. Tapu Kaydının Kapsamı - Araştırma ve İnceleme	159
7. 3194 Sayılı İmar Kanununda "Arazi ve Arsa Düzenlemesi"	163
III- MÜLKİYET HAKKI İLE İLGİLİ YÜKSEK YARGI KARARLARI.....	165

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAPU SİCİLİ SORUMLULUĞU DAVALARI

I. MEVZUAT.....	271
A. Kurulması.....	271
1. Sicil Bakımından	271
a. Genel Olarak	271
b. Taşınmazların Kaydedilmesi	271
b1. Kaydedilecek Taşınmazlar	271
b2. Kaydedilmeyecek Taşınmazlar	272
c. Sicilin Unsurları	272
c1. Tapu Kütüğü.....	272
c2. Kat Mülkiyeti Kütüğü	273
c3. Yevmiye Defteri ve Belgeler	273
c4. Plân.....	273
2. Tapu Sicilinin Tutulması.....	274

a. Bir Bölgede.....	274
b. Birden Çok Bölgede	274
3. Tapu İdareleri.....	274
a. Kuruluş	274
b. Sorumluluk	274
B. İşlemler	274
1. İşlemlerin Konusu.....	274
a. Tescil.....	274
b. Şerhler	275
b1. Kişisel Haklarda	275
b2. Tasarruf Yetkisinin Kısıtlanmasında.....	275
b3. Geçici Tescil Şerhi.....	275
c. Beyanlar.....	276
2. Tescilin ve Terkinin Koşulları	276
a. İstem	276
a1. Tescil İçin	276
a2. Terkin ve Değişiklik İçin	277
b. Yetkinin ve Sebebin Belirlenmesi	277
c. Belgelerin Tamamlanması	277
3. Tescilin Biçimi	277
a. Genel Olarak.....	277
b. Taşınmaz Lehine İrtifaklarda.....	278
4. Tebliğ Zorunluluğu.....	278
C. Tapu Sicilinin Açıklığı.....	278
D. Tescilin Etkileri	278
1. Tescilin Yapılmamasının Sonuçları	278

2. Tescilin Sonuçları.....	278
a. Genel Olarak	278
b. İyiniyetli Üçüncü Kişilere Karşı	279
c. İyiniyetli Olmayan Üçüncü Kişilere Karşı.....	279
E. Terkin ve Değişirme	279
1. Yolsuz Tescilde.....	279
2. Aynî Hakların Sona Ermesi.....	279
II. AÇIKLAMALAR.....	280
III. TAPU SİCİLİ SORUMLULUĞU DAVALARI İLE İLGİLİ YÜKSEK YARGI KARARLARI	282
A. DANIŞTAY KARARLARI.....	282
B. YARGITAY KARARLARI.....	306

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DAVALARI İNCELEMESİ (DAVA KONULARINA GÖRE)

I. İNTİFA HAKKINA İLİŞKİN DAVALAR	333
A. MEVZUAT.....	333
1. Konusu	333
2. Kurulması.....	333
3. Sona Ermesi	334
a. Sona Erme Sebepleri.....	334
b. Süresi	334
c. Harap Olma veya Kamulaştırma.....	334
d. Geri Verme	334
d1. Yükümlülük	334
d2. Sorumluluk	335

d3. Giderler	335
e. Zamanaşımı	335
4. İntifa Hakkının Hükümleri	335
a. İntifa Hakkı Sahibinin Hakları	335
a1. Genel Olarak.....	335
a2. Doğal Ürünler.....	336
a3. Faizler	336
a4. Hakkın Kullanılmasının Devri	336
b. Malikin Hakları	336
b1. Gözetim	336
b2. Güvence İsteme	336
b3. Bağışlamada Güvence	337
b4. Güvence Verilmemesinin Sonuçları	337
c. Defter Tutma.....	337
d. İntifa Hakkı Sahibinin Yükümlülükleri	337
d1. Malın Korunması.....	337
d2. Bakım ve İşletme Giderleri	338
d3. Malvarlığı İntifanda Borçların Faizi	338
d4. Sigorta Ettirme	338
5. Özel Hâller	339
a. Taşınmazlar.....	339
a1. Ürünler.....	339
a2. Özgülenme Yönü	339
a3. Ormanlar.....	339
b. Tüketilebilen ve Değeri Biçilen Şeyler	340
c. Alacaklar	340

c1. Yararlanmanın Kapsamı	340
c2. Ödeme ve İşletme.....	340
c3. Devir İsteme Hakkı	341
B. AÇIKLAMALAR.....	341
C. İNTİFA HAKKI İLE İLGİLİ YÜKSEK YARGI KARARLARI.....	344
II. TAŞKIN İNŞAAT İLE İLGİLİ DAVALAR.....	369
A. AÇIKLAMALAR	369
B. TAŞKIN İNŞAATLA İLGİLİ YÜKSEK YARGI KARARLARI.....	372
III. MUVAZAA NEDENİYLE TAPU İPTALİ TESCİL DAVALARI.....	403
A. AÇIKLAMALAR	403
B. MUVAZAA İLE İLGİLİ YÜKSEK YARGI KARARLARI.....	406
IV. TASARRUFUN İPTALİ DAVALARI.....	480
A. AÇIKLAMALAR	480
B. TASARRUFUN İPTALİ DAVALARI İLE İLGİLİ YÜKSEK YARGI KARARLARI	485
V. İRADE BOZUKLUĞU; HATA, HİLE, İKRAH, GABİN NEDENİYLE TAPU İPTALİ TESCİL DAVALARI.....	503
A. MEVZUAT.....	503
1. TÜRK BORÇLAR KANUNU.....	503
2. 4721 sy. TMK.....	509
B. AÇIKLAMALAR.....	510
1. Genel Bilgiler	510
2. Gabin.....	511

3. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun “Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi	512
C. İRADE BOZUKLUĞU; HATA, HİLE, İKRAH, GABİN NEDENİYLE TAPU İPTALİ TESCİL DAVALARI - YÜKSEK YARGI KARARLARI	514
VI. EL ATMANIN ÖNLENMESİ-ECRİMİSİL DAVALARI.....	571
A. AÇIKLAMALAR	571
B. EL ATMANIN ÖNLENMESİ – ECRİMİSİL DAVALARI İLE İLGİLİ YÜKSEK YARGI KARARLARI	573
VII. SATIŞ VAADİ NEDENİYLE TAPU İPTALİ TESCİL DAVALARI.....	609
A. AÇIKLAMALAR	609
B. SATIŞ VAADİ NEDENİYLE TAPU İPTALİ TESCİL DAVALARI İLE İLGİLİ YÜKSEK YARGI KARARLARI	611
VIII. ŞUFA (ÖNALIM) HAKKI NEDENİYLE TAPU İPTALİ TESCİL DAVALARI	643
A. AÇIKLAMALAR	643
B. ŞUFA (ÖNALIM) NEDENİYLE TAPU İPTALİ TESCİL DAVALARI İLE İLGİLİ YÜKSEK YARGI KARARLARI	644
IX. ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVALARI.....	686
A. AÇIKLAMALAR	686
B. ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ İLE İLGİLİ YÜKSEK YARGI KARARLARI	688
X. VEKALET GÖREVİNİN KÖTÜYE KULLANIMI İLE İLGİLİ TAPU İPTALİ TESCİL DAVALARI	719
A. AÇIKLAMALAR	719

B. VEKALET GÖREVİNİN KÖTÜYE KULLANIMI İLE İLGİLİ TAPU İPTALİ TESCİL DAVALARI İLE İLGİLİ YÜKSEK YARGI KARARLARI.....	721
XI. TERDİTLİ (TAZMİNAT) DAVALARI.....	758
A. AÇIKLAMALAR.....	758
B. TERDİTLİ (TAZMİNAT) DAVALARI İLE İLGİLİ YÜKSEK YARGI KARARLARI.....	759
XII. İPOTEKLİ TAŞINMAZ DAVALARI.....	795
A. AÇIKLAMALAR.....	795
B. İPOTEKLİ TAŞINMAZ DAVALARI İLE İLGİLİ YÜKSEK YARGI KARARLARI.....	796
XIII. GEÇİT HAKKI DAVALARI.....	821
A. AÇIKLAMALAR.....	821
B. GEÇİT HAKKI DAVALARI İLE İLGİLİ YÜKSEK YARGI KARARLARI.....	822
XIV. ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA SÖZLEŞMESİ NEDENİYLE TAPU İPTALİ TESCİL DAVALARI.....	850
A. AÇIKLAMALAR.....	850
B. ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA NEDENİYLE TAPU İPTALİ TESCİL DAVALARI İLE İLGİLİ YÜKSEK YARGI KARARLARI.....	852
XV. TAŞINMAZDA İHTİYATİ TEDBİR	863
A. AÇIKLAMA	863
B. İHTİYATİ TEDBİRLE İLGİLİ YÜKSEK YARGI KARARLARI	872

BEŞİNCİ BÖLÜM
UYGULAMA – ÖRNEKLER

I. ÖRNEK NOTER İŞLEMLERİ.....	891
1- Düzenleme Şeklinde Önalım (Şuf'a) Hakkından Feragatname - Genel	891
2- Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi	891
3- Genel Vekaletname Örneği	892
4- Ortaklığın Giderilmesi – Örnek İstinaf Kararı.....	893
5- Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi.....	900
6- Satıştan Önce Düzenleme Şeklinde Önalım Hakkından (Şuf'a) Feragatname	901
7- Satıştan Sonra Düzenleme Şeklinde Önalım Hakkından (Şuf'a) Feragatname	901
8- Tapu İşlemi İçin Vekaletname Örneği	902
9- Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi.....	905
10- Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi.....	905
II. ÖRNEK DİLEKÇELER.....	906
1- Bağışlama Yolu ile Yapılan Temlik İşleminin İptali İstemini Havi Dilekçedir.	906
2- Beyan Dilekçesi – Tasarrufun İptali.....	909
3- Cevap Dilekçesi – Tapu İptali	912
4- Dahili Dava Dilekçesi	916
5- Dava Dilekçesi – Muvazaalı İşlem	917
6- Ecrimisil Talebimizi Havi Dilekçedir.	921
7- Eksik Harç İkmali – Islah Dilekçesi	922

8- Hükmen Tescil	923
9- İhale nin Feshi İstemidir.	925
10- İhtiyati Haciz-Tedbir Talepli Dilekçe	926
11- İİK. m. 277 ve Devamı Maddelerinde Düzenlenen Tasarrufun İptali.....	934
12- İstinaf Dilekçesi	937
13- İstinaf Dilekçesi – Davalı	938
14- İstinaf Dilekçesi – Şufa Hakkı.....	941
15- İstinaf Dilekçesi – Zilyetlik	944
16- İstinaf Talebi – Davacı – Banka – Tasarrufun İptali	946
17- İstinafa Cevap Dilekçesi.....	949
18- Kıymet Takdirine Şikayet	951
19- Muris Muvazaası Nedeniyle Tapu İptali ve Tescil	953
20- Muvazaalı İşlem	956
21- Önalım Hakkı Nedeniyle Tapu İptali ve Tescil.....	958
22- Şufa – Temyiz Dilekçesi.....	959
23- Tapu Kaydının Düzeltilmesi Talebidir.....	963
KAYNAKÇA	965