

Mustafa KIRMIZI
Avukat

YARGITAY KARARLARI IŞIĞINDA
ECRİMİSİL
ÖNALIM
VE
ZORUNLU GEÇİT HAKKI
DAVALARI

GÜNCELLENMİŞ 2. BASKI



İÇİNDEKİLER

İKİNCİ BASKIYA ÖNSÖZ	5
ÖNSÖZ	7
KISALTMALAR.....	15

BİRİNCİ KİTAP ECRİMİSİL

I. Hukuki Niteliği.....	19
II. Koşulları	27
III. Ecrimisile Hükmedilebilecek Süre	48
A. Ecrimisile dava tarihine kadar olan süre için hükmedilebilecektir	48
B. Haricen satıştan dönülmesi halinde ecrimisile esas alınacak süre	52
C. Tenkis halinde ecrimisile esas alınacak süre.....	56
D. Muvazaa (ve muris muvazaası) nedeniyle tapu iptali halinde ecrimisile esas alınacak süre	58
E. Birlikte mülkiyet halinde ecrimisile esas alınacak süre	62
F. Kooperatif üyeliğinden ihraç halinde ecrimisile esas alınacak süre	62
G. İhtarname çekilerek süre verilmişse ecrimisile esas alınacak süre	64
H. Boşanma halinde aile konutundan yararlanmaya devam edilmesi halinde ecrimisile esas alınacak süre	65
I. Kamulaştırmasız elatma halinde ecrimisile esas alınacak süre	73
İ. Olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı ile mülkiyetin kazanılması halinde ecrimisile esas alınacak süre.....	80
J. Tahliye kararı verilmesi halinde ecrimisile esas alınacak süre	88
IV. Ecrimisil Bedelinin Tespiti.....	89
A. Arsa ve binalarda kira esasına göre talep varsa.....	89
B. Tarım arazilerinin haksız kullanımı nedeniyle ürün esasına göre talep varsa	104
C. Önceki dönem ecrimisil bedeli mahkemece belirlenmiş ise	112

V. Birlikte Mülkiyet Halinde Ecrimisil	113
VI. Zamanaşımı, Faiz, İcra İnkâr Tazminatı	150
A. Zamanaşımı	150
B. Faiz.....	160
C. İcra inkâr tazminatı	163
VII. Kamu Taşınmazlarında Ecrimisil.....	165
A. Genel olarak	165
a. Ecrimisil talep edilebilmesi için, idarelerin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şağilin kusuru aranmaz	165
b. Görevli yargı yolu	165
B. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesi	167
C. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. maddesi.....	176
D. 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 7. maddesi	179
VIII. Ecrimisil Davalarında Uygulanacak Bazı Usul Hükümleri	179
A. Genel olarak	179
B. Görevli ve yetkili mahkeme	179
1. Görevli mahkeme	179
2. Yetkili mahkeme	188
3. Davanın tarafları	193
a. Davacı	193
aa. Genel olarak.....	193
bb. Birlikte mülkiyet halinde	193
aaa. Paylı mülkiyette	193
bbb. İştirak halinde (elbirliği) mülkiyette	197
ccc. Kat mülkiyetinde	205
b. Davalı.....	209
4. Harç ve vekâlet ücreti	209
a. Harç.....	209
b. Vekâlet ücreti	210

İKİNCİ KİTAP
ÖNALIM HAKKI
BİRİNCİ BÖLÜM

AİLE MALLARI ORTAKLIĞINDAN KAYNAKLANAN ÖNALIM HAKKI	221
--	-----

İKİNCİ BÖLÜM
PAYDAŞLIKTAN KAYNAKLANAN ÖNALIM HAKKI

I. Yasal Dayanak	222
II. Tanımı ve Hukuki Niteliği	223
III. Türleri ve Amacı	224
IV. Önalım Hakkının Kullanılacağı Taşınmazın Niteliği	224
V. Yasal Önalım Hakkının Tapuya Şerhinin Gerekli Olmaması, Sözleşmesel Önalım Hakkının Tapu Kütüğüne Şerh Verilmesi	228
VI. Sözleşmesel Önalım Hakkının Şekli ve İçeriği	229
VII. Önalım Hakkı Süjeleri	232
VIII. Önalım Hakkının Doğum Şekli ve Zamanı	234
IX. Önalım Hakkının Kullanılma Koşulları, Kullanılma Biçimi ve Kullanılmasının Sonuçları	235
A. Önalım hakkının kullanılması için gereken koşullar	235
1. Tam, doğru ve geçerli bir satış sözleşmesinin varlığı	235
a. Önalım hakkının kullanılabileceği satımlar	236
b. Önalım hakkının kullanılamayacağı satımlar	236
aa. Paydaşlar arasındaki satımlarda	236
bb. Cebri arttırmayla satışlarda	237
cc. Feragat halinde	237
dd. Satış vaadi sözleşmesinde	237
ee. Trampada	238
ff. Taşınmazın bir ortaklığa sermaye olarak konulması durumunda	238
gg. Bağışlama ve ölünceye kadar bakma niteliğinde olan sözleşmelerde	238
hh. Kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda	239

ıı. Geri alım hakkında.....	240
ii. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlara ilişkin satışlar	240
jj. Ortaklığın taksim yolu ile giderilmesi	240
kk. Arsa payı karşılığı kat yapımı sözleşmesi.....	240
2. Önalıcıya satışın ve onun esaslı koşullarının bildirilmesi gereği.....	240
3. Hak sahibinin hakkını kullandığına ilişkin beyanının zamanında yapılması.....	242
B. Önalım hakkının kullanılma biçimi.....	242
C. Önalım hakkının kullanılmasının sonuçları	243
X. Önalım Hakkının TMK'nin İkinci Maddesindeki Dürüstlük Kuralına Aykırı Olarak Kullanılması	243
XI. Önalım Hakkından Yararlanma Oranı	244
XII. Önalım Hakkını Bertaraf Etmeye Yönelik Girişimlerin Önalım Hakkının Kullanılmasına Etkisi.....	245
1. Alıcının payını satması.....	245
2. Alıcı tarafından payın bağışlanması.....	246
3. Alıcı ile satıcının anlaşıp satış sözleşmesini bozmaları.....	246
4. Payın hacizli olması üzerinde ipotek bulunması	246
a. Alıcının ipotek tesis ettirmesi ya da alıcının alacaklıları tarafından haciz konulması	246
b. Satıcının devirden önce ipotek tesis ettirmesi ya da haciz konulması	248
5. Gabin iddiasının önalım hakkına etkisi	249
6. Ölünceye kadar bakma sözleşmesi yapılması	249
7. Gerçekte satış olan işlemin sırf diğer paydaşların önalım haklarını kullanmalarının engellenmesi için trampa olarak gösterilmesi	249
XIII. Önalım Hakkının Sona Ermesi	250
XIV. Önalım Bedeli.....	251
XV. Önalım Davalarında Vekâlet Ücreti ve Harç	253
XVI. İçtihatlar.....	253

ÜÇÜNCÜ KİTAP
ZORUNLU GEÇİT HAKKI Ve MECRA HAKKI

BİRİNCİ BÖLÜM
ZORUNLU GEÇİT HAKKI

I. Yasal Dayanak	419
II. Zorunlu Geçit Hakkı Verilmesi Davalarında Taraflar	420
III. Zorunlu Geçit Hakkı Tesis Edilmesi İçin Gerekli Şartlar	434
IV. Zorunlu Geçit Hakkı Tesisi Talebinin Kime Yöneltileceği	440
V. Zorunlu Geçit Hakkı Şahıslar Lehine Değil Parseller Lehine Kurulan Bir Şahsi Haktır	442
VI. Zorunlu Geçit Hakkı Kurulurken Dikkate Edilecek Hususlar	450
A. Zorunlu geçit hakkı kurulurken en uygun güzergâh belirlenmeli, aleyhine zorunlu geçit hakkı tesis edilen taşınmaz ya da taşınmazların bölünerek kullanım şekli ve bütünlüğünün bozulmaması gerekir	450
B. Geçit davalarında kesintisizlik ilkesi gereği, geçit ihtiyacında olan taşınmazın genel yolla bağlantısı kesintisiz biçimde sağlanmalıdır	463
C. Zorunlu geçit istemi değerlendirilirken, genel yola ulaşacak seçenekler arasında, daha önce üzerinde geçit kurulmak suretiyle genel yola bağlanmış bir taşınmaz varsa, diğer koşullarla çelişmediği ölçüde, bu seçenekten yararlanılarak bir sonuca ulaşmak mümkündür	470
D. Zorunlu geçit hakkı tesisi davalarında uygulanan fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesi gereği öncelikle yüzölçümü daha büyük olan parseller üzerinden geçit kurulması tercih edilmesi gerekir	472
E. Kurulan zorunlu geçit hakkının TMK'nin 748/3 ve 1012. maddesi ile yeni Tapu Sicil Tüzüğü'nün 30. maddesi gereğince kütük sayfasında ayrılan özel sütununa tesciline karar verilmelidir	478
F. Kamuya ait taşınmazlar üzerinde zorunlu geçit hakkı tesis edilemez	481
G. Zorunlu geçitin genişliği yararına geçit kurulacak taşınmazın tapuda kayıtlı niteliği ve kullanım amacı nazara alınarak belirlenmeli ve hükümde gösterilmelidir	485

- H. Zorunlu geçit hakkı tesisi nedeniyle ykml taşınmaz malikine ödenmesi gereken bedel taşınmazın niteliğine uygun atanacak bilirkişiler aracılığı ile objektif kriterler esas alınarak belirlenmeli ve hükümden önce depo ettirilmelidir 487
- I. Geçit hakkı kurulmasına ilişkin davalarda, davanın niteliği gereği, yargılama giderleri davacı üzerinde bırakılmalıdır 491

İKİNCİ BÖLÜM

MECRA GEÇİRME HAKKI

- I. Yasal Dayanak..... 497
- II. Mecra Geçirme Hakkına İlişkin Yargıtay Uygulamasından rnekler..... 498

ECRİMİSİL İşLEMLERİNİN UYGULANMASI

- HAKKINDAKİ GENELGE 527**