

# İÇİNDEKİLER

|                  |   |
|------------------|---|
| ÖNSÖZ.....       | 3 |
| İÇİNDEKİLER..... | 5 |

## BİRİNCİ BÖLÜM

### OLAĞANÜSTÜ KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI İMAR VE İHYA

|                                                                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I- İMAR VE İHYA EDİLEN TAŞINMAZLARIN OLAĞANÜSTÜ KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI NEDENİNE DAYALI TAPU İPTALİ VE TESCİL DAVALARI .....              | 31 |
| 1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI .....                                                                                                         | 31 |
| 1.1. TÜRK MEDENİ KANUNU (4721 sayılı) .....                                                                                              | 31 |
| 1.2. 3402 SAYILI KADASTRO KANUNU .....                                                                                                   | 32 |
| 2. AÇIKLAMALAR .....                                                                                                                     | 36 |
| 3. USULE İLİŞKİN KONULAR .....                                                                                                           | 41 |
| 3.1. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME.....                                                                                                     | 41 |
| 3.2. TARAF TEŞKİLİNİN SAĞLANMASI .....                                                                                                   | 43 |
| 3.3. KADASTRO ÖNCESİ AÇILAN DAVALAR KESİN HÜKÜM OLUŞTURUR .....                                                                          | 49 |
| 3.4. KADASTRO ÖNCESİ NEDENLERE DAYALI DAVALAR TEMYİZ SINIRINA TABİ DEĞİLDİR .....                                                        | 50 |
| 3.5. USULİ KAZANILMIŞ HAK.....                                                                                                           | 52 |
| 3.5.1. BU DAVALAR RESEN ARAŞTIRMA İLKESİNE TABİ OLDUĞUN-DAN MAHKEMECE ARAŞTIRILMASI GEREKEN KONULARDA USULİ KAZANILMIŞ HAK OLUŞMAZ ..... | 52 |
| 3.5.2. KAMU DÜZENİ İLE İLGİLİ KONULARDA USULİ KAZANILMIŞ HAK OLUŞMAZ.....                                                                | 52 |
| 4. İMAR VE İHYA EDİLEN TAŞINMAZLARA İLİŞKİN KOŞULLAR .....                                                                               | 53 |
| 4.1. TAŞINMAZ TAPUYA KAYITLI OLMAMALIDIR. TAPUYA KAYITLI TAŞINMAZ İMAR VE İHYA İLE KAZANILAMAZ .....                                     | 53 |
| 4.1.1. TAPUYA KAYITLI OLAN TAŞINMAZIN TANIMI.....                                                                                        | 53 |
| 4.1.2. TAPUYA KAYITLI OLAN TAŞINMAZLAR DA KADASTRO ÇALIŞMALARINA DAHİL EDİLİR.....                                                       | 54 |
| 4.1.3. TAPUYA KAYITLI TAŞINMAZLAR KADASTRO ÇALIŞMALARINDA YÜZÖLÇÜMÜ SINIRLAMASI OLMADAN MALİK ADINA TESPİT EDİLİR .....                  | 54 |
| 4.1.4. OSMANLI DEVLETİ DÖNEMİNDE OLUŞTURULAN VE TAPU KAYDI SAYILAN BELGELER.....                                                         | 55 |

|                                                                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.2. TAPUYA KAYITLI OLMAYAN, KAMUYA AİT BULUNAN VE ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLABİLEN NİTELİĞİ UYGUN OLAN TAŞINMAZLAR ZİLYEDLİK ZAMANAŞIMI İLE KAZANILABİLİR ..... | 60  |
| 4.2.1. TAPU KAYDI SAYILMAYAN ANCAK ZİLYEDLİĞİ KANITLAMAYA YARAYAN BELGELER.....                                                                              | 61  |
| 4.2.2. TAPU KAYITLARI VE ZİLYETLİĞİ İSPAT EDEN BELGELERİN ZEMİNE UYGULANMASI.....                                                                            | 68  |
| 4.3. TAŞINMAZIN NİTELİĞİ GEREĞİ İMAR VE İHYA EDİLEREK KAZANILMAYA MÜSAİT OLMASI GEREKLİDİR.....                                                              | 75  |
| 4.3.1. İMAR VE İHYA İLE TAŞINMAZ KAZANMAYA İLİŞKİN İLKELER.....                                                                                              | 75  |
| 4.3.2. İMAR VE İHYA YOLUYLA TAŞINMAZ KAZANMADA KEŞİF VE BİLİRKİŞİ RAPORUNDA DİKKATE ALINMASI GEREKEN İLKELER .....                                           | 77  |
| 4.4. TAŞINMAZIN İMAR VE İHYA İLE KAZANILMASI .....                                                                                                           | 81  |
| 4.4.1. EKONOMİK AMACA UYGUN TARIMSAL FAALİYETE KAZANDIRMA- EMEK VE MASRAF SARF EDİLMESİ KOŞULU.....                                                          | 83  |
| 4.4.2. EKONOMİK AMACA UYGUN ŞEKİLDE TARLA OLARAK KULLANIM.....                                                                                               | 88  |
| 4.4.3. İMAR VE İHYA SAYILMAYAN FAALİYETLER.....                                                                                                              | 90  |
| 4.4.4. İMAR VE İHYANIN SÜRESİNİN TESPİTİNDE HAVA FOTOĞRAFLARI GETİRTİLEREK İNCELENİR .....                                                                   | 91  |
| 4.5. TAŞINMAZIN NİTELİĞİNİN İMAR-İHYA YOLU İLE TARIMA KAZANDIRILMAYA ELVERİŞLİ OLMASI .....                                                                  | 93  |
| 4.5.1. TAŞLIK VE KAYALIK YERLER .....                                                                                                                        | 93  |
| 4.5.2. ÇALILIK VE FUNDALIK YERLER .....                                                                                                                      | 98  |
| 4.5.3. HALİ VE BOZ YERLER .....                                                                                                                              | 102 |
| 3.6. BİR KADASTRO ÇALIŞMA BÖLGESİNDE KAZANILMASI MÜMKÜN OLAN TAŞINMAZIN YÜZÖLÇÜMÜ.....                                                                       | 105 |
| 3.7. KADASTRO TESPİTİ SİRASINDA TESPİT DIŞI BIRAKILAN TAŞINMAZLARIN İMAR VE İHYASI.....                                                                      | 107 |
| 3.8. NİTELİĞİ GEREĞİ İMAR VE İHYA İLE KAZANILMASI MÜMKÜN OLMAYAN TAŞINMAZLAR.....                                                                            | 122 |
| 3.8.1. ORTA MALİ İMAR VE İHYA İLE KAZANILAMAZ .....                                                                                                          | 123 |
| 3.8.2. KADİM MERA İMAR VE İHYA İLE KAZANILAMAZ.....                                                                                                          | 126 |
| 3.8.3. TAHSİSLİ MERA BELLİ KOŞULLARDA İMAR VE İHYA İLE KAZANILABİLİR .....                                                                                   | 128 |
| 3.8.4. YARARI KAMUYA AİT SULAR .....                                                                                                                         | 134 |
| 3.8.5. DERE YATAKLARI .....                                                                                                                                  | 136 |
| 3.8.6. KIYILAR .....                                                                                                                                         | 139 |
| 3.8.7. KUMLUK YERLER .....                                                                                                                                   | 142 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.9. ORMANLAR.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 143 |
| 3.9.1. ORMAN SAYILAN YERLERİN BELİRLENMESİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 144 |
| 3.9.2. BİR YERİN ORMAN SAYILMASININ BAŞLICA KRİTERLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 146 |
| 3.9.2.1. KAPALILIK VE TOPLULUK .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 146 |
| 3.9.2.2. YÜZDE 12'Yİ AŞAN EĞİM VE TOPRAK MUHAFAZA KARAKTERİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 148 |
| 3.9.2.3. BİR YERDE YÜZDE 12'DEN FAZLA EĞİM OLMASI TEK BAŞINA<br>ORMAN SAYILMA KRİTERİ İÇİN YETERLİ DEĞİLDİR .....                                                                                                                                                                                                                            | 154 |
| 3.9.2.4. EĞİMİN YÜZDE 12 'DEN AZ OLMASI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 154 |
| 3.9.2.5. TOPRAK MUHAFAZA KARAKTERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 156 |
| 3.9.3. ORMAN SAYILMAYAN YERLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 156 |
| 3.9.3.1. SAZLIKLAR.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 157 |
| 3.9.3.2. STEP NEBATLARIYLA ÖRTÜLÜ YERLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 158 |
| 3.9.3.3. DİKENLİKLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 159 |
| 4.9.3.4. PARKLAR .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 159 |
| 4.9.3.5. MEZARLIKLAR .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 159 |
| 4.9.3.6. SAHİPLİ ARAZİDE BULUNAN VE CİVARINDAKİ ORMANLARDA<br>TABİİ OLARAK YETİŞMİYEN AĞAÇ VE AĞAÇÇIK NEVİLERİNİN<br>BULUNDUĞU YERLER .....                                                                                                                                                                                                  | 161 |
| 4.9.3.7. ORMAN SINIRLARI İÇİNDE VEYA BİTİŞİĞİNDE TAPULU,<br>ORMAN SINIRLARI DIŞINDA İSE HER TÜRLÜ TASARRUF<br>BELGELERİYLE ÖZEL MÜLKİYETTE BULUNAN VE TARIM<br>ARAZİSİ OLARAK KULLANILAN, DAĞINIK VEYA YER YER KÜME<br>VE SIRA HALİNDEKİ HER NEVİ AĞAÇ VE AĞAÇCIKLARLA<br>ÖRTÜLÜ YERLER .....                                                | 162 |
| 4.9.3.8. ORMAN SINIRLARI DIŞINDA OLUP, YÜZÖLÇÜMÜ ÜÇ HEKTARI<br>AŞMAYAN SAHİPLİ ARAZİLERDE TABİİ OLARAK YETİŞEN HER<br>NEVİ AĞAÇ VE AĞAÇCIKLARLA ÖRTÜLÜ YERLER .....                                                                                                                                                                          | 164 |
| 4.9.3.9. ORMAN SINIRLARI İÇİNDE VEYA BİTİŞİĞİNDE TAPULU,<br>ORMAN SINIRLARI DIŞINDA İSE HER TÜRLÜ TASARRUF<br>BELGELERİ İLE ÖZEL MÜLKİYETTE BULUNAN VE MUHİTİN<br>HUSUSİYETLERİNE GÖRE YETİŞMİŞ VEYA YETİŞTİRİLECEK<br>OLAN FISTIK ÇAMLIKLARI VE PALAMUT MEŞELİKLERİ DAHİL<br>OLMAK ÜZERE HER NEVİ MEYVELİ AĞAÇ VE AĞAÇCIKLAR .....          | 165 |
| 4.9.3.10. SAHİPLİ ARAZİDEKİ AŞILI VE AŞISIZ ZEYTİNLİKLERLE, ÖZEL<br>KANUNU GEREĞİNCE DEVLET ORMANLARINDAN TEFRİK<br>EDİLMİŞ VE İMAR, ISLAH VE TEMLİK ŞARTLARI YERİNE<br>GETİRİLMİŞ BULUNAN YABANİ ZEYTİNLİKLER İLE 9/7/1956<br>TARİH VE 6777 SAYILI KANUNDA TASRİH EDİLEN YABANİ<br>VEYA AŞILANMIŞ FISTIKLIK, SAKIZLIK VE HARNUPLUKLAR ..... | 166 |

|                                                                                                                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.9.3.11. FUNDA VEYA MAKİLERLE ÖRTÜLÜ ORMAN VE TOPRAK MUHAFAZA KARAKTERİ TAŞIMIYAN YERLER .....                                                                                 | 167 |
| 4.9.3.12. ORMAN SINIRLARI DIŞINDA OLUP, ALAN BÜYÜKLÜĞÜNE BAKILMAKSIZIN SAHİPLİ ARAZİLERDE, EKİM VE DİKİM YOLU İLE YETİŞTİRİLEN HER NEVİ AĞAÇ VE AĞAÇÇIKLARLA ÖRTÜLÜ YERLER..... | 168 |
| 4.9.4. EYLEMLİ OLARAK ORMAN NİTELİĞİ KAZANMA .....                                                                                                                              | 168 |
| 4.9.5. ORMANA BİTİŞİK OLMA .....                                                                                                                                                | 174 |
| 4.9.6. ORMAN İÇİ BOŞLUKLAR .....                                                                                                                                                | 179 |
| 4.9.7. 2/B KAPSAMINDA NİTELİK KAYBI NEDENİYLE ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILAN YERLER KAZANILAMAZ.....                                                                          | 182 |
| 4.10. MAKİLER.....                                                                                                                                                              | 184 |
| 4.11. KANUNİ SINIRLAMALAR NEDENİYLE İKTİSABİ MÜMKÜN OLMAYAN TAŞINMAZLAR.....                                                                                                    | 191 |
| 4.11.1. KÜLTÜR TABİAT VARLIKLARI VE SİT ALANLARI.....                                                                                                                           | 191 |
| 4.11.2. ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGELERİ .....                                                                                                                                | 194 |
| 4.11.3. VAKIF TAŞINMAZLARI .....                                                                                                                                                | 196 |
| 4.12. KANUNLAR UYARINCA DEVLETE KALAN TAŞINMAZLAR .....                                                                                                                         | 200 |
| 4.12.1. TMK M. 501 UYARINCA MİRASÇI BIRAKMAKSIZIN ÖLEN KİMSENİN MİRASI DEVLETE GEÇER.....                                                                                       | 200 |
| 4.12.2. YİTİK KİŞİLERDEN KALAN TAŞINMAZLAR.....                                                                                                                                 | 201 |
| 5. OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ KAZANIMINDA ZİLYETLİĞE İLİŞKİN KOŞULLAR .....                                                                                         | 202 |
| 5.1. ZİLYETLİĞİN TANIMI.....                                                                                                                                                    | 202 |
| 5.2. MALİK SIFATIYLA ZİLYETLİK.....                                                                                                                                             | 203 |
| 5.2.1. MALİK SIFATIYLA ZİLYETLİKTEN BAHSEDEBİLMEK İÇİN TAŞINMAZDAN EKONOMİK YARAR SAĞLANMASI GEREKİR.....                                                                       | 205 |
| 5.2.2. İL, İLÇE VE KASABALARIN İMAR PLANININ KAPSADIĞI ALANLARDA KALAN TAŞINMAZLAR ZİLYETLİK VE BİNA YAPMAK SURETİYLE KAZANILAMAZ.....                                          | 206 |
| 5.2.3. İL, İLÇE MERKEZİNDE ARSA NİTELİĞİNDEKİ TAŞINMAZLAR İMAR PLANI İÇİNDE KALMAMASI HALİNDE KAZANILABİLİR. YİNE İMAR PLANI YAPILMADAN ÖNCEKİ KAZANIMLAR DA GEÇERLİDİR.....    | 206 |
| 5.2.4. OT BİÇMEK EKONOMİK AMACA UYGUN ZİLYETLİK SAYILMAMAKTADIR .....                                                                                                           | 208 |
| 5.2.5. HAYVAN OTLATMAK EKONOMİK AMACA UYGUN ZİLYETLİK OLARAK KABUL EDİLMEMEKTEDİR .....                                                                                         | 209 |
| 5.2.6. TAŞINMAZA SADECE GÜBRE ATMAK EKONOMİK AMACA UYGUN KULLANIM OLARAK KABUL EDİLMEMEKTEDİR .....                                                                             | 210 |

|                                                                                                                                                                                                |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5.2.7. ARSA NİTELİĞİNDE KÖYİÇİNDE BULUNAN TAŞINMAZIN EV VE BAHÇE OLARAK KULLANIMI İMAR VE İHYA SAYILIR .....                                                                                   | 210 |
| 5.2.8. KAZANMA KOŞULLARI OLUŞTUKTAN SONRA HAZİNEYE ECRİMİSİL ÖDENMESİ, KİRALAMA BAŞVURUSU YAPILMASI VEYA SATIN ALMA BAŞVURUSU YAPILMASI KAZANMAYI ETKİLEMEZ .....                              | 212 |
| 5.2.9. KAZANMA KOŞULLARI OLUŞMADAN HAZİNEYE ECRİMİSİL ÖDENMESİ, KİRALAMA BAŞVURUSU YAPILMASI, SATIN ALMA BAŞVURUSU YAPILMASI ZAMANAŞIMI SÜRESİNİ KESER .....                                   | 213 |
| 5.3. ZİLYETLİK DAVA OLMAKSIZIN SÜRDÜRÜLMELİDİR .....                                                                                                                                           | 214 |
| 5.4. ZİLYETLİK ARALIKSIZ SÜRDÜRÜLMELİDİR .....                                                                                                                                                 | 217 |
| 5.4.1. ZİLYETLİĞİN TERKİ .....                                                                                                                                                                 | 218 |
| 5.4.1.1. ZİLYETLİĞİN İRADİ TERKİ .....                                                                                                                                                         | 219 |
| 5.4.1.2. ZİLYETLİĞİN GEÇİCİ TERKİ .....                                                                                                                                                        | 220 |
| 5.4.1.3. ZİLYETLİĞİN ZORUNLU NEDENLERLE TERKİ .....                                                                                                                                            | 222 |
| 5.5. 20 YIL SÜREYLE ZİLYETLİK .....                                                                                                                                                            | 222 |
| 5.5.1. MÜLKİYETİN GEÇİŞ TARİHİ .....                                                                                                                                                           | 224 |
| 5.5.2. 20 YILLIK SÜRE EKLEMELİ ZİLYEDLİKLE TAMAMLANABİLİR .....                                                                                                                                | 226 |
| 5.5.3. TESPİT DIŞI BIRAKILAN YERLERDE ZİLYETLİĞİN BAŞLANGICI KADASTRO TUTANAĞININ DÜZENLENDİĞİ TARİH VEYA İTİRAZ VAKİ İSE İTİRAZIN KESİNLEŞTİĞİ TARİHTEN SONRA HESAPLANMAYA BAŞLAMALIDIR ..... | 228 |
| 5.5.4. ZİLYETLİĞİN 20 YIL SÜRDÜRÜLDÜĞÜ HAVA FOTOĞRAFLARI, TANIK, YEREL BİLİRKİŞİ ANLATIMI, BİLİRKİŞİ RAPORU VE KK M. 14'TE SAYILAN BELGELERLE İSPATLANIR .....                                 | 230 |
| 5.6. ZİLYETLİK TAŞINMAZIN İMAR VE İHYASININ TAMAMLANMASINDAN SONRA 20 YIL DEVAM ETMELİDİR .....                                                                                                | 233 |
| 5.7. 20 YILLIK ZİLYETLİK SÜRESİ HERBİR MİRASÇI İÇİN KURAL OLARAK AYRI AYRI 40/100 DÖNÜM MÜLKİYET HAKKI VERMEZ .....                                                                            | 237 |
| 5.8. MİRASÇILARIN BAĞIMSIZ ZİLYETLİKLERİNİN 20 YIL OLMASI HALİNDE AYRI AYRI 40/100 DÖNÜM KAZANMALARI MÜMKÜNDÜR .....                                                                           | 238 |
| 5.9. 20 YILLIK ZİLYEDLİK ŞARTININ İSTİNASI: 1274 TARİHLİ (1858) ARAZİ KANUNNAMESİ UYARINCA 10 YILLIK ZİLYEDLİKLE TAŞINMAZ İKTİSABI MÜMKÜNDÜR .....                                             | 239 |
| 6. KADASTRO KANUNU 12/3. MADDESİNDEKİ HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRENİN UYGULANMASI .....                                                                                                                   | 246 |
| 6.1. TESCİL HARİCİ BIRAKILAN YER BAKIMINDAN HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRE İŞLEMEZ .....                                                                                                                    | 249 |
| 6.2. KAMU MALLARINA İLİŞKİN AÇILAN DAVALARDA HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRE UYGULANMAZ .....                                                                                                                | 251 |

|                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.3. VAKIF TAŞINMAZLARI İÇİN HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRE UYGULANIR.....                                                | 253 |
| 6.4. KADASTRO TESPİTİNDEN SONRAKİ NEDENLERDE HAK DÜŞÜRÜCÜ<br>SÜRE UYGULANMAZ.....                            | 254 |
| 6.5. NİTELİK KAYBI SEBEBİYLE ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILAN<br>YERLERDE OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI İŞLEMEZ..... | 254 |
| 7. 6831 SAYILI ORMAN KANUNUNUN 11. MADDESİ UYARINCA HAK<br>DÜŞÜRÜCÜ SÜRENİN UYGULANMASI.....                 | 258 |

## İKİNCİ BÖLÜM

### OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI GAİPLİK

|                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| II- GAİPLİK HUKUKİ NEDENİNE DAYALI TAPU İPTALİ DAVALARI<br>(KAZANDIRICI ZAMANAŞIMINA DAYALI) ..... | 261 |
| 1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI .....                                                                   | 261 |
| 1.1. TÜRK MEDENİ KANUNU (4721 sayılı) .....                                                        | 261 |
| 2. AÇIKLAMALAR .....                                                                               | 264 |
| 3. GAİPLİK KARARI VERİLMESİNİN KOŞULLARI .....                                                     | 266 |
| 3.1. ÖLÜM TEHLİKESİ İÇİNDE KAYBOLMA.....                                                           | 267 |
| 3.2. UZUN SÜREDİR HABER ALINAMAMA .....                                                            | 267 |
| 3.3. KİŞİNİN ÖLÜMÜ HAKKINDA KUVVETLİ OLASILIK BULUNMASI .....                                      | 269 |
| 3.4. KANUNEN YAPILMASI ZORUNLU İLANLARDAN SONUÇ<br>ALINAMAMASI GEREKİR .....                       | 271 |
| 3.5. ÖLÜ KİŞİ HAKKINDA GAİPLİK KARARI VERİLEMEZ.....                                               | 272 |
| 3.6. MAHKEME TARAFINDAN GAİPLİK KARARI VERİLMİŞ OLMASI<br>GEREKİR .....                            | 272 |
| 4. TMK m. 713 UYARINCA TAPUDA MÜLKİYETİN GEÇMESİ KOŞULLARI .....                                   | 272 |
| 4.1. TAPU MALİKİ HAKKINDA KESİNLEŞMİŞ GAİPLİK KARARI<br>BULUNMALIDIR .....                         | 272 |
| 4.2. GAİPLİK KARARININ KESİNLEŞMESİ ÜZERİNDEN 20 YIL GEÇMİŞ<br>OLMALIDIR.....                      | 272 |
| 4.3. 20 YILLIK SÜRE KESİNTİSİZ MALİK SIFATIYLA ZİLYETLİKLE<br>GEÇİRİLMELİDİR.....                  | 273 |

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI- TAPU KAYDINDAN MALİKİN ANLAŞILAMAMASI

|                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| III- MALİKİN TAPU KÜTÜĞÜNDEN ANLAŞILAMAMASI NEDENİNE DAYALI<br>TAPU İPTALİ DAVALARI ..... | 275 |
| 1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI .....                                                          | 275 |
| 1.1. 4721 SAYILI TÜRK MEDENİ KANUNU .....                                                 | 275 |

|                                                                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2. AÇIKLAMALAR .....                                                                                                    | 276 |
| 3. TARAF TEŞKİLİNİN SAĞLANMASI MAHKEMECE RESEN GÖZETİLİR.....                                                           | 278 |
| 4. TAPU SİCİLİNDEN MALİKİN KİM OLDUĞUNUN ANLAŞILAMAMASI<br>GEREKİR.....                                                 | 280 |
| 4.1. TAPUDA GÖZÜKEN KAYIT MALİKİNİN KİMLİĞİ RESMİ KURUMLARA<br>SORULARAK ARAŞTIRILIR.....                               | 281 |
| 4.2. TAPU MALİKİNİN TANINAN BİLİNER BİR KİŞİ OLMASI DURUMUNDA<br>713/2. MADDESİ UYARINCA İKTİSAP SÖZ KONUSU OLAMAZ..... | 282 |
| 5. TAŞINMAZA YÖNELİK KOŞULLAR .....                                                                                     | 290 |
| 6. TAPU KAYDININ HUKUKİ NİTELİĞİNİ YİTİRMESİ .....                                                                      | 291 |
| 7. VAKFA AİT TAŞINMAZLARDA 713/2. MADDESİ UYGULANAMAZ .....                                                             | 291 |

### **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM OLAĞAN ZAMANAŞIMI**

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| IV- OLAĞAN ZAMANAŞIMI NEDENİNE DAYALI TAPU İPTALİ DAVALARI .....                      | 293 |
| 1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI .....                                                      | 293 |
| 1.1. TÜRK MEDENİ KANUNU (4721 sayılı) .....                                           | 293 |
| 2. AÇIKLAMALAR .....                                                                  | 294 |
| 3. OLAĞAN ZAMANAŞIMININ KOŞULLARI.....                                                | 295 |
| 3.1. TAŞINMAZ TAPU KÜTÜĞÜNE KAYITLI OLMALIDIR .....                                   | 295 |
| 3.2. GEÇERLİ BİR HUKUKİ NEDEN OLMAMALIDIR .....                                       | 295 |
| 3.3. TAPUDA KAYIT MALİKİ OLAN KİŞİ İYİ NİYETLİ OLMALIDIR .....                        | 296 |
| 3.4. TAPUDA KAYIT MALİKİ OLAN KİŞİ 10 YIL KESİNTİSİZ ZİLYET<br>BULUNMALIDIR .....     | 299 |
| 3.5. ON YIL BOYUNCA HUKUKİ İHTİLAF OLMAMALIDIR .....                                  | 300 |
| 3.6. YOLSUZ TESCİL DURUMUNDA ZAMANAŞIMI SÖZ KONUSU<br>OLMADAN DAVA AÇILABİLECEĞİ..... | 300 |

### **BEŞİNCİ BÖLÜM GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ**

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| V- GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNE DAYALI TAPU İPTALİ<br>DAVALARI ..... | 303 |
| 1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI .....                                             | 303 |
| 1.1. SÖZLEŞMENİN ŞEKLİ .....                                                 | 303 |
| 1.1.1. TÜRK BORÇLAR KANUNU (6098 sayılı).....                                | 303 |
| 1.2. SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN RESMİ ŞEKİLDE YAPILMA<br>ZORUNLULUĞU.....     | 303 |
| 1.2.1. TÜRK BORÇLAR KANUNU (6098 sayılı).....                                | 303 |

|                                                                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.2.2. TÜRK MEDENİ KANUNU (4721 sayılı).....                                                                                              | 303 |
| 1.2.3. NOTERLİK KANUNU .....                                                                                                              | 304 |
| 1.3. SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN KİŞİSEL DAVA HAKKI VERMESİ .....                                                                           | 304 |
| 1.3.1. TÜRK MEDENİ KANUNU (4721 sayılı).....                                                                                              | 304 |
| 1.4. SATIŞ ALACAKLISININ EDİMİNİ İFA ETMİŞ OLMASI.....                                                                                    | 304 |
| 1.4.1. TÜRK BORÇLAR KANUNU (6098 sayılı).....                                                                                             | 304 |
| 1.5. SÖZLEŞMENİN TAPUYA ŞERH VERİLMESİ .....                                                                                              | 304 |
| 1.5.1. TAPU KANUNUNUN 26. MADDESİNİN 8 VE 9. FIKRALARI.....                                                                               | 304 |
| 1.6. İFA İMKANSIZLIĞINDA ZARARIN GİDERİLMESİ .....                                                                                        | 305 |
| 1.6.1. TÜRK BORÇLAR KANUNU (6098 sayılı).....                                                                                             | 305 |
| 2. AÇIKLAMALAR .....                                                                                                                      | 305 |
| 3. GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ .....                                                                          | 308 |
| 3.1. TAM İKİ TARAFA BORÇ YÜKLEYEN KİŞİSEL HAK SAĞLAYAN<br>SÖZLEŞMELERDİR .....                                                            | 308 |
| 3.2. SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ ALACAKLISINA KİŞİSEL HAK VERİR.....                                                                           | 310 |
| 4. DAVADA GÖREV, YETKİ VE USUL HUKUKUNA İLİŞKİN KONULAR .....                                                                             | 311 |
| 4.1. GÖREVLİ MAHKEME .....                                                                                                                | 311 |
| 4.2. YETKİLİ MAHKEME .....                                                                                                                | 315 |
| 4.3. TARAF TEŞKİLİNİN SAĞLANMASI KAMU DÜZENİNDENDİR.....                                                                                  | 318 |
| 4.4. HARÇ TUTARI TAŞINMAZIN DAVA TARİHİNDEKİ DEĞERİNE GÖRE<br>BELİRLENİR.....                                                             | 322 |
| 5. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ RESMİ ŞEKİL ŞARTLARINA UYGUN<br>YAPILMALIDIR .....                                                     | 322 |
| 5.1. SÖZLEŞMENİN TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ UNSURLARINI İÇERMESİ<br>GEREKİR .....                                                               | 325 |
| 6. SÖZLEŞMENİN İFA OLANAĞI BULUNMALIDIR .....                                                                                             | 326 |
| 6.1. İFANIN MÜLKİYET HAKKINDAN KAYNAKLANAN NEDENLERLE<br>MÜMKÜN OLMAMASI.....                                                             | 326 |
| 6.1.1. DAVA TARİHİNDE TAŞINMAZIN 3. KİŞİYE DEVREDİLMİŞ OLMASI .....                                                                       | 326 |
| 6.1.2. TAPU İPTALİ DAVASININ TAZMİNATA DÖNÜŞMESİ.....                                                                                     | 327 |
| 6.1.3. TAPU İPTALİ DAVASININ TAŞINMAZI SATIN ALAN 3. KİŞİYE<br>YÖNELTİLMESİ MUVAZAA İDDİASI OLMASI HALİNDE<br>MÜMKÜNDÜR .....             | 328 |
| 6.1.4. MUVAZAA İDDİASININ İSPATI .....                                                                                                    | 330 |
| 6.1.4.1. DAVALILAR ARASINDA SATIŞ BEDELİNİN DÜŞÜK<br>GÖSTERİLMESİ MUVAZAAANIN VARLIĞI İÇİN TEK BAŞINA<br>YETERLİ BİR SEBEP DEĞİLDİR ..... | 332 |



|                                                                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.1.5. TAPUSUZ TAŞINMAZLARA İLİŞKİN SATIŞ VAADİ<br>SÖZLEŞMELERİNDE MUVAZAA İDDİASI DİNLENEMEZ .....                                     | 333 |
| 6.2. İFANIN PAYDAŞLARDAN KAYNAKLANAN NEDENLERLE MÜMKÜN<br>OLMAMASI .....                                                                | 334 |
| 6.2.1. SÖZLEŞME YAPILDIĞI SIRADA SATIŞ BORÇLUSUNUN TAŞINMAZ<br>MALİKİ OLMAMASI .....                                                    | 334 |
| 6.2.2. DAVA AÇILDIĞI SIRADA SATIŞ BORÇLUSUNUN TAŞINMAZ MALİKİ<br>OLMAMASI.....                                                          | 336 |
| 6.2.3. PAYLI MÜLKİYETE TABİ TAŞINMAZDA PAYIN ÜÇÜNCÜ<br>KİŞİYEDEVİRİ.....                                                                | 336 |
| 6.2.3.1. PAYLI MÜLKİYETE TABİ TAŞINMAZIN ÜÇÜNCÜ KİŞİYE DEVİRİ.....                                                                      | 337 |
| 6.2.3.2. TAŞINMAZIN TAMAMI ÜZERİNDE TASARRUF YAPILABİLMESİ<br>İÇİN TÜM PAYDAŞLARIN SÖZLEŞMEYE KATILMASI<br>ZORUNLUDUR .....             | 337 |
| 6.2.4. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİNE TABİ TAŞINMAZLARDA SATIŞ VAADİ<br>SÖZLEŞMESİNİN İFA OLANAĞI .....                                          | 338 |
| 6.2.4.1. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ ORTAKLARI ARASINDA YAPILAN<br>SÖZLEŞMEDE İFA OLANAĞI VARDIR .....                                          | 338 |
| 6.2.4.2. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ ORTAĞININ ÜÇÜNCÜ KİŞİYLE YAPTIĞI<br>SÖZLEŞMEDE PAYLI MÜLKİYETE GEÇİLMEYİ İFA OLANAĞI<br>YOKTUR .....       | 340 |
| 6.2.4.3. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ PAYLI MÜLKİYETE ÇEVİRİLMEDİKÇE<br>SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ ASKIDA KALIR.....                                 | 342 |
| 6.2.4.4. DAVA DEVAM EDERKEN ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİNİN PAYLI<br>MÜLKİYETE DÖNÜŞMESİ .....                                                   | 343 |
| 6.2.4.5. 4721 SAYILI TMK'NUN 676. MADDESİNE GÖRE, YAZILI<br>PAYLAŞMA SÖZLEŞMESİ VARSA ELBİRLİĞİ ORTAĞININ PAY<br>DEVİRİ GEÇERLİDİR..... | 343 |
| 6.3. İFANIN MEVZUATA BAĞLI NEDENLERLE MÜMKÜN OLMAMASI .....                                                                             | 345 |
| 6.3.1. 5403 SAYILI KANUNA GÖRE SATIŞ VAADİNE KONU YERİN<br>İFRAZININ MÜMKÜN OLMASI GEREKİR .....                                        | 345 |
| 6.3.2. İFANIN İMAR KANUNUNA BAĞLI OLARAK MÜMKÜN OLMAMASI.....                                                                           | 349 |
| 6.4. İFANIN TAŞINMAZIN NİTELİĞİNİ KAYBETMESİ NEDENİYLE MÜMKÜN<br>OLMAMASI .....                                                         | 350 |
| 7. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN MUVAZAALİ OLDUĞU<br>İDDİASIYLA İPTALİNE YÖNELİK DAVA AÇILMASI.....                                | 350 |
| 8. SÖZLEŞMEDEKİ SATIŞ BORÇLUSUNUN DAVA YOLUYLA İFAYA<br>ZORLANMASI.....                                                                 | 352 |
| 8.1. SÖZLEŞME BEDELİ ÖDENMİŞ OLMALIDIR.....                                                                                             | 352 |

|                                                                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 8.2. SÖZLEŞME BEDELİNİN ÖDENDİĞİNE İLİŞKİN İSPAT YÜKÜ SATIŞ ALACAKLISINDADIR.....                                                                      | 354 |
| 8.3. BEDELDEN ÖDENMEYEN KISIM VARSA DEPO ETTİRİLMELİDİR .....                                                                                          | 358 |
| 8.4. ZAMANAŞIMININ UYGULANMASI .....                                                                                                                   | 359 |
| 8.4.1. ZAMANAŞIMI SÜRESİ TBK 146. MADDESİ UYARINCA KURAL OLARAK ON YILDIR.....                                                                         | 359 |
| 8.4.2. ZAMANAŞIMI İFA OLANAĞINDAN SONRA İŞLEMEYE BAŞLAR .....                                                                                          | 360 |
| 8.4.3. ZAMANAŞIMI SATIŞ ALACAKLISININ FERAĞDAN UMUDUNU KAYBETTİĞİ BAŞKA BİR ANLATIMLA AYNEN İFANIN İMKÂNSIZ HALE GELDİĞİ TARİHTE İŞLEMEYE BAŞLAR. .... | 361 |
| 8.4.4. ZAMANAŞIMI DEFİNİN CEVAP DİLEKÇESİNDE İLERİ SÜRÜLMESİ GEREKİR .....                                                                             | 362 |
| 8.4.5. ALICININ ZİLYETLİĞİ DEVAM ETTİĞİ SÜRECE ZAMANAŞIMI SÜRESİ İŞLEMEZ.....                                                                          | 363 |
| 8.5. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN ASLI GETİRTİLMELİDİR .....                                                                                     | 367 |
| 9. TAPU TAHSİS BELGESİ İLE SAHİP OLUNAN KİŞİSEL HAKKIN SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ İLE DEVRİ .....                                                          | 368 |
| 9.1. TAPU TAHSİS BELGESİ UYARINCA AÇILAN DAVADA MUVAZAA İDDİASI İLERİ SÜRÜLEMEZ .....                                                                  | 372 |
| 10. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNDEKİ HAKLARIN ALACAĞIN TEMLİKİ İLE ÜÇÜNCÜ KİŞİYE DEVREDİLMESİ .....                                                | 374 |
| 11. SÖZLEŞMENİN GEÇERSİZLİĞİ VE HÜKÜMSÜZLÜĞÜ .....                                                                                                     | 378 |
| 11.1. HUKUKEN GEÇERSİZ SÖZLEŞMENİN TAPU DEVRİYLE GEÇERLİ HALE GELMESİ.....                                                                             | 378 |
| 11.2. HUKUKEN GEÇERSİZ KABUL EDİLEN TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİNDE ÖDENEN BEDELİN GERİ ALINMASINDA DENKLEŞTİRİCİ ADALET İLKESİ UYGULANIR.....    | 379 |
| 11.3. DENKLEŞTİRİCİ ADALET İLKESİNCE HESAPLAMA, DAVA TARİHİ ESAS ALINARAK YAPILMALIDIR .....                                                           | 381 |
| 11.4. HUKUKEN GEÇERLİ SÖZLEŞMELERDE DENKLEŞTİRİCİ ADALET İLKESİNE GÖRE BEDEL İSTENEMEZ.....                                                            | 383 |
| 11.5. SÖZLEŞMENİN FİİL EHLİYETİ YOKLUĞU NEDENİYLE HÜKÜMSÜZLÜĞÜNÜN İLERİ SÜRÜLMESİ.....                                                                 | 383 |
| 11.6. SÖZLEŞMENİN SAHTELİĞİNİN İLERİ SÜRÜLMESİ .....                                                                                                   | 384 |
| 12. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN TAPUYA ŞERHİ VE ŞERHİN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE ETKİSİ.....                                                              | 385 |
| 13. SÖZLEŞMEDEKİ CEZAI ŞARTIN GEÇERLİLİĞİ.....                                                                                                         | 388 |
| 13.1. CEZAI ŞARTIN GEÇERLİLİĞİ SÖZLEŞMENİN GEÇERLİLİĞİNE BAĞLIDIR .....                                                                                | 389 |

## ALTINCI BÖLÜM

### ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| VI- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE DAYALI TAPU İPTALİ     |     |
| DAVALARI .....                                                     | 395 |
| 1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI .....                                   | 395 |
| 1.1. TÜRK BORÇLAR KANUNU (6098 sayılı) .....                       | 395 |
| 2. AÇIKLAMALAR .....                                               | 400 |
| 3. SÖZLEŞMENİN NİTELİĞİ .....                                      | 404 |
| 3.1. BÜNYESİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ VE ESER SÖZLEŞMESİNİ       |     |
| BARINDIRIR .....                                                   | 405 |
| 3.2. ANİ EDİMLİ BİR SÖZLEŞMEDİR .....                              | 405 |
| 3.3. TAM İKİ TARAFLI BORÇ YÜKLEYEN BİR SÖZLEŞMEDİR .....           | 406 |
| 3.4. “GEÇİCİ SÜREKLİ KARMAŞIĞI” BİR ÖZELLİK TAŞIDIĞINDAN           |     |
| DÜRÜSTLÜK KURALI VE OLAYIN ÖZELLİĞİNE GÖRE İLERİYE ETKİLİ          |     |
| FESİH DE MÜMKÜNDÜR .....                                           | 407 |
| 3.5. SÖZLEŞMENİN RESMİ ŞEKİLDE YAPILMASI ZORUNLUDUR .....          | 409 |
| 3.5.1. RESMİ ŞEKİLDE YAPILMAYAN EK SÖZLEŞMENİN GEÇERLİLİĞİ .....   | 410 |
| 4. SÖZLEŞMENİN FESHİ .....                                         | 411 |
| 4.1. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN TARAFLAR ARASINDA          |     |
| FESHİ .....                                                        | 414 |
| 4.2. SÖZLEŞMENİN FESHİ DAVASINDA TARAF TEŞKİLİNİN SAĞLANMASI ..... | 415 |
| 4.2.1. ARSA SAHİPLERİNCE FESİH DAVASI AÇILMASI İÇİN TÜM ARSA       |     |
| SAHİPLERİNİN DAVAYA KATILIMI VEYA MUVAFAKATİ GEREKİR .....         | 415 |
| 4.2.2. YÜKLENİCİ TARAFINDAN AÇILAN DAVANIN TÜM ARSA                |     |
| SAHİPLERİNE YÖNELTİLMESİ GEREKİR .....                             | 417 |
| 4.3. SÖZLEŞMENİN GERİYE ETKİLİ FESHİ DAVASI .....                  | 418 |
| 4.3.1. YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜ .....                                | 419 |
| 4.3.1.1. İNŞAAT RUHSATININ ALINMAMIŞ OLMASI-SÖZLEŞMEDE             |     |
| SÜRE ÖNGÖRÜLMEMESİ .....                                           | 419 |
| 4.3.1.2. İMARA AYKIRILIKLAR NEDENİYLE YAPI KULLANIM BELGESİ        |     |
| ALINAMAMASI .....                                                  | 422 |
| 4.3.1.3. İMARA AYKIRILIK NEDENİYLE YIKIM KARARI BULUNMASI .....    | 422 |
| 4.3.1.4. İMARA AYKIRILIKLARIN GİDERİLİP, GİDERİLEMEYECEĞİNİN       |     |
| ARAŞTIRILMASI .....                                                | 423 |
| 4.3.1.5. İMARA AYKIRILIĞIN DÜZELTİLMESİ MÜMKÜN İSE SÜRE            |     |
| VERİLMESİ GEREKİR .....                                            | 424 |
| 4.3.1.6. SÖZLEŞMEYE GÖRE KAT İRTİFAKININ KURULMAMASI .....         | 425 |

|                                                                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.3.1.7. İNŞAATA HİÇ BAŞLANMAMASI VEYA MAKUL SÜREDE TAMAMLANMAMASI NEDENİYLE TAHAMMÜL SINIRLARININ AŞILMASI .....                       | 426 |
| 4.3.2. ARSA SAHİBİNİN TEMERRÜDÜ .....                                                                                                   | 430 |
| 4.3.2.1. TAŞINMAZIN YÜKLENİCİYE SÜRESİNDE TESLİMİ BORCUNUN YERİNE GETİRİLMEMESİ .....                                                   | 430 |
| 4.3.2.2. TAŞINMAZDA İNŞAAT YAPMAYA ENGEL HUKUKİ VE FİİLİ ENGEL OLMAMASI GEREKİR .....                                                   | 431 |
| 4.3.2.3. SÖZLEŞMEYE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA ARSA PAYI DEVRİNİN GERÇEKLEŞMEMESİ .....                                                   | 433 |
| 4.3.3. SÖZLEŞME KURULURKEN İFA İMKANSIZLIĞI OLMASI .....                                                                                | 434 |
| 4.3.3.1. İNŞAATIN YAPILAMAMASINDA KUSURUN KİMDE OLDUĞUNUN TESPİTİ .....                                                                 | 436 |
| 4.3.3.2. İFA İMKANSIZLIĞI NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN GEÇERSİZLİĞİNE KARAR VERİLMESİ .....                                                    | 437 |
| 4.4. YÜKLENİCİDEN TEMLİK EDEN KİŞİNİN İYİNİYETİ .....                                                                                   | 439 |
| 4.4.1. AŞAĞIDAKİ KARARLAR 16.05.2025 TARİHLİ İBK ÖNCESİ VERİLMİŞ OLUP, YARGITAY'IN ESKİ GÖRÜŞÜNÜ YANSITMAKTADIR.....                    | 442 |
| 4.4.2. ARSA SAHİBİ TARAFINDAN BAĞIMSIZ BÖLÜM TEMLİKİNİN GEÇERLİLİĞİ.....                                                                | 445 |
| 4.4.3. YÜKLENİCİ EDİMİNİ TAM OLARAK YERİNE GETİRMEYEN YAPILAN ARSA DEVRİ AYNİ HAKKIN KAZANILMASINI SAĞLAMAZ .....                       | 445 |
| 4.4.4. YÜKLENİCİDEN TEMLİK ALAN TÜKETİCİ YÜKLENİCİ EDİMİNİ YERİNE GETİRMEYEN İFA İSTEYEMEZ .....                                        | 446 |
| 4.4.5. YÜKLENİCİNİN İFASINI YERİNE GETİREMEMESİ DURUMUNDA YÜKLENİCİDEN TAŞINMAZ SATIN ALAN ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN MÜLKİYET HAKKI KORUNMAZ ..... | 448 |
| 4.4.6. SÖZLEŞME AYAKTA İSE YÜKLENİCİDEN TAŞINMAZ TEMLİK EDEN ÜÇÜNCÜ KİŞİLER HAKKINDA TAPU İPTALİ KARARI VERİLEMEZ.....                  | 449 |
| 4.5. İLERİYE ETKİLİ FESİH.....                                                                                                          | 450 |
| 4.5.1. AKDİN İLERİYE ETKİLİ FESHEDİLEBİLMESİ İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ % 90 VE ÜZERİ ORANA ULAŞMIŞ OLMALIDIR .....                           | 452 |
| 4.5.2. ARSA SAHİBİ İNŞAAT SEVİYESİ % 90 SEVİYESİNE ULAŞMADA DAHI İLERİYE YÖNELİK FESİH İSTEYEBİLİR .....                                | 456 |
| 5. MENFİ ZARARIN (OLUMSUZ ZARAR) TALEP EDİLMESİ .....                                                                                   | 456 |
| 6. MÜSPET ZARARIN (OLUMLU ZARAR) TALEP EDİLMESİ .....                                                                                   | 461 |
| 6.1. MÜSPET ZARAR VE MENFİ ZARARIN BİRLİKTE İSTENEMEMESİ .....                                                                          | 464 |
| 6.2. SÖZLEŞMEDE AÇIK HÜKÜM BULUNMASI HALİNDE MÜSPET VE MENFİ ZARAR BİRLİKTE İSTENEİLİR .....                                            | 466 |

|                                                                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 7. SÖZLEŞMENİN GEÇERSİZLİĞİ, HÜKÜMSÜZLÜĞÜ .....                                                                                                            | 467 |
| 7.1. SÖZLEŞMENİN GEÇERSİZLİĞİ .....                                                                                                                        | 467 |
| 7.2. SÖZLEŞMENİN FİİL EHLİYETİ YOKLUĞU NEDENİYLE HÜKÜMSÜZLÜĞÜ .....                                                                                        | 468 |
| 8. YÜKLENİCİDEN BAĞIMSIZ BÖLÜM ALMAK İÇİN SATIŞ VAADI<br>SÖZLEŞMESİ YAPAN ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN AÇTIĞI DAVALAR .....                                              | 469 |
| 8.1. HUSUMETİN YÜKLENİCİYE Mİ ARSA SAHİBİNE Mİ YÖNELTİLECEĞİNİN<br>BELİRLENMESİ.....                                                                       | 469 |
| 8.2. YÜKLENİCİNİN AYNI BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ BİRDEN FAZLA KİŞİYE<br>SATMAYI VAAD ETMESİ .....                                                                    | 473 |
| 8.3. ALACAĞIN TEMLİKİ YAZILI OLMADIKÇA GEÇERLİ DEĞİLDİR .....                                                                                              | 473 |
| 8.3.1. YÜKLENİCİ ŞAHSİ HAKKINI DEVRETTİĞİNDEN YAZILI ŞEKİLDE<br>YAPILAN SÖZLEŞME GEÇERLİDİR.....                                                           | 474 |
| 8.4. YÜKLENİCİDEN ALACAĞI TEMLİK ALANIN ARSA SAHİBİNE AÇACAĞI<br>İFA DAVASI.....                                                                           | 474 |
| 8.5. YÜKLENİCİDEN ALACAĞI TEMLİK ALAN KİŞİNİN NAMA İFA DAVASI<br>AÇIP, AÇAMAYACAĞI.....                                                                    | 476 |
| 8.6. GÖREVLİ MAHKEME VE UYGULANACAK HUKUK BAKIMINDAN ARSA<br>SAHİBİ İLE YÜKLENİCİ ARASINDAKİ İLİŞKİNİN 6502 SAYILI KANUN<br>KAPSAMINDA OLUP OLMADIĞI ..... | 477 |

## YEDİNCİ BÖLÜM

### BAŞKASININ ARAZİSİ ÜZERİNE BİNA YAPMA

|                                                                                                 |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| VII- BAŞKASININ ARAZİSİ ÜZERİNE BİNA YAPMA NEDENİNE DAYALI TAPU<br>İPTALİ DAVALARI .....        | 479 |
| 1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI .....                                                                | 479 |
| 1.1. TÜRK MEDENİ KANUNU (4721 sayılı) .....                                                     | 479 |
| 2. AÇIKLAMALAR .....                                                                            | 480 |
| 3. YARGITAY KARARLARI .....                                                                     | 483 |
| 3.1. İYİNİYET KOŞULUNUN GERÇEKLEŞMESİ .....                                                     | 483 |
| 3.1.1. İYİNİYETİN VARLIĞI RESEN ARAŞTIRILIR.....                                                | 483 |
| 3.1.2. PAYDAŞLARDAN BİRİ TARAFINDAN YAPILAN YAPI BAKIMINDAN<br>İYİNİYETİN BELİRLENMESİ .....    | 484 |
| 3.1.3. HARİCİ SATIŞ SÖZLEŞMESİNE GÜVENEREK BİNA YAPILMASI .....                                 | 488 |
| 3.1.4. NOTERDE DÜZENLENEN GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI<br>SÖZLEŞMESİNE GÜVENEREK BİNA YAPILMASI..... | 491 |
| 3.1.5. TAŞINMAZ MALİKİNİN VERDİĞİ İZNE GÜVENEREK BİNA<br>YAPILMASI.....                         | 491 |

|                                                                                                                                                                                               |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.1.6. ÇAPLI (KADASTRO GÖRMÜŞ, KROKİYE BAĞLANMIŞ) TAŞINMAZ ÜZERİNE YAPILAN YAPI KURAL OLARAK İYİNİYETLİ KABUL EDİLMEMEKTEDİR .....                                                            | 492 |
| 3.1.7. HAZİNEYE AİT TAŞINMAZ ÜZERİNE BİNA YAPANIN İYİNİYETLİ OLMADIĞI KARİNESİ KABUL EDİLMİŞTİR.....                                                                                          | 495 |
| 3.2. TAŞINMAZIN İFRAZININ MÜMKÜN OLMASI KOŞULU.....                                                                                                                                           | 496 |
| 3.2.1. KAMU DÜZENİNİ İLGİLENDİRDİĞİNDEN RESEN ARAŞTIRILIR .....                                                                                                                               | 496 |
| 3.2.2. İFRAZ KROKİSİ YETKİLİ MERCİYE GÖNDERİLEREK ONAY ALINMADAN TAPU İPTALİ KARARI VERİLEMEZ .....                                                                                           | 498 |
| 3.2.3. İFRAZ İMKANI BULUNMUYORSA İYİNİYETLİ MALZEME SAHİBİNİN PAYDAŞ OLMA TALEBİ DİNLENMEZ .....                                                                                              | 499 |
| 3.3. YAPI KIYMETİNİN TAŞINMAZIN DEĞERİNDEN AÇIKÇA FAZLA OLMASI GEREKİR .....                                                                                                                  | 499 |
| 3.4. YAPI İLE TAŞINMAZ BÜTÜNLEŞMİŞ OLMALI, YAPI TEMELLİ OLARAK KALACAK ŞEKİLDE İNŞA EDİLMİŞ OLMALIDIR .....                                                                                   | 501 |
| 3.5. KİŞİSEL HAK NİTELİĞİNDE OLUP, BİNA SAHİBİ VE ONUN KÜLLİ HALEFLERİ TARAFINDAN, İNŞAAT YAPILIRKEN TAŞINMAZIN MALİKİ KİM İSE ONA YA DA ONUN KÜLLİ HALEFLERİNE KARŞI İLERİ SÜRÜLEBİLİR ..... | 502 |
| 3.5.1. DAVACI TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ YAPIYI KENDİSİNİN YAPTIĞINI İSPATLAMALIDIR .....                                                                                                            | 503 |
| 3.5.2. SONRAKİ MALİĞE DAVANIN YÖNELTİLMESİ ANCAK YAPI SAHİBİNİ HAKKINDAN MAHRUM ETMEK AMACIYLA TAŞINMAZIN DEVREDİLMİŞ OLMASI DURUMUNDA MÜMKÜNDÜR .....                                        | 504 |
| 3.6. ARSA SAHİBİNE UYGUN BEDELİN ÖDENMESİ .....                                                                                                                                               | 504 |
| 3.7. MALZEME SAHİBİNE TAZMİNAT ÖDENMESİ .....                                                                                                                                                 | 505 |

## SEKİZİNCİ BÖLÜM

### BAŞKASININ ARAZİSİNE TAŞIRILAN YAPI

|                                                                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| VIII- BAŞKASININ ARAZİSİNE TAŞIRILAN YAPI NEDENİNE DAYALI TAPU İPTALİ DAVALARI .....                                   | 509 |
| 1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI .....                                                                                       | 509 |
| 1.1. TÜRK MEDENİ KANUNU (4721 sayılı) .....                                                                            | 509 |
| 1.2. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK (Resmî Gazete Tarihi: 22.02.2020 Resmî Gazete Sayısı: 31047)..... | 510 |
| 2. AÇIKLAMALAR .....                                                                                                   | 511 |
| 3. TARAF TEŞKİLİNİN SAĞLANMASI.....                                                                                    | 514 |
| 4. İYİNİYET KOŞULU .....                                                                                               | 515 |
| 4.1. İYİNİYET MAHKEMECE RESEN ARAŞTIRILIR .....                                                                        | 515 |

|                                                                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.2. KADASTRO ÇALIŞMASI YAPILARAK ÇAPA BAĞLANMIŞ TAPULU TAŞINMAZLAR BAKIMINDAN KURAL OLARAK İYİNİYETİN VAR OLMADIĞI KARİNESİ MEVCUTTUR ..... | 519 |
| 5. YAPI KIYMETİNİN TAŞILAN ARAZİ PARÇASININ DEĞERİNDEN AÇIKÇA FAZLA OLMASI KOŞULU.....                                                       | 522 |
| 6. İFRAZ VE TEVHİDİN MÜMKÜN OLMASI KOŞULU .....                                                                                              | 527 |
| 7. İNŞAATIN TAŞINMAZIN AYRILMAZ PARÇASI OLMASI, TAŞINMAZLA BÜTÜNLEŞMESİ KOŞULU .....                                                         | 530 |
| 8. TAŞKIN YAPI SAVUNMASI MÜDAHALENİN MENİ DAVASINA KARŞI SAVUNMA OLARAK VEYA KARŞI DAVA OLARAK DA İLERİ SÜRÜLEBİLİR.....                     | 533 |

## DOKUZUNCU BÖLÜM

### KAMULAŞTIRMASIZ FİİLİ VE HUKUKİ EL ATMA

|                                                                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| IX- KAMULAŞTIRMA HUKUKİ NEDENİNE DAYALI TAPU İPTALİ DAVALARI.....                                                                                               | 535 |
| 1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI .....                                                                                                                                | 535 |
| 1.1. ANAYASA .....                                                                                                                                              | 535 |
| 1.2. 2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNU .....                                                                                                                      | 536 |
| 2. AÇIKLAMALAR .....                                                                                                                                            | 542 |
| 3. YARGI YOLUNUN BELİRLENMESİ, GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME .....                                                                                                 | 545 |
| 3.1. YETKİLİ MAHKEME .....                                                                                                                                      | 548 |
| 4. KAMULAŞTIRMASIZ FİİLİ VE HUKUKİ EL ATMA DAVALARINDA TAŞINMAZ BEDELİNİN TESPİTİ.....                                                                          | 549 |
| 4.1. KAMULAŞTIRMA DAVALARINDAKİ BEDEL TESPİTİNE İLİŞKİN İLKELER KAMULAŞTIRMASIZ FİİLİ VE HUKUKİ EL ATMA DAVALARINDA DA UYGULANIR.....                           | 549 |
| 4.2. ÖDENECEK BEDEL TAŞINMAZIN DAVA TARİHİNDEKİ DEĞERİDİR .....                                                                                                 | 551 |
| 4.3. TAŞINMAZ BEDELİNİN TESPİTİNDE UYGULANAN KRİTERLER .....                                                                                                    | 552 |
| 4.3.1. 2942 S. KANUNUN 11/1-A MADDESİ- TAŞINMAZIN CİNS VE NEVİ DİKKATE ALINMALIDIR .....                                                                        | 552 |
| 4.3.2. 2942 S. KANUNUN 11/1-B MADDESİ- TAŞINMAZIN YÜZÖLÇÜMÜ DİKKATE ALINMALIDIR .....                                                                           | 552 |
| 4.3.3. 2942 S. KANUNUN 11/1-C MADDESİ-TAŞINMAZIN KIYMETİNİ ETKİLEYEBİLECEK BÜTÜN NİTELİK VE UNSARLARI VE HER UNSURUN AYRI AYRI DEĞERİ DİKKATE ALINMALIDIR ..... | 553 |
| 4.3.4. 2942 S. KANUNUN 11/1-D MADDESİ-TAŞINMAZIN VERGİ BEYANI DİKKATE ALINMALIDIR .....                                                                         | 554 |
| 4.3.5. 2942 S. KANUNUN 11/1-E MADDESİ-RESMİ MAKAMLARCA YAPILMIŞ KIYMET TAKDİRLERİ DİKKATE ALINIR .....                                                          | 555 |

|           |                                                                                                                               |     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.3.6.    | 2942 S. KANUNU'NUN 11/1-F MADDESİ- TARIM ARAZİLERİ İÇİN DEĞERLEMEDE GELİR METODU KULLANILMASI .....                           | 555 |
| 4.3.6.1.  | TARIMSAL GELİRİN KAPİTALİZASYON FAİZİNE ORANLANMASI .....                                                                     | 559 |
| 4.3.7.    | 2942 S. KANUNUN 11/1-G MADDESİ- ARSA NİTELİĞİNDEKİ TAŞINMAZLAR İÇİN EMSAL ARAŞTIRMASI YAPILMASI GEREKİR .....                 | 561 |
| 4.3.7.1.  | MUVAZAALI SATIŞLAR, TAPU HARCINI DÜŞÜK GÖSTEREN SATIŞLAR VE BANKA ALIMLARI EMSAL OLARAK ALINAMAZ .....                        | 566 |
| 4.3.8.    | 2942 S. KANUNUN 11/1-H MADDESİ-ARSA ÜZERİNDEKİ YAPININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                                                 | 568 |
| 4.3.9.    | TAŞINMAZ BEDELİ HESAP EDİLİRKEN DOP KESİNTİSİ YAPILMASI .....                                                                 | 571 |
| 4.3.10.   | 2942 S. KANUNUN 12. MADDESİ- KISMEN KAMULAŞTIRMA NEDENİYLE DEĞER AZALIŞI VEYA ARTIŞININ BEDELE ETKİSİ .....                   | 575 |
| 4.3.10.1. | KISMEN KAMULAŞTIRMADA DEĞER AZALIŞI.....                                                                                      | 575 |
| 4.3.10.2. | KISMEN KAMULAŞTIRMADA DEĞER ARTIŞI .....                                                                                      | 577 |
| 4.3.11.   | Yİ-ÜFE ESAS ALINMAK SURETİYLE TAŞINMAZIN TAPUDA TESCİL TARİHİNDEKİ DEĞERİN GÜNCELLENMESİ .....                                | 578 |
| 4.3.12.   | KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA BEDELİNİN GEÇ ÖDENMESİ.....                                                                           | 579 |
| 4.3.13.   | KAMULAŞTIRMA BEDELİNE FAİZ EKLENMEMESİ MÜLKİYET HAKKI İHLALİ OLUŞTURUR .....                                                  | 581 |
| 4.3.14.   | BEDELİN DÜŞÜK BELİRLENMESİ MÜLKİYET HAKKI İHLALİ OLUŞTURUR.....                                                               | 582 |
| 4.3.15.   | KISMİ DAVA SONRASI AÇILAN YENİ DAVADA YENİDEN BEDEL DEĞERLEMESİ YAPILMASI YERİNE YASAL FAİZ İŞLETİLMESİ.....                  | 583 |
| 4.3.16.   | DAVA SÜRESİNCE TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİNDE HAK SAHİBİ ALEYHİNE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI MÜLKİYET HAKKI İHLALİDİR.....               | 584 |
| 4.4.      | DAVA AÇILDIĞI SIRADA VEYA KARAR SIRASINDA TAŞINMAZ ÜZERİNDE HACİZ, GAYRİMENKUL YÜKÜMLÜLÜĞÜ GİBİ TAKYİDATLARIN BULUNMASI ..... | 585 |
| 4.5.      | TAŞINMAZ ÜZERİNDE HAZİNE FAZLALIĞI BULUNMASI .....                                                                            | 586 |
| 5.        | KAMULAŞTIRMASIZ FİİLİ EL ATMA NEDENİNE DAYALI TAZMİNAT VE TESCİLE ZORLAMA DAVASI.....                                         | 588 |
| 5.1.      | DAVANIN HANGİ YARGI YOLUNDA AÇILMASI GEREKTİĞİ .....                                                                          | 593 |
| 5.2.      | HUSUMETİN HANGİ İDAREYE YÖNELTİLMESİ GEREKTİĞİ .....                                                                          | 594 |
| 5.3.      | TAŞINMAZA İDARECE FİİLİ EL ATMANIN VARLIĞI TESPİT EDİLMELİDİR.....                                                            | 595 |
| 5.3.1.    | DOP KESİNTİSİ HARİCİNDE YAPILAN KESİNTİ EL ATMADIR .....                                                                      | 601 |
| 5.4.      | KAMULAŞTIRMASIZ FİİLİ EL ATMA DAVALARI ZAMANAŞIMI SÜRESİNE TABİ DEĞİLDİR.....                                                 | 606 |
| 5.5.      | İDAREYE UZLAŞMA BAŞVURUSUNUN KANUNEN ZORUNLU OLDUĞU DURUM.....                                                                | 607 |



|                                                                                                                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5.6. DAVA NİSPİ HARCININ TAMAMLATILMASI VE NİSPİ VEKALET ÜCRETİNE HÜKMEDİLMESİ EL ATMA TARİHİNİN 04.11.1983 TARİHİNDEN SONRA OLMASINA BAĞLIDIR .....                           | 609 |
| 5.7. KAMULAŞTIRMASIZ FİİLİ EL ATMA DAVASI AÇILABİLMESİ İÇİN KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN USULÜNE UYGUN KESİNLEŞMEMİŞ OLMASI GEREKİR .....                                            | 610 |
| 5.7.1. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN İLGİLİSİNE USULÜNE UYGUN TEBLİĞ EDİLMESİ GEREKİR .....                                                                                           | 611 |
| 5.7.2. KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN DEPO EDİLMİŞ OLMASI GEREKİR.....                                                                                                                 | 618 |
| 5.7.3. 30 GÜNLÜK HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜREDE BEDEL ARTIRIM DAVASININ AÇILMAMASI VEYA AÇILAN DAVANIN SONUÇLANMIŞ OLMASI .....                                                           | 622 |
| 5.7.4. KAMULAŞTIRMA İŞLEMİNİN KESİNLEŞİP KESİNLEŞMEDİĞİNİN TESPİTİ .....                                                                                                       | 624 |
| 5.8. 04.11.1983 TARİHİNDEN SONRA AÇILAN FİİLİ EL ATMA DAVALARINDA NİSPİ HARCA VE VEKALET ÜCRETİNE HÜKMEDİLİR.....                                                              | 627 |
| 6. KAMULAŞTIRMASIZ HUKUKİ EL ATMA NEDENİNE DAYALI TAZMİNAT VE TESCİLE ZORLAMA DAVASI.....                                                                                      | 629 |
| 6.1. ADLİ YARGI GÖREVLİ OLMAKLA BİRLİKTE ANAYASA MAHKEMESİ İPTAL KARARININ YÜRÜRLÜK TARİHİ SONRASI GÖREVLİ MAHKEME KONUSUNDA BELİRSİZLİK OLUŞMASI İHTİMALİ BULUNMAKTADIR ..... | 632 |
| 6.2. HUKUKİ EL ATMA DAVALARINDA HUSUMETİN YÖNELTİLECEĞİ İDARENİN BELİRLENMESİ.....                                                                                             | 633 |
| 6.2.1. EĞİTİM TESİSİ, KREŞ,, ANAOKULU, OKUL, İLKOKUL, LİSE, ÜNİVERSİTE BAKIMINDAN HUSUMETİN HANGİ İDAREYE YÖNELTİLMESİ GEREKTİĞİ.....                                          | 634 |
| 6.2.2. SAĞLIK TESİSİ ALANI, SAĞLIK ALANI, ÖZEL SAĞLIK ALANI, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, HASTANE, BÖLGE HASTANESİ BAKIMINDAN HUSUMETİN BELİRLENMESİ.....                             | 638 |
| 6.2.3. BELEDİYELERİN SORUMLU OLDUĞU ALANLARA ÖRNEKLER.....                                                                                                                     | 641 |
| 6.3. KAMULAŞTIRMASIZ HUKUKİ EL ATMANIN KOŞULLARI OLUŞMALIDIR .....                                                                                                             | 642 |
| 6.3.1. TAŞINMAZIN UYGULAMA İMAR PLANIYLA KAMUSAL KULLANIMA AYRILMASI GEREKLİDİR.....                                                                                           | 643 |
| 6.3.2. TAŞINMAZ ÜZERİNDE ÖZEL KULLANIMIN VE YAPILAŞMANIN UYGULAMA İMAR PLANI GEREĞİ HİÇBİR ŞEKİLDE MÜMKÜN OLMAMASI GEREKİR .....                                               | 644 |
| 6.3.3. UYGULAMA İMAR PLANININ ONAYINDAN İTİBAREN EN AZ BEŞ YIL SÜRE GEÇMİŞ OLMASI GEREKİR .....                                                                                | 645 |
| 6.3.4. TAŞINMAZIN BU SÜRE ZARFINDA KAMULAŞTIRILMAMIŞ OLMASI GEREKLİDİR .....                                                                                                   | 647 |

|                                                                                                                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.3.5. TAŞINMAZ MALİKİNİN TAŞINMAZDAN BAĞIMSIZ YARARLANMA<br>VE BAŞKA TÜRLÜ KULLANMA OLANAĞININ KALMAMASI GEREKİR.....                                      | 647 |
| 6.4. HUKUKİ EL ATMANIN TESPİTİ GEREKİR .....                                                                                                                | 648 |
| 6.4.1. HUKUKİ EL ATMANIN FİİLİ ELATMAYA DÖNÜŞMESİ MAHKEMECE<br>RESEN DİKKATE ALINIR.....                                                                    | 652 |
| 6.5. FAİZİN DAVA TARİHİNDEN BAŞLATILMASI.....                                                                                                               | 654 |
| 6.6. HUKUKİ EL ATMA DAVALARINDA DAVA HARCİ VE VEKALET ÜCRETİ<br>MAKTU OLARAK BELİRLENİR .....                                                               | 655 |
| 7. KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZIN GERİ ALIM DAVASI .....                                                                                                         | 656 |
| 8. KAMULAŞTIRMASIZ FİİLİ EL ATILAN TAŞINMAZ İÇİN ECRİ MİSİL TALEP<br>EDİLEBİLİR .....                                                                       | 668 |
| 9. TAZMİNATA İLİŞKİN HÜKÜM KESİNLEŞMEDEN İLAMLI TAKİP<br>BAŞLATILABİLİR .....                                                                               | 670 |
| 10. KAMULAŞTIRMA BEDELİNE TECİL FAİZİ UYGULANMASINA İLİŞKİN<br>ANAYASA MAHKEMESİ KARARI VE UYGULAMASI.....                                                  | 671 |
| 10.1. ANAYASA MAHKEMESİNİN KAMULAŞTIRMA BEDELİNE YASAL FAİZ<br>ÖDENMESİNE İLİŞKİN HÜKMÜ İPTALİ .....                                                        | 671 |
| 10.2. GÜNCEL YARGITAY UYGULAMASI .....                                                                                                                      | 671 |
| 10.2.1. 01.08.2023 TARİHİNDEN SONRA AÇILAN DAVALAR .....                                                                                                    | 671 |
| 10.2.2. 01.08.2023 TARİHİNDEN ÖNCE AÇILAN DAVALAR .....                                                                                                     | 672 |
| 10.2.3. 01.08.2023 TARİHİNDEN ÖNCE AÇILAN DAVALAR BAKIMINDAN<br>YASAL FAİZ UYGULANMASINA HÜKMEDEN YARGITAY<br>KARARLARINA YÖNELİK ELEŞTİRİLERİMİZ .....     | 672 |
| 10.2.4. DERDEST DAVALAR .....                                                                                                                               | 674 |
| 10.3. KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA DAVALARINDA UYGULANMASI<br>GEREKEN FAİZ .....                                                                                 | 674 |
| 10.3.1. ANAYASA MAHKEMESİNİN KAMULAŞTIRMA BEDEL TESPİTİNE<br>İLİŞKİN İPTAL HÜKMÜ KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA DAVALARI<br>İÇİN DE GEÇERLİ KABUL EDİLMELİDİR..... | 675 |

## ONUNCU BÖLÜM

### ÖN ALIM HAKKI

|                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| X- ÖN ALIM HAKKINA DAYALI TAPU İPTALİ DAVALARI ..... | 677 |
| 1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI .....                     | 677 |
| 1.1. TÜRK MEDENİ KANUNU (4721 SAYILI) .....          | 677 |
| 1.2. TÜRK BORÇLAR KANUNU .....                       | 678 |
| 2. AÇIKLAMALAR .....                                 | 679 |
| 3. ÖNALIM HAKKININ KOŞULLARI .....                   | 685 |

|                                                                                                                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.1. PAYDAŞIN PAYDAŞA DAVA AÇMASI MAHKEMECE DİNLENMEZ .....                                                                                                         | 685 |
| 3.2. FİİLİ TAKSİM İDDİASI DAVANIN HER AŞAMASINDA İLERİ<br>SÜRÜLEBİLİR.....                                                                                          | 688 |
| 3.3. FİİLİ TAKSİMİN MAHKEMECE ARAŞTIRILMAMASI BOZMA NEDENİDİR.....                                                                                                  | 690 |
| 3.4. MURİSİN TAKSİM PLANI HAZIRLATMASI.....                                                                                                                         | 691 |
| 3.5. FİİLİ TAKSİMİN YAZILI ANLAŞMA İLE YAPILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR.<br>EYLEMLİ PAYLAŞMANIN VARLIĞI YETERLİDİR .....                                                  | 691 |
| 3.6. FİİLİ TAKSİMİN VARLIĞI HER PAYDAŞ İÇİN AYRILMIŞ BELİRLİ BİR YER<br>OLMASINI GEREKTİRİR .....                                                                   | 692 |
| 3.7. KÖTÜ NİYET SAVUNMASI DAVANIN HER AŞAMASINDA YAPILABİLİR .....                                                                                                  | 694 |
| 3.8. BİRDEN FAZLA PAYDAŞ ÖNALIM HAKKINI KULLANMAK İSTERSE HER<br>PAYDAŞ ÖNALIM HAKKINDAN EŞİT OLARAK YARARLANIR .....                                               | 695 |
| 3.9. TANIKLARIN TAŞINMAZ BAŞINDA DİNLENMESİ GEREKİR .....                                                                                                           | 696 |
| 3.10. DAVACININ PAYDAŞLIĞININ DAVA SONUÇLANINCAYA KADAR<br>DEVAM ETMESİ GEREKİR .....                                                                               | 697 |
| 3.11. HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRE BİLDİRİMDEN İTİBAREN ÜÇ AY VE HER<br>HALÜKÂRDA 2 YILDIR .....                                                                               | 698 |
| 3.12. 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA TABİ TAŞINMAZLARDA<br>BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞI GEÇERLİ OLUP, DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜM<br>SAHİPLERİ ÖNALIM HAKKINI KULLANAMAZ. .... | 701 |
| 3.12.1. PAY SATIŞINDAN SONRA KAT MÜLKİYETİ KURULMASI HALİNDE<br>BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE ÖNALIM HAKKININ<br>KULLANILABİLECEĞİ .....                                      | 702 |
| 3.13. ÖNALIM BEDELİ YÜKSEK GÖSTERİLEREK MUVAZAALİ SATIŞ<br>YAPILDIĞI İDDİASI .....                                                                                  | 704 |
| 3.14. ALICI TAPUDA YAPTIĞI SATIŞIN GERÇEK DEĞERİNDEN DÜŞÜK<br>GÖSTERİLDİĞİNİ İDDİA EDEBİLİR.....                                                                    | 707 |
| 3.15. ÖNALIM BEDELİ TAŞINMAZIN RAYİÇ BEDELİDİR. ....                                                                                                                | 707 |
| 3.16. DAVACININ KEŞFEN BELİRLENECEK DAVA TARİHİNDEKİ TAŞINMAZ<br>BEDELLERİ ÜZERİNDEN ŞUFA HAKKINI KULLANMAK İSTEMESİ .....                                          | 709 |
| 3.17. ÖNALIM HAKKININ KULLANILMASINI ENGELLEMEK İÇİN SATIŞIN<br>TRAMPA OLARAK GÖSTERİLMESİ .....                                                                    | 710 |
| 3.18. ARSA PAYI DEVRİ KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİNDE ÖN<br>ALIM HAKKI KULLANILABİLİR Mİ? .....                                                                | 712 |
| 3.19. PAY DEVİRLERİNİN GERÇEK BİR SATIŞ NİTELİĞİNDE BULUNMAMASI.....                                                                                                | 714 |
| 3.19.1. MİRASÇILAR ARASINDA TAPUDA SATIŞ GÖSTERİLEN İŞLEMİN<br>GERÇEKTE BAĞIŞ OLMASI DURUMUNDA ÖNALIM HAKKI<br>KULLANILAMAZ.....                                    | 715 |
| 3.19.2. SATIŞ BEDELİ ÖDENMİŞ İSE ÖNALIM HAKKI KULLANILIR .....                                                                                                      | 717 |

|                                                                                                                                                                                          |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.20. İHALE YOLUYLA SATIŞTA ÖNALIM HAKKININ KULLANILMASI .....                                                                                                                           | 719 |
| 3.20.1. TMK.NUN 733. MADDESİNDE ÖNGÖRÜLEN İKİ YILLIK HAK<br>DÜŞÜRÜCÜ SÜRENİN, İHALE TARİHİNDE Mİ YOKSA, SATIŞIN<br>TAPU SİCİLİNE TESCİL EDİLDİĞİ TARİHTE Mİ İŞLEMENE<br>BAŞLAYACAĞI..... | 719 |
| 3.20.2. TMK 733/1. MADDESİNE GÖRE CEBRİ İCRA YOLUYLA SATIŞTA<br>ÖNALIM HAKKI KULLANILAMAZ .....                                                                                          | 721 |
| 3.20.3. PAY SAHİBİNİN KENDİ İSTEĞİYLE YAPILAN PAZARLIK USULÜ<br>VEYA İHALE YOLUYLA SATIŞLARDA ÖNALIM HAKKI<br>KULLANILABİLİR .....                                                       | 722 |
| 3.21. KAMULAŞTIRMA DURUMUNDA ÖNALIM HAKKI KULLANILAMAZ .....                                                                                                                             | 725 |
| 4. ÖNALIM BEDELİNİN DEPO ETTİRİLMESİNE İLİŞKİN İLKELER .....                                                                                                                             | 728 |
| 4.1. SATIŞ BEDELİNİN GEÇ DEPO EDİLMESİ ANAYASA MAHKEMESİ<br>TARAFINDAN MÜLKİYET HAKKI İHLALİ OLARAK KABUL<br>EDİLMEKTEDİR .....                                                          | 732 |
| 5. ÖNALIMDAN HAKKINDAN FERAGAT GEÇERLİDİR. RESMİ ŞEKİLDE<br>YAPILMASI ZORUNLUDUR.....                                                                                                    | 737 |
| 6. SATIŞ TARİHİNDEN UZUN SÜRE GEÇMİŞSE PAYIN DAVA TARİHİNDEKİ<br>DEĞERİ BELİRLENİR .....                                                                                                 | 738 |
| 7. ÖNALIM HAKKINA İLİŞKİN İLAMIN İCRASI HER ZAMAN İSTENEİLİR .....                                                                                                                       | 739 |
| 8. ÖNALIM DAVALARINDA NİSPİ VEKALET ÜCRETİNE HÜKMEDİLİR .....                                                                                                                            | 739 |

## **ON BİRİNCİ BÖLÜM**

### **ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI**

|                                                                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| XI- ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI NEDENİNE DAYALI TAPU İPTALİ DAVALARI.....                                                   | 741 |
| 1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI .....                                                                                        | 741 |
| 1.1. TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDA KANUN (6502 sayılı) .....                                                           | 741 |
| 1.2. TÜRK BORÇLAR KANUNU (6098 sayılı) .....                                                                            | 743 |
| 2. AÇIKLAMALAR .....                                                                                                    | 746 |
| 3. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME .....                                                                                     | 747 |
| 3.1. GÖREVLİ MAHKEME .....                                                                                              | 747 |
| 3.2. YETKİLİ MAHKEME.....                                                                                               | 748 |
| 4. RESMİ ŞEKİL ŞARTINA UYULMADAN YAPILAN SÖZLEŞMENİN<br>GEÇERLİLİĞİ .....                                               | 750 |
| 5. SATICI, YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ HİÇ YA DA GEREĞİ GİBİ YERİNE<br>GETİRMEZSE TÜKETİCİDEN HERHANGİ BİR BEDEL TALEP EDEMEZ..... | 753 |
| 6. TAPU İPTALİ VE TESCİL TALEP EDEN TÜKETİCİ EDİMİNİ TAMAMEN<br>YERİNE GETİRMİŞ OLMALIDIR .....                         | 755 |

7. KONUTUN YATIRIM AMAÇLI ALINMASI DURUMUNDA ALICININ  
TÜKETİCİ SIFATI OLMADIĞI YARGI KARARLARINDA KABUL EDİLMİŞTİR ..... 757
8. ÖN ÖDEMELİ SATIŞIN VARLIĞI MAHKEMECE DEĞERLENDİRİLİR ..... 758

## **ON İKİNCİ BÖLÜM**

### **ANLAŞMALI BOŞANMA PROTOKOLÜ**

- XII- ANLAŞMALI BOŞANMA PROTOKOLÜ UYARINCA AÇILAN TAPU İPTALİ  
DAVALARI ..... 759
1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI ..... 759
- 1.1. TÜRK MEDENİ KANUNU (4721 sayılı) ..... 759
2. AÇIKLAMALAR ..... 760
3. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME ..... 760
- 3.1. GÖREVLİ MAHKEME-AİLE MAHKEMELERİ ..... 760
- 3.2. YETKİLİ MAHKEME ..... 763
4. MAL REJİMİNE İLİŞKİN DAVALARDA ZAMANAŞIMI SÜRESİ 10 YILDIR ..... 764
5. KESİNLEŞEN ANLAŞMA PROTOKOLÜNE GÖRE HÜKÜM KURULMALIDIR ..... 765
6. TESCİL DAVASI MAKTU HARCA TABİDİR. DİĞER TAPU İPTALİ TESCİL  
DAVALARININ AKSİNE NİSPİ HARÇ YATIRILMASI GEREKLİ DEĞİLDİR ..... 770
7. PROTOKOL GEREĞİ ORTAK ÇOCUK ADINA TESCİL TALEBİ VARSA BU  
HUSUS DİKKATE ALINMALIDIR ..... 772
8. BOŞANMA HÜKMÜNÜN KESİNLEŞMİŞ OLMASI GEREKİR ..... 773

## **ON ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **HARİCİ SÖZLEŞME İLE TAPUSUZ TAŞINMAZ SATIŞI**

- XIII- HARİCİ SÖZLEŞME İLE TAŞINMAZ SATIŞI NEDENİNE DAYALI TAPU  
İPTALİ DAVALARI ..... 775
1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI ..... 775
- 1.1. TÜRK MEDENİ KANUNU (4721 sayılı) ..... 775
- 1.2. TÜRK BORÇLAR KANUNU (6098 sayılı) ..... 776
- 1.3. NOTERLİK KANUNU ..... 777
- 1.4. TAPU KANUNU ..... 777
- 1.5. 1766 SAYILI TAPULAMA KANUNU ..... 779
- 1.6. 3402 SAYILI KADASTRO KANUNU ..... 779
2. AÇIKLAMALAR ..... 780
3. TAPUSUZ TAŞINMAZLAR TAŞINIR MAL HÜKMÜNDE KABUL  
EDİLMEKTEDİR ..... 782
4. TAŞINMAZ DEVRİNE YÖNELİK YAPILAN ADİ YAZILI SÖZLEŞME İLE  
BİRLİKTE ZİLYETLİĞİN DEVRİ DE GEREKİR ..... 784

|                                                                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5. KADASTRO TESPİTİ YAPILMIŞ TAPUYA TESCİLLİ TAŞINMAZIN HARİCİ SÖZLEŞME İLE SATIŞI GEÇERSİZDİR .....                   | 793 |
| 6. ÖNCELİKLİ TALEP OLAN TAPU İPTALİ HAKKINDA KARAR VERİLMEYEN İKİNCİ TALEP OLAN TAZMİNAT HAKKINDA KARAR VERİLEMEZ..... | 794 |

## ON DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### KAT MÜLKİYETİNE TABİ TAŞINMAZLARIN ADI YAZILI SÖZLEŞME İLE DEVRİ

|                                                                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| XIV- KAT MÜLKİYETİNE TABİ TAŞINMAZLARIN ADI YAZILI SÖZLEŞME İLE DEVRİ NEDENİNE DAYALI DAVALAR .....                     | 795 |
| 1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI .....                                                                                        | 795 |
| 1.1. 4721 SAYILI TÜRK MEDENİ KANUNU .....                                                                               | 795 |
| 1.2. 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU .....                                                                              | 795 |
| 1.3. 30.09.1988 TARİHLİ VE 2/2 SAYILI YARGITAY İÇTİHADİ BİRLEŞTİRME BÜYÜK GENEL KURULU KARARI.....                      | 796 |
| 2. AÇIKLAMALAR .....                                                                                                    | 796 |
| 3. KAT MÜLKİYETİNE TABİ BAĞIMSIZ BÖLÜM DEVRİNE İLİŞKİN KOŞULLAR.....                                                    | 797 |
| 3.1. BAĞIMSIZ BÖLÜM DEVRİ İÇİN HARİCİ SÖZLEŞME YAPILMASI VE ZİLYETLİĞİN DEVRİ BİRLİKTE GERÇEKLEŞMELİDİR.....            | 797 |
| 3.2. İFADA SIRA İLKESİ; DAVACININ KENDİ BORCUNU İFA ETMİŞ YA DA İFASINI ÖNERMİŞ OLMASI GEREKİR.....                     | 801 |
| 3.3. YAPININ İMARA AYKIRI OLMASI DURUMUNDA İMARA AYKIRILIĞIN GİDERİLMESİNİN MÜMKÜN OLUP, OLMADIĞI ARAŞTIRILIR .....     | 804 |
| 3.4. ARSA SAHİBİNE KARŞI DAVANIN YÖNELTİLMESİ İÇİN YÜKLENİCİNİN EDİMİNİ TAM OLARAK YERİNE GETİRMİŞ OLMASI GEREKİR ..... | 806 |
| 3.5. TMK 2. MADDESİNDE ÖNGÖRÜLEN DÜRÜSTLÜK KURALI RESEN GÖZETİLİR .....                                                 | 808 |

## ON BEŞİNCİ BÖLÜM

### LİMİTED ŞİRKET PAY DEVRİ

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| XV- LİMİTED ŞİRKET PAY DEVRİNDEN KAYNAKLANAN TAPU İPTALİ DAVALARI .....               | 809 |
| 1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI .....                                                      | 809 |
| 1.1. TÜRK TİCARET KANUNU .....                                                        | 809 |
| 2. AÇIKLAMALAR .....                                                                  | 810 |
| 3. GÖREV VE YETKİYE İLİŞKİN KONULAR .....                                             | 812 |
| 3.1. GÖREVLİ MAHKEME .....                                                            | 812 |
| 3.2. KESİN YETKİ KURALI GEÇERLİDİR, DAVA TAŞINMAZIN BULUNDUĞU YERDE AÇILMALIDIR ..... | 814 |

|                                                                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.3. PAY DEVİR SÖZLEŞMESİNİN USULSÜZLÜĞÜNDEN KAYNAKLI TAPU İPTALİ TESCİL DAVASINI AÇMA HAKKI ŞİRKETE AİTTİR ..... | 814 |
| 4. ŞİRKET HİSSE DEVİRİ KARŞILIĞI TAŞINMAZ VERİLMESİNDEN KAYNAKLANAN DAVALAR .....                                 | 815 |
| 4.1. ŞİRKET HİSSE DEVİRİNDE RESMİ ŞEKİL ŞARTINA UYULMASI GEREKTİĞİ.....                                           | 816 |
| 4.2. ŞİRKETE AİT TAŞINMAZ DEVİRİNDE HİLE YAPILDIĞI İDDİASI .....                                                  | 817 |
| 4.3. ŞİRKET HİSSE DEVİR SÖZLEŞMESİNDE SAHTECİLİK YAPILDIĞI İDDİASI.....                                           | 820 |
| 5. PAY DEVİRİ SÖZLEŞMESİNİN TAŞINMAZ DEVİRİNİ İÇERMESİ DURUMUNDA MUVAZAA İDDİASIYLA AÇILAN DAVALAR.....           | 821 |
| 5.1. MUVAZAA DAVALARINDA ZAMANAŞIMI .....                                                                         | 826 |
| 5.2. DAVA DEĞERİ MİRASÇININ MİRAS PAYINI GEÇEMEZ .....                                                            | 827 |
| 5.3. MURİSİN ŞİRKET PAYINA YÖNELİK TENKİS DAVASI AÇILABİLİR .....                                                 | 827 |
| 6. PAY DEVİRİNDEN KAYNAKLANAN TAPU İPTALİ DAVALARINDA HUKUKİ YARAR MAHKEMECE GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULUR .....        | 827 |

## ON ALTINCI BÖLÜM

### BAKIM ALACAKLISININ ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA SÖZLEŞMESİNİ FESHİ

|                                                                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| XVI- BAKIM ALACAKLISI TARAFINDAN AÇILAN ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA SÖZLEŞMESİNİN FESHİNE YÖNELİK TAPU İPTALİ TESCİL DAVALARI ..... | 829 |
| 1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI .....                                                                                             | 829 |
| 1.1. TÜRK BORÇLAR KANUNU (6098 sayılı) .....                                                                                 | 829 |
| 2. AÇIKLAMALAR .....                                                                                                         | 832 |
| 3. YARGITAY KARARLARI .....                                                                                                  | 832 |

## ON YEDİNCİ BÖLÜM

### KIYI KANUNU

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| XVII- KIYI KANUNU KAPSAMINDA AÇILAN TAPU İPTALİ DAVALARI..... | 841 |
| 1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI .....                              | 841 |
| 1.1. 3621 SAYILI KIYI KANUNU.....                             | 841 |
| 1.2. TÜRK MEDENİ KANUNU (4721 sayılı) .....                   | 842 |
| 2. AÇIKLAMALAR .....                                          | 842 |
| 3. YARGITAY KARARLARI .....                                   | 844 |

## ON SEKİZİNCİ BÖLÜM

### 4721 SAYILI TMK’NUN 1007. MADDESİ

|                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| XVIII- TAPU SİCİLİNİN HATALI TUTULMASI NEDENİNE DAYALI TAZMİNAT VE TAPU İPTALİ DAVALARI..... | 853 |
| 1. DAVANIN HUKUKİ DAYANAĞI .....                                                             | 853 |
| 1.1. 4721 sayılı TÜRK MEDENİ KANUNU.....                                                     | 853 |

|                                                                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2. AÇIKLAMALAR .....                                                                                                                   | 854 |
| 3. YARGI YOLU, GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME, HUSUMET, USUL<br>HUKUKUNA İLİŞKİN KONULAR .....                                             | 856 |
| 3.1. ADLİ YARGI MAHKEMELERİ GÖREVLİDİR .....                                                                                           | 856 |
| 3.2. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME TAPU SİCİLİNİN BULUNDUĞU YER<br>ASLİYE HUKUK MAHKEMESİDİR .....                                        | 857 |
| 3.3. HUSUMET HAZİNEYE YÖNELTİLMELİDİR .....                                                                                            | 857 |
| 3.4. YAKIN TARİHLİ İÇTİHAHLARA GÖRE BELİRSİZ ALACAK DAVASI<br>AÇILABİLİR .....                                                         | 858 |
| 3.5. MANEVİ TAZMİNAT TALEPLERİ MAHKEMELERCE<br>REDDEDİLMEKTEDİR .....                                                                  | 860 |
| 4. SİCİLE GÜVEN İLKESİ DEVLETİN OBJEKTİF SORUMLULUĞUNA DAYANIR .....                                                                   | 861 |
| 4.1. DAVA AÇMAKTA HUKUKİ YARAR BULUNMASI MAHKEMECE<br>BELİRLENİR .....                                                                 | 862 |
| 4.1.1. İDARECE TAPU İPTALİ VE TESCİL DAVASI AÇILMAMIŞ OLSA DAHİ<br>HUKUKİ YARAR BULUNUP, BULUNMADIĞI MAHKEMENİN<br>TAKDİRİNDEDİR ..... | 862 |
| 4.1.2. DERDEST TAPU İPTALİ VE TESCİL DAVASI BULUNMASI<br>DURUMUNDA HUKUKİ YARAR MAHKEMECE DEĞERLENDİRİLİR .....                        | 864 |
| 4.1.3. DAVACININ ZARARININ KESİN OLARAK ORTAYA ÇIKMASI<br>GEREKİR .....                                                                | 866 |
| 4.2. DEVLETİN SORUMLULUĞUNUN KAPSAMI DAVACININ UĞRADIĞI<br>GERÇEK ZARAR TUTARIDIR .....                                                | 867 |
| 4.2.1. UĞRANILAN ZARARIN BAŞKA TÜRLÜ KARŞILANABİLME<br>OLANAĞININ BULUNMAMASI GEREKİR .....                                            | 870 |
| 4.3. TAPU İPTALİ DAVASININ BEKLETİCİ MESELE YAPILMASI GEREKEN<br>DURUMLAR .....                                                        | 871 |
| 5. TAŞINMAZIN DEĞERİNİN BELİRLENMESİNDE İLKELER .....                                                                                  | 872 |
| 5.1. GELİR METODU .....                                                                                                                | 872 |
| 5.2. TAŞINMAZIN ARSA NİTELİĞİNDE OLMASI .....                                                                                          | 878 |
| 5.3. KAT İRTİFAKLI TAŞINMAZIN DEĞER TESPİTİ .....                                                                                      | 884 |
| 5.4. TAŞINMAZIN DEĞERİNİN HANGİ TARİHE GÖRE BELİRLENECEĞİ .....                                                                        | 884 |
| 5.4.1. ZARARIN OLUŞTUĞU KABUL EDİLEN TARİH İTİBARIYLA<br>TAŞINMAZIN DEĞERLENDİRMESİ YAPILMASI GEREKTİĞİNE<br>İLİŞKİN KARARLAR .....    | 886 |
| 6. 10 YILLIK ZAMANAŞIMI SÜRESİNİN UYGULANMASI .....                                                                                    | 889 |
| 6.1. ZAMANAŞIMININ BAŞLANGICINDA TAPU KAYDINI İPTAL EDEN<br>MAHKEME KARARININ KESİNLEŞTİĞİ TARİH ESAS ALINIR .....                     | 890 |



|                                                                                                                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.2. YARGITAY HUKUK GENEL KURULUNUN DAHA ÖNCEDEN<br>ZAMANAŞIMINA UĞRAMIŞ OLAYLARA İLİŞKİN 18.11.2009 TARİHLİ<br>KARARI VE AYM'NİN BU KARARIN UYGULANMASINA İLİŞKİN<br>KARARLARI..... | 896 |
| 7. TMK 1007. MADDE UYARINCA AÇILAN BAZI DAVA TÜRLERİ .....                                                                                                                           | 899 |
| 7.1. TAŞINMAZIN SONRAKİ TESPİTLE ORMAN SINIRLARI İÇİNDE KALMASI.....                                                                                                                 | 899 |
| 7.2. KADASTROSU YAPILAN YERDEN SONRADAN ORMAN KADASTROSU<br>GEÇMESİ .....                                                                                                            | 901 |
| 7.3. TAPULU TAŞINMAZIN MAHKEME KARARI İLE ORMAN SINIRLARI<br>İÇİNDE KALMASI .....                                                                                                    | 902 |
| 7.4. ORMAN KADASTROSU TESPİTİ SONRASINDA SATILAMAZ<br>DEVREDİLEMEZ BEYAN ŞERHİ KONULMASI .....                                                                                       | 906 |
| 7.5. TEVZİ KAYDINA DAYALI TAPUDAN ORMAN KADASTROSU GEÇMESİ .....                                                                                                                     | 908 |
| 7.6. TAŞINMAZIN TAPU KAYDINA 6831 SAYILI KANUNUN 2/B MADDESİ<br>UYARINCA HAZİNE ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILAN<br>SAHADA KALDIĞINA İLİŞKİN ŞERH KONULMASI .....              | 908 |
| 7.7. 2510 SAYILI İSKÂN KANUNUNA GÖRE OLUŞAN TAPU .....                                                                                                                               | 909 |
| 7.8. TAŞINMAZIN KIYI KENAR ÇİZGİSİNDE KALMASI.....                                                                                                                                   | 910 |
| 7.9. TAŞINMAZDA YÜZÖLÇÜM HATASI YAPILMASI-TAPU KAYDININ<br>HATALI OLUŞMASI .....                                                                                                     | 912 |
| 7.9.1. ZARARIN OLUŞTUĞU KABUL EDİLEN DURUMLAR.....                                                                                                                                   | 914 |
| 7.9.2. ZARARIN OLUŞMADIĞININ KABUL EDİLDİĞİ DURUMLAR .....                                                                                                                           | 921 |
| 7.10. MÜKERRER KADASTRO TESPİTİ-MÜKERRER TAPU OLUŞMASI .....                                                                                                                         | 926 |
| 7.11. SAHTE VEKALETNAME İLE TAPUDA SATIŞ YAPILMASI .....                                                                                                                             | 930 |
| 7.12. HATALI TAPU KAYDINA RAĞMEN MÜLKİYET HAKKININ<br>ETKİLENMEDİĞİ KABUL EDİLEN BAZI DURUMLAR .....                                                                                 | 932 |
| 7.12.1. TAŞINMAZIN HAZİNEYE AİT OLDUĞUNUN MAHKEME KARARI İLE<br>TESPİTİ .....                                                                                                        | 932 |
| 7.12.2. TAPU İPTAL KARARININ KESİNLEŞMEMESİ .....                                                                                                                                    | 932 |
| 7.12.3. KADASTRO TESPİTİNİN DAVACI ALEYHİNE KESİNLEŞMESİ.....                                                                                                                        | 933 |
| 7.12.3. TAPU KAYDININ İPTALİNE İLİŞKİN MAHKEME KARARI<br>BULUNMAMASI.....                                                                                                            | 933 |
| 8. TAPUDA YANLIŞ KİŞİNİN MALİK OLARAK KAYDEDİLMESİ DURUMUNDA<br>GERÇEK KİŞİYE HUSUMET YÖNELTİLEMEZ .....                                                                             | 934 |
| 9. RÜCU DAVASI-HAKSIZ TAZMİNAT ALANIN SORUMLULUĞU .....                                                                                                                              | 935 |

**ON DOKUZUNCU BÖLÜM**  
**TEREKEYE TEMSİLCİ ATANMASI**

|                                                                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| XIX- TEREKEYE TEMSİLCİ ATANMASI .....                                                                                     | 937        |
| 1. HUKUKİ DAYANAĞI .....                                                                                                  | 937        |
| 1.1. TÜRK MEDENİ KANUNU (4721 sayılı) .....                                                                               | 937        |
| 2. AÇIKLAMALAR .....                                                                                                      | 939        |
| 3. TEREKEYE TEMSİLCİ ATANMASININ KOŞULLARI .....                                                                          | 941        |
| 3.1. BİR PAYDAŞIN MİRASÇILAR ADINA DAVA AÇMASI DURUMUNDA<br>DİĞER MİRASÇILARIN MUVAFAKATI ARAŞTIRILIR .....               | 941        |
| 3.2. TARAFLARDAN BİRİNİN DAVA SIRASINDA ÖLÜMÜ .....                                                                       | 949        |
| 3.3. HUKUKİ YARAR MAHKEMECE GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULUR .....                                                                 | 950        |
| 3.4. MİRASÇILAR ARASINDA AÇILAN TAPU İPTALİ DAVASINDA TEREKEYE<br>TEMSİLCİ ATANMASINDA HUKUKİ YARAR BULUNMAMAKTADIR. .... | 951        |
| 3.5. TEREKE TEMSİLCİSİ ATANMASINDAN SONRA MİRASÇININ TEMSİL<br>YETKİSİ ORTADAN KALKAR .....                               | 952        |
| 3.6. MİRAS PAYI İÇİN AÇILAN DAVA KURAL OLARAK USULDEN<br>REDDEDİLİR.....                                                  | 954        |
| 3.7. MİRAS PAYI İÇİN AÇILAN DAVANIN TAMAMEN ISLAH YOLUYLA<br>TEREKEYE İADEYE DÖNÜŞTÜRÜLMESİ.....                          | 955        |
| <b>YARARLANILAN KAYNAKLAR.....</b>                                                                                        | <b>959</b> |
| <b>EKLER .....</b>                                                                                                        | <b>961</b> |
| ÖRNEK DAVA DİLEKÇESİ- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ .....                                                         | 961        |
| ÖRNEK DAVA DİLEKÇESİ- GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ .....                                                            | 963        |
| ÖRNEK DAVA DİLEKÇESİ- İMAR VE İHYA .....                                                                                  | 965        |
| ÖRNEK DAVA DİLEKÇESİ- KAMULAŞTIRMASIZ HUKUKİ EL ATMA .....                                                                | 967        |
| ÖRNEK DAVA DİLEKÇESİ- ÖN ALIM HAKKI.....                                                                                  | 969        |
| ÖRNEK DAVA DİLEKÇESİ- 4721 sayılı TMK’NUN 1007. MADDESİ.....                                                              | 971        |
| ÖRNEK DAVA DİLEKÇESİ- KAMULAŞTIRMASIZ FİİLİ EL ATMA.....                                                                  | 973        |
| ÖRNEK DAVA DİLEKÇESİ- TAPU KAYDINDAN MALİKİN ANLAŞILAMAMASI .....                                                         | 976        |
| ÖRNEK DAVA DİLEKÇESİ- TAŞKIN İNŞAAT .....                                                                                 | 979        |
| ÖRNEK DAVA DİLEKÇESİ- BAŞKASININ ARSASINA YAPILAN BİNA .....                                                              | 982        |
| ÖRNEK DAVA DİLEKÇESİ- ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞI .....                                                                       | 985        |
| ÖRNEK DAVA DİLEKÇESİ- HARİCİ SÖZLEŞME İLE TAŞINMAZ SATIŞI .....                                                           | 988        |
| <b>KAVRAMLARA GÖRE ARAMA İNDEKSİ.....</b>                                                                                 | <b>991</b> |