

Kaan Can Yıldırım
Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı
Araştırma Görevlisi

**TAŞINMAZ MÜLKİYETİNE
GERÇEKLEŞEN MÜDAHALELER
VE ELATMANIN ÖNLENMESİ
DAVASI**

İÇİNDEKİLER

DANIŞMANIN ÖNSÖZÜ	VII
SUNUŞ	IX
YAZARIN ÖNSÖZÜ	XI
KISALTMALAR.....	XXIII
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KORUNMASI BAĞLAMINDA ELATMANIN ÖNLENMESİ DAVASI

I. Elatmanın Önlenmesi Davasının Amacı, Hukuki Niteliği, Yasal Dayanağı.....	11
A. Elatmanın Önlenmesi Davasının Amacı.....	11
B. Elatmanın Önlenmesi Davasının Hukuki Niteliği.....	13
C. Elatmanın Önlenmesi Davasının Yasal Dayanağı	15
1. Tarihsel Gelişim.....	15
a. Roma Hukuku.....	15
b. Türk Hukukunda Tarihsel Gelişim	17
2. Türk Hukukunda Genel Olarak Taşınmaz Mülkiyetini Korumayı Amaçlayan Yasal Düzenlemeler	19
II. Elatmanın Önlenmesi Davasının Konusu Olabilecek Hukuki Değerler.....	24
A. Eşyalar	24
1. Taşınmazlar ve Taşınmazlar Üzerindeki Haklar	24

2. Taşınır	26
B. Diğer Değerler	27
III. Elatmanın Önlenmesi Davasının Benzer Davalar Karşısında Durumu	30
A. İstihkak Davası	30
B. Zilyetliğe İlişkin Davalar	32
C. Tapu Sicilinin Düzeltmesi Davası	34
D. TMK m. 730'a Dayanan Davalar	36
E. Kat Mülkiyet Kanunu'ndan Doğan Davalar	44

İKİNCİ BÖLÜM

ELATMANIN ÖNLENMESİ DAVASININ KOŞULLARI

I. Genel Olarak	49
II. Olumlu Koşul: Malikin Mülkiyet Hakkına Bir Müdahale Bulunması	51
A. Mülkiyet Hakkına Konu Bir Taşınmaz Bulunması	51
1. Genel Olarak Taşınmaz Mülkiyeti	51
2. Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu	53
a. Arazi	53
b. Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar	55
c. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler	56
3. Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamı	56
a. Arazi Yönünden	57
(1) Mülkiyetin Yatay Kapsamı	57
(2) Mülkiyetin Dikey Kapsamı	59
(3) Mülkiyetin Maddi Kapsamı	67
aa. Yapılar	68
i. Genel Kural: Taşınır Yapı – Taşınır Olmayan Yapı Ayrımı	68

ii. Malikin Olumsuz Yetkilerinin Haksız Yapılar Karşısında Durumu	71
aaa. Haksız Yapı Kavramı	71
bbb. TMK m. 683/2 ve TMK m. 722 Hükümleri Açısından Değerlendirme	73
ccc. Haksız Yapının Kaldırılması İçin Gerekli Koşullar	76
aaaa. Taşınmaz Malikin Rızasının Bulunmaması	78
bbbb. Yapının Kaldırılmasının Aşırı Zarara Yol Açmaması	79
iii. Maddi Kapsama Dâhil Olmayan İstisnai Haller	81
aaa. Taşkın Yapı	81
bbb. Üst Hakkı	83
ccc. Mecralar	83
ddd. Taşınır Yapı	85
bb. Dikili Bitkiler	85
cc. Kaynaklar	86
b. Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar Yönünden	89
c. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler Yönünden	90
B. Malikin Taşınmaz Üzerindeki Mülkiyet Hakkının Sağladığı Yetkileri Kullanmasının Engellenmiş Olması	92
1. Taşınmaz Mülkiyetinin Sağladığı Yetkiler	92
2. Malikin Mülkiyet Hakkının Sağladığı Yetkilerden Tam Olarak Faydalanamıyor Olması	94
a. Genel Olarak	94
b. Genel Kural: Engel Olmanın Gerçekleşmiş Olması	100
c. İstisna: Engel Olmanın Gerçekleşecek Olması	102
3. Söz Konusu Engellemenin Nesnenin Gaspı Biçiminde Gerçekleşmemiş Olması	105

III. Olumsuz Koşul: Malikin Müdahaleye Katlanma

Yükümlülüğünün Bulunmaması	106
A. Genel Olarak Katlanma Yükümlülüğü.....	106
1. Katlanma Yükümlülüğü Kavramı.....	106
2. Katlanma Yükümlülüğünün Sınıflandırılması.....	108
a. Kanundan ve Hukuki İşlemden Doğan Katlanma Yükümlülüğü Ayrımı	108
b. Doğrudan Doğruya ve Dolaylı Katlanma Yükümlülüğü Ayrımı	111
B. Türk Medeni Kanunu'na Dayanan Katlanma Yükümlülüğü	114
1. Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı	114
2. Taşınmaz Mülkiyetine Getirilen ve Herkesin Faydalanabileceği Kısıtlamalar	117
a. Orman ve Mer'aya Girme	117
b. İztırar Hali.....	118
3. Komşuluk Hukukuna Dayanan Katlanma Yükümlülüğü.....	119
a. Komşuluk Kavramı	119
b. TMK m. 730/2 ve m. 737 Hükümlerine Dayanan Katlanma Yükümlülüğü	123
(1) TMK m. 730/1, m. 730/2 ve m. 737/2 Hükümleri Arasındaki İlişki	123
aa. Müdahale Kavramı ve Doğrudan – Dolaylı Müdahale Ayrımı.....	123
bb. Dolaylı Müdahalelerin Önlenebilirliği.....	127
(2) TMK m. 737 Özelinde Aşkın Kullanma: Taşkınlık... 131	
aa. Genel Olarak Aşkın Kullanma Kavramı	131
bb. Hoş Görülebilir Müdahale – Taşkınlık Ayrımı.... 136	
i. Genel Olarak Taşkınlık Değerlendirmesi	136
ii. TMK m. 737/2 Hükümünde Öngörülen Kriterler	141
aaa. Taşınmazın Durumu ve Niteliği	141
bbb. Yerel Adet	142

(3) TMK m. 730/2 ve TMK m. 737/3 Hükümlerinde Öngörülen Hukuka Uygunluk Sebebi	146
(4) Ara Sonuç.....	150
c. Komşuluk Hukukuna İlişkin Diğer Hükümlere Dayanan Katlanma Yükümlülükleri.....	151
(1) Ağaç Dal ve Köklerinin Taşmasına Katlanma Yükümlülüğü	151
(2) Suların Akışına Katlanma Yükümlülüğü.....	154

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ÖZELLİKLE TÜRK MEDENİ KANUNU VE İÇTİHAT ÇERÇEVESİNDE MÜDAHALE ÇEŞİTLERİ

I. Doğrudan Müdahale – Dolaylı Müdahale Ayrımı.....	157
II. Yapma Şeklinde Gerçekleşen Müdahale – Yapmama Şeklinde Gerçekleşen Müdahale Ayrımı.....	158
III. Olumlu Müdahale – Olumsuz Müdahale Ayrımı.....	158
IV. Maddi Müdahale – Manevi Müdahale Ayrımı.....	161
A. Maddi Müdahaleler	161
1. Duman, Buğu, Kurum, Toz, Koku ile Meydana Gelen Müdahaleler.....	161
2. Gürültü ile Meydana Gelen Müdahaleler	162
3. Sarsıntı.....	167
4. Diğer Müdahaleler	167
5. Kazı ve Yapı Yaparken Ortaya Çıkan Müdahaleler	172
6. Suyu İlişkin Müdahaleler	175
7. Bitkilerden Kaynaklanan Müdahaleler	178
B. Manevi Müdahaleler.....	180
V. Hukuki Müdahale – Fiili Müdahale Ayrımı.....	183

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
ELATMANIN ÖNLENMESİ DAVASINDA
YARGILAMA

I. Görevli ve Yetkili Mahkemenin Tespiti	187
A. Yargı Kolu İncelemesi.....	187
B. Görev İncelemesi.....	188
C. Yetki İncelemesi.....	191
II. Davanın Tarafları.....	192
A. Davacı Taraf.....	192
1. Genel Olarak	192
2. Taşınmaz Malikinin Durumu	192
a. Genel Olarak	192
b. Birden Fazla Mâlik Olması	193
(1) Paylı Mülkiyet Durumunda.....	193
(2) Elbirliği Mülkiyeti Durumunda.....	195
3. Sınırlı Aynı Hak Sahibinin Durumu	196
4. Kişisel Hak Sahibinin Durumu	197
5. Kamu Tüzel Kişilerinin Durumu	199
6. Yararlananlar ve Diğer Kişiler	200
7. Kat Mülkiyeti Kanunu'na İlişkin Özel Durum: Ortak Alanların Korunmasında Davacı Sıfatı.....	201
B. Davalı Taraf.....	203
C. Yargılama Sırasında Taşınmazın Devredilmesi	204
1. Davacı Tarafın Taşınmazını Devretmesi.....	204
2. Davalı Tarafın Dava Konusunu Devri	205
III. Tarafların İleri Sürebileceği İddialar ve İspat Yüğü.....	206
A. Genel Olarak.....	206
B. Davacı Taraf Yönünden	206
C. Davalı Taraf Yönünden.....	209
1. Genel Olarak	209

2. Zamanaşımı İddiası.....	211
IV. Yargılama Sonunda Kurulan Hüküm ve Hükümün İcrası.....	213
A. Yargılama Sonunda Kurulan Hükümün Nitelik ve İçeriği.....	213
B. Yargılama Sonunda Kurulan Hükümün İcrası.....	216
SONUÇ.....	223
KAYNAKÇA.....	229
KAVRAM DİZİNİ.....	243