

Arsa Anlaşmazlıkları ve Hukuki Çözüm Yolları: Türk Ceza Kanunu Kapsamında Haklarınız

Giriş: Arsa Anlaşmazlığı Nedir?

Türkiye'de en sık karşılaşılan hukuki sorunların başında arsa ve gayrimenkul anlaşmazlıkları gelmektedir. Mülkiyet hakkı, Anayasa ile korunan temel haklardan biri olmasına rağmen; sınır ihlalleri, miras paylaşımı, tapu kayıtlarındaki hatalar veya haksız işgaller gibi nedenlerle mülk sahipleri arasında ciddi uyuşmazlıklar çıkabilmektedir. Bu yazımızda, arsa anlaşmazlıklarının temel nedenlerini, hukuki çözüm yollarını ve sürecin cezai boyutunu ele alacağız.

Arsa Anlaşmazlıklarının Başlıca Sebepleri

Gayrimenkul uyuşmazlıkları çeşitli nedenlerden kaynaklanabilir. En sık rastlananları şunlardır:

- Sınır İhlali (Tecavüz):** Komşu parsel malikinin, sizin arsanızın sınırlarını aşarak yapı yapması, çit çekmesi veya tarımsal faaliyette bulunmasıdır.
- Miras Paylaşımı Sorunları:** Mirasçılar arasında arazinin nasıl paylaşılacağı konusunda anlaşma sağlanamaması, ortaklığın giderilmesi (izale-i şuyu) davalarına yol açar.
- Tapu Kayıtlarındaki Hatalar:** Tapu sicilinde yapılan yanlış tesciller, yüzölçümü hataları veya mükerrer kayıtlar ciddi mülkiyet sorunlarına neden olabilir.
- Haksız İşgal (Ecrimisil Talepleri):** Arsanızın sizin rızanız olmadan bir başkası tarafından kullanılması durumunda, geriye dönük olarak işgal tazminatı (ecrimisil) talep etme hakkınız doğar.
- İmar ve Kamulaştırma Uygulamaları:** Belediyelerin imar planı değişiklikleri veya idarenin kamulaştırma kararları da mülkiyet hakkına ilişkin anlaşmazlıklara sebep olabilir.
- Kadastro Hataları:** Arazinin ilk tespiti olan kadastro çalışmaları sırasında yapılan ölçüm ve tescil hataları, yıllar sonra ortaya çıkarak dava konusu olabilir.

Hukuki Çözüm Yolları Nelerdir?

Arsa anlaşmazlığı yaşadığınızda başvurabileceğiniz çeşitli hukuki yollar mevcuttur. Uyuşmazlığın niteliğine göre izlenecek yol değişiklik gösterebilir.

1. Arabuluculuk

Bazı gayrimenkul davalarında (örneğin, ortaklığın giderilmesi, ecrimisil) dava açmadan önce arabulucuya başvurmak dava şartıdır. Arabuluculuk, tarafların mahkemeye gitmeden, tarafsız bir uzman eşliğinde anlaşarak sorunu çözmelerini amaçlayan daha hızlı ve daha az maliyetli bir yöntemdir.

2. Dava Yolu

Arabuluculuk ile sonuç alınamazsa veya uyuşmazlığın türü gereği doğrudan dava açılması gerekiyorsa, Asliye Hukuk Mahkemelerinde aşağıdaki davalar açılabilir:

- Müdahalenin Men'i (El Atmanın Önlenmesi) Davası:** Arsanıza yapılan haksız bir

müdahalenin (işgal, inşaat vb.) durdurulması için açılır.

- **Tapu İptali ve Tescil Davası:** Yolsuz veya hatalı bir tapu kaydının hukuka uygun hale getirilmesi için açılan davadır.
- **Ecrimisil (Haksız İşgal Tazminatı) Davası:** Mülkünüzü haksız yere kullanan kişiden geriye dönük 5 yıllık kira bedeli benzeri bir tazminat talep etmek için açılır.
- **İzale-i Şuyu (Ortaklığın Giderilmesi) Davası:** Hisseli mülkiyetlerde, hissedarların anlaşamaması durumunda, mülkün mahkeme kararıyla satılarak veya paylaştırılarak ortaklığın sona erdirilmesi için açılır.
- **Sınır Tespiti Davası:** Komşu parseller arasındaki sınırın belirsiz olduğu veya tartışmalı olduğu durumlarda, mahkemeden sınırın kesin olarak belirlenmesi istenir.

Türk Ceza Kanunu (TCK) Boyutu

Bazı arsa anlaşmazlıkları, hukuki bir uyuşmazlık olmanın ötesine geçerek suç teşkil edebilir.

- **TCK Madde 154 - Hakkı Olmayan Yere Tecavüz:** Bir başkasına ait araziye veya eklentilerini tamamen veya kısmen işgal etmek, sınırlarını bozmak veya hakkı olmadan orada kalmaya devam etmek suçtur. Bu suçun cezası hapis ve adli para cezasıdır.
- **TCK Madde 204 - Resmi Belgede Sahtecilik:** Anlaşmazlık, sahte tapu senedi, vekaletname veya kadastro belgesi gibi resmi belgelerin düzenlenmesiyle ilgiliyse, bu suçu işleyenler hakkında ayrıca ceza davası açılır.

Süreçte Nelere Dikkat Edilmeli?

- **Delillerinizi Toplayın:** Tapu kayıtları, kadastro paftaları, tanık beyanları, fotoğraflar, keşif ve bilirkişi raporları davanızın en önemli kanıtlarıdır.
- **İhtiyati Tedbir Talep Edin:** Dava sonuçlanana kadar mülk üzerinde geri dönülmez zararların oluşmasını (örneğin inşaatın devam etmesi) önlemek için mahkemeden ihtiyati tedbir kararı verilmesini isteyebilirsiniz.
- **Zamanaşımı Sürelerine Dikkat Edin:** Özellikle ecrimisil gibi alacak taleplerinde zamanaşımı süreleri hak kaybına uğramamanız için kritik öneme sahiptir.
- **Uzman Desteği Alın:** Gayrimenkul hukuku teknik ve karmaşık bir alandır. Sürecin başından itibaren bir avukattan hukuki destek almak, haklarınızı doğru ve eksiksiz bir şekilde korumanızı sağlar.

Örnek Dilekçe Taslağı

ÖRNEK: MÜDAHALENİN MEN'İ (EL ATMANIN ÖNLENMESİ) DAVA DİLEKÇESİ

[İL ADI] ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ SAYIN HAKİMLİĞİ'NE

İhtiyati Tedbir Taleplidir.

DAVACI: [Adınız Soyadınız] (T.C. Kimlik No: [Kimlik Numaranız])

ADRES: [Adresiniz]

VEKİLİ: Av. [Avukat Adı Soyadı]

ADRES: [Avukat Adresi]

DAVALI: [Davalı Adı Soyadı] (T.C. Kimlik No: [Biliniyorsa Yazılacak])

ADRES: [Davalı Adresi]

KONU: Mülkiyeti tarafıma ait olan [İli, İlçesi, Mahallesi, Ada No, Parsel No] sayılı taşınmaza davalı tarafından yapılan haksız müdahalenin men'ine, müdahale sonucu yapılan [yapı, çit vb.] yıkımına (kal'ine) ve fazlaya ilişkin haklarımız saklı kalmak kaydıyla şimdilik [Tutar] TL ecrimisil talebimiz ile yargılama sonuna kadar taşınmaz üzerine davalının müdahalesini önlemek amacıyla ihtiyati tedbir kararı verilmesi talebinden ibarettir.

AÇIKLAMALAR:

- Müvekkil, [İli, İlçesi, Mahallesi, Ada No, Parsel No] adresinde kain taşınmazın tek malikidir. (EK-1: Tapu Senedi Örneği)
- Davalı, müvekkile komşu parselde malik olup, yaklaşık [Tarih] tarihinde müvekkilin bilgisi ve rızası dışında, müvekkile ait taşınmazın [örneğin: 50 metrekarelik] kısmına [örneğin: duvar örmek suretiyle] tecavüzde bulunmuştur.
- Davalıya yapılan sözlü uyarılara rağmen haksız müdahalesine son vermemiş, işgal ettiği alanı kullanmaya devam etmiştir. Bu durum haricen kadastro mühendisine yaptırdığımız ölçüm ile de tespit edilmiştir. (EK-2: Ölçüm Krokisi)
- Davalının bu haksız eylemi, müvekkilin mülkiyet hakkını açıkça ihlal etmektedir. Davalının müdahalesinin devamı, müvekkil açısından telafisi güç zararlara yol açacaktır. Bu nedenle, öncelikle haksız müdahalenin durdurulması için ihtiyati tedbir kararı verilmesini talep etme zarureti hasıl olmuştur.

HUKUKİ NEDENLER: 4721 S. TMK, 6100 S. HMK, ve ilgili sair mevzuat.

HUKUKİ DELİLLER: Tapu kayıtları, kadastro paftaları, tanık beyanları, keşif, bilirkişi incelemesi, yemin, fotoğraf ve video kayıtları ve her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM: Yukarıda arz ve izah edilen nedenlerle, fazlaya ilişkin haklarımız saklı kalmak kaydıyla;

- Öncelikle davalının dava konusu taşınmaza müdahalesini önlemek amacıyla **İHTİYATİ TEDBİR KARARI** verilmesine,
- Davamızın kabulü ile davalının taşınmazımıza yaptığı haksız müdahalesinin **MEN'İNE**,
- Müdahale ile inşa edilen [yapı, çit vb.] yıkımına (**KAL'İNE**),
- Şimdilik [Tutar] TL ecrimisil bedelinin işgal tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline,
- Yargılama giderleri ve vekalet ücretinin davalı tarafa yükletilmesine karar verilmesini saygılarımızla vekaleten arz ve talep ederiz.

[Tarih]

Davacı Vekili
Av. [Avukat Adı Soyadı]
[İmza]