

Satış Vaadinin Şerhi: Taşınmazın satış vaadi sözleşmesi noterler tarafından düzenlenir ve istenmesi durumunda tapu kütüğüne şerh edilmesi mümkündür. Şerhten itibaren beş yıl içinde satışın yapılmaması, irtifak hakkı tesis edilmemesi ve tapuya tescil edilmemesi durumunda bu şerh tapu müdürü veya tapu memurları tarafından terkin olunur. Bu şerh taraflar arasında on yıl süre ile sorumludur ancak üçüncü kişilere bu süre beş yıldır.

Birleştirme (Tevhit): Birbirine bitişik konumda bulunan birden fazla parselin birleştirilerek tek parsel (tek tapu) haline getirilmesi işlemidir.

Ayırma (İfraz): Tek parsel konumundaki taşınmazın birden çok parçaya ayrılarak tapu kütüğüne tescil edilmesi işlemine ifraz denir.

İntifa Hakkı: İntifa hakkı sahibine bir maldan tamamıyla yararlanma ve kullanma hakkıdır. İntifa hakkı, alacaklarda alacağın devri, taşınırlarda zilyetliğin devri ve taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulmuş sayılır.

Şufa Hakkı: Taşınmaz bir mal satışa çıkarıldığı zaman onu diğer alıcılara göre öncelikli satın alma hakkına sahip olunmasıdır.

İştira Hakkı: Bir taşınmaz malı belli bir bedelle belirli bir süre içinde malikinden satın alabilmek hakkıdır (Madeni Kanun 736). Bu hak şerh tarihinden itibaren on yıl süre ile geçerlidir.

Vefa (Geri Alım) Hakkı: Sattığı taşınmaz malı müşteriden geri satın alma hakkını saklı tutmasıdır (MK.736). Bu hak şerh tarihinden itibaren on yıl süre ile geçerlidir.

Geçit Hakkı: Taşınmaz sahibinin taşınmazından genel yola geçmek için yeterli geçişi yoksa bir bedel karşılığında komşularından geçit hakkı isteyebilir. Bu hak ilk başta önceki mülkiyet durumu ve yola en uygun geçit düştüğü komşuya karşı sonrasında ise en az zarar görecektir komşuya karşı istenebilir.

Sükna (Oturma) Hakkı: Oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir. Bu hak başkasına devredilemez ve mirasçılara geçemez.

Satışa Arz Şerhi (İİK.m150/c): İpotek borcunun ödenmemesinin sonucu taşınmazın satışına başlandığını bildiren bir şerhtir. Bu şerhin kütüğe işlenebilmesi için gayrimenkul üzerinde ipotek olmalıdır. Bu ipoteğin borcun ödenmemesinden dolayı paraya çevrilmesine başlandığını ve tapu siciline şerh verilmesini bir icra müzekkeresi gelmelidir. Şerhin sicile işlenmesi ile beraber gayrimenkulü icra takibinden sonra satın almış olanların Medeni Kanunun 1023. maddesine dayanarak iyi niyet iddiasında bulunmaları söz konusu olmayacaktır.

İpotek: İpotek Türk parası ile gösterilen doğmuş ya da ileride doğabilecek bir borç için taşınmaz malın rehni yani taşınmaz malın ipotek gösterilmesidir.

Haciz: Kesinleşmiş icra takibinin konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla borçluya ait olan mallara İcra Müdürlüğünün el koyması işlemidir. Tapu sistemi açısından iki tür haciz işlemi vardır. Bunlardan biri icra müdürlüğünden gelen icrai haciz, diğeri ise kamu idarelerinden gelen kamu haczidir. İcrai haciz taşınmaz malın tedavülüne ve üzerinde hak kurulmasına engel teşkil etmemektedir.

İhtiyati Tedbir: Açılan bir davanın sonuçlanması uzun sürebilir. Dava sürecinde davalının dava konusu taşınmaz malı satması mümkündür. Bunu önlemek için davacının mahkeme kararı ile taşınmazın tapu kaydına ihtiyati tedbir koydurabilir. Tapu kayıtlarında ihtiyati tedbir olan bir taşınmaz başkasına devredilemez.

Davalıdır Şerhi: Bu şerh ihtiyati tedbir ile aynı özellikte olmayıp taşınmazın devir, temlik ve üzerinde hak kurma tesisini engellemez.

İhtiyati Haciz: İhtiyati hacze mahkeme tarafından karar verilir (İİK.258).Mahkemenin kararı sonrasında İcra Müdürlüğü tarafından ilgili tapuya ihtiyati haciz müzekkeresi yazılır. İhtiyati hacizlerin hüküm ve sonuçları icrai hacizlerde olduğu gibidir. İhtiyati Haciz taşınmazın el değiştirmesine ve üzerinde hak kurulmasına yönünde bir sorun teşkil etmemektedir