# Muhdesat Şerhi ve Meskeniyet

| MAHKEME | KARAR TARİHİ | SONUÇ |
|---|---|---|
| Yargıtay 12. Hukuk Dairesi | 21.01.2026 | Bozma |

| ESAS NO | KARAR NO | İLGİLİ HÜKÜMLER |
|---|---|---|
| 2025/7838 | 2026/268 | İİK 82, İİK 364/2, TMK 718, HMK 373/2 |

ÖZET

Tapuda arsa vasfında ve hisseli kayıtlı taşınmaz üzerinde üçüncü kişi lehine muhdesat şerhi bulunsa dahi, borçlunun muhdesat sahibinin mirasçısı olduğu iddiası araştırılmadan meskeniyet şikâyetinin reddedilemeyeceğine karar verilmiştir.

**Bu kararın özeti ve değerlendirmesi**
savun.av.tr/muhdesat-serhi-ve-meskeniyet-sikayeti-2026-268/ →

## Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

12. Hukuk Dairesi 2025/7838 E. , 2026/268 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ: İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 22. Hukuk Dairesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Bölge Adliye Mahkemesince verilen kararın müddeti içinde temyizen tetkiki borçlu tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya daireye gönderilmiş olup, dava dosyası için Tetkik Hakimi ... tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve dosya içerisindeki tüm belgeler okunup incelendikten sonra işin gereği görüşülüp düşünüldü :

Alacaklı tarafından başlatılan kambiyo senetlerine mahsus haciz yoluyla takipte, borçlunun haczedilen taşınmazın haline münasip meskeni olduğunu ileri sürerek haczin kaldırılması istemiyle icra mahkemesine başvurduğu, İlk Derece Mahkemesince; şikayetin kısmen kabulü ile taşınmazın 870.000,00 TL'den aşağı olmamak üzere satılmasına, satış bedelinden bu miktarın borçluya, arta kalan kısmın hak sahiplerine ödenmesine, haczin kaldırılması ve satışın iptali taleplerinin reddine karar verildiği, borçlu tarafından istinaf yoluna başvurulması üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince: tapu kaydında taşınmaz üzerinde bulunan binanın üçüncü kişi ...'a ait olduğuna dair muhdesat şerhi bulunduğundan borçlunun bu taşınmazla ilgili meskeniyet şikayetinde bulunamayacağı gerekçesiyle mahkeme kararının kaldırılmasına, şikayetin reddine karar verildiği anlaşılmıştır.

Tapuda adına kayıtlı taşınmazına haciz konulan takip borçlusu, haczedilemezlik şikayetinde bulunabilme hakkına sahiptir. Borçlunun, kendisine ait müşterek veya iştirak halindeki hisseli bir mesken için de haczedilmezlik şikayetinde bulunması mümkündür. Bunun gibi, tapuda mesken niteliğini taşımakla beraber, borçlunun murisi adına kayıtlı henüz paylaşılmamış ve tapuda borçlu adına intikal görmemiş miras payının haczi halinde de borçlunun meskeniyet şikayetinde bulunabileceği kuşkusuzdur. Taşınmazın arsa olarak tapuda kayıtlı olması, üzerinde konut niteliğini haiz bir yapı bulunduğu sürece borçlunun meskeniyet şikayetinde bulunmasına engel değildir.

Taşınmaz mülkiyetinin içeriği ve kapsamına ilişkin 4721 Sayılı TMK'nın 718. maddesine göre; " Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer."

Bu ilke ve kurallar ışığında somut olaya bakıldığında; meskeniyet şikayetine konu, ... Merkez Parsel sayılı taşınmazın tapuda, arsa vasfında, borçlu ... ve diğer hissedarlar adına müşterek hisseli olduğu, tapu kaydının şerh ve beyanlar hanesinde ise muhdesat bilgileri kapsamında "konut, kargir bina ...'a aittir" şerhi konulmuş olduğu görülmektedir.

Açıklanan yasa maddesinde; kural olarak binanın mülkiyetinin, arzın (arsanın) mülkiyetine tâbi olduğu ve arzın maliki kim ise muhtesatın (binanın) malikinin de aynı kimse olduğu kabul edilmektedir. Ancak, taşınmaz üzerinde ... lehine muhdesat şerhi bulunduğundan, arsa üzerinde yer alan konutun (muhdesatın) mülkiyetinin arzın mülkiyetine tabi olduğundan söz edilemez.

Ne var ki; borçlu tarafından muhdesat sahibi ...'un babası olduğu, babasının vefatı nedeniyle arsa üzerindeki binada yasal mirasçı konumunda olduğu ileri sürülmüştür.

O halde, Bölge Adliye Mahkemesince, borçlu tarafından ileri sürülen iddialar araştırılarak oluşacak sonuca göre meskeniyet şikayeti hakkında bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir.

SONUÇ:

Borçlunun temyiz isteminin kabulü ile İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 22. Hukuk Dairesi'nin 24.06.2025 tarih ve 2023/19 37... /1281 Karar sayılı kararının yukarıda yazılı nedenlerle, 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 364/2. maddesi göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nın 373/2. maddeleri uyarınca BOZULMASINA, bozma nedenine göre esasa ilişkin sair temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına, peşin alınan temyiz harcının istek halinde iadesine, dosyanın kararı veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 21.01.2026 gününde oy birliğiyle karar verildi.