Koordinat Farkıyla Taşkın Yapı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 7. Hukuk Dairesi	21.10.2025	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2024/4867	2025/4484	TMK 725, TMK 684, TMK 718, TMK 3, 14.02.1951 T. 17/1 S. İBK

ÖZET

Komşu parsele 49 m² taşan binada taşkınlık, inşaat dönemindeki yerel koordinatlar ile sonraki ülke koordinatları farkından doğmuştur. Yıkım binanın statiğini bozacağından taşkınlık hoşgörü sınırında sayılmış; kâl yerine irtifak bedeli ödenmesi gerektiği belirtilerek karar bozulmuştur.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/taskin-yapida-koordinat-farki-irtifak-bedeli-2025-4484/ →

Karar metni

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

7. Hukuk Dairesi 2024/4867 E. , 2025/4484 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2023/797 E., 2024/2510 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : İstanbul 5. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2018/562 E., 2022/372 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı taraf vekillerince temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçelerinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; 11... parsel sayılı gayrimenkulün 16.03.2012 tarihinden itibaren müvekkili Şirket mülkiyetinde bulunduğunu, davalı yanın mülkiyetinde bulunan komşu 11... parsel sayılı taşınmazda bulunan binanın 49,00 m²'lik kısmının müvekkiline ait 11... parsel sayılı

taşınmaza tecavüzü bulunduğunu ileri sürerek 11... No.lu parsel sayılı taşınmaza davalının müdahalesinin men'ine, tecavüzlü kısmın kâl'ine, belirsiz alacak davası ve fazlaya dair tüm dava ve talep haklarının saklı kalması üzere 26.11.2013 tarihinden 26.11.2018 tarihine kadar teraküm edecek şimdilik 50.000,00 TL işgal tazminatının, işgalin başlangıcından itibaren işleyecek kademeli yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

II.CEVAP

Davalı vekili cevap dilekçesinde; davanın yetkisiz mahkemede açıldığını, davanın belirsiz alacak davası olmadığını, davacının mülkiyetinde olan arsa üzerinde fiilen herhangi bir tecavüz veya ... inşaat bulunmadığını, fiilen arsa üzerinde bulunmayan bir tecavüz için müdahalenin men'i ile kâl'ine ve ecrimisil talebinde bulunulamayacağının çok açık olduğunu, ikinci bir varsayım olarak davacının, dava dilekçesi ile iddia ettiği tecavüz ile müvekkili Vakfa ait binanın zemin ve giriş katının değil, binanın 1. katının çıkma kısmının kendi mülkiyetinde bulunan arsanın hava sahasını ihlal edildiği varsayımı değerlendirildiğinde ise davacının herhangi bir zararının oluşmasının söz konusu olmadığını, nitekim davacının arsasının otopark olarak kullanılması ve davacı arsasının bu bölümünün tarihi ... hattında bulunması nedeniyle inşaat hakkının bulunmaması, ileride inşaat yapılacak olması durumunda da bitişik nizam inşaat yapılmayacak olması nedeniyle ve çekme mesafesi gözönünde bulundurulduğunda bir zararın oluşmayacağı düşünüldüğünde davacının bu yöndeki iddia ve taleplerinin hukuki hiçbir dayanağı bulunmadığı belirterek davanın reddini savunmuş, savunma yoluyla temliken tescil talebinde bulunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla davalının savunma yoluyla ileri sürdüğü temliken tescil talebinin reddine, davacının davasının kabulüne karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İlk Derece Mahkemesinin belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı vekili ve davacı vekili tarafından istinaf başvurusunda bulunulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla davalı vekili ve davacı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1. Davacı vekili temyiz dilekçesinde; ecrimisil miktarına, kâ'l masrafına, davalı taraf lehine hükmedilen yargılama giderleri ve avukatlık ücreti yönlerinden kararın bozulmasını talep etmiştir.

2. Davalı vekili temyiz dilekçesinde; yetkisiz mahkemede dava açıldığını, ecrimisil davasının belirsiz alacak davası olarak açılamayacağını, el atmanın önlenmesi davası koşullarının oluşmadığına, temliken tescil şartlarının oluştuğunu belirterek kararın bozulmasını talep etmiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, mülkiyet hakkına dayalı el atmanın önlenmesi, ecrimisil, kâl ve kâl bedelinin tahsili istemine ilişkin olup davalı tarafından savunma yoluyla temliken tescil talebinde bulunulmuştur.

Yasal ayrıcalıklar dışında, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 684/1 ve 718/2 hükümlerine göre, arazinin mülkiyeti ve buna bağlı olan tasarruf hakkı o arazide kalıcı olmak koşuluyla yapılan şeyleri de kapsar. 4721 sayılı Kanun'un 725. maddesinde ise bu kuralın istisnalarından birisi düzenlenmiş; böylece muhdesatla arasındaki bağlantı kesilmiş bina sahibine bazı koşulların oluşması hâlinde ayrılmaz parça niteliğindeki taşkın yapı için üzerinde bulunduğu taşınmaza malik olabilme olanağı tanınmıştır. Bunun için, tapuya kayıtlı özel mülkiyete konu bir taşınmaz üzerinde, temelli kalması amacıyla yapılan binanın ayrılmaz parçası yine tapuda kayıtlı üçüncü kişiye ait taşınmaza taşkın yapılmış olmalıdır.

... inşaat, ... yapı ile iki komşu taşınmazı fiilen birleştirmekte, ekonomik bir bütünlük oluşturmaktadır. Bu özelliğinden dolayı taşkın yapıya dayanan temliken tescil isteği taşınmaza bağlı kişisel hak niteliğindedir. Taşılan arazi malikinin devir borcu, eşyaya bağlı bir borç olduğundan, inşaat maliki hakkını taşılan arazinin her malikine karşı kullanabilir. Yeni malikler de 4721 sayılı Kanun'un 725. maddesinde belirtilen haklardan yararlanabilecekleri gibi borçlardan da sorumlu olur. Bu tür davalarda, taşkın yapıyı yapan kişinin taşınmazı lehine, taşırılan arazi üzerinde bir irtifak hakkı yoksa durum ve koşullar da haklı gösterdiği takdirde taşkın yapıyı yapan kimse, taşan kısım için uygun bir bedel karşılığında irtifak hakkı kurulmasını veya bu kısmın bulunduğu arazi parçasının mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyebilir.

4721 sayılı Kanun'un 725. maddesine dayanılarak tescil talebinde bulunulabilmesi bazı koşulların varlığına bağlıdır;

a) Birinci koşul, malzeme sahibinin iyiniyetli olmasıdır. 4721 sayılı Kanun'un 725. maddesi hükmünden açıkça anlaşılacağı üzere, taşkın yapının bulunduğu arazi parçasının mülkiyetinin yapı sahibine verilebilmesi için öncelikli koşul iyiniyettir. Öngörülen iyiniyetin 4721 sayılı Kanun'un 3. maddesinde hükme bağlanan sübjektif iyiniyet olduğunda da kuşku yoktur. Bu kural, taşkın inşaatı yapan kimsenin, el attığı taşınmazın başkasının mülkü olduğunu bilmemesini veya beklenen tüm dikkat ve özeni göstermesine karşılık bilebilecek durumda olmamasını ya da taşkın inşaat yapmakta haklı bir sebebinin bulunmasını ifade eder.

İyiniyetin varlığı iddia ve savunmaya bakılmaksızın mahkemece re'sen araştırılmalıdır. Ne var ki, 14.02.1951 tarihli ve 17/1 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında belirtildiği gibi olay ve karinelerden, durumun özelliklerine göre kendisinden beklenen dikkat ve özeni göstermemiş olduğu açık bulunan ... inşaat sahibinin temliken tescil talebinde bulunması mümkün değildir. Çünkü bu gibi durumlarda kötüniyet karşı tarafın ispatı gerekmeden belirlenmiş olur. Ayrıca iyiniyet inşaatın başladığı andan tamamlandığı ana kadar devam etmelidir. (Sübjektif koşul)

b) İkinci koşul, yapı kıymetinin taşılan arazi parçasının değerinden açıkça fazla olmasıdır. 4721 sayılı Kanun'un 725. maddesinde "durum ve koşulların haklı kılması" şeklinde ifade edilen husus uygulama ve doktrinde inşaatın yıkılması ile inşaat sahibinin uğrayacağı zarar veya yıkılmaması hâlinde arsa malikinin arsasının uğrayacağı değer kaybının karşılaştırılması şeklinde değerlendirilmektedir. Kastedilen değer sadece taşılan arazinin değerinden ibaret değildir. Bu

değerin içinde arazi sahibinin taşılan kısım dışında kalan arazisinin uğrayacağı değer kaybı da vardır. Arsa malikinin arsasının uğrayacağı değer kaybı uzman bilirkişilerden rapor alınmak suretiyle 4721 sayılı Kanun'un 4., TBK'nın 50. maddesi uyarınca ve aynı zamanda sebepsiz zenginleşmeyi önleyecek biçimde dava tarihine ve objektif esaslara göre tespit ve takdir edilmelidir. (Objektif koşul)

c) Üçüncü koşul ise taşkın inşaat yapanın, taşınmaz malikine bu bedeli ödemesidir. ... inşaatın yıkılması gerekmiyorsa, mahkemece yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda belirlenecek bedel arsa sahibine ödenmek üzere depo ettirilmelidir.

d) Yukarıda değinilen bu üç koşulun yanısıra, mahkemece iptal ve tescile karar verilebilmesi için taşkın yapının zeminindeki arazi parçasının ana taşınmazdan ifrazının da İmar Yasa'sı uyarınca mümkün olması gereklidir. İmar Yasa'sı kamu yararı (kamu düzeni) düşüncesiyle kabul edilmiş olan ve özellikle tarafların arzu ve rızası ile bertaraf edilmeyecek hükümler içeren bir yasadır. Bu niteliği ile ifraz hususunun, davanın her aşamasında re'sen nazara alınması ve belediye encümen kararına dayalı olup olmadığının araştırılması zorunludur.

Somut olayda; dosya içerisinde bulunan tarihli fen bilirkişisi tarafından hazırlanan raporda A, B ve C harfleri ile gösterilen davalıya ait yapının davacıya ait 11... parsel sayılı taşınmaza taşkın olduğu bellidir. Ne var ki tarihli bilirkişi raporunda belirtildiği gibi taşkınlığın sebebinin parsel sınırlarının inşaatın yapımı sırasında yerel koordinatlara göre belirlenmekte iken, yaklaşık on beş yıldır ülke koordinatlarıyla belirlenmesi olduğu anlaşılmıştır. Bu durumda davalının dikkat ve özen yükümlülüğüne aykırı davrandığı söylenemez.

Dosya içerisinde bulunan 17.12.2020 tarihli bilirkişi raporunda tecavüzlü yapının dava tarihindeki değeri 5.680.080,00 TL olduğu, hükme esas alınan 26.11.2021 tarihli bilirkişi raporunda ise kiriş ve kat döşemelerinin yıkılması işleminin binanın statik sistemini etkileyeceği, yeni krişler yapılmasının da statik açıdan sakıncalı olacağı ve davacıya ait taşınmazın yapı yasağı olan yerlerden olduğu, imar hakkının olmadığı belirtilmektedir.

Davada ileri sürülen yıkım talebinin kabulü hâlinde taşınmaz üzerindeki binanın statik yapısının zarar göreceği anlaşılmıştır. İnşaat mühendisliğinin temel konularından birini teşkil eden yapı statiğinin amacı, inşa edilen yapının sağlıklı bir şekilde ayakta tutulması olup mal ve can güvenliği açısından öncelikli bir konu niteliğindedir. Dosyada bulunan bilirkişi raporunda da bu hususa işaret edilmiş olup, yapıda bulunan tecavüzün giderilmesi hâlinde binanın statiğinin etkileneceği belirtilmiştir. Bu doğrultuda yıkımın, aynı zamanda aşırı/fahiş zarar ortaya çıkaracağı mutlaktır. Öğretiye göre; malzemenin sökülmesi ile malzeme sahibinin elde edeceği yarar, arazide ve malzemede meydana gelecek değer kaybından daha fazla ise malzemenin sökülmesinin aşırı zarara yol açtığı kabul edilmektedir. Başka bir deyişle; yapının yerinde kalması hâlinde arazi malikine ve topluma sağladığı fayda ile bunun kaldırılmasının malzeme sahibine sağlayacağı menfaatin karşılaştırılması, aşırı zararın olup olmadığının tespiti noktasında önem arz etmektedir. Tüm bu nedenlerle; yapının inşa edildiği tarihteki yetersiz ölçü aletleri nedeniyle meydana gelen taşkınlığın hoşgörü/tahammül sınırları içinde kabul edilmesi gerekmekte olup bu doğrultuda Mahkemece, söz konusu taşkınlığın karar tarihine en yakın irtifak bedelinin hesap ettirilmesi ve

tespit edilen meblağın arazi malikine ödenmesi gerekirken aksi yönde karar verilmiş olması doğru görülmemiş ve hükmün bozulması gerekmiştir.

VI.KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Temyiz olunan, İlk Derece Mahkemesi kararına karşı istinaf başvurusunun esastan reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının ORTADAN KALDIRILMASINA,

2. İlk Derece Mahkemesi kararının BOZULMASINA,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek hâlinde ilgiliye iadesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, bozma kararının bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

21.10.2025 tarihinde kesin olmak üzere oy çokluğuyla karar verildi.

K A R Ş I O Y

Dava mülkiyet hakkına dayalı el atmanın önlenmesi, ecrimisil, kâl ve kâl bedelinin tahsili istemlerine ilişkin olup davalı tarafından savunma yoluyla temliken tescil talebinde bulunulmuştur.

4721 sayılı Kanun'un 725. maddesine dayanılarak temliken tescil talebinde bulunulabilmesi bazı koşulların varlığına bağlıdır;

a) Birinci koşul, malzeme sahibinin iyiniyetli olmasıdır. 4721 sayılı Kanun'un 725. maddesi hükmünden açıkça anlaşılacağı üzere, taşkın yapının bulunduğu arazi parçasının mülkiyetinin yapı sahibine verilebilmesi için öncelikli koşul iyiniyettir. Öngörülen iyiniyetin 4721 sayılı Kanun'un 3. maddesinde hükme bağlanan sübjektif iyiniyet olduğunda da kuşku yoktur. Bu kural, taşkın inşaatı yapan kimsenin, elattığı taşınmazın başkasının mülkü olduğunu bilmemesini veya beklenen tüm dikkat ve özeni göstermesine karşılık bilebilecek durumda olmamasını ya da taşkın inşaat yapmakta haklı bir sebebinin bulunmasını ifade eder.

b) İkinci koşul, yapı kıymetinin taşılan arazi parçasının değerinden açıkça fazla olmasıdır. 4721 sayılı Kanun'un 725. maddesinde “durum ve koşulların haklı kılması” şeklinde ifade edilen husus uygulama ve doktrinde inşaatın yıkılması ile inşaat sahibinin uğrayacağı zarar veya yıkılmaması halinde arsa malikinin arsasının uğrayacağı değer kaybının karşılaştırılması şeklinde değerlendirilmektedir. Kastedilen değer sadece taşılan arazinin değerinden ibaret değildir. Bu değerin içinde arazi sahibinin taşılan kısım dışında kalan arazisinin uğrayacağı değer kaybı da vardır. Arsa malikinin arsasının uğrayacağı değer kaybı uzman bilirkişilerden rapor alınmak suretiyle 4721 sayılı Kanun'un 4., TBK’nın 50. maddesi uyarınca ve aynı zamanda sebepsiz zenginleşmeyi önleyecek biçimde dava tarihine ve objektif esaslara göre tespit ve takdir edilmelidir (Objektif koşul).

c) Üçüncü koşul ise taşkın inşaat yapanın, taşınmaz malikine bu bedeli ödemesidir. ... inşaatın yıkılması gerekmiyorsa, Mahkemece yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda belirlenecek bedel

arsa sahibine ödenmek üzere depo ettirilmelidir.

d) Yukarıda değinilen bu üç koşulun yanısıra, mahkemece iptal ve tescile karar verilebilmesi için taşkın yapının zeminindeki arazi parçasının ana taşınmazdan ifrazının da İmar Yasası uyarınca mümkün olması gereklidir. İmar Yasası kamu yararı (kamu düzeni) düşüncesiyle kabul edilmiş olan ve özellikle tarafların arzu ve rızası ile bertaraf edilmeyecek hükümler içeren bir yasadır. Bu niteliği ile ifraz hususunun, davanın her aşamasında resen nazara alınması ve belediye encümen kararına dayalı olup olmadığının araştırılması zorunludur.

Buna göre 4721 sayılı Kanun'un 725. maddesine dayanılarak irtifak hakkı kurulabilmesi için yukarıdaki şartların olayda varit olması gerekirken somut uyuşmazlıkta temliken tescili istenen (irtifak hakkı kurulan) yapının tecavüzlü kısmının değerinin, bu yapının arzda tekabül eden değerinden daha düşük olduğu anlaşılmaktadır. Buna göre somut uyuşmazlıkta 4721 sayılı Kanun'un 725. maddesine dayanılarak irtifak hakkı kurulması şartları gerçekleşmediği kanaatiyle Mahkeme kararının bu yönüyle onanması gerektiği düşüncesiyle Sayın Çoğunluğun irtifak hakkı kurulması gerektiği yönündeki bozma görüşlerine katılamamaktayım.