Metro İrtifakında Dükkân Kurmak

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 7. Hukuk Dairesi	15.09.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/4059	2026/3929	TMK 683, TMK 838, TMK 2, HMK 370/1

ÖZET

Metro faaliyeti sürdükçe geçerli irtifak hakkı kurulan alanda istasyona ticari üniteler yapılmasına karşı AVM maliki el atmanın önlenmesi ve ecrimisil istedi. Protokolde kullanım amacını sınırlayan hüküm bulunmadığından dava reddedildi; Yargıtay oy çokluğuyla onadı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/metro-irtifak-hakkinda-ticari-dukkan-el-atma-2026-3929/ →

Karar metni

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

7. Hukuk Dairesi 2025/4059 E. , 2026/3929 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2025/911 E., 2025/1460 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : İstanbul 39. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2022/462 E., 2025/4 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı vekili tarafından duruşma istemli temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 15.09.2026 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir.

Belli edilen günde temyiz eden davacı vekili Avukat ..., karşı taraftan davalı ... San. ve Tic. A.Ş. vekili Avukat ... geldiler. Açık duruşmaya başlandı. Gelenlerin sözlü açıklamaları dinlenildikten sonra açık duruşmanın bittiği bildirildi. İşin incelenerek karara bağlanması için Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlenerek dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; dava dışı ... Halı San. ve Tic. A.Ş. ile davalılar arasında ... ili, ... ilçesi, 19 46... parsel sayılı taşınmaz üzerinde ... Büyükşehir Belediyesi lehine metro faaliyeti devam ettiği sürece geçerli olmak üzere irtifak (intifa) hakkı tesisi için 10.02.1993 tarihinde protokol imzalandığını, taşınmazın mülkiyetinin davacıya devredilmesi nedeniyle müvekkilinin protokolün tarafı haline geldiğini, protokolün akdedilme amacının protokolün 2, 3 ve 4. maddelerinde izah edildiğini, planlarda istasyon giriş-çıkış merdiven ve hava bacaları dışında ... Büyükşehir Belediyesi tarafından herhangi bir yapılanmaya gidilemeyeceğinin belirtildiğini, Belediyenin irtifak hakkının tesis, amaç, kapsam ve niteliğine aykırı olarak ticari işletmeler oluşturulduğunu, söz konusu ticari işletmelerin müvekkili Şirketin maliki olduğu ... AVM'nin metro girişini daralttığını, bu hususun Beşiktaş 4. Noterliği eliyle tespit edildiğini, AVM'deki kiracıların zarara uğradığını, kiracıların cirolarının düşmesi nedeniyle davacı Şirketin de zarara uğrayacağını belirterek davalılar lehine tesis edilen irtifak hakkının tesis edilme amacına aykırı olarak kullanıldığının tespitine, davalıların haksız el atmasının önlenmesine ve irtifak hakkının tesis amacı doğrultusunda kullanılmasının teminine ve ecrimsile karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

1. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde özetle; davanın reddini savunmuştur.

2. Davalı ... Ulaşım San. ve Tic. A.Ş. vekili cevap dilekçesinde özetle; davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile;

a. İrtifak hakkı tesisine ilişkin protokolde irtifak hakkının metro faaliyetleri devam ettiği sürece geçerli olduğunun belirtildiği, metro faaliyetinin mevcut durumda devam ettiği, kullanım amacı bakımından irtifak hakkının kapsamını sınırlayan, kısıtlayıcı bir hükmün bulunmadığı ve dava konusu kısımların yer bakımından da irtifak hakkı kapsamında kaldığı, b. Süre, yer ve kapsam bakımından irtifak hakkı tesisine ilişkin protokole aykırılık bulunmadığı,

c. Davacı tarafından 20.05.2008 tarihinde ... Metro İstasyonu ile ... Alışveriş Merkezi arasında inşaatı tamamlanmış toplam 56 adet dükkan ile koridor ve teferruatını her türlü güvenlik ve bakımını sağlayarak yönetmek istediklerine ilişkin davalı tarafa teklifte bulunulduğu ve karşılığında davalı tarafa pay ödemeyi kabul ettikleri dikkate alındığında dava konusu kısımlarda davalı tarafın tasarruf yetkisinin bulunmadığı hususunun ilerleyen aşamalarda ileri sürülmesinin TMK'nın 2. maddesi ile bağdaşmadığı,

d. Davalı tarafın irtifak hakkı kapsamında tanınan yetkileri yer, süre ve konu bakımından aşar nitelikte tasarruflarının bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı vekili tarafından istinaf başvurusunda bulunulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; daimi irtifak hakkı tesisine ilişkin 10.02.1993 tarihli protokolün 3.1.2 maddesine

göre "...metro faaliyeti devam ettiği sürece geçerli olmak üzere daimi irtifak hakkı tesisine muvafakat edeceklerdir." şeklinde düzenleme yapıldığı, kullanımın niteliğine dair bir sınırlama yer almadığı ve süre olarak metro faaliyetlerinin devam ettiği gerekçesiyle davacı vekilinin istinaf talebinin 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 353/1-b-1. maddesi gereğince esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili temyiz dilekçesinde özetle;

1. Davalıların irtifak hakkı kapsamında tanınan yetkileri süre ve kullanım niteliği bakımından aşar nitelikte tasarruflarının bulunmadığına yönelik Bölge Adliye Mahkemesi tespitinin hatalı olduğunu,

2. Bilirkişi raporlarında, davalıların kendilerine tanınan irtifak hakkı kapsamı dışına çıktıkları ve haksız el atmanın varlığının tespit edildiğini, bu tespite rağmen Bölge Adliye Mahkemesince varılan sonucun hukuka ve hakkaniyete aykırılık teşkil ettiğini,

3. İrtifak hakkının sadece metro inşaat süresini kapsadığını ve bu hususun davalılar tarafından da ikrar edildiğini,

4. ... Büyükşehir Belediyesi tarafından irtifak hakkının amaç, kapsam ve niteliğine aykırı şekilde ticari işletmeler oluşturduğunu,

5. Vekil edenin mülkiyet hakkının ihlal edildiğini,

6. İrtifak hakkı tesis edilen alanlarda davalıların tasarruf yetkisi bulunmadığını ve ticari faaliyet yürütmek suretiyle kazanç elde edilmesinin protokole ve hakkaniyete aykırı olduğunu,

7. Dürüstlük kuralına yönelik hatalı tespite dair istinaf sebeplerinin değerlendirilmediğini,

8. TMK'nın 2. maddesine düzenlenen dürüstlük kuralına aykırı herhangi bir durum bulunmadığını, vekil eden Şirket tarafından sulh teklifi sonrası anlaşma sağlanamaması üzerine mevcut davanın ikame edildiğini ve sulh teklifinin bu kapsamda değerlendirilemeyeceğini,

9. Davalıların ikrar mahiyetinde beyanlarının göz ardı edilerek sulh görüşmelerinin vekil eden aleyhine yorumlandığını beyan etmektedir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, irtifak hakkının tesis edilme amacına aykırı olarak kullanıldığının tespiti, el atmanın önlenmesi, irtifak hakkının tesis amacı doğrultusunda kullanılmasının temini ve ecrimisil istemine ilişkindir.

Bölge adliye mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 371. maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

Temyizen incelenen karar, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kuralları ile hukuki ilişkinin nitelendirilmesine, dava

şartlarına, yargılama ve ispat kuralları ile kararda belirtilen gerekçelere göre usul ve kanuna uygun olup davacı vekili tarafından temyiz dilekçesinde ileri sürülen nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeple;

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Kanun'un 370/1 hükmü uyarınca ONANMASINA,

Aşağıda yazılan temyiz giderinin temyiz edene yükletilmesine,

Yargıtay duruşma vekalet ücreti olan 40.000,00 TL'nin davacıdan alınarak davalı ... Sanayi ve Ticaret A.Ş'ye verilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

15.09.2026 tarihinde kesin olmak üzere oy çokluğuyla karar verildi.

KARŞIOY

Davacının sahip olduğu taşınmazın önceki sahipleriyle ... Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan protokolle, İstanbul'da metro faaliyetleri devam ettiği müddetçe geçerli olmak üzere yalnız metro istasyonu ve müştemilatının yeraltında yapılması amacıyla bedelsiz olarak irtifak hakkının tesis edileceğinin kararlaştırıldığı, buna istinaden tapu siciline irtifak hakkının tescil edildiği, istasyonun yer üstündeki kısımlarına malik tarafından alışveriş merkezi inşa edildiği, Belediyenin irtifak hakkını meclis kararıyla iştiraki olan davalı şirkete devrettiği, davalının sadece metro istasyonu ve müştemilatı yapılmak üzere bedelsiz kurulan irtifak hakkına konu istasyon alanına protokole aykırı olarak ticari üniteler inşa ederek üçüncü şahıslara kiraladığı dosya kapsamından anlaşıldığından mülkiyeti davacıya ait olan alana haksız müdahalesinin önlenmesine karar verilmesi gerektiğinden buna aykırı Mahkeme kararının onanması yönündeki sayın çoğunluğun kararına iştirak edemiyorum.