

## Hukuk Fakültesi Dergisi

Ankara Hacı Bayram Veli University  
Faculty of Law Review

ISSN: 2651-4141 e-ISSN: 2667-4068  
Cilt / Volume XXVII Ocak / January 2023 Sayı / No. 1

### BAŞKASININ ARAZİSİNDE MUHDESAT MEYDANA GETİREN KİŞİNİN MUHDESAT BEDELİ TALEBİ

THE COMPENSATION CLAIM OF THE PERSON WHO COMPOSED  
MUHDESAT (BUILDING OR PLANT) ON ANOTHER PERSON'S REAL  
PROPERTY

Kemal ERDOĞAN\*  

#### Özet

10.34246/ahbvuhfd.1198682 

*Muhdesat, taşınmaz üzerinde sürekli kalmak amacıyla meydana getirilen yapı ve/veya bitkilerdir. Bu nedenle muhdesat, kapsamına dahil olduğu taşınmazın bütünüleyici parçasıdır. Muhdesat üzerindeki aynı haklar, taşınmazın bütünüleyici parçası hâline gelmekle son bulurlar. Taraflar arasında ortaya çıkan uyumsuzluklar, şayet muhdesatın meydana getirilmesi akdî bir ilişkiye dayanıyorsa bu hükümlere göre çözüme kavuşturulur. Buna karşılık, taraflar arasında akdî bir ilişkinin bulunmaması hâlinde, muhdesatın önceki sahibinin mülkiyet hakkını bütünüleyici parça ilkesi nedeniyle kaybetmesi, ortaya çözümlenmesi gereken hukukî problemler çıkarır. Bu ihtimalde muhdesatı meydana getiren kişi, muhdesatın kendisi tarafından meydana getirildiğinin tespit edilmesini veya kendisine muhdesat bedelinin ödenmesini talep edebilir. Yargıtay, muhdesat bedelinin talep edilebilmesi için, muhdesatın tespiti davasından farklı olarak, derdest bazı davaların bulunmasını şart olarak aramaktadır. Ancak Yargıtay'ın muhdesat bedelinin ödenmesini konu edinen çoğu kararında TMK m. 723 hükmü göz ardı edilerek, salt sebepsiz zenginleşme hükümleri dikkate alınmıştır. Ne var ki muhdesat, eşya hukuku bakımından haksız yapı/bitki niteliğindedir. Bu nedenle, TMK m. 723 ile sebepsiz zenginleşme kuralları arasındaki ilişkinin ayrıca incelenmesi gerekmektedir.*

\* **Dr. Öğr. Üyesi**, Selçuk Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı / KONYA e-posta: kemalerdogan007@gmail.com  
**ORCID:** 0000-0001-8648-1623 **DOI:** 10.34246/ahbvuhfd.1198682

\* **İntihal / Plagiarism:** Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. / This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.



**Anahtar Kelimeler:** Muhdesat • Muhdesat Bedelinin Tahsili Davası • Bütünleyici Parça İlkesi • Haksız Yapı • Sebepsiz Zenginleşme.

### Abstract

Muhdesat is the building and/or plants created on the immovable for the permanent purpose. For this reason, the muhdesat is an integral part of the immovable property to which it belongs. The rights in rem owned on the muhdesat shall cease when they become an integral part of the immovable property. Disputes arising between the parties, if the formation of muhdesat is based on a contractual relationship, shall be resolved in accordance with these provisions. On the other hand, in the absence of a contractual relationship between the parties, the previous owner's loss of the property right due to the principle of integral part creates legal problems that need to be resolved. In such a case, it is possible for the person who created the muhdesat to demand the determination that muhdesat have been created by him or her, or the payment of the muhdesat compensation. The Supreme Court of Appeals does not require the existence of certain pending lawsuits as a condition for claiming the compensation for the muhdesat, unlike the case for the determination of the muhdesat. However, in most of the decisions of The Supreme Court of Appeals regarding the collection of the compensation of the muhdesat, Article 723 of the TCC (Turkish Civil Code) is ignored and only the unjust enrichment provisions are taken into consideration. However, in terms of property law, the muhdesat is an unlawful building/plant. The fact remains that, the muhdesat is an unlawful structure/plant in terms of the law of property. Therefore, it is necessary to examine the relationship between Art. 723 of the TCC and the unjust enrichment rules.

**Keywords:** Muhdesat (Building Or Plant) • The Case For Collection Of The Compensation Of Muhdesat • The Principle Of Integral Part • Unlawful Building • Unjust Enrichment.

### EXTENDED ABSTRACT

A building or plant made by a person on an immovable property belonging to another person based on a justified reason is called "a lawful building or plant". In this case, the rights and obligations of the parties are determined in accordance with the legal relationship between them or the provisions of the special laws.

On the other hand, it is quite common in practice to make a building or a plant on someone else's immovable property without a justified reason. In practice, the structures or plants that are created with the intention to remain permanently on an immovable property of another person are called as muhdesat.

The concept of muhdesat is used in the second paragraph of Article 19 of the Cadastral Law No. 3402. Different meanings have been attributed to the concept of muhdesat in judicial decisions, doctrine and practice. However, in our opinion, the muhdesat is briefly the buildings and/or plants created on an immovable property with

the intention to remain permanently. Accordingly, in order for a structure or plant to be characterised as a muhdesat, it must have the following elements 1) Being in the form of a building or plant; 2) Being created subsequently; 3) Being created with the intention to remain permanently; 4) Being created on a privately owned immovable; 5) The creation of the immovable by a person other than the owner.

In the Turkish Civil Code No. 4721 (Art. 718 TCC), it is accepted that the muhdesat (buildings and/or plants) is included within the material scope of the immovable property; in other words, it is considered as an integral part of the immovable property. However, if certain conditions are fulfilled, it is possible for the person who has created a muhdesat on someone else's land to make some legal claims. These are as follows: "during the cadastral determination, demanding registration in the declarations section of the land registry that the muhdesat was created by him/her (Art. 19/II CL)", "filing a lawsuit to demand the determination that the muhdesat was created by him/her" and "demanding the cost of the muhdesat from the immovable property owner". The subject of this study is the demand for muhdesat cost, which is one of these possibilities.

As mentioned above, the person who creates a muhdesat on someone else's immovable property cannot acquire the right of ownership over it. However, it is possible for this person, whose assets are adversely affected by the creation of the muhdesat, to demand the cost of the muhdesat from the owner of the immovable.

Different views are put forward in the doctrine regarding the legal basis of this right. The first view put forward regarding the legal basis of the claim for muhdesat cost is that the provisions on the protection of possession shall be applied. According to the second view, the provisions on unfair construction shall be applied in terms of the claim for the muhdesat cost. According to the third view, it is possible to directly apply the unjust enrichment provisions. According to the fourth view, the unjust enrichment provisions may also be applicable secondarily (primarily the unfair construction provisions).

In our opinion, the fact that Art. 723 TCC does not include a phrase similar to Art. 776/III TCC is only a result of the legislator's forgetfulness/negligence. Therefore, the gap in Art. 723 TCC should be filled by making use of Art. 700/III TCC by analogy. Consequently, the provisions on unjust enrichment shall be applied by analogy in terms of the claim for the collection of the muhdesat cost.

This lawsuit shall be filed by the person who created the muhdesat or his heirs. The defendant in this lawsuit is the person who is the owner of the immovable property while muhdesat is being created or his/her complete successors. The person who created the muhdesat cannot make such a claim from the third party who bought the immovable. The lawsuit for the collection of the muhdesat cost must be filed at the civil court of first instance in the place of residence of the defendant on the date of filing the lawsuit.

*In case of acceptance of the lawsuit for the collection of the muhdesat cost, it is ruled that the landowner pays a price to the person who created the muhdesat. In order for the judge to decide on the payment of muhdesat cost, it shall be claimed before the court. Article 723/III of the TCC regulates the amount of the compensation to be paid. In our opinion, both Art. 723 of the TCC and Art. 79-80 of the TCO shall be taken into consideration in cases for the collection of the muhdesat cost.*

## GİRİŞ

Bir kişinin haklı bir sebebe dayanarak başkasına ait taşınmaz üzerinde yaptığı yapı veya diktiği bitki, hukuka uygun yapı/bitki olarak nitelendirilir. Bu durumda tarafların hak ve yükümlülükleri, aralarındaki hukukî ilişkiye veya özel kanun hükümlerine göre tespit edilir. Buna karşılık, başkasına ait taşınmaz üzerinde haklı bir sebebe dayanılmaksızın yapı yapılması veya bitki dikilmesi, uygulamada oldukça sık rastlanılan bir durumdur. Bu durumun başlıca sebepleri, tapu kayıtlarının gerçek hak durumunu yansıtmaması, haricî satışların çok fazla yapılması ve şehirlere doğru yaşanan yoğun göç dalgalarının neden olduğu sosyal ihtiyaçlardır<sup>1</sup>. Başkasının taşınmazı üzerinde sürekli kalmak kastıyla meydana getirilen yapı veya dikilen bitkilere uygulamada muhdesat denilmektedir. Muhdesat kavramı, mevzuatta kullanılmasına karşın tanımına yer verilmemiştir. Bu nedenle, konunun incelenmesi bakımından öncelikle muhdesat kavramı ile muhdesatın unsurları ve hukukî niteliğine değinmek gerekmektedir.

Başkasının arazisinde muhdesat meydana getiren kişinin bazı hukukî taleplerde bulunması mümkündür. Bunlar, “kadaströ tespiti sırasında, tapu kütüğünün beyanlar hanesine muhdesatın kendisi tarafından meydana getirildiğinin kaydedilmesini talep etme (KK m. 19/II)<sup>2</sup>”, “muhdesatın kendisi tarafından meydana getirildiğinin tespit edilmesine yönelik muhdesatın tespiti davası açma” ve “taşınmaz malikinden muhdesat bedelini talep etme” şeklindedir. Çalışmanın konusu, bu imkânlardan birisi olan muhdesat bedeli talebidir. Zira muhdesatı meydana getiren kişinin temel hedefi, meydana ge-

tirdiği ancak malik olamadığı muhdesatın en azından bedelini elde etmektedir. Özellikle bu talebinin hukukî dayanağı konusunda öğretide farklı görüşlerin ileri sürülmesi ve Yargıtay uygulamasında TMK m. 723 hükmünün göz ardı edilerek salt sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanılması konu üzerinde çalışılmasını gerektirmiştir. Bu bağlamda, muhdesat bedeli talebinin hukukî niteliği ve yasal dayanağı izah edildikten sonra, muhdesat bedelinin tahsili davası incelenmiştir.

## I. MUHDESAT KAVRAMI, MUHDESATIN UNSURLARI VE HUKUKİ NİTELİĞİ

### A. Muhdesat Kavramı

Muhdesat kavramı Arapça kökenli<sup>3</sup> bir kelimedir. TDK Güncel Türkçe Sözlüğü’nde kelimenin tekil hâli olan “muhdes” sözcüğü, “yeni kurulan, sonradan oluşturulan” ve “yapının özgün biçimlerine uygun olmayan sonradan yapılmış bölümler” şeklinde tanımlanmıştır<sup>4</sup>. Kelime anlamı itibarıyla sonradan oluşturulmuş, meydana getirilmiş (ihdas edilmiş) şeyler anlamına gelen muhdesat kelimesinin hukukî açıdan anlamını ortaya koymak gerekmektedir.

Her ne kadar Türk Medenî Kanunu’nda muhdesat kavramına yer verilmiş olsa da bazı özel kanunlarda bu kavramın kullanıldığını görmek mümkündür. Öncelikle ifade edilmelidir ki, muhdesat kavramı 3402 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılan 766 sayılı Tapulama Kanunu’nun<sup>5</sup> “Muhdesat” başlıklı 40’inci maddesiyle<sup>6</sup> mevzuatımıza girmiştir<sup>7</sup>. 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 19’uncu maddesinin ikinci fıkrası da bu maddeye büyük ölçüde benzer şekilde kaleme alınmıştır<sup>8</sup>. Bu hükümlerde muhdesat kavramının tanı-

<sup>3</sup> “Muhdesat” kelimesi, “muhdes” kelimesinin çoğul hâlidir. “Muhdes” kelimesi ise, “sonradan meydana gelmek” anlamına gelen “hudûs” kelimesinden türetilmiştir. Bu bağlamda, “bir şeyi sonradan meydana getiren kişiye”, “muhdis”; “sonradan meydana gelen şeye” ise, “muhdes” denilmektedir.

<sup>4</sup> Türk Dil Kurumu, Güncel Türkçe Sözlük, <https://sozluk.gov.tr/> Erişim Tarihi 11 Ekim 2022.

<sup>5</sup> RG. 12.7.1966, S. 12346.

<sup>6</sup> Söz konusu hüküm şu şekildedir: “Gayrimenkul üzerinde arzun malikinden başkasına ait muhdesat mevcut ise, muhdesatın cinsi ve ihdas tarihi tutanağın iktisap sebebi sütumunda izah edilmek suretiyle muhtesatın sahibi tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir”.

<sup>7</sup> Mustafa Gürsel, 2613 Sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu, Açıklamalı – Uygulamalı, Bilim Matbaası, 1978, s. 244.

<sup>8</sup> Mehmet Kaşıkçı, Uygulamada Kadastro Kanunu, Fatih Gençlik Vakfı Matbaası, 1988, s. 506. KK m. 19/II hükmü şu şekildedir: “Taşınmaz mal üzerinde malikinden başka bir kimseye veya

<sup>1</sup> Jale Akipek/ Turgut Akıntürk/ Derya Ateş, Eşya Hukuku, 2. Baskı, Beta Yayıncılık, 2018, s. 526; Yusuf Büyükkay, “Kendi Malzemesi ile Başkasının Arazisi Üzerine Yapılan Haksız İnşaata İlişkin Yargıtay 5. Hukuk Dairesi’nin 17.09.2004 Tarih ve 8282 E./ 8506 K. No’lu Kararı Üzerine”, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Atatürk’ün 125. Doğum Yılına Armağan, 10(3-4), 2006, s. 424-425.

<sup>2</sup> 3402 sayılı Kadastro Kanunu, RG. 9.7.1987, S. 19512.

mına yer verilmemiş olsa da ilgili maddelerin gerekçelerinde<sup>9</sup> muhdesat kavramını “geçici olmayan (muvakkat olmayan) bina ve ağaç gibi şeylerdir” şeklinde tanımlanmıştır. Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği’nin<sup>10</sup> 4’üncü maddesinde ise, muhdesatın “arsa ve arazi üzerinde malikinden başka bir kimse veya paydaşlardan birisi tarafından yapılan yapı, tesis veya dikilen şeyleri” ifade ettiği öngörülmüştür.

Yargı kararlarında da muhdesat kavramının çeşitli şekillerde tanımlandığını görmek mümkündür. Muhdesat kavramı, Yargıtay tarafından verilen bazı kararlarda<sup>11</sup> “dava konusu taşınmaz üzerinde bina, ağaç v.s. gibi bütünüleyici parçalar (muhdesat)”; diğer bir kararda ise<sup>12</sup>, “taşınmaz üzerinde malikinden başka bir kişiye veya paydaşlardan birine ait olan yapı ve tesisler ile bağ ve bahçe gibi dikilen şeyler” şeklinde tanımlanmıştır.

Muhdesat kavramına, öğreti ve uygulama tarafından da çeşitli anlamlar yüklenmiştir. Bazı yazarlar<sup>13</sup>, kim tarafından meydana getirilmiş olması ge-

paydaşlarından birine ait muhdesat mevcut ise bunun sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir”.

<sup>9</sup> Bkz. Nurettin Çağlar/ N. Füsün Yılmaz, 3402 Sayılı Kadastro Yasası ve Uygulaması, Ekspres Gazetecilik ve Matbaacılık, 1988, s. 501; Orhan Tüzün/ Bekir Ekinci, Gerekeçeli – Açıklamalı – En Yeni İçtihatlarla Tapulama Kanunu, Gürsoy Basımevi, 1967, s. 123; Burcu Yağcıoğlu, “Türk Medeni Kanunu m. 722 vd. ile Kadastro Kanunu m. 19/II Hükümleri Çerçevesinde Muhdesat Kavramı ve Muhdesatı Oluşturan Kişinin Hukuki Talepleri”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 8(15), 2020, <https://dergipark.org.tr/pub/mdergi/issue/55178/757614>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 426.

<sup>10</sup> RG. 21.03.1995, S. 22234.

<sup>11</sup> Y.14.HD. T.7.10.2020, E.2016/18392 K.2020/5914 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022); Y.14.HD. T.23.3.2015, E.2015/3357 K.2015/3139 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022).

<sup>12</sup> YİBK. T.22.12.1995, E.1994/1 K.1995/3 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022).

<sup>13</sup> Gerçekten muhdesat kavramı, Hatemi/ Serozan/ Arpacı tarafından, “bir toprak parçası üzerindeki yapı ve dikilen şeyler” (bkz. Hüseyin Hatemi/ Rona Serozan/ Abdülkadir, Arpacı, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, 1991, s. 619); Akipek/ Akıntürk/ Ateş tarafından, “kadastro tespiti yapılan taşınmaz üzerinde MK.m.724, 729 hükümlerine göre yapılmış inşaat, dikilmiş ağaç, yetiştirilmiş bağ ve bahçe gibi şeyler” (bkz. Akipek/ Akıntürk/ Ateş, s. 264, dn. 19); Akçaal tarafından, “sürekli kalmak amacıyla arazi üzerinde inşa edilen yapıları ve dikilen bitkileri ifade ettiği...” (bkz. Mehmet Akçaal, “Yargıtay’ın Güncel İçtihatları Işığında Muhdesat”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 12(51), 2022, <https://dergipark.org.tr/pub/taad/issue/71085/1139352>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 79); Algan/ Türkay tarafından, “arz üzerinde geçici olmayan bina ve ağaç gibi şeylerdir” (Bkz. M. Reşit Algan/ Yaşar Türkay, Yeni Hükümleri ile 766 Sayılı Tapulama Kanunu ve Uygulaması, Özaydın Matbaacılık, 1966, s. 229); Çağlar/ Yılmaz tarafından “zemin üzerindeki sabit, zemine bağlı, bina, ağaç, tesis vb. şeylerdir” (bkz. Çağlar/ Yılmaz, s. 515); Gürsel tarafından “bir taşınmaz üzerinde geçici (muvakkat) olmayarak meydana getirilmiş bina – tesis ve ağaçlardır” (bkz. Gürsel, Mustafa, s. 244); Kurşun tarafından, “taşınmaz üzerinde sürekli kalacak şekilde inşa edilmiş

rektiğine değinmeyerek, muhdesatın “taşınmaz üzerinde olma”, “geçici olmama” ve “yapı veya bitki olma” şeklindeki üç unsuruna temas etmeyi yeterli bulmaktadır. Bazı yazarlar ise<sup>14</sup>, yukarıda sayılan unsurlara ek olarak, “muhdesatın taşınmaz maliki dışında bir kişi tarafından meydana getirilmesini” de şart olarak aramaktadır. Bir görüş ise<sup>15</sup>, taşınmazın tapulu ve tapusuz olmasına göre bir ayırım yapmış ve muhdesat kavramını taşınmaz tapulu ise, “tapudan sonra oluşturulan bina, ağaç veya benzeri şeyler”; buna karşılık, taşınmaz tapulu değilse, “zilyedinden başka kişiler tarafından meydana getirilen dikilen şeyler” şeklinde tanımlamıştır. Diğer bazı yazarlar ise<sup>16</sup>, KK m. 19/II hükmündeki düzenlemeye paralel şekilde “tespiti yapılan taşınmaz üzerinde malikten başka bir kimseye veya paydaşlardan birine ait olan yapı ve tesisler ile bağ ve bahçe gibi dikilen şeylerin” muhdesat olarak isimlendirileceği ifade etmektedir. Kanaatimizce, muhdesat kısaca taşınmaz üzerinde sürekli kalmak maksadıyla meydana getirilen yapı ve/veya bitkilerdir.

## B. Muhdesatın Unsurları

Kanun koyucu muhdesat sözcüğünü kullanmışsa da bu kavram ile neyi anlatmak istediğini açıklamamıştır. Hâl böyle olunca bir arazi üzerinde malikinden başka birisi tarafından meydana getirilen yapı veya dikilen bitkilerin hangi unsurları taşıması durumunda muhdesat olarak nitelendirileceği, kanun koyucunun amacına göre tespit edilmelidir<sup>17</sup>. Bir faaliyet neticesinde meydana getirilen yeniliğin muhdesat olarak nitelendirip nitelendirilemeyeceği

yapı ve dikilmiş bitki” (bkz. Ali Suphi Kurşun, *El Atmanın Önlenmesi Davası*, On İki Levha Yayıncılık, 2021, s. 27, dn. 86); Yardım tarafından “arazi üzerinde dikilen veya inşa edilen şeyler” (bkz. Orhan Yardım, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi, Alfa Basım Yayım, 1996, s. 272) şeklinde bir tanım yapmıştır.

<sup>14</sup> Nitekim Ozanalp muhdesat kavramını, “bir kimsenin arsa ya da arazisi üzerinde bir başka kimsenin ağaç dikmesi bina yapması özetle, MK. nun 650 nci m. hükmünün uygulanmasına imkan veren bir şey oluşturması” (bkz. A. Nusret Ozanalp, *Tapulama Kanunu Şerhi*, 2. Baskı, Ünal Matbaası, 1976, s. 578) şeklinde tanımlamaktadır.

<sup>15</sup> Mehmet Kaşıkçı, *Uygulamada Tapulama Kanunu, Açıklamalar – Örnekler ve İçtihatlar*, Kazancı Matbaacılık, 1984, s. 163; Kaşıkçı, *Kadastro*, s. 507.

<sup>16</sup> Fatih Karamercan, “Arsa Üzerinde Başkasına Ait Taşınmaz (Muhdesat)”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 87(6), 2013, <https://www.istanbulbarosu.org.tr/files/Yayinlar/Dergi/doc/ibd201306.pdf>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 250; İhsan Özmen/ Halim Çorbalı, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi, Feryal Matbaacılık, 1988, s. 672; benzer şekilde bkz. Mehmet Helvacı (Hüseyin Ülgen/ Arslan Kaya/ N. Füsün Nomer Ertan), *Ticari İşletme Hukuku*, 6. Baskı, Vedat Kitapçılık, 2019, s. 221.

<sup>17</sup> Ozanalp, s. 579.

bakımından amaca göre yorum yapmak gerekmektedir<sup>18</sup>. Buna göre, bir şeyin muhdesat olarak değerlendirilebilmesi için gereken şartlar şu şekilde sıralanabilir:

### 1. Yapı veya Bitki Biçiminde Olma

Muhdesat olarak nitelendirilebilecek şeyler, yapı veya bitkidir. Buna karşılık, kaynağın muhdesat olarak nitelendirilmesi mümkün değildir. Zira kaynak, taşınmazın özünde mevcut olup, sonradan meydana getirilmemektedir. Diğer bir ifadeyle, kaynak zaten taşınmazın içerisinde mevcut olup, sonradan taşınmazın kapsamına dahil edilmemektedir. Ancak kaynaktan çıkan suların biriktirilmesi veya taşınması amacıyla yapılan havuz, arık, ark gibi yapılar muhdesat olarak değerlendirilebilir.

### 2. Sonradan Meydana Getirilme

Muhdesatın ortaya çıkabilmesi için, kelimenin taşıdığı anlamın da işaret ettiği üzere, sonradan meydana getirme işinin yapılmış olması gerekmektedir. Diğer bir deyişle, ancak sonradan meydana getirme işinin yapılması neticesinde ortaya çıkan şey muhdesat olarak nitelendirilebilir. Muhdesat taşınmaz üzerinde sonradan meydana getirilen her şeydir. Bu bakımdan taşınmaz üzerinde bulunan bina, ağaç, bağ çubukları gibi şeyler muhdesat niteliğindedir<sup>19</sup>. Bunun için, yapının taşınmazın üstünde yapılması da şart değildir. Taşınmazın altında meydana getirilen yapılar da muhdesat olarak nitelendirilmeye elverişlidir<sup>20</sup>.

Sonradan meydana getirilme unsurunun iki yönü bulunmaktadır. *Birincisi*, taşınmazın aslında bulunan ve sonradan meydana getirilmeyen taş, kaynak

vb. şeyler muhdesat olarak nitelendirilemezler. *İkinci olarak*, zaten önceden meydana getirilmiş olan şeyler üzerinde tali nitelikte değişiklikler yapılması, yeni bir muhdesatın ortaya çıkmasını sağlamaz. Meselâ, önceden mevcut olan binaya kapı ve pencere takılması, yeni bölümler ilave edilmesi, muhdesatın yarım kalan yapım işinin tamamlanması, bakım ve onarımlarının yapılması<sup>21</sup>, mevcut ağaçların (deliceliğin) aşılması gibi hâllerde muhdesat ortaya çıkmamaktadır<sup>22</sup>. Buna karşılık, önceden meydana getirilmiş olan yapının üzerinde tali nitelikte olmayan eklentiler veya tadilatlar yapılması durumunda sonradan meydana getirilmiş bir yapı söz konusu olmaktadır. Diğer bir deyişle, bir yapının muhdesat olarak değerlendirilebilmesi için, mutlaka bağımsız bir varlığa sahip olması şart değildir<sup>23</sup>.

### 3. Sürekli Kalmak Maksadıyla Meydana Getirilme

Taşınmazın üzerinde ve/veya altında meydana getirilen şeyin muhdesat olarak kabul edilebilmesi için, toprakla sıkı bir bağlantı içerisinde olması ve sürekli kalmak maksadıyla meydana getirilmesi şarttır. Diğer bir deyişle, yapının meydana getirilmesinde veya bitkinin dikilmesinde, bunların az çok sürekli ve temelli olarak taşınmaz üzerinde kalması amaçlanmalıdır<sup>24</sup>. O hâlde, muhdesatın toprağa sabitliği bakımından sadece objektif kriterlere göre değil, onu meydana getirenin subjektif amacına göre de bir değerlendirme yapılması gerekmektedir. Bu amaç tespit edilirken salt muhdesatı meydana getirenin

<sup>18</sup> Y.14.HD. T.23.3.2015, E.2015/3357 K.2015/3139, “Dava konusu 124 ada 1 parselde ortak muristen intikal eden ahşap samanlığın çatısının davacı tarafından yapıldığı bildirilmiştir. Hemen belirtmek gerekir ki, taşınmaz üzerinde daha önce mevcut bir muhdesata yeni bölümler ilave edilmesi, muhdesatın tamamlanması veya mevcut muhdesatın bakım ve onarımının yaptırılması bağımsız bir muhdesat meydana getirme niteliğinde olmayıp mevcut muhdesatın daha kullanılır hale gelmesini, iyileştirilmesini, başka deyişle muhdesattan sağlanacak faydanın artmasını sağlayan işlerdir. Bu işler için harcanan giderler de muhdesatın değerini artıran faydalı ve zorunlu giderlerdir. İyileştirici nitelikteki bu giderleri tek başına karşılayan paydaş koşullarının varlığı halinde bu giderlerden paylarına düşen kısmını sebepsiz zenginleşme kurallarına göre isteyebileceğinden çatının muhdesat olarak kabulü doğru değildir” (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022).

<sup>19</sup> Bkz. Kaşıkçı, *Tapulama*, s. 163; Kaşıkçı, *Kadastro*, s. 507.

<sup>20</sup> Bkz. Robert Haab/ August Simonius/ Werner Scherrer/ Dieter Zobl, *Zürcher Kommentar, Band/Nr. IV/1, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Das Eigentum, Art. 641-729 ZGB*, 2. Auflage, Schulthess Verlag, 1977, Art. 667, N. 14; Jörg Schmid/ Bettina Hürimann-Kaup, *Sachenrecht*, 5. Auflage, Schulthess Verlag, 2017, N. 889; Stephaine Hrubesch-Millauer/ Barbara Graham-Siegenthaler/ Vito Roberto, *Sachenrecht*, 5. Auflage, Stämpfli Verlag, 2017, N. 06.37, 06.41; Galip Sermet Akman, *Taşkın İnşaat, Fakülteler Matbaası*, 1982, s. 25; Nuşin Ayiter, *Eşya Hukuku*, Sevinç Matbaası, 1977, s. 120-121; Yardım, s. 272; Nurettin Gürsel, *Gayrimenkul Mülkiyetine Tecavüz Ederek Kendi Levazımile Başkasının Arsasına veya Başkasının Levazımile Kendi Arsasına İnşaat Yapmak ve Komşu Arsasına Tecavüz Eden İnşaat*, İstiklâl Matbaacılık, 1953, s. 38; Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku*, 16. Baskı, Barış Yayınları, 2021, N. 1623; M. Kemal Oğuzman/ Özer Seliçi/ Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 22. Baskı, Filiz Kitabevi, 2020, N. 1757, dn. 879; Turhan Esener/ Kudret Güven, *Eşya Hukuku*, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, 2015, s. 251; Mehmet Akçaal, *Eşya Hukuku*, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, 2022, s. 459; Yağcıoğlu, s. 433-434.

<sup>21</sup> Y.14.HD. T.23.3.2015, E.2015/3357 K.2015/3139, “Dava konusu 124 ada 1 parselde ortak muristen intikal eden ahşap samanlığın çatısının davacı tarafından yapıldığı bildirilmiştir. Hemen belirtmek gerekir ki, taşınmaz üzerinde daha önce mevcut bir muhdesata yeni bölümler ilave edilmesi, muhdesatın tamamlanması veya mevcut muhdesatın bakım ve onarımının yaptırılması bağımsız bir muhdesat meydana getirme niteliğinde olmayıp mevcut muhdesatın daha kullanılır hale gelmesini, iyileştirilmesini, başka deyişle muhdesattan sağlanacak faydanın artmasını sağlayan işlerdir. Bu işler için harcanan giderler de muhdesatın değerini artıran faydalı ve zorunlu giderlerdir. İyileştirici nitelikteki bu giderleri tek başına karşılayan paydaş koşullarının varlığı halinde bu giderlerden paylarına düşen kısmını sebepsiz zenginleşme kurallarına göre isteyebileceğinden çatının muhdesat olarak kabulü doğru değildir” (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022).

<sup>22</sup> Yağcıoğlu, s. 434; Kaşıkçı, *Tapulama*, s. 164; Kaşıkçı, *Kadastro*, s. 507.

<sup>23</sup> Aytekin M. Ataay, *Kendi Malzemesiyle Başkasının Gayrimenkulünde Haksız İnşaat*, Baha Matbaası, 1959, s. 28; Emrehan İnal, “Haksız Yapı Kavramı ve Haksız Yapının Kaldırılması”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 70(1), 2012, <<https://dergipark.org.tr/pub/iuhfm/issue/9186/115108>>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 247; Yağcıoğlu, s. 435; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, N. 1757, dn. 879; Akçaal, *Eşya*, s. 459; Akçaal, *Muhdesat*, s. 79.

<sup>24</sup> Yağcıoğlu, s. 433; İnal, s. 250; Esener/ Güven, s. 251; Akçaal, *Eşya*, s. 459; Akçaal, *Muhdesat*, s. 80.

ifadeleri ile yetinilmemeli, bunun yanında onun sübjektif maksadını gösteren dış olgu ve olaylara dayalı olarak bir çıkarım yapılmalıdır. Özellikle yapı ve bitkinin arazi ile arasındaki bağıllık derecesi<sup>25</sup>, kullanılan malzeme veya bitkinin çeşidi, yapının ne amaçla kullanılacağı gibi kriterler bu çıkarım yapılırken göz önünde tutulmalıdır<sup>26</sup>.

Buna karşılık, geçici olarak yapılan ve her zaman zarar vermeksizin sökülüp alınabilen şeylerin (taşınır yapı ve taşınır bitkinin), muhdesat olarak nitelendirilmesi mümkün değildir<sup>27</sup>. Meselâ, ağıl, çardak, hayma, tütün salacı, kulübe, baraka, sera, çiçeklik, fidelik gibi tesisler geçici nitelik taşıdığından muhdesat olarak değerlendirilmemektedir<sup>28</sup>.

#### 4. Özel Mülkiyete Tâbi Olan Bir Taşınmaz Üzerinde Meydana Getirilme

Bir şeyin muhdesat olarak değerlendirilebilmesi için bir diğer şart, üzerinde bulunduğu taşınmazın özel mülkiyete tâbi olmasıdır. Diğer bir deyişle, mera, yaylak, kumluk gibi kamu malları üzerinde bulunan şeyler bakımın-

<sup>25</sup>Toprağa sabit olarak nitelendirilebilmesi için, dikilen bitkinin taşınmazda sıkı biçimde, yani derin köklerle, bağlı olması ve taşınmazda sürekli kalmak amacıyla dikilmiş olması gerekmektedir. Meselâ, saksıda veya tabletlere yetiştirilen fidanlar ya da başkasının taşınmazında ziraat eğitimi için geçici amaçla dikilen ağaçlar, taşınır bitki hükümlerine tâbi olurlar. Bkz. Haab/ Simonius/ Scherrer/ Zobl, in: ZK ZGB, Art. 678, N. 1; Selâhattin Sulhi Tekinay/ Sermet Akman/ Halûk Burcuoğlu/ Atillâ Altop, *Tekinay Eşya Hukuku, C. I, Zilyetlik-Tapu Sicili, Mülkiyet*, Filiz Kitabevi, 1989, s. 849-850; Ozanalp, s. 580; Yağcıoğlu, s. 435.

<sup>26</sup>A. Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku*, 9. Baskı, Yetkin Yayıncılık, 2021, s. 419-420; Akipek/ Akıntürk/ Ateş, s. 520; Esener/ Güven, s. 251; İnal, s. 250, dn. 19; Akçaal, *Muhdesat*, s. 80.

<sup>27</sup>Yağcıoğlu, s. 426, 433; Akçaal, *Eşya*, s. 479-480; Akçaal, *Muhdesat*, s. 80; Algan/ Türkay, s. 229; ayrıca bkz. Heinz Rey/ Lorenz Strebel, in: Thomas Geiser/ Wolf Stephan (Hrsg.), *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, 6. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019, Art. 678, N. 4; Haab/ Simonius/ Scherrer/ Zobl, in: ZK ZGB, Art. 678, N. 1; Dominik Schmid/ Caroline von Greffenried, in: Kren Kostkiewicz, Jolanta / Wolf, Stephan/ Amstutz, Marc/ Frankhauser, Roland (Hrsg.), *Orell Füssli Kommentar, ZGB Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, 4. Auflage, Orell Füssli Verlag, 2021, Art. 678, N. 3; Schmid/ Hürlimann-Kaup, N. 889-890; Arthur Meier-Hayoz, *Berner Kommentar, Band IV, Sachenrecht, 1. Abteilung, Das Eigentum, 2. Teilband, Das Grundeigentum I, Art. 655-679 ZGB*, Stämpfli Verlag, 1974, Art. 678, N. 4; Ulrich Zelger, in: Andrea Büchler/ Dominique Jakob (Hrsg.), *Kurzkommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, 2. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, 2018, Art. 678, N. 3; Mustafa Dural, *Eşya Hukuku Dersleri*, Fakülteler Matbaası, 1981, s. 94; Şakir Berki, *Aynî Haklar*, Yargıoğlu Matbaası, 1965, s. 41; Ayiter, s. 121; Sirmen, s. 419, 442; Ataay, s. 22; Aydın Aybay/ Hüseyin Hatemi, *Eşya Hukuku*, Vedat Kitapçılık, 2014, § 28, N. 6; Ertaş, N. 1623; Esener/ Güven, s. 251; Gürsel, *Nurettin*, s. 38.

<sup>28</sup>Benzer örnekler için bkz. Yağcıoğlu, s. 434; Algan/ Türkay, s. 229; Yardım, s. 272; Ertaş, N. 1623.

dan muhdesata ilişkin hükümler uygulanamaz<sup>29</sup>. Kamu mallarının tapuya tescil edilmiş olması da bu sonucu değiştirmemektedir. Meselâ, Kadastro Kanunu'nun 16'ncı maddesinin birinci fıkrasının (A) bendi kapsamında (belediye, karakol, okul binası gibi) bir hizmet malı tapuya tescil edilmiş olsa bile, KK m. 19/II hükmünün uygulanması mümkün değildir.

#### 5. Taşınmazın Maliki Dışında Bir Kişi Tarafından Meydana Getirilme

Taşınmaz sadece bir kişi malikse ve bu taşınmaz üzerindeki muhdesat malik tarafından meydana getirilmişse, Kadastro Kanunu m. 19/II (mülga TK m. 40) hükmünün uygulama alanı bulmayacağı açıktır. Diğer bir deyişle, muhdesat haksız yapı ve/veya bitki şeklinde ortaya çıkmaktadır<sup>30</sup>. Bu nedenle, hukuka uygun yapı ve/veya bitkilerin muhdesat olarak nitelendirilmesine gerek yoktur.

Buna karşılık, taşınmazda birden fazla kişinin malik olması hâli ayrıca ele alınmalıdır. Mülga 766 sayılı TK m. 40 hükmünde “*arzun malikinden başkasına ait muhdesat mevcut ise*” ibaresi kullanılmış; ancak paylı mülkiyette paydaşlardan veya elbirliği mülkiyetinde ortaklardan birisi tarafından meydana getirilen muhdesatın hükmün uygulama alanına girip girmediğine değinilmemişti. Ne var ki, Yargıtay “*muhdesatı oluşturan ortak paydaş, diğer paydaşa nazaran başka kişi sayılır*” şeklinde içtihadta bulunmuştu<sup>31</sup>. Kanun koyucu Yargıtay'ın bu içtihadına uygun olarak Kadastro Kanunu m. 19/II hükmünde, “*malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait muhdesat*” ibaresini kullanarak, paylı mülkiyette paydaşlardan birisi tarafından meydana getirilen muhdesatın tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilebileceğini hüküm altına almıştır<sup>32</sup>. Taşınmaz üzerinde elbirliği mülkiyetinin bulunması durumunda ise, Kadastro Kanunu m. 19/II hükmü uygulama alanı bulmayacaktır. Buna karşılık, öğretide<sup>33</sup> haksız yapıya ilişkin hükümlerin uygulanması

<sup>29</sup>Kaşıkçı, *Tapulama*, s. 163, 164; Kaşıkçı, *Kadastro*, s. 507-508; Ozanalp, s. 581; Yardım, s. 272; krş. Yağcıoğlu, s. 436-437; Akçaal, *Muhdesat*, s. 82; haksız yapı hükümlerinin kamu mülkiyetine konu olan taşınmazlar bakımından uygulanmayacağı hakkında bkz. Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, 2021, s. 343; Sirmen, s. 427; Akçaal, *Eşya*, s. 459-460; Vehbi Umut Erkan, *Türk Medeni Kanunu'nda Kendi Malzemesini Kullanarak Başkasının Arazisinde Haksız Yapı Meydana Getirilmesi (TMK m. 722-723-724)*, Yetkin Yayınları, 2013, s. 68-70.

<sup>30</sup>Akçaal, *Muhdesat*, s. 82.

<sup>31</sup>Y.7.HD. T.15.5.1971, E.1971/3203 K.1971/3438 (Özmen/ Çorbalı, s. 672).

<sup>32</sup>Ozanalp, s. 581; Özmen/ Çorbalı, s. 672-673.

<sup>33</sup>Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Eşya*, s. 813; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, N.

bakımından muhdesatı meydana getiren kişinin arsada müşterek veya iştirak halinde malik olması arasında herhangi bir farklılığın olmadığı ifade edilmektedir. Zira bu durumda her malikin arsa üzerinde tek başına muhdesat meydana getirme hakkı bulunmamaktadır. Her ne kadar öğretide aksini savunanlar olsa da<sup>34</sup>, *kanaatimizce* bir şeyin muhdesat olarak nitelendirilebilmesi için, taşınmazın malikinden başkası veya bu konuda yetkisi olmayan müşterek veya iştirak hâlinde maliklerden birisi tarafından meydana getirilmesi zorunlu bir unsur olarak aranmalıdır<sup>35</sup>.

### C. Muhdesatın Hukukî Niteliği

Gerek 743 sayılı mülga Medenî Kanun'da (eMK m. 619, 644, 648 ve 655) gerek 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nda (TMK m. 718) muhdesatın (yapılar ve bitkilerin) taşınmaz mülkiyetinin madde itibarıyla kapsamına dahil olduğu, diğer bir deyişle taşınmazın bütünleyici parçası niteliğinde olduğu kabul edilmiştir<sup>36</sup>. Bu nedenle, taşınmazın bir kişiye, üzerindeki yapıların

1757, dn. 880; İnal, s. 255; Büyükkay, s. 423; Akçaal, *Muhdesat*, s. 82; Belge, s. 87. Aksi görüşe göre, KK m. 19/II hükmünde sadece paydaşlarından ibaresine yer verilmesi nedeniyle, elbirliği mülkiyetinin geçerli olduğu hâllerde ortaklardan birisi tarafından meydana getirilen yapı ve/veya bitki muhdesat olarak nitelendirilemez. Zira bu durumda, taşınmazın elbirliği ile malik olan tüm ortaklar, taşınmazın tümüne belirli bir payları olmaksızın birlikte malikler ve onların diğer ortaklara nazaran başka birisi sayılması mümkün değildir. Bkz. Kaşıkçı, *Tapulama*, s. 163; Kaşıkçı, *Kadastro*, s. 507; Ozanalp, s. 581; Özmen/ Çorbalı, s. 673; Yardım, s. 273.

<sup>34</sup>Ethem Sabâ Özmen/ Mehmet Şengül, *Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Aynı Haklar ve Şerhler*, On İki Levha Yayıncılık, 2018, s. 31. *Bilgin/ Kutay/ Özenen*, doğrudan muhdesat kavramını tanımlamamış olsalar da yazarların "*muhdestin arz maliki tarafından meydana getirilmiş olması*" şeklindeki ifadelerinden, bir şeyin muhdesat olarak nitelendirilebilmesi için mutlaka taşınmaz malikinden başkası tarafından meydana getirilmesini şart olarak aramadıkları sonucuna ulaşılmaktadır. Bkz. İsmet Bilgin/ İlhan Kutay/ Bülent Özenen, *Tapulama Kanunu Şerhi*, Güven Matbaası, 1966, s. 288.

<sup>35</sup>Aynı yönde bkz. Yağcıoğlu, s. 426; Kaşıkçı, *Tapulama*, s. 163; Kaşıkçı, *Kadastro*, s. 507; Ozanalp, s. 581; Yardım, s. 272.

<sup>36</sup>Yağcıoğlu, s. 428, 438; Akçaal, *Eşya*, s. 459; Akçaal, *Muhdesat*, s. 83; Yardım, s. 271; Ozanalp, s. 578; ayrıca bkz. Zelger, in: *KUKO ZGB*, Art. 678, N. 2; Schmid/ Hürlimann-Kaup, N. 888-891; Heinz Rey, *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, Band I*, 3. Auflage, Stämpfli Verlag, 2007, N. 477; Hrubesch-Millaue/ Graham-Siegenthaler/ Roberto, N. 06.37; Wolfgang Ernst/ Samuel Zogg, *Sachenrecht*, 3. Auflage, Dike Verlag, 2020, S. 9; Esat Arsebük, "Bir İhtihat Birleştirme Kararı Münasebetiyle", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8(1-2), 1951, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/auhfd/issue/42943/519708>>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 760; Bülent Köprülü, "Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 10/4/1951 Tarihli ve 950/8661 Esas ve 1918 Sayılı Kararı", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 18(1-2), 1952, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/iuhfm/issue/9110>>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 600; Fikret Arık, "Başkasının Arsası Üzerinde İnşaat ve Hüsünüyet Meselesi", *Adliye Dergisi*, 35(12),

veya bitkilerin (muhdesatın) başka bir kişiye ait olması kural olarak mümkün değildir<sup>37</sup>. Ancak bazı şartların gerçekleşmesi hâlinde muhdesatı yapan kişinin birtakım taleplerde bulunması mümkündür.

Eski hukuk zamanında meydana getirilen muhdesat üzerindeki haktan farklı olarak<sup>38</sup>, burada el değiştirme hâli tapuda ayrıca gösterilmemektedir. Diğer bir deyişle, bu tür muhdesat bakımından bağımsız ve sürekli aynı hakların tescilli usulü uygulanmamaktadır<sup>39</sup>. Ayrıca, eski hukuk zamanında meydana

1944, <<https://adaletdergisi.adalet.gov.tr/arsiv/adliyedergisi/1944/s12-aralik-1944-sene35-sayfa176-cilt2.pdf>>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 980; İnal, s. 255; Ertaş, N. 1624; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, N. 1752-1754; Esener/ Güven, s. 250-251; Ayşe Merve Belge, *Arazi Mülkiyetinin Maddî Kapsamı*, Yetkin Yayınları, 2016, s. 41, 86. YİBK. T.22.12.1995, E.1994/1 K.1995/3, "*Bilindiği üzere eski hukukumuzda muhtesat'a üzerinde bulunduğu topraktan ayrı bir mülkiyet hakkı tanınabiliyor, zemin bir kişi üzerine yazılırken üzerindeki muhtesat için başka bir kimseye tapu verilebiliyordu. Ancak Medeni Kanun bünyesine uymayan bu ikili mülkiyet düzenine son vermiş, eski hukukumuzda topraktan ayrı olarak ağaçlar için tesis edilen mülkiyet hakları 864 sayılı Tatbikat Kanununun 21. maddesi hükmüyle korunurken, Medeni Kanunun 619. maddesi, taşınmazın ayrılmaz parçası (mütemmim cüzü) niteliğindeki muhtesatın mülkiyetini taşınmaza bağlayarak "bir şeye malik olan bir kimse o şeyin bütün mütemmim cüzülerine de malik olur" kuralını getirmiştir*" (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022).

<sup>37</sup>Kanun koyucu bağımsız ve sürekli nitelikte aynı hakların tapuda ayrı bir sayfaya kaydedilebileceğini düzenlemiştir. Ne var ki, muhdesat bağımsız ve sürekli nitelikte bir aynı hak değildir. Bu nedenle, muhdesat için tapuda bağımsız bir sayfa açılmasına imkân bulunmamaktadır. Bkz. Karamercan, s. 249.

<sup>38</sup>Medenî Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce, taşınmazın bir kişiye ve bu taşınmazın üzerinde bulunan muhdesatın başka bir kişiye ait olması (ikili mülkiyet) mümkündür. Bu durumun bir sonucu olarak, taşınmaz için ayrı, muhdesat için de ayrı bir tapu düzenlenebiliyordu. Bkz. Yağcıoğlu, s. 431; Akçaal, *Muhdesat*, s. 85; Ozanalp, s. 578; Gürsel, *Mustafa*, s. 244; Özmen/ Çorbalı, s. 673. Söz gelimi, taşınmazın (A)'ya, bu taşınmaz üzerindeki zeytin ağacının ise (B)'ye ait olması mümkündür. Hatta bir bütün olan taşınmazın paylaşıldığı bazı hâllerde taşınmazın bir paydaşa; üzerindeki muhdesatın ise başka bir paydaşa verilmesi zorunlu kabul edilmekteydi. Bkz. Ozanalp, s. 578. Türk Medenî Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra da eski hukuktan gelen bu haklar saklı tutulmuştur. Bu amaçla, 29.5.1926 tarihli ve 864 sayılı Kanunu Medeninin Sureti Mer'iyet ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanun'un "*Gayrın arazisine dikilmiş ağaçların mülkiyeti*" başlıklı 21'inci maddesinde, "*Gayrın arazisine dikilmiş bulunan ağaçların üzerindeki mülkiyet hakları, kanunu Medeninin meri olduğu tarihte cari kanunların hükümleri dairesinde mahfuzdur*" ve "*Tesisleri kabil olmayan aynı haklar*" başlıklı 39'uncu maddesinde ise, "*Kanunu Medeninin gayrimenkul sicillerine dair olan kaidelerine göre tesisleri artık kabil olmayan aynı haklar (bir evin bir katının mülkiyeti, gayrın arazisi üzerindeki ağaçların mülkiyeti..ilh) tescil edilmeyip sadece ve lüzumu derecesinde işaret olunmakla iktifa olunur (f.1). Mezkûr haklar, herhangi bir sebeple muntafi olduktan sonra artık yeniden tesis edilemez (f.2)*" şeklinde iki düzenlemeye yer verilmiştir. Anılan bu iki düzenleme ile, Arazi Kanunu döneminde edinilen hakların durumu açıklığa kavuşturulmuştur. O hâlde Medenî Kanun'un kabulünden önce mevcut olan, ancak artık kurulması mümkün olmayan muhdesat tapu kütüğüne ayrıca tescil edilmeyecek; sadece beyanlar hanesinde belirtilmekle yetinilecektir.

<sup>39</sup>Öğretide eski hukuktan gelen bu tür hakların bir başka kimseye intikal etmesi durumunda,

getirilen muhdesat üzerindeki hak, bir kez son bulunca yeniden kurulamaya-  
cağından, tapu sicilinden terkin edilmelidir<sup>40</sup>.

## II. MUHDESAT BEDELİ TALEBİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE YASAL DAYANAĞI

### A. Muhdesat Bedeli Talebinin Hukukî Niteliği

Yukarıda da değinildiği üzere<sup>41</sup>, başkasının taşınmazında muhdesat mey-  
dana getiren kişi, bunun üzerinde mülkiyet hakkı elde edememektedir. Ne var  
ki, muhdesatın meydana getirilmesinden malvarlığı olumsuz etkilenen bu ki-  
şinin, taşınmaz malikinden muhdesat bedelini talep etmesi mümkündür. Bu  
hakkın yasal dayanağı hakkında öğretide farklı görüşler ileri sürülmektedir.  
Aşağıda detaylı olarak açıklanacak olan bu görüşler, muhdesat bedeli talebi-  
nin yasal dayanağı olarak temelde TMK m. 723 hükmünü ve/veya sebepsiz  
zenginleşme hükümlerini (TBK m. 77-82) göstermektedirler. O hâlde, öncelikle  
TMK m. 723'te düzenlenen tazminat talebi ile sebepsiz zenginleşmeden  
kaynaklanan iade talebinin hukukî niteliği incelenmelidir.

TMK m. 723'te düzenlenen tazminat talebinin hukukî niteliği öğretide  
tartışmalıdır. *Öğretideki baskın görüşe göre*<sup>42</sup>, bu talep şahsî niteliklidir. Dola-  
yısıyla, bu talebin yapı yapılırken veya bitki dikilirken araziye malik olan kişi  
ve onun küllî halefleri dışında bir üçüncü kişiye karşı yöneltilmesi mümkün  
değildir. Öğretide ileri sürülen diğer bir görüşe göre ise<sup>43</sup>, tazminat talebi eş-  
yaya bağlı bir hak niteliğindedir. Bu nedenle, tazminat talebinin üçüncü kişi-

bağımsız ve sürekli hakların tescili usulüne riayet edileceği ve bir taşınmaz gibi işlem göreceği  
ileri sürülmektedir. Bkz. Özmen/ Çorbalı, s. 673-674.

<sup>40</sup>Özmen/ Çorbalı, s. 674.

<sup>41</sup>Bkz. I, C.

<sup>42</sup>Schmid/ Hürlimann-Kaup, N. 895a; Ernst/ Zogg, S. 11; Tarkan Göksu, in: Peter Breitschmid/  
Alexandra Jungo (Hrsg.), *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht, Art. 641-  
977 ZGB*, 3. Auflage, Schulthess Verlag, 2016, Art. 672, N. 8; Ataay, s. 83; Tekinay/ Akman/  
Burcuoğlu/ Altop, *Eşya*, s. 833; Aybay/ Hatemi, § 28, N. 20-22; Erkan, *TMK m. 722-723-  
724*, s. 138, 140; Kemal T. Gürsoy/ Fikret Eren/ Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 2. Baskı,  
Ankara Üniversitesi Basımevi, 1978, s. 577-578; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, N. 1792,  
dn. 936; Akipek/ Akıntürk/ Ateş, s. s. 528; Sirmen, s. 424; Eren, *Mülkiyet*, s. 349; Hilâl Şenol,  
*Kendi Malzemesiyle Başkasının Arazisinde İnşa Edilen Haksız Yapı*, Erciyes Üniversitesi  
Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2015, s. 79; Yardım, s. 273;  
Yağcıoğlu, s. 438; Helvacı (Ülgen/ Kaya/ Nomer Ertan), s. 221-222.

<sup>43</sup>Rona Serozan, "Nisbi Hakların Güçlendirilmesi", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi  
Mecmuası*, 40(1-4), 1974, <https://dergipark.org.tr/tr/pub/iuhfm/issue/9112/114017>, Erişim  
Tarihi 26 Ocak 2023, s. 472; Ertaş, N. 1631.

lere karşı da ileri sürülmesi imkân dahilindedir. *Kanaatimizce* TMK m. 723'te  
düzenlenen tazminat talebi şahsî nitelikli bir hak olarak değerlendirilmelidir.  
İleride yapılacak açıklamalarda da belirtileceği üzere, sebepsiz zenginleşme  
temelli bir talep olması da bu sonucun kabulünü gerektirmektedir. Nitekim,  
öğretide<sup>44</sup> sebepsiz zenginleşmeden kaynaklanan iade talebinin borç ilişkisin-  
den doğan nisbî bir hakka dayandığı kabul edilmektedir. Bu açıklamalardan  
hareketle, muhdesatı meydana getiren kişinin arazi sahibine yönelteceği muh-  
desat bedeli talebinin şahsî nitelikli (nisbî) bir hakka dayandığı ileri sürülebi-  
lir.

### B. Muhdesat Bedeli Talebinin Yasal Dayanağı

#### 1. Zilyetliğin Korunmasına İlişkin Hükümlere Başvurulabileceği Görüşü

Öğretide ileri sürülen bir görüşe göre<sup>45</sup>, muhdesat bedeli talebinin yasal  
dayanağı olarak, zilyetliğin korunmasına ilişkin hükümlerden yararlanmak  
mümkündür. Zira haksız yapı ve sebepsiz zenginleşme kurumları birbirinden  
bağımsız iki ayrı kurumdur. Başkasının arazisinde haksız olarak yapı yapıl-  
ması veya bitki dikilmesi sonucunda arazi malikinin haksız olarak zenginleş-  
tiğinden söz etmek mümkün değildir. Nitekim malzeme veya bitkilerin ara-  
ziden kaldırılamaması durumunda, şartları gerçekleşmiş olsa dahi sebepsiz  
zenginleşme hükümlerine başvurularak arazi sahibinden tazminat talep etmek  
mümkün değildir. Muhdesatın haklı bir sebebe dayanılmaksızın meydana ge-  
tirilmesi, arazi malikinin zilyetliğine saldırı niteliğindedir. Bu nedenle, zilyet-  
liğe saldırıya ilişkin davalar açılabilir gibi, buna dayalı olarak tazminat  
talep etmek de mümkündür.

<sup>44</sup>Fikret Eren, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, Yetkin Yayınları, 2021, N. 2624-2625;  
Mustafa Alper Gümü, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*, Yetkin Yayınları, 2021, s. 605;  
Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, 25. Baskı, Turhan Kitabevi, 2021, N.  
3324-3325; M. Kemal Oğuzman/ M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, C. 2, 16.  
Baskı, Vedat Kitapçılık, 2021, s. 311-312; Mehmet Ayan, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*,  
12. Baskı, Adalet Yayınevi, 2020, s. 424; Şahin Akıncı, *Borçlar Hukuku Bilgisi*, 12. Baskı,  
Sayram, 2021, s. 267; Murat Doğan/ Gökhan Şahan/ İsmail Atamulu, *Borçlar Hukuku, Genel  
Hükümler Ders Kitabı*, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2021, s. 249; Abdülkerim Yıldırım, *Türk  
Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, 2015, s. 241.

<sup>45</sup>İlhan E. Postacıoğlu, "Suiniyet Sahibi Zilyetlerin Ecri Misille Mükellef Olup Olmadığı",  
*İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 17(1-2), 1951, s. 425-427; Feyzi Necmeddin  
Feyzioğlu, *Zilyetlikte İadenin Mevzuu ve Şümulü*, 2. Baskı, Baha Matbaası, 1961, s. 350-351;  
İlhan Kutay, "Çözümlememiş Bir Sorun Haksız İşgal Tazminatı- Ecrimisil", *Ankara Barosu  
Dergisi*, (5), 1976, s. 859.



## 2. Haksız Yapı Hükümlerinin Uygulanması Gerektiği Görüşü

Öğretide ileri sürülen bir görüşe göre<sup>46</sup>, TMK m. 723 özel bir düzenlemedir ve bu hüküm, haksız yapının/bitkinin kaldırılmaması durumunda sebepsiz zenginleşme hükümlerine başvurulması ihtiyacını ortadan kaldırmaktadır. Hatta, eşya hukuku hükümlerinden kaynaklanan iade yükümlülükleri bakımından sebepsiz zenginleşme kurallarının aynen uygulanması da mümkün değildir<sup>47</sup>. Gerçekten, bir kişinin malvarlığında meydana gelen çoğalmanın sebepsiz zenginleşme kuralları dışında, özel bir kurala dayanarak geri verilmesi mümkünse, artık sebepsiz zenginleşme kuralları uygulama alanı bulmaz. Haksız yapı sebebiyle açılan tazminat davası da özel olarak düzenlendiğinden, burada sebepsiz zenginleşme kuralları değil, bu özel hüküm (TMK m. 723) uygulanmalıdır<sup>48</sup>. Zira sebepsiz zenginleşmeden farklı olarak, burada arazi sahibinin zenginleşmesi sebepsiz değildir<sup>49</sup>. Yine de kanun koyucu, iki tarafın malvarlığı arasındaki değer kaymasını denkleştirmeye yönelik bir hüküm (TMK m. 723) vazetmiştir. Bu farklılığa rağmen, TMK m. 723'te düzenlenen tazminat talebi ile sebepsiz zenginleşmedeki iade talebi arasında bir benzerlik bulunmaktadır. Gerçekten, her iki kurumda da bir tarafın malvarlığının diğer tarafın malvarlığı aleyhine artması söz konusudur. Bu benzerlik, TMK m. 5 hükmünden yararlanılmak suretiyle sebepsiz zenginleşme hükümlerinin uygun düştüğü ölçüde haksız yapıya ilişkin meselelerde de uygulanabilmesine olanak sağlamaktadır. Meselâ, TMK m. 723 hükmünde zamanaşımına yönelik bir düzenleme olamaması nedeniyle, sebepsiz zenginleşmeden kaynaklanan istem haklarının tâbi olduğu zamanaşımı süresi (TBK m. 82) burada da kıyasen uygulanabilmelidir.

İsviçre öğretisinde ileri sürülen bir görüşe göre<sup>50</sup>, bütünüleyici parça ilkesi özellikle taraflar arasında akdi bir ilişkinin bulunmaması durumunda

menfaatler dengesine uygun olmayan sonuçlara yol açmaktadır. Kanun koyucu tarafından çoğu zaman saklı tutulan haksız fiil ve sebepsiz zenginleşme kuralları, burada ortaya çıkan uyuşmazlıkların giderilmesi konusunda ekonomik açıdan tatmin edici bir çözüm getirmemektedir. Bu nedenle, kanun koyucu OR Art. 671-673 (TMK m. 722-724) hükümlerinde bütünüleyici parça ilkesini kural olarak korurken, arazi sahibi ile malzeme sahibi arasında adil bir denge sağlamayı hedefleyen özel tedbirler öngörmüştür. Kanun koyucunun söz konusu hükümleri koymasının ve ek bir fıkayla haksız fiil ve sebepsiz zenginleşme kurallarını saklı tutmamasının özel bir nedeni bulunmaktadır. Duruma bu açıdan bakıldığında, sebepsiz zenginleşme kurallarının muhdesat bedelinin tahsili davalarında doğrudan uygulanmaması ve bu hükümlere uyuşmazlığın çözümünde ortaya çıkan boşlukların doldurulması amacıyla ancak kıyasen başvurulabileceği sonucu çıkmaktadır.

## 3. Doğrudan Sebepsiz Zenginleşme Hükümlerine Başvurulabileceği Görüşü

Öğretide ileri sürülen bir görüşe göre<sup>51</sup>, muhdesat bedelinin tahsili talebi bakımından doğrudan sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanmak mümkündür. Şöyle ki, taşınmazın yatay ve dikey sınırları içerisinde kalan yapı, bitki, kaynak ve taşınır şeylerden hangilerinin taşınmaz mülkiyetinin kapsamına dahil olduğu (taşınmazın madde yönünden kapsamı) hususu, TMK m. 718/II hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre, “*Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer*”. Hükümden anlaşılacağı üzere, yasal sınırlamalar (taşınır yapı, taşınır bitki, üst hakkı, mera hakkı gibi) saklı kalmak üzere, taşınmaz mülkiyetinin kapsamına üzerinde bulunan yapılar ve bitkiler (muhdesat) de dahildir. Diğer bir deyişle, muhdesat üzerinde bulunduğu taşınmazın bütünüleyici parçasıdır<sup>52</sup>. Muhdesat üzerinde

<sup>46</sup>İlhan Ulsan, *İyiniyetli Sebepsiz Zenginleşenin İade Borcunun Sınırlanması Sorunu* (BK. md. 63/1), Kazancı Hukuk Yayınları, 1984, s. 84-85; Yağcıoğlu, s. 446.

<sup>47</sup>Selâhattin Sulhi Tekinay/ Sermet Akman/ Halük Burcuoğlu/ Atilla Altop, *Tekinay Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, Filiz Kitabevi 1993, s. 730.

<sup>48</sup>Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Borçlar*, s. 734-735; Ayan, *Borçlar*, s. 415; Oğuzman/ Selici/ Oktay-Özdemir, N. 1757, dn. 881; aynı yönde bkz. BGE 99 II 131, buradan erişilebilir: <[https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/clir/http/index.php?lang=de&type=show\\_document&highlight\\_docid=atf://99-II-131:de&print=yes](https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/clir/http/index.php?lang=de&type=show_document&highlight_docid=atf://99-II-131:de&print=yes)> Erişim Tarihi 31 Ekim 2022.

<sup>49</sup>Yağcıoğlu, s. 446. Arazi malikinin zenginleşmesinin hukukî sebebi, ZGB Art. 671 Abs. 1 (TMK m. 722/I) hükmünde düzenlenen bütünüleyici parça ilkesi olduğundan, bu zenginleşmenin OR Art. 62 Abs. 1 (TBK m. 77/I) anlamında sebepsiz olmadığı yönünde bkz. Schmid/ von Graffenried, in: *OFK ZGB*, Art. 672, N. 1.

<sup>50</sup>Haab/ Simonius/ Scherrer/ Zobl, in: *ZK ZGB*, Art. 671-673, N. 3.

<sup>51</sup>Eren, *Borçlar*, N. 2667; Ulsan, s. 83; Akcaal, *Muhdesat*, s. 100-106; Erkan, *TMK m. 722-723-724*, s. 135. Yargıtay'ın da TMK m. 722-724 hükümlerine değinmeksizin sebepsiz zenginleşme hükümleri üzerinde durduğu kararları bulunmaktadır. Bkz. YİBK. T.22.2.1991, E.1990/1 K.1991/1, “*Müşterek veya iştirak halinde mülkiyette paydaşlardan biri tarafından taşınmaz üzerinde vücuda getirilen muhdesattan ötürü satış sırasında meydana genel değer fazlalığı diğer paydaşlar yönünden Yargıtay'ın ilgili dairelerince ve Hukuk Genel Kurulu'nca sebepsiz iktisap alarak nitelendirilmiştir*” (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022).

<sup>52</sup>Zira bütünüleyici parça kuralı, hukuka aykırı (haksız) yapı ve bitki açısından da etkilidir. Bkz. Peter Tuor/ Bernhard Schnyder/ Jörg Schmid/ Alexandra Rumo-Jungo, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 12. Auflage, Schulthess Verlag, 2002, s. 850; Haab/ Simonius/ Scherrer/ Zobl, in: *ZK ZGB*, Art. 671-673, N. 1; Zelger, in: *KUKO ZGB*, Art. 671, N. 1-2; Schmid/ von Greffenried, in: *OFK ZGB*, Art. 671, N. 2; Thomas Sutter-Somm (Hrsg.), *Schweizerisches Privatrecht, Fünfter Band, Sachenrecht, Erster Teilband, Eigentum und Besitz*, 2. Auflage,

mevcut olan aynî haklar, taşınmazın bütünleyici parçası hâline gelmesiyle son bulmaktadır. O hâlde, muhdesatın mülkiyeti meydana getirilmesiyle birlikte taşınmaz malikine geçmektedir<sup>53</sup>. Bir kişinin kendi malzemesiyle başkasının arazisinde muhdesat meydana getirmesi hâlinde, arazi sahibinin bütünleyici parça kuralı gereğince zenginleşmesi, edim dışı zenginleşme hâlidir. Zira burada muhdesatı meydana getiren kişi, bir edimi ifa etme amacı gütmemektedir. Öte yandan, burada zenginleşenin (arazi sahibinin) kendi kendine, izinsiz ve yetkisiz olarak yararlanması söz konusu olmadığından müdahaleden ötürü zenginleşme değil, aksine müdahaleyi davacı sıfatını haiz muhdesatı meydana getiren kişi yaptığından “*masraftan kurtulmadan ötürü zenginleşme*” söz konusudur<sup>54</sup>. Gerçekten inşaat malzemesinin ya da bitkilerin sahibi başkasının arsasıyla bu malzemeleri bütünleştirirse, masraf zenginleşmesi gündeme gelmektedir<sup>55</sup>. Ayrıca, taşınmaz malikinin malvarlığının artması (zenginleşmesi) haklı bir sebebe dayanmamaktadır<sup>56</sup>. Bu bakımdan muhdesat (malzeme

veya bitki) üzerindeki mülkiyet hakkının bir kanun hükmü gereğince (TMK m. 718/II) taşınmaz malikine geçmesi gerekçe gösterilerek, zenginleşmenin haklı bir sebebe dayandığı sonucuna varılmamalıdır. Zira edim dışı müdahale sonucunda arazi sahibinin zenginleşmesinin sebepsiz olarak nitelendirilmesi, malzeme ve bitki malikinin mülkiyet hakkının içeriğinden artık yararlanamaması düşüncesine dayanmaktadır. Nitekim malzeme ve bitki değeri oranında arazi maliki lehine bir zenginleşme meydana gelmekteyken; malzeme ve bitki maliki bunlar üzerindeki mülkiyet hakkının kendisine sağladığı yetkileri kullanma imkanını kaybetmektedir. Bu olgu da arazi malikinin zenginleşmesinin haklı bir nedene dayanmadığının göstergesi olarak değerlendirilmektedir<sup>57</sup>.

#### 4. Öncelikle Haksız Yapı Hükümleri Olmak Üzere Sebepsiz Zenginleşme Hükümlerinin de Uygulama Alanı Bulabileceği Görüşü

Öğretide ileri sürülen bir görüşe göre<sup>58</sup>, muhdesata ilişkin uyuşmazlıkların çözümlenmesinde öncelikle haksız yapıya ilişkin hükümlerin uygulanması daha doğru bir yaklaşımdır. Zira kanun koyucu bazı konularda sebepsiz zenginleşme hükümlerine nispetle özel bir hüküm vazetmeye yetkilidir. Böyle bir durumda, özel hükmün genel hükümden önce gelmesi ilkesi gereğince sebepsiz zenginleşme kuralları yerine öncelikle bu kurallara başvurulmalıdır. Türk Medenî Kanunu’nun 722 ilâ 724’üncü maddeleri arasında düzenlenen hukuka aykırı yapı hükümleri, Türk Borçlar Kanunu’nda yer alan sebepsiz zenginleşme kurallarına (TBK m. 77-82) nazaran özel hüküm niteliğindedir<sup>59</sup>. Bu

Helbing Lichtenhahn Verlag, 2014, N. 667; Schmid/ Hürlimann-Kaup, N. 894; Berki, s. 34; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Eşya*, s. 801; Eren, *Mülkiyet*, s. 342-343; Aybay/ Hatemi, § 28, N. 11; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, N. 1755-1756; Esener/ Güven, s. 251; Hüseyin Hatemi, *Eşya Hukuku*, On İki Levha Yayıncılık, 2020, s. 130; Sirmen, s. 421; Akipek/ Akıntürk/ Ateş, s. 526; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku, C. II, Mülkiyet*, 10. Baskı, Adalet Yayınevi, 2020, s. 367; Sirmen, s. 421, 442; Galip Esmer, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, Olgaç Matbaası, 1984, s. 116; İnal, s. 253; Akçaal, *Eşya*, s. 459; Belge, s. 85; Gürsel, *Nurettin*, s. 38.

<sup>53</sup>Bkz. Rey/ Strebel, in: *BSK ZGB II*, Art. 671, N. 1, 7-8; Zelger, in: *KUKO ZGB*, Art. 671, N. 3; Meier-Hayoz, in: *BK ZGB*, Art. 671, N. 16; Haab/ Simonius/ Scherrer/ Zobl, in: *ZK ZGB*, Art. 671-673, N. 1; Schmid/ von Greffenried, in: *OFK ZGB*, Art. 671, N. 2-3; Sutter-Somm, N. 667; Eren, *Mülkiyet*, s. 342, 344; Akipek/ Akıntürk/ Ateş, s. 527; Sirmen, s. 421; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, N. 1169; Ayan, *Mülkiyet*, s. 42; İnal, s. 253; Akçaal, *Eşya*, s. 460; Akçaal, *Muhdesat*, s. 84, 101; Belge, s. 87-88.

<sup>54</sup>Rona Serozan, “*Sebepsiz Zenginleşme, TBK m. 77-82*”, Rona Serozan/ Turgut Öz/ Faruk Acar/ Emre Gökyayla/ H. Murat Develioğlu (Ed.), İstanbul Şerhi, Türk Borçlar Kanunu, Yürürlük Kanunu, C. I, Genel Hükümler, Vedat Kitapçılık, 2018, TBK m. 77, N. 152; Gümüş, s. 627; Safa Reisoğlu, *Türk Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, 25. Baskı, Beta Yayıncılık, 2014, s. 275; Andreas Furrer/ Markus Müller-Chen/ Bilgehan Çetiner, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, On İki Levha Yayıncılık, 2021, N. 1327; Pierre Tercier/ Pascal Pichonnaz/ H. Murat Develioğlu, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, On İki Levha Yayıncılık, 2016, § 37, N. 1832.

<sup>55</sup>Serozan, *Sebepsiz Zenginleşme, TBK m. 77*, N. 148, 167. Sebepsiz zenginleşmenin temelde “*edimden ötürü zenginleşme*” ve “*edim dışı zenginleşme*” olmak üzere iki türü bulunmaktadır. Kazandırmada bulunanın belirli bir kişiye ve belirli bir amaca yönelik olarak bilinçli bir şekilde yaptığı edime dayanan zenginleşmelere edimden ötürü zenginleşme denilmektedir. Buna karşılık, edim dışı zenginleşmeler belirli bir kişiye ve belirli bir amaca yönelik bilinçli bir edime dayanmamaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Serozan, *Sebepsiz Zenginleşme, TBK m. 77*, N. 76-202; Gümüş, s. 605; Yıldırım, s. 239.

<sup>56</sup>Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 572; Akipek/ Akıntürk/ Ateş, s. 527.

<sup>57</sup>Uluslan, s. 83-84, dn. 69; Furrer/ Müller-Chen/ Çetiner, N. 1327.

<sup>58</sup>M. Turgut Öz, *Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme, Borçlar Kanunu 61-66. Maddelerine İlişkin İçtihatlar İle*, Kazancı Hukuk Yayınları, 1990, s. 74-75; Gürsel, *Mustafa*, s. 244; İnal, s. 255, dn. 29, 259; Gümüş, s. 626-627. İsviçre Federal Mahkemesi de haksız inşaattan kaynaklanan tazminat davalarında sebepsiz zenginleşme hükümlerinden tamamlayıcı olarak istifade edilebileceği görüşündedir. Bkz. BGE 95 II 221 (Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Borçlar*, s. 730); ayrıca bkz. Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Eşya*, s. 810. İsviçre öğretisinde de aynı görüş ileri sürülmektedir. Bkz. Schmid/ von Greffenried, in: *OFK ZGB*, Art. 672, N. 1. YHGK. T.16.5.2018, E.2017/2264 K.2018/1101, “*Diğer taraftan koşulların gerçekleşmemesi nedeniyle tescil mümkün olmaması hâlinde arsa maliki tarafından yıkım talep edilmediği ya da aşırı zarar doğması sebebiyle yapı yıkılamadığı takdirde taşınmaz malikinin mamelekinde sebepsiz bir zenginleşme meydana geleceğinden, taşınmaz malikinin, malzeme malikine bir tazminat vermesi gerektiği ve tazminat miktarının malzeme malikinin iyi niyetli olup olmamasına göre belirleneceği hususu TMK’nın 723’üncü maddesinde düzenlenmiştir.*” (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022).

<sup>59</sup>Öz, s. 62, 74-75; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, N. 1757, dn. 881; İnal, s. 255, dn. 29; Ayan, *Borçlar*, s. 415. *TMK m. 723’te düzenlenen tazminat isteme hakkının sebepsiz zenginleşmeden doğan bir istem hakkı olduğunu ifade eden yazarlar: Selâhattin Sulhi Tekinay, Eşya Hukuku, Kutulmuş Matbaası, 1970-71, s. 402-403; Akipek/ Akıntürk/ Ateş, s. 528.*

nedenle, muhdesatın mülkiyetinin bütünleyici parça ilkesi gereğince taşınmaz malikine geçmesi sonucunda bedel iadesine yönelik açılan davalar bakımından, hukuka aykırı yapı hükümlerine başvurulmalıdır<sup>60</sup>. Öğretide muhdesatı meydana getiren kişinin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmesiyle, ileride Türk Medenî Kanunu'nun 724 (eMK m. 650) ve 729'uncu (eMK m. 655) maddelerinde düzenlenen taleplerin değerlendirilmesinde kolaylık sağlanmanın amaçlandığı ifade edilmiştir<sup>61</sup>. Mülga 766 sayılı Tapulama Kanunu'nun 40'ıncı maddesi de bu ihtiyacı karşılamak amacıyla hüküm altına alınmıştır<sup>62</sup>. Diğer bir deyişle, kanun koyucunun muhdesatın beyanlar hanesinde gösterilmesini<sup>63</sup> kabul etme nedeni, başkasına ait olan hakların güvence altına alınmasıdır<sup>64</sup>. Özellikle Türk Medenî Kanunu'nda muhdesatı gerçekleştiren kişiye bazı şartların varlığı hâlinde taşınmazın adına tescilini talep etme hakkının tanınması (TMK m. 724) da bu düzenlemenin yapılmasında büyük etkiye sahiptir. Zira bu sayede muhdesatı meydana getiren kişinin ileride taşınmazın adına tescilini talep etmesi hâlinde kararını verirken hâkime kolaylık sağlan-

ması ve bu hakkın kaybının önlenmesi hedeflenmiştir<sup>65</sup>. Öte yandan, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 16.4.1964 tarihli muktezasında da taşınmaz üzerinde başkasına ait olan muhdesat bakımından Türk Medenî Kanunu'nun 722-724 (MK m. 648-650) hükümleri uyarınca mahkemeye başvurulabileceği ifade edilmektedir<sup>66</sup>.

### 5. Kendi Görüşümüz

TMK m. 723 hükmü mevcut iken, TBK m. 77-82 hükümlerine başvurulup başvurulamayacağı meselesi büyük bir önem taşımaktadır. Zira iade ve tazmine yönelik özel bir düzenlemenin bulunduğu durumlarda, kural olarak sebepsiz zenginleşme hükümlerine başvurulamayacağı; sebepsiz zenginleşme hükümlerine ancak unsurlarının gerçekleşmiş olması ve söz konusu özel düzenlemeden yasaklayıcı bir anlam çıkarmaması şartıyla bu özel düzenlemenin kapsamı dışında kalan zenginleşmeler bakımından başvurulabileceği kabul edilmektedir<sup>67</sup>. *Kanaatimizce* TMK m. 723 hükmünden yasaklayıcı bir anlam çıkmamaktadır. TMK m. 723 hükmünde “*tazminat*” kelimesinin kullanılmış olması, arazi sahibinin iade yükümlülüğünün sebepsiz zenginleşme kurallarına dayanmadığı yönünde yorumlanmamalıdır. Hükümde her ne kadar tazminat kavramından söz edilmekte ise de aslında malzeme sahibinin bu talebi sebepsiz zenginleşmeye dayalı bir istemdir<sup>68</sup>. Peki, arazi sahibinin zenginleşmesi Türk Medenî Kanunu'nun 718'inci maddesinin ikinci fıkrasında arazi içinde

<sup>60</sup>Oğuzman/ Öz, N. 964. *Serozan* da genel masraf zenginleşmesine ilişkin sebepsiz zenginleşme kurallarına kanunda yer alan pek çok özel kural karşısında pek hayat hakkı tanınmadığını belirtmiş ve akabinde TMK m. 722 ve 723 hükümlerine değinmiştir. Bkz. Serozan, *Sebepsiz Zenginleşme*, TBK m. 77, N. 160, 167.

<sup>61</sup>Kaşıkcı, *Tapulama*, s. 163; Kaşıkcı, *Kadastro*, s. 507; Ozanalp, s. 580. Öğretide ileri sürülen bir görüşe göre, muhdesatı meydana getiren kişinin araştırılması ve tapuda gösterilmesi tapulamanın konusuna dahil olmamalıdır. Gerçekten, taşınmazın bütünleyici parçası niteliğindeki olan muhdesat, arsanın tapulama günündeki hukukî durumu üzerinde herhangi bir etkiye sahip değildir. Zira muhdesatın bir kişi tarafından meydana getirildiğinin tespit edilmesi, ona herhangi bir hak sağlamamaktadır. Zaten muhdesatı meydana getiren kişinin genel hükümlere göre de talepte bulunabileceği göz önünde bulundurulduğunda, mülga Tapulama Kanunu m. 40 hükmünde bu yönde bir düzenleme yapılması yerinde olmamıştır. Bu durum, ileride açılacak davalar üzerinde olumlu bir etkiyi bırakın aksine olumsuz bir etkiye sahiptir. Bkz. Ozanalp, s. 579. *Kanaatimizce* de Kadastro Kanunu m. 19/II hükmünde de muhdesatın tespitine yönelik hüküm konulması gereksiz olmuştur. Aynı yönde bkz. Özmen/ Şengül, s. 31.

<sup>62</sup>Bilgin/ Kutay/ Özenen, s. 288.

<sup>63</sup>Uygulamada yerinde olmayarak yapılan bu işlemi şerh olarak nitelendirenler de bulunmaktadır. Bkz. Gürsel, *Mustafa*, s. 244.

<sup>64</sup>YİBK. T.22.12.1995, E.1994/1 K.1995/3 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022); Ozanalp, s. 580; Özmen/ Çorbalı, s. 668. Tapu kütüğünün beyanlar hanesine yapılan kaydın ne zamana kadar varlığını sürdüreceğine ilişkin olarak Kanun'da bir düzenleme bulunmamaktadır. Bir görüşe göre, muhdesat taşınmaz üzerinde varlığını sürdürdüğü sürece, diğer bir deyişle söz konusu fiilî durum devam ettiği sürece yapılan beyanın varlığı devam ettirmesi fikri kabul edilebilir. Bkz. Kaşıkcı, *Kadastro*, s. 508. Buna karşılık diğer bir görüşe göre, Medenî Kanun döneminde meydana getirilen muhdesat ortadan kalkmış olsa bile, tapu sicil müdürü bunu beyanlar hanesinden silmemelidir. Zira, muhdesat sahibinin bazı hakları ileri sürmesi mümkündür. Özmen/ Çorbalı, s. 674.

<sup>65</sup>Ozanalp, s. 578.

<sup>66</sup>Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 16.4.1964 tarihli muktezasında muhdesatın kütüğün beyanlar hanesinde gösterilmesinin gerekçesi şu şekilde açıklanmıştır: “*Mülkiyeti arz sahibine ait olmayan bina veya ağaçlar gibi muhdesatın kütüğün beyanlar hanesinde gösterilmesi, ilgi (1) deki yazınızda da belirtildiği gibi fiilî durumu aynen aksettirmek ve üçüncü şahsın itilama arz edebilmek maksadını taşıdığı ve indelhace Yargıca, Medenî Kanununun 648 ilâ 650. ci maddelerinin tatbikinde zemin hazırlanmasına vesile olur. Bu itibarla, Kadastroca, yapılan işlem yerindedir. Esasen bu husus, Tapulama Kanununun 40. cı maddesinde esasa bağlanmış bulunmaktadır*” Bkz. Algan/ Türkay, s. 229-230.

<sup>67</sup>Öz, s. 74.

<sup>68</sup>Serozan, *Sebepsiz Zenginleşme*, TBK m. 77, N. 168; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Eşya*, s. 838; Akipek/ Akıntürk/ Ateş, s. 528; Hatemi, s. 130; Esener/ Güven, s. 251; Erkan, *TMK m. 722-723-724*, s. 134. TMK m. 723 hükmünün kenar başlığının “*Tazminat*” şeklinde olması ve hükmün metninde de “*tazminat ödemekle yükümlüdür*” ifadesinin geçmesi, ilk bakışta haksız yapı (haksız bitki) durumunda malzeme (taşınır bitki) sahibinin söz konusu talebinin haksız fiil hükümlerine tâbi olduğunu akla getirmektedir. Ne var ki, her ne kadar hükmün lafzı buna işaret ediyor gibi gözükse de öğretide TMK m. 723'te düzenlenen tazminat talebinin haksız fiilden kaynaklanan bir talep olmadığı yönünde görüş birliği bulunmaktadır. Bkz. Ataay, s. 83; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Borçlar*, s. 730-731, 734-735; Erkan, *TMK m. 722-723-724*, s. 138.

yer alan yapıların (ve TMK m. 729 atfıyla bitkilerin) yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere arazinin bütünleyici parçası olacağı ve kendiliğinden arazinin mülkiyetine dahil olacağına ilişkin düzenlemeye dayanıyorsa, bu zenginleşme nasıl haklı bir sebebe dayanmamaktadır? Zira mülkiyet hakkının arazi malikine ait olacağını bizzat kanun koyucu emretmektedir. Benzer şekilde, başkasına ait bir eşyanın mülkiyetinin iyiniyetle derhâl veya kazandırıcı zamanlaşımıyla kazanılmasında da sebep kanun hükmüdür (TMK m. 1023, 712, 713). Ayrıca, iyiniyetle başkasının eşyası üzerinde mülkiyet hakkı kazanan kişiye karşı sebepsiz zenginleşme davasının kural olarak açılmayacağı ifade edilmektedir<sup>69</sup>. Öğretide mülkiyet hakkını kanun gereği kazanan kişiye karşı sebepsiz zenginleşme davasının açılıp açılmayacağı hususunun temelinde yasal değer yargılarının bulunduğu ifade edildikten sonra, gerek hukukî taşıyır ve karıştırıp birleştirme yoluyla gerekse haksız yapının iktisap hâllerinde kazanılan değerlerin sebepsiz zenginleşme kuralları gereğince iade edileceği belirtilmektedir<sup>70</sup>. O hâlde, arazi sahibinin muhdesat üzerindeki mülkiyet hakkının da sahibi olması her ne kadar bir kanun hükmüne dayanıyor olsa da, bu kanun hükmü onu elde ettiği değeri iade etmekten kurtarmamaktadır. Diğer bir deyişle, kanun koyucu bir taraftan hukukî güvenlik ve istikrar uğruna birisine ait olan mülkiyet hakkını başka bir kişiye sunarken; diğer taraftan neden olduğu haksızlığı düzeltmek amacıyla sebepsiz zenginleşme kurallarına başvurulabilmesine kapı aralamaktadır.

TMK m. 723 hükmü, arazi malikinin müdahale yoluyla edindiği zenginleşmenin haklı bir sebebe dayandığı anlamına gelmemektedir<sup>71</sup>. Gerçekten, farklı kişilere ait olan malvarlığı değerleri arasında bir kayma olması, sebepsiz zenginleşme kurumuyla benzerlik taşımaktadır<sup>72</sup>. Buna ek olarak, TMK m. 723 hükmü, iki malın karışması ve birleşmesini düzenleyen TMK m. 776 (eMK m. 700) hükmüne yakın bir düzenlemedir. TMK m. 776/III'te tazminat ve sebepsiz zenginleşmeden doğan istem haklarının saklı tutulması, karışma ve birleşmenin ifa dışı sebepsiz zenginleşmenin yasal görünüm biçimleri olduğuna işaret etmektedir<sup>73</sup>. TMK m. 723 hükmünde sadece iyiniyet durumuna göre tazminatın miktarına ilişkin bir düzenlemeyle yetinilmiş, bunun detay-

larına inilmemiştir. Öğretide<sup>74</sup>, TMK m. 723 (eMK m. 649) hükmünde TMK 776/III (eMK m. 700/III) hükmüne benzer bir ibareye yer verilmemesinin ancak kanun koyucunun unutmamasının/ihmâlinin bir sonucu olabileceği ileri sürülmüştür. Bu nedenle TMK m. 723 hükmünde bulunan boşluğun, kıyasen TMK m. 700/III hükmünden faydalanılarak doldurulması fikri benimsenmiştir. Sonuç olarak, muhdesatı meydana getiren kişinin muhdesat bedelini tahsiline yönelik talebi bakımından sebepsiz zenginleşme hükümleri kıyasen uygulama alanı bulmalıdır.

Bu noktada akla şu soru gelmektedir: TMK m. 723'te yer alan boşluk, acaba TMK m. 776/III'te saklı tutulan her iki kurumla (haksız fiil ve sebepsiz zenginleşme) mi, yoksa sadece sebepsiz zenginleşme kurumuyla mı doldurulmalıdır? Bir görüşe göre<sup>75</sup>, TMK m. 723'te düzenlenen tazminat talebi yapılan istemin içeriğine göre farklı bir hukukî esasa dayanabilmektedir. Şayet davacı yapıdaki değer artışının karşılığını talep ederse, tazminat talebi sebepsiz zenginleşme kurumuna; buna karşılık, uğradığı zararı talep ederse, haksız fiil kurumuna dayanacaktır. Bir başka görüşe göre<sup>76</sup>, TMK m. 723'te düzenlenen tazminat talebinin hukukî temelini sebepsiz zenginleşme kurumu oluşturmaktadır. Zira bir kimsenin kendi malzemesi veya bitkisi ile başkasının arazisinde muhdesat meydana getirmesi hâlinde talep edeceği tazminat talebi, haksız fiilden kaynaklanamayacağı aşikârdır. Haksız fiil kurumunda fiil davalıdan, yani kendisinden talepte bulunan kişi tarafından işlenmekte iken; burada fiili bizzat talepte bulunan davacı işlemiştir. O hâlde, muhdesatı meydana getiren kişinin bedel talebi bakımından sebepsiz zenginleşme kurumunun gündeme geleceği ifade edilebilir.

### III. MUHDESAT BEDELİNİN TAHSİLİ DAVASI

#### A. Kavram

Başkasına ait bir taşınmaz üzerinde muhdesat meydana getiren kişinin bazı taleplerde bulunması mümkündür. Uygulamada buna yönelik sıklıkla dava açıldığı görülmektedir. Bu davalardan bir tanesi olan “*muhdesatın aidiyetinin tespiti davası*” veya “*muhdesatın tespiti davası*” davası, çalışmanın kapsamına girmemektedir. Muhdesatın aidiyetinin tespiti davasına yönelik

<sup>69</sup>Serozan, *Sebepsiz Zenginleşme*, TBK m. 77, N. 20.

<sup>70</sup>Serozan, *Sebepsiz Zenginleşme*, TBK m. 77, N. 20.

<sup>71</sup>Uluslan, s. 85.

<sup>72</sup>Schmid/ von Graffenried, *in: OFK ZGB*, Art. 672, N. 1.

<sup>73</sup>Uluslan, s. 84-85.

<sup>74</sup>Ataay, s. 84. Sebepsiz zenginleşme hükümlerinden kıyasen faydalanılabileceği görüşü için bkz. Schmid/ von Graffenried, *in: OFK ZGB*, Art. 672, N. 1.

<sup>75</sup>Sirmen, s. 430.

<sup>76</sup>Ataay, s. 83-84; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, N. 1796; Akipek/ Akıntürk/ Ateş, s. 528; Ayan, *Mülkiyet*, s. 376.

yargı organlarınca verilen birçok kararda<sup>77</sup>, tarafların sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanan bir eda davası açabileceğine işaret edilmektedir. İşte bu eda davasıyla muhdesat bedelinin tahsili talep edilmektedir.

Anayasa Mahkemesi'ne yapılan 2014/4191 nolu bireysel başvuruya ilişkin mahkemece 20.07.2017 tarihinde verilen kararda, “*muhdesatın aidiyetinin tespiti ve bedelinin tahsili davası*” şeklinde bir ifade kullanılmıştır<sup>78</sup>. Görüldüğü üzere, bu kadarda gerek muhdesatın aidiyetinin tespitine yönelik tespit davası gerek sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayandığı ifade edilen eda davası bir tamlama içerisinde kullanılmıştır. Bu karardan yola çıkarak, sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayandığı ifade edilen davayı, “*muhdesat bedelinin tahsili davası*” olarak isimlendirmeyi uygun bulmaktayız.

### B. Muhdesatın Tespiti Davasından Farkı

Muhdesatın tespiti davası, muhdesatın kim tarafından meydana getirildiğinin belirlenmesi amacıyla açılan bir davadır<sup>79</sup>. Hatta bu dava uygulamada isabetsiz bir şekilde “*muhdesatın aidiyetinin tespiti davası*” olarak da isimlendirilmektedir<sup>80</sup>. Bu duruma KK m. 19/II hükmünün kaleme alınış biçiminin neden olduğu ifade edilebilir. Zira hükme göre, muhdesatın taşınmaz malikinden başka bir kimseye veya paydaşlardan birine ait olması mümkün gibi gözükmemektedir. Ne var ki, muhdesatın kural olarak kapsamı içerisinde bulunduğu araziden bağımsız ayrı bir mülkiyet hakkına konu teşkil etmesi mümkün değildir<sup>81</sup>. Diğer bir deyişle, arazinin sahibi içeriğinde bulunan muhdesatın da sahibidir. O hâlde, arazi kapsamında bulunan muhdesatın mülkiyetinin arazi malikinden başkasına ait olduğu yönünde karar verilemez. Bu nedenle, anılan davalarda muhdesat üzerindeki mülkiyet hakkının kime ait olduğu (aidiyeti) değil; bilakis muhdesatın kim tarafından meydana getirildiği tespit edilmektedir.

Muhdesat bedelinin tahsili davasından farklı olarak, muhdesatın tespiti davası hukukî niteliği itibarıyla tespit davasıdır. Bu davanın açılmasındaki amaç, muhdesatı meydana getiren kişinin/kişilerin tespit edilmesidir. Tespit davası sonucunda verilen kararın icra ve infaz kabiliyeti bulunmamaktadır. Bu sebeple, tespit davalarının uygulama alanı sınırlıdır. 6100 sayılı HMK m. 106/II hükmü uyarınca tespit davalarının görülebilmesi için, güncel bir hukukî yararın bulunması ve dava sonuçlanıncaya kadar da güncelliğini kaybetmemesi gerekir. Zira davacının dava açmakta hukuki yararının bulunması, dava şartı niteliğindedir (HMK m. 114/I-h). Dava şartının mevcut olup olmadığı mahkeme tarafından davanın her aşamasında kendiliğinden araştırılmalıdır. Hatta tarafların da dava şartının noksanlığını her zaman ileri sürebilmesi mümkündür (HMK m. 115/I). Dava şartının bulunmadığı tespit edilirse, mahkemenin davanın usulden reddine karar vermesi gerekmektedir (HMK m. 115/II). Tespit davalarının eda davasının öncüsü olması nedeniyle, eda davalarının açılabilirdiği hâllerde tespit davasının açılmasında hukuki yararın olmadığı kabul edilmektedir<sup>82</sup>.

Yargıtay'a göre, muhdesatın tespitinin istenebilmesi için, “*derdest ortaklığın giderilmesi davası*”<sup>83</sup>, “*kentsel dönüşüm uygulaması*”<sup>84</sup> ya da “*kamulaştırma işlemi*”<sup>85</sup> gibi istisnai bir durum söz konusu olmalıdır. Diğer bir deyişle, Yargıtay'a göre ancak bu gibi istisnai durumlarda muhdesatın tespiti davası

<sup>82</sup>Ramazan Arslan/ Ejder Yılmaz/ Sema Taşpınar Ayvaz/ Emel Hanağası, *Medenî Usul Hukuku*, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, 2020, s. 298; Süha Tanrıver, *Medenî Usul Hukuku, Cilt I, Temel Kavramlar ve İlk Derece Yargılaması*, Yetkin Yayınları, 2016, s. 567; İlhan E. Postacıoğlu/ Sumer Altay, *Medenî Usul Hukuku Dersleri*, 7. Baskı, Vedat Kitapçılık, 2015, N. 500; Yağcıoğlu, s. 441.

<sup>83</sup>Y.8.HD. T.8.6.2020, E.2017/13564 K.2020/3080 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022); Y.8.HD. T.13.1.2020, E.2016/10642 K.2020/53 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022); Y.8.HD. T.3.3.2015, E.2014/18251 K.2015/5366, “*Muhdesat tespiti davaları kendine özgü davalardan olup taşınmaz üzerinde bulunan muhdesat yönünden derdest ortaklığın giderilmesi davası bulunmadığı takdirde muhdesat tespiti davasının görülmesinde hukuki yararın bulunduğundan söz edilemeyeceği açıktır. Hukuki yarar da dava koşulu olup davanın her aşamasında mevcut olmalıdır. Ancak bu durumda da taşınmazdaki muhdesat sebebiyle eda nitelikli sebepsiz zenginleşme davası açılabilirliği de kuşkusuzdur*” (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022).

<sup>84</sup>Y.8.HD. T.13.1.2020, E.2016/10642 K.2020/53 (lexpera.com.tr, E.T.: 26.12.2022); Y.8.HD. T.8.12.2015, E.2015/15942 K.2015/22051 (lexpera.com.tr, E.T.: 26.12.2022); Y.8.HD. T.19.12.2017, E.2017/15466 K.2017/17121, (lexpera.com.tr, E.T.: 26.12.2022).

<sup>85</sup>Y.5.HD. T.24.12.2015, E.2015/20037 K.2015/25435 (lexpera.com.tr, E.T.: 26.12.2022); Y.8.HD. T.13.1.2020, E.2016/10642 K.2020/53 (lexpera.com.tr, E.T.: 26.12.2022); Y.8.HD. T.8.12.2015, E.2015/15942 K.2015/22051 (lexpera.com.tr, E.T.: 26.12.2022).

<sup>77</sup>Y.8.HD. T. 8.6.2020, E.2017/13564 K.2020/3080 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022); Y.8.HD. T.3.3.2015, E.2014/18251 K.2015/5366 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022).

<sup>78</sup>Bkz. <https://kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/BB/2014/4191> (Erişim Tarihi: 7.8.2022).

<sup>79</sup>Muhdesatın tespiti davası ortaklığın giderilmesi davaları açısından büyük öneme sahiptir. Zira muhdesatın kim tarafından meydana getirildiği bu dava ile tespit edilebilirse, satış neticesinde elde edilecek meblağdan öncelikle muhdesatı meydana getiren paydaşa kıymeti ödenecek ve bundan sonra kalan meblağ paylaşılacaktır. Bkz. Kurşun, s. 27, dn. 86.

<sup>80</sup>Y.14.HD. T.2.10.2014, E.2014/7186 K.2014/10893 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022); Karamerçan, s. 250; Akçaal, *Muhdesat*, s. 88.

<sup>81</sup>Bkz. Yağcıoğlu, s. 431; Akçaal, *Muhdesat*, s. 85, 88-89.

nın açılmasında hukukî yarar bulunmaktadır<sup>86</sup>. Buna karşılık, Yargıtay<sup>87</sup>, derdest ortaklığın giderilmesi davası olmasa bile, taşınmazda bulunan muhdesat sebebiyle eda davası niteliğinde olan sebepsiz zenginleşme davasının açılabilirliğini kabul etmektedir.

### C. Şartları

#### 1. Başkasının Taşınmazında Hukuka Aykırı Olarak Muhdesat Meydana Getirilmiş Olmalı

Muhdesat bedelinin tahsili davasının ilk şartı, başkasının taşınmazında hukuka aykırı olarak muhdesat meydana getirilmesidir. O hâlde, bu şartın gerçekleşebilmesi için öncelikle meydana getirilen şeyin muhdesatın unsurlarını taşıması gerekmektedir. Bu şartlara yukarıda değinildiğinden bu başlık altında tekrar açıklama yapılmayacaktır. Buna ek olarak, meydana getirilen muhdesatın hukuka aykırı olması da şarttır. Nitekim muhdesatı meydana getiren kişi ile arazi sahibi arasında meydana getirilen muhdesatın hukuka uygun olmasına imkan tanıyan geçerli bir hukukî ilişkinin bulunması hâlinde, taraflar arasındaki uyuşmazlıkların çözümünde haksız yapı hükümleri değil, bu hukukî ilişkiden kaynaklanan hak ve yükümlülükler uygulama alanı bulacaktır<sup>88</sup>. Ne var ki muhdesatı meydana getiren kişiye bu yönde yetki veren hukukî ilişkinin geçersiz olması hâlinde, haksız yapı hükümlerine başvurulması gerekmektedir<sup>89</sup>. Ayrıca arazi sahibinin muhdesatı meydana getiren kişiye bu yönde açık veya örtülü olarak muvafakat göstermesi, meydana getirilen muhdesatın hukuka

aykırı olmasına engel olmaz. Ancak bu muvafakat, arsa sahibi ile muhdesatı meydana getiren kişi arasında bir hukukî ilişkinin kurulmasına yol açmışsa, artık bu hukukî ilişkinin hükümlerine başvurulmalıdır<sup>90</sup>.

Muhdesat bedelinin tahsili davasının kapsamına, teorik anlamda sadece muhdesatın hukuka aykırı olarak meydana getirildiği hâller girmektedir. Bu anlamda bir kişinin haklı bir sebep olmaksızın başkasının taşınmazında meydana getirdiği muhdesat, hukuka aykırı muhdesat sayılmaktadır. Elbette hukuka aykırı olarak meydana getirilen muhdesat bakımından da bütünlüci parça kuralı etkili olmakta ve arazinin maliki kendiliğinden muhdesatın da maliki hâline gelmektedir. Yukarıda ayrıntılı olarak açıklandığı üzere, bu durumda taşınmaz malikinin malvarlığının muhdesatı meydana getiren malvarlığı aleyhine çoğalması söz konusudur<sup>91</sup>. O hâlde, tarafların malvarlıkları arasındaki bu kayma (muhdesatı meydana getiren tarafın fakirleşmesi, buna karşılık arazi sahibinin zenginleşmesi) sebepsiz zenginleşme kurumunun şartlarıyla da örtüşmektedir. Ne var ki, teorik olarak zenginleşmenin muhdesatın meydana getirildiği anda gerçekleşmekteyse de Yargıtay'a göre<sup>92</sup> zenginleşme bu tarihte değil, kısaca muhdesatı meydana getiren kullanımının engellenmediği ve muhdesatın taşınmaz malikine ekonomik bir katkı sağladığı anda gerçekleşmektedir.

<sup>90</sup>Ataay, s. 19; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Eşya*, s. 806, dn. 14d; Erkan, *TMK m. 724*, s. 452-453.

<sup>91</sup>Schmid/ von Greffenried, *in: OFK ZGB*, Art. 672, N. 1; Ernst/ Zogg, S. 11; Köprülü, s. 601; Akipek/ Akıntürk/ Ateş, s. 527, 528; Hatemi, s. 130; Ayan, *Mülkiyet*, s. 369, 374.

<sup>92</sup>Paylı ve elbirliği mülkiyetinde paydaşlardan birisinin taşınmaz üzerinde yaptığı muhdesat nedeniyle diğer paydaşların zenginleşmesi, bu muhdesatın yapıldığı tarihte değil, ortaklığın giderilmesi yoluyla satış yapıldığı ve muhdesat dahil satış bedelinden tüm maliklerin payını aldığı tarihte gerçekleşmektedir. Bkz. YİBK. T.22.02.1991, E.1990/1 K.1991/1 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022); Aynı yönde bkz. Y8.HD. T.15.6.2020, E.2017/13565 K.2020/3423 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022); Y8.HD. T.3.3.2015, E.2014/18251 K.2015/5366 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022); Y8.HD. T.5.10.2020, E.2018/8383 K.2020/5777 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022); Y3.HD. T.5.2.2019, E.2019/238 K.2019/703, "Sebepsiz zenginleşmeden söz edilebilmesi için bir tarafın mal varlığının diğer tarafın malvarlığı aleyhine çoğalması gerekir. İade borcunun kapsamını belirlemede öncelikle fakirleşme ve zenginleşme zamanının tesbit edilmesi gerekir. Sebepsiz zenginleşme borçlusunun, muhdesatın yapıldığı anda ekonomik açıdan zenginleştiği, yapanın ise o anda fakirleştiği ileri sürülmez. Zira, vücuda getiren tarafından kullanılan muhdesatın, taşınmaz malikine herhangi bir katkısı bulunmamaktadır. Bu nedenle, ekonomik yönden zenginleşme ve fakirleşmenin, satış suretiyle taşınmazdaki ortaklığın giderildiği anda gerçekleştiğinin kabulü gerekir. Daha açık deyişle, sebepsiz zenginleşme, satışın yapılarak bedelinin ödendiği tarihte gerçekleşir" (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022).

<sup>86</sup>Y8.HD. T.13.1.2020, E.2016/10642 K.2020/53 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022).

<sup>87</sup>Y8.HD. T.8.6.2020, E.2017/13564 K.2020/3080 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022).

<sup>88</sup>Rey/ Strebel, *in: BSK ZGB II*, Art. 672, N. 2; Zelger, *in: KUKO ZGB*, Art. 672, N. 1; Haab/ Simonius/ Scherrer/ Zobl, *in: ZK ZGB*, Art. 671-673, N. 2; Schmid/ von Graffenried, *in: OFK ZGB*, Art. 672, N. 3; Tuor/ Schnyder/ Schmid/ Rumo-Jungo, s. 851; Sutter-Somm, N. 667; Rey, N. 475, 488; Meier-Hayoz, *in: BK ZGB*, Art. 671, N. 15; Göksu, *in: CHK ZGB*, Art. 672, N. 2; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Eşya*, s. 842; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, N. 1756; Ayan, *Mülkiyet*, s. 365; Ertaş, N. 1627; Esener/ Güven, s. 251; İnal, s. 253; Akçaal, *Eşya*, s. 460; Sirmen, s. 421; Vehbi Umut Erkan, "Kendi Malzemesini Kullanarak Başkasının Arazisinde Haksız Yapı Meydana Getirilmesi Durumunda Malzeme Sahibinin Arazinin Mülkiyetinin Kendisine Verilmesi Talebi (TMK m. 724)", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 63(3), 2014, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/auhfd/issue/42402/510699>>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 451; Akçaal, *Muhdesat*, s. 83; Belge, s. 91-92. Federal Mahkeme'nin de bu yönde verilmiş kararları mevcuttur. Bkz. BGE 99 II 131, BGE 105 II 92, Federal Mahkeme'nin kararlarına buradan erişilebilir: <<https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/clir/http/index.php?lang=de>> Erişim Tarihi 31 Ekim 2022. Diğer bir deyişle, "yapının geçerli bir hukukî ilişkiye dayanmaksızın meydana getirilmiş olması" da haksız yapının unsurlarından birisidir. Bkz. İnal, s. 247; Yağcıoğlu, s. 440.

<sup>89</sup>Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Eşya*, s. 843; İnal, s. 255; Erkan, *TMK m. 724*, s. 452.

## 2. Arazi Maliki Muhdesatın Sökülüp Kaldırılmasını Talep Etmemeli veya Bu Yöndeki Talep Mahkemece Reddedilmiş Olmalı

Taşınmazında hukuka aykırı olarak muhdesat meydana getirilmiş olan taşınmaz maliki, bunun meydana getiren kişi tarafından sökülüp kaldırılmasını isteyebilir (TMK m. 722/III). Muhdesatı meydana getiren kişi, taşınmaz malikinin bu talebini yerine getirirse herhangi bir problemle karşılaşmaz. Buna karşılık, muhdesatı meydana getiren kişi, bunu kendi isteğiyle söküp kaldırmaya yanaşmazsa, taşınmaz maliki tarafından buna yönelik bir dava açılması gerekir. Bu talebinin mahkemece kabul edilebilmesi için, taşınmaz malikin muhdesatın meydana getirilmesine açık veya örtülü olarak muvafakat etmemiş olması ve sökmünün aşırı bir zarara yol açmaması gerekmektedir (TMK m. 722/III). Hangi şekilde olursa olsun muhdesatın sökülüp kaldırılması hâlinde, onu meydana getiren kişinin muhdesat bedeli talebinde bulunmasına gerek kalmaz. Zira artık başkasının taşınmazında hukuka aykırı olarak meydana getirilen bir muhdesat bulunmamaktadır.

Muhdesat bedeli talebinde bulunabilmek için, başkasının taşınmazında hukuka aykırı olarak meydana getirilmiş bir muhdesatın mevcut olması şartı, arazi malikinin muhdesatın sökülüp kaldırılmasını talep etmemesini veya bu yöndeki talebinin mahkemece reddedilmiş olmasını gerektirmektedir<sup>93</sup>.

### D. Tarafları

Muhdesat bedelinin tahsili davasının davacısı, muhdesatı meydana getiren kişi veya onun mirasçısıdır. Şayet bu kişi muhdesatı bizzat veya kendisine bağlı olan kimseler aracılığıyla meydana getirmişse, herhangi bir sorunla karşılaşmaz<sup>94</sup>. Ne var ki, muhdesatın bir eser sözleşmesi vesilesiyle yüklenici tarafından meydana getirilmesi hâlinde, malzeme sahibi sıfatının kime ait olduğu zihni kurcalayabilir. İlk olarak, doğrudan arsa sahibiyle yap-

<sup>93</sup>Rey, N. 488; Meier-Hayoz, in: *BK ZGB*, Art. 672, N. 2; Rey/ Strebel, in: *BSK ZGB II*, Art. 672, N. 5; Zelger, in: *KUKO ZGB*, Art. 672, N. 2; Göksu, in: *CHK ZGB*, Art. 672, N. 1; Haab/ Simonius/ Scherrer/ Zobl, in: *ZK ZGB*, Art. 671-673, N. 25; Hrubesch-Millauer/ Graham-Siegenthaler/ Roberto, N. 06.46; Schmid/ von Greffenried, in: *OFK ZGB*, Art. 672, N. 2; Sutter-Somm, N. 667; Ayiter, s. 125; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Eşya*, s. 832; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, N. 1792; Sirmen, s. 429; Akçaal, *Eşya*, s. 463; Erkan, *TMK m. 722-723-724*, s. 135; Yağcıoğlu, s. 439.

<sup>94</sup>Paul Piotet, "İsviçre Medeni Kanunu'nun (İMK) 671-673. Maddeleri Anlamında Başkasının Arsası Üzerindeki Haksız İnşaatla Kullanılan Malzemelerin Sahibi Kimdir?", Mehmet Ünal (Çev.), *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 34(1), 1977, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/630612>>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 241; Erkan, *TMK m. 724*, s. 453; Yağcıoğlu, s. 437.

tıkları ancak geçersiz olan bir eser sözleşmesine istinaden kendi malzemeleriyle muhdesat meydana getiren yüklenicinin TMK m. 723'te düzenlenen muhdesat bedelini talep edebileceği aşıkardır. Ancak yüklenicinin doğrudan arsa sahibi ile değil de arsa sahibi olmayan başka bir kişi ile yaptığı eser sözleşmesine istinaden muhdesat meydana getirmesi hâlinde muhdesat bedelini kimin talep edebileceği meselesi gündeme gelir. Bu durumda arsa sahibi olmayan yetkisiz iş sahibi malzemeleri kendisi tedarik etmişse, muhdesatı yüklenici vasıtasıyla meydana getirmiş olsa bile, muhdesat bedelini talep hakkı ona ait olacaktır. Buna karşılık, muhdesatı arsa sahibi dışında yetkisiz bir kişi ile yaptığı eser sözleşmesine istinaden meydana getiren yüklenici, malzemeleri de bizzat kendisi tedarik etmişse, muhdesat bedelini talep hakkının kime ait olduğu tartışmalıdır. Bir görüşe göre<sup>95</sup>, bu gibi durumlarda muhdesat bedelini talep hakkının kendisiyle yaptığı sözleşme çerçevesinde yükleniciyi yönlendiren iş sahibine ait olduğu sonucuna varılmalıdır. Diğer görüşe göre<sup>96</sup>, bu durumda muhdesat bedelini talep etme hakkı, arazi sahibi olmayan yetkisiz iş sahibine değil, kendi malzemelerini kullanarak muhdesatı meydana getiren yükleniciye ait olmalıdır.

Bu davada davalı ise, muhdesat meydana getirilirken taşınmazın maliki olan kişi veya onun küllî halefleridir. Muhdesatı meydana getiren kişi, taşınmazı satın alan üçüncü kişiden böyle bir istemde bulunamaz<sup>97</sup>.

### E. Yetkili ve Görevli Mahkeme

HMK m. 6 hükmüne göre, genel yetkili mahkeme davanın açıldığı tarihte davalının yerleşim yeri mahkemesidir. Kanun koyucu bazı davalar için özel yetki kuralları öngörerek bunun dışında bazı mahkeme veya mahkemeleri de yetkili kılmıştır. Muhdesat bedelinin tahsili davası, özünde sebepsiz zenginleşme talebine dayandığı için ne sözleşmeden doğan davalar bakımından özel yetki kuralı içeren HMK m. 10 hükmü ne de taşınmazın ayırından doğan davalara ilişkin HMK m. 12 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Zira HMK m. 10 hükmü sözleşmeden doğan davalar için öngörüldüğünden, se-

<sup>95</sup>Piotet/Ünal, s. 241; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Eşya*, s. 821-822; Yağcıoğlu, s. 437-438.

<sup>96</sup>Erkan, *TMK m. 724*, s. 455-456.

<sup>97</sup>Rey/ Strebel, in: *BSK ZGB II*, Art. 672, N. 7; Zelger, in: *KUKO ZGB*, Art. 672, N. 2; Meier-Hayoz, in: *BK ZGB*, Art. 672, N. 8; Göksu, in: *CHK ZGB*, Art. 672, N. 8; Rey, N. 490; Schmid/ Hürlimann-Kaup, N. 895a; Ernst/ Zogg, s. 11; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Eşya*, s. 638; Ertaş, N. 1630; Akçaal, *Muhdesat*, s. 102-103; Yağcıoğlu, s. 447.

bepsiz zenginleşme temelli talepler bakımından uygulanamaz<sup>98</sup>. HMK m. 12 hükmünün uygulanabilmesi için de davanın taşınmazın aynından doğması gerekmektedir. Hükümde, taşınmaz üzerindeki aynı hakka ilişkin veya aynı hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalar ile taşınmazın zilyetliğine yahut alıkoyma hakkına ilişkin davaların bu nitelikte olduğu belirtilmiştir. Hâl böyle olunca, taşınmazları konu edinen kişisel haklara ilişkin davalar HMK m. 12 hükmünün kapsamı dışında kalmaktadır<sup>99</sup>. Bu nedenle, muhdesat bedelinin tahsili davasında davalının davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesinin yetkili olduğu ifade edilebilir.

Muhdesat bedelinin tahsili davaları, konusu para ile ölçülebilen ve malvarlığı hukukundan doğan davalardır. HMK m. 2/I hükmünde dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarda aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesinin görevli olduğu düzenlenmiştir. Bu nedenle, muhdesat bedelinin tahsili davalarında, ticarî bir dava söz konusu olmadığı müddetçe, asliye hukuk mahkemesinin görevli olduğu ifade edilebilir.

## F. Süre

Muhdesat bedeli talebinin hangi sürede zamanaşımına uğrayacağı konusunda TMK m. 723'te herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Öğretide haklı olarak ifade edildiği üzere<sup>100</sup>, bu konuda sebepsiz zenginleşmeye ilişkin zamanaşımını süresinin (TBK m. 82; OR Art. 67) uygulanması gerekmektedir. O hâlde, muhdesat bedeli talebi hak sahibinin bu hakkının olduğunu öğrendiği tarihten itibaren iki yılın ve her hâlde zenginleşmenin gerçekleştiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrayacaktır.

Yargıtay'a göre<sup>101</sup>, ortaklığın giderilmesi hâlinde zenginleşme muhdesa-

tın meydana getirildiği anda değil, taşınmazın satışının yapılarak hak sahibinin ondan el çektirildiği ve satış bedelinin taşınmaz malikine ödendiği anda gerçekleşmektedir. Ne var ki, Yargıtay'ın bu yaklaşımı somut olay adaletini sağlamakta ise de teorik olarak isabetli değildir<sup>102</sup>. Zira zenginleşmenin malvarlığın çoğaldığı veya azalmasının engellendiği anda gerçekleşmesi, mantık kuralarının bir gereğidir. Bütünleyici parça ilkesinin bir sonucu olarak muhdesatın meydana getirildiği (tamamlandığı) anda zenginleşme hukuken meydana gelmiştir<sup>103</sup>.

## G. Hükümü

Muhdesat bedelinin tahsili davasının kabulü hâlinde, arazi sahibinin muhdesatı meydana getiren kişiye bir bedel ödemesine hükmedilmektedir. Hâkim tarafından muhdesat bedelinin ödenmesine karar verilebilmesi için, bunun talep edilmiş olması gerekir. Şayet muhdesatı meydana getiren kişi böyle bir talepte bulunmamışsa, hâkim re'sen bedel ödenmesine karar veremez<sup>104</sup>.

Y.8.HD. T.3.3.2015, E.2014/18251 K.2015/5366 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022); Y.8.HD. T.5.10.2020, E.2018/8383 K.2020/5777 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022); Y.3.HD. T.5.2.2019, E.2019/238 K.2019/703, "Sebepsiz zenginleşmeden söz edilebilmesi için bir tarafın mal varlığının diğer tarafın malvarlığı aleyhine çoğalması gerekir. İade borcunun kapsamını belirlemede öncelikle fakirleşme ve zenginleşme zamanının tesbit edilmesi gerekir. Sebepsiz zenginleşme borçlusunun, muhdesatın yapıldığı anda ekonomik açıdan zenginleştiği, yapanın ise o anda fakirleştiği ileri sürülmez. Zira, vücuda getiren tarafından kullanılan muhdesatın, taşınmaz malikine herhangi bir katkısı bulunmamaktadır. Bu nedenle, ekonomik yönden zenginleşme ve fakirleşmenin, satış suretiyle taşınmazdaki ortaklığın giderildiği anda gerçekleştiğinin kabulü gerekir. Daha açık deyişle, sebepsiz zenginleşme, satışın yapılarak bedelinin ödendiği tarihte gerçekleşir" (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022). Yargıtay tarafından verilen bir kararda da (Y.3.HD. T.28.6.2012, E.2012/10762 K.2012/16399, lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022), ortaklığın giderilmesi davasında aynen taksim kararı verilmiş ve bu karar üzerinde dava konusu parseller davalı adına tescil edilmiştir. Daha sonra davacılar tarafından davalı adına tescil edilen parselde davacılar tarafından tesis edilen pek çok tesis ve yetiştirilen ağaç bulunduğundan bahisle bunların bedeli talep edilmiştir. İlk derece mahkemesi tarafından açılan davanın sebepsiz zenginleşme davası niteliğinde olduğu ve zamanaşımı süresinin dolduğundan bahisle dava reddedilmiştir. Ne var ki, Yargıtay, muhdesat bedeli talep edilen bu taşınmazların dava tarihinde fiilen kimin kullanımında olduğu dosya kapsamından anlaşılmasından ilk derece mahkemesinin kararını bozmuştur.

<sup>102</sup>Aynı yönde bkz. Akçaal, *Muhdesat*, s. 106. Zamanaşımının başlangıç anına ilişkin öğretide ileri sürülen görüşler için bkz. Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Eşya*, s. 838-840.

<sup>103</sup>Aynı yönde bkz. Schmid/ von Greffenried, *in: OFK ZGB*, Art. 672, N. 7.

<sup>104</sup>Ataay, s. 82; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Eşya*, s. 832; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, N. 1798; Sirmen, s. 430; Ayan, *Mülkiyet*, s. 376.

<sup>98</sup>Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s. 220; Mine Akkan, *Pekcanitez Usûl, Medenî Usûl Hukuku, Cilt I*, Hakan Pekcanitez/ Muhammet Özekes/ Mine Akkan/ Hülya Taş Korkmaz (Ed.), 15. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2017, s. 285-286; Postacıoğlu/ Altay, N. 264.

<sup>99</sup>Tanrıver, s. 233; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s. 222; Akkan, *Pekcanitez Usûl*, s. 295; Murat Atalı/ İbrahim Ermenek/ Ersin Erdoğan, *Medenî Usûl Hukuku*, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, 2020, s. 189.

<sup>100</sup>Rey, N. 499; Schmid/ von Greffenried, *in: OFK ZGB*, Art. 672, N. 7; Ataay, s. 84; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Eşya*, s. 838-839; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, N. 1796; Akipek/ Akıntürk/ Ateş, s. 528; Ayan, *Mülkiyet*, s. 376; Yağcıoğlu, s. 455-456; Belge, s. 135; krs. Sirmen, s. 430.

<sup>101</sup>YİBK. T.22.02.1991, E.1990/1 K.1991/1 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022); Aynı yönde bkz. Y.8.HD. T.15.6.2020, E.2017/13565 K.2020/3423 (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022);



Ödenecek bu bedelin miktarı konusunda TMK m. 723/III hükmünde bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre, muhdesatı meydana getiren kişinin iyiniyetli olup olmaması, ödenecek bedelin miktarı bakımından belirleyici bir rol oynamaktadır. Muhdesatı meydana getiren kişi *iyiniyetli ise*, arazi malikinin uygun bir bedel<sup>105</sup> ödemesi gerekir (TMK m. 723/I). Bu bağlamda arazi üzerinde muhdesatı meydana getirme yetkisinin olmadığını bilmiyor ve somut olayın özelliklerine göre de bilmesi gerekmiyorsa, muhdesatı meydana getiren kişi iyiniyetlidir<sup>106</sup>. Ödenecek bedelin miktarı ve hakkaniyete uygunluğu konusunda hâkimin takdir yetkisi bulunmaktadır.

Buna karşılık, muhdesatı meydana getiren kişi *kötüniyetli ise*<sup>107</sup>, ödenmesi gereken bedel, “*bu malzemenin (veya bitkilerin) arazi maliki için taşıdığı en az değeri geçemeyebilir*” (TMK m. 723/III). TMK m. 723/III hükmünde malzemenin değerinden söz edilmesine karşılık, ZGB Art. 672 Abs. 3 hükmünde inşaatın (yapının) değerinden (... , was **der Bau für den Grundeigentümer allermindestens wert ist**) söz edilmektedir. Öğretide de haklı olarak belirtildiği üzere<sup>108</sup>, TMK m. 723/III hükmünde geçen “*malzemenin*” ifadesini, ZGB Art. 672 Abs. 3 hükmüne uygun olarak “*inşaatın (yapının)*” şeklinde anlamak gerekmektedir. O hâlde, muhdesatı meydana getiren kişinin kötüniyetli olması hâlinde kendisine ödenmesi gereken bedel, muhdesatın arazi maliki için taşıdığı en az değerdir. Diğer bir deyişle, muhdesatın arazi maliki için arz ettiği subjektif değer, ödenecek bedel miktarının tespitinde belirleyici olacaktır<sup>109</sup>.

<sup>105</sup>İsviçre öğretisine göre, uygun bedel kural olarak malzemenin yanı sıra, emeği de kapsamaktadır. Bundan dolayı uygun bedel, muhdesatı meydana getirenin emeğini ve muhdesat nedeniyle taşınmazın değerinde meydana gelen değer artışı da içermelidir. Bu konuda bkz. Zelger, in: KUKO ZGB, Art. 672, N. 3; Rey/ Strebel, in: BSK ZGB II, Art. 672, N. 7; Schmid/ von Greffenried, in: OFK ZGB, Art. 672, N. 9; Sutter-Somm, N. 668; Meier-Hayoz, in: BK ZGB, Art. 672, N. 9, 20; Tuor/ Schnyder/ Schmid/ Rumo-Jungo, s. 850; Göksu, in: CHK ZGB, Art. 672, N. 3.

<sup>106</sup>Bkz. Rey, N. 492; Meier-Hayoz, in: BK ZGB, Art. 672, N. 6; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, N. 1794; Akipek/ Akıntürk/ Ateş, s. 528; Arık, s. 985; Ertaş, N. 1660; Talih Uyar, “Paylı Gayrimenkule Bir Paydaş Tarafından Yapılan Faydalı Giderlerin, Uygulamada Yarattığı İhtilaf”, *Ankara Barosu Dergisi*, 4, 1970, s. 550; Erkan, *TMK m. 722-723-724*, s. 142-143; Yağcıoğlu, s. 447; Belge, s. 99.

<sup>107</sup>Müşterek veya iştirak halinde mülkiyet konusu olan arsada birlikte malik olanlardan birisinin tek başına yetkisi olmaksızın muhdesat meydana getirmesi hâlinde, bu kişi kural olarak kötüniyetli olarak değerlendirilir. Bkz. Ataay, s. 96; Berki, s. 35; Ertaş, N. 1664; Uyar, s. 550; Yağcıoğlu, s. 448.

<sup>108</sup>Köprülü, s. 602; Ayan, *Mülkiyet*, s. 375, dn. 721; Ataay, s. 100; Gürsel, *Mustafa*, s. 58; Erkan, *TMK m. 722-723-724*, s. 152; Yağcıoğlu, s. 451.

<sup>109</sup>Bkz. Rey, N. 494; Rey/ Strebel, in: BSK ZGB II, Art. 672, N. 9; Zelger, in: KUKO ZGB, Art. 672, N. 3; Schmid/ von Greffenried, in: OFK ZGB, Art. 672, N. 14; Haab/ Simonius/ Scherrer/

Öte yandan, muhdesatı meydana getiren kişinin talebinin aslında sebep-siz zenginleşmeye dayanan bir talep olduğu düşünüldüğünde, TBK m. 79-80 hükümlerinin de göz önünde tutulması gerekmektedir. Bu hükümlerde, TMK m. 723 hükmünden farklı olarak muhdesatı meydana getiren kişinin iyiniyetli veya kötüniyetli olması değil, zenginleşen kişinin iyiniyetli olup olmamasından bahsedilmektedir. Kanaatimizce muhdesat bedelinin tahsili davalarında hem TMK m. 723 hem de TBK m. 79-80 hüküm dikkate alınmalıdır<sup>110</sup>. Ne var ki, ortaklığın satış yoluyla giderilmesine dair verilen kararın kesinleşmesi ve dava konusu parselin satışının yapılmasından sonra açılan muhdesat bedelinin tahsili davalarına ilişkin verilen Yargıtay kararlarında<sup>111</sup> hükmedilecek mikta-

Zobl, in: ZK ZGB, Art. 671-673, N. 25; Meier-Hayoz, in: BK ZGB, Art. 672, N. 18; Göksu, in: CHK ZGB, Art. 672, N. 6; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, N. 1797; Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Eşya*, s. 836; Ayan, *Mülkiyet*, s. 375, dn. 722; Erkan, *TMK m. 722-723-724*, s. 153-154; Yağcıoğlu, s. 451; Belge, s. 132. Muhdesatı meydana getiren kişiye muhdesatın arazi maliki için taşıdığı subjektif değer ödenmesi nedeniyle, İsviçre öğretisinde kötüniyetli malzeme sahibinin bedel talebi, kural olarak sebepsiz zenginleşme olarak nitelendirilmektedir. Bkz. Rey, N. 495.

<sup>110</sup>Mesela, öğretide tazminat talep edildiği zaman bina yanmışsa ve bunda iyiniyetli arsa sahibinin kusuru bulunmamakta ise, arsa sahibinin herhangi bir ödeme yükümlülüğü altında olmadığı ifade edilmektedir. Bu sonuca varılırken arsa sahibinin başkasının malvarlığına el uzatmamış olmasına rağmen; malzeme sahibinin haksız inşaat yapmış olması gerekçe gösterilmekte ve iyiniyetli arsa sahibinin tazminat ödemesinin hakkaniyete aykırı olduğu belirtilmektedir. Buna karşılık, arsa sahibinin kötü niyetli olması hâlinde, kanunun bu konuda özel bir açıklama yapmadığı belirtildikten sonra, eMK m. 649/I-c.2 (TMK m. 723/II) hükmünün kıyasen uygulanması suretiyle arsa sahibinin bütün zararları tazminle mükellef olduğu ifade edilmektedir. Bkz. Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Eşya*, s. 835. Görüldüğü üzere, öğretilde tazminat (iade) yükümlüsü arsa sahibinin iyiniyetli veya kötüniyetli olmasına göre bir ayırım yapılması ve buna göre ödenecek bedelin belirlenmesi hakkaniyete uygun görülmektedir. Kanaatimizce bu durum, sebepsiz zenginleşmede geri vermenin kapsamına ilişkin TBK m. 78-80 hükümlerinin göz ardı edilmemesini gerektirmektedir. Ayrıca bkz. Tekinay/ Akman/ Burcuoğlu/ Altop, *Eşya*, s. 810-812; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, N. 1795, 1797.

<sup>111</sup>Y.8.HD. T.15.6.2020, E.2017/13565 K.2020/3423, “Hal böyle olunca, Mahkemece yapılması gereken iş; dava konusu taşınmazın satışına ilişkin olarak ... Sulh Hukuk Mahkemesinin 2012/6 numaralı satış dosyası ayrıntılı incelenmek suretiyle taşınmazın, davacıların murisi tarafından yapıldığı bildirilen muhdesatlarla birlikte ihale tarihindeki gerçek değeri ile muhdesatlar dikkate alınmaksızın çıplak gerçek sürüm değerinin, uzman bilirkişi kurulu aracılığı ile belirlenmesi, bu şekilde elde edilecek değerler arasında bir fark meydana geldiğinde bunların birbirine oranlanması, bu oranın ihale ile yapılan satış bedeline uygulanarak, davacıların yaptığı belirtilen muhdesatın ihale bedeline yansımaya miktarının belirlenmesi, bu lunacak bu miktardan, davacıların dava konusu taşınmazda hissedar olduğu da gözetilerek, davalıların payına isabet eden miktara hükmedilmesidir” (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022); Y.3.HD. T.5.2.2019, E.2019/238 K.2019/703, “Bu durumda, sebepsiz zenginleşme sebebiyle hükmedilecek miktar, muhdesatların satış tarihinde taşınmazın değerinde meydana getirdiği artış oranında olmalıdır. Diğer bir anlatımla, taşınmazın davacılar için muhdesatlar yapılmamış olsa idi kaç liraya satılabileceği, muhdesatlar ile birlikte kaç liraya satılabileceği bilirkişiye tesbit ettirilmeli, taşınmazın muhdesatlar hariç belirlenen satış değeriyle muhde-

rın muhdesatın satış tarihinde taşınmazın değerinde meydana getirdiği artış oranı olduğu belirtilmekte ve muhdesatı meydana getiren kişinin iyiniyetli olup olmadığına değinilmemektedir. Gerçekten masraftan ötürü zenginleşmeye dayalı istemlerde en önemli problem, kişiye hiç düşünmediği ve istemediği bir değişikliğin dayatılmasına ne şekilde engel olunabileceği meselesidir. Öğretide<sup>112</sup> bu sorunun iade borcunun kapsamının objektif piyasa değeri yerine, zenginleşmenin sadece zenginleşen bakımından taşıdığı bireysel ve sübjektif yarara göre belirlenerek çözülebileceği ileri sürülmektedir. Bu konuda açık bir hüküm bulunmayan müdahaleden ötürü sebepsiz zenginleşme hâllerinde dahi, bu sonuca ulaşılması gerekli görülüyorsa; muhdesatı meydana getirenin kötüniyetli olması durumunda aynı sonuca ulaşan TMK m. 723/III hükmünün bu sonuca ulaşmayı kolaylaştırdığı ifade edilebilir<sup>113</sup>. Sonuç olarak, Yargıtay'ın muhdesat bedelinin tahsili davalarını klasik bir sebepsiz zenginleşme davası olarak nitelendirmesi ve TMK m. 723 hükmünü göz ardı ederek salt TBK m. 79-80 hükümlerine göre iade borcunu belirlemesi eleştire açıktır.

#### IV. SONUÇ

Türk Medenî Kanunu'nda muhdesat kavramına yer verilmemesine rağmen, Kadastro Kanunu başta olmak üzere mevzuatta ve uygulamada bu kavramın kullanıldığını görmek mümkündür. Kelime anlamı itibarıyla “*sonradan oluşturulmuş şeyler*” anlamına gelen muhdesat kavramının hukukî açıdan neyi ifade ettiği Kadastro Kanunu'nda açıklanmamıştır. Yargıtay'ın 22.12.1995 tarihli ve 1/3 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına göre meydana getirilen yeniliğin muhdesat olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceği konusunda amaca göre yorum yapılması gerekmektedir. Kanaatimizce muhdesat kavramının taşınmazın malikinden başkası veya bu konuda yetkisi olmayan müşterek veya iştirak hâlinde maliklerden birisi tarafından sürekli kalmak maksadıyla meydana getirilen yapı ve/veya bitkilerdir şeklinde tanımlanması mümkündür. Buna göre, bir şeyin muhdesat olarak nitelendirilebilmesi için, “*yapı veya bitki biçiminde olma*”, “*sonradan meydana getirilme*”, “*sürekli kalmak maksadıyla meydana getirilme*”, “*özel mülkiyete tâbi olmayan bir*

*taşınmaz üzerinde meydana getirilme*” ve “*taşınmazın maliki dışında bir kişi tarafından meydana getirilme*” şeklindeki unsurlara sahip olması gerekmektedir.

Türk Hukuku'nda eski hukuktan farklı olarak ikili mülkiyet sistemi kabul edilmemiştir. Diğer bir deyişle, taşınmazın bir kişiye ve bu taşınmazın üzerinde bulunan muhdesatın başka bir kişiye ait olması kural olarak mümkün değildir. Türk Medenî Kanunu'nda kabul edilen bütüncü parça ilkesi sebebiyle (TMK m. 718) taşınmaza malik olan kimse onun üstünde veya altında meydana getirilen muhdesata (yapı ve/veya bitkilere) da malik olmaktadır. Malikin kendi arsasında kanunda öngörülen sınırlamalara uyarak yapı yapması ve/veya bitki dikmesi, hukukî bir soruna yol açmamaktadır. Yine, bir kişinin başkasının arsasında sözleşmesel bir ilişkiye ya da sınırlı aynî hakka istinaden yapı yapması ve/veya bitki dikmesi hâlinde, ortaya çıkan uyuşmazlıkların çözümünde sözleşme veya özel kanun hükümleri göz önünde bulundurulmaktadır.

Başkasına ait taşınmaz üzerinde haklı bir sebebe dayanılmaksızın yapı yapılması veya bitki dikilmesi hâlinde ise, muhdesatı meydana getiren kişinin arsanın malikinden muhdesat bedelini talep etme hakkının yasal dayanağına ilişkin öğretide farklı görüşler ileri sürülmektedir. Bu görüşler, “*zilyetliğin korunmasına ilişkin hükümlere başvurulabileceği*”, “*haksız yapı hükümlerinin uygulanması gerektiği*”, “*doğrudan sebepsiz zenginleşme hükümlerine başvurulabileceği*” ve “*öncelikle haksız yapı hükümleri olmak üzere sebepsiz zenginleşme hükümlerinin de uygulama alanı bulabileceği*” şeklindedir. Kanaatimizce, iade ve tazmine yönelik özel hükümlerin mevcut olduğu durumlarda sebepsiz zenginleşme hükümlerine kural olarak başvurulamaz. Bu özel düzenleme yanında sebepsiz zenginleşme hükümlerine de başvurulabilmesi için, öncelikle sebepsiz zenginleşmenin unsurlarının somut olayda gerçekleşmiş olması ve söz konusu özel düzenlemeden yasaklayıcı bir anlam çıkarmaması gerekmektedir. TMK m. 723 hükmünden sebepsiz zenginleşme hükümlerine başvurulamayacağı şeklinde yasaklayıcı bir anlam çıkmamaktadır. Ayrıca anılan hükümde “*tazminat*” kelimesinin kullanılması da sebepsiz zenginleşme kurallarına başvurulmasına engel teşkil etmemektedir. Burada üzerinde durulması gereken diğer mesele ise, arazi sahibinin zenginleşmesinin haklı bir sebebe dayanıp dayanmadığıdır. Zira arazi sahibinin zenginleşmesi, bütüncü parça kuralına ve dolayısıyla kanuna (TMK m. 718/II) dayanmaktadır. Diğer bir deyişle, arazi malikinin zenginleşmesinin hukukî sebebi bir kanun hükmüdür. Öğretide de kabul edildiği üzere, mülkiyet hakkını kanun gereği kazanan kişiye karşı sebepsiz zenginleşme davasının açılıp açılmayacağı hususunun temelinde yasal değer yargıları bulunmaktadır. Bu değer yargılarına

*satlar dahil belirlenen satış değeri birbirine oranlanmalı, bu oranın taşınmazın üçüncü kişiye satış bedeline uygulanması suretiyle elde edilecek fark bedel kadar davalıların muhdesatlar nedeniyle zenginleştiği kabul edilmelidir. Başka bir deyişle, davacıya ait muhdesatların satış bedelinden davalılara ödenmiş olan paradan yukarıda açıklanan orantı ile bulunacak kısım kadar davalılar sebepsiz zenginleşmiş sayılır. Aynı şekilde, satış sonucu davacının yaptırdığı muhdesatların elinden çıkması ile mamelekinde bir azalma olacağı da kesindir”* (lexpera.com.tr, E.T.: 18.09.2022).

<sup>112</sup>Serozan, *Sebepsiz Zenginleşme*, TBK m. 77, N. 170.

<sup>113</sup>Aynı görüşte bkz. Gümüş, s. 627.

göre, arazi sahibinin muhdesata malik olması her ne kadar bir kanun hükmüne dayanıyor olsa da bu hüküm, onu elde ettiği değeri iade etmekten kurtarmamalıdır. Bu nedenle, muhdesat bedelini tahsiline yönelik talep bakımından sebepsiz zenginleşme hükümlerine de başvurulabilmelidir.

Başkasına ait bir taşınmaz üzerinde muhdesat meydana getiren kişinin bazı taleplerde bulunması mümkündür. Bu amaçla açılan davalardan birisi, “muhdesatın tespiti davası” olarak adlandırılmaktadır. Bu davanın bazı yargı kararlarında “muhdesatın aidiyetinin tespiti davası” olarak isimlendirilmesi, eşya hukukunun ilkeleriyle örtüşmemektedir. Zira arsa üzerinde meydana getirilen muhdesatın bütünleyici parça ilkesi nedeniyle taşınmaz malikinden başka bir kişiye ait olması ya da bunun tespit edilmesi mümkün değildir. Muhdesatın tespiti davası, muhdesatın kim tarafından meydana getirildiğinin belirlenmesi amacıyla açılan bir tespit davasıdır. Bu nedenle Yargıtay’a göre, muhdesatın tespitinin istenebilmesi için, “derdest ortaklığın giderilmesi davası”, “kentsel dönüşüm uygulaması” ya da “kamulaştırma işlemi” gibi istisnai bir durum söz konusu olmalıdır.

Buna karşılık, derdest ortaklığın giderilmesi davası gibi istisnai bir durum söz konusu olmasa bile, taşınmazda bulunan muhdesat sebebiyle muhdesat bedelinin tahsili davasını açmak mümkündür. Muhdesat bedelinin tahsili davasının açılabilmesi için, “başkasının taşınmazında hukuka aykırı olarak muhdesat meydana getirilmesi” ve “arazi malikinin muhdesatın sökülüp kaldırılmasını talep etmemesi veya bu yöndeki talebin mahkemece reddedilmiş olması” gerekmektedir. Bu dava, muhdesatı meydana getiren kişi veya onun mirasçıları tarafından muhdesat meydana getirilirken taşınmazın maliki olan kişi veya onun küllî haleflerine karşı açılmalıdır. Davanın görülmesi bakımından davalının davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri asliye hukuk mahkemesi, yetkili ve görevlidir. Muhdesat bedeli talebinin hangi sürede zamanaşımına uğrayacağına ilişkin TMK m. 723’te herhangi bir düzenleme bulunmamasına rağmen, sebepsiz zenginleşmeye ilişkin zamanaşımı süresinin (TBK m. 82) bu dava bakımından da uygulanması mümkündür. Yargıtay tarafından zenginleşmenin muhdesatın meydana getirildiği anda değil, taşınmazın satışının yapılarak hak sahibinin ondan el çektiği ve satış bedelinin taşınmaz malikine ödendiği anda gerçekleştiği ve bu nedenle zamanaşımı süresinin de bu andan itibaren başlayacağına hükmedilmesi somut olay adaletini sağlama bakımından olumlu olsa da, teorik olarak isabetli değildir. Zira zenginleşme, muhdesatın meydana getirildiği (tamamlandığı) anda bütünleyici parça ilkesinin bir sonucu olarak hukukten gerçekleşmiştir.

## KAYNAKÇA

- Akçaal M, “Yargıtay’ın Güncel İçtihatları Işığında Muhdesat”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 12(51), 2022, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/taad/issue/71085/1139352>>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 77-112 (Muhdesat).
- Akçaal M, *Eşya Hukuku*, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, 2022 (Eşya).
- Akıncı Ş, *Borçlar Hukuku Bilgisi*, 12. Baskı, Sayram, 2021.
- Akipek J/ Akıntürk T/ Ateş D, *Eşya Hukuku*, 2. Baskı, Beta Yayıncılık, 2018.
- Akman G S, *Taşkın İnşaat*, Fakülteler Matbaası, 1982.
- Algan M R/ Türkay Y, *Yeni Hükümleri ile 766 Sayılı Tapulama Kanunu ve Uygulaması*, Özyayın Matbaacılık, 1966.
- Arık F, “Başkasının Arsası Üzerinde İnşaat ve Hüsnüniyet Meselesi”, *Adliye Dergisi*, 35(12), 1944, <<https://adaletdergisi.adalet.gov.tr/arsiv/adliye-dergisi/1944/s12-aralik-1944-sene35-sayfa176-cilt2.pdf>>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 981-987.
- Arsebük E, “Bir İçtihat Birleştirme Kararı Münasebetiyle”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8(1-2), 1951, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/auhfd/issue/42943/519708>>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 760-764.
- Arslan R/ Yılmaz E/ Taşpınar Ayvaz S/ Hanağası E, *Medenî Usul Hukuku*, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, 2020.
- Ataay, A M: *Kendi Malzemesiyle Başkasının Gayrimenkulünde Haksız İnşaat*, Baha Matbaası, 1959.
- Atalı M/ Ermenek İ/ Erdoğan E, *Medenî Usûl Hukuku*, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, 2020.
- Ayan M, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, 12. Baskı, Adalet Yayınevi, 2020 (Borçlar).
- Ayan M, *Eşya Hukuku, C. II, Mülkiyet*, 10. Baskı, Adalet Yayınevi, 2020 (Mülkiyet).
- Aybay A/ Hatemi H, *Eşya Hukuku*, Vedat Kitapçılık, 2014.

- Ayiter N, *Eşya Hukuku*, Sevinç Matbaası, 1977.
- Belge A M, *Arazi Mülkiyetinin Maddi Kapsamı*, Yetkin Yayınları, 2016.
- Berki Ş, *Aynı Haklar*, Yargıçoğlu Matbaası, 1965.
- Bilgin İ/ Kutay İ/ Özenen B, *Tapulama Kanunu Şerhi*, Güven Matbaası, 1966.
- Breitschmid P/ Jungo A (Hrsg.), *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht, Art. 641-977 ZGB*, 3. Auflage, Schulthess Verlag, 2016 (Bearbeiter, in: CHK ZGB, Art. N.).
- Büchler A/ Jakob D (Hrsg.), *Kurzkomentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, 2. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, 2018 (Bearbeiter, in: KUKO ZGB, Art. N.).
- Büyükcay Y, “Kendi Malzemesi ile Başkasının Arazisi Üzerine Yapılan Haksız İnşaa İlişkin Yargıtay 5. Hukuk Dairesi’nin 17.09.2004 Tarih ve 8282 E./ 8506 K. No’lu Kararı Üzerine”, *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Atatürk’ün 125. Doğum Yılına Armağan*, 10(3-4), 2006, s. 419-432.
- Çağlar N/ Yılmaz N F, *3402 Sayılı Kadastro Yasası ve Uygulaması*, Ekspres Gazetecilik ve Matbaacılık, 1988.
- Doğan M/ Şahan G/ Atamulu İ, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler Ders Kitabı*, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Dural M, *Eşya Hukuku Dersleri*, Fakülteler Matbaası, 1981.
- Eren F, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, Yetkin Yayınları, 2021 (Borçlar).
- Eren F, *Mülkiyet Hukuku*, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, 2021 (Mülkiyet).
- Erkan V U, “Kendi Malzemesini Kullanarak Başkasının Arazisinde Haksız Yapı Meydana Getirilmesi Durumunda Malzeme Sahibinin Arazinin Mülkiyetinin Kendisine Verilmesi Talebi (TMK m. 724)”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 63(3), 2014, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/auhfd/issue/42402/510699>>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 449-478 (TMK m. 724).
- Erkan V U, *Türk Medeni Kanunu’nda Kendi Malzemesini Kullanarak Başkasının Arazisinde Haksız Yapı Meydana Getirilmesi (TMK m. 722-723-724)*, Yetkin Yayınları, 2013 (TMK m. 722-723-724).
- Ernst W/ Zog S, *Sachenrecht*, 3. Auflage, Dike Verlag, 2020.
- Ertuş Ş, *Eşya Hukuku*, 16. Baskı, Barış Yayınları, 2021.
- Esener T/ Güven K, *Eşya Hukuku*, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, 2015.
- Esmer G, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, Olgaç Matbaası, 1984.
- Feyzioğlu F N, *Zilyetlikte İadenin Mevzuu ve Şümulü*, 2. Baskı, Baha Matbaası, 1961.
- Furrer A/ Müller-Chen M/ Çetiner B, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Geiser T/ Stephan W (Hrsg.), *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, 6. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019 (Bearbeiter, in: BSK ZGB II, Art. N.).
- Gümüş M A, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*, Yetkin Yayınları, 2021.
- Gürsel M, *2613 Sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu, Açıklamalı – Uygulamalı*, Bilim Matbaası, 1978 (Mustafa).
- Gürsel N, *Gayrimenkul Mülkiyetine Tecavüz Ederek Kendi Levazımile Başkasının Arsasına veya Başkasının Levazımile Kendi Arsasına İnşaat Yapmak ve Komşu Arsasına Tecavüz Eden İnşaat*, İstiklâl Matbaacılık, 1953 (Nurettin).
- Gürsoy K T/ Eren F/ Cansel E, *Türk Eşya Hukuku*, 2. Baskı, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1978.
- Haab R/ Simonius A/ Scherrer W/ Zobl D, *Zürcher Kommentar, Band/Nr. IV/1, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Das Eigentum, Art. 641-729 ZGB*, 2. Auflage, Schulthess, 1977 (Bearbeiter, in: ZK ZGB, Art. N.).
- Hatemi H, *Eşya Hukuku*, On İki Levha Yayıncılık, 2020.
- Hatemi H/ Serozan R/ Arpacı A, *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, 1991.
- Hrubesch-Millauer S/ Graham-Siegenthaler B/ Roberto V, *Sachenrecht*, 5. Auflage, Stämpfli Verlag, 2017.
- İnal E, “Haksız Yapı Kavramı ve Haksız Yapının Kaldırılması”, *İstanbul Üni-*

- versitesi *Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 70(1), 2012, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/iuhfm/issue/9186/115108>>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 245-276.
- Jolanta Kren Kostkiewicz/ Stephan Wolf/ Marc Amstutz/ Roland Frankhauser (Hrsg.), *Orell Füssli Kommentar, ZGB Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, 4. Auflage, Orell Füssli Verlag, 2021 (Bearbeiter, in: OFK ZGB, Art. N.).
- Karamercan F, “Arsa Üzerinde Başkasına Ait Taşınmaz (Muhdesat)”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 87(6), 2013, <<https://www.istanbulbarosu.org.tr/files/Yayinlar/Dergi/doc/ibd201306.pdf>>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 249-256.
- Kaşıkcı M, *Uygulamada Kadastro Kanunu*, Fatih Gençlik Vakfı Matbaası, 1988 (Kadastro).
- Kaşıkcı M, *Uygulamada Tapulama Kanunu, Açıklamalar – Örnekler ve İçti-hatlar*, Kazancı Matbaacılık, 1984 (Tapulama).
- Kılıçoğlu A M, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, 25. Baskı, Turhan Kitabevi, 2021.
- Köprülü B, “Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 10/4/1951 Tarihli ve 950/8661 Esas ve 1918 Sayılı Kararı”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 18(1-2), 1952, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/iuhfm/issue/9110>>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 598-603.
- Kurşun A S, *El Atmanın Önlenmesi Davası*, On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Kutay İ, “Çözümlememiş Bir Sorun Haksız İşgal Tazminatı-Ecrimisil”, *Ankara Barosu Dergisi*, (5), 1976, s. 855-869.
- Meier-Hayoz A, *Berner Kommentar, Band IV, Sachenrecht, 1. Abteilung, Das Eigentum, 2. Teilband, Das Grundeigentum I, Art. 655-679 ZGB*, Stämpfli Verlag, 1974.
- Oğuzman M K/ Öz, M T, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, C. 2*, 16. Baskı, Vedat Kitapçılık, 2021.
- Oğuzman M K/ Selici Ö/ Oktay-Özdemir S, *Eşya Hukuku*, 22. Baskı, Filiz Kitabevi, 2020.
- Ozanalp A. N, *Tapulama Kanunu Şerhi*, 2. Baskı, Ünal Matbaası, 1976.
- Öz M T, *Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme, Borçlar Kanunu 61-66. Maddelerine İlişkin İçtihatlar İle*, Kazancı Hukuk Yayınları, 1990.
- Özmen E S/ Şengül M, *Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Aynı Haklar ve Şerhler*, On İki Levha Yayıncılık, 2018.
- Özmen İ/ Çorbacı H, *3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi*, Feryal Matbaacılık, 1988.
- Pekcanitez H/ Özekes M/ Akkan M/ Taş Korkmaz H (Edit.), *Pekcanitez Usûl, Medenî Usûl Hukuku, Cilt I*, 15. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2017 (Paragraf Yazarının Soyadı, Pekcanitez Usûl, İlgili Sayfa).
- Piotet P, “İsviçre Medeni Kanunu’nun (İMK) 671-673. Maddeleri Anlamında Başkasının Arsası Üzerindeki Haksız İnşaatta Kullanılan Malzemele-rin Sahibi Kimdir?”, Mehmet Ünal (Çev.), *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 34(1), 1977, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/630612>>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 233-252.
- Postacıoğlu İ E, “Suiniyet Sahibi Zilyetlerin Ecri Misille Mükellef Olup Olmadığı”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 17(1-2), 1951, s. 414-436.
- Postacıoğlu İ E/ Altay S, *Medenî Usûl Hukuku Dersleri*, 7. Baskı, Vedat Kitapçılık, 2015.
- Reisoğlu S, *Türk Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, 25. Baskı, Beta Yayıncılık, 2014.
- Rey H, *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, Band I*, 3. Auflage, Stämpfli Verlag, 2007.
- Schmid J/ Hürlimann-Kaup B, *Sachenrecht*, 5. Auflage, Schulthess Verlag, 2017.
- Serozan R, “Nisbi Hakların Güçlendirilmesi”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 40(1-4), 1974, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/iuhfm/issue/9112/114017>>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 459-479 (Nisbî Haklar).
- Serozan R, “Sebepsiz Zenginleşme, TBK m. 77-82”, Serozan, Rona/ Öz, Turgut/ Acar, Faruk/ Gökyayla, Emre/ Develioğlu, H. Murat (Ed.), İstanbul

- Şerhi, Türk Borçlar Kanunu, Yürürlük Kanunu, C. I, Genel Hükümler, Vedat Kitapçılık, 2018 (Sebepsiz Zenginleşme).
- Sirmen A L, *Eşya Hukuku*, 9. Baskı, Yetkin Yayıncılık, 2021.
- Sutter-Somm T (Hrsg.), *Schweizerisches Privatrecht, Fünfter Band, Sachenrecht, Erster Teilband, Eigentum und Besitz*, 2. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, 2014.
- Şenol H, *Kendi Malzemesiyle Başkasının Arazisinde İnşa Edilen Haksız Yapı*, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2015.
- Tanrıver S, *Medenî Usûl Hukuku, Cilt I, Temel Kavramlar ve İlk Derece Yargılaması*, Yetkin Yayınları, 2016.
- Tekinay S S, *Eşya Hukuku*, Kutulmuş Matbaası, 1970-71.
- Tekinay S S/ Akman S/ Burcuoğlu H/ Altop A, *Tekinay Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, Filiz Kitabevi, 1993 (Borçlar).
- Tekinay S S/ Akman S/ Burcuoğlu H/ Altop A, *Tekinay Eşya Hukuku, C. I, Zilyetlik-Tapu Sicili, Mülkiyet*, Filiz Kitabevi, 1989 (Eşya).
- Tercier P/ Pichonnaz P/ Develioğlu H M, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, On İki Levha Yayıncılık, 2016.
- Tuor P/ Schnyder B/ Schmid J/ Rumo-Jungo A, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 12. Auflage, Schulthess Verlag, 2002.
- Tüzün O/ İkinci B, *Gereğçeli – Açıklamalı – En Yeni İçtihatlarla Tapulama Kanunu*, Gürsoy Basımevi, 1967.
- Uluslan İ, *İyiniyetli Sebepsiz Zenginleşenin İade Borcunun Sınırlanması Sorunu (BK. md. 63/1)*, Kazancı Hukuk Yayınları, 1984.
- Uyar T, “Paylı Gayrimenkule Bir Paydaş Tarafından Yapılan Faydalı Giderlerin, Uygulamada Yarattığı İhtilaf”, *Ankara Barosu Dergisi*, (4), 1970, s. 544-550.
- Ülgen H/ Helvacı M/ Kaya A/ Nomer Ertan N F, *Ticari İşletme Hukuku*, 6. Baskı, Vedat Kitapçılık, 2019.
- Yağcıoğlu B, “Türk Medeni Kanunu m. 722 vd. ile Kadastro Kanunu m. 19/ II Hükümleri Çerçevesinde Muhdesat Kavramı ve Muhdesatı Oluştur-

ran Kişinin Hukuki Talepleri”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 8(15), 2020, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/mdergi/issue/55178/757614>>, Erişim Tarihi 26 Ocak 2023, s. 423-481.

Yardım O, *3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi*, Alfa Basım Yayım, 1996.

Yıldırım A, *Türk Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, 2015.

