

Araştırma Makalesi/
Research Article.

Gönderilme Tarihi: 18 Mayıs 2026/
Kabul Tarihi: 31 Temmuz 2026.

*Submission Date: May 18, 2026/
Acceptance Date: July 31, 2026.*

TÜRK HUKUKUNDA MUHDESAT KAVRAMI VE MUHDESATIN AİDİYETİNİN TESPİTİ DAVASI

—◆◆◆◆◆—
*Veli BENLİ**

İYYÜHFD, 2026, 4(2), (361-428).

E-ISSN: 3149-9848

<https://doi.org/10.66012/iyyuhfd.2026.25>

* İstanbul Altınbaş Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Öğrencisi, av.velibenli@gmail.com, ORCID: 0009-0007-8273-3732.

<https://doi.org/10.66012/iyyuhfd.2026.25>

Gönderilme Tarihi: 18 Mayıs 2026, Kabul Tarihi: 31 Temmuz 2026.

Araştırma Makalesi.

Açık Erişim



ÖZ

Türk Eşya Hukuku’nun temel dinamiklerinden biri olan ve Roma Hukuku kökenli “superficies solo cedit” (üst toprağa tabidir) prensibi uyarınca; bir arazi üzerinde bulunan yapılar ve bitkiler, hukuken o arazinin ayrılmaz bir parçası (bütünleyici parça/ mütemmim cüz) kabul edilerek arazi sahibinin mülkiyetine dahil olur. Ne var ki, bu kuralın istisnasız uygulanması, başkasına ait arazide emek ve sermaye harcayarak değer yaratan kişiler açısından ekonomik mağduriyetlere yol açabilmektedir. Hukuk sistemimiz, mülkiyetin bütünlüğü ilkesini zedelemekten bu hakkaniyete aykırı durumu dengelemek adına “muhdesat” kurumunu geliştirmiştir. Bu çalışma kapsamında; muhdesatın yasal unsurları, muhdesatın bütünleyici parça, eklenti, haksız yapı ve üst hakkı gibi benzer kavramlardan ayırt edilmesi, hukuki karakteri ve tapu sicilindeki yansıması, Yargıtay’ın güncel içtihatları ve öğretideki görüş ayrılıkları çerçevesinde analiz edilmiştir. Araştırma sonucunda; muhdesat sahipliğinin kişiye ayni bir hak sağladığı, bunun yerine yalnızca şahsi nitelikte bir alacak hakkı doğurduğu sonucuna varılmıştır. Usul hukuku bakımından yapılan incelemede ise; “muhdesatın aidiyetinin tespiti” davasının keyfi bir tespit yolu olmadığı; bu davanın ancak ortaklığın giderilmesi, kamulaştırma veya kentsel dönüşüm süreçleri gibi “güncel bir hukuki yararın” mevcut olduğu sınırlı hâllerde açılabileceği belirlenmiştir. Çalışmanın son bölümünde, muhdesatın hukuki akıbetinin, “parasal bir değere dönüşmek” olduğu ve hak sahibinin talep edebileceği tazminatın, öğretideki tartışmalara rağmen “sebepsiz zenginleşme” hükümlerine dayandığına kanaat edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Muhdesat, Bütünleyici parça, Aidiyetin tespiti davası, Hukuki yarar, Sebepsiz zenginleşme.

THE CONCEPT OF MUHDESAT IN TURKISH LAW AND THE ACTION FOR THE DETERMINATION OF MUHDESAT OWNERSHIP

Veli BENLİ*

ABSTRACT

In accordance with the principle of superficies solo cedit adopted in Turkish property law, structures erected or plants planted on land are, as a rule, regarded as integral parts of the immovable and pass into the ownership of the landowner. The strict application of this principle, however, may lead to economic injustices for persons who have invested labor and capital in such structures or plants. To address this imbalance, Turkish law has developed the concept of muhdesat, referring to structures or plants permanently created on land by a person other than the landowner without fragmenting ownership. This study examines the legal nature and elements of such structures, the distinction between muhdesat and related concepts such as integral parts, appurtenances, unlawful construction and superficies rights, as well as their reflection in the land registry, in light of current Court of Cassation (Yargıtay) jurisprudence and doctrinal discussions. It is concluded that the ownership attributed to muhdesat does not confer an independent real right upon its creator, but merely gives rise to a personal claim. From a procedural law perspective, actions for the determination of ownership of muhdesat may be brought only in exceptional circumstances where a present legal interest exists. Finally, the study argues that the legal fate of muhdesat is ultimately to be transformed into a monetary value, and that the appropriate legal basis for such claims lies in the rules on unjust enrichment.

* Istanbul Altınbaş University, Graduate Education Institute, Master Student at Private Law Department, av.velibenli@gmail.com, ORCID: 0009-0007-8273-3732. Submission Date: May 18, 2026, Acceptance Date: July 31, 2026.

Research Article.

This work is licenced under CC BY-NC-ND 4.0 Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International © 2023

Open Access

Keywords: Muhdesat (Improvements on Land), Integral part, Declaratory action for ownership, Legal benefit, Unjust enrichment.

GİRİŞ

Eşya hukukunda taşınmaz mülkiyetinin kapsamını belirleyen temel ilkelerden biri, kökenini Roma hukukundan alan ve Türk hukukunda da kabul edilen “*superficies solo cedit*” (üst arza tabidir) ilkesidir. Türk Medeni Kanunu¹ madde 718/2’de ifadesini bulan bu ilke uyarınca; bir arazi üzerinde inşa edilen yapılar, dikilen bitkiler ve kaynaklar, kural olarak taşınmazın bütünleyici parçası sayılmakta ve hukuken arazi malikinin mülkiyetine tâbi olmaktadır. Bu çerçevede, taşınmazın mülkiyeti kime ait ise, üzerindeki yapıların mülkiyetinin de aynı kişiye ait olduğu kabul edilmektedir.

Ancak sosyal ve ekonomik hayatın gerçekleri her zaman bu katı hukuk kuralıyla örtüşmemektedir. Uygulamada sıklıkla karşılaşıldığı üzere; bir kişinin kendi malzemesi ve emeğiyle başkasının (veya paydaşı olduğu) arazisi üzerine bina yapması, ağaç dikmesi durumunda, “yapıyı meydana getiren” ile “arazi maliki” arasında ciddi bir menfaat çatışması doğmaktadır. İşte hukukumuzda “muhdesat” kavramı, mülkiyetin arazi sahibine ait olduğu gerçeğini değiştirmeden, yapı üzerinde emek ve sermaye harcayan kişinin ekonomik haklarını korumak amacıyla geliştirilmiş, kendine özgü bir hukuki rejimdir.

Bu çalışmanın temel amacı; muhdesat kavramını sadece teorik tanımlarıyla değil, özellikle Yargıtay’ın güncel içtihatları ve uygulamadaki yansımalarıyla ele almaktır. Çalışmada öncelikle muhdesatın unsurları ve hukuki niteliği incelenecek; muhdesatın bütünleyici parça, eklenti gibi benzer kavramlarla ilişkisine değinilecek, muhdesat sahipliğinin kişiye aynı bir hak (mülkiyet) değil, ancak şahsi bir alacak hakkı sağladığı ortaya konulacaktır. Akabinde, uygulamada sıkça başvurulanan “Muhdesatın Aidiyetinin Tespiti Davası”nın usul ve esasları, özellikle Yargıtay’ın dava şartı olarak aradığı “güncel hukuki yarar” (ortaklığın giderilmesi, kamulaştırma, kentsel dönüşüm) kriterleri çerçevesinde detaylandırılacaktır.

¹ Türk Medeni Kanunu (RG, T. 22.11.2001, S. 24607.).

Çalışmanın nihai bölümünde ise muhdesatın “hukuki kaderi” ele alınacaktır. Yapıyı meydana getiren kişinin hakkının, taşınmazın tasfiyesi (satışı) aşamasında nasıl paraya dönüşeceği ve bu bedelin tahsili için başvurulacak “sebepsiz zenginleşme” davasının teknik boyutları, öğretideki tartışmalar ve yargısal pratik ışığında analiz edilecektir. Böylece, “arazinin parçası olma” kuralı ile “emeğin korunması” ilkesi arasındaki hassas dengenin hukukumuzda nasıl sağlandığı bütüncül bir yaklaşımla ortaya konulmaya çalışılacaktır.

I. KAVRAM

Arapça kökenli olan muhdesat, en sade hâliyle “sonradan meydana getirilmiş şeyler” demektir. Bir yapının veya durumun ilk hâlinde bulunmayan, sonradan eklenen veya yeniden oluşturulan bölümleri anlatmak için kullanılır. Muhdesat kelimesi, sözlük anlamı olarak “muhdes” kelimesinden türemiş olup bu “sonradan olma” durumuna işaret etse de² asıl çerçevesi hukuk dünyasında, özellikle de eşya hukuku kapsamında netlik kazanır.

Bu çerçevede mevzuata bakıldığında; Türk Medeni Kanunu’nun lafzında “muhdesat” kavramının doğrudan tanımlanmadığı görülmektedir. Kavramın yasal sınırları, esasen geçmişten günümüze özel kanunlar yoluyla şekillenmiştir. Mülga Tapulama Kanunu ile hukukumuzda giren bu kavram, günümüzde 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile devamlılığını sürdürmektedir. Ne var ki her iki düzenlemede de muhdesat kavramı açıkça tanımlanmamış; yalnızca lafzen yer almıştır³. Kanun koyucu tarafından Kadastro Kanunu’nun madde gerekçesinde muhdesat, geçici olmayacak

² Türk Dil Kurumu, Güncel Türkçe Sözlük, Bağlantı: <https://sozluk.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 27.07.2026).

³ 766 sayılı Tapulama Kanunu md. 40: “Gayrimenkul üzerindeki arzın malikinden başkasına ait muhdesat mevcut ise, muhdesatın cini ve ihdas tarihi tutanağın iktisap sebebi sütununda izah edilmek suretiyle muhdesatın sahibi tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir.” (RG, T. 12.07.1960, S. 12346.); 3402 sayılı Kadastro Kanunu md. 19: “Taşınmaz mal üzerinde malikten başka bir kimseye veya paydaşlardan birine ait muhdesat mevcut ise bunun sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir” (RG, T. 09.07.1987, S. 19512.).

şekilde yapılan yapı veya dikilen bitkiler olarak tanımlanmıştır⁴. Öte yandan Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği'nde de muhdesat tanımlanmıştır⁵. Bu tanım, Kadastro Kanunu'nun gerekçesindeki düzenlemeye büyük ölçüde örtüşmektedir.

Yargı kararları ve öğreti bu yasal çerçeveyi derinleştirmiştir. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre muhdesat, mülkiyet hakkından bağımsız olarak taşınmaz üzerinde fiilen var olan ve başkasına ait olduğu tespit edilen bütünüleyici parçaları ifade eder⁶. Öğretide ise kavramın unsurları üzerine çeşitli görüşler mevcuttur. Bazı yazarlar muhdesat için, yapı veya bitkinin kalıcı olmak kaydıyla taşınmaz üzerinde bulunmasını yeterli görürken⁷; diğer bazı yazarlar muhdesatın TMK md. 722 ve devamı

⁴ 3402 Sayılı Kadastro Kanunu md.19 gerekçesi “*Muhdesat, geçici olmayan bina ve ağaç gibi şeylerdir. Bilindiği üzere eski hukukta, taşınmaz malların zemini ve muhdesatının ayrı ayrı özel mülkiyete konu olabileceği kabul edilmiş ve böylece ayrı ayrı tapu kayıtları tesis olunmuştur. Nitekim Medenî Kanunun Sureti Meriyet ve Şekli Tatbiki Hakkındaki Kanunun 39uncu maddesinde bu husus işaret edilmektedir. Medenî Kanunun yürürlüğünden sonra, muhdesatı vücuda getiren ile zemin sahibi arasındaki münasebeti Medenî Kanunun 649, 650 ve 655 inci maddeleri düzenlenmektedir. Kadastro sırasında zeminin maliki belirtilmekle beraber, muhdesat zemin maliki dışında bir başkası tarafından vücuda getirilmiş ise muhdesatın cinsi, ihdas tarihi ve vücuda getirenin kim olduğu tespit edilerek, muhdesatın sahibi tutanakta ve kütüğün beyanlar hanesinde açıkça gösterilecektir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 8.9.1965 tarih 7/153 esas ve 1965/293 sayılı kararında da belirtildiği gibi muhdesatın kadastro tutanağında ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilmesi, eylemli (fiili) durumun belirtilmesi demek olup, muhdesat sahibi yararına sürekli ve aynı bir hak meydana getirmez. Eski hükümde açıklık bulunmadığından müsterek taşınmaz malda paydaşlardan birisine veya birkaçına ait tek veya birden fazla muhdesat bulunduğu da aynı işlemin yapılacağı esası getirilmiştir.*”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

⁵ Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği md. 4: “Muhdesat: Arsa ve arazi üzerinde malikinden başka bir kimse veya paydaşlardan birisi tarafından yapılan yapı, tesis veya dikilen şeyleri,” (RG, T. 21.03.1995, S. 22234).

⁶ YİBK, 22.12.1995, E. 1994/1, K. 1995/3; Y. 3. HD, 10.12.2018, E. 2018/2766, K. 2019/862; Y. 14. HD, 22.1.2019, E. 2016/4132, K. 2019/654; Y. 14. HD, 22.1.2019, E. 2016/4271, K. 2019/646; Y. 14. HD, 21.1.2019, E. 2016/3878, K. 2019/610, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

⁷ Hüseyin Hatemi/Rona Serozan/Abdülkadir Arpacı, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991, s. 619; Mehmet Ayan, Eşya Hukuku II- Mülkiyet, 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 117; Jale G. Akipek/Turgut Akıntürk/Derya Ateş, Eşya Hukuku, 2. Baskı, Beta Yayınları, 2018, s. 264; Kemal Erdoğan, “Başkasının Arazisinde Muhdesat Meydana Getiren Kişinin Muhdesat Bedeli Talebi”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 27, Sayı 1, Ocak 2023, s. 74.

maddelerinde düzenlenen haksız yapı hükümleriyle birlikte değerlendirilerek tanımlanması gerektiği ileri sürülmektedir⁸. Öğretideki bir diğer görüşe göre ise “malikten başkası tarafından yapılma” şartını da muhdesat tanımının ayrılmaz bir parçası sayar⁹.

Kanaatimizce bu görüşler değerlendirilirken Kadastro Kanunu’nun md. 19/2’deki lafzı, kanunun sistematik düzenlemesi ve Yargıtay içtihatlarının bütünü birlikte gözetilmelidir. Öğretideki kalıcılık unsurunu tek başına yeterli sayan görüş, taşınmaz malikinın kendi yaptığı yapıları da muhdesat kavramı içine alma riskini taşımaktadır. Oysa Kadastro Kanunu md. 19/2’nin lafzı ve muhdesat kurumunun işlevsel amacı, bu kavramı açıkça “malikten başka bir kimse veya paydaşlardan biri” tarafından meydana getirilen yapı ve bitkilerle sınırlandırmaktadır. Bu itibarla bu görüşün kanuni düzenlemeyle bağdaşmadığı kanaatindeyiz. Öğretideki muhdesatın haksız yapı niteliği taşıdığını ve bu nedenle TMK md. 722 ve devamındaki hükümlerin öncelikle uygulanması gerektiği görüşü; muhdesat kavramının tanımlanması aşamasında yapının “haksız” olup olmadığının kanun koyucunun tasarrufuyla bağdaşmadığından yerinde değildir. Zira Kadastro Kanunu md. 19/2, muhdesatın beyanlar hanesine yazılması için böyle bir koşul öngörmemiş; paylı mülkiyette diğer paydaşların rızasıyla meydana getirilen yapılar da dahil olmak üzere yalnızca “malikten başkası tarafından yapılmış olma” unsurunu aramıştır. Bir yapının muhdesat olarak değerlendirilmesi için yapının haksız nitelikte bir yapı olması zorunlu değildir. Hatta bazı hallerde yapı hukuka uygun olarak dahi meydana getirilebilmektedir. Nitekim miras bırakanın rızasıyla

⁸ S. Sulhi Tekinay/ Sermet Akman/ Haluk Burcuoğlu/ Atilla Altop, Tekinay Eşya Hukuku, C. I, Zilyetlik-Tapu Sicili, Mülkiyet, Filiz Kitabevi, 1989, s. 838; S. Sulhi Tekinay/ Sermet Akman/ Haluk Burcuoğlu/ Atilla Altop, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993, s. 833; Lale Sirmen, Eşya Hukuku, 5. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2017, s. 424; Burcu Yağcıoğlu, “Türk Medeni Kanunu M. 722 Vd. İle Kadastro Kanunu M. 19/II Hükümleri Çerçevesinde Muhdesat Kavramı Ve Muhdesatı Oluşturan Kişinin Hukuki Talepleri”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, Sayı: 15 Haziran 2020, s. 446; Akçaal, Muhdesat, s. 82 ; Erdoğan, s. 89.

⁹ Osman Gökhan Antalya, Marmara Hukuk Yorumu Eşya Hukuku, C. IV/1, Giriş, Temel Kavram ve İlkeler – Zilyetlik – Tapu Sicili, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul 2021, s. 638; Mehmet Akçaal, Eşya Hukuku, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 452; Mehmet Akçaal, “Yargıtay’ın Güncel İçtihatları Işığında Muhdesat”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S. 51, Temmuz 2022, s. 79.

mirasçı tarafından meydana getirilen yapı bu duruma örnek gösterilebilir¹⁰. Tüm bu hususlar birlikte değerlendirildiğinde, öğretilerdeki “malikten başkası tarafından yapılma” şartını tanımın ayrılmaz bir parçası sayan görüş yerindedir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında kanaatimizce muhdesat, bir arazi üzerinde malik dışında bir kimse veya paydaş tarafından sürekli kalmak maksadıyla sonradan ihdas edilen yapı veya bitkiler olarak tanımlanabilir.

II. MUHDESATIN BENZER KAVRAMLARLA KARŞILAŞTIRILMASI

Muhdesat kavramının doğru anlaşılabilmesi ve eşya hukukunda yerinin tayini için onunla karıştırılabilecek ya da zaman zaman iç içe geçebilecek bazı hukuki kavram ve kurumlardan ayırt edilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda; bütünüleyici parça, eklenti, haksız yapı, üst hakkı ve mecra hakkı kavramları aşağıda kısaca ele alınacaktır.

A. Muhdesat ile Bütünüleyici Parça

Muhdesat müessesinin eşya hukuku bağlamında iç içe geçtiği kavram esasen bütünüleyici parça kavramıdır. Bu itibarla öncelikle bütünüleyici parça kavramının açıklanması yerinde olacaktır. Mülkiyet hakkını oluşturan eşyalar genellikle tek bir eşyadan meydana gelmemekte, birden fazla eşyanın bir araya gelmesiyle meydana gelmektedir. Karışık yapıya sahip bu eşyalar ise meydana geldiği eşyalardan bağımsız bir varlığa sahip olmaktadır¹¹. Birleşen eşyalar, bağımsız varlığa sahip eşyanın bütünüleyici parçalarıdır¹². Bütünüleyici parça tanımı doğrudan TMK’da yapılan ve kriterleri oluşturulan bir kavramdır. Yasal düzenlemeye göre; yerel örf ve adetler uyarınca asıl şeyin temel bir unsuru kabul edilen ve o şeyden ayrılması durumunda asıl şeyin yok olmasına, zarara uğramasına veya niteliğinin değişmesine yol açacak parçalar, hukuken bütünüleyici parça statüsündedir¹³.

¹⁰ Bkz. VI. Muhdesat Bedeli Talebi

¹¹ Ayan, s. 35.

¹² Akipek/ Akıntürk/ Ateş, s.50.

¹³ TMK md. 684/2 “Bütünüleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.”.

Öğretideki tanımlamalar ışığında kavram daha geniş bir perspektifle ele alındığında bütünleyici parça; asıl eşya ile birleşerek onunla iktisadi ve fonksiyonel bir bütünlük oluşturan ve bu birleşme sonucunda bağımsız varlığını yitirerek “tek bir eşya” niteliği kazanan unsurlar olarak ifade edilebilir¹⁴. Yukarıda¹⁵ belirtildiği üzere muhdesat bütünleyici parçadır. Bu kapsamda, muhdesatı bütünleyici parça kavramından bağımsız olarak ele almak mümkün olmayacaktır.

B. Muhdesat ile Eklenti

Muhdesat kavramının benzer kavramlarla karşılaştırılması noktasında öncelikle eklenti kavramının açıklanması yerinde olacaktır. Eklentinin tanımı da doğrudan TMK’da yapılmıştır. Bu anlamda eklenti TMK’nın 686. maddesinin ikinci fıkrasında, “*Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusunun veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır mal...*” olarak tanımlanmıştır. Eklentide asıl eşya ile eklentiye oluşturan şeyler arasındaki ilişki bütünleyici parça ilişkisindeki kadar sıkı değildir¹⁶. Bir şeyin eklenti sayılabilmesi için taşınır olması gerekmektedir¹⁷. Hükmün mefhumu muhalifinden anlaşılacağı üzere taşınmaz, eklenti niteliğinde değildir¹⁸. Buna rağmen asıl şey taşınmaz olabilecektir¹⁹.

Eklentinin tanımından da anlaşılacağı üzere; eklenti, taşınır eşyadır. Aşağıda²⁰ detaylı olarak açıklanacağı üzere, bir nesnenin muhdesat olarak sayılabilmesi için taşınabilir olmaması ve eşyaya sıkı sıkıya bağlı

¹⁴ Akçaal, Eşya Hukuku, s. 329,330; M. Kemal Oğuzman/ Özer Seliçi/ Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, 23. Baskı, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022, s. 553, Akipek/ Akıntürk/ Ateş, s. 50; Hatemi/ Serozan/Arpacı, s. 83; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, Eşya, s. 527; Ayan, s. 36 vd.; Murat Topuz, Taşınmaz Mülkiyeti, 1. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2020, s. 255 vd.; Hatice Kübra Ercoşkun Şenol, Kübra Sucu Yer, Şematik Eşya Hukuku, 3.Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2025, s. 92 vd.

¹⁵ Bkz. I. Kavram

¹⁶ Ayan, s. 47.

¹⁷ TMK md. 686/2.

¹⁸ Oğuzman/ Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 247; Hatemi/ Serozan/Arpacı, s. 91.

¹⁹ Tekinay/Akman/ Burcuoğlu/Altıp, Eşya, s. 544; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 248.

²⁰ Bkz. III. Muhdesatın Unsurları, A. Taşınmaz Üzerinde Meydana Getirilme.

olması gerekmektedir²¹. Bu itibarla eklentiler muhdesat olarak kabul edilemeyecektir.

C. Muhdesat ile Haksız Yapı

Haksız yapı, geçerli bir hukuki ilişkiyle dayanmadan oluşturulmuş yapılardır²². Bu itibarla, haksız yapı kavramından bahsederken, yapının hukuka uygun olmasını engelleyen bir eksikliğin bulunduğunu söylemek mümkündür²³. Haksız yapı hükümleri TMK'nın 722 ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir. Haksız yapı TMK düzenlemesi kapsamında üç farklı şekilde karşımıza çıkabilir. Haksız yapı; bir kişinin kendi malzemesiyle başkasının taşınmazına, başkasının malzemesiyle kendi taşınmazına, başkasının malzemesiyle başkasının taşınmazına, yapı yapması şeklinde ortaya çıkmaktadır²⁴. Haksız yapılarda da TMK md. 684'te düzenlenen bütünleyici parça ilkesi geçerliliğini korumaktadır²⁵. Bu nedenle yapı, kural olarak üzerinde bulunduğu taşınmazın mülkiyetine tâbi olur ve yapıyı meydana getiren kişi yapı üzerinde bağımsız bir mülkiyet hakkı kazanamaz²⁶. TMK md. 722 ve devamındaki hükümler ise bütünleyici parça ilkesinin doğurduğu ekonomik sonuçları hakkaniyet çerçevesinde dengelemeyi amaçlayan özel hükümlerdir. Bu yönüyle haksız yapı ile muhdesat arasında yakın bir ilişki bulunmaktadır. Gerçekten de gerek haksız yapı hükümlerine konu olan yapılar gerekse muhdesat niteliğindeki yapı ve bitkiler, bütünleyici parça niteliği taşımakta olup yapı üzerinde bağımsız bir mülkiyet hakkı kurulması mümkün değildir²⁷. Ancak bu ortak özellik, her iki kurumun aynı hukuki niteliğe sahip olduğu anlamına gelmemektedir.

²¹ YİBK, 22.12.1995, E.1994/1, K.1995/3, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

²² Akçaal, Muhdesat, s. 82.

²³ Ayan, s. 305-306.

²⁴ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 396; Ayan, s. 307; Tekinay/Akman/ Burcuoğlu/Altıp, Eşya, s. 801.

²⁵ Ayan, s. 306.

²⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 397; Ayan, s. 308.

²⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 396, 569; Ayan, s. 306-307; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, Eşya, s. 801, 838; Sirmen, s. 424.

Bu ortak özellik nedeniyle öğretide²⁸ muhdesatın haksız yapı hükmüleriyle birlikte değerlendirilmesi gerektiği ileri sürülmektedir. Yukarıda²⁹ açıklandığı üzere bir yapının muhdesat niteliği kazanabilmesi için haksız yapı olmasına gerek yoktur. Bu sebeple muhdesat kavramı, haksız yapı kavramından farklı bir hukuki kurumdur. Yapının haksız nitelikte olması muhdesatın unsurlarından biri olmayıp, bu husus yalnızca muhdesat bedeline ilişkin hukuki değerlendirme bakımından önem taşımaktadır. Konu aşağıda muhdesat bedeli talebi başlığı altında ayrıca incelenecektir³⁰.

Sonuç olarak her haksız yapı muhdesat niteliği taşıyabileceği gibi, her muhdesatın haksız yapı olması zorunlu değildir. Dolayısıyla muhdesat ile haksız yapı arasında kesişen yönler bulunmakla birlikte, bu iki kurumun hukuki nitelikleri ve uygulanma şartları birbirinden farklıdır.

D. Muhdesat ile Üst ve Mecra Hakkı

Üst hakkı, TMK'nın 726 ile 826-836 maddelerinde düzenlenmiştir. Üst hakkı, üçüncü kişi lehine arazinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkıdır³¹. Bütünleyici parça kuralına göre arazinin üstündeki veya altındaki yapılar arazinin malikine ait olması gerekirken üst hakkı, arazi malikine değil; bütünleyici parça kuralının bir istisnası olarak üçüncü kişiye ait olmaktadır³². Bütünleyici parça kuralı etkisini ancak üst hakkı sona erdiğinde gösterecektir³³.

²⁸ Tekinay/Akman/ Burcuoğlu/Altıp, Eşya, s. 838; Tekinay/Akman/ Burcuoğlu/Altıp, Borçlar, s. 833; Hatemi/ Serozan/Arpacı, s. 130; Yağcıoğlu, s. 446; Sirmen, s. 424; Akçaal, Muhdesat, 82; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 569; Fikret Eren, Mülkiyet Hukuku, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, 2021, s. 349; Yağcıoğlu, s. 438.

²⁹ Bkz. I. Kavram.

³⁰ Bkz. VI. Muhdesat Bedeli Talebi.

³¹ TMK md. 826: *“Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir.”*; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 412-413; Tekinay/Akman/ Burcuoğlu/Altıp, Eşya, s. 891.

³² Tekinay/Akman/ Burcuoğlu/Altıp, Eşya, s. 892; Ayan, s. 335; Ercoşkun Şenol/ Sucu Yer, s. 119.

³³ TMK md. 828: *“Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur.”*; Ayan, s. 335.

Mecra hakkını tanımlayabilmek için öncelikle mecranın ne olduğunun belirlenmesi gerekmektedir. Mecra; öğretide, su, gaz, elektrik gibi akıcı kuvvet ve maddelerin transfer ve dağılımı amacına yönelik teknik tesisat olarak tanımlanmıştır³⁴. Mecra hakkı işte bu tesisatların taşınmazdan geçirilmesi hakkı olarak tanımlanmaktadır³⁵. Mecra hakkı özü itibarıyla üst hakkı niteliğini haiz olup bütünleyici parça kuralına bir istisna teşkil etmektedir³⁶.

Muhdesatın bütünleyici parça niteliğinde olduğu kabul edildiğinden, üst hakkı ve özü itibarıyla üst hakkı niteliği taşıyan mecra hakkı da bu ilke çerçevesinde değerlendirilmelidir. Üst hakkı ile mecra hakkı, bütünleyici parça kuralının istisnasını oluşturduğundan, bu haklara konu yapı ve tesisatlar taşınmaz malikinin mülkiyetine tabi olmaz. Bu nedenle üst hakkına veya mecra hakkına konu yapıların muhdesat olarak değerlendirilmeyeceği sonucuna ulaşılabılır.

III. MUHDESATIN UNSURLARI

Yukarıda kavramsal çerçevesi çizilen muhdesat, kelime anlamı itibarıyla “sonradan meydana getirilen şey” olsa da her türlü imalatın hukuken bu statüde kabulü mümkün değildir. Somut bir uyumsuzlukta bir yapının veya dikilen şeyin muhdesat olarak nitelendirilebilmesi ve hukuki sonuç doğurabilmesi için belirli kurucu unsurların varlığı aranır. Aşağıda³⁷ detaylı olarak inceleneceği üzere bu unsurların bir arada gerçekleşmesi gerekmektedir. Buna göre muhdesatın varlığından söz edebilmek için; bir arazi üzerinde, maddi bir yapının veya bitkinin bulunması, bu yapının veya bitkinin sürekli kalmak amacıyla, malik dışında bir kimse tarafından, sonradan inşa edilmesi/dikilmesi gerekmektedir. Konunun bütünlüğü açısından bu şartları sırasıyla incelemek yerinde olacaktır.

³⁴ Tekinay/Akman/ Burcuoğlu/Altop, Eşya, s. 882; Oğuz Sadık Aydos, Pratik Eşya Hukuku, 4. Baskı, Gazi Kitabevi, Ankara, 2021, s. 202; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 416.

³⁵ Tekinay/Akman/ Burcuoğlu/Altop, Eşya, s. 882; Aydos, s. 202; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 416.

³⁶ Tekinay/Akman/ Burcuoğlu/Altop, Eşya, s. 890; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 411; Ayan, s. 335.

³⁷ Bkz. III. Muhdesatın Unsurları.

A. Taşınmaz Üzerinde Meydana Getirilme

Muhdesatın hukuken varlık kazanabilmesi için, öncelikle üzerine inşa edileceği veya dikileceği maddi bir zeminin bulunması şarttır. Yani bir taşınmazın bulunması şarttır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 704. maddesi, taşınmaz mülkiyetinin konusunu *numerus clausus* (sınırlı sayı) ilkesi gereği üç ana başlıkta toplamıştır: Bunlar; arazi, tapu kütüğünde müstakil bir sayfaya tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti rejimine tabi bağımsız bölümlerdir³⁸. Ancak muhdesat kavramı özelinde odaklanılması gereken asıl unsur, bu sayılanlardan arazidir. Zira muhdesat teşkil eden yapı veya bitkiler, doğaları gereği fiziki bir arsa veya arazi parçası üzerinde vücut bulur. Arazi, sınırlı, coğrafi ve hukuken belirli olan toprak parçasıdır. Arazinin varlığı için en önemli kriter sınırlanmanın yapılmasıdır³⁹.

TMK md. 684 uyarınca, arazinin üzerindeki hasar verilmeksizin sökülmesi imkânsız yapılar ve bitkiler onun bütünleyici parçası (mütemmim cüz) sayılmaktadır. Muhdesat kavramı da bu “üst arza tabidir” (*superficies solo cedit*) ilkesinin bir yansımasıdır⁴⁰. Nitekim Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı’nda da muhdesatın bütünleyici parça niteliği taşınması gerektiği, bu nedenle geçici veya taşınabilir olmaması ve taşınmaza sıkı sıkıya bağlı bulunması zorunluluğu vurgulanmıştır⁴¹. Dolayısıyla, taşınır bir mal üzerine yapılan eklemeler ne kadar değerli olursa olsun, bütünleyici parça niteliğinde olmadıkları sürece inceleme konumuz olan muhdesat statüsünde değerlendirilemez.

³⁸ TMK md. 704: “Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:1. Arazi, 2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.” (RG, T. 22.11.2001, S. 24607.).

³⁹ Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 182.

⁴⁰ TMK md. 684/2: “Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.”

⁴¹ YİBK, 22.12.1995, E.1994/1, K.1995/3: “Maddenin öngördüğü muhdesatın, mütemmim cüz niteliğinde olduğunu, başka bir deyişle geçici ve taşınabilir olmaması ve taşınmaza sıkı sıkıya bağlı bulunması gerektiğini söylemek de yanlış olmaz.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

Her ne kadar arazi üzerinde bulunsa da her yapının hukuken muhdesat davalarına konu edilmesi mümkün değildir. Öğreti⁴² ve yargı kararlarında önemle vurgulandığı üzere, muhdesatın tespiti ve tescili, ancak özel mülkiyet rejimine tabi taşınmazlar üzerinde mümkündür⁴³. Bu bağlamda, kamu hukuku rejimine tabi devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya kamu orta malı niteliği taşıyan mera, yaylak, kışlak ve harman yeri gibi alanlar üzerinde muhdesat oluşturulamaz. Benzer şekilde, orman vasfındaki araziler üzerinde meydana getirilen yapılar için de muhdesat aidiyetinin tespiti talep edilemez⁴⁴. Zira Kadastro Kanunu'nun ilgili hükümleri (md. 19/2) kamu hukukuna tabi alanları değil, özel mülkiyet rejimine tabi taşınmazları esas almaktadır⁴⁵.

Ayrıca, imar mevzuatında ve ilgili kanunlarda⁴⁶ belirlenen kurallara aykırı olarak yapılan yapılar kaçak yapı olarak ifade edilmektedir⁴⁷. Kaçak yapıların öncelikle hangi arazi üzerinde yapıldığının tartışılması yerinde olacaktır. Keza, ülkemizde sıklıkla rastlandığı üzere; bu yapıların hem özel mülkiyete tabi taşınmazlar hem de kamu arazileri üzerine yapılması hâli mümkündür. Bununla birlikte, kamu arazileri üzerinde meydana getirilen kaçak yapıların esasen muhdesat kavramı kapsamında değerlendirilmesi olanağı bulunmamaktadır. Bu durum özellikle köyden

⁴² Nusret Ozanalp, Tapulama Kanunu Şerhi, Ünal Matbaası, 2. Baskı, 1976, s. 581; Eren, Mülkiyet, s. 343; Akçaal, Muhdesat, s. 82; Erdoğan, s. 79 dn. 29; Yağcıoğlu, s. 437.

⁴³ Y. 7. HD, 12.4.2012, E. 2012/248, K. 2012/2670; Y. 7. HD, 09.11.2021, E. 2021/3854, K. 2021/2854; Ayan, s. 155, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

⁴⁴ Y. 7. HD, 27.05.2025, E. 2025/2257, K. 2025/2855: “Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 715. Maddesi ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 17. Maddesi gereğince taşlık, orman sayılmayan çalılık, makilik, fundalık, aktif olmayan dere yatağı gibi imar ve ihyaya müsait olan, zilyetlikle kazanılabilen yerlerdeki muhdesat hakkında şartları varsa muhdesatın tespiti davası açılabilceği, ancak özel mülkiyete konu olamayacak devletin hüküm ve tasarrufu altındaki mera, yaylak, kışlak, genel harman yeri, orman, aktif dere yatağı gibi zilyetlikle elde edilemeyecek yerlerdeki muhdesat hakkında açılan davaların reddedilmesi gerekir.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

⁴⁵ Erdoğan, s. 78-79; Eren, Mülkiyet, s. 343; Ozanalp, s. 581.

⁴⁶ 3194 s. 3194 İmar Kanunu (RG, T. 09.05.1985, S. 18749.), 2981 sayılı Kanun (RG, T. 24.02.1984, S. 18335.) 5393 S. Belediye Kanunu (RG, T. 13.07.2005, S. 25874.).

⁴⁷ Cafer Ergen/ Veli Böke, Kaçak Yapı, Seçkin Yayınevi, 2.Baskı, İstanbul, 2006, s. 81; İlhan Temel, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Kaçak Eklmeler Sorunu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, MEF Üniversitesi, 2021, s. 73.

kente göçlerin başladığı 1950’li yıllardan itibaren köyden göçenlerin kentteki boş arazilere “gecekondu” diye tabir edilen yapıları yapıp yerleşmesi sonucunda ortaya çıkmaktadır. Ancak belirtildiği üzere, muhdesatın taşınmazın özel mülkiyete tabi olması gerektiği göz önünde bulundurulduğunda; bu taşınmazlar üzerinde muhdesat ileri sürülemeyeceği sonucuna ulaşmak mümkündür. Yargıtay tarafından verilen bir kararda bu durum net olarak ortaya konulmuştur⁴⁸. Ancak kararda yer alan karşı oy yazısında devletin müdahale imkânı varken müdahale etmemesi ve uzun süreli kullanım da dikkate alındığında davacının mülkiyet hakkının doğacağından muhdesat taleplerinin kabul edilmesi gerektiği ileri sürülmüştür⁴⁹. Kanaatimizce bu karşı oy yerinde değildir. Keza, muhdesat sahibi taşınmazın kamuya ait olduğunu bilebilecek durumdadır. Devletin hüküm ve tasarrufu altında yer alan taşınmazların esasen tüm vatandaşların yararlanması için veya semerelerinden tüm vatandaşlara yarar sağlayacak işlerde kullanılması gerekmektedir. Ancak bu taşınmazlar üzerine yapı yapılması veya bitki dikilmesi hâlinde bu semerelerden sadece bunları meydana getiren kişi faydalanabilecektir. Bu hâlde hakkaniyete aykırı bir durum meydana gelmektedir. Bu sebeple muhdesatın unsurları da göz önünde bulundurularak devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlarda meydana getirilecek yapı veya bitkilerin muhdesat olarak değerlendirilmemesi yerinde olacaktır.

⁴⁸ Y. 7. HD, 11.09.2024, E. 2024/7503, K. 2024/7503: “Özel mülkiyete konu edilemeyecek ve zilyetlikle edinilemeyecek alanda kaldığı, bu nitelikteki taşınmazlar üzerinde meydana getirilen muhdesatlara da aynı nedenle hukuki değer verilemeyeceği gerekçeleriyle davanın reddine karar verilmiştir.”, www.hukukturk.com, (Erişim Tarihi: 20.11.2025).

⁴⁹ Y. 7. HD, 11.09.2024, E. 2024/7503, K. 2024/7503 karşı oy: “taşınmazın mülkiyetinin aidiyetinden bağımsız olarak üzerinde yapılan muhdesatın (yapı, ağaç vb.) bedelinin ödenmesi gerektiği kabulünden yola çıkarak muhdesat bakımından da mülkiyet hakkının kabulünde zorunluluk vardır. Nitekim atıf yapılan kararların tamamında taşınmaz mülkiyeti davacıya ait değildir. Bu itibarla Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan taşınmazlarda, izinsiz dikilen ve yetiştirilen ağaçların sökülmesi için gerekli imkânlarla sahip bulunan idarece uzun bir süre (örneğin bağ bakımından 30-40 yıl, antep fıstığı ve incir bakımından 16-20 yıl) girişimde bulunulmadığı gözetildiğinde ağaçların kullanımının davacı yönünden önemli bir ekonomik menfaat teşkil ettiği, bu yönden davacının mülkiyet hakkının bulunduğu kabul edilmelidir.”, www.hukukturk.com, (Erişim Tarihi: 20.11.2025).

Diğer taraftan özel mülkiyete tabi bir taşınmaz üzerine kaçak olarak yapılan yapıların muhdesat olarak değerlendirip değerlendirilmeyeceği de üzerinde durulması gereken bir konudur. Yargıtay'ın kaçak yapı olarak değerlendirilecek yapılarda muhdesat talep edilip edilmeyeceği yönündeki kararlarına bakıldığı zaman, muhdesatın aidiyetinin tespiti davasının bir tespit davası olmasına vurgu yapılarak⁵⁰; tespit davalarında verilecek hükmün infaz kabiliyetinin olmaması nedeniyle ve yapının kaçak da olsa ekonomik bir değer yaratacağı gerekçeleri ile kaçak yapılar konusunda muhdesatın aidiyetinin tespit edilmesi gerektiğini belirtmiştir⁵¹. Gerçekten de her ne kadar yapı kaçak da olsa muhdesata konu taşınmazın değerinin artacağı aşîkardır. Bu hâlde ortaklığın giderilmesi davasında satış bedelinin paylaşımını, kentsel dönüşüm uygulaması sırasında sahibine ödenmesi gereken bedeli ve kamulaştırma halinde kamulaştırma bedelinin belirlenmesini doğrudan etkileyecektir. Bu sebeple paydaşlar sebepsiz olarak zenginleşecektir. Bundan dolayı yapının kaçak olması hâlinde de muhdesatın varlığının kabulü gerekmektedir.

B. Sonradan Meydana Getirilme

Bir yapının veya bitkinin muhdesat olarak kabul edilebilmesi için, “insan emeğiyle meydana getirilme” şartını sağlaması gerekmektedir. Bir nesnenin muhdesat olarak tescil edilebilmesi için, onun arazinin doğal bir uzantısı değil, insan iradesi ve çalışması sonucu ihdas edilmiş bir değer

⁵⁰ Bkz. IV. Muhdesatın Aidiyetinin Tespiti Davası.

⁵¹ Y. 7. HD, 20.06.2013, E. 2013/3743, K. 2013/11640: “*Ne var ki, tespit davalarının sonucunda verilecek hükmün infaz olanağının bulunmadığı, bu hükümlerle sadece bir olgunun tespit edilmiş olacağı, henüz yıkılmayan ve bu hali ile kullanılarak yararlanılmaya devam edilen kaçak yapı niteliğindeki muhtesatın da az veya çok bir değerinin, en azından enkaz değerinin bulunacağı, ortaklığın giderilmesi davası sonucunda taşınmazın üzerinde bulunan muhtesatla birlikte satılması halinde bu nitelikteki muhtesat nedeniyle satış bedelinin az veya çok artacağı, kaçak yapı niteliğinde olduğu gerekçesiyle muhtesata değer verilmemesi halinde taşınmazın satışından pay alacak olan diğer taşınmaz maliklerinin kaçak yapı niteliğindeki muhtesat nedeniyle meydana gelecek değer artışından haksız şekilde yararlanacakları ve sebepsiz zenginleşecekleri gözetildiğinde, muhtesat aidiyetinin tespitine ilişkin davalarda muhtesatın kaçak yapı olup olmamasının sonuca etkisi bulunmadığının kabulü gerekir.*” Aynı yönde bkz. Y. 7. HD, 15.03.2012, E. 2011/1384, K. 2012/1813; Y. 7. HD, 08.05.2014, E. 2013/12219, K. 2014/10249; Y. 7. HD, 04.06.2010, E. 2009/7996, K. 2010/3462; Y. 8. HD, 01.07.2019, E. 2018/10967, K. 2019/6734, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

olması gerekir. Bu noktada taşınmazın ilk hâlinde bulunan ve sonradan meydana getirilmeyen şeyler muhdesat olarak değerlendirilemez⁵². Bu unsur, yapılar bakımından inşai bir faaliyetin, bitkiler bakımından ise ziraat bir ekim-dikim faaliyetinin varlığını gerektirir.

Ayrıca taşınmazın ilk hâlindeki yapılar üzerinde ikincil nitelikte değişiklikler veya iyileştirmeler yapılması muhdesat olarak değerlendirilemeyecektir⁵³. Bir yapının muhdesat sayılabilmesi için onun “inşa edilmiş” olması şarttır. Arazinin jeolojik yapısından kaynaklanan doğal mağaralar veya oyuklar, sonradan depo veya barınak olarak kullanılsa bile, bunlar üzerinde “inşai bir faaliyet” bulunmadığı sürece muhdesat hükmünde değildir. Bu anlamda önceden var olan yapının kullanımı için yararlı eklemeler yapılması, inşaatın tamamlanması muhdesat olarak değerlendirilmeyecektir⁵⁴. Muhdesat, mevcut olana sahip çıkmak değil, arazinin üzerine yeni ve suni bir değer eklemektir. Bu anlamda arazinin sadece temizlenmesi, tesviye edilmesi veya doğal yapısının kullanılması gibi eylemlerin muhdesat olarak kabul edilmemesi gerekmektedir.

Bu ayrım, özellikle ağaçlar ve bitki örtüsü konusundaki uyumsuzluklarda belirgindir. Arazide kendiliğinden yetişen, yöresel tabirle

⁵² Yağcıoğlu, s. 434; Erdoğan, s. 77.

⁵³ Y. 14. HD, 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 kullanılabilir hale gelmesini, iyileştirilmesini, başka deyişle muhdesattan sağlanacak faydanın artmasını sağlayan işlerdir. Bu işler için harcanan giderler de muhdesatın değerini artıran faydalı ve zorunlu giderlerdendir. 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”; Aynı yönde bkz. Y. 7. HD, 21.06.2023, E. 2023/2734, K. 2023/3503, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

⁵⁴ Y. 7. HD, 01.03.2011, E. 2010/6789, K. 2011/1161 K.: “...mevcut muhdesatın oturulabilir hale getirilebilmesi için yapılan harcamaların yeni bir muhdesat meydana getirme niteliğinde olmayıp iyileştirme gideri (faydalı ve zorunlu gider) niteliğinde olduğu...” Aynı yönde bkz. Y. 3. HD, 02.07.2012, E. 2012/11908, K. 16510, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

“hüdayınabit”⁵⁵ ağaçlar, ne kadar yaşlı veya değerli olurlarsa olsunlar muhdesat kabul edilmezler. Çünkü burada bir “ihdas” değil, doğanın sunduğu mevcudun korunması söz konusudur. Muhdesat tespiti için o ağacın bir fidan olarak dikilmesi, sulanması, aşılınması yani açıkça bir “zirai faaliyet ve emek mahsulü” olması şartı aranır. Keza Yargıtay tarafından verilen bir kararda bu durum net olarak ortaya konulmuştur⁵⁶.

Dolayısıyla sonradan meydana getirilme unsuru, arazinin doğal parçaları ile insan elinden çıkan sanatsal/inşai değerleri birbirinden ayıran temel süzgeçtir. Bu unsur denetlenirken, “emek ve masraf” kriteri esas alınmalıdır. Bu kriter kapsamında, harcanan emeğin ve masrafın yeni bir değer yaratacak boyutta olması şarttır. Örneğin; arazide kendiliğinden yetişen bir ağacın sadece etrafının temizlenmesi veya budanması o ağacı muhdesat yapmaya yetmezken, boş araziye fidan dikilip emek verilerek büyütülmesi muhdesat olarak değerlendirilir. Yapılar bakımından da arazideki doğal bir mağaranın önüne kapı takılması yahut mevcut bir binanın basit tadilatlarının yapılması muhdesat yaratmazken; sıfırdan malzeme ve işçilik harcanarak yeni bir bina inşa edilmesi bu kriterin somutlaşmış hâlleridir.

C. Yapı veya Bitki Olma

Bir nesnenin muhdesat olarak nitelendirilebilmesi için, onun ham hâlden işlenmiş bir değere dönüşmesi gerekir. Muhdesatın temel maddi unsurunu, insan emeği ve malzeme kullanılarak meydana getirilen “yapılar” veya toprağa dikilen “bitkiler” oluşturur.

Hukukumuzda “yapı” kavramı oldukça geniş yorumlanmaktadır. Yapı, taşınmazın maddi unsuru kapsamında değerlendirilebilecektir⁵⁷. Türk Medeni Kanunu’nda yapı kavramının yasal bir tanımına açıkça yer verilmemiştir. Ancak TMK’nın 718/2. maddesi uyarınca arazinin

⁵⁵ Farsça kökenli bir kelime olan “hudâyînâbit”, insan eliyle ekilmeden veya dikilmeden kendiliğinden biten (yetişen) anlamına gelmektedir, Bağlantı: <https://www.lugatim.com/s/hudayinabit> (Erişim Tarihi: 27.07.2026).

⁵⁶ Y. 7. HD, 01.12.1995 E. 1995/5481, K. 1995/13805: “*Dava konusu palamut ağaçlarının davacı tarafından yetiştirilmediği, kendiliğinden yetiştiği dosya içeriğinden anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca, 21 adet Palamut ağacının 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 19/2. maddesi hükmü gereğince tutanağın beyanlar hanesinde gösterilmesi yasaya aykırıdır.*”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

⁵⁷ Akçaal, Eşya Hukuku, s. 451.

mülkiyeti o arazideki yapıları da kapsamaktadır⁵⁸. Ayrıca yapı kavramı, borçlar hukukundaki yapı malikinin sorumluluğu kurumu çerçevesinde tanımlanmıştır⁵⁹. Bu bağlamda, bir eserin yapı olarak nitelendirilebilmesi için başlıca iki unsur aranmaktadır: Birincisi, eserin toprağa doğrudan doğruya veya dolaylı şekilde bağlı olması yani sabitlik; ikincisi ise insan gücü ve emeğiyle suni olarak meydana getirilmiş olmasıdır⁶⁰. Toprağa bağlılık unsuru, otomobil veya mobilya gibi taşınırları yapı eserinden ayırırken⁶¹; insan eliyle yapılmış olma unsuru ise tabiatın kendiliğinden meydana getirdiği tepe, nehir veya orman gibi oluşumları kapsam dışı bırakır⁶². Ayrıca yapı, yerin altında veya üstünde inşa edilebilir. Bunun yanında toprağa bağlılığının sürekli olması şart olmayıp, borçlar hukuku bakımından geçici nitelikteki bağlılık da yeterli kabul edilebilmektedir.

Bununla beraber kavramın eşya hukuku⁶³ ve özellikle muhdesat kurumu bakımından sınırları, TMK md. 728 düzenlemesi paralelinde çok daha dar belirlenebilir⁶⁴. TMK md. 728'e göre *"Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir. Bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tâbi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez."* düzenlemesiyle Kanun yapılar konusunda referans alınabilecek bir düzenleme getirmiştir. Buradan hareketle yapı, bir arazinin altı veya üstünde, insan

⁵⁸ TMK md. 718/2 *"Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer."*

⁵⁹ Ahmet M. Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2013, s. 346: yazar tarafından yapı kavramının bina dışında kalan yapı eserlerini de kapsadığını belirtilerek, bunları; *"Bunlar toprağa doğrudan doğruya veya dolaylı olarak bağlı bulunan insan eliyle yapılmış bina dışında kalan yapılar"dır.* "olarak açıklamaktadır. Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 30. Baskı, Ankara: Legem Yayınevi, 2025, s. 748: *"Yapı eseri, Dolaylı veya dolaysız bir şekilde toprağa bağlı, sabit, insan veya hayvan gibi canlıların barınmasına, eşya gibi cansız şeylerin saklanması ya da konu olmasına ayrılmış etrafı veya üstü az çok kapalı insan gücüyle emeğiyle suni olarak yapılmış veya düzenlenmiş her türlü şeydir."*

⁶⁰ Eren, Borçlar, s. 749, Kılıçoğlu, s. 347-348.

⁶¹ Eren, Borçlar, s. 749.

⁶² Kılıçoğlu, s. 348.

⁶³ Bu noktada öğretide yapıya ilişkin yapılan tanıma yer vermek doğru olacaktır. Buna göre: *"yapı, yerin üstünde veya altında olmak üzere toprağa devamlı olarak bağlanan her şeydir."* (Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Eşya, s. 791).

⁶⁴ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 553.

eliyle ve malzeme kullanılarak o taşınmazın değerini etkileyen her türlü imalatdır⁶⁵. Yine bu hükümden hareketle, bir arazi üzerindeki taşınır nitelikteki yapıların muhdesat kapsamında değerlendirilemeyeceği sonucuna ulaşmak gerekmektedir. Keza; taşınır hükmündeki yapılar, öğretide⁶⁶ yapı kavramının kurucu unsuru olarak kabul edilen “toprağa sabit ve kalıcı biçimde bağlılık” ölçütünü karşılayamamaktadır. İkinci olarak, aşağıda ayrıca inceleneceği üzere, muhdesatın varlığından söz edebilmek için yapının “sürekli kalmak amacıyla” meydana getirilmiş olması şarttır; sökülüp taşınabilir nitelikteki yapılar bu amacı doğası gereği yerine getiremez. Dolayısıyla taşınır hükmündeki yapıların muhdesat sayılmaması, hem “yapı” kavramının unsurlarından hem de muhdesatın bağımsız bir kurucu şartı olan kalıcılık ilkesinden birlikte çıkan zorunlu bir sonuçtur.

Bitki ise toprağın biyolojik gücünden yararlanılarak yetiştirilen ağaç ve benzeri ürünlerdir. Bitkiler de taşınmazın maddi unsuru olarak değerlendirilebilecektir⁶⁷. Yine burada da yapılarda olduğu gibi kalıcılık kısıtı önem arz etmektedir. Kalıcı olarak dikilen veya bu maksatla aşılana bitkiler bütünleyici parça niteliğindedir. Nitekim Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı’nda da bu husus açıkça hükme bağlanmış; yabancı ağaçların aşılama suretiyle meyveli hâle dönüştürülmesi durumunda bunların muhdesat olarak kabul edilmesi gerektiği vurgulanmıştır⁶⁸. Kalıcı olmayan veya taşınır hükmündeki bitkiler ise muhdesat kavramı içinde değerlendirilemeyecektir.

Kısacası muhdesat, ya inşai bir faaliyetin ya da zirai bir ekim-dikim işleminin somut ürünüdür.

⁶⁵ Yapı sadece binayı ifade etmez. Yapı kavramının içine binalar, duvarlar, köprüler de girmektedir (Ayan, s. 304; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 394; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, Eşya, s. 797).

⁶⁶ Ayan, s. 304; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 392-395; Akçaal, Eşya Hukuku, s. 452.

⁶⁷ Akçaal, Eşya Hukuku, s. 463.

⁶⁸ YİBK, 22.12.1995, E.1994/1, K.1995/3: “yabancı ağaçların (delicelik ve menengiçlerin) aşılama suretiyle meyveli hale dönüştürülmesi durumunda, bunları muhdesat kabul etmek gerekir.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

D. Sürekli Kalmak Amacıyla Meydana Getirilme

Bir yapının veya dikilen bitkinin muhdesat olarak nitelendirilebilmesi tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilebilmesi için sadece fiziksel varlığının bulunması yeterli değildir. Hukukumuzda aranan bir diğer temel şart, söz konusu varlığın o taşınmaz üzerinde sürekli ve kalıcı olmak kastıyla meydana getirilmiş olmasıdır.

Yukarıda⁶⁹ belirtildiği üzere, muhdesat “bütünleyici parça” (mütemim cüz) niteliğindedir. Bütünleyici parça konusu aşağıda “muhdesatın hukuki niteliği” bölümde ayrıntılı olarak ele alınmıştır⁷⁰. Geçici bir amaçla yapılan barakalar veya kolayca sökülüp götürülebilen portatif yapılar, Türk Medeni Kanunu’nun bütünleyici parça tanımı gereği muhdesat kapsamında değerlendirilemez⁷¹. Hatta Yargıtay bazı kararlarında, muhdesatı bütünleyici parça kavramı ile aynı anlamda kullanmıştır⁷².

Bu “kalıcılık” unsuru, “sökülebilirlik” testi ile somutlaştırılabilir. Bir nesnenin sökülüp başka bir yere taşınabilir nitelikte olması durumunda, onun arz ile bütünleşmediğini ve dolayısıyla taşınır nitelikte olduğu, bu sebeple de muhdesat olarak nitelendirilmemesi gerekmektedir. Örneğin, arazilerin sınırlarını belirlemek amacıyla çekilen tel çitler ve girişlere takılan demir kapılar, taşınmazın özüne zarar verilmeden ayrılabilen unsurlardır ve muhdesat olarak değerlendirilemezler⁷³. Sökülebilirlik testinin uygulanmasında güçlük yaratan yapı türlerinden biri su kuyularıdır. Yargıtay’ın bu konudaki tutumu zaman içinde farklılık göstermiştir. Yargıtay’ın 1993 tarihli bir kararında kuyunun muhdesat sayılamayacağına

⁶⁹ Bkz. III. Muhdesatın Unsurları, A. Taşınmaz Üzerinde Meydana Getirilme.

⁷⁰ Bkz. IV. Muhdesatın Hukuki Niteliği.

⁷¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 336.

⁷² Y. 14. HD, 17.01.2019, E. 2016/3977, K. 2019/491: “Paydaşlığın (ortaklığın) satış yoluyla giderilmesi halinde dava konusu taşınmaz üzerinde bina, ağaç v.s. gibi bütünleyici parçalar (muhdesat) varsa bunların arzla birlikte satılması gerekir.” Aynı yönde bkz. Y. 7. HD, 12.02.2024, E. 2023/895, K. 2024/735, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, (Erişim Tarihi: 20.11.2025).

⁷³ Y. 8. HD, 18.06.2020, E. 2017/11794, K. 2020/3682: “aidiyetinin tespiti istenen ve Mahkemece kabulüne karar verilen, tel çit ve demir kapı taşınmazın bütünleyici parçası veya kalıcı nitelikte yapı olmayıp, muhdesat niteliğinde değildir”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 29.06.2026).

hükmetmiştir⁷⁴. Ancak sonraki kararında su kuyusunun muhdesat davalarına konu edilebileceğine de karar vermiştir⁷⁵. Bu iki karar arasındaki görünür çelişki, kuyunun somut fiziksel niteliğinden kaynaklanmaktadır. Zira her kuyu aynı yapısal özelliklere sahip değildir; bir kuyunun muhdesat sayılıp sayılmaması, onun toprağa kalıcı biçimde bağlı olup olmadığının ve sökülüp taşınmasının fiilen mümkün olup olmadığının somut olayda ayrıca değerlendirilmesini gerektirmektedir. Dolayısıyla belirleyici olan “kuyu” kategorisi değil, somut yapının kalıcılık unsurunu karşılayıp karşılamadığıdır. Aynı şekilde inşaat süresince yapılmış olan lojman ve binalar, prefabrik olarak inşa edilen yapılar geçici olarak kalmak maksadıyla yapıldığından taşınır yapı olarak kabul edilip muhdesat olarak değerlendirilememelidir⁷⁶. Benzer ve daha tartışmalı bir durum, tarımsal faaliyetlerde kullanılan seralar için geçerlidir. Teknolojinin gelişmesiyle birlikte, beton temelli cam seraların yanı sıra, “plastik yüksek tünel” olarak adlandırılan ve kolayca demonte edilebilen sera tipleri yaygınlaşmıştır. Yargıtay, bu noktada toptancı bir yaklaşımdan kaçınarak “teknik inceleme” şartı aramaktadır. Yargıtay bir kararında, tespiti istenen seranın, su kuyusunun ve beton direklerin muhdesat niteliği taşıyıp taşımadığının belirlenebilmesi için öncelikle bunların kalıcı yapı niteliğini haiz olup olmadığının uzman bilirkişilerce araştırılması gerektiğini belirtmiştir⁷⁷.

⁷⁴ Y. 14. HD, 28.1.1993, E. 1992/4670, K. 1993/605: “*kuyunun muhdesat sayılamayacağı nedeni ile tapunun iptaline dair isteğin reddine karar vermek gerekirken, kabulüne karar verilmesi de doğru görülmemiştir.*”, www.hukukturk.com, (Erişim Tarihi: 20.11.2025).

⁷⁵ Y. 7. HD, 26.02.2025, E. 2024/4621, K. 2025/1084: “*...fen bilirkişisi raporunda gösterilen çakma kuyu, ... davacı ... Kandemir’e aidiyetinin tespitine; Temyizen incelenen Mahkeme kararının bozmaya uygun olduğu, kararda ve kararın gerekçesinde hukuk kurallarının somut olaya uygulanmasında bir isabetsizlik bulunmadığı, bozmaya uyulmakla karşı taraf yararına kazanılmış hak durumunu oluşturan yönlerin ise yeniden incelenmesine hukukça imkân bulunmadığı anlaşılmakla; temyiz dilekçesinde ileri sürülen nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.*”, www.hukukturk.com, (Erişim Tarihi: 20.11.2025).

⁷⁶ Aynı yönde bkz. Akçaal, Muhdesat, s. 80.

⁷⁷ Y. 8. HD, 01.03.2021, E. 2019/85, K. 2021/1708: “*... plastik yüksek tünelin (sera), su kuyusunun, PVC su deposunun, kömürlük, ... mülkiyetinin davacıya ait olduğuna dair verilen karar temyiz edilmiştir.... Somut olaya gelince; Mahkemece, tespiti istenen unsurların kalıcı yapı niteliğini haiz olup olmadığı hususunda bir araştırma ve değerlendirme yapılmaksızın, taleplerin tamamı muhdesat kabul edilerek*

Kalıcılık unsuru yapılar için zorunlu olduğu kadar bitkiler için de zorunlu bir unsurdur. Bitkilerin de arazinin bütünleyici parçası olup olmadığı, geçici süre için dikilip dikilmediğinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Sökülebilirlik testi, bitkiler için de kullanılabilecek bir yöntemdir. Bitkinin, taşınmazdan ayrılması sırasında yapısal bütünlüğünü koruyarak başka bir yere taşınabilmesi hâlinde, arazinin bütünleyici parçası olmayacağı, dolayısıyla muhdesat olarak değerlendirilmeyeceğinin kabulü gerekir⁷⁸. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, belirli bir gelişme evresine ulaştığında kesilerek ticari amaçla kullanılan kavak ağaçlarının daimî nitelik taşımadığına ve bu nedenle taşınır mal hükmünde olduğuna, dolayısıyla muhdesat sayılamayacağına hükmetmiştir⁷⁹.

Özetle, taşınır mal hükmünde değerlendirilen yapı ve bitkilerin muhdesat olarak kabul edilmeyeceği değerlendirilmektedir. Bir yapının muhdesat olarak nitelendirilebilmesi ve beyanlar hanesinde gösterilebilmesi için hem yapanın iradesinin “sürekli kalma” yönünde olması hem de yapının fiziksel özelliklerinin arazinin ayrılmaz bir parçasına dönüşmüş olması zorunludur.

E. Taşınmazın Maliki Dışında Bir Kişi Tarafından Meydana Getirilme

Muhdesatın hukuki varlığından söz edilebilmesi ve Kadastro Kanunu’nun 19/2. maddesi kapsamında beyanlar hanesinde gösterilebilmesi

davanın kabulüne ve muhdesatın aidiyetine karar verilmesi doğru görülmemiş, hükmün bu nedenlerle bozulması gerekmiştir.”, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, (Erişim Tarihi: 29.06.2026).

⁷⁸ Y. 14. HD, 10.1.2019, E. 2016/3759, K. 2019/249: “...muhdesat gayrimenkul hukukunda bir arazi üzerinde bulunan bina, tesis vb. yapılar ile ağaç, bağ gibi ... bitkiler olup alınan bilirkişi raporuna göre dava konusu taşınmaz üzerine dikilmiş olan çiçek soğanlarının taşınabilirliği nazara alındığında muhdesat kabul edilemeyeceği değerlendirilmeden çiçek soğanları nedeniyle muhdesat oranlaması yapılması ve davalı paydaş ...'ya satış bedelinden muhdesat bedeli nedeniyle birlikte fazla pay verilmesi doğru görülmemiştir.”, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, (Erişim Tarihi: 20.11.2025).

⁷⁹ YHGK, 20.11.1991, E. 1991/470, K. 1991/590: “...Kavak ağacı daimî niteliği bulunmayan belirli bir gelişmeye eriştiğinde kesilip kullanılan, bu nedenle de ekonomik değeri olan bir ağaç türüdür. Bu özellikleri gereği de üzerinde bulunduğu arzun mütemmim cüzü olmayıp menkul mal hükmündedir...” , mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

için gereken son ve en belirleyici unsur; söz konusu yapının veya bitkinin, taşınmazın maliki dışında bir kişi tarafından meydana getirilmiş olmasıdır. Şayet bir yapı bizzat taşınmazın maliki tarafından inşa edilmişse, burada mülkiyet hakkı ile yapı sahipliği aynı kişide birleşeceğinden, ayrıca bir muhdesat tespitinde hukuki yarar bulunmamaktadır. Yargıtay, tapu malikinin kendi arazisi üzerindeki yapılar için muhdesat aidiyeti davası açamayacağını; zira muhdesatın “kural olarak, arz malikinden başka bir kişi tarafından meydana getirildiğinin tespiti” amacıyla düzenlenen bir kurum olduğunu açıkça hükme bağlamıştır⁸⁰.

Buna karşılık, birden fazla kişinin taşınmaz mülkiyeti üzerinde ortak veya hak sahibi olması durumunun, muhdesatın taşınmaz maliki dışında bir kişi tarafından meydana getirilme şartı açısından değerlendirilmesi gerekmektedir. Ortak mülkiyette öz olarak paydaşlar tek başına taşınmaz üzerinde esaslı değişiklik kapsamında yapı yapma hakkına sahip değildir⁸¹. Ancak Kadastro Kanunu’nun 19/2. maddesi düzenlemesinde açıkça “*malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait muhdesat*” ibaresi kullanılarak paydaşlar ve hak sahiplerinin yapmış olduğu yapılar bakımından muhdesatın beyanlar hanesinde gösterilebileceği belirtilmiştir. Bu hükümde paylı mülkiyet ile elbirliği mülkiyeti arasında bir ayırım yapılmamıştır⁸². Bu itibarla Kanun koyucu tarafından

⁸⁰ Y. 8. HD, 23.06.2014, E. 2013/21011, 2014/13156 K.: “Eşya Hukukunda, muhdesatdan, bir arazi üzerinde arz malikinden başkasına veya bir paydaşa ait yapı ve tesisler ile bağ ve bahçe şeklinde dikilen ağaçları anlamak gerekir.” Aynı yönde bkz. YHGK, 22.10.2019, E. 2017/1854, K. 2019/1096: “Açıklanan bu ilke ve esaslara göre, kural olarak muhdesatın arz malikinden başkasına aidiyetinin tespiti istenemez.” (Anılan HGK kararı da muhdesatın malik dışında bir kişi tarafından meydana getirilen yapı veya bitkilere ilişkin olduğu yönündeki ilkeyi teyit etmektedir.); Y. 7. HD, 12.02.2024, E. 2023/895, K. 2024/735, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

⁸¹ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, Eşya, s. 813.

⁸² Aynı yönde bkz. Y. 16. HD, 17.12.2020, E. 2020/2050, K. 2020/6028: “3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 19/2. maddesi uyarınca, taşınmaz üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait muhdesat mevcut ise; bunun sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın veya kütüğün beyanlar hanesinde gösterileceği hükme bağlanmış olup, malikler arasında elbirliği (iştirak hali) ya da paylı mülkiyet noktasında ayırım yapılmamıştır. Dairemizin yerleşik uygulamaları da bu yönde olup, taksime konu edilmemiş diğer bir anlatımla tüm mirasçıların elbirliği ile mülkiyetinde olan taşınmazlarda, muris dışında mirasçılardan biri ya da birkaçı tarafından meydana getirilen muhdesatın anılan madde

muhdesatın beyanlar hanesinde gösterilmesi açısından her iki mülkiyet türü bakımından bir fark olmadığı anlaşılmaktadır⁸³. Bu noktada Yargıtay’a göre, muhdesatı meydana getiren paydaş ile diğer paydaşlar arasındaki ilişki, muhdesatı meydana getiren kişi ile taşınmaz maliki arasındaki ilişkiye benzer şekilde değerlendirilmektedir⁸⁴.

Uygulamada bu unsurun en çok tartışıldığı nokta, meydana getirme fiilinin kapsamıdır. Muhdesat sahibi sıfatını kazanabilmek için salt maddi katkı veya finansal destek yeterli değildir. Bir inşaatın malzeme bedelini ödemek veya finansman sağlamak, kişiyi muhdesat üzerinde hak sahibi yapmaya yetmez. İnşaat bedelinin ödenmesi veya yapım işleriyle bizzat ilgilenilmesi, o yapının hukuken “kendi nam ve hesabına meydana getirildiği” anlamına da gelmemektedir. Yargıtay, muhdesatın varlığı için “yapıcı/yaratıcı iradeyi” şart koşturmakta; yapıyı bizzat vücuda getirmek ile yapıya sadece katkı sunmak (destek olmak) arasındaki farkı kesin çizgilerle ayırmaktadır⁸⁵. Buradaki temel husus yapının muhdesat sahibi tarafından kendi nam ve hesabına yapılmasıdır. Bu itibarla sadece muhdesatı meydana getiren kimseye yardım etmek yeterli olmayacaktır. Buna göre, başkası tarafından yapılan veya yapılmakta olan bir binaya maddi katkı

uyarınca beyanlar hanesinde gösterilmesi gerekir.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

⁸³ Öğretide muhdesatı meydana getiren kişinin arsada müşterek veya iştirak halinde malik olması arasında herhangi bir farklılığın olmadığı birçok yazar tarafından dile getirilmiştir. (Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, Eşya, s. 813; Oğuzman/Seliçi/Ok-tay-Özdemir, s. 554; Akçaal, *Muhdesat*, s. 82.); Buna karşılık, aksi yönde öğretide taşınmaz üzerinde elbirliği mülkiyetinin bulunması durumunda Kadastro Kanunu md. 19/2 hükmünün uygulanmayacağı ileri sürülmüştür. (Mehmet Kaşıkçı, Uygulamada Tapulama Kanunu Açıklamalar Örnekler ve İçtihatlar, Kazancı Hukuk Yayınları, 1984, s. 163; Ozanalp, s. 581; İhsan Özmen, / Halim Çorbalı, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi, Feryal Matbaacılık, 1. Baskı, Ankara 1988, s. 673; Erdoğan, s. 79.).

⁸⁴ Y. 7. HD, 15.5.1971, E.1971/3203, K.1971/3438: “muhdesatı oluşturan ortak paydaş, diğer paydaşa nazaran başka kişi sayılır” Karar için bkz. Erdoğan, s.79 dn.31.

⁸⁵ Y. 7. HD, 20.03.2024, E. 2023/1236, K. 2024/1642: “...tüm inşaat bedelinin bizatihi davacı tarafından (murisin hiçbir katkısı olmadan) karşılanması suretiyle, kendi nam ve hesabına yapılp meydana getirildiğinin tereddüde mahal bırakılamayacak şekilde kanıtlanamadığı, yapım işleri ile bizzat ilgilenmenin inşaatın tüm giderlerinin davacı tarafından karşılandığı anlamına gelmeyeceği, muhdesatın tamamının (tek başına) davacı tarafından yapıldığının ispatlanmış olmadığı, Mahkemece dava konusu ev ve besihane hakkında talebin reddine karar verilmesinin yerinde olduğu...””, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, (Erişim Tarihi: 20.11.2025).

sağlayan kimse, aynı nitelikteki muhdesat hakkını değil, ancak genel hükümlere (sebepsiz zenginleşme) göre şahsi bir alacak hakkını talep edebilir.

Aynı ilke, mevcut yapıların onarımı için de geçerlidir. Bir binanın çatısını onarmak, zeminine beton dökmek veya dükkanlarına masraf yapmak gibi “değer artırıcı” faaliyetler, yeni bir yapı meydana getirme (ihdas) sayılmaz. Dolayısıyla bu harcamaları yapan kişi lehine muhdesat sahipliği doğmaz. Yargıtay bir kararında bu durumu tereddüde yer bırakmayacak şekilde hükme bağlamıştır. Somut olayda davacı, murise ait taşınmazdaki dükkanlara iyileştirme yaptığını ve zemine beton döktüğünü belirterek tespit istemiştir. Ancak Yargıtay, davacının bazı iyileştirmeler yaptığı tanık beyanlarıyla doğrulansa bile, bu tür giderlerin muhdesat davasına konu olamayacağını belirtmiştir. Kararın gerekçesinde, *“yapılan iyileştirmeler yönünden sebepsiz zenginleşme hükümlerinin dikkate alınması gerektiği”* vurgulanmıştır⁸⁶. Özetle muhdesatın tespiti açısından, “yapmak” ile “iyileştirmek” arasındaki fark birbirinden kesin çizgilerle ayrılır. Tadilat masrafları, masrafları yapan kişiye muhdesat tespiti hakkı vermez; sadece genel hükümlere göre talep edilebilecek bir alacak hakkı doğurur.

Tüm bu açıklamalar ışığında ifade etmek gerekirse; muhdesat aidiyeti, sadece ekonomik bir külfete katlanmayı değil, hukuken himaye gören somut bir “meydana getirme” fiilini gerektirir. Hukuk düzenimiz, bir binaya sadece maddi katkı sunan veya mevcut yapıyı iyileştiren kişileri “muhdesat sahibi” olarak değil, ancak şartları varsa “alacaklı” sıfatıyla tanımlamaktadır. Bu itibarla muhdesat; taşınmaz üzerinde malikten başka biri tarafından, kendi namına yeni ve kalıcı bir değer yaratma amacıyla gerçekleştirilen faaliyetin ürünüdür.

⁸⁶ Y. 7. HD, 21.06.2023, E. 2023/2734, K. 2023/3503: *“...davacının muhdesatlar üzerine bir kısım iyileştirmeler yaptığının tanık beyanları ile ortaya konulduğu ancak muhdesatların tamamen davacı adına yapıldığının ispatlanamadığı, yapılan iyileştirmeler yönünden sebepsiz zenginleşme hükümlerinin dikkate alınması gerektiğini...”*, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, (Erişim Tarihi: 20.11.2025).

IV. MUHDESATIN HUKUKİ NİTELİĞİ

Muhdesatın unsurlarını açıkladıktan sonra, bu kavramın hukuk sistemimizdeki yerini ve niteliğini belirlemek gerekir. Zira “bir yapıyı meydana getirmek” fiili bir eylem olsa da bu eylemin yarattığı hukuki sonuç, mülkiyet hukukunun temel prensipleriyle sıkı bir ilişki içindedir.

A. Üst Arza Tabidir İlkesi ve Bütünleyici Parça

Türk Eşya Hukuku’nun temel yapı taşlarından biri, kökeni Roma Hukuku’na uzanan ve öğretide “üst arza tabidir” (*superficies solo cedit*) olarak ifade edilen ilkedir. Türk Medeni Kanunu’nun 684. maddesinde yasal zeminini bulan bu kural uyarınca; asıl şey üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan kişi, kanun gereği o eşyanın bütünleyici parçası (mütemmim cüzü) sayılan unsurların da maliki kabul edilmektedir⁸⁷.

Yukarıda bütünleyici parça kavramı açıklanmıştı⁸⁸. Buna göre yerel örf ve adetler uyarınca asıl şeyin temel bir unsuru kabul edilen ve o şeyden ayrılması durumunda asıl şeyin yok olmasına, zarara uğramasına veya niteliğinin değişmesine yol açacak parçalar, hukuken bütünleyici parça statüsündedir⁸⁹.

Muhdesat kavramının hukuki karakteri de tam olarak bu noktada belirginleşir. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında da isabetle vurgulandığı üzere; bir yapının muhdesat olarak nitelendirilebilmesi için geçici veya taşınabilir nitelikte olmaması, aksine zemine sıkı sıkıya bağlanarak onunla organik bir bütünleşme sağlamış olması zorunludur⁹⁰.

Muhdesat da bütünleyici parça olduğundan hukuken araziden ayrı bir varlığı veya bağımsız bir mülkiyeti yoktur. Dolayısıyla, bir kişi

⁸⁷ TMK md. 684.: “bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına (mütemmim cüzlerine) da malik olur.”.

⁸⁸ Bkz. II. Muhdesatın Benzer Kavramlarla Karşılaştırılması, A. Muhdesat ile Bütünleyici Parça.

⁸⁹ TMK md. 684/2 “Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.”.

⁹⁰ YİBK, 22.12.1995, E.1994/1, K.1995/3: “Maddenin öngördüğü muhdesatın, mütemmim cüz niteliğinde olduğunu, başka bir deyişle geçici ve taşınabilir olmaması ve taşınmaza sıkı sıkıya bağlı bulunması gerektiğini söylemek de yanlış olmaz.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

başkasının arazisine ne kadar değerli bir bina yaparsa yapsın, o bina hukuken arazi sahibinin mülkiyetindedir. Muhdesat kavramı, işte bu katı mülkiyet kuralının yarattığı ekonomik dengesizliği mülkiyetin bütünlüğü ilkesini zedelemeksizin gidermeye yönelik kendine özgü bir hukuki müessesedir. Nitekim Yargıtay da bir kararında bu kavramın amacını; taşınmaz üzerinde malikinden başka bir kişi tarafından meydana getirilmiş muhdesat sahiplerinin haklarının korunması ve muhdesatı meydana getirmeyen taşınmaz maliklerinin muhdesattan sebepsiz yararlanmalarının önlenmesi olarak belirlemiştir⁹¹.

B. Muhdesatın Şahsi Hakka Konu Olması

Muhdesatın bütünüleyici parçadan ayrı bir varlığı veya bağımsız mülkiyeti olmadığı belirtilmişti⁹². Bu kapsamda bütünüleyici parça kuralları gereğince muhdesat şahsi hakka konu olabilecektir⁹³. Dolayısıyla muhdesat sahibinin talebi aynı hak değil; şahsi hakka dayanabilecektir⁹⁴. Yargıtay tarafından ise bu durum birçok kararda net olarak vurgulanmıştır⁹⁵.

⁹¹ Y. 7. HD, 24.04.2012, E. 2011/6007, K. 2012/2975: “Bu hükmün kabul edilmesindeki amaç, taşınmaz üzerinde malikinden başka bir kişi tarafından meydana getirilmiş muhdesat bulunması ya da muhdesatın maliklerden biri veya birkaçı tarafından meydana getirilmiş olması halinde muhdesat sahiplerinin haklarının korunması, muhdesatı meydana getirmeyen taşınmaz malik veya maliklerinin muhdesattan sebepsiz yararlanmalarının önlenmesidir. Bu amaç gözetildiğinde lafzi yorumla yetinilmemesi, ister paylı (müşterek) mülkiyet, isterse elbirliği (işbirlik) halinde mülkiyet esaslarına tabi olsun tespit yapılan taşınmazlar üzerinde maliklerden bir veya birkaçı tarafından meydana getirilmiş muhdesat bulunması halinde bu muhdesatın az yukarıda açıklanan hüküm gereğince tutanağın ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmesi gerekir. Dairemizin kökleşmiş uygulaması da bu doğrultudadır.”; mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

⁹² Bkz. IV. Muhdesatın Hukuki Niteliği, A. Üst Arza Tabidir İlkesi ve Bütünüleyici Parça.

⁹³ Yağcıoğlu, s. 438.

⁹⁴ Mustafa Gürsel, Açıklamalı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ve Uygulaması, 1. Baskı, Bilim Matbaası, Ankara 1978, s. 244; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, Eşya, s. 833; Akipek/ Akıntürk/ Ateş, s. 528; Sirmen, 424; Akçaal, Muhdesat, s. 85.

⁹⁵ Y. 14. HD, 17.11.2011, E. 2011/10207, K. 2011/13884: “22.12.1995 tarih ve 1/3 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında vurgulandığı üzere, eşya hukukunda “muhdesat” kavramından bir arazi üzerinde arzın malikinden başkasına veya yalnızca bir paydaşa ait yapı ve tesisler ile bağ ve bahçe şeklinde dikilen ağaçlar anlaşılmaktadır. Muhdesat, sahibine arazi mülkiyetinden ayrı bağımsız bir mülkiyet veya sınırlı bir aynı hak sağlamaz. Muhdesat sahibinin hakkı, sadece şahsi bir haktır.” Aynı yönde bkz. YİBK, 22.12.1995, E. 1994/1, K. 1995/3; Y. 14. HD,

Bu çerçevede muhdesat sahibi taşınmazın zeminine değil, kendi meydana getirdiği yapının ekonomik karşılığına hak kazanır. Kanun koyucu, Kadastro Kanunu’nun 19/2. maddesi düzenlemesiyle, aynı hak niteliği taşımayan ancak sahibine ekonomik bir menfaat sağlayan bu durumu korumak ve üçüncü kişilere karşı görünür kılmak amacıyla muhdesatın tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilmesini işaret etmiştir.

C. Muhdesatın Tapu Sicilinde Gösterilmesi

Muhdesatın hukuki niteliğini belirleyen teknik unsur, bu kaydın tapu sicilinin hangi sütununda tutulduğudur. Muhdesat kaydı, mülkiyet hakkını gösteren mülkiyet hanesine veya şahsi hakları aynı etkiye kavuşturan şerhler hanesine değil, taşınmazın fiili durumunu gösteren beyanlar hanesine yazılır⁹⁶. Muhdesat kaydı, Kadastro Kanunu md. 19/2 uyarınca yapılan bir “belirtme” işlemidir. Bu belirtme, taşınmaz üzerinde malikin tasarruf yetkisini (satış, ipotek vb.) kısıtlamaz; sadece zemin üzerindeki yapının kime ait olduğunu gösteren bir “durum tespiti” niteliği taşır.

Beyanlar hanesine düşülen bu kaydın en temel hukuki işlevi, “aleniyet” sağlamasıdır. Türk Medeni Kanunu md. 1020 gereği tapu sicili herkese açıktır ve kimse tapu kaydındaki bir durumu bilmediğini iddia edemez⁹⁷. Muhdesatın beyanlar hanesinde gösterilmesiyle birlikte, bu bilgi “herkesçe bilinen” bir veri hâline gelir. Bu nedenle taşınmazı sonradan edinen üçüncü kişiler, tapu sicilindeki beyanı bilmediklerini ileri süremezler. Başka bir ifadeyle, TMK md. 1023 kapsamında korunabilecek iyiniyet iddiasında bulunmaları mümkün değildir. İyiniyet kavramı;

04.05.2011, E. 2011/4632, K. 2011/6060; Y. 14. HD, 11.10.2012, E. 2012/9724, K. 2012/11639; Y. 8. HD, 14.03.2018, E. 2018/1702, K. 2018/9344; Y. 8. HD, 20.04.2016, E. 2016/3974, K. 2016/7225; YHGK, 22.10.2019, E. 2017/1854, K. 2019/1096; Y. 7. HD, 10.05.2023, E. 2022/1040, K. 2023/2488; Y. 7. HD, 15.01.2024, E. 2023/5774, K. 2024/149; Y. 7. HD, 06.01.2025, E. 2024/1050, K. 2025/33, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 29.06.2026).

⁹⁶ 3402 sayılı Kadastro Kanunu md. 19/2 “*Taşınmaz mal üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait muhdesat mevcut ise bunun sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir.*”.

⁹⁷ TMK md. 1020 “*Tapu sicili herkese açıktır. İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.*”

hakların kazanılmasında kazanmaya engel durumu bilmemek ve gerekli özeni gösterse de bilebilecek durumda olmamak olarak tanımlanabilir⁹⁸. Bu itibarla taşınmazı satın alan kişi, üzerindeki yapının başkasına ait olduğunu bilerek ve kabul ederek satın almış sayıldığından iyiniyetli olduğunu ileri süremeyecektir. Bu durum muhdesat sahibine aynı bir hak sağlamamakta; yalnızca muhdesatın aidiyetine ilişkin kaydın üçüncü kişiler bakımından aleniyet kazanmasını ve buna aykırı bir iyiniyet iddiasında bulunulamamasını sağlamaktadır. Örneğin, paylı mülkiyete konu bir taşınmazda paydaşlardan biri tarafından meydana getirilen muhdesatın beyanlar hanesinde gösterildiği bir durumda, payını devreden paydaşın yerine geçen üçüncü kişi, ortaklığın giderilmesi davasında muhdesatın kendisine ait olduğunu veya muhdesatın başka bir paydaşa ait olduğunu bilmediğini ileri süremez. Çünkü beyanlar hanesindeki kayıt, TMK md. 1020 uyarınca herkes bakımından bilinen bir olgu niteliğindedir.

Muhdesatın beyanlar hanesinde gösterilmesi kural olarak açıklayıcı (izhari) bir işlem olduğundan; tapu kütüğünde hâlihazırda bir kaydın bulunmaması, muhdesat hakkının doğmadığı veya ispatlanamayacağı anlamına gelmez. Kadastro tespit işlemleri sırasında muhdesatın tutanaklara geçirilmemiş olması, bu hakkın kaybedildiği anlamına gelmez. İlgili hak sahibi, sonradan yargı yoluna başvurarak muhdesatın aidiyetinin belirlenmesini ve bu hususun tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesini talep edebilir⁹⁹. Yargıtay içtihatlarına göre; tapu sicilinde tescil veya terkin gibi fiili bir değişiklik yapılmasını hedefleyen bu tür davalar, hukuki nitelikleri itibarıyla tespit davası değil, bir eda davası karakteri taşımaktadır¹⁰⁰.

⁹⁸ Mehmet Ayan, Nurşen Ayan, Medeni Hukuka Giriş, 12. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016, s. 164: “İyiniyet, elde edilmek istenen hakkın kazanılmasını veya hukuki durumun meydana gelmesini engelleyecek bir hukuka aykırılığı bilmemek veya bilebilecek durumda olmamaktır.”

⁹⁹ Bkz. V. Muhdesatın Aidiyetinin Tespiti Davası, E. Dava Açma Süresi.

¹⁰⁰ Y. 1. HD, 6.3.1989, E. 1989/2007, K. 1989/2226: “Hemen belirtmek gerekir ki, muhdesat tesis tutanağında gösterilmese dahi hak sahibi her zaman mahkemede açacağı eda davası ile bu kişisel hakkının varlığını ispat edebilir..”; Y. 8. HD, 05.06.2017, E. 2017/11551, K. 2017/8351: “...taşınmaz üzerinde bulunan muhtesatın kadastro tutanağının ve taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmesine karar verilebilmesi için muhtesatın kadastro tespit gününden önce meydana getirilmiş olması ve aynı Kanunun 12/3. maddesinde öngörülen haddüşürücü sürenin geçmemiş bulunması gerektiği, açılacak bu davanın eda davası niteliğinde olacağı

Bu konuda “çoğun içinde azın bulunması” ilkesi de oldukça önemlidir. Bu ilke esasen medeni usul hukukundaki taleple bağlılık ilkesi ile bağlantılıdır. Hâkim, talep edilenden fazlasına hükmedemez; ancak talep edilenin niteliğini değiştirmemek kaydıyla talepten daha azına veya talebin bir kısmına karar verebilir. Bu temel ilke aynı zamanda muhdesatın tapu siciline işlenmesi talebi konusunda da uygulama alanı bulmaktadır. Keza, muhdesatı meydana getiren tarafından tespit davası açılmış olduğu durumda Kadastro Kanunundaki zamanaşımının geçmiş olduğundan bahisle bir davanın reddedilmesi hâlinde dahi, eğer taşınmaz üzerindeki muhdesatın davacı tarafca meydana getirildiği ispatlanmışsa, mahkemenin bu durumu tespit etmesi gerekir. Dolayısıyla hâkim, davacının talebini reddederken, en azından mevcut muhdesatın davacıya ait olduğunun tespiti ile beyanlar hanesinde gösterilmesine karar vermelidir¹⁰¹.

Beyanlar hanesindeki bu belirtmenin hukuki sonucu incelendiğinde ise muhdesat kavramının aynı hak doğurmayacağı, şahsi hakka konu olabileceği belirtilmişti¹⁰². Muhdesatın tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmesi, lehine belirtme yapılan kişi yararına aynı hak doğurmaz¹⁰³. Bu kayıt, sadece mevcut fiili durumu resmileştiren ve ispat yükünü yer değiştiren bir karine niteliğindedir¹⁰⁴.

kuşkusuzdur”; Aynı yönde bkz. Y. 7. HD, 13.03.2012, E. 2011/7848, K. 2012/1732, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁰¹ Y. 7. HD, 2.6.2010, E. 2009/5715, K. 2010/3385: “*Açıklanan bu olgular gözetildiğinde 103 ada 305 parsel sayılı taşınmazla ilgili hüküm kurulurken çoğun içinde azın da bulunduğu kuralı gözetilerek davanın reddine karar verildikten sonra taşınmazın tespit gibi davalı Hazine adına tesciline, ayrıca taşınmaz üzerinde bulunan muhdesatın davacı tarafca meydana getirildiğinin tutanağın beyanlar hanesinde gösterilmesine karar verilmesi gerekir...*”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁰² Bkz. IV. Muhdesatın Hukuki Niteliği, B. Muhdesatın Şahsi Hak Olması.

¹⁰³ Y. 7. HD, 12.02.2024, E. 2023/895, K. 2024/735: “*Muhdesat, şahsi bir hak olup, sahibine arazi mülkiyetinden ayrı bağımsız bir mülkiyet veya sınırlı bir aynı hak bahşetmez.*”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁰⁴ Akçaal, Muhdesat, s. 87.

D. Muhdesatın Hukuki Niteliği Açısından Değerlendirme

Yukarıda¹⁰⁵ açıklandığı üzere muhdesatın bütünleyici parça olması ve taşınmazın mülkiyetinden bağımsız nitelikte bir mülkiyetinin bulunmaması sebebiyle muhdesat, bağımsız bir mülkiyet hakkına konu olamaz. Muhdesatın tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilmesi bir belirtme işlemi olup muhdesat sahibine emeğini koruma imkânı veren bir hukuki müessesedir.

V. MUHDESATIN AİDİYETİNİN TESPİTİ DAVASI

A. Davanın Hukuki Niteliği

Muhdesatın yukarıda açıklanan “arzın bütünleyici parçası olma” niteliği, bu hakka ilişkin yargısal korumanın sınırlarını da belirler. Muhdesat iddiası, sahibine taşınmazın mülkiyetinin devrini talep etme hakkı (aynı talep hakkı) vermediğinden¹⁰⁶; söz konusu dava türünün hukuki karakteri incelendiğinde; davanın bir ifa talebi içermediği, dolayısıyla 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 106. maddesi¹⁰⁷ bağlamında saf bir “tespit davası” vasfı taşıdığı görülmektedir.

Hukuk muhakemeleri usulünde tespit davaları; somut bir hukuki ilişkinin mevcut olup olmadığının veya bir belgenin sahteliğinin yargı kararıyla hüküm altına alınmasını sağlayan dava türü olarak tanımlanır¹⁰⁸. Muhdesat tespiti sonucunda verilen hüküm “inşai” değil, “izhari” niteliktedir. Yani mahkeme kararı, yeni bir hak yaratmaz; sadece geçmişte gerçekleşmiş olan “meydana getirme” fiilini ve bu fiilin sahibini hukuken görünür kılar. Bu nedenle davanın konusu “mülkiyet hakkı” değil, “meydana getirme fiili” ve buna bağlı ekonomik değer üzerindeki haktır¹⁰⁹.

¹⁰⁵ Bkz. IV. Muhdesatın Hukuki Niteliği, A. Üst Arza Tabidir İlkesi ve Bütünleyici Parça.

¹⁰⁶ Bkz. IV. Muhdesatın Hukuki Niteliği, B. Muhdesatın Şahsi Hak Olması.

¹⁰⁷ HMK md. 106: “*Tespit davası yoluyla, mahkemeden, bir hakkın veya hukuki ilişkinin varlığının ya da yokluğunun yahut bir belgenin sahte olup olmadığının belirlenmesi talep edilir.*”, (RG, T. 12.01.2011, S. 27836).

¹⁰⁸ Hakan Pekcanitez/Oğuz Atalay/ Muhammet Özkes, Medeni Usul Hukuku, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s. 251.

¹⁰⁹ Y. 7. HD, 23.1.2013, E. 2012/7068, K. 2013/365: “*Ne var ki, böyle bir istemle dava açılması halinde “Çoğun içinde azı da vardır” kuralı gözetilerek diğer koşulların da varlığı halinde davanın kısmen kabulü ile muhtesatın davacı tarafından meydana*

B. Dava Şartı Olarak “Hukuki Yarar”

Usul hukuku perspektifinden bakıldığında, muhdesat aidiyeti davaları HMK’nın 106. maddesi kapsamında “tespit davası” statüsündedir. Bu tür davaların mahkemelerce esastan incelenebilmesi için aranan mutlak ön koşul ise; davacının dava açmakta güncel ve hukuk düzeni tarafından korunan meşru bir menfaatinin (hukuki yararının) bulunmasıdır¹¹⁰.

Söz konusu hukuki yararın, sadece davanın açıldığı tarihte değil, yargılama süreci nihayete erinceye kadar mevcudiyetini koruması zorunludur¹¹¹. Tespit davalarında “hukuki yarar” unsuru, davanın esasına girilebilmesi için aşılması gereken mutlak bir eştir. Bu şart, kamu düzenine ilişkin olduğundan, yargılamanın başlangıcından kesin hüküm anına kadar her safhada taraflarca öne sürülebileceği gibi, mahkeme hâkimi tarafından da kendiliğinden dikkate alınır. Şayet davacının güncel bir menfaatinin bulunmadığı anlaşılırsa, mahkemece işin esasına girilmeksizin davanın usulden reddedilmesi yasal bir zorunluluktur¹¹². Bu tür davalar, ancak güncel bir hukuki yararın somutlaştığı sınırlı ve istisnai hâllerde dinlenebilmektedir¹¹³. Muhdesatın aidiyeti davaları da tespit davaları olduğundan belirtilen bu genel hükümlere tabi olacaktır. Ancak muhdesat aidiyetinin tespiti davası açısından hukuki yarar belirli hallerin varlığına bağlanmıştır. Bu davanın dinlenebilmesi ancak taşınmazın tasfiyesini

getirildiğinin tespitine karar verilmesi gerekir...”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹¹⁰ HMK md. 106/2 “*Tespit davası açanın, kanunlarda belirtilen istisnai durumlar dışında, bu davayı açmakta hukuken korunmaya değer güncel bir yararı bulunmalıdır.*”

¹¹¹ Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 252; YHGK, 23.10.2024, E. 2023/654, K. 2024/530: “*Bilindiği üzere, tespit davalarının görülebilmesi için güncel hukuki yararın bulunması (6100 sayılı Kanun md. 106/2) ve dava sonuçlanıncaya kadar da güncelliğini kaybetmemesi gerekir.*” (www.hukukturk.com Erişim Tarihi: 20.11.2025).

¹¹² Y. 7. HD, 05.06.2024, E. 2024/1184, K. 2024/3223: “*Tespit davaları eda davalarının öncüsüdür, bu nedenle eda davası açılmasının mümkün olduğu hallerde, tespit davası açılmasında hukuki yararın bulunmadığı kabul edilmektedir. Hukuki yararın bulunması dava şartı olup, yargılamanın her aşamasında taraflarca ileri sürülebileceği gibi, hâkim tarafından da re’sen gözetilir. Hukuki yararın bulunmadığının tespiti halinde davanın, dava şartı yokluğu gerekçesiyle usulden reddine karar verilmelidir (HMK 114/1-h, 115 m.)*”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹¹³ Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 252.

gerektiren; ortaklığın giderilmesi davası, kentsel dönüşüm süreci veya kamulaştırma işlemi gibi spesifik ve istisnai hâllerin varlığına bağlanmış-tır¹¹⁴. Yargıtay, ortaklığın giderilmesi davasının, kentsel dönüşüm uygulamasının ya da kamulaştırma işleminin bulunması gibi somut durumların varlığı hâlinde davacının güncel hukuki yararının bulunduğunu kabul etmektedir¹¹⁵.

Aynı zamanda hukuki yarar, sadece davanın açıldığı tarihte değil, hüküm kesinleşinceye kadar varlığını koruması gereken bir dava şartıdır. Yargıtay bir kararında ortaklığın giderilmesi davasından feragat edilmesi sonrasında verilen karar kesinleşmeden yeniden ortaklığın giderilmesi davası açılmasını davada hüküm kesinleşmeden yeniden hukuki yarar doğduğunu gözeterek hukuki yararın var olduğuna hükmetmiştir¹¹⁶.

Usul hukukumuzda geçerli olan yerleşik ilke uyarınca; şayet davacının eda davası açarak hakkına kavuşma imkânı mevcutsa salt tespit davası açmakta korunmaya değer bir hukuki yararı bulunmadığı kabul edilir¹¹⁷. Gerçekten de tespit davalarının doğası gereği, icra kabiliyetinin

¹¹⁴ Akçaal, Muhdesat, s. 90.

¹¹⁵ YHGK, 22.10.2019, E. 2017/8-1854, K. 2019/1096: “Tespit davalarının görülebilemesi için güncel hukuki yararın bulunması ve dava sonuçlanıncaya kadar da güncelliğini kaybetmemesi gerekir. Öğretide ve Yargıtay’ın devamlılık gösteren uygulamalarında, taşınmaz hakkında derdest ortaklığın giderilmesi davasının, kentsel dönüşüm uygulamasının ya da kamulaştırma işleminin bulunması gibi istisnai durumlarda muhdesatın tespiti davasının açılmasında güncel hukuki yararın bulunduğu kabul edilmektedir.” Aynı yönde bkz. Y. 8. HD, 04.02.2020, E. 2016/17583, K. 2020/883; Y. 7. HD, 21.06.2023, E. 2023/2734, K. 2023/3503, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹¹⁶ Y. 7. HD, 21.06.2023, E. 2023/2734, K. 2023/3503: “Her ne kadar Dairemizin 17.05.2022 tarihli ve 2021/3755 Esas, 2022/3490 Karar sayılı kararıyla; görülen ortaklığın giderilmesi davasında davanın feragat nedeni ile reddine karar verildiği için davanın hukuki yarar dava şartı bulunmaması nedeniyle reddine karar verilmesi gerektiğine değinilerek karar bozulmuş, İlk Derece Mahkemesince de bozma ilamında belirtildiği şekilde davanın reddine karar verilmiş ise de; temyizden sonra Dairemizin 11.01.2024 tarihli geri çevirmesi kararı üzerine bilahare yeni bir ortaklığın giderilmesi davasının açılmış olduğu ve derdest olduğu anlaşılmıştır. Paydaşlar arasında halen görülmekte olan bir ortaklığın giderilmesi davası bulunduğu göre, davada hüküm kesinleşmeden hukuki yarar yeniden doğduğu için, usul ekonomisi de gözetilerek görülmekte olan muhdesatın aidiyetinin tespiti davasının esası hakkında, taraf delilleri değerlendirilmek suretiyle hüküm tesis edilmek üzere hükmün bozulması gerekmiştir.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹¹⁷ Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 252.

olmaması değerlendirildiğinde eda davası açma imkânı olduğu hâlde tespit davası açılması hâlinde işbu davanın dinlenilmemesi gerekmektedir. Zira eda davası açıldığı takdirde zaten tespit hükmü niteliği de ortaya konulacaktır. Yargıtay’ın da duruma bakış açısı benzerdir¹¹⁸.

Bu çerçevede, söz konusu açıklamalar ışığında, muhdesat tespiti davasının; taşınmaz hakkında derdest ortaklığın giderilmesi davasının, kentsel dönüşüm uygulamasının ya da kamulaştırma işleminin bulunması gibi istisnai hâlden birinin varlığı hâlinde açılabileceği kabul edilmiştir. Bu davaları incelemek yerinde olacaktır.

1. Ortaklığın Giderilmesi (İzale-i Şüyu) Davası

Yukarıda detaylı olarak incelendiği üzere¹¹⁹, muhdesat aidiyetinin tespiti davası genel ve soyut bir tespit aracı olarak görülmemekte; bu davanın dinlenebilmesini güncel bir hukuki yararın varlığına, bu yararı da sınırlı bazı istisnai hâllere bağlamaktadır. Bu istisnaların başında, taşınmazın paydaşları arasında görülmekte olan (derdest) bir ortaklığın giderilmesi (izale-i şüyu) davasının bulunması gelir. Yargıtay, hukuki yararın varlığını denetlerken davanın açılma anına ilişkin esnek bir yaklaşım benimsemektedir. Buna göre, Yargıtay uygulamalarında, muhdesatın aidiyetinin tespiti davasının görülebilmesi için ortaklığın giderilmesi davasının açılmış olması ön koşul olarak aranmamaktadır. Tespit davası devam ederken açılması dahi hukuki yarar şartını (sonradan da olsa) tamamlayan bir olgu olarak kabul edilir¹²⁰. Hatta Yargıtay, ortaklığın giderilmesine

¹¹⁸ Y. 7. HD, 25.3.2004, E. 2004/674, K. 2004/1085: “... Dava muhdesatın aidiyetinin tespitine ilişkindir. Davaya konu binanın... zeminde davacıların hak sahibi olmadıkları tartışmasızdır. Davacılar binanın ikinci katının kendilerine ait olduğunu öne sürerek dava açmışlardır. Tespiti istenen muhdesatın üzerinde bulunduğu taşınmazın zemininin paylı mülkiyete konu olmadığı, bu nedenle ortaklığın giderilmesi davasına da konu olamayacağı kuşkusuzdur. Tespit davaları kendine özgü belli koşulların varlığı halinde hukuken bu nitelikteki davaların dinlenilebilme olanağı vardır. Davanın ileriye sürülüş biçimi itibari ile dinlenmesine olanak yoktur. Diğer bir ifade ile davacıların eda davası açabilecekleri hallerde icra ve infaz kabiliyeti bulunmayan tespit davası açamayacakları kuşkusuzdur.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹¹⁹ Bkz. V. Muhdesatın Aidiyetinin Tespiti Davası, B. Dava Şartı Olarak “Hukuki Yarar”.

¹²⁰ YHGK, 28.3.2014, E. 2013/7-670, K. 2014/423: “davacı tarafından yapıldığı bildirilen davaya konu muhtesat hakkında, paydaşlar arasında bu davadan sonra

karar verilmiş olsa bile, henüz satış aşamasına geçilmediği sürece tespit davasının açılabilirliğine karar verilmiştir¹²¹. Ancak bu esnekliğin kesin bir sınırı vardır. Eğer ortaklığın giderilmesi davası tüm aşamalarıyla tamamlanıp hüküm şekli anlamda kesinleşmişse, artık tasfiye süreci hukuken bittiğinden muhdesat tespiti istenemez¹²².

Ortaklığın giderilmesi (izale-i şüyü) davaları, paylı veya elbirliği mülkiyetine tabi taşınır ya da taşınmaz mallarda, paydaşlar arasındaki birlikte mülkiyet ilişkisini sonlandıran¹²³ ve ferdi mülkiyete geçişi sağlayan, tarafları için benzer sonuçlar doğuran çift taraflı davalardır¹²⁴. Bu davalarda asıl olan malın aynen taksim edilmesidir. Ancak hâkim, malın niteliğinin bölünmeye elverişli olmaması veya bölünme durumunda fahiş değer kaybı yaşanacak olması hâllerinde, “aynen taksim” yerine “satış suretiyle paylaşmaya” (nakden taksim) hükmeder¹²⁵. Satışın kural olarak,

açılmış da olsa, bir ortaklığın giderilmesi davasının bulunduğu, bu dava sonunda taşınmazı iktisap edecek yeni zemin malikinin men’i müdahale ve kal davası açabileceğinden, davacının bu davayı açmakta hukuken korunması gereken bir hakkının olduğunun, bu bakımdan da, eldeki davayı açmakta hukuki yararının bulunduğu kabulü gerekir...”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹²¹ Y. 4. HD, 05.06.2000, E. 2000/3323, K. 2000/5387: “*Şu durum karşısında; ortaklığın satış suretiyle giderilmesine karar verildikten sonra henüz satış işlemi yapılmadığına göre davacının tesbit davası açmakta hukuksal yararı vardır...*”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹²² Y. 8. HD, 06.02.2017, E. 2016/21830, K. 2017/1222: “*Mahkemece, davaya konu muhdesatların üzerinde bulunduğu taşınmazın ortaklığının giderilmesine ilişkin açılan davanın karara bağlanmış ve kesinleşmiş olması, taşınmazın kamulaştırılmasının da söz konusu olmamasına göre davacının hukuki yararının bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, mahkemece verilen direnme hükmünün yerinde bulunduğu anlaşıldığından...*”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹²³ Önder Topal, Medeni Yargılama Hukuku Bağlamında Çift Yönlü Dava Olarak Ortaklığın Giderilmesi (İzale-i Şüyü) Davası, Yetkin Yayınları, 2020, s. 34; Süleyman Topak, “Ortaklığın Giderilmesinde Arabuluculuk Süreci Ve Anlaşma Belgesinin İcra Edilmesi”. Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Sayı: 61, Ocak 2025, s. 379; Ayan, s. 112; Canan Ruhi/Ahmet Cemal Ruhi, Ortaklığın Giderilmesi Davaları, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2025, s. 156.

¹²⁴ Y. 14. HD, 27.1.2021, E. 2017/899, K. 2021/398: “*Paydaşlığın (ortaklığın) giderilmesi davaları, paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyetine konu taşınır veya taşınmaz mallarda paydaşlar (ortaklar) arasında mevcut birlikte mülkiyet ilişkisini sona erdirip ferdi mülkiyete geçmeyi sağlayan, iki taraflı, tarafları için benzer sonuçlar doğuran davalardır.*”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹²⁵ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 376.

İcra ve İflas Kanunu’nun¹²⁶ 114. ve devamı maddelerine göre açık artırma yoluyla yapılması gerekir. Tarafların tamamının oybirliğiyle anlaşması (TMK md. 699/3) haricinde, hâkimin re’sen pazarlık usulüyle satışa karar vermesi mümkün değildir¹²⁷. Satış gerçekleştirildikten sonra elde edilen bedel, paydaşlara tapudaki payları oranında dağıtılır¹²⁸.

Dava konusu taşınmaz üzerinde bir muhdesatın bulunması, ortaklığın satış yoluyla giderilmesine engel teşkil etmez. Kural olarak taşınmaz, üzerindeki muhdesatla birlikte “bütün” olarak satılır. Ancak, satış bedelinin paylaştırılması aşamasında, muhdesatın kime ait olduğu hususu “değer paylaşımını” doğrudan etkiler.

Eğer, tapuda muhdesat şerhi varsa veya paydaşlar arasında muhdesatın kime ait olduğu konusunda bir uyuşmazlık yoksa, muhdesatın değeri belirlenerek pay oranında bedel dağıtımında dikkate alınır¹²⁹. Ancak tapuda şerh olmaması durumunda veya paydaşlar arasında ihtilaf olması durumunda muhdesat iddiasında bulunan tarafa asliye hukuk mahkemesinde tespit davası açması için süre verilmelidir¹³⁰.

¹²⁶ İcra ve İflas Kanunu, (RG, T. 09.06.1932, S. 2128)

¹²⁷ TMK md. 699/3 “*Bölme istemi durum ve koşullara uygun görülmezse ve özellikle paylı malın önemli bir değer kaybına uğramadan bölünmesine olanak yoksa, açık artırmayla satışa hükmolunur. Satışın paydaşlar arasında artırmayla yapılmasına karar verilmesi, bütün paydaşların rızasına bağlıdır.*”

¹²⁸ Haluk Nomer/ Mehmet Serkan Ergüne, Eşya Hukuku, 6. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020, s.355; Akçaal, Muhdesat, s. 91.

¹²⁹ Y. 14. HD, 15.10.2015, E. 2015/11616, K. 2015/9095: “*Ancak muhdesatın bir kısım paydaşlara (ortaklara) ait olduğu konusunda tapuda şerh varsa veya bu hususta bütün paydaşlar ittifak ediyorlarsa ve muhdesat arzın değerinde bir artış meydana getiriyorsa bu artışın belirlenmesi için dava tarihi itibarıyla arzın ve muhdesatın değerleri ayrı ayrı tespit edilir. Belirlenen bu değerler toplanarak taşınmazın tüm değeri bulunur. Bulunan bu değer ne kadarının arza ne kadarının muhdesata isabet ettiği yüzdelik (%...) oran kurulmak suretiyle belirlenir. Satış sonunda elde edilecek bedelin bölüştürülmesi de bu oranlar esas alınarak yapılır. Muhdesata isabet eden kısım muhdesat sahibi paydaşa, geri kalan bedel ise payları oranında paydaşlara (ortaklara) dağıtılır.*”, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, (Erişim Tarihi: 20.11.2025).

¹³⁰ Y. 14. HD, 23.09.2020, E. 2020/2736, K. 2020/55367: “*Paydaşlığın (Ortaklığın) satış suretiyle giderilmesine ilişkin davalarda taşınmaz üzerinde bulunan bina, ağaç v.s. gibi bütünleyici parçaların (Muhdesat) kime ait olduğu konusunda uyuşmazlık olup da bunlar üzerinde bazı paydaşların (Ortaklar) hak iddia etmeleri ve öncelikle bu uyuşmazlığın giderilmesini istemeleri halinde o paydaşa görevli mahkemede dava açmak üzere HMK’nın 165. maddesi uyarınca uygun bir süre verilmelidir.*”

Muhdesatın aidiyeti tespit edildikten (veya taraflar bu konuda anlaş-
tıktan) sonra, satış bedelinin dağıtımında “Oran Kurulması” yöntemi uy-
gulanır. Yargıtay kararlarında formüle edilen bu yönteme göre; muhde-
satın ve arzın (zeminin) dava tarihindeki değerleri, bilirkişiler tarafından
ayrı ayrı tespit edilir. Bu iki değer üzerinden taşınmazın değeri belirlenir.
Ardından, muhdesat değerinin tüm değere oranı (yüzdesi) ile arz değeri-
nin tüm değere oranı ayrı ayrı hesaplanır. Satış sonunda elde edilen para-
nın muhdesatın yüzdesi sadece muhdesat sahibine; taşınmazın yüzdesi ise
payları oranında tüm paydaşlara dağıtılır¹³¹.

Ancak bu hesaplamanın yapılabilmesi için, muhdesatın taşınmazın
değerinde objektif bir artış meydana getirmiş olması şarttır. Yargıtay ta-
rafından verilen kararların¹³² mefhumu muhalifinden anlaşılacağı üzere,
değer artışı yaratmayan yapılar için bu oranlama yapılmaz.

Ortaklığın giderilmesi davasında, muhdesat iddiasının davalı tarafça
bir savunma olarak ileri sürülmesi hâlinde; mahkemenin bu iddiayı

Aynı yönde bkz. Y. 18. HD, 24.04.2001, E. 2001/2897, K. 2001/4070; Y. 14. HD,
14.03.2013, E. 2013/1996, K. 2013/3771; Y. 14. HD, 06.11.2019, E. 2019/408, K.
2019/7318, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹³¹ Y. 7. HD, 05.06.2024, E. 2024/2404, K. 2024/33245: “... ortaklığın giderilmesi is-
temli davalarda, paydaşlığın (ortaklığın) satış yoluyla giderilmesi halinde dava ko-
nusu taşınmaz üzerinde bina, ağaç vs. gibi bütünüleyici parçalar (muhdesat) varsa
bunların arzla birlikte satılması gerekir. Ancak muhdesatın bir kısım paydaşlara
(ortaklara) ait olduğu konusunda tapuda şerh varsa veya bu hususta bütün paydaş-
lar ittifak ediyorlarsa ve muhdesat arzın değerinde bir artış meydana getiriyorsa
bu artışın belirlenmesi için dava tarihi itibarıyla arzın ve muhdesatın değerleri ayrı
ayrı tespit edilir. Belirlenen bu değerler toplanarak taşınmazın tüm değeri bulunur.
Bulunan bu değer ne kadarının arza ne kadarının muhdesata isabet ettiği yüzdelik
(%...) oran kurulmak suretiyle belirlenir. Satış sonunda elde edilecek bedelin bölüş-
türülmesi de bu oranlar esas alınarak yapılır. Muhdesata isabet eden kısım muhde-
sat sahibi paydaşa, geri kalan bedel ise payları oranında muhdesat sahibi paydaş
da dahil olmak üzere tüm paydaşlara (ortaklara) payları oranında dağıtılır.” Aynı
yönde bkz. Y. 18. HD, 16.03.2009, E. 2009/2422, K. 2009/2663; Y. 6. HD,
28.01.2013, E. 2012/18106, K. 2013/1002; Y. 7. HD, 20.10.2021, E. 2021/539, K.
2021/2132; Y. 7. HD, 09.11.2023, E. 2023/4885, K. 2023/5476, mevzuat.siner-
jias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹³² Y. 7. HD, 05.05.2025, E. 2025/1194, K. 2025/22409: “muhdesat arzın değerinde bir
artış meydana getiriyorsa bu artışın belirlenmesi için dava tarihi itibarıyla arzın ve
muhdesatın değerleri ayrı ayrı tespit edilir.” Aynı yönde bkz. Y. 14. HD,
09.02.2021, E. 2020/3565, K. 2021/717; Y. 7. HD, 09.03.2023, E. 2023/981, K.
2023/1431, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

dikkate alması ve usulüne uygun şekilde değerlendirmesi zorunludur. Yargıtay, bu durumda davalı tarafa muhdesat tespiti davası açması için Hukuk Muhakemeleri Kanunu md. 165 uyarınca uygun bir süre verilmesi ve açılacak davanın bekletici mesele yapılması gerektiğini vurgulamaktadır. Şayet verilen sürede dava açılmazsa, uyuşmazlık yokmuş gibi yargılamaya devam olunur¹³³.

Önemli bir diğer husus ise üçüncü kişilerin durumudur. Eğer muhdesatın, tapu maliki (paydaş) olmayan üçüncü bir kişi tarafından yapıldığı anlaşılırsa, bu kişi ortaklığın giderilmesi davasına taraf olarak eklenemeyeceği gibi, satış bedelinden kendisine pay da verilemez¹³⁴. Ortaklığın giderilmesi davası sadece paydaşlar arasında görülen bir davadır¹³⁵; üçüncü kişi ancak genel hükümlere (sebepsiz zenginleşme) göre alacak davası açabilir¹³⁶ veya şartları varsa tapu iptal tescil davasını bekletici mesele yaptırabilir.

¹³³ Y. 14. HD, 02.10.2014, E. 2014/7186, K. 2014/10893: “Paydaşlığın (ortaklığın) satış suretiyle giderilmesine ilişkin davalarda taşınmaz üzerinde bulunan bina, ağaç v.s. gibi bütünleyici parçaların (muhdesat) kime ait olduğu konusunda uyuşmazlık olup da bunlar üzerinde bazı paydaşların (ortaklar) hak iddia etmeleri ve öncelikle bu uyuşmazlığın giderilmesini istemeleri halinde o paydaşa görevli mahkemede dava açmak üzere HMK’nın 165. maddesi uyarınca uygun bir süre verilmelidir. Mahkemece verilen süre içerisinde dava açıldığı takdirde sonucunun beklenmesi, açılmadığı takdirde o konuda uyuşmazlık yokmuş gibi davaya devam edilmesi gerekir.”; Y. 7. HD, 19.06.2025, E. 2025/210, K. 2025/3120: “Bu durumda Mahkemece, muhdesatın aidiyetinin tespitine ilişkin davanın bekletici mesele yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken anılan davanın sonuçlanması beklenilmeksizin yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bu nedenle hükmün bozulması gerekmiştir.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹³⁴ Y. 6. HD, 26.09.2012, E. 2012/9278, K. 2012/12307: “Bütünleyici parçanın(muhdesat) arzin paydaşlarına (ortaklarına) değil de üçüncü şahsa ait olduğunun anlaşılması halinde bu kimseyi muhdesat sahibi olarak davaya dahil etme ve ona satış bedelinden pay vermek mümkün değildir.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹³⁵ Topak, s. 380; Ayan, s. 113.

¹³⁶ Y. 7. HD, 19.06.2025, E. 2025/210, K. 2025/33120: “Muhdesatın aidiyeti istemli davalarda tespit davası niteliğinde olduğundan, davacının tapu kayıt maliki olmayan ve üçüncü kişi konumunda olan kişiye karşı bu davayı açmasında hukuki yararı yoktur.” Aynı yönde bkz. Y. 6. HD, 05.05.1997, E. 1997/3947, K. 1997/4076; YHGK, 23.10.2024, E. 2023/654, K. 2024/530, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

Şayet muhdesat bedeli, satış aşamasında oranlama hatası veya başka nedenlerle hak sahibine ödenmemişse; hak sahibi daha sonra paydaşlara karşı sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak alacak davası açma hakkına sahiptir¹³⁷.

2. Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Muhdesatın aidiyetinin tespiti davasında “güncel hukuki yarar” şartını sağlayan ikinci istisnai hâl, taşınmazın 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun¹³⁸ kapsamında kentsel dönüşüm sürecine girmiş olması veya üzerindeki yapının “riskli yapı” olarak tespit edilmesidir.

Yargıtay’ın son yıllardaki yerleşik içtihatlarında; kentsel dönüşüm uygulamasının varlığı, ortaklığın giderilmesi ve kamulaştırma ile birlikte hukuki yarar sağlayan üç temel istisnadan biri olarak kabul edilmektedir¹³⁹.

Kentsel dönüşüm sürecinde yapının yıkılması, muhdesat iddiasını ortadan kaldırmaz; bilakis tespit ihtiyacını daha da güncel hâle getirir. Yargıtay bir kararında dava konusu taşınmazdaki yapıların “riskli yapı” olduğunun tespit edilmesi neticesinde yıkıldığı ancak mahkemenin güncel durumu araştırmadan karar vermesi gerektiğini belirtmiştir. Yargıtay, yapılar yıkılmış olsa bile, kentsel dönüşüm süreci (veya riskli yapı tespiti) nedeniyle malikler arasında doğacak “değer paylaşımı” ve “yeni yapılacak binadaki hak sahipliği” uyuşmazlıklarını gözeterek; muhdesatın aidiyetinin tespitinde hukuki yarar bulunduğuna işaret etmiştir. Kararda; “*yapıların riskli yapı olduklarının tespit edilmesi neticesinde... yıkıldıklarının bildirilmesi karşısında, Mahkemece dava konusu yapılar ile*

¹³⁷ Y. 3. HD, 17.12.2007, E. 2007/17816, K. 2007/19308: “...mahkemece yapılacak iş, muhtesatın satış bedeline katkı oranı usulünce belirlenip, davalıların sebepsiz zenginleştikleri ve iade ile yükümlü oldukları miktar hesaplatılarak varılacak uygun sonuç dairesinde karar vermekten ibarettir...”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹³⁸ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (RG, 16.05.2012, S. 28309)

¹³⁹ Y. 7. HD, 20.03.2024, E. 2023/1236, K. 2024/1642; Y. 7. HD, 09.05.2024, E. 2023/3530, K. 2024/2498; Y. 7. HD, 19.02.2024, E. 2024/277, K. 2024/925, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

ağaçların güncel durumlarının araştırılarak sonucuna göre karar verilmesi gerektiği” belirtilmiştir¹⁴⁰.

Bu nedenle, bir taşınmaz üzerinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı şerhi işlenmesi veya kentsel dönüşüm sürecinin başlaması, yapıyı yapan kişinin tespit davası açması için yeterli bir “hukuki yarar” sebebidir.

3. Kamulaştırma

Muhdesatın aidiyetinin tespiti davasında güncel hukuki yarar sağlayan üçüncü ve son istisnai hâl, taşınmaz hakkında idarece başlatılmış kesin bir kamulaştırma işleminin bulunmasıdır.

Anayasa’nın 46. maddesinin birinci fıkrasında dayanağını bulan kamulaştırma; kamu yararının zorunlu kıldığı durumlarda, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların, bedelleri peşin ödenmek suretiyle ve tek taraflı bir idari kararla kamu tüzel kişinin mülkiyetine geçirilmesini sağlayan idari bir işlem olarak tanımlanmaktadır¹⁴¹. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 8. maddesi uyarınca; idarelerin, tapuda kayıtlı taşınmazların kamulaştırılmasında öncelikle anlaşma yolunu, diğer bir ifadeyle “satın alma usulünü” denemeleri esas ve öncelikli bir usul olarak kabul edilmiştir¹⁴².

Taraflar arasında uzlaşmanın sağlanamaması veya ferağ işleminin gerçekleştirilememesi hâllerinde; idare tarafından Kamulaştırma Kanunu’na göre asliye hukuk mahkemesine başvurularak, taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ile davaya konu taşınmazın idare adına tesciline

¹⁴⁰ Y. 7. HD, 26.02.2025, E. 2024/3115, K. 2025/1078: “dosyadaki bilgi ve belgelerden ve özellikle Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 24.05.2024 tarihli yazısından dava konusu taşınmazdaki yapıların riskli yapı olduklarının tespit edilmesi neticesinde 25.04.2024 tarihinde yıkıldıklarının bildirilmesi karşısında, Mahkemece dava konusu yapılar ile ağaçların güncel durumlarının araştırılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş,” mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁴¹ Kemal Gözler/ Gürsel Kaplan, İdare Hukuku Dersleri, 19. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa 2018, s. 646.

¹⁴² 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, md. 8 “İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.” (RG, T. 4.11.1983, S. 18215.).

karar verilmesi talep edilebilir¹⁴³. İşte bu noktada, kamulaştırılan taşınmaz üzerinde bulunan yapı ve ağaçların (muhdesatın) kime ait olduğu sorunu, “ödenecek bedelin muhatabını” belirlemek açısından önem taşır¹⁴⁴. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun bir kararında da vurgulandığı üzere, kamulaştırmanın temelini taşınmazın ve üzerindeki muhdesatın gerçek değerinin tespiti oluşturmaktadır¹⁴⁵. Dolayısıyla, muhdesatı meydana getiren kişinin, zemin bedelinden ayrı olarak kendi yapı bedelini alabilmesi için tespit davası açmakta tartışmasız bir hukuki yararı vardır.

Muhdesatın aidiyetinin tespiti sürecinde, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 19. maddesi belirleyici bir role sahiptir. Söz konusu hüküm, lafzı itibarıyla tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların kamulaştırılma usulünü düzenliyor gibi görünse de maddenin son fıkrası, başkasına ait arazi üzerinde vücuda getirilen yapıların kamulaştırma karşılıklarının, zemin malikinden ayrı olarak doğrudan bu yapıları inşa eden zilyede ödenmesi gerektiğini amirdir. Yargıtay içtihatları da bu yasal düzenlemeyi teyit eder niteliktedir¹⁴⁶. Yargıtay’a göre, tapulu bir taşınmaz üzerinde üçüncü kişilerce meydana getirilen muhdesatın bedeli arsa sahibine verilemez; bu bedel münhasıran yapı sahibine ödenmelidir. Dolayısıyla, kamulaştırma bedelinin doğru kişiye ödenebilmesi için muhdesat aidiyetinin tespiti zorunlu bir ön meseledir¹⁴⁷.

¹⁴³ 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu md. 10.

¹⁴⁴ Akçaal, Eşya Hukuku, s. 419.

¹⁴⁵ YHGK, 10.03.2020, E. 2019/5-431, K. 2020/285: “*Kanun’un lafzı ve ruhu göz önüne alındığında; ana ilke taşınmazın ve üzerinde bulunan muhtesatın gerçek değerinin tespit edilmesidir.*”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁴⁶ Y. 8. HD, 17.10.2017, E. 2015/7247, K. 2017/13057; Y. 8. HD, 21.01.2020, E. 2016/10097, K. 2020/415; Y. 8. HD, 08.12.2020, E. 2020/3258, K. 2020/7970; Y. 7. HD, 24.03.2022, E. 2021/4463, K. 2022/2269; Y. 7. HD, 07.06.2023, E. 2022/648, K. 2023/3178; Y. 7. HD, 07.11.2023, E. 2023/3888, K. 2023/5388, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 29.06.2026).

¹⁴⁷ Y. 8. HD, 08.6.2021, E. 2019/5594, K. 2021/4831: “*26.05.2004 tarihli ve 5177 sayılı Kanun’un 35. maddesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 19. maddesine eklenen ek fıkra hükmüne göre, başkası adına tapulu veya tapusuz bir taşınmazın kamulaştırılması halinde, taşınmazda malik olmayan ancak üzerindeki muhdesatı meydana getiren kişilere muhdesatın kamulaştırma bedelinin kendisine verilmesini sağlama amacıyla tespit davası açma hakkı tanınmış...*”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

Kamulaştırma sürecinde muhdesat bedeli talep edilebilmesi için, yapının bulunduğu zeminin hukuki statüsü de belirleyicidir. Yargıtay’a göre; özel mülkiyete konu olamayan mera, yaylak, kışlak ve kamu orta malları üzerinde muhdesatın aidiyetinin tespiti istenemeyecektir¹⁴⁸. Bu tür yerler zilyetlikle kazanılamayacağı gibi, üzerindeki yapılar da “haksız işgal” (el atma) niteliğindedir. Dolayısıyla, eğer kamulaştırma sahası içinde kalan bir yapı kamu malı vasıflı bir arazide ise bu yapı için muhdesat aidiyeti tespiti istenemez ve kamulaştırma bedeli ödenmez. Mahkeme, zeminin kamu malı olduğunu tespit ettiğinde davayı reddetmelidir¹⁴⁹.

C. Davanın Tarafları

Muhdesatın aidiyetinin tespiti davası; ortaklığın giderilmesi davasında satış bedelinin paylaşımını, kentsel dönüşüm uygulaması sırasında sahibine ödenmesi gereken bedeli ve kamulaştırma halinde kamulaştırma bedelinin belirlenmesini doğrudan etkilediğinden, davanın taraflarının doğru belirlenmesi (taraf teşkili) kamu düzenine ilişkin bir dava şartıdır.

Kural olarak muhdesat tespiti davasını açma hakkı, söz konusu yapıyı veya bitkiyi kendi nam ve hesabına, kendi malzemesiyle meydana

¹⁴⁸ Bkz. III. Muhdesatın Unsurları, A. Taşınmaz Üzerinde Meydana Getirilme; Y. 7. HD, 19.12.2024, E. 2024/4625, K. 2024/5870: “Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 715. Maddesi ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 17. Maddesi gereğince taşlık, orman sayılmayan ..ç gibi imar ve ihyaya müsait olan, zilyetlikle kazanılabilen yerlerdeki muhdesat hakkında şartları varsa muhdesatın tespiti davası açılabilirliğine, ancak özel mülkiyete konu olamayacak devletin hüküm ve tasarrufu altındaki mera, ... gibi zilyetlikle elde edilemeyecek yerlerdeki muhdesat hakkında açılan davaların reddedilmesi gerekir.” Aynı yönde bkz. Y. 7. HD, 03.12.2024, E. 2024/4353, K. 2024/5431; Y. 7. HD, 16.12.2025 E. 2025/1009, K. 2025/5436, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁴⁹ Y. 7. HD, 09.11.2021, E. 2021/3854, K. 2021/2854: “muhdesatın kamulaştırma bedelinin kendisine verilmesini sağlama amacıyla tespit davası açma hakkı tanınmış ise de, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki, kamuya ait ... niteliğindeki taşınmazların özel mülkiyete konu olamayacakları, bu taşınmazların zilyetlikle edinilemeyecekleri, taşınmazın vasfı nedeniyle üzerindeki muhtesadın ekonomik bir değerinin olmadığı bu nedenle bu nitelikteki taşınmazlar üzerinde meydana getirilen muhdesata da hukuki değer verilemeyeceği, ayrıca kamulaştıran kurumun veya malik olan hazinenin de söz konusu muhdesattan istifadesi de söz konusu olamayacağından davanın reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmamaktadır.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

getiren kişiye aittir. Eğer muhdesatı meydana getiren kişi ölmüşse, bu hak külli halefiyet ilkesi gereği mirasçılara geçer.

Davanın kime karşı açılacağı hususu, muhdesatın hukuki niteliğiyle (bütünleyici parça olmasıyla) doğrudan ilgilidir. Muhdesat iddiası, tapu sicilindeki mülkiyet karinesinin aksini savunmak anlamına geldiğinden; bu davanın sonucunda tapudaki maliklerin tamamının hukuksal durumu etkilenecektir. Bu nedenle Yargıtay; muhdesat tespiti davasının, taşınmazın tüm maliklere (paydaşlarına) karşı yöneltilmesini şart koşmaktadır. Davalılar arasında “zorunlu dava arkadaşlığı” bulunur. Diğer bir deyişle paydaşlardan biri dahi davalı olarak gösterilmezse, taraf teşkili sağlanmadığı gerekçesiyle davanın esasına girilemez. Bunun tek istisnası davacı tarafça meydana getirildiğini açıkça kabul eden paydaştır. Yargıtay’a göre, ortaklığın giderilmesi davası sırasında muhdesatın davacı tarafından meydana getirildiği hususunu açıkça, kayıtsız ve şartsız kabul edenler dışında kalan taşınmazdaki tüm paydaşların davada taraf olarak yer alması zorunludur¹⁵⁰.

D. İspat Yükü ve Delil Sistemi

Muhdesatın aidiyetinin tespiti davasında, davanın esasına girildikten sonra karşılaşılan en temel sorun, iddianın nasıl ve hangi araçlarla kanıtlanacağıdır. TMK’nın 6. maddesinde düzenlenen genel ispat kuralı gereğince; Kanun’da aksi öngörülmedikçe, bir hak iddiasında bulunan taraf, bu hakkın doğumuna dayanak teşkil eden olguların varlığını ispatlamakla mükelleftir¹⁵¹. Bu kural gereği, tapuda başkası adına kayıtlı olan taşınmazdaki yapının kendisine ait olduğunu iddia eden davacı, bu iddiasını ispatlamak zorundadır.

¹⁵⁰ Y. 7. HD, 10.11.2008, E. 2008/5581, K. 2008/4856: “Muhdesatın aidiyetinin tespiti davalarında, ortaklığın giderilmesi davasının yargılaması sırasında muhdesatın davacı tarafça meydana getirildiğini açıkça, kayıtsız ve koşulsuz kabul edenler dışında kalan ve muhdesatın üzerinde bulunduğu taşınmazda paydaş olan tüm tapu maliklerinin davada taraf olmaları zorunludur.”; Aynı yönde bkz. Y. 7. HD, 12.10.2010, E. 2010/3811, K. 2010/5719, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁵¹ TMK md. 6: “Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandırdığı olguların varlığını ispatla yükümlüdür.”

Yargıtay kararlarında vurgulandığı üzere; muhdesatın meydana getirilmesi hukuki bir işlem değil, maddi bir vaka olduğundan, davacı ispat için tanık dahil her türlü delile başvurabilir¹⁵². Yargıtay, ispat imkanlarını geniş yorumlamakta ve delillerin yetersiz kalması durumunda davacının “yemin teklif etme” hakkının dahi hatırlatılması gerektiğini belirtmektedir¹⁵³.

İspat yükü davacıda olmakla birlikte, davalı tarafın da pasif kalması beklenmez. Davalılar, yapının muhdesat niteliğinde olmadığını (örneğin taşınır/portatif bir yapı olduğunu) veya yapının bizzat taşınmaz maliki tarafından yapıldığını ileri sürerek davanın reddini talep edebilirler.

Bu noktada “her türlü delil” kuralının önemli bir istisnasına değinmek gereklidir. Eğer taraflar arasında yapının kime ait olacağına dair önceden yapılmış yazılı bir sözleşme varsa uyumsuzluğun bu sözleşme hükümlerine göre çözülmesi gerekir. Nitekim Yargıtay tarafından verilen bir kararda; yazılı bir belge varken bunun aksinin “takdiri nitelikteki tanık beyanlarıyla” ispatlanmasının mümkün olmadığı ifade edilmiştir¹⁵⁴. Bu durumda ispat serbestisi daralır ve yazılı delil (sözleşme) esas alınır.

¹⁵² Y. 8. HD, 04.06.2020, E. 2017/9325, K. 2020/3006: “Kural olarak muhdesatın maddi olgu olma yanında hukuki niteliği de bulunmakta olup muhdesatı meydana getiren taraf ile ne suretle meydana getirildiği hususu tanıkla ve diğer her türlü delille ispatlanabilir.”; mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 28.07.2026).

¹⁵³ Y. 7. HD, 20.03.2012, E. 2011/3652, K. 2012/1965: “Hal böyle olunca, davacıya yemin teklifi hakkını kullanıp kullanmayacağı hatırlatılıp, kullanmak istediği takdirde 1086 sayılı HMUK’nın 337 ile 6100 sayılı HMK’nın 225 ve takip eden maddeleri gereğince işlem yapılarak sonucuna uygun bir karar verilmelidir.”; Y. 1. HD, 06.10.2005, E. 2005/9792, K. 2005/10540: “Birleşen davadaki taşkın inşaat iddiası araştırılmadığı gibi muhtesatın aidiyetine yönelik ikame edilen tanıklar da dinlenmemiştir. Soruşturma eksik olduğu gibi kurulan hüküm de özellikle davayı kabul edenler bakımından yetersizdir.” Aynı yönde bkz. YHGK, 13.02.2002, E. 2002/6-76, K. 2002/96, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁵⁴ Y. 7. HD, 22.04.2005, E. 2005/1253, K. 2005/1268: “Kural olarak feragat kabul gibi idare beyanları usulün 151. maddesi hükmü uyarınca yöntemine uygun biçimde beyanda bulunanın imzasıyla belgelendirilmiş olmak koşulu ile kesin hükmün bütün sonuçlarını doğurur. Öte yandan feragat ve kabul gibi irade beyanları kayıtsız ve koşulsuz olmalıdır. Feragat ve kabulle dava kendiliğinden son bulur. Ne var ki, hükmü temyiz eden davalı İbrahim Ketenci davayı ilk oturumda az yukarda belirtilen hukuksal olgular eşliğinde yöntemine uygun şekilde kabul etmemiştir. Hal böyle olunca adı geçenin dava açılmasına haksız davranışı ile neden olduğunun kabulü gerekir.”; Y. 7. HD, 07.02.2012, E. 2011/8041, K. 2012/5535: “kira sözleşmesinin sona ermesi halinde çatalından tabağına, sandalyesinden masasına kadar tüm

İspat yükünün yer değiştirdiği özel bir durum ise Kadastro Kanunu'nun 19/2. maddesi uyarınca muhdesatın daha önceden tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilmiş olması hâlidir. Tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenen bu kayıt, lehine beyan edilen kişi yararına bir karine teşkil etmektedir. Ancak önemle vurgulamak gerekir ki; söz konusu kayıt kesin delil niteliği taşımayıp, hukuki niteliği itibarıyla aksinin ispatı mümkün olan adi bir karineden ibarettir. Dolayısıyla, tapuda muhdesat sahibi olarak görünen kişiye muhdesatın ait olmadığını iddia eden taraf, bu iddiasını ispatlamakla yükümlüdür. Yargıtay, özellikle satış bedelinin dağıtılması aşamasında tapudaki şerh lehtarları ile hak sahiplerinin çelişmesi durumunda; bu karinenin aksinin ispatlanması için taraflara süre verilmesi ve oluşan sonuca göre karar verilmesi gerektiğini ifade etmiştir¹⁵⁵.

E. Dava Açma Süresi

Genel hükümler çerçevesinde değerlendirildiğinde; muhdesat aidiyetine ilişkin uyuşmazlıkların yargıya taşınması noktasında, kanun koyucu tarafından öngörülmüş özel bir süre sınırlaması (hak düşürücü süre veya zamanaşımı) bulunmamaktadır. Kural olarak güncel hukuki yararın devam etmesi kaydıyla bu davanın her zaman açılması mümkün olmakla beraber bu serbestinin çok önemli ve kesin bir istisnası kadastro tespiti olarak karşımıza çıkmaktadır.

mefruşatın köye bırakılacağı, kiracıların hiçbir hak talebinde bulunmayacağı yazılıdır. Noterce onaylı olması nedeniyle sahteliği sabit oluncaya kadar geçerli olan kira sözleşmesindeki bu hükmün sözleşmenin tarafı olan ve sözleşme altında imzası bulunan davacıyı bağlayacağı, gerek sözleşme yapılırken mevcut olan ve gerekse sözleşmenin yürürlükte olduğu dönemde taşınmaz üzerinde yapılacak olan muhtesatların ve mefruşatların kime ait olacağı konusundaki uyuşmazlığın sözleşmenin bu hükmüne göre çözülmesi gerektiği, yazılı belge aksine bu konudaki uyuşmazlığın takdiri nitelikteki tanık ve diğer delillere dayanılarak çözümlenemeyeceği kuşkusuzdur.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁵⁵ Y. 14. HD, 23.12.2020, E. 2020/319, K. 2020/8765: “...taşınmazın tapu kaydında 5 adet muhtesat şerhi bulunduğu, ancak satış bedelinin dağıtılmasında tapudaki şerh lehtarları ile muhtesattan pay alan hissedarların örtüşmediği anlaşılmıştır. Mahkemece, tapudaki muhtesat kayıtlarına itiraz olması durumunda bu sorunun giderilmesi için taraflara süre verilerek sonucunun beklenilmesi ve ardından oluşan duruma göre karar verilmesi gerekir.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

Kadastro tespitinden önce meydana getirilmiş; ancak tutanağa geçirilmemiş bir muhdesatın varlığı halinde, hak sahiplerinin kadastro tutanağının düzenlenmesi sırasında veya askı ilanı süresinde itiraz ederek bu hakkı tutanağa geçirmeleri mümkündür¹⁵⁶. Şayet bu imkân kullanılmaz ve kadastro tutanakları kesinleşirse, hukuki süreç Kadastro Kanunu'nun 12. maddesinin üçüncü fıkrası çerçevesinde şekillenir. İlgili hüküm uyarınca; tutanakların kesinleşme tarihini izleyen on yıllık sürenin dolmasıyla birlikte, artık kadastro öncesi hukuki sebeplere dayanılarak herhangi bir hak talebinde bulunulması veya dava açılması yasaklanmıştır. Kanun koyucu, tapu sicilinin güvenilirliğini ve istikrarını sağlamak amacıyla, kadastro öncesi hak iddiaları için kesin bir sınır çizmiştir. Hukuk tekniği açısından önemle belirtmek gerekir ki; Kanun'da öngörülen bu süre, bir zamanaşımı süresi olmayıp, hakkı doğrudan sona erdiren hak düşürücü süre vasfındadır¹⁵⁷.

¹⁵⁶ YHGK, 08.11.2023, E. 2022/8-450, K. 2023/1075: “Kadastro Kanunu ise, kadastro bölge ve çalışma alanlarında üzerinde çalışma yapılan taşınmazlara uygulanan özel nitelikli bir kanundur. 33. maddesinde, Kadastro Kanunu'nun uygulandığı alanların dışında da uygulanabilecek genel nitelikli maddelere yer verilmiş olup. 19. madde ise genel nitelikli maddeler arasında sayılmamıştır. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 19/2. maddesi, muhdesatın arz malikinden başkasına aidiyetine ve tapunun beyanlar sütununda gösterilmesine izin veren özel yasal düzenleme getirmiştir. Anılan kanun maddesinde, taşınmaz mal üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlardan birine ait muhdesat mevcut ise bunun sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilebileceği belirtilmiştir. Aynı Kanun'un 12/3. maddesi gereğince, on yıllık hak düşürücü süre içinde kadastrodan önceki nedenlere dayanılarak genel mahkemelerde açılan davalara 19. madde uygulanır ve iddianın kanıtlanması halinde muhdesatın mülkiyetinin arz malikinden başkasına aidiyeti ile tapunun beyanlar hanesine tesciline karar verilebilir.”; YHGK, 14.05.2025, E. 2023/729, K. 2025/290: “Söz konusu düzenleme ile başkasına ait veya paydaş olduğu taşınmaz üzerinde muhdesat oluşturan yani yapı yapan ya da ağaç diken kişinin bu muhdesata yönelik talepte bulunabileceğine izin veren özel yasal düzenleme getirilmiştir. Kısaca muhdesat şerhi olarak tanımlanan bu kural sadece kadastro tespit gününden önce taşınmaz üzerinde bulunan muhdesatlar yönünden uygulanabilir. Aynı Kanun'un 12/3. maddesi gereğince on yıllık hak düşürücü süre içinde kadastrodan önceki nedenlere dayanılarak genel mahkemelerde açılan davalara 19. madde uygulanır ve iddianın kanıtlanması hâlinde muhdesatın mülkiyetinin arz malikinden başkasına aidiyeti ile tapunun beyanlar hanesine tesciline karar verilebilir.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁵⁷ Y. 7. HD, 03.03.2022, E. 2021/2696, K. 2022/1626: “Kadastro tespitinin kesinleştiği tarih ile davanın açıldığı tarih arasında Kadastro Kanunu'nun 12. maddesinin 3. fıkrasında sözü edilen on yıllık hak düşürücü sürenin geçtiği anlaşılmakta olup

Öğretide bir görüşe göre; 10 yıllık hak düşürücü süre sadece mülkiyet iddiaları için değil, kadastro öncesi sebeplere dayalı şahsi haklar için de geçerlidir¹⁵⁸. Dolayısıyla, taşınmaz üzerindeki bina ve dikili ağaç gibi muhdesat hakları da şahsi nitelikte olmalarına rağmen bu sürenin kapsamındadır. Eğer muhdesat kadastrodan önce yapılmışsa ve tutanak kesinleştikten sonra 10 yıl geçmişse, artık bu hak ileri sürülemez¹⁵⁹.

Yargıtay'ın bu konudaki tutumu oldukça katıdır ve bu süreyi kamu düzenine ilişkin bir dava şartı olarak görmektedir. Yargıtay kararlarına göre; 10 yıllık süre geçtikten sonra açılan bir davada, davalı taraf muhdesatın varlığını ve davacıya ait olduğunu kabul etse dahi, bu kabul hukuki sonuç doğurmaz ve hâkim davayı hak düşürücü süre nedeniyle reddetmek zorundadır¹⁶⁰.

F. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Uygulamada sıklıkla karıştırılan husus, ortaklığın giderilmesi davası ile muhdesat tespiti davasının görev ayrımıdır. Ortaklığın giderilmesi davalarında görevli mahkeme, sulh hukuk mahkemeleridir¹⁶¹. Ancak, ortaklığın giderilmesi davasında verilen süre üzerine açılan muhdesatın

bu hususun mahkemece de re'sen gözetilmesi gerekir." Aynı yönde bkz. Y. 4. HD, 07.05.2001, E. 2001/1114, K. 2001/4784, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁵⁸ Akçaal, Muhdesat, s. 98-99.

¹⁵⁹ Fikret Eren/Veyssel Başpınar, Toprak Hukuku, 5. Baskı, Savaş Kitapevi, Ankara 2017, s. 291; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 214, Y. 7. HD, 01.03.2011, E. 2010/6789, K. 2011/1161 "3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12/3. maddesi hükmünde kadastro tutanaklarının kesinleştiği tarihten itibaren 10 yıl geçtikten sonra bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere karşı kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak dava açılmayacağı açıklanmıştır. Bu süre hak düşürücü niteliktedir. Hak düşürücü süre kamu düzenine ilişkin olup, taraflarca öne sürülme bile mahkemece kendiliğinden dikkate alınması ve davanın süre geçtikten sonra açıldığının belirlenmesi halinde esasa girilmeyerek davanın hak düşürücü süre nedeniyle reddine karar verilmesi gerekir.", mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁶⁰ Y. 7. HD, 16.02.2012, E. 2011/7562, K. 2012/8858: "Davanın hak düşürücü süreden sonra açıldığının belirlenmesi halinde salt bu nedenle davanın reddine karar verilmesi gerekir; davanın esasına girilemez. Bu halde davalı tarafın davayı kabulü dahi sonuç doğurmaz." Aynı yönde bkz. 135 ve 137. dipnotlar. mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁶¹ HMK md. 4/1: "Taşınır ve taşınmaz mal veya hakkın paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin davaları," (RG, T. 12.01.2011, S. 27836).

aidiyetinin tespiti davasında görevli mahkeme, dava konusunun değerine veya tutarına bakılmaksızın asliye hukuk mahkemeleridir¹⁶².

Bu genel kuralın en önemli istisnası; taşınmaz hakkında devam eden bir kadastro çalışmasının bulunmasıdır. Şayet taşınmaz hakkında kadastro tutanağı düzenlenmiş ve henüz kesinleşmemişse, yani askı süresi içinde veya itiraz üzerine dava açılmışsa, göreve ilişkin genel kurallar uygulanmaz. Nitekim, Yargıtay'ın bir kararında belirtildiği üzere; böyle bir durumda sulh hukuk mahkemesinin verdiği süre üzerine açılan davanın da taşınmazın hukuki durumunu belirleme yetkisine sahip olan kadastro mahkemesinde görülmesi gerekir. Zira kadastro hâkimi tarafların iddialarını inceleyip doğru sicili oluşturmak ve tapuya tescil kararı vermekle görevli özel yetkili hakimdir¹⁶³.

Yetki yönünden yapılacak değerlendirmede ise muhdesatın hukuki niteliği belirleyicidir. Nitekim yukarıda açıklandığı üzere¹⁶⁴ muhdesat bütünüyle parça niteliğini haiz şahsi hakka dayanan bir müessesedir. Bu itibarla açılacak muhdesatın aidiyetinin tespiti davası HMK md. 12 kapsamında “taşınmazın aynından doğan bir dava” olarak değerlendirilmektedir. Muhdesatın varlığının tespiti, hak sahibine aynı bir hak değil, ortaklığın giderilmesi davasında satış bedelinin paylaşımını, kentsel dönüşüm uygulaması sırasında sahibine ödenmesi gereken bedeli ve kamulaştırma halinde kamulaştırma bedelinin belirlenmesine yönelik şahsi bir alacak hakkı bahşeder. Bu bağlamda, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinin kesin yetkili olduğu yönündeki kuralın burada mutlak bir

¹⁶² HMK md. 2: “Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir.”.

¹⁶³ Y. 16. HD, 25.01.2001, E. 2000/4569, K. 2001/62: “Taraflar arasında Sulh Hukuk Mahkemesi’nde görülen izale-i şuyu davası sırasında muhdesatın aidiyeti konusunda mahkemece taraflara önel verilmiş, bu karar doğrultusunda Asliye Hukuk Mahkemesi’nde dava açılmış, Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından taşınmazla ilgili tutanak düzenlenmiş olması nedeniyle dava dosyası Kadastro Mahkemesi’ne aktarılmıştır. Hâkim, önüne gelen uyuşmazlığı çözmekle yükümlüdür. Muhdesata ilişkin uyuşmazlık iştirak halinde mülkiyet şeklinde malik olan mirasçılar arasındadır. İzale-i şuyu davasının sağlıklı olarak çözümlenebilmesi ve paylaşımın adil olarak yapılabilmesi için muhdesatın kime ait olduğunun doğru olarak saptanması gerekir.”, www.hukukturk.com, (Erişim Tarihi: 20.11.2025).

¹⁶⁴ Bkz. IV. Muhdesatın Hukuki Niteliği.

uygulama alanı bulunmamaktadır. Dolayısıyla HMK md. 6/1’de düzenlenen genel yetki kuralı gereğince, davanın açıldığı tarihte davalının yerleşim yeri olan mahkemenin de yetkili olduğu kabul edilmelidir¹⁶⁵. Yargıtay, muhdesatın aidiyetinin tespiti davasının taşınmazın aynına ilişkin olmadığını ve sicilde mülkiyet değişikliğine yol açmadığını belirterek davanın hukuki niteliğini ortaya koymuştur¹⁶⁶. Bu bağlamda davanın yetkili mahkemesinin davanın niteliğine göre belirleneceği anlaşılmaktadır.

G. Hüküm

Muhdesatın tespiti davası kabul edildiğinde, hüküm fıkrasında “muhdesatın mülkiyetinin davacıya ait olduğuna” karar verilemez. Çünkü yukarıda açıklandığı üzere¹⁶⁷ muhdesat, arzın bütünleyici parçasıdır ve mülkiyeti arza tabidir. Yargıtay kararlarında ısrarla vurgulandığı üzere; mahkeme sadece “muhdesatın davacı tarafından meydana getirildiğinin tespitine” hükmedebilir. Muhdesat üzerinde taşınmaz mülkiyetinden bağımsız bir mülkiyet hakkı tanıyan şekilde hüküm kurulması, TMK’nın bütünleyici parça kuralına aykırılık teşkil etmekte olup bozma sebebidir¹⁶⁸.

¹⁶⁵ HMK md. 6: “Genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir.”

¹⁶⁶ Y. 8. HD, 06.02.2017, E. 2016/21779, K. 2017/1149: “Somut olayda, takibe konu ... 4. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2012/418 Esas-2014/497 Karar sayılı ilamının incelenmesinde; Mahkemece, terditli taleplerden tapu iptali talebinin reddine, muhdesat bedelinin davacıya verilmesine karar verildiği anlaşılmaktadır. İlamda sicilde değişikliğe yol açan tescil hükmü bulunmadığı dolayısı ile ilamın taşınmazın aynına ilişkin olmayıp infazı için kesinleşmesi koşulu bulunmadığından Mahkemece, şikâyetin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde şikâyetin kabulü yönünde hüküm tesisi isabetsizdir.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 29.06.2026).

¹⁶⁷ Bkz. IV. Muhdesatın Hukuki Niteliği.

¹⁶⁸ Y. 7. HD, 13.06.2024, E. 2023 / 3864, K. 2024 / 3512: “Muhdesat, şahsi bir hak olup (TMK 722, 724, 729 m.ler), sahibine arazi mülkiyetinden ayrı bağımsız bir mülkiyet veya sınırlı bir ayni hak bahşetmez. Taşınmaz üzerindeki kalıcı yapı, ağaç gibi bütünleyici parça niteliğindeki muhdesatların taşınmazın arzından ayrı bir mülkiyetinin varlığından söz edilemez. Açıklanan bu ilke ve esaslara göre, kural olarak muhdesatın arz malikinden başkasına aidiyetinin tespiti istenemez.” Aynı yönde bkz. YİBK, 22.12.1995, E. 1994/1, K. 1995/3; Y. 14. HD, 04.05.2011, E. 2011/4632, K. 2011/6060; Y. 14. HD, 11.10.2012, E. 2012/9724, K. 2012/11639; Y. 8. HD, 20.04.2016, E. 2016/3974, K. 2016/7225; YHGK, 22.10.2019, E. 2017/1854, K. 2019/1096; Y. 7. HD, 10.05.2023, E. 2022/1040, K. 2023/2488; Y. 7. HD, 15.01.2024, E. 2023/5774, K. 2024/149; Y. 7. HD, 06.01.2025, E. 2024/1050, K. 2025/33, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 29.06.2026).

Mahkemece verilen hüküm yeni bir hukuki durum yaratmaz; sadece var olan fiili bir durumu hukuken teyit eder. Bu nedenle tespit ilamları, kural olarak eda hükmü içermediğinden, infazı mümkün değildir¹⁶⁹. Ancak bu durum, kararın etkisiz olduğu anlamına gelmez. Tespit hükmü, muhdesat sahibine ortaklığın giderilmesi davasında satış bedelinin paylaşımını, kentsel dönüşüm uygulaması sırasında sahibine ödenmesi gereken bedeli ve kamulaştırma halinde kamulaştırma bedelinin belirlenmesine yönelik şahsi bir alacak hakkının belirlenmesi sırasında devreye girer. Bu itibarla muhdesat sahibinin alacağı bedel hesaplanırken muhdesatın aidiyetinin davasının hükmü ve bilirkişi raporundaki oranları esas alarak bedeli dağıtır. Bu nedenle hükmün; infazda tereddüt yaratmayacak şekilde, muhdesatın yerini, cinsini, yaşını ve niteliğini açıkça belirtecek şekilde kurulması zorunludur¹⁷⁰.

Mahkemece verilen ve kesinleşen tespit kararı, ispat açısından HMK'nın 303. maddesine göre kesin kanıt teşkil etmektedir. Dolayısıyla, eğer muhdesatın kime ait olduğu daha önce Kadastro Mahkemesi'nde görülen bir uyuşmazlıkta veya başka bir davada incelenip kesinliğe kavuşmuşsa, aynı konu yargılamaya konu edilemeyecektir¹⁷¹.

¹⁶⁹ Y. 7. HD, 27.05.2025, E. 2025/2257, K. 2025/2855: “Tespit davası, kendine özgü davalardan olup dava sonucunda istihsal edilecek ilamın icra ve infaz kabiliyeti bulunmamaktadır. Bunun doğal sonucu olarak da bu davaların uygulama alanı sınırlıdır.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 29.06.2026).

¹⁷⁰ Y. 8. HD, 21.04.2025, E. 2024/1072, K. 2025/3180 K: “...mahkemece mahallinde, yerel bilirkişiler ve taraf tanıkları ile ziraat, inşaat ve fen bilirkişilerinin katılımıyla yeniden keşif yapılması ve yapılacak bu keşifte dinlenilecek yerel bilirkişiler ve taraf tanıklarından, çekişmeli taşınmazların üzerindeki yapı ve ağaçların kim veya kimler tarafından ve hangi tarihte meydana getirildiği hususlarında somut olgu ve olaylara dayalı olarak ayrıntılı bilgi alınması, ziraatçı bilirkişiden, çekişmeli taşınmazlar üzerinde bulunan ağaçların cins, yaş, bakımlılık ve nitelikleri hususlarında hüküm vermeye yeterli ve ayrıntılı değerlendirmeleri içerir rapor alınması, inşaat bilirkişisinden, taşınmazların üzerinde bulunan yapıların niteliklerine ve yaşlarına ilişkin ayrıntılı rapor düzenlemesinin istenilmesi, fen bilirkişisine, yapılan keşif ve uygulamaları izleyip denetlemeye olanak verir; çekişmeli taşınmazların üzerindeki muhdesatların yerleri ile kadastro tespit günü itibarıyla ağaçların bulunduğu bölümleri gösterir; hava fotoğrafları ve uydu görüntüleri ile desteklenmiş ayrıntılı rapor ve kroki düzenletirilmesi” gereğine değinilerek hükmün bozulmasına karar verilmiştir.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁷¹ YHGK, 13.02.2013, E. 2012/586, K. 2013/227: “Kesin hüküm itirazı, davanın her aşamasında ileri sürülebilir ve mahkemede; (Yargıtay’da) davanın her aşamasında kesin hükmün varlığını kendiliğinden gözetmesi gerekir. Yine kesin hüküm itirazı

Ayrıca, HMK md. 26/1’de düzenlenen “taleple bağıllık ilkesi” bu davalarda da geçerlidir. Hâkim, davacının talebiyle bağlı olduğundan talep dışından bir hüküm kuramayacaktır. Örneğin; davacı taşınmaz üzerindeki sadece bir binanın tespitini istemişse, mahkeme re’sen hareket ederek taşınmazdaki diğer bina veya ağaçların da davacıya ait olduğuna hükmedemez. Hüküm, talep edilen kısımla sınırlı kalmalıdır¹⁷².

Görüleceği gibi muhdesatın aidiyetinin tespiti davasında verilecek hüküm yargı kararlarıyla netlik kazanmış ve belirli kurallara tabi olmuştur. Bu kuralların özünde, davanın tespit davası olması ve şahsi hakka dayanması önem arz etmektedir.

VI. MUHDESAT BEDELİ TALEBİ

Muhdesatın aidiyetinin tespiti davası, hak sahibine mülkiyet hakkı sağlamasa da bu tespitin ekonomik bir sonuca (bedel talebine) dönüşmesi kaçınılmazdır. Bu aşamada, talep edilecek bedelin hukuki niteliğini ve dayanağını doğru belirlemek gerekir.

Eşya hukuku ilkeleri gereği muhdesat, arazinin bütünleyici parçası kabul edildiğinden mülkiyeti kendiliğinden arazi sahibine intikal eder. Bu mülkiyet geçişi karşısında, yapıyı inşa eden taraf lehine bir alacak hakkı doğsa da söz konusu talebin hukuki nitelendirilmesi konusunda öğretide görüş birliği bulunmamaktadır.

Öğretideki bir görüşe göre; TMK’nın 722-724. maddelerinde düzenlenen haksız yapı müessesesi, TBK’daki¹⁷³ genel sebepsiz

mahkemede ileri sürülmemiş olsa dahi, ilk defa Yargıtay’da (temyiz veya karar düzeltme aşamasında) da dahası bozmadan sonra da ileri sürülebilir. Bu bakımdan usuli kazanılmış hakkın istisnasıdır ve tarafların iradesine de bağlı olmayan mutlak bir tesire haizdir. O nedenle kesin hükmün, varlığı yargılamanın bir kesiminde nazara alınmamış olması diğer bir kesiminde ele alınmasını engellemez.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁷² Y. 8. HD, 12.10.2015, E. 2015/9793, K. 2015/118164: “Mevcut haliyle hüküm; hem muhtesat tespit davasının niteliğine aykırı olmuş; hem de usulün talepten fazlasına hükmedilemeyeceğine dair kuralına (HMK. madde 26/1) aykırı olmuştur.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 29.06.2026).

¹⁷³ 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu (RG, T. 11.01.2011, S. 27836).

zenginleşme kurallarına nazaran özel hüküm (lex specialis) niteliğindedir¹⁷⁴. Bu nedenle uyuşmazlıklarda öncelikle haksız yapı hükümlerine başvurulmalıdır¹⁷⁵.

Buna karşılık bir kısım yazarlar, muhdesat bedeli talebinin TMK'nın haksız yapı hükümleriyle birlikte değerlendirilmesi gerektiğini ileri sürmüştür¹⁷⁶. Bu görüşe göre muhdesatın şahsi hakka dayandığından bedel talebinin de TMK md. 723. maddesinde düzenlenen tazminat hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği ileri sürülmektedir¹⁷⁷.

Farklı bir yaklaşımı benimseyen yazarlara göre ise tazminat isteminin hukuki dayanağı sebepsiz zenginleşme değil, zilyetliğin himayesine dair hükümlerdir¹⁷⁸. Bu görüşün temel gerekçesi, haksız yapı hükümleri ile sebepsiz zenginleşmenin yapısal olarak birbirinden tamamen ayrı ve bağımsız hukuki müesseseler olmasıdır. Başkasının arazisine izinsiz yapı yapılması, malik açısından her zaman bir zenginleşme teşkil etmeyebilir. Bu görüşteki yazarlara göre, muhdesatın meydana getirilmesi arazi malikinin zilyetliğine yönelik haksız bir saldırı niteliği taşıdığından, tazminat talebinin de zilyetliğe saldırıya ilişkin hükümlere göre belirlenmesi gerektiği savunulmaktadır¹⁷⁹.

Son olarak öğretildeki bir diğer görüş, bedel talebinin yasal dayanağı olarak doğrudan sebepsiz zenginleşme hükümlerinin esas alınabileceğini

¹⁷⁴ Öz, M. Turgut, Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme, 1. Baskı, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul 1990, s. 74-75; Gürsel, s. 244; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 569.

¹⁷⁵ M. Kemal Oğuzman/ M. Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt II, 16. Baskı, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2021, s. 455.

¹⁷⁶ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Borçlar, s. 833; Yağcıoğlu, s. 446; Erdoğan, s. 89.

¹⁷⁷ Tekinay/Akman/ Burcuoğlu/ Altop, Borçlar, s. 833; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 569; Eren, Mülkiyet, s. 349; Sirmen, s. 424; Yağcıoğlu, s. 438; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Eşya, s. 838.

¹⁷⁸ İlhan E. Postacıoğlu, "Suiniyet Sahibi Zilyetlerin Ecri Misille Mükellef Olup Olmadığı", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 1951, C. 17, S. 1-2, s. 414-436, s. 425-427; Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, Zilyetlikte İadenin Mevzuu ve Şümülü, 2. Baskı, Baha Matbaası, İstanbul 1961, s. 350-351; İlhan Kutay, "Çözümlememiş Bir Sorun Haksız İşgal Tazminatı- Ecrimisil", Ankara Barosu Dergisi, 1976, S. 5, s. 855-869, s. 856.

¹⁷⁹ Postacıoğlu, s. 425-427; Feyzioğlu, s. 350-351; Kutay, s. 856.

kabul etmektedir¹⁸⁰. TMK md. 718/2 uyarınca, muhdesat (yapı/bitki) taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girer ve bütünleyici parça kuralı gereği mülkiyet arazi malikine geçer. Burada malzeme sahibi, bir edimi ifa etme amacı gütmeyen hâlde malzemeler üzerindeki mülkiyet hakkını kaybettiğinden, arazi maliki açısından bir “edim dışı zenginleşme” söz konusudur. Bu görüşteki yazarlara göre zenginleşmenin Kanun’dan kaynaklanması (TMK md. 718), arazi malikinin zenginleşmesinin “haklı” olduğu anlamına gelmez; malzeme sahibinin mülkiyet hakkını kaybetmesi, zenginleşmenin sebepsiz olduğunun göstergesidir.

Kanaatimizce, muhdesatın aidiyetinin tespiti davası sonucunda verilecek karar, yukarıda da belirttiğimiz üzere; mülkiyetin aidiyeti şeklinde olamayacaktır. Yani davacının davayı açmasında asıl faydası mülkiyet değil alacak hakkının tespitidir. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun; “...3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 19/2. maddesinde, muhdesata ait hükümler düzenlenmiştir. Başkasına ait bir taşınmaz üzerinde muhtesat meydana getiren kimse, taşınmaz malikine karşı tazminat veya alacak isteminde bulunabilir...”¹⁸¹ şeklindeki tespiti de bu görüşü desteklemektedir. Her ne kadar bazı yazarlar tarafından muhdesat unsurlarından birisi olarak “yapının haksız olması” gösterilmiş ise de ¹⁸² Kadastro Kanunu md. 19/2 anlamında muhdesatın beyanlar hanesine yazılması için yapının “haksız” veya “hukuka uygun” olmasının önemi yoktur¹⁸³; sadece “malikten başkası tarafından yapılmış olması” yeterlidir. Ayrıca bazı hallerde muhdesatın hukuka uygun olarak meydana getirilmiş olacağı da kuşkusuzdur. Mesela miras kalan tereke üzerindeki yapı veya bitki murisin rızası ile mirasçı tarafından yapıldığı veya dikildiği durumda hukuka uygun olacaktır. Bu halde mirasçılar tarafından ortaklığın giderilmesi davası açıldığı durumda, muhdesatı meydana getiren mirasçı tarafından muhdesatın aidiyetinin tespiti ve bedeli talep

¹⁸⁰ Eren, Borçlar, s. 955; Uluşan, s. 83; Akçaal, Eşya Hukuku, s. 100-106; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 183.

¹⁸¹ YHGK, 8.3.2006, E. 2006/8-8, K. 2006/51 (mevzuat.sinerjias.com.tr Erişim Tarihi: 20.11.2025).

¹⁸² Akçaal, Muhdesat, s. 82; Yağcıoğlu, s. 427, Sirmen, s. 159.

¹⁸³ Akçaal, bir yapı veya bitkinin muhdesat olarak değerlendirilebilmesi için yapının haksız nitelikte olması gerektiğini ileri sürmüştü; ancak nadir hâllerde muhdesatın hukuka uygun bir yapı da olabileceğini kabul etmiştir. (Akçaal, Muhdesat, s. 83.).

edilebilecektir. Bu sebeple yapının haksız olması muhdesat unsuru olarak değerlendirilmemelidir. Bu bağlamda, muhdesat müessesesinin ekonomik dengesizliği giderme amacı güttüğünü söylemek yanlış olmayacaktır. Muhdesatın bağlı olduğu taşınmazın değerini arttırdığı ve muhdesatı meydana getiren kişinin bu fiili nedeniyle taşınmazdaki diğer paydaş ve hak sahiplerinin zenginleştiği göz önünde bulundurulmalıdır. Bu itibarla muhdesat sahibi istemini sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edebilecektir.

Çalışmamızın bu kısmında sebepsiz zenginleşmenin hükümlerini açıklamak yerinde olacaktır.

VII. SEBESİZ ZENGİNLEŞMEYE DAYALI İSTEM

A. Şartları

Yukarıda da belirttiğimiz üzere¹⁸⁴, muhdesat sahibinin hakkı aynı değil şahsi bir hakka dayanmaktadır. Muhdesat bedelinin tahsili istemi için başvurulacak hukuki yol, Türk Borçlar Kanunu’nun 77 ve devamı maddelerinde düzenlenen sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre açılacak davadır. Bu davanın dinlenebilmesi ve muhdesat bedelinin tahsil edilebilmesi için, dört temel şartın birlikte gerçekleşmesi gerekir.

Hukuk düzeni, kişilerin malvarlığı değerleri arasındaki yer değiştirmelerin (kazandırmaların) kural olarak geçerli bir hukuki sebebe (satım, bağışlama, miras vb.) dayanmasını esas alır. Normal şartlarda bu sebepler, malvarlığındaki artış ve azalışları meşru kılar. Ancak, malvarlığı değerlerinde meydana gelen bir kayma veya artış, hukuk düzeninin onayladığı geçerli bir sebebe dayanmıyorsa; bozulan “malvarlığı dengesinin” yeniden tesis edilmesi gerekir. İşte sebepsiz zenginleşme kurumu, haklı bir sebep olmaksızın bozulan bu dengenin, zenginleşen tarafından iade yoluyla düzeltilmesini sağlayan hukuki mekanizmadır¹⁸⁵. Bir alacak hakkının sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanılarak ileri sürülebilmesi için dört temel unsurun birlikte gerçekleşmesi aranır.

¹⁸⁴ Bkz. IV. Muhdesatın Hukuki Niteliği, B. Muhdesatın Şahsi Hak Olması.

¹⁸⁵ Eren, Borçlar, s. 975 vd.

Sebepsiz zenginleşme davasının dinlenebilmesi için aranan ilk ve en temel şart, davalının malvarlığında ekonomik bir çoğalmanın, yani zenginleşmenin meydana gelmesidir¹⁸⁶.

Sebepsiz zenginleşme davasının dinlenebilmesi için aranan ikinci şart, zenginleşmenin davacının (muhdesat sahibinin) aleyhine gerçekleşmiş olmasıdır. Bu unsur, öğretide geleneksel olarak “fakirleşme” (eksilme) kavramıyla ifade edilmektedir¹⁸⁷. Muhdesat uyuşmazlıklarında bu şart, özellikle taşınmazın tasfiyesi aşamasında somutlaşır. Bir örnekle somutlaştırmak gerekirse; taşınmazın ortaklığın giderilmesi yoluyla satılarak tasfiye edildiği hâllerde, satış gelirinin paylaştırılması sırasında muhdesat sahibinin yapı değerine ilişkin alacağının tahsil edilememesi durumunda “başkası aleyhine zenginleşme” şartı gerçekleşmiş kabul edilir¹⁸⁸.

Sebepsiz zenginleşmeye dayalı alacak hakkının doğabilmesi için aranan üçüncü şart, zenginleşme ile zenginleştirici olay (dolayısıyla fakirleşme) arasında bir neden-sonuç ilişkisinin bulunmasıdır¹⁸⁹. Yargıtay tarafından verilen kararda davacının iade talebinin nedensellik bağıyla sınırlı olduğu ifade edilmiştir¹⁹⁰. Dolayısıyla muhdesat sahibi, kendi fiili (yapı yapma) ile nedensellik bağlantısı içinde olmayan, taşınmazın diğer

¹⁸⁶ Antalya, O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt V/ 1, 2, Haksız Fiilden Doğan Borç İlişkileri Sebepsiz Zenginleşmeden Doğan Borç İlişkileri, 2. Baskı, Ankara 2019, s. 684; Oğuzman/ Öz, s. 337.

¹⁸⁷ Oğuzman/ Öz, s. 330 vd.; Necip Kocayusufpaşaoğlu/ Hüseyin Hatemi/ Rona Serozan/ Abdülkadir Arpacı, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Üçüncü Cilt, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, 7. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016, s. 312; Şerife Kuzgun/Ersan Kuzgun “İyi Niyetli Sebepsiz Zenginleşenin Geri Verme Borcunun Sınırlandırılması Sorununun Yargıtay Kararları Işığında Değerlendirilmesi”, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 17, S. 1, Ocak 2018, s. 190-191.

¹⁸⁸ Y. 3. HD, 17.12.2007, E. 2007/17816, K. 2007/119308: “mahkemece yapılacak iş, muhtesatın satış bedeline katkı oranı usulünce belirlenip, davalıların sebepsiz zenginleştikleri ve iade ile yükümlü oldukları miktar hesaplatılarak varılacak uygun sonuç dairesinde karar vermekten ibarettir.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁸⁹ Oğuzman/ Öz, s. 346.

¹⁹⁰ YHGK, 19.01.1983, E. 1979/4-1771, K. 1983/13: “Hiç kuşkusuz, davacının geri isteme hakkı, nedensellik bağıyla sınırlıdır ve davacı taraf, muhdesat ile nedensellik bağlantısı içerisinde ilgisi olmayan zenginleşmeleri isteyemez.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

unsurlarından veya piyasa koşullarından kaynaklanan bağımsız zenginleşmeleri talep edemez.

Sebepsiz zenginleşme davasının son koşulu, zenginleşmenin hukuken geçerli (haklı) bir sebebe dayanmamasıdır¹⁹¹. Zenginleşmeyi doğuran olgu; bir edimin ifası, zenginleşenin müdahalesi veya umulmayan bir olaydan kaynaklanabilir. Ancak kaynak ne olursa olsun, malvarlığındaki bu artışı meşru kılan bir hukuksal neden (örneğin geçerli bir sözleşme, bağışlama iradesi vb.) bulunmadığı takdirde “sebepsiz zenginleşme” olgusu gerçekleşmiş sayılır.

B. Tarafları

Davanın davacısı, muhdesatı (yapı veya bitkiyi) kendi malzemesi ve emeğiyle meydana getiren ve bu sebeple malvarlığında azalma (fakirleşme) meydana gelen kişi veya onun külli halefleridir¹⁹². Muhdesat sahibinin vefatı hâlinde, külli halefleri konumundaki mirasçılar, tereke adına hareket ederek bu davayı ikame edebilirler¹⁹³.

Sebepsiz zenginleşme davasında davalı sıfatı, malvarlığı haklı bir sebep olmaksızın artan kişiye veya onun külli haleflerine aittir. Yargıtay’ın istikrar kazanmış görüşleri doğrultusunda husumet; imalatın yapıldığı veya ağacın dikildiği tarihte mülkiyet hakkına sahip olan kişiye

¹⁹¹ Eren, Borçlar, s. 992; Ayşegül Kaya, “Sebepsiz Zenginleşmenin Şartları.” Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, 2025, s. 269.

¹⁹² Y. 14. HD, 30.05.2011, E. 2011/5110, K. 2011/6987: “*Türk Medeni Kanunu’nun 729. maddesinde yapı sahibine tanınan bu hak, kişisel hak niteliğinde olup, ağaç ve kuyunun sahibi ve onun külli halefleri tarafından, ağaç dikilirken kuyu yapılırken taşınmazın maliki kim ise ona ya da onun külli haleflerine karşı ileri sürülebilir.*”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁹³ Y. 3. HD, 17.12.2007, E. 2007/17816, K. 2007/19308: “*dava konusu taşınmaz üzerindeki binanın davacılar (murisi M.) tarafından yaptırıldığı hususunda uyumsuzluk bulunmadığına göre, mahkemece yapılacak iş, muhtesatın satış bedeline katkı oranı usulünce belirlenip, davalıların sebepsiz zenginleştikleri ve iade ile yükümlü oldukları miktar hesaplatılarak varılacak uygun sonuç dairesinde karar vermekten ibarettir.*” Aynı yönde bkz. YHGK, 20.04.2011, E. 2011/45, K. 2011/214; Y. 3. HD, 03.02.2014, E. 2013/15867, K. 2014/1367; Y. 3. HD, 28.03.2018, E. 2017/13978, K. 2018/3177; Y. 3. HD, 09.03.2021, E. 2020/1813, K. 2021/2453, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

yöneltilmelidir¹⁹⁴. Zira “bütünleşme” prensibi gereği zenginleşme olgusu, yapının meydana getirildiği anda tekemmül eder.

Bu kuralın en çarpıcı örneği, kamu kurumları tarafından yapılan devirlerde görülür. Yargıtay tarafından verilen bir kararda, bir kişi belediyeden arsa almış ve üzerine bina yapmıştır. Ancak süresi içinde iskân almadığı için arsa belediye tarafından geri alınmış ve sonra başkasına satılmışsa husumet sonradan alan kişiye değil, belediyeye yöneltilmelidir. Zira taşınmaz belediyeye geri dönerken, üzerindeki yapıyla (zenginleşmeyle) birlikte dönmüştür; sonradan yapılan satış ise belediyenin malvarlığındaki bir tasarruftur¹⁹⁵.

Muhdesat bedeli talebi şahsi bir hak olduğundan, hak sahibi bu istemi taşınmazı sonradan satın alan üçüncü bir kişiye karşı ileri süremez. Zira üçüncü kişi, muhdesat sahibinin değil, satıcının (eski malikin) muhatabıdır. Keza, muhdesatın bulunduğu taşınmaz muhdesat meydana geldikten sonra satılmışsa ve yeni malik taşınmazı muhdesatın da bedelini ödeyerek almışsa, muhdesat bedelinin bu yeni malikten istenmesi mümkün değildir¹⁹⁶. Aynı şekilde, ortaklığın giderilmesi davası sonucunda

¹⁹⁴ Y. 14. HD, 30.05.2011, E. 2011/5110, K. 2011/6987: *“Türk Medeni Kanunu’nun 729. maddesinde yapı sahibine tanınan bu hak, kişisel hak niteliğinde olup, ağaç ve kuyunun sahibi ve onun külli halefleri tarafından, ağaç dikilirken kuyu yapılırken taşınmazın maliki kim ise ona ya da onun külli haleflerine karşı ileri sürülebilir.”* Aynı yönde bkz. Y. 14. HD, 05.10.2009, E. 2009/8556, K. 2009/10352; Y. 14. HD, 04.02.2010, E. 2009/14930, K. 2010/986; Y. 14. HD, 26.11.2015, E. 2014/14232, K. 2015/10798; Y. 14. HD, 05.03.2019, E. 2016/16068, K. 2019/1975; Y. 7. HD, 28.04.2025, E. 2025/1021, K. 2025/2295, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 29.06.2026).

¹⁹⁵ Y. 13. HD, 09.03.1992, E. 1992/1675, K. 1992/2270: *“Taşınmazın davalı tarafından alınması sonucu, taşınmaza yaptığı giderler yönünden davacının mal varlığında bir fakirleşmenin meydana geldiği kuşku ve duraksamaya yer olmayacak şekilde açıktır. Taşınmaz davalı belediyenin mal varlığına dönerken maddi değeri olan ve davacı tarafından yapılan giderler (muhdesat) davalının mal varlığına girmiş daha sonra bunlarla taşınmaz 3. kişiye satılmıştır. Bunun yanında davacı tarafından yapılan muhdesatın davalı belediyeye ait olacağı yolunda bir sözleşme ya da bir yasa hükmü de bulunmamaktadır. O halde, zenginleşmenin farklı bir sebebe dayandığı da söylenemez. Öyleyse, husumetin davalı belediyeye düşeceğinin mahkemece kabul edilmesi doğrudur.”*, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁹⁶ Y. 3. HD, 10.12.2019, E. 2019/2951, K. 2019/99904: *“Davalılar diğer hissedarlardan pay satın aldıklarına göre, davalıların bu hissedarlara muhdesat bedelini ödeyip ödemediklerinin tespit edilmesi gerekmektedir. Şöyle ki davalılar pay satın alırken muhdesat bedeli ödeyerek taşınmaz satın aldıkları takdirde, satın aldıkları pay*

taşınmaz ihale ile üçüncü bir kişiye satılmışsa, ihale alıcısına karşı sebepsiz zenginleşme davası açılmaz¹⁹⁷.

C. Zamanaşımı

Muhdesat bedelinin tahsiline ilişkin taleplerin sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre açılacak dava ile ileri sürüleceğini belirtmiştik¹⁹⁸. Sebepsiz zenginleşme davalarında zamanaşımı TBK'nın 82. maddesinde düzenlenmiştir¹⁹⁹. Bu çerçevede, muhdesat dolayısıyla sebepsiz zenginleşme davasında da aynı süreler geçerli olacaktır²⁰⁰. Buna göre iki yıllık nispi süre hak sahibinin iade hakkının varlığını, yani zenginleşeni ve zararın kapsamını öğrendiği andan itibaren başlayacaktır²⁰¹.

Ancak bu noktada “zenginleşmenin gerçekleştiği tarih” kavramının nasıl yorumlanacağı, davanın kaderini belirleyen en kritik husustur. Yargıtay'ın yerleşik ve istikrar kazanmış içtihatlarına göre; ortaklığın gide-rilmesi veya benzeri tasfiye hâllerinde zenginleşme, imalatın bitirildiği tarihte değil; taşınmazın paraya çevrilmesi sonucunda hak sahibinin taşınmaz üzerindeki hakimiyetini yitirerek mülkten tahliye edildiği tarihte meydana gelmiş sayılır²⁰². Yargıtay bu yorumunu “ekonomik gerçeklik”

nedeniyle muhdesat yönünden davacıya karşı sebepsiz zenginleştiklerinden söz edilemez. Aksi halde davalılar muhdesatın bedelini ödemedene pay satın almış iseler o takdir de davalılar sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre elde ettiği kazanımı geri vermek zorundadırlar.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁹⁷ Y. 3. HD, 17.12.2007, E. 2007/17816, K. 2007/19308: “dava konusu taşınmaz üzerindeki binanın davacılar (murisi M.) tarafından yaptırıldığı hususunda uyumsuzluk bulunmadığına göre, mahkemece yapılacak iş, muhtesatın satış bedeline katkı oranı usulünce belirlenip, davalıların sebepsiz zenginleştikleri ve iade ile yükümlü oldukları miktar hesaplatılarak varılacak uygun sonuç dairesinde karar vermekten ibarettir.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

¹⁹⁸ Bkz. VI. Muhdesat Bedeli Talebi.

¹⁹⁹ TBK md. 82: “Sebepsiz zenginleşmeden doğan istem hakkı, hak sahibinin geri isteme hakkı olduğunu öğrendiği tarihten başlayarak iki yılın ve herhâlde zenginleşmenin gerçekleştiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.”

²⁰⁰ Akçaal, Muhdesat, s. 106.

²⁰¹ Eren, Borçlar, s. 1022; Oğuzman/ Öz, s. 420-421.

²⁰² Y. 3. HD, 29.01.2013, E. 2012/18071, K. 2013/11298: “Bu durumda, imalatın davacı tarafından yapılan kısmın tespitiyle davacı tarafından iade edildiği tarih itibarıyla davalıların sebepsiz zenginleşme miktarının belirlenmesi konusunda inceleme yapılarak, oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, mahkemece, belirtilen konularda yeterli araştırma yapılmadan yazılı şekilde hükmü kurulması doğru görülmemiştir.” Aynı yönde bkz. YHGK, 19.01.1983, E. 1979/4-1771, K. 1983/13:

ilkesine dayandırmaktadır. Buna göre; muhdesat sahibi yapıyı kullanmaya devam ettiği sürece malvarlığında bir eksilme (fakirleşme) olmadığı gibi; arazi maliki de yapıyı henüz paraya çevirmediği için ekonomik anlamda bir zenginleşme sağlamış sayılmaz. Dolayısıyla zamanaşımı, yapı 30 yıl önce yapılmış olsa bile, satışın yapıldığı tarihte başlar.

D. Davanın Hükmü

Sebepsiz zenginleşme davası sonucunda mahkemenin vereceği hüküm, zenginleşmeye konu olan değerın iadesine yöneliktir. Ancak bu iadenin türü ve miktarı, muhdesatın hukuki niteliği gereği özellik arz eder.

Sebepsiz zenginleşmede asıl olan, zenginleşmeye konu şeyin aynen iadesidir. Ancak muhdesat, taşınmazın “bütünleyici parçası” (mütemmim cüz) niteliğinde olduğu için sökülüp götürülmesi veya aynen iadesi hukukten ve fiilen mümkün değildir. Bu bağlamda iade borcu, malvarlığındaki artışın parasal değerine tekabül eden miktarın (muhdesat bedelinin) tazmini şeklinde ifa edilir²⁰³.

Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarına göre; ifa edilecek bu değer belirlenirken, yapı meydana getirilirken sarf edilen inşaat giderleri veya maliyet bedeli değil, ortaklığın giderilmesi davası sonucunda oluşan satış bedelindeki muhdesat payı esas alınır²⁰⁴. Yargıtay 30 yıl önceki inşaat

“Genel Kurul; 30 yıl önce yapılan yapıda dahi, kullanım sürdüğü için fakirleşmenin oluşmadığını, zenginleşmenin paraya dönüşme anında başladığına karar vermiştir.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

²⁰³ Y. 13. HD, 09.03.1992, E. 1992/1675, K. 1992/2270: *“Borçlar Kanunu’nun 61. maddesi hükmüne göre iadeye tabi tutulan iktisap evvel emirde nedensiz olarak mal varlığına giren malın aynına ilişkindir. Eş söyleyişle, iadeye tabi tutulan mal mümkünse aynen iade edilir. Ne var ki davada; iadeye tabi mal taşınmazın mütemmim bir cüz’i olarak başkasına satıldığına göre bunun ikame değeri davalı belediyenin mal varlığında nedensiz kaldığının kabulü gerekir. Bu yüzden parasal değerın talep edilmesinde de yasaya aykırılık bulunmamaktadır.”*, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

²⁰⁴ Y. 14. HD, 13.09.2013, E. 2013/10209, K. 2013/11484: *“Paydaşlığın (ortaklığın) satış yoluyla giderilmesi halinde dava konusu taşınmaz üzerinde bina, ağaç vs gibi bütünleyici parça (muhdesat) varsa bunların arzla birlikte satılması gerekir. Ancak muhdesatın bir kısım paydaşlara (ortaklara) ait olduğu konusunda tapuda şerh varsa veya bu hususta bütün paydaşlar (ortaklar) ittifak ediyorlarsa ve muhdesat arzın değerinde bir artış meydana getiriyorsa bu artışın belirlenmesi için dava tarihi itibarıyla arzın ve muhdesatın değerleri ayrı ayrı tespit edilir. Belirlenen bu değerler toplanarak taşınmazın tüm değeri bulunur. Bulunan bu değerin ne*

malijetlerinin güncellenerek ödenmesi yerine, güncel satış bedelinden muhdesata düşen oranın ödenmesini hakkaniyete daha uygun bulmaktadır²⁰⁵. Bitkilerde (ağaçlarda) ise genellikle “gelir metodu” (net gelir) esas alınarak değer biçilmesi gerektiği kabul edilmektedir²⁰⁶.

Geri verme borcunun kapsamı belirlenirken, Türk Borçlar Kanunu md. 79-80 hükümleri uyarınca zenginleşenin (davalının) iyiniyetli olup olmadığı da değerlendirilir. İyiniyetli zenginleşen, iade anında elinde kalan miktarla; kötüniyetli zenginleşen ise zenginleşmenin tamamıyla sorumludur.

SONUÇ

Muhdesat müessesesi, Türk eşya hukukunda bütünleyici parça kuralının uygulanmasından kaynaklanabilecek hakkaniyete aykırı sonuçları dengelemeyi amaçlayan kendine özgü bir hukuki müessesedir. Her ne kadar muhdesat, taşınmazın bütünleyici parçası niteliğinde bulunduğundan bağımsız bir mülkiyet hakkı veya sınırlı ayni hak doğurmasa da bu kavram taşınmazın maliki dışında bir kişi tarafından meydana getirilen yapı veya bitkilerin ekonomik değerinin korunmasını sağlayan önemli bir işlev üstlenmektedir.

kadarının, arza ne kadarının muhdesata isabet ettiği oran kurulmak suretiyle belirlenir. Satış sonunda elde edilecek bedelin blştrlmesinde bu oranlar esas alınarak yapılır. Muhdesata isabet eden kısım muhdesat sahibi paydaşa, geri kalan bedel ise payları oranında paydaşlara (ortaklara) dağıtılır.”; Aynı yönde bkz. YHGK, 19.01.1983, E. 1979/4-1771, K. 1983/13; Y. 14. HD, 24.10.2016, E. 2015/4976, K. 2016/8654; Y. 14. HD, 12.04.2017, E. 2016/13774, K. 2017/2996; Y. 14. HD, 12.11.2020, E. 2017/1169, K. 2020/7259; Y. 7. HD, 06.07.2023, E. 2023/2865, K. 2023/3666; Y. 7. HD, 06.11.2023, E. 2023/4688, K. 2023/5331; Y. 7. HD, 03.11.2025, E. 2025/4337, K. 2025/4601; Y. 7. HD, 18.12.2025, E. 2025/5168, K. 2025/5482; Y. 7. HD, 23.02.2026, E. 2026/389, K. 2026/996, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 29.06.2026).

²⁰⁵ YHGK, 19.01.1983, E. 1979/4-1771, K. 1983/13, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

²⁰⁶ Y. 5. HD, 04.07.2011, E. 2011/7624, K. 2011/12225: “Dava konusu zm asmalarının zeminde kapladığı alan belirlenerek arazinin kapama zm bağı niteliğinde kabulü ile gelir metoduna göre net zm geliri esas alınarak değer biildikten ve zemine ekilebilecek münavebe ürünlerinin net gelirine göre biçilen değer düşüldükten sonra muhtesat bedelinin tespiti yöntem itibari ile doğrudur.”, mevzuat.sinerjias.com.tr, (Erişim Tarihi: 21.11.2025).

Öğretide muhdesat kavramına ilişkin çeşitli tanımlar ileri sürülmüş olmakla birlikte, kanaatimizce muhdesat, bir arazi üzerinde malik dışında bir kimse veya paydaş tarafından sürekli kalmak maksadıyla sonradan ihdas edilen yapı veya bitkilerdir. Bu tanım, hem Kadastro Kanunu md. 19/2'nin lafzıyla hem de Yargıtay'ın yerleşik içtihadıyla uyum içindedir. Muhdesatın bu şekilde tanımlanabilmesi için beş unsurun bir arada gerçekleşmesi gerekmektedir: taşınmaz üzerinde meydana getirilme, sonradan meydana getirilme, yapı veya bitki biçiminde olma, sürekli kalmak amacıyla meydana getirilme ve taşınmazın maliki dışında bir kişi tarafından meydana getirilme. Bu unsurların herhangi birinin bulunmaması hâlinde muhdesatın varlığından söz edilemeyecektir.

Muhdesat kavramının doğru anlaşılabilmesi için benzer hukuki kavramlarla ilişkisinin ortaya konulması büyük önem taşımaktadır. Muhdesat, bütünleyici parça niteliğinde olup bu kavramla organik bir bütünlük içindedir; bütünleyici parçadan bağımsız bir varlığı veya mülkiyeti bulunmamaktadır. Eklentiden farklı olarak muhdesat, taşınır nitelikte değildir; aksine zemine sıkı sıkıya bağlı ve kalıcı olma vasfını haizdir. Haksız yapı ile ilişkisi bakımından ise muhdesatın mutlaka haksız nitelikte olması gerekmemekte; hukuka uygun olarak meydana getirilen yapılar da muhdesat niteliği taşıyabilmektedir. Üst hakkı ve mecra hakkı ise bütünleyici parça kuralının istisnasını oluşturduğundan, bu haklara konu yapılar muhdesat olarak değerlendirilemez.

Muhdesat, bütünleyici parça niteliğini haiz olduğundan sahibine taşınmazın zemini üzerinde bağımsız bir mülkiyet hakkı veya sınırlı bir ayni hak bahsetmez; bu husus Yargıtay'ın 22.12.1995 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'ndan bu yana istikrarlı biçimde hükme bağlanmaktadır. Muhdesat, özü itibarıyla şahsi bir hakka dayanmakta olup Kadastro Kanunu md. 19/2 uyarınca tapu kütüğünün beyanlar hanesine yapılan belirtme işlemi de kurucu değil, açıklayıcı niteliktedir. Bu kayıt, hak sahibine taşınmazın tasfiyesi aşamasında ispat kolaylığı ve bedel üzerinde öncelikli ödeme alma imkânı sağlamaktadır.

Muhdesatın aidiyetinin tespiti davası, HMK md. 106 kapsamında tespit davası niteliğindedir. Bu davanın açılabilmesi, davacının güncel ve meşru bir hukuki yararının bulunmasına bağlıdır. Yargıtay'ın

yerleşik içtihadına göre hukuki yarar; ortaklığın giderilmesi davası, kentsel dönüşüm uygulaması veya kamulaştırma işlemi gibi istisnai hallerde mevcuttur. Bu hukuki yarar şartının, davanın açılmasından hükmün kesinleşmesine kadar varlığını koruması zorunludur. Elbirliği mülkiyetinde ise Kadastro Kanunu md. 19/2'nin lafzında paylı ve elbirliği mülkiyeti arasında herhangi bir ayırım yapılmamış olması ve kurumun amacının muhdesat sahiplerinin haklarını korumak ile diğer maliklerin sebepsiz zenginleşmesini önlemek olduğu gözetildiğinde, elbirliği mülkiyetinde de muhdesatın beyanlar hanesinde gösterilmesinin mümkün olması gerektiği kanaatindeyiz.

Muhdesat sahibinin talebinin hukuki dayanağı bakımından öğretide ileri sürülen görüşler incelenmiştir. Öğretide ileri sürülen görüşlerin tek başına uygulamadaki uyumsuzlukları açıklamakta yeterli olmadığı, muhdesat kurumunun ekonomik işlevi dikkate alındığında sebepsiz zenginleşme hükümlerinin hukuki dayanak bakımından daha isabetli bir çözüm sunduğu sonucuna ulaşılmıştır. Gerçekten de muhdesat nedeniyle taşınmazın değerinde meydana gelen artışın taşınmaz malikine veya diğer hak sahiplerine hiçbir karşılık ödenmeksizin bırakılması, sebepsiz zenginleşmeye yol açacaktır. Muhdesatın aidiyetinin tespiti davası da bu ekonomik dengenin kurulmasına hizmet eden hazırlayıcı nitelikte bir hukuki koruma mekanizması oluşturmaktadır. Bu yönüyle muhdesat müessesesi, eşya hukuku ile borçlar hukuku arasında köprü görevi görmektedir; aynı hak rejimini değiştirmeksizin ilgililerin ekonomik menfaatlerinin korunmasını sağlamaktadır.

Sonuç olarak muhdesat müessesesi; taşınmaz üzerindeki yapıların hukuki kaderini arazinin mülkiyetinden ayırmamakta, ancak tapu kütüğünün beyanlar hanesine düşülen kayıt ve mahkeme ilamıyla emek sahibine hakkını alma güvencesi sunmaktadır. Muhdesatın aidiyetinin tespiti davası ise görünüşte yalnızca bir tespit davası niteliği taşısa da uygulamada ortaklığın giderilmesi, kamulaştırma ve benzeri uyumsuzluklarda ekonomik değerlerin gerçek hak sahibine yöneltilmesini sağlayan önemli bir hukuki işleve sahiptir. Bu nedenle muhdesata ilişkin uyumsuzlukların çözümünde yalnızca eşya hukukunun şekli kurallarıyla yetinilmemelidir. Hakaniyet ilkesi, sebepsiz zenginleşme hükümleri ve muhdesat kurumunun

ekonomik amacı birlikte değerlendirilmelidir. Böylece hem mülkiyet hakkı korunacak hem de muhdesatı meydana getiren kişinin emeğinin karşılıksız kalmasının önüne geçilecektir.

KISALTMALAR DİZİNİ

Kısaltma	Açıklama
bkz.	Bakınız
C.	Cilt
dn.	Dipnot
E.	Esas numarası
HD	Hukuk Dairesi
HMK	Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İİK	İcra ve İflas Kanunu
K.	Karar
md.	Madde
RG	Resmî Gazete
s.	Sayfa
S.	Sayı
SK	Sayıli Kanun
T.	Karar Tarihi
TBK	Türk Borçlar Kanunu
TMK	Türk Medeni Kanunu
vb.	Ve benzeri
vd.	Ve devamı
Y.	Yargıtay
YHGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK	Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı

KAYNAKÇA

Akçaal, Mehmet, Eşya Hukuku, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021 (Eşya Hukuku).

Akçaal, Mehmet, “Yargıtay’ın Güncel İçtihatları Işığında Muhdesat”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 2022, S. 51, s. 77-112 (Muhdesat).

Akipek, Jale G./Akıntürk, Turgut/ Ateş, Derya, Eşya Hukuku, 2. Baskı, Beta Yayınları, 2018.

Antalya, O. Gökhan, Marmara Hukuk Yorumu Eşya Hukuku, C. IV/1, Giriş, Temel Kavram ve İlkeler – Zilyetlik – Tapu Sicili, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul 2021 (Eşya Hukuku).

Antalya, O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt V/ 1, 2, Haksız Fiilden Doğan Borç İlişkileri Sebepsiz Zenginleşmeden Doğan Borç İlişkileri, 2. Baskı, Ankara 2019 (Borçlar Hukuku).

Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku II- Mülkiyet, 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.

Ayan, Mehmet/ Ayan, Nurşen, Medeni Hukuka Giriş, 12. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016.

Aydos, Oğuz Sadık, Pratik Eşya Hukuku, 4. Baskı, Gazi Kitabevi, Ankara, 2021.

Erdoğan, Kemal, “Başkasının Arazisinde Muhdesat Meydana Getiren Kişinin Muhdesat Bedeli Talebi”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 27, Sayı 1, Ocak 2023, s. 69-111.

Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 30. Baskı, Ankara: Legem Yayınevi, 2025 (Borçlar).

Eren, Fikret, Mülkiyet Hukuku, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, 2021 (Mülkiyet).

Eren, Fikret / Başpınar, Veysel, Toprak Hukuku, 5. Baskı, Savaş Kitabevi, Ankara 2017.

Ercoskun Şenol, Hatice Kübra/ Sucu Yer, Kübra, Şematik Eşya Hukuku, 3.Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2025.

Ergen, Cafer / Böke, Veli, Kaçak Yapı, Seçkin Yayınevi, 2.Baskı, İstanbul, 2006.

Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin, Zilyetlikte İadenin Mevzuu ve Şumulü, 2. Baskı, Baha Matbaası, İstanbul 1961.

Gözler, Kemal/Kaplan, Gürsel, İdare Hukuku Dersleri, 19. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa 2018.

Gürsel, Mustafa, Açıklamalı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ve Uygulaması, 1. Baskı, Bilim Matbaası, Ankara 1978.

Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991.

Kaya, Ayşegül, “Sebepsiz Zenginleşmenin Şartları”, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, 2025, tez.yok.gov.tr.

Kaşıkcı, Mehmet, Uygulamada Tapulama Kanunu Açıklamalar Örnekler ve İhtihatlar, Kazancı Hukuk Yayınları, 1984.

Kılıçoğlu, Ahmet M.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2013.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip/Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Üçüncü Cilt, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, 7. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016.

Kutay, İlhan, “Çözümlememiş Bir Sorun Haksız İşgal Tazminatı- Ecrimisil”, Ankara Barosu Dergisi, 1976, S. 5, s. 855-869.

Kuzgun, Şerife/ Kuzgun, Ersan, “İyi Niyetli Sebepsiz Zenginleşenin Geri Verme Borcunun Sınırlandırılması Sorununun Yargıtay Kararları Işığında Değerlendirilmesi”, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 17, S. 1, Ocak 2018, s. 151-193.

Nomer, Haluk/Ergüne, Mehmet Serkan, Eşya Hukuku, 6. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020.

Oğuzman, M. Kemal/Öz, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt II, 16. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2021.

Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay-Özdemir, Saibe, Eşya Hukuku, 23. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2022.

Ozanalp, Nusret, Tapulama Kanunu Şerhi, Ünal Matbaası, 2. Baskı, 1976.

Öz, M. Turgut, Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme, 1. Baskı, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul 1990.

Özmen, İhsan/Çorbalı, Halim, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi, Feryal Matbaacılık, 1. Baskı, Ankara 1988.

Pekcanitez, Hakan/Atalay, Oğuz/Özekes, Muhammet, Medeni Usul Hukuku, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2014.

Postacıoğlu, İlhan E., “Suiniyet Sahibi Zilyetlerin Ecri Misille Mükellef Olup Olmadığı”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 1951, C. 17, S. 1-2, s. 414-436.

Ruhi, Canan/ Ruhi, Ahmet Cemal, Ortaklığın Giderilmesi Davaları, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2025.

Sirmen, Lale, Eşya Hukuku, 5. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2017.

Tekinay, S. Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993 (Borçlar)

Tekinay, S. Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla, Tekinay Eşya Hukuku, C. I, Zilyetlik-Tapu Sicili, Mülkiyet, Filiz Kitabevi, 1989 (Eşya)

Temel, İlhan, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Kaçak Eklemeler Sorunu, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, MEF Üniversitesi, 2021, tez.yok.gov.tr.

Topak, Süleyman, “Ortaklığın Giderilmesinde Arabuluculuk Süreci ve Anlaşma Belgesinin İcra Edilmesi”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Sayı: 61, Ocak 2025, 377-406.

Topal, Önder, Medeni Yargılama Hukuku Bağlamında Çift Yönlü Dava Olarak Ortaklığın Giderilmesi (İzale-i Şüyü) Davası, Yetkin Yayınları, 2020.

Topuz, Murat, Taşınmaz Mülkiyeti, 1. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2020.

Uluslan, İlhan, İyiniyetli Sebepsiz Zenginleşenin İade Borcunun Sınırlanması Sorunu, Kazancı Hukuk Yayınları, 1. Baskı, İstanbul 1984.

Yağcıoğlu, Burcu, “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, 2020, S. 15, s. 423-481.