

**F. Esra KORKUT**

**TAŞKIN YAPIYA KATLANMA  
YÜKÜMLÜLÜĞÜ**

# İÇİNDEKİLER

TAKDİM .....	VII
ÖNSÖZ .....	IX
GİRİŞ .....	1

## BİRİNCİ BÖLÜM TAŞKIN YAPI KAVRAMI

I. TAŞKIN YAPI KAVRAMININ TARİHİ GELİŞİMİ .....	3
A. Roma Hukuku ve Müşterek Hukuk .....	3
B. Alman Hukuku .....	5
C. Prusya Hukuku .....	6
D. Türk ve İsviçre Hukukları .....	7
II. TMK M. 725'E GÖRE TAŞKIN YAPI .....	9
A. Taşkın Yapının Tanımı .....	9
B. TMK m. 725'in Amacı ve İşlevi .....	10
C. Taşma Kavramı .....	14
1. Arazi Mülkiyetinin Kapsamı Çerçevesinde Taşma Kavramı .....	14
2. Taşmanın Meydana Geliş Şekilleri .....	16
3. Taşma Oranının Etkisi .....	21
4. Yan Arazinin Hava Katmanına Taşma Halinde TMK m. 725'in Uygulanması .....	23
5. Taşan Kısmın Taşınır Olması Halinde TMK m. 725'in Uygulanması .....	24
III. TAŞKIN YAPININ HAKSIZ YAPIYLA KARŞILAŞTIRILMASI .....	26
A. Genel Olarak .....	26
B. İçerik Bakımından .....	27

C. Hukuki Nitelik Bakımından .....	29
D. Benimsenen Çözüm Tarzı Bakımından .....	29
E. İyi Niyetin Etkisi Bakımından .....	30

**İKİNCİ BÖLÜM**  
**TAŞKIN YAPIYA KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ**  
**DOĞURAN HALLER**

I. GENEL OLARAK .....	33
II. HUKUKİ İŞLEMEN DOĞAN TAŞKIN YAPIYA KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ .....	35
A. İrtifak Sözleşmesinden Doğan Katlanma Yükümlülüğü .....	35
1. İrtifakın Kurulması.....	35
2. İrtifakın Özellikleri ve Kapsamı .....	36
3. İrtifakın Sona Ermesi.....	38
B. Kişisel Bir Taahhütten Doğan Katlanma Yükümlülüğü.....	39
III. KANUNDAN DOĞAN TAŞKIN YAPIYA KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ.....	40
A. Genel Olarak .....	40
B. Kanundan Doğan Taşkın Yapıya Katlanma Yükümlülüğünün Şartları .....	42
1. Taşılmış Arazi Malikinin İtiraz Etmemiş Olması .....	42
a. Genel Olarak .....	42
b. İtirazın Şekli ve İçeriği .....	43
c. İtiraz Etme Yetkisi Olan Kişiler .....	45
d. İtirazın Muhatabı.....	49
e. İtirazın Süresi.....	50
f. İtiraz Edilmesinin Sonucu .....	55
g. İtiraz Edilmemesinin Sonucu.....	58
2. Taşkın Yapıyı Yapanın İyi Niyetli Olması .....	60
a. Genel Olarak .....	60
b. Özgün Olarak Taşkın Yapıda İyi Niyet.....	61

c. İyi Niyetin Uygulamadaki Görünüm Şekilleri .....	64
(1) Genel Olarak .....	64
(2) Gerekli Özenin Gösterilmesi ve Bu Özenin Kapsamı..	64
(3) Sınırların Yanlış Belirlenmesi Halinde İyi Niyet .....	66
(4) Bir Hakkın Varlığına Güvenerek Yapı Taşırma ve Özellikle Haricen Satımda İyi Niyet.....	67
(5) Çaplı Taşınmaza Yapı Taşırılması Durumunda İyi Niyet.....	68
d. İyi Niyetin Aranacağı Diğer Kişiler ve İspat Yükü.....	71
e. İyi Niyetin Aranacağı An.....	74
f. İyi Niyet ve İtiraz Arasındaki İlişki.....	76
g. Taşkın Yapıyı Yapan Kişinin Kötü Niyetli Olması .....	79
3. Durum ve Koşulların Taşkın Yapının Kalmasını Hakkı Göstermesi.....	80
a. Genel Olarak .....	80
b. Yarar-Zarar Değerlendirmesi .....	81
c. Taşınmazların Nitelikleri .....	82
d. İmar Durumunun Elverişliliği .....	83

### ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

#### TARAFLARIN HAK VE BORÇLARI

I. GENEL OLARAK .....	89
II. TAŞKIN YAPIYI YAPAN KİŞİNİN İRTİFAK HAKKI TESİSİ VEYA MÜLKİYETİN DEVRİNİ TALEP ETME HAKKI .....	90
A. Talep Hakkı Sahibi.....	90
B. Talep Hakkının Hukuki Niteliği.....	93
C. Talep Hakkının Kullanılması .....	97
D. Talep Hakkının Sona Ermesi .....	99
E. Mülkiyetin Kanundan Doğan Kısıtlaması Olması .....	101
III. TAŞKIN YAPIYI YAPAN KİŞİNİN UYGUN BEDEL ÖDEME BORCU.....	104

A. Genel Olarak .....	104
B. Doğum Anı ve Zamanlaşımı .....	105
C. Ödenme Biçimi ve Miktarı.....	108
D. Hukuki Niteliği .....	108
IV. TAŞILMIŞ ARAZİ MALİKİNİN İRTİFAK HAKKI TESİSİ VEYA MÜLKİYETİ DEVİR BORCU .....	110
A. Genel Olarak .....	110
B. Seçimlik Borç Niteliği.....	111
C. Eşyaya Bağlı Borç Niteliği.....	114
D. İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi veya Mülkiyetin Devredilmesi .....	117
1. Genel Olarak .....	117
2. Taşkın Yapı İrtifakı .....	118
a. İrtifakın Tesisi .....	118
b. İrtifakın Kapsamı.....	120
c. İrtifakın Sona Ermesi.....	121
(1) Taşınmazlardan Birinin Yok Olması ve Terkin .....	121
(2) Taşınmazlardan Birinin Kamulaştırılması .....	122
(3) Sürenin Sona Ermesi.....	123
(4) Mahkeme Kararı.....	123
(i) Genel Olarak .....	123
(ii) İrtifakın Sağladığı Hiçbir Yararın Kalmaması (TMK m. 785/ f. 1) .....	125
(iii) İrtifakın Yüküne Oranla Çok Az Yarar Sağlaması (TMK m. 785/ f. 2) .....	126
(iv) İrtifakın Sona Ermesi ve Mahkeme Kararı .....	128
(v) Uygun Bedelin İadesi .....	130
(vi) TMK m. 792 ve 793'ün Uygulanabilirliği .....	132
3. Mülkiyetin Devri .....	133
4. Üzerinde Üst Hakkı Tesis Edilmiş Olan Bir Araziye Yapı Taşırılması Halinde Seçimlik Borcun İfası .....	133
V. UYUŞMAZLIK HALİNDE MAHKEMENİN ROLÜ.....	135
A. Taşkın Yapıyı Yapan Kişinin Dava Açma Hakkı .....	135

B. Taşılmış Arazi Malikinin Dava Açma Hakkı .....	136
C. Kararda Belirtilmesi Gereken Hususlar .....	138
1. Genel Olarak .....	138
2. İrtifak Hakkı Tesisine Karar Verilmesi Gereken Haller .....	139
3. Mülkiyetin Devrine Karar Verilmesi Gereken Haller .....	141
4. Uygun Bedelin Belirlenmesi .....	142
a. Genel Olarak .....	142
b. Kamulaştırmaya İlişkin Kuralların Kıyasen Uygulanması .....	143
c. Sınırlı Aynı Hak Sahiplerinin Uygun Bedelden Pay Alması .....	144
d. Bedelde İndirim .....	145
D. Mahkeme Kararının Niteliği ve Sonuçları .....	146

#### **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM:**

### **TAŞKIN YAPININ HUKUKİ DURUMU VE TMK M. 725/ F. 2'NİN KİYASEN UYGULANMASI**

I. TAŞKIN YAPIYA KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN BULUNMADIĞI DURUMLARDA TAŞKIN YAPININ HUKUKİ DURUMU .....	149
A. Genel Olarak .....	149
B. Haksız Yapıya İlişkin Hükümlerin Uygulanabilirliği .....	149
C. Elatmanın Önlenmesi Talebi .....	153
D. Ecrimisil Talebi .....	156
E. Haleflerin Durumu .....	156
II. TAŞKIN YAPIYA KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN BULUNDUĞU HALLERDE TAŞKIN YAPININ HUKUKİ DURUMU .....	157
A. Genel Olarak .....	157
B. İrtifak Hakkının Varlığı Halinde Taşkın Yapının Hukuki Durumu .....	157
1. Genel Olarak .....	157

2. Üst Hakkının Yapı Taşırma Konusunda Elverişliliği.....	158
3. TMK m. 725/ f. 1'de Düzenlenen Bütünleyici Parça Kuralı .	162
4. TMK m. 725/ f. 2 Uyarınca Tesis Edilecek İrtifak Hakkının Hukuki Etkisi Bakımından TMK m. 725/ f. 1'in Uygulanması.....	165
5. Taşkın Yapıyı Yapan Kişi ile Onun Asıl Kısmının Bulunduğu Arazi Malikinin Farklı Kişiler Olmasının TMK m. 725/ f. 1'de Düzenlenen Bütünleyici Parça Kuralına Etkisi.....	166
6. Taşkın Yapıya Katlanma Yükümlülüğü İçeren İrtifak Hakkının Diğer Sınırlı Aynı Haklar Karşısındaki Konumu ...	167
C. Mülkiyetin Devri Halinde Taşkın Yapının Hukuki Durumu.....	170
D. Taşkın Yapıya Katlanma Yükümlülüğünün Halefler Üzerindeki Etkisi.....	171
III. TMK M. 725/ F. 2'NİN KIYASEN UYGULANABİLECEĞİ HALLER.....	174
A. Kişisel Bir Taahhütten Doğan Taşkın Yapıya Katlanma Yükümlülüğü Halinde TMK m. 725/ f. 2'nin Uygulanabilirliği..	174
1. Genel Olarak.....	174
2. TMK m. 725/ f. 2'de Sayılan Şartların Kişisel Bir Taahhütten Kaynaklanan Taşkın Yapıya Katlanma Yükümlülüğüne Uyarlanması.....	175
a. Taşılmış Arazi Malikinin İtiraz Etmemiş Olması .....	175
b. Taşkın Yapıyı Yapan Kişinin İyi Niyetli Olması.....	175
c. Durum ve Koşulların Yapının Kalmasını Haklı Göstermesi.....	176
3. Taşkın Yapıyı Yapan Kişinin Uygun Bir Bedel Ödemesi .....	176
4. Taşkın Yapının Hukuki Durumu.....	177
B. Kişinin Kendi Arazisine Yapı Taşırması Halinde TMK m. 725'in Uygulanabilirliği .....	178
C. Sonradan Taşkın Hale Gelen Yapılar Hakkında TMK m. 725/ f. 2'nin Uygulanması.....	181
D. Komşuluk Hukuku Kurallarına Aykırı Yapılar Hakkında TMK m. 725/ f. 2'nin Uygulanması.....	185

---

E. Üst Hakkının İçeriğine Aykırı İnşa Edilen Yapılar Hakkında TMK m. 725/ f. 2'nin Uygulanabilirliği .....	187
F. TMK m. 725'in Yapı Yapmama Yükümlülüğü İçeren İrtifak Hakkına Uygulanabilirliği .....	188
G. Hem Taşkın Hem de Haksız Nitelikteki Yapılar Hakkında TMK m. 725'in Uygulanması .....	190
1. Genel Olarak .....	190
2. Arazi Malikleri Dışında Bir Üçüncü Kişinin Kendi Malzemesi ile İnşa Ettiği Haksız Yapının Yan Araziye Taşması .....	190
3. Arazi Malikinin Başkasının Malzemesini Kullanarak Kendi Arazisi Üzerinde İnşa Ettiği Yapının Yan Araziye Taşması .....	193
4. Taşılmış Arazi Malikinin Malzemesi ile İnşa Edilen Taşkın Yapı .....	195
5. Haksız Yapı İnşa Eden Kişinin Yapıyı Kendi Arazisine Taşırması .....	197
SONUÇ .....	199
KAYNAKÇA .....	209