

**Dr. Efe Can YILDIRIR**  
İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi  
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

**TÜRK MEDENÎ KANUNUNA GÖRE**  
**HAKSIZ YAPI**  
**(TMK M. 722-TMK M. 724)**

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	VII
KISALTMALAR CETVELİ.....	XVII
GİRİŞ.....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM HAKSIZ YAPI KAVRAMI VE TMK M. 722-724'ÜN UYGULAMA ALANININ BELİRLENMESİ

I. HAKSIZ YAPI KAVRAMI .....	5
A. Yapı Kavramı .....	5
1. Tanımı.....	5
2. TMK m. 722 / f. 1 Uyarınca Yapı Kavramı .....	7
a. TMK m. 722 / f. 1'in Anlamı .....	7
b. TMK m. 722 / f. 1 Uyarınca Yapının Mevcudiyet Şartları.12	
i. Malzemenin Araziyle Birleştirilmiş Olması .....	12
ii. Birleşimin Malzemeye Bütünleyici Parça Niteliği Kazandıracak Şekilde Olması .....	14
(1) Bütünleyici Parça Kavramı .....	14
(2) Taşınmaz Hukukunda Bütünleyici Parça İlkesi: "Üst Arza Tabidir" (TMK m. 718 / f. 2) .....	22
(a) TMK m. 718 / f. 2'nin Anlamı ve İşlevi .....	22
(b) Taşınır Yapı Kavramının Tanımı ve TMK m. 718 / f. 2 ile İlişkisi .....	25
(c) TMK m. 718 / f. 2 Uyarınca Yapı Kavramı .....	33
c. Muhdesat Kavramı İle İlişkisi .....	35
B. Yapının Haksız Olması .....	40

C. Yapının Özel Mülkiyete Tabi Bir Taşınmaz Üzerinde İnşa Edilmesi Gerekliği .....	48
II. TMK M. 722-724'ÜN UYGULAMA ALANININ BELİRLENMESİ.....	50
A. TMK m. 722 / f. 1'in Malzemenin Mülkiyetine Etkisi .....	50
B. Haksız Yapıya İlişkin Hükümlerin Kanun Koyucu Tarafından Sevk Edilme Amacı .....	55
C. TMK m. 722-724'ün Genel Hükümlerle İlişkisi.....	56
D. Haksız Yapının Çeşitli Görünümlerine TMK m. 722-724'ün Uygulanabilirliği.....	58
1. Arazi Malikinin Başkasının Malzemesiyle Kendi Arazisine Haksız Yapı İnşa Ettirdiği Durumda.....	59
2. Malzeme Sahibinin Malzemesiyle Başkasının Arazisine Haksız Yapı İnşa Ettirdiği Durumda.....	61
a. Başkasının Arazisine Yapı İnşa Eden Malzeme Sahibinin Kim Olduğunun Belirlenmesi Meselesi .....	65
b. Haksız Yapıya İlişkin Hükümlerin Uygulanıp Uygulanmayacağı Tartışmalı Durumlar.....	70
i. Taşkın Yapıya Katlanma Yükümlülüğünün Bulunmadığı Durumda .....	70
ii. Üst Hakkının Sona Ermesi Durumunda.....	71
iii. Eser Sözleşmesinde Sözleşme Kapsamının Aşılması Durumunda .....	77
iv. İş sahibinin Arazisinde Yapı İnşasına Dair Eser Sözleşmesinden Dönülmesi Durumunda .....	79
c. Haksız Yapıya İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı Bulamayacağı Durumlar .....	81
i. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'na Göre Başkasının Arazisine İnşa Edilmiş Yapılar .....	81
ii. İmar Uygulandıktan Sonra Başkasının Parseline Bırakılan Yapılar (Mülga İK m. 18 / f. 9).....	87
iii. Kiracının Değer Artış Talebi (TBK m. 321 / f. son) ....	89

## İKİNCİ BÖLÜM

### MALZEMENİN SÖKÜLMESİ TALEBİ

I. MALZEME SAHİBİNİN MALZEMENİN SÖKÜLÜP İADESİNİ TALEP HAKKI .....	93
A. Genel Olarak .....	93
B. Şartları .....	96
1. Arazi Malikinin Başkasının Malzemesini Kullanarak Arazisinde Haksız Yapı İnşa Etmiş Olması.....	96
2. Talep Anında Yapının Arazinin Bütünleyici Parçası Niteliği Taşması .....	98
3. Malzeme Sahibinin Rızası (ve Bilgisi) Bulunmaksızın Malzemenin Kullanılmış Olması .....	100
4. Malzemenin Sökülmesinin Aşırı Zarara Yol Açmaması .....	106
5. Talepte Bulunulmuş Olması.....	116
C. Talebin Hukuki Niteliği .....	117
D. Talebin İçeriği .....	120
E. Talep Hakkının Sahibi ve Muhatabı .....	123
F. Talep Hakkının Tabi Olduğu Zamanaşımı Süresi.....	131
G. Malzemenin Sökülüp İadesini Talep Hakkının Sebepsiz Zenginleşmeye İlişkin Genel Hükümlerden Doğan İadeyi Talep Hakkı ile İlişkisi .....	132
II. ARAZİ MALİKİNİN MALZEMENİN SÖKÜLÜP KALDIRILMASINI TALEP HAKKI .....	134
A. Genel Olarak .....	134
B. Şartları .....	136
1. Malzeme Sahibinin Kendi Malzemesiyle Başkasının Arazisinde Haksız Yapı İnşa Etmiş Olması.....	136
2. Talep Anında Yapının Arazinin Bütünleyici Parçası Niteliği Taşması .....	137
3. Arazi Malikinin Rızası (ve Bilgisi) Olmaksızın Yapının İnşa Edilmiş Olması.....	138

4. Malzemenin Sökülmesinin Aşırı Zarara Yol Açmaması .....	148
5. Talepte Bulunulmuş Olması.....	157
C. Talebin Hukuki Niteliği .....	157
1. Öğretideki Görüşler.....	157
2. Elatmanın Önlenmesi Talep Hakkına Dair TMK m. 683 / f. 2 ile İlişkisi.....	160
D. Talep Hakkının Sahibi ve Muhatabı .....	163
1. Talep Hakkının Sahibi.....	163
a. Genel Olarak.....	163
b. Birlikte Mülkiyetin Varlığı Hâlinde.....	164
c. Malzeme Sahibinin TMK m. 722 / f. 3'e Dayanıp Dayanamayacağı Sorunu.....	166
2. Talep Hakkının Muhatabı.....	168
E. Talebin İçeriği .....	169
F. Talep Hakkının İleri Sürülebileceği Zaman Dilimi .....	173

### ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

## TMK M. 723 UYARINCA DEĞERİN İADESİ TALEBİ

I. GENEL OLARAK.....	175
II. ŞARTLARI.....	176
A. Malzemenin Sökülüp İade Edilmemiş veya Kaldırılmamış Olması .....	176
B. TMK m. 724 Uyarınca Arazinin Tamamının veya Bir Kısımının Mülkiyetinin Devrinin Talep Edilmemiş Olması .....	179
C. TMK m. 723 Uyarınca Talepte Bulunulmuş Olması.....	179
III. TMK M. 723/F. 1'DE DÜZENLENEN "UYGUN TAZMİNAT" KAVRAMI.....	181
A. Hukuki Niteliği .....	181
B. Tarafları .....	185

C. TMK m. 723'ten Doğan Alacağın Tabi Olduğu Zamanaşımı Süresi.....	190
D. Uygun Tazminat Miktarının Belirlenmesi .....	191
1. Tarafların Anlaşması Durumunda .....	191
2. Tarafların Anlaşamaması Durumunda.....	192
a. İade Edilecek Miktarın Hâkimin Takdir Yetkisi Uyarınca Belirlenmesi İlkesi .....	192
b. İyiniyete Göre Değerlendirme.....	192
i. İyiniyet Kavramı .....	192
ii. Haksız Yapı Uygulamasında İyiniyet.....	195
iii. Tarafların İyiniyet Durumlarına Göre İade Edilecek Miktarın Belirlenmesine Dair Kanuni Düzenlemeler .....	201
(1) Hem Arazi Malikinin Hem Malzeme Sahibinin İyi Niyetli Olması Hâlinde (TMK m. 723 / f. 1).....	201
(a) Arazi Malikinin Başkasının Malzemesiyle Kendi Arazisine Yapı İnşa Ettirdiği Olasılık..	204
(b) Malzeme Sahibinin Kendi Malzemesi İle Başkasının Arazisine Yapı İnşa Ettirdiği Olasılık.....	210
(2) Yapıyı Yaptıran Arazi Malikinin Kötüniyetli ve Malzeme Sahibinin İyiniyetli Olması Hâlinde (TMK m. 723 / f. 2).....	217
(3) Kendi Malzemesiyle Başkasının Arazisine Yapı İnşa Ettiren Malzeme Sahibinin Kötü Niyetli ve Arazi Malikinin İyi Niyetli Olması Hâlinde (TMK m. 723 / f. 3).....	227
iv. Kanunda Düzenlenmemiş Olasılıkların Değerlendirilmesi.....	242
(1) Arazi Malikinin Başkasının Malzemesiyle Kendi Arazisine Yapı İnşa Ettirdiği Olasılıkta Malzeme Sahibinin Kötü Niyetli ve Arazi Malikinin İyi Niyetli Olması Hâlinde.....	243

- (2) Malzeme Sahibinin Kendi Malzemesiyle  
Başkasının Arazisine Yapı İnşa Ettiği  
Olasılıkta Arazi Malikinin Kötü Niyetli ve  
Malzeme Sahibinin İyi Niyetli Olması Hâlinde .. 245
- (3) Hem Arazi Malikinin Hem de Malzeme  
Sahibinin Kötü Niyetli Olması Hâlinde ..... 247

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**  
**ARAZİNİN TAMAMININ VEYA YETERLİ**  
**BİR KISMININ MÜLKİYETİNİN MALZEME**  
**SAHİBİNE DEVRİNİ İSTEME HAKKI**  
**(TMK M. 724)**

I. GENEL OLARAK.....	251
II. ŞARTLARI.....	257
A. Bir Yapının Mevcudiyeti .....	257
B. Haksız Yapıya İlişkin Diğer Düzenlemelerde Tanınan Hakların Kullanılmamış Olması.....	259
C. Yapının Değerinin Arazi Değerinden Açıkça Fazla Olması .....	260
D. Arazinin Malzeme Sahibine Devri Arzusunda Olanın İyiniyetli Olması .....	266
1. Arazi Malikinin Başkasının Malzemesini Kullanarak Yapı İnşa Ettirmesi Hâlinde.....	269
2. Malzeme Sahibinin Malzemesini Başkasının Arazisinde Kullanarak Yapı İnşa Ettirmesi Hâlinde.....	270
E. Talepte Bulunulmuş Olması.....	277
III. TALEP HAKKININ KONUSU VE NİTELİĞİ.....	282
A. Talep Hakkının Konusu.....	282
B. Talep Hakkının Niteliği.....	283
IV. TALEBE BAĞLANAN HUKUKİ SONUÇLAR.....	291
A. Genel Olarak.....	291
B. Tarafların Anlaşması Hâlinde .....	291

C. Tarafların Anlaşamaması Hâlinde (Dava Yoluna Başvurma) .....	293
1. Genel Olarak .....	293
2. Özgüleme Kararı Verilirken Gözetilecek İlkeler .....	295
3. Uygun Bedelin Belirlenmesi .....	298
4. Devir Kararına Bağlanan Hukukî Sonuçlar .....	302
5. TMK m. 724'ten Kaynaklanan Hakkın İleri Sürülebileceği Zaman Dilimi .....	303

**BEŞİNCİ BÖLÜM**  
**BAŞKASININ MALZEMESİYLE**  
**BAŞKASININ ARAZİSİNE HAKSIZ YAPI**  
**İNŞASI DURUMUNDA TALEPLERİN**  
**BELİRLENMESİ**

I. GENEL OLARAK .....	305
II. KANUN KOYUCUNUN MESELEYE YAKLAŞIMI BAKIMINDAN İSVİÇRE MEDENÎ KANUNU İLE TÜRK MEDENÎ KANUNU'NUN KARŞILAŞTIRILMASI .....	306
A. İsviçre Medenî Kanunu'nun ve Öğretisinin Başkasının Malzemesiyle Başkasının Arazisine Haksız Yapı İnşası Olgusuna Yaklaşımı .....	306
1. Kanunun Sistematiği Yapısının İncelenmesi .....	306
2. Öğretideki Görüşlerin Sınıflandırılması .....	307
B. Türk Medenî Kanunu'nun Hükümlerinin ve Öğretisinin Başkasının Malzemesiyle Başkasının Arazisine Yapı İnşası Olgusuna Yaklaşımı .....	309
1. Kanunun Sistematiği Yapısının İncelenmesi .....	309
2. Öğretideki Görüşlerin Sınıflandırılması .....	310
III. DEĞERLENDİRME .....	311
A. Malzeme Sahibinin Talep Haklarının Tespiti .....	311
B. Arazi Malikinin Haklarının Tespiti .....	317
C. İnşaatı Yapan Kişinin Haklarının Tespiti .....	320



SONUÇ .....	323
KAYNAKÇA.....	341