AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

GAYRİMENKUL HUKUKU

Elatmanın Önlenmesi Davası: Şartları, Görevli Mahkeme ve Arabuluculuk

MAKALE ÖZETİ

Arsanıza, evinize veya ortak taşınmaza haksız müdahale varsa elatmanın önlenmesi davasının şartları, davacı ve davalı, ispat, görev, yetki ve arabuluculuk.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Taşınmazınıza hukuki bir dayanak olmadan müdahale ediliyorsa, elatmanın önlenmesi (müdahalenin men'i) davasıyla bu müdahalenin durdurulmasını isteyebilirsiniz. Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 683'e dayanan bu dava için kural olarak müdahaleyi yapan kişinin kusurlu olması veya sizin ayrıca maddi zarara uğramanız gerekmez.

Ancak tapu kaydının kime ait olduğu tek başına her uyuşmazlığı çözmez. Müdahaleyi yapan kişinin kira, irtifak ya da başka bir kullanım hakkı bulunup bulunmadığı; taşınmazın paylı veya elbirliği mülkiyetinde olması; olayın komşuluk yahut kat mülkiyeti ilişkisinden kaynaklanması davanın türünü ve izlenecek usulü etkiler.

Elatmanın önlenmesi davası hangi durumlarda açılır?

Davanın amacı, taşınmaz üzerindeki mevcut hakkın kullanılmasını engelleyen **hukuka aykırı müdahaleyi ortadan kaldırmak** veya ciddi ve yakın müdahale tehlikesini önlemektir. Örneğin:

- Bir kişinin arsanızın bir bölümünü izinsiz kullanması veya malzeme depolaması,
- Taşınmazınıza erişimi engelleyen duvar, çit ya da başka bir engel konulması,
- Komşu taşınmazdan sınır aşımı nedeniyle mülkiyetinizin kullanılmasının engellenmesi,
- Ortak taşınmazdan yararlanmanızın diğer paydaş tarafından hukuka aykırı biçimde engellenmesi,
- Taşınmaz üzerinde yetkisiz kazı, dolgu veya benzeri fiilî müdahalelerde bulunulması.

Burada önemli olan yalnız müdahalenin varlığı değil, davalının buna **hukuken katlanmanızı gerektiren geçerli bir hakka** dayanıp dayanmadığıdır. Örneğin geçerli bir irtifak hakkının sınırları içinde kullanılan geçiş yolu, sırf malik rahatsız olduğu için haksız elatma sayılmaz.

Elatmanın önlenmesi davasının şartları nelerdir?

TMK m. 683'e dayanan klasik mülkiyet davasında üç temel konu incelenir: Davacının korunacak mülkiyet veya ilgili ayni hakka sahip olması, bu hakkın kullanılmasına yönelen bir müdahalenin bulunması ve müdahalenin hukuka uygun bir sebebe dayanmaması.

Davalının kötü niyetini veya kusurunu ayrıca ispatlamak kural olarak şart değildir. Öte yandan müdahale tamamen sona ermiş, tekrar tehlikesi de kalmamışsa önleme talebinin güncel hukuki yararı tartışılabilir. Sadece geçmişte meydana gelen zararın giderilmesi isteniyorsa tazminat veya ecrimisil gibi başka talepler değerlendirilir.

Henüz başlamamış bir müdahaleye karşı da, gerçekleşmesi ciddi ve yakın bir tehlike somut olgularla gösterilebiliyorsa koruma istenebilir. Soyut endişe tek başına yeterli değildir.

Elatmanın önlenmesi ile istihkak davası arasındaki fark nedir?

İki dava aynı mülkiyet hakkını korur; ancak müdahalenin biçimi farklıdır.

İstihkak davası, malın haksız olarak başkasının elinde bulunması ve malikin onu geri almak istemesiyle ilgilidir. **Elatmanın önlenmesi davası** ise malikin mülkiyetini kullanmasının engellenmesi veya kısıtlanması gibi müdahaleleri sona erdirmeye yönelir.

Örneğin tüm taşınmazın haksız biçimde ele geçirilmesiyle sınırın küçük bir bölümüne izinsiz çit çekilmesi aynı fiilî durumu yaratmaz. Dava dilekçesinde kullanılan isimden çok, olayın niteliği ve mahkemeden talep edilen sonuç önemlidir.

Apartmanın ortak yerine müdahale edilirse tek bir kat maliki dava açabilir mi?

Evet. Kat mülkiyetli bir taşınmazda, ortak yerin haksız biçimde özel kullanıma geçirilmesi veya ortak yerde projeye aykırı imalat yapılması halinde, her kat maliki kendi mülkiyet ve yararlanma hakkının korunmasını tek başına isteyebilir. Kural olarak bütün kat maliklerinin birlikte davacı olması ya da önce kat malikleri kurulundan karar çıkarılması gerekmez. Bu yol, ortak yere ilişkin hakların korunması bakımından KMK m.16, 18, 19 ve 33 ile bağlantılıdır.

Örneğin onaylı mimari projede ortak yer olan sığınak, depo, koridor veya bahçenin bir malik tarafından kapatılması halinde, dava konusu yerin gerçekten ortak alan olup olmadığı ve yapılan müdahalenin hangi hakka dayandığı araştırılır. Dava yalnız “burası ortak alan” beyanıyla değil; **onaylı mimari proje, tapu ve eklenti kayıtları, yönetim planı, fiilî durum, fotoğraflar ve gerekirse keşif-**

bilirkişi incelemesiyle temellendirilmelidir. Talebin konusu müdahalenin önlenmesiyle birlikte eski hale getirme de olabilir.

Kat maliki ile apartman yöneticisinin dava yetkisi aynı değildir. Kat maliki ortak yer üzerindeki kendi hakkının korunmasını kural olarak **kurul kararı olmadan ve kendi adına** isteyebilir. Yönetici ise yalnızca seçilmiş olması nedeniyle maliklerin mülkiyet hakkını ilgilendiren **her elatmanın önlenmesi veya eski hâle getirme davasını** kendiliğinden açamaz: **KMK m.35 kapsamındaki yönetim ve takip görevleriyle, davanın konusu ve varsa kat malikleri kurulunun verdiği özel yetki** karşılaştırılmalıdır. Yönetimin bağımsız bir tüzel kişiliği bulunduğu varsayılarak taraf sıfatı kurulamaz. Çok bloklu sitelerde yetkinin hangi kurula ait olduğu için blok ve toplu yapı yönetiminin temsil sınırları yazımız incelenebilir.

Bu dava, **kat malikleri kurulu kararının iptali** ile de karıştırılmamalıdır: Birinde fiilî müdahalenin ve projeye aykırılığın giderilmesi, diğerinde ise kurul kararının hukuki geçerliliği tartışılır. Başvurulacak yol, istenen sonuca göre belirlenir.

Hisseli tapuda paydaş tek başına dava açabilir mi?

Evet, belirli şartlarla. Paylı mülkiyette paydaşlardan biri, ortak taşınmaza üçüncü kişinin müdahalesine karşı ortak menfaati korumak için tek başına dava açabilir. TMK m. 689 ve 693'te paydaşların koruma yetkileri düzenlenmiştir.

Bir paydaş diğerine karşı dava açıyorsa değerlendirme daha farklıdır. Paydaşların taşınmazdan yararlanma biçimi, varsa aralarında oluşmuş fiilî kullanım düzeni ve karşı tarafın diğer paydaşın hakkını gerçekten engelleyip engellemediği araştırılır. Her tek başına kullanım kendiliğinden haksız elatma değildir.

Bu ayrımı ayrıntılı olarak hisseli taşınmazı bir paydaşın tek başına kullanması yazımızda ele alıyoruz.

Miras kalan taşınmazda bir mirasçı dava açabilir mi?

Elbirliği mülkiyetinde mirasçıların belirli payları üzerinde bağımsız tasarruf yetkisi yoktur. Bununla birlikte TMK m. 702/4 uyarınca ortaklardan her biri ortaklığa giren hakların korunmasını sağlayabilir; bu korumadan bütün ortaklar yararlanır.

Bu nedenle bir mirasçı, miras taşınmazına yönelen haksız elatmanın önlenmesini **ortak menfaatin korunması amacıyla** tek başına isteyebilir. Ancak dava diğer mirasçılara karşı açılıyorsa, ortak taşınmazın korunması ile mirasçılar arasındaki yararlanma uyuşmazlığının niteliği ayrıca incelenmelidir. Talep ortaklığın hakkını korumanın ötesine geçiyorsa taraf teşkili veya temsil sorunu doğabilir.

İntifa hakkı sahibi veya kiracı elatmanın önlenmesini isteyebilir mi?

İntifa gibi sınırlı ayni hak sahipleri, kendi haklarının verdiği kullanma ve yararlanma yetkisi ihlal edildiğinde ayni haklarının kapsamıyla sınırlı koruma isteyebilir.

Kiracının durumu farklıdır. Kira hakkı kural olarak kişisel haktır. Kiracı, yalnız kira sözleşmesine dayanarak malikin TMK m. 683'ten doğan ayni davasını aynı sıfatla açamaz. Bununla birlikte kira sözleşmesi veya zilyetliğin korunması hükümlerine dayanan başvuru yolları bulunabilir. Dava açmadan önce müdahalenin hangi hakka yöneldiği belirlenmelidir.

Dava kime karşı açılır?

Dava, haksız müdahaleyi yapan ya da müdahaleyi hukuken kendisine bağlanabilecek biçimde sürdüren kişiye yöneltilir. Bu kişi komşu taşınmazın maliki, fiilî kullanıcı, başka bir paydaş veya üçüncü kişi olabilir.

Önemli olan her zaman tapuda adı geçen kişiyi davalı göstermek değildir. Müdahaleyi **kimin gerçekleştirdiği ve kimin sürdürdüğü** somutlaştırılmalıdır. Birden çok kişinin farklı müdahaleleri varsa her birinin sorumluluğu ayrı değerlendirilebilir.

Elatmanın önlenmesi davasında neler istenebilir?

Müdahalenin niteliğine göre haksız kullanımın durdurulması, engelin kaldırılması, kapatılan geçişin açılması veya gelecekteki hukuka aykırı müdahalenin önlenmesi talep edilebilir. Sınır uyuşmazlıklarında müdahale edilen alanın mümkün olduğunca açık gösterilmesi gerekir.

Yıkım veya kal talebi ise kendiliğinden kabul edilmez. Müdahalenin kaldırılması bir yapıya dokunmayı gerektiriyorsa yapının hukuki durumu da incelenir. Başkasının arsasına bütünüyle bina yapılması ile yapının yalnız bir bölümünün komşu parsele taşması farklı kurallara tabidir. Bu ayrımlar için başkasının arsasına bina yapılması ve taşkın yapı yazılarımıza bakılabilir.

Elatmanın önlenmesiyle birlikte ecrimisil istenebilir mi?

Somut olayda koşulları varsa elatmanın önlenmesi talebiyle birlikte geçmiş dönem için ecrimisil veya tazminat da istenebilir. Fakat bunlar aynı hukuki talep değildir.

Elatmanın önlenmesi müdahalenin durdurulmasına yönelirken ecrimisil, haksız kullanımın geçmiş dönem bakımından ekonomik karşılığına ilişkindir. Para talebinin doğumu, miktarı, ispatı ve süresi ayrıca incelenir. **Elatmanın varlığı, talep edilen her ecrimisil tutarının otomatik olarak kabul edileceği anlamına gelmez.**

Elatmanın önlenmesi davasında ispat yükü kimdedir?

Davacı, dava açma hakkı veren mülkiyet veya ayni hakkını ve bu hakka yönelik müdahaleyi ortaya koymalıdır. Tapulu taşınmazlarda tapu sicili önemli bir başlangıç delilidir. Ancak sınırın nereden geçtiği ve fiilî kullanımın hangi parselde gerçekleştiği teknik inceleme gerektirebilir.

Davalı müdahalesinin kira, irtifak, geçerli izin veya başka bir hukuki hakka dayandığını savunuyorsa, bu savunmanın dayandığı olguları ispatlamalıdır.

Özellikle sınır ve kullanım uyuşmazlıklarında tapu kayıtları, kadastro paftaları, aplikasyon krokisi, keşif ve bilirkişi ölçümleri birlikte değerlendirilir. Fotoğraflar, tutanaklar, sözleşmeler ve yazışmalar da olayın niteliğine göre önem kazanabilir.

Görevli ve yetkili mahkeme hangisidir?

Mülkiyet hakkına dayalı klasik elatmanın önlenmesi davasında görevli mahkeme, kural olarak asliye hukuk mahkemesidir (6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu, HMK m. 2).

Taşınmaz üzerindeki ayni hak veya zilyetlikle ilgili uyuşmazlıklarda **taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir** (HMK m. 12). Birden fazla taşınmazın söz konusu olduğu hallerde maddenin özel kuralı ayrıca değerlendirilir.

Ancak talep aslında kira ilişkisinden, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan veya başka bir özel görev kuralından kaynaklanıyorsa sırf dilekçede “elatmanın önlenmesi” yazılması davayı otomatik olarak asliye hukuk mahkemesinin görevine sokmaz. Önce uyuşmazlığın gerçek hukuki niteliği belirlenmelidir.

Elatmanın önlenmesi davasından önce arabuluculuk zorunlu mu?

Her elatmanın önlenmesi davasında zorunlu arabuluculuk yoktur. Sırf mülkiyet hakkına dayalı bir talep ile komşuluk, kat mülkiyeti veya kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar birbirinden ayrılmalıdır.

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18/B uyarınca **komşu hakkından, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan ve kural olarak kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda** dava açılmadan önce arabulucuya başvuru dava şartıdır. Bu nedenle örneğin komşunun taşınmazı kullanma biçiminden kaynaklanan müdahaleyle üçüncü kişinin hiçbir hak olmadan bir parsele el koyması aynı usule tabi olmayabilir.

Arabuluculuğun zorunlu olup olmadığı yalnız talebin adına göre değil, **somut olayın hukuki sebebine** göre değerlendirilmelidir.

Elatmanın önlenmesi davası açmak için bir süre var mı?

Mülkiyet hakkına dayalı elatmanın önlenmesi talebi, kural olarak devam eden haksız müdahalenin durdurulması amacıyla **zamanaşımı süresine tabi değildir**. Bununla birlikte müdahale tamamen ortadan kalkmışsa veya müdahaleyi haklı kılan bir hukuki durum ortaya çıkmışsa davanın sonucu değişebilir.

Geçmiş dönem ecrimisil ve tazminat taleplerinin süreleri farklıdır. Ayrıca davalının zamanaşımıyla mülkiyet kazandığı iddiası gibi özel savunmalar kendi şartlarıyla değerlendirilir. Bu nedenle "müdahale yıllardır sürüyor, artık dava açılamaz" sonucu da "her para talebi süresiz ileri sürülebilir" sonucu da doğru değildir.

Dava devam ederken taşınmaz satılırsa ne olur?

Davacı dava konusu taşınmazı devrederse HMK m. 125 uyarınca yeni hak sahibinin davaya devam etmesi gündeme gelebilir. Davalı taraftaki bir devirde ise yalnız tapu malikinin değişmesine değil, **müdahaleyi fiilen kimin sürdürdüğüne** ve usul hukukunun uygulanacak hükümlerine bakılır.

Dava devam ederken yeni tapu kaydı alınması ve müdahalenin güncel durumunun belirlenmesi bu nedenle önemlidir.

Dava açmadan önce hangi belgeler hazırlanmalı?

Somut olaya göre şu belgelerin bir araya getirilmesi faydalıdır:

- Güncel tapu kaydı ve varsa geçmiş tapu tedavülleri,
- Kadastro paftası, çap ve aplikasyon krokisi,
- Müdahalenin yerini ve biçimini gösteren fotoğraf, video veya tutanaklar,
- Geçiş, kullanım, kira ya da irtifak hakkına ilişkin sözleşme ve kayıtlar,
- Yapı söz konusuysa mimari proje, ruhsat ve teknik ölçümler,
- İhtarname, taraf yazışmaları ve varsa daha önceki mahkeme kararları.

Özellikle sınır aşımı iddialarında yalnız fotoğrafa bakılarak kesin sonuç çıkarılmamalıdır; **kadastro kayıtlarının zemine uygulanması** belirleyici olabilir.

Sık sorulan sorular

Komşum arsamın bir bölümüne çit çekti. Ne yapabilirim?

Önce tapu ve kadastro belgeleriyle sınırın teknik olarak belirlenmesi gerekir. Çitin sizin taşınmazınızda kaldığı ve komşunun buna dayanak bir hakkının bulunmadığı ortaya çıkarsa müdahalenin kaldırılması istenebilir. Uyuşmazlık komşu hakkından kaynaklanıyorsa dava şartı arabuluculuk ayrıca değerlendirilmelidir.

Hisseli arsayı bir hissedar kullanıyor. Doğrudan dava açabilir miyim?

Diğer hissedarın tek başına kullanıyor olması tek başına yeterli olmayabilir. Paydaşların yararlanma düzeni ve sizin kullanım hakkınızın gerçekten engellenip engellenmediği araştırılır.

Tapu benim adıma; dava kesin kazanılır mı?

Hayır. Davalının geçerli bir kullanım hakkı bulunabilir veya fiilî müdahalenin yeri ve kapsamı ispatlanamayabilir. Tapu kaydı önemli olmakla birlikte tek başına bütün dava şartlarını karşılamaz.

Elatma ile birlikte geçmiş yılların kullanım bedelini isteyebilir miyim?

Ecrimisil veya tazminat koşulları varsa ayrı bir parasal talep ileri sürülebilir. Bu talebin süresi ve hesap yöntemi elatmanın önlenmesinden farklıdır.

Sonuç

Elatmanın önlenmesi davasında doğru hukuki yol, yalnız taşınmazın kime ait olduğuna göre değil; müdahalenin niteliği, davacının hakkı, davalının hukuki dayanağı ve talep edilen sonuç birlikte değerlendirilerek belirlenir. Özellikle paylı mülkiyet, miras ortaklığı, yapı ve komşuluk uyuşmazlıklarında görev, arabuluculuk ve teknik ispat konuları dava açılmadan önce açıklığa kavuşturulmalıdır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan *Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 1* adlı eserin Özge Uzun Kazmacı ve Ayşe Nilay Şenol tarafından kaleme alınan “Mülkiyet Hakkının Korunması - İstihkak ve El Atmanın Önlenmesi Davası” bölümü
2. Feridun Çakır, *Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar*, 3. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2025; ortak yerlere müdahalenin önlenmesi ve mimari projeye aykırılıkların giderilmesi bölümleri (özellikle s. 1553-1564)
3. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 16, 18, 19, 33 ve 35. maddeleri ile Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 21.03.2005 tarihli, 2005/10661 E., 2005/2474 K. sayılı ve Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 30.04.2019 tarihli, 2018/3820 E., 2019/3837 K. sayılı kararları

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.