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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Elatmanın Önlenmesi Davasında Yıkım (Kal) Kararı Hangi Şartlarda Verilir?

MAKALE ÖZETİ

Elatmanın önlenmesi davasında yıkım talebi ayrıca ve açıkça istenmeli; müdahalenin kapsamı, yapının niteliği, TMK 722–725 hükümleri, aşırı zarar ve taraf teşkili araştırılmalıdır.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Elatmanın önlenmesi davasında yıkım (kal) kararı, taşınmaz üzerindeki haksız müdahalenin kaldırılması için koşulları oluşmuşsa verilebilir. Ancak malik yalnızca elatmanın önlenmesini istedi diye mahkeme **kendiliğinden yapının yıkımına** karar veremez. Yıkımın ayrıca talep edilmesi, müdahalenin ve yıkılacak bölümün belirlenmesi ve somut olaya göre **Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 722–725. maddelerindeki yapı hükümlerinin** değerlendirilmesi gerekir.

Özellikle **başkasının arazisine yapılan yapı** ile **komşu parsel sınırını aşan taşkın yapı** aynı hukuki sorun değildir. Yıkımın aşırı zarara neden olup olmayacağı, yapıyı yapanın iyiniyeti, arazi ve yapı değerleri ile davada yer alması gereken maliklerin kim olduğu ayrı ayrı araştırılmalıdır. Bu nedenle **"Tapu benim, bina hemen yıkılır"** sonucu her olay için doğru değildir.

Elatmanın önlenmesi ile yıkım (kal) talebi arasındaki fark nedir?

Elatmanın önlenmesi, malikin mülkiyet hakkına yönelen hukuka aykırı müdahalenin sona erdirilmesine yönelik talebidir. Dayanak, TMK 683'te düzenlenen mülkiyet hakkının korunmasıdır.

Yıkım (kal) ise müdahalenin taşınmazda bulunan yapı, duvar veya başka bir muhdesat yoluyla gerçekleşmesi hâlinde bu unsurun kaldırılmasına yöneliktir. Müdahalenin önlenmesiyle aynı dosyada istenebilir; ancak talep sonucu ve teknik kapsamı açıkça gösterilmelidir.

Örneğin bir kişinin komşunun arsasına malzeme yığmasıyla, aynı araziye temelli bir yapı inşa etmesi farklı fiilî durumlar doğurur. İkinci durumda yalnız kullanımın durdurulması yapının arazide kalması

sorununu çözmeyebilir.

Kal davasında hangi hukuki şartlar aranır?

Öncelikle davacının taşınmaz üzerindeki hakkı, davalının müdahalesi ve müdahalenin hukuki dayanağının bulunup bulunmadığı araştırılır. Yapı başka kişinin arazisine yapılmışsa TMK 722 ve devamındaki özel hükümler uygulanabilir.

TMK 722'ye göre başkasının arazisinde, arazi malikinin rızası olmaksızın yapılan yapıda kullanılan malzemenin **sökülüp kaldırılması aşırı zarara yol açmayacaksa**, arazi maliki bunun gideri yapıyı yaptırana ait olmak üzere kaldırılmasını isteyebilir.

Bu düzenlemenin uygulanması için **müdahalenin gerçekten yapıyla gerçekleştiği**, yapının kimin tarafından ve hangi koşullarda yapıldığı ve sökümün teknik sonuçları belirlenmelidir.

Aşırı zarar varsa yapı mutlaka yerinde mi kalır?

Hayır. TMK 722'deki aşırı zarar ölçütü önemlidir; fakat tek başına her uyuşmazlığın sonucunu belirleyen genel bir bağışıklık değildir. Sökümün veya yıkımın hangi yapı açısından ne ölçüde zarar doğuracağı ve uygulanması gereken diğer hükümler birlikte değerlendirilir.

Yapının sökülmemesi hâlinde **TMK 723'te düzenlenen uygun tazminat**, bazı durumlarda ise **TMK 724 uyarınca mülkiyetin devri** istemi gündeme gelebilir. TMK 724'teki talep, yapı değerinin arazi değerinden açıkça fazla olması ve iyiniyet gibi özel koşullara bağlıdır.

Bu nedenle yalnız “yıkım pahalı olur” ifadesi, yıkım talebinin reddi veya arazinin yapı sahibine devri için tek başına yeterli değildir. **Yıkımın yapıya ve taşınmaza vereceği zarar ile alternatif hukuki sonuçların şartları** teknik ve hukuki bakımdan tartışılmalıdır.

Yapıyı yapan kişinin iyiniyeti yıkım kararını etkiler mi?

Evet, özellikle TMK 723 ve 724 kapsamında iyiniyet önem taşır. Yapıyı yapan kişi kendi hukuki durumunu bilerek ya da gerekli özeni göstermeyerek başkasının arazisine yapı yapmışsa, kötüniyetin gider ve tazminat sonuçları olabilir.

Ancak **iyiniyetli olduğunu ileri sürmek**, yapıyı yapan kişiye başkasının arazisinde koşulsuz mülkiyet hakkı kazandırmaz. İyiniyetin somut olayda neye dayandığı, yapı yapılırken tapu ve sınır bilgilerinin durumu, rıza bulunup bulunmadığı araştırılır.

Bu ayrım, haksız işgalcinin yaptığı diğer giderleri istemesi meselesinden de farklıdır. Zilyedin genel gider talepleri Haksız İşgalci Taşınmaza Yaptığı Masrafları Malikinden İsteyebilir mi? başlıklı yazımızda ele alınmıştır.

Komşunun binası parsel sınırını biraz aşıyorsa aynı kurallar mı uygulanır?

Taşkın yapıda TMK 725'in özel hükümleri ayrıca incelenir. Örneğin bir binanın duvarı veya balkonu komşu parsele taşıyorsa, yapının hangi kısmının taşkın olduğu, itiraz tarihi, yapıyı yapanın iyiniyeti ve irtifak ya da devir talebinin koşulları önem kazanır.

TMK 725'te, sınır aşımının öğrenilmesinden itibaren **15 günlük itiraz** ve diğer şartlarla bağlantılı özel bir düzenleme bulunmaktadır. Bu sürenin uygulanabilirliği, yapının ve sınır ihlalinin somut niteliğine göre değerlendirilir.

Taşkın yapıdaki 15 günlük süre, başka bir kişinin arazisinin tamamına izinsiz bina yapıldığı bütün olaylara otomatik olarak uygulanmaz. Bu konu Komşunun Binası Parsel Sınırını Aşarsa Ne Olur? Taşkın Yapı Davaları başlıklı yazıda ayrıntılı incelenmiştir.

Yıkım kararı için keşif ve bilirkişi incelemesi gerekli mi?

Teknik uyuşmazlıklarda çoğu zaman gereklidir. Mahkemenin yalnız tapu kaydı üzerinden yapının tam olarak hangi taşınmazda bulunduğunu ve yıkımın teknik sonuçlarını belirlemesi her zaman mümkün değildir.

Kadastro paftası, aplikasyon ve sınır krokisi ile yerinde keşif, **yapının taşınmaz sınırları içindeki yerini** ortaya koyabilir. Fen bilirkişisi yanında gerektiğinde inşaat mühendisi ve taşınmaz değerleme konusunda uzman bilirkişilerin incelemesi önem taşır.

Kitabın elatmanın önlenmesi bölümünde, bilirkişi raporunda müdahalenin türünün, alınabilecek önlemlerin, **yıkım veya eski hâle getirme isteğinin** ve bunların teknik sonuçlarının somut biçimde gösterilmesi gerektiği vurgulanır.

Yapının tamamı mı, yalnız taşan kısmı mı yıkılır?

Talep edilen ve hukuka aykırı biçimde müdahale oluşturan kısmın belirlenmesi gerekir. Her zaman bütün yapının yıkılması gerektiği varsayılamaz.

Örneğin komşu parselden 40 santimetre taşan bir istinat duvarı ile başkasının arsası üzerine bütünüyle yapılmış bina aynı teknik sonuçları doğurmaz. Yıkılacak bölümün ayrı kaldırılıp kaldırılamayacağı, yapının güvenliği ve zarar ölçütü incelenmelidir.

Bilirkişi raporunda **müdahalenin koordinatları, yapının hangi kısmı için yıkım istendiği ve uygulanabilir teknik çözüm** açıklanmalıdır. Belirsiz bir “yapının kaldırılması” hükmü, icra aşamasında yeni tartışmalar doğurabilir.

Elatmanın önlenmesi istenmişse hâkim kendiliğinden yıkıma karar verebilir mi?

Hayır. HMK 26'daki **taleple bağlılık ilkesi** uyarınca mahkeme, tarafların talep sonucuyla bağlıdır. Davacı yıkımı talep etmemişse sırf elatmanın önlenmesi isteminin bulunması, yapının yıkımına kendiliğinden karar verilmesini haklı kılmaz.

Davacı **elatmanın önlenmesi, yıkım ve ecrimisili** birlikte istiyorsa bunları dava dilekçesinde ayrı talepler olarak göstermelidir. Yıkım isteğinin hangi yapı veya bölümle ilgili olduğu belirtilmelidir.

Ecrimisil, geçmiş haksız kullanımın parasal karşılığıdır; yıkım kararıyla aynı istem değildir. Ecrimisil bedelinin nasıl hesaplanacağı Boş Arsa veya Binanın Haksız Kullanımında Ecrimisil Nasıl Hesaplanır? yazımızda incelenmiştir.

Yıkım davasında bütün maliklerin taraf olması gerekir mi?

Yıkım hükmü, yapının ve taşınmazın mülkiyetini etkileyebileceğinden taraf teşkili özel önem taşır. Elatmanın önlenmesi isteminde tek başına dava açabilen paydaşın, taşınmaz üzerindeki yapının tümden yıkılması için açılan davada **diğer kayıt maliklerinin de davaya dahil edilmesi** gerekebilir.

Kitabın yargılama usulüne ilişkin açıklamalarında da, yıkımın taşınmazın bütünleyici parçasını ortadan kaldırması nedeniyle **dava dışındaki maliklerin hukuki durumunun etkilenebileceği** belirtilir.

Bu nedenle **“Paydaşım, o hâlde tek başıma her yapı hakkında yıkım kararı aldırabilirim”** şeklindeki değerlendirme güvenli değildir. Davacı ve davalı sıfatı, tapu kaydı ve yapı üzerindeki hak iddialarıyla birlikte incelenmelidir.

Yıkım giderini kim karşılar?

TMK 722 kapsamında malikin rızası dışında yapılan yapının sökülüp kaldırılması koşulları gerçekleşmişse giderin yapıyı yaptırana ait olması esastır. Ancak kararın hangi hükme dayandığı ve taraflar arasında farklı bir hukuki ilişki bulunup bulunmadığı önem taşır.

Yıkım gideri ile malzeme sahibine ödenebilecek **TMK 723 tazminatı** aynı şey değildir. Bazı olaylarda yapının sökülmeyip arazi üzerinde kalması hâlinde malzeme sahibi yönünden uygun tazminat da gündeme gelebilir.

Bu nedenle hüküm kurulurken yıkımın kapsamı, masraf sorumluluğu ve varsa tazminat talepleri birbirine karıştırılmamalıdır.

Yıkım davası ile belediyenin imar yıkımı aynı mı?

Hayır. Elatmanın önlenmesiyle bağlantılı kal davası, özel hukuk bakımından taşınmaza haksız müdahalenin giderilmesini amaçlar. Belediyenin **imar mevzuatına aykırı yapı için verdiği yıkım**

kararı ise farklı hukuki şartlara ve idari usule dayanır.

Bir yapının ruhsatsız olması, komşunun açtığı özel hukuk davasında otomatik yıkım sonucu doğurmaz. Aynı şekilde bir yapının ruhsatının bulunması da başkasının mülkiyet hakkını ihlal etme yetkisi vermez.

6306 sayılı Kanun kapsamındaki riskli yapı yıkımı da bu makalenin konusu değildir. Bu özel süreç Riskli Yapı Tahliye ve Yıkım Süreci yazısında ele alınmıştır.

Kal kararının uygulanabilmesi için hükümde ne yazmalıdır?

Yıkımına karar verilen yapı veya bölüm infazda tereddüt yaratmayacak şekilde tanımlanmalıdır. Yapının konumu, sınırları, hangi müdahalenin kaldırılacağı ve gerekiyorsa bilirkişi krokisine yapılan atıf hükümde açık olmalıdır.

Aksi durumda icra sırasında **hangi bölümün yıkılacağı**, hükmün bütün binayı mı yoksa yalnız belirli eklentiyi mi kapsadığı ve teknik uygulamanın mümkün olup olmadığı tartışılabilir.

Bu nedenle dava yalnız hak sahipliği bakımından değil, **kararın uygulanabilirliği** açısından da hazırlanmalıdır.

Sonuç: Yıkım kararı ne zaman verilir?

Elatmanın önlenmesi davasında yıkım, haksız müdahaleyi kaldırmak için ayrıca talep edilmiş ve uygulanacak özel hükümlerin şartları oluşmuşsa mümkün olabilir. TMK 722'deki **aşırı zarar ölçütü**, TMK 723–724'teki alternatif sonuçlar ve taşkın yapılarda TMK 725 ayrıca değerlendirilir.

Doğru taraf teşkili, keşif, kroki ve bilirkişi raporuyla **yıkılacak bölümün kesin olarak belirlenmesi**, kararın hem hukuka uygun hem de uygulanabilir olmasını sağlar.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi'nin *Elatmanın Önlenmesi (Müdahalenin Men'i), Yıkım (Kal) ve Haksız İşgal Tazminatı (Ecrimisil) Davaları*, 2025, 7. baskı adlı kitabından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.