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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Kaymakamlığa Başvurarak Taşınmaza Müdahale Nasıl Önlenir? 3091 Sayılı Kanun

MAKALE ÖZETİ

3091 sayılı Kanun, taşınmazın fiilî zilyetliğini idari yolla korur. Kaymakamlığa veya valiliğe başvuruda 60 günlük öğrenme, bir yıllık mutlak süre, soruşturma ve infaz kuralları önemlidir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Taşınmazın fiilî kullanımına haksız müdahale ediliyorsa, koşulları oluştuğunda 3091 sayılı Kanun uyarınca kaymakamlığa veya valiliğe başvurularak müdahalenin idari yolla önlenmesi istenebilir. Başvuru, kural olarak müdahalenin öğrenilmesinden itibaren **60 gün** ve müdahalenin meydana gelmesinden itibaren **en geç bir yıl** içinde yapılmalıdır. Ancak bu yol **mülkiyetin kime ait olduğunu kesin olarak belirlemez**; taşınmazın fiilî zilyetliğini ve kamu düzenini korur.

En önemli ayrım budur: Tapu maliki olmak ile 3091 sayılı Kanun kapsamında korunacak **fiilî zilyetliği** göstermek aynı şey değildir. Üstelik aynı taşınmaz uyuşmazlığı mahkemenin önüne taşınmışsa idari başvurunun uygulanabilirliği değişebilir. Bu nedenle başvuru yapılmadan önce **kimin fiilen kullandığı, müdahalenin tarihi ve önceden açılmış dava olup olmadığı** araştırılmalıdır.

3091 sayılı Kanun neyi korur?

3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun, taşınmaz üzerindeki mevcut fiilî hâkimiyeti korumak için idari bir yol öngörür. Amaç, mülkiyet uyuşmazlığını nihai olarak çözmek değil, kişinin kullandığı taşınmaza yönelik tecavüz veya müdahaleyi kısa sürede gidermektir.

Kanun; tarla, arsa, bahçe ve uygun koşullarda bina gibi taşınmazlarda uygulanabilir. İlgili yönetmelik, alınan kararın **mülkiyet yönünden hak kazandırmayan bir idari zabıta tedbiri** olduğunu özellikle belirtir.

Örneğin yıllardır ekip biçtiği tarlanın girişini bir başkasının kapattığını söyleyen kişinin, yalnız tapu kaydını değil **fiilî kullanımını** da ortaya koyması gerekir. Mülkiyet hakkına dayanan adli dava ise farklı bir inceleme yapar.

Kaymakamlığa mı, valiliğe mi başvurulur?

Taşınmaz merkez ilçe sınırları içindeyse vali veya görevlendireceği vali yardımcısı; diğer ilçelerdeyse kaymakam yetkilidir. 3091 sayılı Kanun'un 2. maddesi taşınmazın bulunduğu yere göre bu ayrımı yapar.

Başvuru taşınmazın bulunduğu yer esas alınarak ilgili makama yöneltilir. Taşınmazın başka bir ilçedeki kişi tarafından işgal edilmesi, başvurunun işgalcinin oturduğu yerdeki kaymakamlığa yapılacağı anlamına gelmez.

Kaymakamlığa başvuru, asliye hukuk mahkemesinde dava açmak değildir. İdare fiilî zilyetlik ve müdahale üzerinde soruşturma yapar; tapu iptal ve tescil veya geçmiş ecrimisil alacağı hakkında hüküm kurmaz.

3091 başvurusunu kim yapabilir?

Taşınmazın zilyedi başvuru yapabilir; birden çok zilyet varsa birinin başvurması yeterli olabilir. Başvuran kişinin tapuda malik olması zorunlu değildir. Ancak başvuruyu yapanın taşınmaz üzerinde gerçekten fiilî hâkimiyet kurduğu araştırılır.

Kanun kamu kurumlarının ve tüzel kişilerin yetkili temsilcilerinin başvurusunu da düzenler. Köye ait taşınmazlara yapılan müdahalelerde köy halkından bir kişinin başvurabilmesi gibi özel hükümler bulunmaktadır.

Başkasının adına sırf akrabalık ilişkisine dayanarak başvurmak, mevzuatın aradığı temsil şartlarını karşılamayabilir. Başvuru, zilyet veya başvuruda bulunma yetkisi bulunan temsilcisi eliyle usulüne uygun yapılmalıdır.

Başvuru için 60 gün ve bir yıl nasıl hesaplanır?

Kural iki ayrı süreden oluşur. Tecavüz veya müdahalenin **öğrenildiği tarihten itibaren 60 gün** içinde başvuru yapılmalıdır. Ayrıca müdahalenin **meydana geldiği tarihten itibaren bir yıl** geçtikten sonra bu idari yola başvurulamaz.

Örneğin 1 Ağustos 2026'da yapılan ve 10 Ağustos 2026'da öğrenilen bir müdahale için 60 günlük süre öğrenme tarihinden hesaplanır. Başvurunun ayrıca müdahalenin meydana geldiği tarihten başlayan bir yıllık sınırı da aşmaması gerekir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle kamu yararına ayrılmış taşınmazlara yapılan müdahalelerde bu süreler aranmaz. Bu istisna, özel kişilerin zilyetliğindeki her taşınmaz için süresiz

idari başvuru hakkı bulunduğu anlamına gelmez.

Postayla dilekçe gönderilmesi de mevzuattaki **bizzat veya usulüne uygun temsilci aracılığıyla başvuru** şartını ve süreleri kendiliğinden yerine getirmez.

Taşınmaza müdahale hangi davranışlarla gerçekleşebilir?

Başkasının fiilen kullandığı tarlanın sürülmesi, ürünün toplanmasının engellenmesi, girişin kapatılması veya taşınmazın zorla kullanılması idari başvuruya konu olabilecek olaylardır. Ancak somut eylemin 3091 sayılı Kanun anlamında tecavüz ya da müdahale niteliği taşıması gerekir.

Arsa veya araziye çit çekilmesi, ortak geçidin kapatılması yahut bir bölümün işgal edilmesi hâlinde **müdahaleden önce kim tarafından ve nasıl kullanıldığı** araştırılır.

Konut, dükkân, depo ve ahır gibi **damlı yapılarda** uygulama daha özeldir. Yönetmelik, bu yapılarda 3091 sayılı Kanun'un uygulanmasını **fuzuli işgal** koşuluna bağlar. Sırf kira sözleşmesi veya kira bedeli konusunda taraflar anlaşamadı diye her çatılı yapı uyuşmazlığı bu yoldan çözülemez.

Hisseli veya miras kalan taşınmaz için başvuru yapılabilir mi?

Paylı ya da elbirliği mülkiyeti, idari başvuruyu tek başına engellemez. Esas olan hangi paydaşın veya mirasçının taşınmaz üzerinde fiilî zilyetlik sürdürdüğü ve şikâyet konusu müdahalenin bu fiilî duruma yönelip yönelmediğidir.

Örneğin miras kalan tarlayı uzun süredir fiilen işleyen mirasçının ekimine başka bir mirasçının müdahale etmesi hâlinde, idare mevcut zilyetliği araştırabilir. Ancak **miras payının kime ne ölçüde ait olduğunu kesinleştirmek**, idari başvurunun amacı değildir.

Paydaşın mülkiyet hakkına veya geçmiş kullanım bedeline dayanan talepleri ayrıca Hisseli Taşınmazı Bir Paydaş Tek Başına Kullanabilir mi? başlıklı yazımızda ele alınmıştır.

Aynı taşınmaz hakkında dava açılmışsa 3091 başvurusu yapılabilir mi?

Aynı uyuşmazlık hakkında adli yargıda dava açılması veya ilgili ihtiyati tedbir kararının bulunması, 3091 kapsamında idari işlem yapılmasını engelleyebilir. Kitabın idari müdahalenin önlenmesi bölümünde de bu engel özellikle vurgulanmaktadır.

Kanunun uygulanmasına ilişkin yönetmelikte, uyuşmazlığın dava konusu olması hâlinde idari soruşturmanın ve kararın nasıl etkileneceğine ilişkin özel kurallar vardır. Bu nedenle başvuru dilekçesinde **önceden açılmış müdahalenin önlenmesi davası, zilyetliğin korunması davası veya ihtiyati tedbir kararı** gizlenmemelidir.

İdari yolun kullanılamaması, mülkiyet veya zilyetlik hakkına dayalı adli başvuru yollarının da mutlaka kapalı olduğu anlamına gelmez. Mahkemede açılabilecek davanın koşulları Elatmanın Önlenmesi Davası: Şartları, Görevli Mahkeme ve Arabuluculuk yazısında açıklanmıştır.

Kaymakamlık dilekçesinde hangi belgeler bulunmalıdır?

Dilekçe, müdahalenin ne zaman ve nasıl gerçekleştiğini açıkça anlatmalıdır. Taşınmazın adresi, varsa ada-parsel bilgileri, fiilî kullanımın kimde olduğu, karşı tarafın eylemi, öğrenme tarihi ve istenen idari koruma belirtilmelidir.

Somut olaya göre tapu kaydı, kira veya kullanım belgesi, tarihli fotoğraf, kamera görüntüsü, kroki, tanık bilgisi ve ekim ya da kullanım kayıtları başvuruyu destekleyebilir. **Tapu tek başına her zaman yeterli değildir; 3091 incelemesi fiilî zilyetliğe odaklanır.**

Gerekli soruşturma ve infaz giderlerinin mevzuata göre karşılanması da başvuru sürecinin bir parçasıdır. Başvuru lehine sonuçlanırsa giderlerin karşı taraftan tahsili gündeme gelebilir.

Kaymakamlık ne kadar sürede karar verir?

3091 sayılı Kanun'un 6. maddesine göre soruşturma en geç 15 gün içinde tamamlanarak karara bağlanır. İdare, taşınmazın bulunduğu yerde inceleme yapabilir; tanıkları dinleyebilir ve gerektiğinde teknik personel görevlendirebilir.

Tanıkların anlatımları, müdahaleden önceki kullanımın ve eylemin niteliğinin belirlenmesi açısından önem taşır. Teknik uyuşmazlık varsa kadastro kayıtları, kroki ve yerinde gözlem birlikte değerlendirilmelidir.

15 günlük süre, başvurunun mutlaka kabul edileceği anlamına gelmez. İdare, müdahale tespit etmezse veya başvuru koşulları gerçekleşmemişse talebi reddedebilir.

Müdahalenin önlenmesi kararı kaç gün içinde uygulanır?

Kanun'un 9. maddesine göre karar, infaz memuruna geldiği tarihten itibaren en geç beş gün içinde yerine getirilmelidir. Karar, taşınmazın yerinde ve o andaki durumuyla zilyede teslim edilmesi suretiyle uygulanır.

Gerekli hâllerde teknik görevliler ve güvenlik birimleri uygulamaya yardımcı olabilir. Bu işlem **mahkemenin verdiği tapu iptal veya yıkım hükmünün icrası** ile aynı şey değildir.

Kararın uygulanması, müdahaleyi gerçekleştiren kişinin taşınmaz üzerinde daha üstün bir ayni veya şahsi hakkı olduğunu iddia ederek adli yargıya başvurmasını engellemez.

Kaymakamlık kararına karşı nereye dava açılır?

3091 sayılı Kanun'a göre verilen kararlar idari yargı denetimine açıktır. Bu nedenle kararın hukuka aykırı olduğunu ileri süren taraf, işlemin niteliğine göre **idare mahkemesinde iptal davası** açabilir.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'ndaki genel süre kuralları ve somut kararın tebliğ tarihi ayrı kontrol edilmelidir. **İdare mahkemesinde iptal davası açmak, özel hukuk yönünden mülkiyet hakkının hangi kişiye ait olduğunu kendiliğinden kesinleştirmez.**

Aynı şekilde 3091 kararı lehine sonuçlanan zilyet, **geçmiş haksız kullanım için kendiliğinden ecrimisil alacaklısı hâline gelmez.** Ecrimisil hakkının koşulları ayrı değerlendirilir.

3091 başvurusu ile elatmanın önlenmesi davası arasındaki fark nedir?

3091 başvurusu idari ve esas olarak fiilî zilyetliği koruyan hızlı bir mekanizmadır; elatmanın önlenmesi davası ise mülkiyet ve diğer korunabilir haklara yönelik haksız müdahalenin yargı yoluyla giderilmesini amaçlar. İdari kararda üstün mülkiyet hakkı kesin olarak çözülmez.

Özellikle tapu uyuşmazlığı, kalıcı yapı, yıkım ve geçmiş dönem tazminatı gibi talepler bulunuyorsa idari yolun kapsamı yetersiz kalabilir. Hangi yolun seçileceği yalnız hızına değil, **talep edilen hukukî sonuca** göre belirlenmelidir.

Sonuç: Önce hangi tarih ve hak kontrol edilmeli?

İlk olarak müdahalenin tarihi ile öğrenilme tarihi, ardından başvuranın fiilî zilyetliği kontrol edilmelidir. Özel taşınmazlarda **60 gün ve bir yıllık sınırın** kaçırılması idari başvurunun reddine yol açabilir. Aynı uyuşmazlık için devam eden dava veya tedbir de ayrıca araştırılmalıdır.

Kaymakamlıktan beklenen sonuç bir tapu kararı değil, **kanundaki koşullarla fiilî müdahalenin önlenmesidir**. Bu ayrım doğru kurulursa hangi delillerin hazırlanacağı ve adli yargı yoluna ihtiyaç olup olmadığı daha başlangıçta belirlenebilir.

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.