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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Komşu Araziye İnşaat veya Onarım İçin Geçici Olarak Girilebilir mi?

MAKALE ÖZETİ

Bina dış cephe tamiri, mantolama, iskele veya taşınmazı iyileştirme için komşu araziye geçici girişin TMK 748 kapsamındaki şartları, süre, zarar ve dava yolu.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Bir taşınmazın işletilmesi, iyileştirilmesi veya üzerinde yapı yapılması için komşu taşınmaza geçici olarak girilmesi gerçekten gerekiyorsa, Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 748. maddesi kapsamında geçici giriş hakkı istenebilir. Örneğin binanın komşuya bakan cephesine sıva veya mantolama yapmak için kısa süreli iskele kurulmasına ihtiyaç duyulabilir. Komşunun buna rıza göstermemesi her durumda işi imkânsız hale getirmez; fakat **isteyen malik, komşunun arazisini dilediği zaman, dilediği genişlikte veya süresiz kullanamaz.**

Bu hak, sürekli yol bağlantısı bulunmayan bir tarla için bedel karşılığında kurulan **zorunlu geçit irtifakından farklıdır**. TMK m. 748'de düzenlenen geçici giriş, belirli bir işin yapılması için gereken sınırlı ve geçici komşuluk ilişkisine dayanır. Ayrıca **tapuda mevcut bir geçidin komşu tarafından kapatılması** da ayrı bir uyuşmazlıktır. Hangi çalışmaların zorunlu olduğu, ne kadar süreceği ve komşunun mülkiyetine nasıl etki edeceği somutlaştırılmadan sonuç alınması beklenmemelidir.

Dış cephe onarımı için komşunun bahçesine girilebilir mi?

Bina dış cephesinin boyanması, sıvanması, mantolanması veya çatı kenarındaki gerekli bir onarımın yapılması, komşu araziye geçici giriş isteminin en açık örneklerindendir. Ancak talebin sadece işin daha kolay yapılmasını sağlaması ile **işin niteliği gereği komşu alana ihtiyaç duyulması** aynı şey değildir.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin **04.02.2019 tarihli, 2016/5609 E., 2019/849 K.** sayılı kararında, komşuya bakan sıvasız bina cephesinin dış etkilere karşı iyileştirilmesi amacıyla geçici giriş istemi değerlendirilmiştir. Daire, doğrudan ret yerine **iyileştirmenin gerekli olup olmadığı, komşu**

taşınmaza girilmesinin gerekip gerekmediği ve çalışmanın nasıl, hangi mevsimde, kaç gün süreceği konusunda keşif ve uzman bilirkişi incelemesi yapılması gerektiğini belirtmiştir.

Bu yaklaşım, her tadilatın komşu bahçesinde çalışma hakkı verdiği anlamına gelmez. **Yapılacak iş, girilmesi gereken bölüm ve süre** açıkça belirlenmelidir. Örneğin tek bir duvarın tamiri için gerekli birkaç günlük kullanım, bütün bahçenin aylarca şantiye alanına çevrilmesini haklı göstermez.

Komşu iskeleye izin vermiyorsa dava açılabilir mi?

Evet. Tarafların çalışma alanı ve zamanında anlaşamaması halinde **TMK m. 748'e dayalı geçici giriş izni talebi** yargı önüne taşınabilir. Bu talepte, komşunun taşınmazına geçme ihtiyacının hangi işten kaynaklandığı ve komşuya yüklenecek külfetin sınırları açıklanmalıdır.

Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin **22.01.2024 tarihli, 2023/3846 E., 2024/383 K.** sayılı kararına konu olayda, komşu parsele bakan binanın mantolama, sıva ve boya işleri için geçici iskele kurulması istenmiştir. İlk derece mahkemesi somut bilirkişi ve keşif incelemesine dayanarak **komşu parselin 15 gün süreyle geçici kullanımına** izin vermiş; bu karar istinaf ve temyiz incelemesinden geçerek onanmıştır.

On beş gün tüm davalarda geçerli kanuni süre değildir. Bu sürenin adı geçen dosyanın iş programına göre belirlenmiş olması önemlidir. Farklı yapının büyüklüğü, işin kapsamı ve mevsim koşulları farklı bir süreyi gerektirebilir. Başvuru, bir iskele kurma iznini sürekli kullanım veya yeni yol hakkına dönüştürmemelidir.

Geçici giriş, tapuda yeni bir geçit irtifakı kurulması demek mi?

Hayır. **TMK m. 748'deki geçici giriş ile tapuya tescilli sürekli geçit irtifakı aynı hak değildir.** Komşu taşınmaza belirli bir yapım veya onarım işi için geçici giriş, kanundan doğan diğer geçit hakları kapsamında değerlendirilir; doğrudan kanundan doğan bu hakların tescilsiz doğacağı TMK m. 748/3'te ayrıca düzenlenmiştir.

Bununla birlikte **tescilsiz doğma**, geçici girişin yerini, süresini ve zorunluluğunu malikin tek başına sınırsız belirlemesi anlamına gelmez. Uyuşmazlık varsa geçici kullanımın kapsamının hukuken ve teknik olarak belirlenmesi gerekir.

Geçici giriş bir bina cephesindeki onarım tamamlandığında sona eren ihtiyaca yönelikken; tescilli taşınmaz lehine geçit irtifakı belirlenmiş bir güzergâhın genel yola ulaşım için kullanılmasına hizmet eder. İhtiyacın sürekliliği, aranan hukuki dayanağı değiştirir.

Hangi işler için geçici giriş hakkı istenebilir?

Kanunda amaçlar **taşınmazı işletmek, iyileştirmek veya üzerinde yapı yapmak** olarak ifade edilmiştir. Bu nedenle binanın cephesine ulaşılması için iskele kurma, mevcut tesisin bakımını

yapma, taşınmazın bakımını gerçekleştirme veya belirli bir yapı işinde zorunlu erişim sağlama gibi durumlar gündeme gelebilir.

Buna karşılık komşunun bahçesini sürekli malzeme depolamak, şantiye araçları için kalıcı geçiş güzergâhı oluşturmak veya kendi parselinde daha fazla yapı alanı elde etmek, sırf inşaat yapılıyor diye TMK m. 748'e dayanılarak istenemez. **Geçici giriş izni, başkasının taşınmazında kalıcı yapı veya kalıcı işgal hakkı sağlamaz.**

Komşunun alanına girilmeden yapılabilecek makul başka bir yöntem varsa bunun niçin yeterli olmadığı da açıklanmalıdır. Özellikle daha az müdahaleyle işin yapılabildiği durumlarda komşuya daha ağır bir yük yüklemek hakkaniyete aykırı olabilir.

Geçici giriş için taşınmazın yolsuz olması gerekir mi?

Hayır. TMK m. 747 ile 748'in düzenlediği iki ihtiyaç birbirinden ayrılır. TMK m. 747'deki zorunlu geçit, taşınmazdan **genel yola yeterli bağlantı sağlanması** sorununu çözer. TMK m. 748 kapsamındaki geçici giriş ise örneğin genel yola cephesi bulunan bir binanın komşuya bakan dış yüzeyinin onarılabilmesi için gerekebilir.

Dolayısıyla binanın caddeye kapısı bulunması, komşu duvarına ulaşmak için yan bahçeye geçici girme gereksinimini tek başına ortadan kaldırmaz. Bununla birlikte **her iki hakta da gerçek ihtiyaç ve komşu mülkiyetine saygı** önemlidir. Birinde kalıcı taşınmaz lehine irtifak, diğerinde belirli bir işin gerektirdiği geçici kullanım tartışılır.

Geçici giriş kaç gün sürebilir?

Kanunda herkes için belirlenmiş sabit bir gün sayısı yoktur. Süre, yapılacak işin kapsamına ve komşunun arazisinde yaratacağı kullanım kısıtlamasına göre somut olayda belirlenir. Örneğin küçük bir çatı onarımı ile birkaç cepheden iskele gerektiren bina güçlendirmesinin gerektirdiği zaman aynı değildir.

Yargıtay'ın TMK m. 748'e ilişkin eski kararlarında da **çalışma süresinin, iş takviminin ve uygun mevsimin** araştırılması gerektiği vurgulanmıştır. Bu nedenle talep yalnızca 'iş bitene kadar girilsin' şeklinde bırakılmamalıdır. Hangi bölümün kullanılacağı, işe ne zaman başlanacağı, iskele ya da malzemenin ne kadar süre kalacağı, gerekli güvenlik tedbirleri ve iş sonunda alanın nasıl teslim edileceği belirlenmelidir.

Yağış, tarımsal ekim-hasat dönemi, bahçedeki ağaçların korunması veya komşunun taşınmazındaki faaliyetler gibi unsurlar, çalışmanın zamanlamasını etkileyebilir. Amaç **işin yapılmasını mümkün kılarken komşunun katlanacağı yükü gerekli sınırda tutmaktır**.

Komşu arazisinin hangi kısmı kullanılabilir?

Geçici giriş istemi belirli bir iş ve alanla sınırlı olmalıdır. İskele ayaklarının nerede duracağı, işçilerin hangi güzergâhtan girip çıkacağı ve kullanılacak ekipmanın ne kadar yer kaplayacağı mümkün olduğunca gösterilmelidir. İzin, komşunun kalan mülkiyet yetkilerini ortadan kaldırmaz.

Geçici girişle komşu taşınmaza kalıcı yapı yapmak, taşınmazın sınırını değiştirmek veya geri alınamaz bir işgal yaratmak haklı görülemez. Komşunun çitine, ağaçlarına, sulama tesisine, zemine veya mevcut yapısına zarar vermeden çalışma yapılması esas alınmalıdır. İşin bitiminde geçici tesislerin kaldırılması ve alanın eski işlevine uygun biçimde teslimi planlanmalıdır.

Komşunun güvenlik ve mülkiyet kaygıları da geçersiz sayılmaz. Örneğin iskele, komşu evin girişini kapatacak veya kullanımını ciddi biçimde aksatacaksa daha az müdahaleli yerleşim ve çalışma saatleri değerlendirilmelidir.

Geçici giriş için komşuya bedel ödenir mi?

TMK m. 748, TMK m. 747'deki gibi **her geçici giriş için önceden ödenecek 'tam geçit bedeli' tarifesi** öngörmez. Kanun, bu geçişlerin **özel kanun hükümlerine; özel düzenleme bulunmadığında yerel âdete** tâbi olacağını söyler. Bu sebeple 'geçici giriş daima bedelsizdir' veya 'metrekare başına belli ücret ödenir' şeklinde evrensel bir sonuç çıkarılamaz.

Bunun yanında **yapılan işten doğan somut bir zarar** ile girişe katlanma yükümlülüğü farklı meselelerdir. Çalışma sırasında komşunun çitinin yıkılması, ağaçların zarar görmesi veya zeminin bozulması halinde uygulanabilir sorumluluk hükümlerine göre zarar giderimi gündeme gelebilir. Taraflar, öngörülebilir zararların önlenmesi ve iş sonunda eski hâle getirme hususlarını önceden yazılı olarak düzenleyebilir.

Örneğin inşaat sahibi komşudan iki günlük iskele izni istemiş ve bahçe kapısını eski hâline getirmeyi kabul etmişse bu, komşunun mülkiyetini ona devretmesi anlamına gelmez. Ayrıca **resmî izin veya mahkeme kararı bulunması, çalışma sırasında meydana gelen her zarar bakımından sorumluluğu otomatik olarak kaldırmaz**.

Komşunun izni olmadan araziye girilebilir mi?

TMK m. 748/3, **doğrudan kanundan kaynaklanan geçit haklarının tescilsiz doğacağını** belirtir. Ancak bu hüküm, taraflar arasında işin zorunluluğu, kullanılacak yer veya sürenin tartışmalı olduğu durumda bir malike komşu bahçesindeki çiti sökme yahut zorla içeri girme yetkisi vermez.

Uygulamada en sağlıklı yol, komşuya yapılacak işi, ihtiyaç duyulan alanı, süreyi ve güvenlik önlemlerini açıklayan somut bir teklifle başvurmaktır. Anlaşma olursa kapsamın yazılı hâle getirilmesi ilerideki uyuşmazlıkları azaltır. Anlaşma sağlanamazsa geçici girişin şartlarının tespiti ve gerekli iznin sağlanması için hukuki yola başvurulabilir.

İnşaat ruhsatı veya binanın iskan ihtiyacı tek başına komşunun taşınmazında sınırsız çalışma izni değildir. Bu belgeler işlemin gerekliliği bakımından delil oluşturabilir; fakat geçici kullanımın yeri ve sınırları ayrıca değerlendirilir.

Geçici giriş davasında görevli mahkeme ve arabuluculuk

TMK m. 748'e dayalı komşu taşınmaza geçici giriş isteminde görevli mahkeme, özel bir görev kuralı bulunmadıkça **asliye hukuk mahkemesidir** (HMK m. 2). Taşınmazın bulunduğu yer, talep edilen hakkın hukuki niteliği ve uygulanabilir yetki kuralları dosyaya göre incelenmelidir. Buradaki geçici kullanımı, her durumda tapuda kurulacak bir irtifakla eşitleyerek yetki sonucuna varılmamalıdır.

Komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18/B/1-ç uyarınca 1 Eylül 2023'ten itibaren kural olarak **dava şartı arabuluculuk** kapsamındadır. Geçici giriş isteminin bu çerçevedeki konumu ve somut talep türü dava açılmadan önce değerlendirilmelidir. Çalışma acilse, koşullar mevcut olduğu ölçüde HMK m. 389 ve devamındaki geçici hukuki koruma yolları ayrıca gündeme gelebilir; sırf aciliyet iddiası bütün usul şartlarını kendiliğinden kaldırmaz.

Bu uyuşmazlıklarda yalnız davanın kazanılması değil, **hükmün uygulanabilir olması** da önem taşır. Girilecek bölüm, yapılacak iş, kullanılacak araçlar, çalışma süresi, gerekiyorsa mevsim ve iş sonunda alanın teslimi gibi hususların belirsiz bırakılması yeni uyuşmazlık çıkarabilir.

Geçici giriş için yapılan anlaşmada neler yazılmalı?

Komşu taraflar anlaşabiliyorsa, yalnızca “binaya girilebilir” şeklinde genel bir izin yerine **hangi bölümün, hangi iş için, ne zaman ve ne kadar süreyle kullanılacağını** belirleyen yazılı bir düzenleme daha kullanışlıdır. İskele veya vinç konulacak yer, çalışma saatleri, taşınmazın girişinin açık tutulması, güvenlik tedbirleri ve iş bitiminde eski hâle getirme yükümlülüğü açıklaştırılabilir.

Varsa zararın tespiti, önceden alınacak fotoğraflar ve işin sonunda yapılacak kontrolün nasıl gerçekleştirileceği de düzenlenebilir. Böyle bir anlaşma, kendi başına tapuda sürekli geçit irtifakı kurulması sonucunu doğurmaz; **geçici kullanımın kapsamını belirlemeye** yardımcı olur.

Uyuşmazlık arabuluculukta çözülecekse anlaşmanın uygulanabilir olması önemlidir. Çalışma alanı ve süre belirsiz bırakıldığında, taraflar izin verildiği konusunda anlaşmış olsalar bile sonradan kapsam tartışması yaşayabilir.

Geçici giriş davasında hangi deliller gerekir?

Öncelikle talepte bulunanın taşınmaz üzerindeki hukuki ilişkisi, yapılması planlanan işin niteliği ve komşu taşınmaza neden ihtiyaç duyulduğu açıklanmalıdır. İlgili tapu kayıtları, binanın yapı durumuna ilişkin belgeler, onarım projesi veya teknik keşif raporu, fotoğraflar ve komşuya yöneltilmiş yazılı teklif bu bakımdan önemlidir.

Keşif ve bilirkişi incelemesinde özellikle **işlemin gerçekten gerekli olup olmadığı, başka yöntemle yapılıp yapılamayacağı, iskele veya çalışanların ihtiyaç duyduğu alan, süresi, güvenlik önlemleri ve komşuya verilecek geçici külfet** araştırılabilir. Tarımsal bir taşınmaz söz konusuysa ekim veya hasat dönemi; bahçe söz konusuysa ağaç, sulama hattı ve zeminin korunması önem kazanır.

Örneğin bir binanın yan yüzü için mantolama izni isteyen malikin yalnız fotoğraf sunması yeterli bulunmayabilir. Binanın ölçüleri, iskele planı ve yan parselde kullanılacak metrekaresinin gösterilmesi; komşunun savunmasının da bu somut plan üzerinden değerlendirilmesi gerekir.

Sonuç

Komşu araziye geçici olarak girme hakkı, mülkiyetin sınırsızlığına da komşu arazinin sınırsız kullanılmasına da dayanmaz. **TMK m. 748'in amacı, taşınmazın işletilmesi veya gerekli yapım ve iyileştirme işlerinin yapılabilmesi için zorunlu olan geçici kullanımı**, özel kanun ve yerel âdet kuralları çerçevesinde mümkün kılmaktır. Bu kullanımın **yerinin, süresinin, amacının ve komşunun katlanacağı yükün** açıkça belirlenmesi gerekir.

Bir binanın mantolanması için birkaç gün iskele kurulması ile komşu bahçesinden sürekli yol geçirilmesi aynı hak değildir. Önce işin neden başka türlü yapılamadığı ve komşuya nasıl en az zarar verileceği ortaya konulduğunda, hem anlaşma imkânı artar hem de uyuşmazlık mahkemeye taşınırsa uygulanabilir bir karar verilmesi kolaylaşır.

Genel yola sürekli bağlantı gereksinimi varsa zorunlu geçit hakkının kurulması farklı koşullara tabidir.

Kaynaklar

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Yasemin Maraşlı, *Geçit Hakkı*, Adalet Yayınevi, 1. baskı, Mart 2026.
2. Mehmet Handan Surlu ve Gülay Öztürk, *Öğreti ve Uygulamanın Işığında Zorunlu Geçit Hakkı ve Diğer Geçit Hakları (Açıklamalı – İçtihatlı)*, Seçkin Yayıncılık, yenilenmiş ve güncelleştirilmiş 4. baskı, 2013.

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