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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Komşunun Binası Parsel Sınırını Aşarsa Ne Olur? Taşkın Yapı Davaları

MAKALE ÖZETİ

Taşkın yapıda itiraz, iyi niyet, yıkım ve arazi devri.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Komşunun binasının duvarı, balkonu, temeli veya başka bir bölümü parsel sınırını geçerek sizin taşınmazınıza taşıyorsa hukuken "taşkın yapı" sorunu gündeme gelebilir. Taşkın yapı, bütünüyle başkasının arsasına yapılan binadan farklıdır: yapının esas kısmı bir parselde bulunur, yalnız belirli bölümü komşu taşınmaza taşar.

Böyle bir durumda sonuç her zaman "taşan bölüm yıkılır" değildir. Arazi malikinin taşmayı öğrendikten sonra zamanında itiraz edip etmediği, yapıyı yapan kişinin iyi niyetli olup olmadığı ve somut koşulların yapının bulunduğu haliyle kalmasını haklı gösterip göstermediği önemlidir. Şartları varsa uygun bir bedel karşılığında taşan kısım için irtifak hakkı kurulması veya taşkın kısmın bulunduğu arazi parçasının mülkiyetinin yapı sahibine geçirilmesi gündeme gelebilir.

Buna karşılık kanundaki şartlar oluşmamışsa arazi maliki müdahalenin kaldırılmasını ve taşan kısmın kendi arazisinden çıkarılmasını isteyebilir.

Taşkın yapı nedir?

Taşkın yapı, bir taşınmaz üzerinde bulunan yapının bir bölümünün komşu taşınmaza taşmasıdır.

Örneğin:

- binanın duvarı parsel sınırını aşmışsa,
- balkon komşu parsele taşıyorsa,
- temel veya bodrum bölümü sınırın altından komşu araziye geçmişse,
- çatının veya yapının başka bir kalıcı kısmı komşu parsel üzerinde bulunuyorsa

taşkın yapı hükümlerinin uygulanması gündeme gelebilir.

Burada yapının bütünüyle başka kişinin arsasında bulunması gerekmez. Aksine taşkın yapının tipik özelliği, yapının esas kısmının kendi taşınmazında olup yalnız bir bölümünün komşu araziye taşmasıdır.

Taşkın yapı ile haksız yapı aynı mı?

Hayır.

Başkasının arsasına bütünüyle bina yapılması ile kendi arsasındaki yapının yalnız bir kısmının komşu parsele taşması farklı hukuki kurallara tabidir.

Bir önceki makalede ele alınan haksız yapı durumunda yapı tamamen başka bir kişinin arazisi üzerinde bulunabilir. Taşkın yapıda ise yapı iki taşınmazla fiziksel ilişki kurar.

Bu ayrım önemlidir; çünkü taşkın yapıda kanun, komşu arazi malikinin zamanında itiraz edip etmediğine ve yapı malikinin iyi niyetine özel sonuç bağlamaktadır.

Taşkın bina yıktırılabilir mi?

Kanundaki özel şartlar oluşmamışsa, arazi malikinin mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin kaldırılmasını istemesi mümkündür.

Ancak taşkın yapı uyuşmazlıklarında yalnız “tapu sınırı aşıldı” tespitiyle sonuca gidilmez. Özellikle arazi malikinin taşmayı ne zaman öğrendiği ve bu tarihten sonra nasıl davrandığı araştırılır.

Çünkü Türk Medeni Kanunu, taşmayı öğrenen arazi malikinin belirli süre içinde itiraz etmemesine hukuki sonuç bağlamıştır.

Bu nedenle taşkın yapı fark edildiğinde uzun süre sessiz kalmak, daha sonra ileri sürülebilecek talepler bakımından önem taşıyabilir.

15 günlük itiraz süresi nedir?

Arazi maliki, yapının kendi taşınmazına taştığını öğrendiği tarihten başlayarak **15 gün içinde itiraz etmezse**, diğer şartların da bulunması halinde taşkın yapının bulunduğu şekilde kalması yönünde sonuç doğabilir.

Burada önemli nokta, sürenin yalnız yapının fiilen başlamasıyla değil, arazi malikinin taşmayı öğrendiği tarihle ilişkili olmasıdır.

Örneğin komşu inşaat başlamış olabilir; fakat taşmanın varlığı ancak temel ölçümü, aplikasyon veya yapının ilerleyen aşamasında fark edilmiş olabilir. Somut olayda malikin taşkını ne zaman öğrendiği ispat bakımından önem kazanır.

15 günlük sürenin geçirilmesi tek başına yapı sahibine otomatik olarak arazi mülkiyeti kazandırmaz. Diğer koşulların da birlikte gerçekleşmesi gerekir.

İtiraz nasıl yapılır?

Kanunun taşkın yapı bakımından öngördüğü itiraz, arazi malikinin taşmaya rıza göstermediğini yapı sahibine açık biçimde ortaya koymalıdır.

Uyuşmazlık çıktığında en önemli sorunlardan biri itirazın yapılıp yapılmadığının ve hangi tarihte yapıldığının ispatıdır.

Bu nedenle uygulamada sözlü tepkiye güvenmek yerine:

- noter ihtarı,
- yazılı bildirim,
- dava veya ihtiyati tedbir başvurusu,
- taşmaya açıkça karşı çıkıldığını gösteren ispatlanabilir işlemler

önem taşıyabilir.

Asıl mesele belirli bir belge adından çok, taşkına rıza verilmediğinin süresinde ve ispatlanabilir biçimde ortaya konulmasıdır.

Süresinde itiraz edilirse yapı yıkılır mı?

Zamanında itiraz, yapı sahibinin TMK m. 725 kapsamında yapının olduğu yerde bırakılmasına dayanmasını önemli ölçüde etkiler. Ancak uyuşmazlığın bütün hukuki sonuçları yine somut olayın özellikleriyle birlikte değerlendirilir.

Kaynakta, arazi malikinin süresinde itiraz etmesi halinde taşkın kısmın kaldırılması ve elatmanın önlenmesi taleplerinin gündeme geleceği belirtilmektedir.

Bununla birlikte mahkeme, talebin dürüstlük kuralıyla bağdaşmasını ve somut olayın özelliklerini de değerlendirir. Bu nedenle yapı çok ilerledikten sonra ortaya çıkan uyuşmazlıklarda tarafların davranışları, zararın büyüklüğü ve taşkının niteliği önem taşıyabilir.

İtiraz edilmezse bina komşunun mu olur?

Hayır.

Sürenin geçirilmesi, taşan arazi parçasının kendiliğinden yapı sahibine geçtiği anlamına gelmez.

Yapı sahibinin kanundaki özel korumadan yararlanabilmesi için ayrıca iyi niyetli olması ve somut koşulların taşkın yapının mevcut haliyle bırakılmasını haklı göstermesi gerekir. Uygun bedel ödeme yükümlülüğü de gündeme gelir.

Dolayısıyla sistem:

“15 gün sustun, toprağını kaybettin.”

şeklinde otomatik işlemez.

Mahkemenin kanundaki bütün şartları değerlendirmesi gerekir.

Taşkın yapıda iyi niyet nedir?

İyi niyet, yapı sahibinin inşaat sırasında komşu araziye taştığını bilmemesi ve gerekli özeni göstermesine rağmen bilmesinin de beklenememesiyle ilişkilidir.

Örneğin sınırın yanlış olduğunu düşündüren ciddi teknik nedenler veya haklı güven yaratan başka durumlar varsa iyi niyet tartışılabilir.

Buna karşılık yapı sahibi aplikasyon ve sınır bilgilerine rağmen binayı bilerek komşu parsele taşırmışsa iyi niyet iddiası güçleşir.

Kaynakta, taşkın yapıyı yapan kişinin iyi niyetinin kanundaki korumadan yararlanmanın temel şartlarından biri olduğu açıkça belirtilmektedir.

Sessizlik iyi niyet sayılır mı?

Hayır.

Arazi malikinin süresinde itiraz etmemesi ile yapı sahibinin iyi niyetli olması ayrı şartlardır.

Örneğin yapı sahibi sınırı bilerek aşmışsa, komşunun sessiz kalması tek başına onun iyi niyetli hale gelmesini sağlamaz.

Bu ayrım önemlidir. Kanundaki koruma için hem arazi malikinin süresinde itiraz etmemiş olması hem de yapı sahibinin iyi niyet şartını taşıması birlikte değerlendirilir.

Yapı sahibi kötü niyetliyse ne olur?

Yapı sahibi kötü niyetliyse, taşkın yapının kalmasını sağlayan özel korumadan yararlanması kural olarak mümkün değildir.

Bu durumda arazi malikinin müdahalenin giderilmesini ve taşan yapı bölümünün kaldırılmasını istemesi daha güçlü bir hukuki zemine dayanır.

Kötü niyetli kişinin sırf inşaata büyük para harcamış olması, komşunun mülkiyet hakkını kendiliğinden ortadan kaldırmaz.

Bu nedenle inşaat öncesinde doğru aplikasyon ve sınır tespiti yapılması yalnız teknik değil, doğrudan hukuki önem taşır.

Taşkın yapı hangi durumda bulunduğu yerde kalabilir?

Taşkın yapının bulunduğu haliyle kalabilmesi için kanundaki şartların birlikte değerlendirilmesi gerekir.

Başlıca şartlar:

- arazi malikinin taşmayı öğrendikten sonra 15 gün içinde itiraz etmemesi,
- yapı sahibinin iyi niyetli olması,
- somut koşulların taşkın yapının mevcut haliyle bırakılmasını haklı göstermesi,
- uygun bir bedelin ödenmesi

şeklinde özetlenebilir.

Bu koşullar varsa mahkeme taşan yapının kaldırılması yerine taraflar arasındaki ayni hak ilişkisini düzenleyen bir çözüm kurabilir.

Taşan kısım için irtifak hakkı kurulabilir mi?

Evet.

Kanundaki şartlar gerçekleşmişse, uygun bir bedel karşılığında yapı sahibine taşkın kısmın bulunduğu arazi üzerinde irtifak hakkı tanınması gündeme gelebilir.

Böylece arazi mülkiyeti komşuda kalmaya devam eder; fakat yapı sahibinin taşan bölüm bakımından hukuki kullanım hakkı oluşturulur.

Bu çözüm özellikle taşmanın sınırlı olduğu ve arazi parçasının mülkiyetini tamamen devretmenin gerekli olmadığı durumlarda önem taşıyabilir.

Taşan arazi parçasının tapusu yapı sahibine geçirilebilir mi?

Belirli şartlarda evet.

İrtifak hakkı dışında, taşkın kısmın bulunduğu arazi bölümünün mülkiyetinin uygun bedel karşılığında yapı sahibine geçirilmesi de gündeme gelebilir.

Ancak bu, yapı sahibinin tek taraflı beyanıyla gerçekleşmez.

Mahkemenin:

- kanundaki şartların oluşup oluşmadığını,
- hangi alanın yapı için gerekli olduğunu,
- uygun bedelin ne olduğunu,
- taşınmazın geri kalan kısmının kullanılabilirliğini

değerlendirmesi gerekir.

Bu nedenle taşkın yapı davası bazı durumlarda yalnız “yıkım davası” değil, mülkiyet sınırlarının yeniden düzenlenmesine yol açabilecek bir dava niteliği kazanabilir.

Arazi devrinde ne kadar alan yapı sahibine geçer?

Kanundaki amaç, yapı sahibine ihtiyacından fazla arazi kazandırmak değildir.

Taşkın yapının korunmasına karar verilecekse, yapının gerektirdiği alan ve komşu taşınmazın geriye kalan kısmının kullanımı birlikte değerlendirilir.

Bazı olaylarda yalnız taşan bölümün bulunduğu alan yeterli olabilir. Bazı olaylarda ise taşınmazın geri kalan bölümünün bağımsız kullanımının anlamsız hale gelmesi gibi özel durumlar daha geniş bir değerlendirmeyi gerektirebilir.

Burada parselasyon ve imar mevzuatı da önemlidir. Mahkeme kararının taşınmazın teknik ve hukuki bölünebilirliğiyle uyumlu olması gerekir.

Komşu “balkon sadece havadan taşıyor, toprağıma değmiyor” diyebilir mi?

Taşkın yapı yalnız zemine basan duvar veya temel şeklinde ortaya çıkmaz.

Yapının balkon, çıkma veya başka bir üst bölümünün komşu taşınmazın hava sahasına taşması da mülkiyet hakkı bakımından önem taşıyabilir.

Taşınmaz mülkiyeti, malik açısından kullanılmasında yarar bulunan ölçüde taşınmazın üstündeki hava sahasını ve altındaki arz katmanlarını da kapsar.

Dolayısıyla “toprağa temas etmiyor” savunması tek başına taşmayı hukuken önemsiz hale getirmez.

Temel komşu arsanın altına geçmişse taşkın yapı olabilir mi?

Evet.

Taşkınlık yalnız görünen üst yapıda değil, temel veya bodrum gibi yer altındaki yapı kısımlarında da ortaya çıkabilir.

Taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamı yalnız yüzeyle sınırlı değildir. Malikin kullanılmasında yarar bulunan derinlik de mülkiyet hakkının koruması altındadır.

Bu nedenle özellikle bitişik nizam veya derin temel kullanılan projelerde yer altındaki sınır ihlalleri de hukuki uyuşmazlık konusu olabilir.

Taşkının miktarı çok küçükse dava açılamaz mı?

Taşkının küçük olması, mülkiyet hakkına müdahaleyi kendiliğinden hukuka uygun hale getirmez.

Ancak taşmanın boyutu, kaldırma talebinin değerlendirilmesinde ve somut olayın hakkaniyet dengesinde önem taşıyabilir.

Örneğin birkaç santimetrelik taşma ile komşu parselin kullanımını ciddi biçimde engelleyen geniş bir yapı aynı ekonomik ve fiili sonuçları doğurmaz.

Mahkeme, taşkının büyüklüğünü tek başına değil; tarafların iyi niyeti, itiraz süresi, yapı değeri ve taşınmazın kullanımına etkisiyle birlikte değerlendirir.

Taşkın yapıda tazminat nasıl belirlenir?

Taşkın yapı bulunduğu şekilde kalacaksa veya arazi üzerinde irtifak ya da mülkiyet devri kurulacaksa arazi malikine **uygun bir bedel** ödenmesi gerekir.

Bedelin belirlenmesinde yalnız taşan metrekarenin çıplak arsa değeri değil, taşmanın taşınmazın bütününe etkisi de önem taşıyabilir.

Örneğin taşkınlık nedeniyle:

- kalan alanın kullanım biçimi bozulmuşsa,
- yapılaşma imkanı azalmışsa,
- parselin ekonomik değeri etkilenmişse

bunların değerleme bakımından incelenmesi gerekebilir.

Bu nedenle bilirkişi incelemesi taşkın yapı davalarında genellikle merkezi önemdedir.

Taşkın yapı davasında hangi teknik deliller önemlidir?

Taşkınlığın varlığı çoğu zaman teknik ölçümle belirlenir.

Özellikle:

- tapu ve kadastro kayıtları,
- aplikasyon krokisi,
- çap ve koordinatlar,
- harita/kadastro bilirkişisi incelemesi,
- mimari proje,
- yapı ve parsel sınırlarını gösteren yerinde keşif

önem taşır.

Çünkü önce gerçekten parsel sınırı ihlali bulunup bulunmadığının ve varsa ne kadar alanın taştığının kesin biçimde belirlenmesi gerekir.

Sınırın nerede olduğu tartışmalıysa yalnız gözle bakarak “bina benim arsama girmiş” sonucuna varmak yeterli olmayabilir.

İnşaat devam ederken taşma fark edilirse ne yapılmalı?

Beklemek çoğu zaman riski büyütür.

Arazi maliki taşmayı öğrendiyse, kanundaki 15 günlük itiraz süresi nedeniyle hızlı ve ispatlanabilir biçimde karşı çıkması önemlidir.

Ayrıca inşaat ilerledikçe taşan bölümün kaldırılmasının ekonomik sonucu ağırlaşabilir. Bu da sonraki uyuşmazlığın kapsamını büyütür.

Pratik olarak:

- sınır teknik olarak doğrulanmalı,
- taşmanın miktarı belirlenmeli,
- yazılı itiraz yapılmalı,
- gerekiyorsa müdahalenin durdurulması için hukuki koruma istenmelidir.

Özellikle temel veya taşıyıcı sistem aşamasında fark edilen taşkınlıklarda gecikmenin sonucu çok daha ağır olabilir.

Taşkın yapı uyuşmazlığında en sık yapılan hata nedir?

En sık yapılan hata, taşkınlığı fark edip uzun süre hiçbir işlem yapmamaktır.

Arazi maliki bazen:

“İnşaat bitsin, sonra dava açarım.”

diye düşünebilir. Oysa taşkın yapı hükümlerinde malikin taşmayı öğrendikten sonraki davranışı doğrudan önem taşır.

Diğer taraftan yapı sahibinin de:

“Komşu ses çıkarmadı, artık arazi benim.”

diye düşünmesi yanlıştır. Sessizlik tek başına yeterli değildir; yapı sahibinin iyi niyeti ve diğer kanuni şartlar da aranır.

Haksız yapı ile taşkın yapı arasındaki temel fark nedir?

Kısaca:

Durum	Haksız yapı	Taşkın yapı
Yapının konumu	Yapı bütünüyle başkasının arazisinde olabilir	Yapının yalnız bir kısmı komşu parsele taşar
Temel sorun	Yapı ve arazi mülkiyetinin ilişkisi	Parsel sınırının yapı tarafından aşılması
Malik itirazının özel süresi	Taşkın yapıdaki 15 günlük sistem esas değildir	Öğrenmeden itibaren 15 günlük itiraz özel önem taşır
Özel sonuç	Söküm, tazminat, bazı şartlarda arazi devri	Söküm veya şartları varsa irtifak/mülkiyet devri

İki uyuşmazlık birbirine benzer görünse de hukuki değerlendirme aynı değildir.

Sonuç: Parsel sınırını aşan bina her zaman yıkılmaz, fakat sessiz kalmak da risksiz değildir

Komşu binanın bir bölümü parsel sınırını aşmışsa taşkın yapı hükümleri gündeme gelir.

Arazi maliki taşmayı öğrendiği tarihten itibaren 15 gün içinde itiraz etmez, yapı sahibi iyi niyetli olur ve somut koşullar yapının mevcut haliyle kalmasını haklı gösterirse, uygun bedel karşılığında taşkın kısım için irtifak hakkı kurulması veya gerekli arazi bölümünün yapı sahibine devri söz konusu olabilir.

Bu şartlar yoksa arazi maliki müdahalenin kaldırılmasını ve taşan yapı bölümünün kendi taşınmazından çıkarılmasını isteyebilir.

Taşkın yapı uyuşmazlıklarında bu nedenle iki şey özellikle kritiktir: **sınır ihlalinin teknik olarak doğru tespiti ve taşma öğrenildiğinde gecikmeden hukuki pozisyon alınması.**

Sık Sorulan Sorular

Komşunun binası benim arsama geçtiyse yıktırabilir miyim?

Kanundaki taşkın yapının korunması şartları oluşmamışsa müdahalenin kaldırılması ve taşan bölümün sökülmesi istenebilir. Somut olayın şartları ayrıca değerlendirilir.

Taşkın yapıda 15 günlük süre ne zaman başlar?

Arazi malikinin yapının kendi taşınmazına taştığını öğrendiği tarihten itibaren önem taşır.

15 gün itiraz etmezsem arsam komşuya mı geçer?

Hayır. Sessizlik otomatik mülkiyet devri yaratmaz. Yapı sahibinin iyi niyetli olması ve diğer kanuni şartların da gerçekleşmesi gerekir; ayrıca uygun bedel söz konusudur.

Taşkın yapı için komşuya tapu verilebilir mi?

Şartları varsa taşkın yapının bulunduğu arazi parçasının uygun bedel karşılığında yapı sahibine devri gündeme gelebilir. Bu otomatik değil, hukuki değerlendirme sonucudur.

Balkonun komşu parsele taşması taşkın yapı sayılır mı?

Somut koşullara göre evet. Taşkınlık yalnız zemindeki yapı elemanlarıyla sınırlı değildir; taşınmazın kullanılmasında yarar bulunan hava sahasına müdahale de önem taşıyabilir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 1 adlı eserin Eda Şahin-Şengül tarafından kaleme alınan “Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu ve Kapsamı” bölümünden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.