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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Tapulu Arsaya Başkasının Bina Yapması Halinde Ne Olur?

MAKALE ÖZETİ

Başkasının tapulu arsasına bina yapılırsa bina kimin olur? Yıkım, tazminat, iyi niyet, yapı değerinin arazi değerini aşması ve tapu devri şartları.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Başkasının tapulu arsasına bina yapılması, binayı yapan kişinin otomatik olarak binanın maliki olduğu anlamına gelmez. Türk Medeni Kanunu sisteminde arazi üzerindeki kalıcı yapılar kural olarak arazinin bütünleyici parçası haline gelir ve arazi mülkiyetine tabi olur. Başka bir ifadeyle, bina başka kişinin parası ve malzemesiyle yapılmış olsa bile mülkiyet sorunu yalnız “binayı kim yaptı?” sorusuyla çözülmez.

Bununla birlikte binayı yapan kişinin hiçbir hakkı olmadığı da söylenemez. Yapının sökülmesi, arazi sahibinin tazminat ödemesi veya istisnai şartlarda arazinin tamamının ya da yeterli bölümünün yapıyı yapan kişiye devri gündeme gelebilir. Sonucun belirlenmesinde özellikle **yapıyı kimin yaptığı, malzemenin kime ait olduğu, tarafların iyi niyetli olup olmadığı, arazi malikinin inşaata rıza gösterip göstermediği ve yapı ile arsanın değerleri** önem taşır.

Bu makale, yapının bütünüyle başka bir kişinin arsası üzerinde bulunması ihtimalini ele almaktadır. Bir binanın yalnızca bir bölümünün komşu parsele taşması ise “taşkın yapı” hükümlerine tabi ayrı bir hukuki sorundur.

Başkasının arsasına yapılan bina kimin olur?

Genel kural, kalıcı yapının arazi mülkiyetine tabi olmasıdır.

Taşınmaz mülkiyetinin kapsamına yalnız toprağın yüzeyi değil, arazinin bütünleyici parçaları da girer. Süreklilik amacıyla araziye bağlanan yapı da kural olarak arazinin bütünleyici parçası sayılır.

Bu nedenle A kişisinin arsasına B kişisi kendi parasıyla bir ev yaptığında, arsa A'nın iken yapı sırf B yaptığı için ayrı bir taşınmaz olarak B'nin sayılmaz.

Yapı, hukuken araziyle bütünleşebilir. B'nin yaptığı masraf ve kullandığı malzeme ise taraflar arasındaki hesaplaşmanın konusu olur.

Bu sistemin önemli sonucu şudur: **Yapıyı finanse etmiş olmak ile yapının mülkiyetine sahip olmak aynı şey değildir.**

Başkasının arsasına izinsiz bina yapılırsa arsa sahibi yıktırabilir mi?

Belirli şartlarda evet.

Bir kişinin kendi malzemesiyle başkasının arsasına haklı bir sebep olmadan yapı yapması halinde, arazi maliki yapının kaldırılmasını ve arazinin eski haline getirilmesini isteyebilir. Ancak söküm talebinde yapının kaldırılmasının aşırı zarara yol açıp açmayacağı da önemlidir.

Dolayısıyla her izinsiz yapıda sonuç otomatik olarak “bina mutlaka yıkılır” değildir.

Mahkeme açısından özellikle şu sorular önem kazanır:

- Yapı kaldırılabilir mi?
- Kaldırma işlemi aşırı zarara neden olur mu?
- Yapıyı yapan iyi niyetli mi?
- Arazi sahibi inşaata rıza göstermiş mi?
- Yapının değeri ile arazinin değeri arasındaki ilişki nedir?

Bu unsurların cevabına göre yıkım, tazminat veya mülkiyet devri gibi farklı sonuçlar ortaya çıkabilir.

Yapının kaldırılması aşırı zarar doğuruyorsa ne olur?

Yapının sökülmesi ekonomik açıdan anlamsız veya çok ağır bir kayıp doğuruyorsa, söküm yerine tazminat ilişkisi gündeme gelebilir.

Kanunun sistemi, arazi üzerindeki yapının ekonomik değerini tamamen yok etmek ile arazi malikinin mülkiyet hakkını korumak arasında denge kurmaya çalışır. Kaynakta, yapının sökülmesinin aşırı zarara yol açtığı durumlarda malzemenin arazide kalması ve taraflar arasında tazminat hesabı yapılması ihtimali ayrıntılı biçimde ele alınmaktadır.

Bu nedenle örneğin küçük ve kolay sökülebilir bir yapı ile arsaya temeli atılmış ve tamamlanmış çok değerli bir bina aynı biçimde değerlendirilmez.

Arsa sahibi yapıyı yaptırmadıysa yine de tazminat öder mi?

Bazı durumlarda evet.

Yapı arazinin bütünleyici parçası haline geldiğinde arazi maliki ekonomik bir değer kazanmış olabilir. Yapının kaldırılması mümkün değilse veya kaldırılması aşırı zarara yol açıyorsa, malzemeyi ve emeği sağlayan kişiye tazminat ödenmesi gündeme gelebilir.

Ancak tazminatın kapsamı, yapıyı yapan kişinin iyi niyetli veya kötü niyetli olmasına göre değişebilir.

Bu nedenle “arsa benim, bina da benim; hiçbir şey ödemem” şeklindeki yaklaşım her olayda doğru değildir. Aynı şekilde “binayı ben yaptım, o halde ev kesin benim” sonucu da doğru değildir.

İyi niyet neden bu kadar önemlidir?

Başkasının arsasına yapı yapılması uyuşmazlıklarında iyi niyet, hem tazminatın kapsamı hem de bazı durumlarda mülkiyet devri talebi bakımından belirleyici olabilir.

İyi niyet, yapıyı yapan kişinin başkasının mülkiyet hakkını ihlal ettiğini bilmemesi ve gerekli özeni göstermesine rağmen bilmesinin de beklenmemesi haliyle ilişkilidir.

Örneğin arazi malikinin açıkça yapı yapılmasına izin vermesi veya davranışlarıyla inşaata rıza gösterdiğinin anlaşılması, yapıyı yapan kişinin iyi niyet değerlendirmesinde önem taşıyabilir. Buna karşılık tapunun başkasına ait olduğunu bildiği halde hiçbir hukuki dayanak olmaksızın inşaata başlayan kişi açısından iyi niyet iddiası çok daha güçtür.

Tapunun başkasına ait olduğunu bilmeyen kişi iyi niyetli sayılır mı?

Her durumda otomatik olarak değil.

İyi niyet değerlendirmesi somut olayın koşullarına göre yapılır. Kişinin yalnızca “bilmiyordum” demesi yeterli olmayabilir. Taşınmaz gibi tapu siciline kayıtlı bir mal üzerinde yapı yapmadan önce kişinin mülkiyet durumunu araştırmasının gerekip gerekmediği de değerlendirilir.

Kaynakta iyi niyetin, inşaat tamamlanıncaya kadar devam etmesi gereken bir unsur olduğu ve iyi niyet iddiasının olayın tüm koşulları dikkate alınarak inceleneceği belirtilmektedir.

Bu yüzden tapu kaydına bakmadan inşaat yapan kişi ile arazi malikinin açık izniyle yapı yapan kişinin hukuki konumu aynı değildir.

Arsa sahibi inşaata izin verdiyse sonradan “yık” diyebilir mi?

Arazi malikinin açık veya örtülü rızası, uyuşmazlığın sonucunu ciddi biçimde etkileyebilir.

Arsa sahibi yapının yapılacağını biliyor, buna izin veriyor veya davranışlarıyla kabul ediyor ve uzun süre müdahale etmiyorsa, yapıyı yapan kişinin iyi niyetli olduğu sonucuna ulaşılması daha mümkün hale gelir.

Bu durumda malikin sonradan yalnız “arsa benim” diyerek yapının sökülmesini istemesi, tarafların önceki davranışları ve dürüstlük kuralı çerçevesinde ayrıca değerlendirilir.

Ancak yalnız sessizlik her olayda rıza anlamına gelmez. Arsa sahibinin yapıyı bilip bilmediği, ne zaman öğrendiği ve ne şekilde davrandığı somut olayda araştırılmalıdır.

Binayı yapan kişi arsanın tapusunu isteyebilir mi?

İstisnai şartlarda evet.

Türk Medeni Kanunu, başkasının arsasına kendi malzemesiyle yapı yapan kişinin belirli ağır koşullar gerçekleştiğinde arazinin tamamının veya yapının bulunduğu yeterli kısmının kendisine devrini istemesine imkan tanır.

Bu talep için temel olarak:

- yapının sökülmemiş olması,
- yapıyı yapan kişinin iyi niyetli olması,
- yapının değerinin arazi değerinden açıkça fazla olması,
- arazi için uygun bir bedel ödenmesi

gibi şartlar önem taşır.

Dolayısıyla sırf başkasının arsasına pahalı bir bina yapmak, kişiye otomatik tapu hakkı vermez.

Yapı değerinin arsa değerinden fazla olması yeterli mi?

Hayır.

Yapının değerinin arazinin değerinden açıkça fazla olması önemli şartlardan biridir; fakat tek başına yeterli değildir.

Yapıyı yapan kişinin iyi niyetli olması da aranır. Ayrıca mülkiyetin devri karşılıksız gerçekleşmez; arazi malikine uygun bir bedel ödenmesi gerekir.

Örneğin bir kişi tapunun başkasına ait olduğunu bilerek araziyi işgal edip çok pahalı bir villa yaparsa “villanın değeri arsadan fazla, o halde tapuyu bana verin” şeklinde otomatik bir hak elde etmez.

Kanun, kötü niyetli işgali pahalı yapı yaparak mülkiyet kazanma yöntemine dönüştürmez.

Arsanın tamamı mı devredilir, sadece yapının bulunduğu bölüm mü?

Somut olaya göre arazinin tamamının veya yeterli bir bölümünün devri gündeme gelebilir.

Amaç yapının hukuki ve fiili kullanımına yetecek alan ile tarafların menfaatleri arasında uygun bir denge kurmaktır. Her olayda bütün parselin devri zorunlu değildir.

Örneğin çok büyük bir arazinin yalnız küçük bir bölümünde yapı bulunuyorsa, bütün taşınmazın devredilmesi yerine yeterli bölümün ayrılmasının hukuken mümkün olup olmadığı değerlendirilir.

Elbette burada imar ve parselasyon kuralları da ayrıca önem taşır. Hukuken ayrı parsel oluşturulması mümkün olmayan bir durumda yalnız teorik geometrik bölme üzerinden sonuç kurulamaz.

Kötü niyetli yapı sahibine hiç ödeme yapılmaz mı?

Her durumda “hiçbir ödeme yapılmaz” demek doğru değildir.

Ancak kötü niyet, yapıyı yapan kişinin talep edebileceği bedeli ciddi biçimde etkiler. Kaynakta iyi niyetli ve iyi niyetli olmayan malzeme sahibinin tazminat haklarının farklı değerlendirildiği; hakime olayın koşullarına göre bedeli belirleme konusunda geniş değerlendirme alanı tanındığı açıklanmaktadır.

Bu nedenle tazminat hesabında yalnız faturaların toplamı veya yapının güncel piyasa değeri esas alınmaz. Yapının arazi malikine sağladığı ekonomik yarar, tarafların iyi veya kötü niyeti ve somut olayın diğer özellikleri birlikte değerlendirilir.

Başkasının arsasına yapılan binanın değeri nasıl belirlenir?

Bu tür davalarda bilirkişi incelemesi çoğu zaman önemlidir.

Özellikle şu değerlerin belirlenmesi gerekebilir:

- arazinin yapıdan bağımsız değeri,
- yapının objektif değeri,
- yapının araziye kattığı değer,
- sökümün mümkün olup olmadığı,
- sökümün ekonomik zararının boyutu,
- arazi devri gündemdeyse devredilecek kısmın değeri.

Yapı değerinin arazi değerini “açıkça” aşması şartı söz konusu olduğunda, basit bir tahmin yerine teknik ve ekonomik değerleme gerekir.

Yapıyı arsa sahibi kendi malzemesiyle değil, başkasının malzemesiyle yapmışsa ne olur?

Bu, farklı bir haksız yapı ihtimalidir.

Arazi sahibi kendi arsasında başkasına ait malzemeyi kullanmışsa, malzeme sahibinin söküm ve geri alma veya koşullarına göre tazminat talepleri gündeme gelebilir.

Dolayısıyla haksız yapı uyuşmazlıklarında yalnız “arsa kimin?” sorusu yeterli değildir. Şunlar ayrı ayrı belirlenmelidir:

- Arazi kimin?
- Malzeme kimin?
- İnşaatı kim yaptı?
- Kimin rızası vardı?
- Kim iyi niyetliydi?

Bu sorulara göre uygulanacak sonuç değişir.

Haksız yapı ile taşkın yapı aynı şey mi?

Hayır.

Bu makalenin konusu, yapının bütünüyle başka bir kişinin arazisi üzerinde bulunmasıdır.

Taşkın yapı ise esasen kendi taşınmazı üzerinde bulunan bir yapının bir kısmının komşu parsele taşmasıdır. Örneğin binanın duvarının, balkonunun veya başka bir bölümünün parsel sınırını aşması farklı hukuki kurallara tabidir.

Bu iki durum hem uygulanacak hükümler hem de talep şartları bakımından birbirinden ayrılmalıdır.

Tapuda malik görünmek davayı otomatik kazandırır mı?

Tapu mülkiyetin belirlenmesinde temel öneme sahiptir; ancak uyuşmazlığın bütün sonuçlarını tek başına çözmez.

Arazi sahibi tapuda malik olabilir ve yapı da arazinin bütünleyici parçası haline gelmiş olabilir. Buna rağmen yapıyı yapanın iyi niyetli olması, malik tarafından verilen izin, yapının kaldırılmasının aşırı zarar doğurması ve yapının değerinin arazi değerini açıkça aşması gibi unsurlar tazminat veya arazi devri taleplerinin değerlendirilmesini gerektirebilir.

Bu nedenle tapu kaydı davanın başlangıç noktasıdır; her zaman son cümlesi değildir.

Başkasının arsasına bina yapılmışsa hangi talepler gündeme gelebilir?

Somut olaya göre şu taleplerden biri veya birkaçı gündeme gelebilir:

- yapının kaldırılması,
- arazinin eski haline getirilmesi,

- elatmanın önlenmesi,
- malzeme veya yapı nedeniyle tazminat,
- koşulları varsa sebepsiz zenginleşmeye dayalı bedel talepleri,
- şartları varsa arazinin tamamının veya yeterli kısmının mülkiyetinin devri.

Hangi talebin doğru olduğu, yalnız yapının mevcut olmasına değil tarafların hukuki ilişkisine bağlıdır.

Örneğin taraflar arasında kira, aile içi izin, geçersiz satış ilişkisi veya başka bir hukuki bağ varsa uyuşmazlık yalnız haksız yapı hükümleri üzerinden çözülemeyebilir.

Aile içinde “buraya ev yap, senin olsun” denmişse ne olur?

Bu tür uyuşmazlıklar uygulamada özellikle önemlidir.

Anne, baba, kardeş veya başka bir yakın tarafından “bu arsaya evini yap” denilmiş olması ile taşınmazın mülkiyetinin usulüne uygun olarak devredilmiş olması aynı şey değildir.

Kişi yıllarca kendi parasıyla bina yapmış olsa dahi tapu devri gerçekleşmemişse taşınmaz mülkiyetinin kazanılması ayrıca değerlendirilmelidir.

Bununla birlikte arazi sahibinin yapıya açıkça izin vermiş olması, yapıyı yapan kişinin iyi niyeti ve tazminat talepleri bakımından güçlü bir unsur olabilir.

Bu nedenle aile içi sözlü izinler küçümsenmemeli; ancak “izin vardı, tapu otomatik geçti” sonucu da çıkarılmamalıdır.

Yapıya başlamadan önce ne yapılmalı?

Başkasına ait arsada yapı yapılacaksa hukuki zemin inşaattan önce kurulmalıdır.

Özellikle mülkiyet kaydı kontrol edilmeli, yapı yapma ve kullanma hakkı yazılı biçimde belirlenmeli, gerekiyorsa üst hakkı gibi ayni hak seçenekleri değerlendirilmeli, masrafların kime ait olacağı ve ilişkinin sona ermesinde yapının akıbeti açıkça düzenlenmelidir.

“Nasıl olsa aile arasında sorun çıkmaz” veya “arsa ileride bana verilecek” düşüncesiyle yüksek bedelli inşaat yapmak, sonradan hem mülkiyet hem de tazminat yönünden ağır uyuşmazlıklara yol açabilir.

En sık karıştırılan dört durum

1. Kişi kendi malzemesiyle tamamen başkasının arsasına bina yapıyor: Haksız yapı hükümleri; söküm, tazminat ve istisnai olarak arazi devri gündeme gelebilir.

2. Arazi sahibi başkasının malzemesini kendi arsasında kullanıyor: Malzeme sahibinin söküm veya tazminat talepleri değerlendirilebilir.

3. Kişinin binası kendi arsasında ancak bir bölümü komşu parsele taşıyor: Bu, taşkın yapı konusudur ve ayrı hükümler uygulanır.

4. Taraflar arasında üst hakkı veya başka geçerli bir ayni hak var: Yapının arazi mülkiyetinden ayrı değerlendirilmesine imkan veren özel hukuki yapı söz konusu olabilir.

Bu ayrımlar yapılmadan “bina kimin?” sorusuna sağlıklı cevap verilemez.

Sonuç: Başkasının arsasına bina yapmak otomatik mülkiyet hakkı vermez

Tapulu arsaya başkası tarafından bina yapılması halinde temel kural, yapının araziyle bütünleşmesi ve arazi mülkiyetine tabi olmasıdır.

Ancak bu kural, yapıyı yapan kişinin hiçbir hakkı olmadığı anlamına gelmez. Yapının sökülmesi mümkün olabilir; söküm aşırı zarara yol açıyorsa tazminat ilişkisi gündeme gelebilir. Yapıyı yapan kişi iyi niyetliyse ve yapının değeri arazi değerinden açıkça yüksekse, diğer şartların da gerçekleşmesi halinde arazinin tamamının veya yeterli bir kısmının uygun bedel karşılığında kendisine devrini istemesi mümkün olabilir.

Bu nedenle sonucu belirleyen şey yalnız tapu kaydı veya yalnız inşaat masrafı değildir. **Arazi mülkiyeti, yapının niteliği, iyi niyet, rıza, sökümün ekonomik sonucu ve değer karşılaştırması birlikte değerlendirilmelidir.**

Sık Sorulan Sorular

Başkasının arsasına ev yapan kişi evin sahibi olur mu?

Kural olarak hayır. Kalıcı yapı arazinin bütünleyici parçası haline gelir ve arazi mülkiyetine tabi olur. Yapıyı yapan kişinin söküm, tazminat veya şartları varsa arazi devri talebi ayrıca değerlendirilir.

Arsa sahibi başkasının yaptığı evi yıktırabilir mi?

Koşulları varsa yapının kaldırılmasını isteyebilir. Ancak sökümün aşırı zarar doğurup doğurmadığı ve tarafların iyi niyeti gibi unsurlar önemlidir.

Başkasının arsasına bina yapan kişi tapuyu alabilir mi?

Otomatik olarak alamaz. İyi niyet, yapının değerinin arazi değerini açıkça aşması ve uygun bedel ödenmesi gibi ağır şartlar gerçekleşirse arazi veya yeterli kısmı için mülkiyet devri talebi gündeme

gelebilir.

Arsa sahibi inşaata izin verdiyse ne olur?

İzin, yapıyı yapan kişinin iyi niyet değerlendirmesinde ve sonradan ileri sürülecek söküm veya tazminat taleplerinde önem taşır. Ancak izin tek başına tapu devri değildir.

Haksız yapı ile taşkın yapı aynı mıdır?

Hayır. Haksız yapıda yapı bütünüyle başkasının arazisindedir. Taşkın yapıda ise kendi arazisindeki yapının bir bölümü komşu parsele taşar.

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.