

**TAPULAMA YASASI'NIN 40. MADDESİ UYARINCA KÜTÜĞÜN BEYANLAR HANESİNE MUHDESATLA İLGİLİ OLARAK VERİLEN ŞERH, BİR FİİLİ DURUMUN TESBİTİNDEN İBARETTİR. ŞERH MUHDESATIN YER SAHİBİNDEN BAŞKASINA AİDİYETİNİ GÖSTERMESİ İTİBARIYLA MUHDESAT SAHİBİ YARARINA İNTİFA VEYA İRTİFAK HAKKI GİBİ AYNİ BİR HAK DOĞURMAZ, ARZ SAHİBİNİN MÜLKİYET HAKKINI KISITLAYAN BİR SONUÇ YARATMAZ. MUHDESAT, SAHİBİ OLAN KİMSEYE ANCAK KİŞİSEL HAKLAR SAĞLAR.**

**(1. HD. 4.2.1974, 806/622)**

Davacı Hazine vekili, davalının Hazine'ye ait bulunan taşınmazı fuzulen işgal ettiği ve yapılan tebligata rağmen ecrimisilini ödemediğini beyanla müdahalenin menini ve ecrimisilin tahsilini talep etmektedir. Davalı bu yeri satın alarak üzerine ev yaptığını Hazine'nin hakkı olmadığını iddia ederek davanın reddini istiyor. Mahkeme, 210 lira ecrimisilin davalıdan alınmasına, müdahalenin meni talebinin reddine karar vermiştir. Bu karar davacı tarafından temyiz edilmekle bittetik gereği düşünüldü: Dava konusu olan taşınmaz tapulamaca, davacı Hazine adına tesbit edilmiş ve bu parsel üzerindeki muhdesatın davalıya ait olduğu kütüğün beyanları hanesinde gösterilmiştir. 766 sayılı Tapulama Kanunu'nun 40. maddesi uyarınca kütüğün beyanlar hanesine muhdesatla ilgili olarak verilen şerh, bir fiili durumun tesbitinden ibarettir. Şerh muhdesatın yer sahibinden başkasına aidiyetini göstermesi itibarıyla muhdesat sahibi yararına intifa veya irtifak hakkı gibi aynî bir hak doğurmaz, arz sahibinin mülkiyet hakkını kısıtlayan bir sonuç yaratmaz. Muhdesat, sahibi olan kimseye ancak kişisel haklar sağladığına göre yerin maliki olan Hazine tarafından Medeni Kanun'un 618. maddesine dayanılarak elatmanın önlenmesi isteğiyle açılan davanın kabulü gerekli iken kişisel hakka üstünlük tanımak suretiyle davanın reddedilmesi doğru değildir.

**MUHDESAT ŞERHİ EYLEMLİ DURUMUN BELİRLENMESİNDEN İBARET OLUP MUHDESAT SAHİBİNİN KİŞİSEL HAKKININ VARLIĞINI GÖSTERİR. BU HAKKIN TAPULAMA TESBİTİ SIRASINDA TAPULAMA TUTANAĞINDA VE SONRA DA KÜTÜĞÜN BEYANLAR HANESİNDE GÖSTERİLMESİ HAKKIN NİTELİĞİNE ETKİLİ DEĞİLDİR. HAKKIN VARLIĞI GENEL MAHKEMEDE HER ZAMAN İSPAT EDİLEBİLİR.**

**(1.HD. 6.3.1989, 2007/2226)**

Davacı çekişmeli 441 parselin tesbit tutanağının beyan hanesinde gösterilen "üzerindeki ev ( S.K. )'a aittir" şerhinin tutanağın Tapulama Müdürlüğü'ne devredilmesinden sonra sahte olarak düşürüldüğünü, esasen mülk edinme sütununda gösterilmediği halde sadece beyanlar hanesinde yazıldığından 766 sayılı Tapulama Yasası'nın 40; bu Yasa'yı yürürlükten kaldıran 3402 sayılı Yasa'nın 19/2. maddelerine uygun olmadığını ileri sürerek iptalini istemiştir. Gerçekten gerek 766 sayılı Yasa'nın 40. maddesinde, gerekse bu Yasa'yı ortadan kaldıran 3402 sayılı Yasa'nın 19/2. maddesinde belirtildiği üzere "muhdesatın cinsinin ve ihdas tarihinin tutanağın iktisap sebebi sütununda izah edilmesi, muhdesat sahibinin, tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilmesi" asıldır. Tasfiye Yasaları olan söz konusu Yasalar, M.K.'nun 650 ve 655. maddelerine dayanan yenilik doğurucu isteklerin tesbitini görevi dışında tutmuş, ancak hakların kaybolmasını önlemek, ileride M.K.'nun 648 ve müteakip maddelerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların daha kolaylıkla çözümlenmesini sağlamak amacıyla muhdesata ilişkin bu özel düzenlemeyi getirmiştir. Muhdesat şerhi eylemlî ( fiili ) durumun belirlenmesinden ibaret olup muhdesat sahibinin kişisel hakkının varlığını gösterir. Bu hakkın tapulama tesbiti

sırasında tapulama tutanağında ve sonra da kütüğün beyanlar hanesinde gösterilmesi hakkın niteliği üzerinde hiçbir etki yaratmaz. Hemen belirtmek gerekir ki, muhdesat tesis tutanağında gösterilmese dahi hak sahibi her zaman mahkemede açacağı eda davası ile bu kişisel hakkının varlığını ispat edebilir. Hal böyle olunca muhdesatın mülk edinme sütununda yazılmayıp sadece beyanlar hanesinde gösterilmesi hali şerhin geçersizliği için başlıbaşına bir neden olarak kabul edilemez. Tüm dosya içeriğine ve toplanan delillere göre şerhin sonradan düşürüldüğü yolundaki sahtecilik iddiası da kanıtlanmış değildir.

## **MUHDESAT**

### **(6. HD. 6.11.1987, 5789/10918)**

Satış yoluyla ortaklığın giderilmesi istenilen taşınmaz üzerinde bina, ağaç vesaire gibi muhdesat varsa bunlar M.K.'nun 619. uncu maddesi uyarınca arzın mütemmim cüzü sayıldığından arzla birlikte satışına karar verilir. Ancak bunların bir kısım paydaşlara aidiyetine ilişkin tapuda şerh varsa veya bu hususta tüm paydaşlar ittifak ediyorsa o takdirde değerlere göre oran kurulması ve satış parasının bu oran esas alınarak dağıtılması gerekir. Oran kurulurken muhdesatın ve arzın dava tarihi itibarıyla ayrı ayrı değeri takdir ettirilir, bu değerler toplanarak taşınmazın tüm değeri saptanır, bulunan tüm değer muhdesat bedeline ve arzın kıymetine ayrı ayrı oranlanarak yüzde itibarıyla ne kadarının muhdesat ne kadarının arza isabet ettiği belirtilip, ayrı ayrı değerlendirilip, bulunan bu yüzde nisbetler gözönünde tutularak muhdesata isabet eden kısmın sadece muhdesat sahibine veya payları nisbetinde sahiplerine, arza isabet eden kısmın da payları oranında tüm paydaşlara verilmesi icabeder. Muhdesatın arzın paydaşlarına değil de üçüncü şahsa aidiyetinin anlaşılması halinde bu şahsın muhdesat nedeniyle davaya dahil etme ve ona satış bedelinden pay verme mümkün değildir. Olayımızda: 1439 - 1592 parsellerde ( M ) ve ( HK ) ve diğerlerine ait evler olduğu tapu kaydında beyanlar hanesindeki bilgiden anlaşılmaktadır. Yukarıdaki esas dahilinde oran kurularak bina bedellerinin bina sahiplerine, geriye kalan satış bedelinin de paydaşlara dağıtılmasına karar verilmesi gerekirken bundan zuhul olunması doğru değildir.

## **BAŞKASININ ARSASINA BİNA YAPMAK**

### **(HGK. 26.1.1994, 763/7)**

Dava, çaplı yere elatmanın önlenmesi ve eski hale getirme istemine ilişkindir. Davacının 9 parsel sayılı imar çapına, davalının basit ve M.K. 654. maddesi çerçevesinde değerlendirilebilecek nitelikte tuvalet, kömürlük ve merdiven yapıp duvar çektiği uzman bilirkişi aracılığıyla yapılan çap uygulaması ile kesin olarak saptanmıştır. Davalı tarafından davacı taşınmazına yapılan basit nitelikteki bu muhdesatın, 3194 sayılı Yasa'nın 18. maddesinin uygulanmasına imkan verecek bir yapı niteliğinde bulunmadığı açıklıkla anlaşılmaktadır. Zira çekişmeli muhdesatlar, bağımsız olarak yapı biçiminde, değerlendirilemeyecekleri gibi 1 parseldeki davalının eşine ait evinde eklentisi durumunda değildir. Bu durumda Mahkemece olayda 3194 sayılı Yasa'nın 18. maddesinin uygulama yeri bulunmadığı gerekçesiyle davanın kabul edilmesi doğrudur.

## **TAPU SİCİLİNE ŞERH VERİLMEYECEK HAKLAR**

### **(HGK. 30.6.1993, 140/488)**

Kültür ve Tabiat varlıklarının Devlet Malı niteliğinde olduğu koruma alanlarının zilyetlikle kazanılamayacağı kurul kararına göre kesinleşen Kültür ve Tabiat varlığı ile korunma alanının Hazine adına tapuya tesciline tapu kütüğünün beyanlar hanesine varlığının korunması gerekli veya tabiat varlığı ve alanı olduğu şerhi verilmesine, Kültür

veya Tabiat varlığı ile korunma alanı dışında kalan yer için şartları varsa da davalı kişi adına tapuya tescil kararı verilmesi, genel olarak bir taşınmaza ait kaydın beyanlar hanesine zilyetlik şerhi verilmesinin Yasal dayanağı mevcut değildir. Taşınmaz üzerindeki muhdesat yönünden hüküm kurulması gerekirken davanın reddine dair önceki kararda direnilmesi doğru değildir.

## **PAYDAŞLIĞIN GİDERİLMESİ**

**(6. HD. 14.9.2004, 6445/6194)**

Taşınmaz üzerinde bina, ağaç vs. gibi eklenti varsa bunlar Medeni Kanun 684. maddesi gereğince arzın bütünleyici parçası sayılırlar ve paylaşmanın satış yolu ile yapılması halinde arz ile birlikte satılmaları gerekir. Ancak bunların bir kısım paydaşlara aidiyetine ilişkin tapuda şerh varsa veya bu hususta tüm paydaşlar ittifak ediyorlarsa ve muhdesat arzın değerinde bir artış meydana getiriyorsa o artışın tesbiti için arzın ve bütünleyici parçanın dava tarihi itibarıyla ayrı ayrı değerleri saptanır. Belirlenen bu değerler toplanarak taşınmazın tüm değeri bulunur. Bulunan bu değer ne kadarının arza ne kadarının bütünleyici parçaya isabet ettiği hesap edilir. Satış sonunda elde edilecek bedelin bölüştürülmesi de bu oranlar esas alınarak yapılır. Eklentiye isabet eden kısım eklenti sahibi paydaşa, geri kalan bedel ise payları oranında paydaşlara dağıtılır.

## **TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİ**

**(HGK. 8.3.2006, 8/51)**

Başkasına ait bir taşınmaz üzerinde muhdesat meydana getiren kimse, taşınmaz malikine karşı tazminat veya alacak isteminde bulunabilir. İşte bu istemi daha güvenceli bir duruma getirmek amacıyla muhdesatın ve muhdesatı meydana getiren kimsenin tutanağın beyanlar hanesinde gösterilmesi öngörülmüştür. Bu durumda davacılar tarafından taşınmazın orman dışına çıkarıldığı tarihte oluşturulmuş olan muhdesatın, sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebinin, tapu kütüğünün beyanlar hanesinden gösterilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

## **MUHDESAT MÜLKİYET HAKKI KAZANDIRMAZ**

**(HGK. 14.4.1993, 54/163)**

Dava, çapa dayalı elatmanın önlenmesi ve yıkım isteğine ilişkindir. Davacının iddiasına dayanak yaptığı 36.974 ada ve 1 parsel sayılı avlulu 1 katlı ev nitelikli taşınmaz ıslah imar iktisap nedeni olarak 28.8.1987 tarihinde tescil edilmiştir. Tapunun beyanlar hanesinde ise üzerindeki evin davalı Mehmet oğlu Fehmi Eges'a ait olduğu şerhi bulunmaktadır. Kural olarak muhdesat, üzerinde bulunduğu ana gayrimenkule bağlıdır. Tapu kaydı ana gayrimenkul malikine aynı hak bahşetmesine karşın, üzerindeki muhdesat, sahibine kişisel hak sağlar. Aynı hakla kişisel hakkın çatışması halinde uyuşmazlığın aynı hakka üstünlük tanınmak suretiyle çözüme ulaştırılması asıldır. Ancak, uyuşmazlık ile ilgili özel bir yasa ile getirilen düzenleme varsa çözümün özel düzenleme içerisinde aranacağı kuşkusuzdur. Ne varki davacının, iddiasına dayanak yaptığı tapu kaydı getirilmiş fakat evveliyatı celp edilmemiştir. Kaydın mevcut bir kadastral hakkın, imar ıslah çalışması sonucu çekişmeli 1 parsel dönüşüp dönüşmediği belli değildir. Keza bu yer üzerindeki binanın ne zaman yapıldığı taşınmazın hukuksal niteliği ve öncesinin kime ait olduğu, hususunda bir incelemeye de girilmemiştir. Gerek imar, gerek imar ıslah çalışmalarında muhafaza edilmesi gereken binaların üzerinde buldukları arzın öncelikle yapı sahibine bırakılması icabeder. Ancak çekişmeli taşınmazın üzerindeki yapı sahibine bırakılmaması nedeniyle idari yargıda bir davanın açıldığı da ileri sürülmüş değildir. Bu durumda uyuşmazlığın açıklanan niteliğine göre olayda sağlıklı çözüme ulaşılabilməsi

için öncelikle eksikliği belirtilen hususların açıklığa kavuşturulması gerekir. Bu eksikliklerin giderilmesi için gerekli inceleme ve araştırma yapıldıktan sonra olayda 6875 sayılı Eski İmar Yasası'nın 42/C maddesine paralel hüküm getiren 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin mi, yoksa kesinleşmiş olan bu çap itibariyle genel hükümlerin mi uygulanması gerekeceği açıklığa kavuşacaktır. Bu konularda kanaat vermekten uzak delillerle hüküm kurulamaz.

## **KADASTRO TESBİTİ**

### **(16. HD. 15.7.1993, 3642/8251)**

Davalının dayanağını oluşturan tapu kaydının kuzey ve güney sınırı kaçak ve yitik kişiyi okumuştur. Kaçak ve yitik kişilere ait taşınmazların Hazine tarafından temlik edildiği kanıtlanamamıştır. Kaçak ve yitik kişilere ait taşınmazlar kanunlar uyarınca Hazine'ye intikal etmiş olup, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 18/2. maddesi gereğince bu tür taşınmazların zilyetlikle kazanılması mümkün değildir. Bu nedenle mahkemece davalı taraf tapusunun miktarına değer verilerek kayıt kapsamının belirlenmesi doğru olduğundan davalının sair temyiz itirazları yerinde değildir. Ancak, mahkemece kayıt kapsamı dışında kalan bölümün Hazine adına tesciline karar verilmiş ise de, davalı tarafından ihdas olunan muhdesat hakkında herhangi bir hüküm kurulmamıştır. Kadastro Kanununun 19/2. maddesi gereğince soruşturma yapılarak muhdesat konusunda hüküm kurulması gerekir.

## **KADASTRO SIRASINDA TAŞINMAZ TARIM ARAZİSİ OLARAK HAZİNE ADINA TESPİT EDİLMESİ VE ÜZERİNDEKİ MUHDESATIN DAVACIYA AİT OLDUĞU TUTANAĞIN BEYANLAR HANESİNDE GÖSTERİLMESİ**

### **(16. HD. 4.3.2004, 2239/3601)**

Kadastro sırasında taşınmaz tarım arazisi olarak Hazine adına tespit edilmiş ve üzerindeki muhdesatın davacıya ait olduğu tutanağın beyanlar hanesinde gösterilmiştir. Tespite karşı Hazine tarafından dava açılmamış, davacının davası nedeniyle taşınmazın niteliği değiştirilerek davacının aleyhine hüküm oluşturulmuştur. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 30/2. maddesinde öngörülen 3 aylık halden hiçbiri bu davada mevcut değildir. Bu durumda taşınmazın niteliği değiştirilmeksizin davanın reddine ve tespit gibi tescile karar verilmesi gerekir.

## **MUHDESAT SAHİBİNİN HAKLARI**

### **(HGK. 2.10.1991, 311/450)**

Muhdesat, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir. MK.nun 919 ve 920. maddelerinde belirtilen şahsi ve aynı hakların şerh ve tescili niteliğinde değildir. Beyanların işlevi eylemli ve hukuki durumu göstermek, aleniyet ve kanıtlama kolaylığı sağlamaktır. Bu cümleden olarak, deliceliklerin ( yabani zeytinliklerin ) aşılması, mülkiyet hakkını kazandıran bir işlem olarak değerlendirilmiştir. Aşılama suretiyle, evvelce mevcut olmayan ve yeni bir durum oluşmaktadır. Bu yaklaşımla, aşılama suretiyle zeytinlik hale getirilmesinin muhdesat olarak kabulü gerekir.

## **ORMAN SAYILAN YERDE MUHDESAT KAYDI**

### **(20. HD. 28.9.1995, 1636/11088)**

İncelenen dosya kapsamına, kararın dayandığı gerekçeye ve taşınmazın öncesinin orman olduğu saptandığına göre, gerçek kişilerin temyiz itirazları yerinde değildir. Orman kamu



malıdır. Kamu mallarında 3402 Sayılı Yasanın 19. maddesine göre muhdesat şerhi verilemez. Bu yön, kamu düzenine ilişkin olduğundan, aleyhe bozma yasağının da kapsamı dışındadır. Mahkemece kamu malı niteliğindeki devlet ormanında muhdesat şerhi konulması usul ve yasaya uygun değilse de, bu yön hükmün bozulmasını ve yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden, hükmün düzeltilerek onanması uygun görülmüştür.

### **KADASTRO TESPİTİNDEN SONRA YAPILAN BİNALARIN MUHDESAT OLARAK TAPU SİCİLİNDE GÖSTERİLMESİNİN MÜMKÜN OLMAYIP, YALNIZ TESPİT İSTENEBİLİR**

**(7. HD. 10.10.2003, 2354/2886)**

Taraflar arasında taksim davasına konu taşınmaz üzerindeki binanın kadastro tespitinden sonra davacı tarafından yaptırıldığı mahkemece toplanıp değerlendirilen delillerle belirlenmiştir. Kadastro tespitinden sonra yapılan binaların muhdesat olarak tapu sicilinde gösterilmesi mümkün değildir. Ancak; ortaklığın giderilmesi davası bulunduğundan mülkiyetin tespiti istenebilir.

### **MUHDESATIN VE ZİLYED DAVALININ İSMİNİN KADASTRO TUTANAĞININ BEYANLAR HANESİNDE GÖSTERİLMESİ**

**(16. HD. 6.3.1997, 1112/1130)**

Kadastro sırasında 105 ada 7 ve 9 parsel sayılı 395,89 ve 446,31 metrekare yüzölçümündeki taşınmazlar, Asliye Hukuk Mahkemesinde dava konusu olduğu ancak, davanın yıkım ve elatmanın önlenmesi istemli olması nedeniyle tapu kaydı kapsamında kaldığından öncesi tescilli orman iken 1974 tarihinde 2/B maddesi uygulamasıyla Hazine lehine orman dışına çıkarılan yerlerden olduğundan davacı Hazine adına tesbit edilmiştir. Davacı Hazine'nin davalılar aleyhine Asliye Hukuk Mahkemesinde açılan elatmanın önlenmesi davası, davaya konu olan parsel hakkında tutanak düzenlenmiş olması nedeniyle Kadastro Mahkemesine aktarılmıştır. Kadastro Mahkemesinde çekişmeli parsel tutanakları ile dava dosyası birleştirilerek yapılan yargılama sonunda; davanın kabulüne ve çekişmeli parsellerin davacı Hazine adına tesciline karar verilmiş; hüküm, davalılar vekili tarafından temyiz edilmiştir. Mahkemece toplanan ve doğru olarak değerlendirilen delillere göre davalı tarafın diğer temyiz itirazları yerinde değildir. Ancak, çekişmeli taşınmazların orman sayılan yerlerden iken, 6831 sayılı Orman Kanunu'nun değişik 2/B maddesi gereğince orman dışına çıkarıldığı, taşınmazlar üzerindeki evin davalıya ait olup, kullanımın da davalı tarafça sürdürüldüğü Mahkemece yapılan araştırma ve inceleme ile belirlenmiştir. 2924 sayılı Kanunu değiştiren 4127 sayılı Kanun'un 1. maddesinde "kadastro çalışmaları sırasında, fiili kullanım durumuna göre sınırlandırılması ve Hazine adına tesbiti yapılacak bu yerler üzerindeki muhdesat ile tasarruf edenlerin isimleri, kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilir" hükmü yer almış bulunmaktadır. Bu hükme göre dava ve tesbit tarihinden önce taşınmazlar üzerinde davalı tarafça meydana getirilen muhdesatın ve davalının zilyet olduğu hususunun beyanlar hanesinde gösterilmesi gerekir. Hazine tarafından açılan müdahalenin önlenmesi davasının kabul edilmesi, yasa gereği fiili durumun tesbitine yönelik olan bu şerhin konulmasına engel değildir.

**DAVACININ MÜLKİYETİNİ KAZANAMADIĞI TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ MUHDESAT - KENDİSİNE AİT OLDUĞUNUN TESPİTİ HALİNDE İLERİDE AÇACAĞI EDA DAVASI SONUCU BEDELİNİN KENDİSİNE ÖDENMESİNİ SAĞLAR****(20. HD. 24.6.2003, 6489/5371)**

Çekişmeli taşınmazın baraj gölü kamulaştırma sahası içinde kaldığı, davacının zilyetlik süresinin 20 yıla ulaşmaması nedeniyle taşınmazın mülkiyetini kazanamadığı, ancak taşınmaz üzerinde kendisi tarafından meydana getirilen muhdesat bulunduğu anlaşılmaktadır. İşte bunların kendisine ait olduğunun tespit edilmesi halinde, ileride açacağı eda davası sonucu bedelinin kendisine ödenmesini sağlayacaktır. Dava konusu taşınmaz baraj gölü kamulaştırma sahasında kaldığına göre, kamulaştırma tarihinden önce meydana getirilen muhdesatların tespitini istemede davacı kişilerin hukuki yararı bulunmaktadır. O halde, mahkemece yapılması gereken iş, dava konusu taşınmaz üzerinde bulunan muhdesatın cinsi, ihdas tarihi (ağaç veya bağ ise yaşı ve sayısı; bina ise, inşaatın niteliği) bilirkişi ve tanıklardan sorulup, ziraat ya da inşaat mühendisine de tespit ettirmek suretiyle belirlenip bunların davacılara ait olup olmadığı konusunda niteliği de kararda gösterilerek tespit kararı vermektir.

**TUTANAĞIN BEYANLAR HANESİNE YAZILACAK MUHDESAT****(7. HD. 1.12.1995, 5481/13805)**

Tesbit sırasında taşınmaz üzerinde bulunan Palamut ağaçlarından 5 adedi davacı İsmail oğlu Ali adına, tutanağın beyanlar hanesinde gösterilmiş', davacı tutanağın beyanlar hanesinde gösterilen ağaçlardan gayri taşınmaz üzerinde 21 adet daha Palamut ağacını dava konusu yapmış olup, zemine yönelik herhangi bir davası bulunmamaktadır. Hal böyle olunca, kadastro tutanağı zemin yönünden kesinleşmiştir. Diğer taraftan, davacı taşınmaz üzerinde mevcut bulunan tutanağın beyanlar hanesinde gösterilen ağaçlardan gayri 21 adet daha Palamut ağacının bulunduğunu ileri sürmüştür, istek mahkemece kabul edilmiştir. Muhdesat; yeniden meydana getirilmiş şey demektir. Diğer bir anlatımla, tesbiti yapılan taşınmaz üzerinde malikten başka bir kimseye veya paydaşlardan birine ait olan yapı ve tesisler ile bağ ve bahçe gibi dikilen şeyleri ifade eder. Muhdesat, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 19/2. maddesi hükmünde düzenlenmiştir. Somut olayda, taşınmaz üzerinde bulunduğu belirlenen Meşe Palamutları kendiliğinden yetişmiş Palamut ağaçlarıdır. Dava konusu palamut ağaçlarının davacı tarafından yetiştirilmediği, kendiliğinden yetiştiği dosya içeriğinden anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca, 21 adet Palamut ağacının 3402 sayılı Kadastro Kanununun 19/2. maddesi hükmü gereğince tutanağın beyanlar hanesinde gösterilmesi yasaya aykırıdır. Kuşkusuz, Hazine'nin kadastro sırasında kesinleşen hususlar hakkında dava açma hakkı saklıdır.

**KUYUNUN MUHDESAT SAYILAMAMASI NEDENİYLE TAPUSUNUN İPTALİNE KARAR VERİLEMESİ****(14. HD. 28.1.1993, 4670/605)**

Dava, geçit hakkı istemi ile ayrıca 456 parselde krokisinde ( B ) harfi ile gösterilen kuyu yerinin tapusunun iptali ve adlarına tescil isteminden ibarettir. 457 parsel ile 456 sayılı parsel evvelce bir bütün iken taksim ile ifraz edilmiştir. Biri diğerinden ayrıldığına göre 457 parsel lehine müfrezi bulunan 456 sayılı parselden geçit verilmesi doğru ise de; geçitin ulaştığı yer krokide su arkı olarak gözükmektedir. Bu su arkının yol olarak dahi kullanılmaya olanağı bulunup bulunmadığı araştırılarak varılacak sonuca göre hüküm tesisi gerekirken, bu hususun incelenmemesi doğru olmadığı gibi krokide ( B ) harfi ile

gösterilen kırmızı renkli kalemle boyalı kuyu olarak kullanılan, kuyunun muhdesat sayılamayacağı nedeni ile tapunun iptaline dair isteğin reddine karar vermek gerekirken, kabulüne karar verilmesi de doğru görülmemiştir.

### **KANUN GEREĞİ MUHDESATIN ARZIN MÜTEMMİM CÜZÜ OLDUĞU**

**(16. HD. 30.9.1994, 4462/9148)**

Dava konusu taşınmazın davacıların ortak miras bırakanı Murat'tan kaldığı ve miras bırakanın 1984 yılında öldüğü konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Uyuşmazlık, mirasçılardan Selahattin tarafından yapıldığı ileri sürülen muhdesatın kütüğün beyanlar hanesinde gösterilmesinin mümkün olup olmadığı konusundadır. Miras bırakan 1984 yılında vefat ettiğine göre terekesi iştirak halinde mülkiyet şeklinde mirasçılara intikal etmiştir. İştirak halinde mülkiyette mirasçılardan belirli payı yoktur. Bir başka anlatımla, mirasçılar birbirlerine karşı "başkası" durumunda değillerdir. Medeni Kanununun 629. maddesi gereğince kural olarak muhdesat arzın mütemmim cüz'ü olup, taşınmazın malikine aittir. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 19/2. maddesi gereğince muhdesatın kütüğün beyanlar hanesinde gösterilebilmesi için taşınmaz ile muhdesatın başka kimselere ait olması gerekir. Muhdesatın maliki olan kişi iştirak halindeki mülkiyetin şeriklerinden olduğuna göre muhdesatın kütüğün beyanlar hanesinde gösterilmesine karar verilemez. Kabule göre de; muhdesat konusunda şahsi hak doğurur biçimde gösterme kararı verilmesi gerekir.

### **KÜTÜĞÜN BEYANLAR HANESİNDE GÖSTERİLMESİNE KARAR VERİLECEĞİ YERDE "TAPUYA KAYIT VE TESCİLİNE" YOLUNDA HÜKÜM KURULAMAZ**

**(16. HD. 19.1.2004, 255/1268)**

Kadastro Mahkemelerinde dava tutanakta malik olarak adı yazılı gerçek veya tüzel kişi aleyhine açılır. Malik olmayan kişi aleyhine açılan davanın dinlenme imkanı yoktur. Husumetin olayda olduğu gibi yanlış tevcihi halinde davanın husumet yokluğu nedeniyle reddedilmesi zorunludur. Mahkemece husumetin yanlış tevcih edildiği nazara alınmadan işin esasına girilip hüküm kurulması isabetsiz olduğu gibi kabule göre de; taşınmaz üzerindeki muhdesatın kütüğün beyanlar hanesinde gösterilmesine karar verileceği yerde "tapuya kayıt ve tesciline" yolunda hüküm kurulması da usul ve yasaya aykırıdır.

### **MERADA MUHDESAT YAPILAMAZ**

**(20. HD. 8.7.1998, 6604/7179)**

Miktar fazlası olarak Hazine adına tesbit edilen ve bilahare komisyonca mera olarak sınırlandırılmasına karar verilip buna ilişkin karar tutanakları askıya çıkarılan taşınmazla ilgili olarak, yalnızca orman yönetimi tarafından orman savıyla açılan dava sonunda, taşınmazın orman sayılmayan yerlerden olduğu belirlendiği takdirde; bu parselin orta malı mera olarak sınırlandırılıp özel siciline tesciline karar verilmesi ve merada muhdesat olamayacağı hususunun gözetilmesi gerekir.

### **MUHDESAT TAPUYA ŞERH EDİLECEK HAKLARDAN DEĞİLDİR**

**(14. HD. 8.2.1991, 778/1224)**

Medeni Kanununun 918. maddesinde, tapu siciline kayıt olunacak haklar ve 919. maddesinde ise şerh verilebilecek şahsi haklar gösterilmiştir. Muhdesat, bu tür haklardan

olmadığından beyanlar hanesinde gösterilmesine olanak yoktur. Gerçi, istisnai bir hüküm olarak halen yürürlükten kalkmış bulunan 766 sayılı Tapulama Kanunu'nun 40 ve yerine kaim olan 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 19/2. maddesiyle muhdesatın beyanlar hanesinde gösterilebileceğine dair bir imkan getirilmiştir. Ancak; bu, kadastro tesbitinde yerine getirilebilecek bir husustur. Kadastro tesbiti 1974'de yapılmış ve davacılar ise bundan daha sonra eski binayı yıkarak davalı Hazine'ye ait taşınmaz üzerinde yenisini yaptıklarını ileri sürmüşlerdir. Bu durumda davanın reddi gerekirken kabulü isabetli görülmemiştir.

## **MÜLKİYETİN VE MUHDESATIN TESPİTİ**

**(7. HD. 6.11.2008, 4096/4718)**

Dava taşınmaz üzerinde bulunan muhdesatın mülkiyetinin tesbiti istemine ilişkindir. Muhdesatın aidiyetinin tespiti davasında, taşınmaz üstündeki yapının kaçak yapı olması davanın reddini gerektirmez. Davacının davaya konu muhdesatın tek başına kendi adına ve hesabına meydana getirip getirmediğinin belirlenmesi gerekir.

## **ORMAN DIŞINA ÇIKARILAN TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ MUHDESAT**

**(16. HD. 15.10.1992, 18973/11662)**

Çekişmeli parselin 6831 sayılı Orman Kanununun 2/B maddesi gereğince orman dışına çıkarılan yerlerden olduğu, zilyetlikle mülk edinme şartlarının davacı yararına oluşmadığı mahkemece toplanan ve doğru olarak değerlendirilen delillerle saptanmıştır. Bu nedenle, davacının sair temyiz itirazları yerinde bulunmamaktadır. Ancak, çekişmeli parselin üzerinde davacı tarafından inşa edilen muhdesat bulunmaktadır. Mahkemece, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 19/2. maddesi gereğince muhdesatın sahibi, cinsi ve ihdas tarihinin kütüğün beyanlar hanesinde gösterilmesi gerekirken bu yönde hüküm kurulmaması isabetli değildir. Öte yandan, 29.8.1991 gün ve 3763 sayılı Kanunla 2924 sayılı Kanunun 11. maddesine eklenen hüküm uyarınca da araştırma ve soruşturma yapılarak sonucuna göre hüküm oluşturulmaması da doğru değildir.

## **ORMAN DIŞINA ÇIKARILAN YERLER ÜZERİNDEKİ MUHDESAT YÖNÜNDEN ARAŞTIRMA VE İNCELEME YAPILMASI GEREKİR**

**(16. HD. 23.6.1994, 2684/6663)**

Taşınmaz üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait muhdesat mevcut ise, bunun; sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın veya kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir. Hal böyle olunca, mahkemece muhdesat yönünden araştırma ve inceleme yapılarak hüküm kurulması gerekirken, bu hususun kararda tartışılmaması doğru değildir.

## **ORMAN NİTELİĞİNDEKİ TAŞINMAZDA YER ALAN MUHDESAT İÇİN HÜKÜM KURULAMAZ**

**(16. HD. 28.3.1991, 11485/4580)**

Orman Kadastro yapılan bölgelerde bir yerin orman sayılan yerlerden olup olmadığı, sınırlandırma harita ve tutanağının yerel ve uzman ormancı bilirkişiler aracılığı ile uygulanması suretiyle saptanır. Ormanlar özel mülkiyete konu olması mümkün olmadığından, orman niteliğindeki taşınmazlarda bulunan muhdesata ilişkin hüküm kurulamaz.



**MUHDESATLI TAŞINMAZIN ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ****(HGK. 18.9.1991, 266/413)**

Çekişmeli taşınmazlar üzerinde mevcut bina, müstemilatı ve ağaçlardan ibaret muhdesatın aidiyeti, paydaşlar arasında ihtilafıdır. Bu durumda, mahkemece izlenmesi gereken yol diğer Sulh Mahkemesi'nin görevini aştığından- HUMK.'nun 567. maddesi gereğince muhdesat üzerindeki aidiyet çekişmesinin çözümlenmesini sağlamak üzere, ilgili mahkemede dava açmak üzere önel verilmesi ve dava açıldığında da, sonucunun beklenmesi gerekir. Aksi halde, pay ve paydaş adedi itibariyle taksimi mümkün bulunmadığı belirlenen taşınmazların, üzerlerindeki muhdesat ile birlikte satışı suretiyle ortaklığın giderilmesine ve taraflara, muhdesat bedeli yönünden, sebepsiz zenginleşme dolayısıyla yekdiğerleri aleyhine dava açmakla muhtar olmaları kaydıyla, tapudaki payları oranında satış bedelinin ödenmesine karar verilmesi gerekir.

**MUHDESAT-TAŞINMAZIN BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN İÇERİSİNDE OLUP OLMAMASINA GÖRE YAPILACAKLAR****(6. HD. 16.5.2002, 3255/3406)**

Ortaklığın giderilmesi davalarında taksim istenmesi halinde dava konusu her taşınmazın ayrı ayrı ele alınarak pay ve paydaş durumuna göre taksimin mümkün olup olmadığının araştırılması gerekir. Paydaşlar muvafakat etmediği takdirde taşınmazın bir kesimi paydaşlar arasında paylı "müşa" bırakılamaz. Davada sulh vaki olmadığı sürece bir kısım taşınmazların bazı paydaşlara diğerlerinin diğer paydaşlara verilmesi şeklinde re'sen taksime gitmek mümkün değildir. Taksimde her bir taşınmazın pay ve paydaş durumuna arazinin verim niteliğine göre taksimin mümkün olup olmadığının bilirkişi aracılığıyla saptanması gerekir. Payların denkleştirilmesi için ivaz ilavesi icap ediyorsa onunda bilirkişilerin raporunda belirtilmesi gerekir. Taksim mümkünse fen ehline taksim projesi düzenletirilir. Taşınmaz Belediye ve mücavir alan hudutları içerisinde ise taksim projesi eklenerek Belediye'den imar yasası ve yönetmeliği uyarınca bu taksime imkan olup olmadığı sorulur, taşınmaz Belediye ve mücavir alan dışındaysa aynı husus İl İdare Kurulundan sorularak saptanır. Taksim tarzında yani taksim projesindeki bölümlerin hangi paydaşa verileceği konusunda taraflar anlaşamazlarsa mahkeme huzurunda kura çekilerek hangi kesimin hangi paydaşa verileceği belirlenir. Olayımızda:Ortaklığın giderilmesi istenilen taşınmaz üzerindeki 54.720.250.000.-TL değerindeki muhdesatın aidiyeti hususunda tapunun beyanlar hanesinde şerh bulunmadığı gibi ve tarafların da ittifakı olmadığı halde mahkemenin davacıya ait olduğunu kabul edip davacıya verilen kısımda bırakılması hatalı olduğu gibi taksim krokisinin il idare kurulu tarafından onaylanması gerekirken İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünün imar durumunu bildirir yazısı ile yetinilerek taksim kararı verilmesi usul ve kanuna aykırı olduğundan hükmün bozulması icabetmiştir.

**TAŞINMAZDA MUHDESAT OLMASININ DAVAYA ETKİSİ****6. HD. 27.5.2002, 3515/3688)**

Satış yoluyla ortaklığın giderilmesi istenilen taşınmaz üzerinde bina ağaç vesaire gibi muhdesat varsa bunlar arzın mütemmim cüz-ü sayıldığından arzla birlikte satışına karar verilir. Ancak bunların bir kısım paydaşlara aidiyetine ilişkin tapuda şerh varsa veya bu hususta tüm paydaşlar ittifak ediyorsa o takdirde değerlere göre oran kurulması ve satış parasının bu oran esas alınarak dağıtılması gerekir. Oran kurulurken muhdesatın ve arzın

dava tarihi itibariyle ayrı ayrı değeri takdir ettirilir, bu değerler toplanarak taşınmazın tüm değeri saptanır. Bulunan tüm değer muhdesat bedeline ve arzın kıymetine ayrı ayrı oranlanarak yüzde itibariyle ne kadarının muhdesata ne kadarının arza isabet ettiği belirlenir. Satış bedelinin dağıtımında da bulunan bu yüzde nisbetler göz önünde tutularak muhdesata isabet eden kısmın sadece muhdesat sahibine veya payları nisbetinde sahiplerine arza isabet eden kısmında payları oranında tüm paydaşlara verilmesi icap eder. Muhdesatın arzın paydaşlarına değil de 3. şahsa aidiyetinin anlaşılması halinde bu şahsı muhdesat nedeniyle davaya dahil etme ve ona satış bedelinden pay verme mümkün değildir. Olayımızda: Davaya konu taşınmazlar üzerinde bulunan elma ağaçlarının davacı Kerim ile davalı Hüseyin E'ye ait olduğuna dair tapu da şerh olmadığı gibi taraflar arasında da ittifak bulunmamaktadır. Bu durumda taşınmazın muhdesatla birlikte satışına ve satış bedelinin paydaşlara payları nisbetinde verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi hatalı olmuştur.

### **BÜTÜNLEYİCİ PARÇANIN ÜÇÜNCÜ ŞAHSA AİT OLMASI**

**(6. HD. 11.7.2005, 6153/7300)**

Ortaklığın satış yoluyla giderilmesi halinde dava konusu taşınmaz üzerinde bina, ağaç vs. gibi bütünleyici parça ( muhdesat ) varsa bunların arzla birlikte satılması gerekir. Ancak muhdesatın bir kısım ortaklara ait olduğu konusunda tapuda şerh varsa veya bu hususta tüm ortaklar ittifak ediyorlarsa ve muhdesat arzın değerinde bir artış meydana getiriyorsa, bu artışın belirlenmesi için dava tarihi itibariyle arzın ve muhdesatın değerleri ayrı ayrı tespit edilir. Belirlenen bu değerler toplanarak taşınmazın tüm değeri bulunur. Bulunan bu değer ne kadarının arza, ne kadarının muhdesata isabet ettiği oran kurulmak suretiyle belirlenir. Satış sonunda elde edilecek bedelin bölüştürülmesi de bu oranlar esas alınarak yapılır. Muhdesata isabet eden kısım muhdesat sahibi ortağa, geri kalan bedel ise payları oranında ortaklara dağıtılır. Taşınmazın tapu kaydının beyanlar hanesinde bu binaya ilişkin bir şerh yoksa veya bu konuda taraflar arasında ittifak da sağlanmamışsa mahkemece muhdesatın arzla birlikte satılarak satış bedelinin mirasçılık belgesindeki payları oranında ortaklara bölüştürülmesine karar verilmesi gerekir.

### **MUHDESATIN 3. KİŞİYE AİT OLMASI HALİNDE BU KİŞİNİN MUHDESAT SAHİBİ OLARAK DAVAYA DAHİL EDİLMESİ VE SATIŞ BEDELİNDEN PAY VERİLMESİNİN MÜMKÜN OLMADIĞI**

**(6. HD. 25.10.2005, 8208/9840)**

Paydaşlığın ( ortaklığın ) satış yoluyla giderilmesi halinde dava konusu taşınmaz üzerinde bina, ağaç vs gibi bütünleyici parça ( muhdesat ) varsa bunların arzla birlikte satılması gerekir. Ancak muhdesatın bir kısım paydaşlara ( ortaklara ) ait olduğu konusunda tapuda şerh varsa veya bu hususta bütün paydaşlar ( ortaklar ) ittifak ediyorlarsa ve muhdesat arzın değerinde bir artış meydana getiriyorsa bu artışın belirlenmesi için dava tarihi itibariyle arzın ve muhdesatın değerleri ayrı ayrı tespit edilir. Belirlenen bu değerler toplanarak taşınmazın tüm değeri bulunur. Bulunan bu değer ne kadarının arza ne kadarının muhdesata isabet ettiği oran kurulmak suretiyle belirlenir. Satış sonunda elde edilecek bedelin bölüştürülmesinde bu oranlar esas alınarak yapılır. Muhdesata isabet eden kısım muhdesat sahibi paydaşa, geri kalan bedel ise payları oranında paydaşlara ( ortaklara ) dağıtılır. Bütünleyici parçanın ( muhdesat ) arzın paydaşlarına ( ortaklarına ) değil de üçüncü şahsa ait olduğunun anlaşılması halinde bu kimseyi muhdesat sahibi olarak davaya dahil etme ve ona satış bedelinden pay vermek mümkün değildir. Olayımıza gelince; 1479 sayılı parsel üzerinde bulunan tek katlı evin ve 1497 sayılı parsel üzerinde bulunan hayvan barınağının davalı M. K. tarafından yaptırıldığı paydaşlarca

ittifakla kabul edilmektedir. O halde yukarıda açıklanan doğrultuda arazi ile muhdesat değerleri arasında oran kurularak, satış sonunda elde edilecek bedelinde bu oranlar gözönünde tutularak dağıtılmasına karar verilmesi gerekirken, bu hususlar gözardı edilerek yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.

### **TESPİTTEN ÖNCE ÜZERİNDE OLUŞAN MUHDESATLA İLGİLİ HÜKÜM KURULMALIDIR**

**(16. HD. 14.9.1995, 4191/5207)**

3402 sayılı Kadastro Kanununun 19/2. maddesi uyarınca; taşınmaz üzerinde, malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait muhdesat mevcut ise; bunun sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın veya kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir. Hal böyle olunca, mahkemece muhdesat yönünden hüküm kurulmaması doğru değildir.

### **SATIŞ YOLUYLA ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ İSTENİLEN TAŞINMAZ ÜZERİNDE MUHDESAT OLMASI DURUMUNDA BUNLARIN ARZLA BİRLİKTE SATIŞINA KARAR VERİLMESİ**

**(6. HD. 25.2.1997, 1182/1520)**

Satış yoluyla ortaklığın giderilmesi istenilen taşınmaz üzerinde bina ağaç vesaire gibi muhdesat varsa, bunlar m.k 619. Maddesi uyarınca arzın mütemmim cüz-ü sayıldığından arzla birlikte satışına karar verilir. Ancak bunların bir kısım paydaşlara aidiyetine ilişkin tapuda şerh varsa veya bu hususta tüm paydaşlar ittifak ediyorsa, o takdirde değerlere göre oran kurulması ve satış parasının bu oran esas alınarak dağıtılması gerekir. Muhdesatın arzın paydaşlarına değil de 3. Şahsa aidiyetinin anlaşılması halinde bu şahsa muhdesat nedeniyle davaya dahil etme ve ona satış bedelinden pay verme mümkün değildir.

### **MUHDESATIN KÜTÜĞÜN BEYANLAR HANESİNDE GÖSTERİLMESİ**

**(16. HD. 28.10.1994, 5771/10167)**

Muhdesatın kütüğün beyanlar hanesinde gösterilebilmesi için, arzın sahibinden başkasına ait olması gerekir. Miras bırakının 1928 yılında öldüğü ve terekesinin iştirak halinde mülkiyet şeklinde mirasçılara intikal ettiği belirlenmiştir. İştirak halinde mülkiyette mirasçıları başka kişi olarak nitelendirmek mümkün olmadığından mahkemece muhdesata ilişkin şerhin kaldırılmasına karar verilmesi doğrudur.

### **MUHDESATIN TAPUYA ŞERH VERİLMEMESİ**

**(14. HD. 8.4.2002, 2435/2679)**

Dava, muhdesatın ve arsa payının tapuya şerh verilmesi istemine ilişkindir. Medeni Kanunun 918, 919 ve 920 maddeleri ile Tapu Sicil Tüzüğü'nün 54- 58 maddeleri birlikte değerlendirildiğinde; Medeni Kanunun 918 maddesinde belirtilen aynı haklar, 919. maddesinde sayılan şahsi haklar, 920. maddesindeki taşınmaz malikin tasarruf yetkisini sınırlayan işlemler ve muvakkat tescil hakkındaki işlemler tapuya şerh edilebilir. Bunların dışındaki bir hususun tapuya şerh edilmesi mümkün değildir. Dava konusu istem, bu haklardan olmadığı için verilen karar isabetli değildir.

## TAŞINMAZ HAZİNE ADINA KAYITLI VE BEYANLAR HANESİNDE MUHDESAT KAYITLI OLUP BU HAK KİŞİSEL HAK NİTELİĞİNDE OLDUĞUNDAN LEHİNE KURULAN KİŞİ YÖNÜNDE YARARLANMA HAKKI SAĞLADIĞI

**(8. HD. 8.5.2008, 1994/2553)**

Tapu kaydına göre dava konusu 131 parsel, davada taraf durumunu almayan Hazine adına kayıtlı olup, tapu kaydının beyanlar hanesinde 11 adet zeytin ağacının Süleyman oğlu Ziya'ya ait olduğu yazılıdır. Dosya arasındaki mirasçılık belgesine göre Ziya mirasçılardan davacı, zeytin ağaçlarından yararlandırılmadığını belirterek elatmanın önlenilmesini istemiştir. Korumaya ilişkin bu davanın davacı tarafından tek başına açılıp yürütülmesi mümkündür. Dava konusu zeytin ağaçları, kadastro tespiti sırasında 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 19. maddesi hükmü gözönünde tutularak beyanlar hanesinde gösterilmiştir. Beyanlar hanesinde gösterilen muhdesata ilişkin bu hak, kişisel hak niteliğinde olmakla birlikte, lehine kurulan kişi yönünden yararlanma hakkı sağlar" Hazine beyanlar hanesindeki şerhin silinmesini istemediğine göre, davacı ve diğer ortakların yararlanmasına karşı konulamaz. Mahkemece, bu açıklamalar göz önünde tutularak elatmanın önlenilmesine karar verilmesinde, yargılamanın devamı sırasında ıslah edilmek suretiyle işgal tazminatına dönüştürülen belirtilen yıllara ait tazminatın davacı lehine karar altına alınmasında yasaya aykırı bir yön görülmemiştir.

## TAŞINMAZ KİME AITSE MUHDESAT DA ONA AİTTİR

**(13. HD. 21.12.2001, 10173/11882)**

Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütün mütemmim cüzlerine de malik olur. Bu nedenle taşınmaz üzerinde ister bina, ister ağaç olsun, mütemmim cüz olarak kabul edildiğinden taşınmaz mülkiyetinden ayrı düşünülemezler. Genel Kural bu şekilde olduğundan taşınmaz kime ait ise üzerindeki muhdesatlarda ona ait olur. İmar Kanununun 18. maddesi bu kuralın aksine bir düzenleme ile, üzerinde bina bulunan hisseli taşınmazın şuyulandırılması sadece zemine ait olup, şuyunun giderilmesinde bina bedelinin ayrıca nazara alınacağı, bedelleri ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe veya şuyuu giderilmedikçe, bu yapıların eski maliklerince kullanılmasına devam olunacağı hükmünü getirmiştir.

İmar Kanununun 18. maddesindeki bu hüküm sadece binalar için konulmuş olup, kıyas yolu ile bu hükmün ağaç vs. gibi bina kavramı dışında kalan muhdesatlar yönünde genişletmek mümkün değildir. O halde davalıya aktarılan parsel üzerinde bulunan dava konusu ağaçlar, duvar kuyu ve diğer muhdesatlarda yer ile birlikte davalının mülkiyetine geçmiştir. Mal varlığına geçen bu muhdesatlardan dolayı davalının haksız zenginleşmesi hususu bundan sonra tartışılmalıdır.

## TAPULU TAŞINMAZIN HARİCEN SATIŞI

**(HGK. 3.5.1985, 813/415)**

Tapulu bir taşınmazın senetle de olsa harici satışı geçersiz ise de; harici satış keyfiyeti, satın alanın muhdesat meydana getirmesinde iyi niyetinin delili olarak kabul edilmek gerekir. Taşınmazın eski eser kapsamına alınmış olması temlike engel teşkil etmez.



**TAŞINMAZ ÜZERİNDE BULUNAN AĞAÇ BİNA VB/ORTAKLIĞIN SATIŞ SURETİ İLE GİDERİLMESİNDE BİRLİKTE SATILACAĞI - BİR KISIM PAYDAŞLARA AİT OLDUĞUNA İLİŞKİN TAPUDA ŞERH VARSA VEYA TÜMÜ İTTİFAK EDİYORSA İSABET EDEN DEĞERİN SAHİBİ PAYDAŞAVERİLİR****(6. HD. 23.9.2008, 9025/10110)**

Paydaşlığın ( ortaklığın ) satış yoluyla giderilmesi halinde dava konusu taşınmaz üzerinde bina, ağaç vs gibi bütünleyici parça ( muhdesat ) varsa bunların arzla birlikte satılması gerekir. Ancak muhdesatın bir kısım paydaşlara ( ortaklara ) ait olduğu konusunda tapuda şerh varsa veya bu hususta bütün paydaşlar ( ortaklar ) ittifak ediyorlarsa ve muhdesat arzın değerinde bir artış meydana getiriyorsa bu artışın belirlenmesi için dava tarihi itibarıyla arzın ve muhdesatın değerleri ayrı ayrı tespit edilir. Belirlenen bu değerler toplanarak taşınmazın tüm değeri bulunur. Bulunan bu değer ne kadarının arza ne kadarının muhdesata isabet ettiği oran kurulmak suretiyle belirlenir. Satış sonunda elde edilecek bedelin bölüştürülmesinde bu oranlar esas alınarak yapılır. Muhdesata isabet eden kısım muhdesat sahibi paydaşa, geri kalan bedel ise payları oranında paydaşlara ( ortaklara ) dağıtılır.

Bütünleyici parçanın ( muhdesat ) arzın paydaşlarına ( ortaklarına ) değil de üçüncü şahsa ait olduğunun anlaşılması halinde bu kimseyi muhdesat sahibi olarak davaya dahil etme ve ona satış bedelinden pay vermek mümkün değildir.

Olayımıza gelince; dava konusu taşınmazın tapu kaydının beyanlar hanesinde 4 adet zeytin ağacının davalılardan Mehmet'e ait olduğuna dair şerh bulunmaktadır. Bu durumda yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda muhdesat bedelinin ayrıca belirlenip taşınmaza oranı bulunarak, bulunan bu kısmın davalı Mehmet'e, kalan kısmın ise tapu kaydındaki payları oranında paydaşlara dağıtılması gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmadığından kararın bu nedenle bozulması gerekmiştir.

**TAŞINMAZ ÜZERİNDE BULUNAN MUHDESATIN DURUMU****(16. HD. 22.3.2004, 3210/4550)**

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 19/2. maddesi uyarınca, taşınmaz üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait muhdesat mevcut ise; bunun sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın veya kütüğün beyanlar hanesinde gösterileceği hükme bağlanmıştır. Hal böyle olunca, mahkemece muhdesat yönünden araştırma ve inceleme yapılarak hüküm kurulması gerekir.

**TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ AĞAÇLARIN DAVALI TARAFINDAN YETİŞTİRİLDİĞİ SABİT OLDUĞUNDAN MUHDESAT OLARAK KÜTÜĞÜN BEYANLAR HANESİNDE GÖSTERİLMESİNİN DOĞRU OLMASI****(16. HD. 4.3.2004, 2238/3600)**

Taşınmaz üzerindeki ağaçların davalı tarafından yetiştirildiği sabit olduğundan, muhdesat olarak kütüğün beyanlar hanesinde gösterilmesi doğrudur.

**TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ MUHDESATIN PAYDAŞLARDAN BİR KISMINA AİT OLMASI****(6. HD. 27.9.1999, 7965/7044)**

Taşınmaz üzerindeki bina, ağaç ve saire gibi muhdesat arzın mütemmim cüzi olduğundan arzla birlikte satılır. Ancak bunların bir kısım paydaşlara ait olduğuna ilişkin tapuda şerh varsa veya bu hususta tüm paydaşlar ittifak ederse değerlere göre oran kurulması ve satış parasının bu orana göre dağıtılması gerekir. Oran kurulurken muhdesatın ve arzın dava tarihi itibarıyla değerlerinin ayrı ayrı tespit edilip, taşınmazın tüm değerinin hesaplanıp, bulunan tüm değer muhdesat değerine ve arzın kıymetine ayrı ayrı oranlanarak yüzde itibarıyla ne kadarının muhdesata ne kadarının arza isabet ettiğinin tespit edilmesi gerekir. Satış parasının dağıtımında bu orana göre dağıtım yapılması gerekir. Somut olayda, binanın mirasçılardan birine ait olduğu mahkeme kararı ile sabittir. Bilirkişi bina hakkında oran yaptığı halde, satış kararının bu oran dahilinde verilmesi gerekirken, ev bedelinin ödenmesi şeklinde hüküm tesisi hatalıdır; bozmayı gerektirir.

**TAŞINMAZ ÜZERİNE ÇEŞME YA DA HAVUZ GİBİ MUHDESAT YAPTIRMANIN MİRASÇILAR ARASINDA PAYLAŞMANIN YAPILDIĞININ KESİN KOŞULU OLMAMASI****(7. HD. 11.3.2004, 406/834)**

Dava konusu taşınmazların tarafların ortak miras bırakanı Hasan ve Hüseyin Göl'e ait olduğu, yanlar arasında uyuşmazlık konusu değildir. Esasen bu olgu mahkemece toplanıp değerlendirilen deliller ve dosya içeriği ile belirlenmiştir. Mahkemece dava konusu taşınmazların ortak miras bırakan Hasan ve Hüseyin'in ölümünden sonra mirasçıları arasında yöntemine uygun şekilde paylaşılmadığı gerekçe gösterilerek yazılı şekilde hüküm kurulmuş ise de yapılan araştırma, uygulama hüküm vermeye yeterli değildir. Kural olarak mirasçılar arasında yöntemine uygun bir paylaşmanın varlığından söz edilebilmesi için ortak miras bırakanın ölüm gününden sonra tüm mirasçıların bir araya gelerek terekeyi kendi aralarında pay etmeleri, her bir mirasçının kendi miras payına düşeni aldıktan sonra terekedeki diğer miras haklarından vazgeçmeleri koşuluna bağlıdır. Asıl olan, terekenin paylaşılmamış olmasıdır. Paylaşmaya dayanan davalı taraf bu hukuksal olguyu kanıtlamakla yükümlüdür. Bilgilerine başvuru yerel bilirkişi ve tanıkların paylaşmanın yapıp yapılmadığına ilişkin beyanları, saik ve sebebi belli olmayan dayanaktan yoksun soyut nitelikteki sözlerden ibaret olduğu gibi, bir bölüm tanık beyanlarının içeriği dikkate alındığında paylaşma olgusunu bilmediklerini haber vermişlerdir. Sağlıklı bir sonuca varılabilmesi için ortak miras bırakan Hasan ve Hüseyin Göl'ün ölüm günlerindeki terekesinin tümü tesbit edilmeli, dava dışı aynı terekeye dahil başka taşınmazlar var ise bunların tespit tutanakları ve dayanakları kayıtlar varsa getirilip incelenmeli, bu taşınmazların tespitlerin hangi hukuksal olgulara dayanılarak yapıldığı araştırılmalı, tutanaklarda paylaşma olgusuna yer verilip verilmediği incelenmeli, tespitlerinin kesinleşip kesinleşmediği belirlenmeli, bundan sonra yöreyi iyi bilen elverdiğince yaşlı, yerel ve uzman bilirkişi, tarafların aynı yöntemle gösterecekleri tanıklar hazır olduğu halde taşınmazlar başında yeniden keşif yapılmalı, yerel bilirkişi ve tanıklardan ortak miras bırakanların ölüm gününden sonra mirasçıları arasında yöntemine uygun şekilde bir paylaşmanın yapıp yapılmadığı yolunda olaylara dayalı bilgi alınmalı, tespit tutanağı bilirkişilerinin beyanları ile yerel bilirkişi ve tanık anlatımları çeliştiği takdirde tutanak bilirkişileri taşınmazlar başında ayrı ayrı dinlenerek aykırılık giderilmeli, terekeye dahil dava dışı taşınmazlar var ise az yukarıda belirtilen hukuksal olgular dikkate alınarak bilirkişi ve tanık sözleri denetlenmeli, taşınmazlar üzerinde sürdürülen zilyetliğin başlangıç günü, süresi, sürdürülüş biçimi hakkında bilirkişi ve tanıklardan olaylara dayalı

bilgi alınmalı, bir yada bir bölüm mirasçının taşınmazlarda belli bir süre zilyet olmasının paylaşmanın başlı başına kesin kanıtı olamayacağı dikkate alınmalı, özellikle taşınmaz üzerine çeşme yada havuz gibi muhdesat yaptırmanın da mirasçılar arasında paylaşmanın yapıldığının kesin koşulu olmayacağı, bunlar hakkında 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 19. maddesi hükmünün uygulanacağı göz önünde tutulmalı, bundan sonra toplanan ve toplanacak tüm deliller birlikte değerlendirilerek sonucuna uygun bir karar verilmelidir.

## **MERA OLAN TAŞINMAZLARIN NİTELİĞİNİN DEĞİŞMESİ**

**(16. HD. 2.7.1996, 2624/3121)**

Taşınmaz, belediye imar planı içindedir. 3194 sayılı İmar Kanununun 11/son maddesi uyarınca; imar planının kesinleşmesiyle mera olan taşınmazların niteliği değiştiğinden, imar planındaki niteliği belirlenerek ilgili kamu kuruluşu adına tescili düşünülmeli; özel mülkiyete konu olması durumunda ise, taşınmaz üzerindeki muhdesatın da davalılara ait olduğunun kütüğün beyanlar hanesinde gösterilmesine karar verilmelidir.

## **MİRASÇILARDAN BİR TANESİNİN TAPUDA İNTİKAL YAPTIRMASININ MURİSLERİN ÖNCEDEN TAPU DIŞI YAPTIĞI SATIMI GEÇERSİZ HALE GETİRMEMESİ**

**(16. HD. 21.11.2002, 11775/11851)**

Çekişmeli taşınmazın tapulu olduğu ve öncesinin Hasan'a ait olduğu konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Taraflar arasındaki uyuşmazlık malik Hasan'ın taşınmazı önce tarafların miras bırakanı Halil'e tapu dışı satımla zilyetliğini devir edip etmediği, tapu dışı satım şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği ve davacı Osman Nur'a tapuda yapılan satışın tapu dışı satışı bozup bozmadığı noktalarında toplanmaktadır. Mahkemece malik Hasan'ın taşınmazı tapu dışı Halil'e satarak zilyetliğinin devir ve teslim edildiği kabul edilmiştir. Mahkemenin kabulü toplanan delillere ve dosya içeriğine uygun düşmektedir. Ancak, Mahkemece 1975 yılında tapuda yapılan temlikle bu satımın bozulduğu kabul edilmiş ise de, bu kabul tarzı toplanan delillere uygun düşmemektedir. Önceki tapu kaydı maliki olan Hasan tutanakta bilirkişi olarak görev yapmış, taşınmazı mirasçılarının birlikte kullandıklarını bildirerek taşınmazın bütün mirasçılar adlarına tesciline karşı koymamıştır. Osman Nur'a tapuda yapılan satışın gerçek satış olup olmadığını bilebilecek kişi kendisidir. Satış yapan kişinin tapudaki kayda uygun tespit yapılmasını istememiş olması davacıya yapılan satışın gerçek satış olmadığı ve önceki satışın belgelendirilmesi niteliğinde bulunduğunu göstermektedir. Öte yandan, mahallinde yapılan keşiflerle taşınmazların birlikte kullanıldığını babaları Halil'in ölümünden sonra mirasçılardan Yusuf ve Nihat'ın krokide ( A ), mirasçı Erkan'ın krokide ( C ), mirasçı Şahin Nur'un krokide ( D ), mirasçı Nihat'ın krokide ( F ), krokide ( B ) harfi ile gösterilen binanın üst katının davacı Osman tarafından yapıldığı bilirkişi ve tanıklarca bildirilmiştir. Bu kullanım tarzı ve taşınmaz üzerine binaların yapılmasına kayden satın almış görünen Osman'ın itiraz etmemiş olması tapudaki satış işleminin gerçek durumu yansıtmadığını kanıtlamaktadır.

Taraflar mirasçıdır. Mirasçılardan bir tanesinin miras bırakanın ölümünden sonra tapuda intikal yaptırmış olması önceki tapu dışı satımı geçersiz hale getirmez. Davacı mirasçı olduğundan O'nun yararına yapılan temlik işlemi ile diğer mirasçılarının miras hakları ortadan kaldırılamaz.

**MUHDESATIN TEMLİKEN TESCİLİ****(HGK. 23.1.1987, 647/39)**

Davacı dava konusu yeri, babasının 30 yıl önce tapusuz olarak satın aldığını, babadan kardeşine, ondan da kendisine geçtiğini, malik sıfatıyla zilyetliğinin devam etmekte iken, tapulamacada bu taşınmazın bitişiğindeki yerle birlikte davalıların murisi adına tesbit edildiğini, davalılarca kendi aleyhine açılan elatmanın önlenmesi davası dolayısıyla durumu öğrendiğini, tapulama tesbitinden itibaren 10 yıl geçtiğinden iptal ve tescil davası açmadığını; taşınmaz üzerine iyi niyetle duvar yapıp ağaçlandırdığını ve bunların değerinin arzın değerinden fazla olduğunu iddia ile Medeni Kanunun 650, 655. maddelerine dayanarak 3400 metrekarelik yerin tapu kaydının iptali ile kendi adına tescili isteğinde bulunmuştur.

Olayın çözümlenmesinde öncelikle taşınmaz üzerine dikilen ağaçlar ve duvarın Tapulama Kanunu açısından durumu üzerinde durulmalıdır. Sözü edilen yasanın 40. maddesi şu düzenlemeyi getirmiştir: "Gayrimenkul üzerinde arzın malikinden başkasına ait muhdesat mevcut ise muhdesatın cinsi ve ihdas tarihi tutanağın iktisap sebebi sütununda izah edilmek suretiyle muhdesatın sahibi tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir. "Buradaki "muhdesat" sözcüğü Medeni Kanunun 650. maddesi açısından yapılmış, meydana getirilmiş şeyleri ifade etmektedir. Bir tasfiye Kanunu olan 766 sayılı Tapulama Kanun2u 47. maddeye göre, Medeni Kanunun 650. maddesine dayanan iddiaların çözümlenmesini görevi dışında tutmuştur. Ancak hakların kaybolmasını önleme ve ileride MK. 650'ye dayanan uyuşmazlıklarında kolaylıkla çözümlenmesini sağlama amacıyla muhdesata ilişkin olarak özel düzenlemede bulunmuştur. 766 sayılı Yasa'nın 40. maddesine göre yapılan belirleme bir tesbit hükmü niteliği taşımaktadır. Şu hususta özellikle belirtilmelidir ki 40. maddeye göre beyanlar hanesinde gösterilen husus geniş anlamıyla beyanlar hanesini de kapsamına alan tapu sicilini oluşturur.

Tapulama Kanunu'nun 31/2. maddesi hükmünce tapulamaya dayanılarak tesis olunan sicillerde belirtilen haklara tescilleri tarihinden itibaren on yıl geçtikten sonra tapulamaya tekaddüm eden sebeplere dayanılarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz. Olayda muhdesat az öncede açıklandığı gibi tapulama ile tesis olunan sicilin kapsamında olup sicilin oluşmasından önceki döneme ait bulunduğu ihtilafsızdır. Medeni Kanun'un 650. maddesine dayanan davacının, Tapulama Kanunu'nun 40. maddesi uyarınca belirlenmiş bir hakkı söz konusu değildir. Bu konudaki itirazın ve dolayısıyla davanın dahi 31/2. maddede öngörülen 10 yıl içerisinde açılması zorunlu idi. Davacının hakkı 40. maddeye göre beyanlar hanesinde gösterilmiş olsaydı M.K.'nin 650. maddesine dayanan davaların görülmesi tapulama mahkemesinin görevi dışında olduğundan bu dava 31/2. maddedeki süreye tabi tutulmayacaktır. Bu durum karşısında yukarıda belirtilen hükümdeki on yıllık süre geçtikten sonra dava açıldığından mahkemece, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi Usul ve Yasa'ya aykırıdır.

**CİNSİ MİKTARI VE YAŞI BELİRLENEREK MUHDESATIN DAVALI TARAF AİT OLDUĞUNUN KÜTÜĞÜN BEYANLAR HANESİNDE GÖSTERİLMESİNE KARAR VERİLMESİ GEREKİR****(7. HD. 19.1.2004, 3419/27)**

Dava ve temyize konu taşınmazın 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı Hakkındaki Kanun Hükümlerine göre davalıya tahsis ve temlik edilmediği dosya kapsamı ile belirlenmiştir.



Taşınmazın zeytincilik parseli içinde kalması, kişi yararına hukuksal bir sonuç doğurmaz. Mahkemece dava konusu taşınmaz üzerinde tespit gününde davalı yararına, 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 14 ve 17. maddeleri hükmünde öngörülen iktisap koşullarının gerçekleşmediği dikkate alınarak mahkemece oluşturulan hükümde bir isabetsizlik bulunmamaktadır. Bu nedenlerle davalının diğer temyiz itirazları yerinde değildir. Ne varki, tespit gününden önce taşınmaz üzerinde muhdesatın bulunduğu belirlendiğine göre 3402 sayılı Kadastro Kanununun 19. maddesi hükmünün davalı taraf yararına uygulanması gerekeceği kuşkusuzdur. Tespit gününden önce taşınmaz üzerindeki ağaçların cinsi, miktarı ve yaşı belirlenerek muhdesatın davalı tarafa ait olduğunun kütüğün beyanlar hanesinde gösterilmesine karar verilmesi gerekirken,

### **TESCİLİNE YASAL OLANAK BULUNMAYAN MUHDESAT**

**(12. HD. 1.4.1997, 3624/4044)**

Tahliye istenebilmesi için 2942 sayılı Kanun'un 20. maddesi gereğince taşınmaz malın idare adına tapuya şerh verilmesi ve tescil edilmesi koşulu ön şart olarak kabul edilmiş ve bunun ötesinde bu şerh ve tescilin hangi maddelere göre yapılması gerektiği de açıklanmıştır. İcra memuru o yerin gerçekten kamulaştırılmış olup olmadığını ve birde kamulaştırma işlemine dayanılarak 16, 17 ve 19. maddeleri gereğince tapuya idare adına tescile karar verilip verilmediğini araştıracaktır. Mercein bu hususa yönelik gerekçesi doğru ise de, somut olayda kamulaştırılan muhdesatın müstakil olarak tescili mümkün olmadığı gibi, idarenin bunda hukuki yararı da yoktur. Tesciline yasal olanak bulunmayan muhdesat yönünden idarenin boşaltma hakkı kendiliğinden doğmaktadır. Bu nedenlerle şikayetin reddine karar verilmesi gerekirken, kabulü isabetsizdir.

### **MUHDESATA İLİŞKİN İSKAN KAYDI**

**(7. HD. 13.2.1998, 6073/469)**

Kadastro sırasında 1062 parsel sayılı 7000 metrekare ve 1251 parsel sayılı 1920 metrekare yüzölçümündeki taşınmazlar Hazine adına tesbit edilmiş; iskan kaydı bulunması nedeni ile 1062 sayılı parsel üzerindeki 70 adet zeytin ağacının Avni,42 adedinin ise Mehmet ve Zeynep'e ait olduğu da beyanlar hanesinde gösterilmiştir. İtirazı kadastro komisyonunca reddedilen davacı Avni, İskan kaydına, imar ihyaya ve zilyetliğe dayanarak dava açmış; yargılama sırasında Zeynep ve Mehmet'de davaya katılmışlardır. Mahkemece; davanın kabulüne, 1062 sayılı parselin haritasında ( A ) harfi ile gösterilen 2514 metrekarelik kısmının davacı adına,1062 sayılı parselin kalan 4486 metrekarelik kısmı ile 1251 sayılı parselin ise davacı ile katılanlar adına payları oranında tapuya tesciline karar verilmiş, hüküm davalı Hazine tarafından temyiz edilmiştir. Dava konusu taşınmazın davalı Hazinenin tahsis ve temlik sonucu oluşan davacı ve katılanların tuttuğu iskan kaydının kapsamında kaldığı, mahkemece yapılan keşif, uygulama ve toplanıp değerlendirilen delillerle belirlenmiştir. Tutunulan iskan kaydı muhdesata ilişkin ise de zemini de içerir. Uygulama bu yoldadır.

### **ZİLYEDE AİT OLDUĞUNUN KÜTÜĞÜN BEYANLAR HANESİNDE GÖSTERİLMESİ GEREKTİĞİ**

**(16. HD. 27.1.1995, 181/904)**

Dava konusu taşınmazın vakıf arazisi olduğu ve taşınmaz üzerindeki davacının zilyetliğinin 1955 yılında başladığı mahkemece toplanan delillerle saptanmıştır. 13.7.1967 tarih ve 903 sayılı Kanunun 1. maddesi ile Medeni Kanuna eklenen 81/B maddesi, vakıf malların zilyetlik yolu ile iktisap olunamayacağını hükme bağlamıştır. Adı

geçen Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar davacı yararına kazanılmış hakkın varlığından da söz edilemez. Hal böyle olunca, davanın reddine ve taşınmazın Vakıflar İdaresi adına tesciline, taşınmaz üzerindeki muhdesatın davacıya ait olduğunun kütüğün beyanlar hanesinde gösterilmesine karar verilmelidir.

www.imarkadastro.com