

T.C.
BURSA
BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ
10. HUKUK DAİRESİ

DOSYA NO : 2024/1528
KARAR NO : 2026/1369

T Ü R K M İ L L E T İ A D I N A
K A R A R

BAŞKAN : MUSTAFA YÜCEL KAYNAR (33329)
ÜYE : ZİYA DEMİRTAŞ (150947)
ÜYE : ALİ ÖZCAN (212020).
KATİP : YASEMİN GÖZÜTOK (237954)

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : BURSA 4. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ
TARİHİ : 29/03/2024
NUMARASI : 2023/18 Esas, 2024/193 Karar

DAVACI : MUSTAFA DURMAZ -16897745344
VEKİLİ : Av. YUNUS ULUTAŞ- [16017-10484-74250] UETS

DAVALI : ADİLE DURMAZ -17173736162
VEKİLİ : Av. HÜSEYİN DEMİRBAŞ- [16009-00586-51148] UETS

DAVA : Muhdesat Aidiyetinin Tespiti
KARAR TARİHİ : 08/07/2026
KARAR YAZIM TARİHİ : 17/07/2026

Taraflar arasında görülen dava sonucunda verilen hükmün İstinaf yoluyla incelenmesi davalı vekili tarafından istenilmekle 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 353. maddesi uyarınca dosyanın yapılan incelemesi sonunda ;

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

TARAFLARIN İDDİA VE SAVUNMALARININ ÖZETİ:

Davacı vekili, 10/01/2023 tarihinde sunmuş olduğu dava dilekçesinde özetle; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yeşilova Mah. Vatan Sok. 295 ada 14 parselde bulunan üçkatlı bahçeli kargir ev vasıflı taşınmaz 1/2 muris Faki Durmaz diğer 1/2 pay ise Mustafa Durmaz adına kayıtlı olduğunu, muris Faki Durmaz'ın 21/12/2015 tarihinde vefatı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yeşilova Mah. Vatan Sok. 295 ada 14 parselde bulunan üçkatlı bahçeli kargir ev vasıflı taşınmaz davalılarla birlikte müvekkiline miras kaldığını, bu taşınmazla ilgili Bursa 3. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2022/1183 esas sayılı dosyası ile davalı tarafından ortaklığın giderilmesi davası açıldığını, 14 parselde bulunan üçkatlı bahçeli kargir ev vasıflı taşınmaz üzerinde bulunan 2. ve 4. katın müvekkili tarafından inşaa edildiğini, bu durumun Bursa 3. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2022/1183 Esas sayılı dosyasının 24/11/2022 tarihli celsesinde mirasçı Hasan Durmaz mahkeme huzurunda verdiği beyanı " Ben taşınmazın satılmasını istemiyorum. Üçüncü katı rahmetli Hüseyin DURMAZ'ın yaptığı doğrudur. İkinci ve dördüncü katıda Mustafa DURMAZ yapmıştır " ile sabit hale geldiğini, tarafların murisi Faki Durmaz'ın ise düzenli bir işi ve geliri olmadığından dava konusu taşınmazı yapma imkanı bulunmadığını, müvekkil muris Faki Durmaz'ın emekli olması amacıyla işe sokarak sigorta yaptırdığını, yukarıda açıklanan nedenlerle davanın kabulüne, 295 ada 14 parselde bulunan üçkatlı bahçeli kargir ev vasıflı taşınmaz üzerinde bulunan 2. ve 4. katın muhdesatının müvekkiline ait olduğunun tespitine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.



Davalı vekili cevap dilekçesinde özetle; Vekil eden tarafından Bursa 3. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2022/1183 esas numaralı dosyasıyla ortaklığın giderilmesi davası açıldığını, İşbu ortaklığın giderilmesi davası kapsamında muhdesatın aidiyetinin tespitine konu olan 2. ve 4. katı davacı yaptırdığı iddiası gerçek dışı olduğunu, mezkur katlar müvekkilin annesi ve babası tarafından yapıldığını, davacı Mustafa Durmaz'ın inşaat yaptırmak bir yana kendi geçimini bile yıllarca anne babasının desteği ile sağlayabildiğini, muris, davacının eşinin isteğe bağlı sigorta primlerini ödemek, kızlarının düğün masraflarına katkıda bulunmak gibi maddi ve manevi her konuda davacıya destekte bulunduğunu, murisin eşi ve tarafların annesi de kır işlerinde yevmiye ile çalışarak aile bütçesine önemli katkılarda bulunduğunu, muris ve eşi zaman içerisinde peyderpey dava konusu katları yaptıklarını, davalı müvekkile de inşaat yapılan dönemlerde malzeme taşıma, çalışan işçi ve ustalara yemek yapma gibi katkılarda bulunarak anne babasına destek olduğunu, davacı, 2. ve 4. katın yapımına muhdesatın aidiyeti iddiası yönünden anlamlı hiçbir katkıda bulunmadığını, müvekkil, babasından kalma ev olmasına rağmen kirada oturduğunu, Geçim sıkıntısı ve çeşitli problemlerle uğraşan müvekkileye karşı davacı ile diğer kardeşi Hasan Durmaz dışlayıcı tavırlar sergilediğini, yukarıda açıklanan nedenlerle davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir.

İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI ÖZETİ:

İlk derece mahkemesinin 29/03/2024 tarihli kararı ile; Dinlenen tanıkların beyanlarından taşınmaz üzerinde mevcut binada yer alan ikinci ve dördüncü katların davacı tarafından yaptırıldığı, bu süreçte davalının herhangi bir ilgisi yahut katkısının bulunmadığı anlaşılmakla tanık beyanlarıyla davacı tarafından yapıldığı sabit görülen ikinci ve dördüncü katlarına ilişkin davanın kabulüne karar verilmiştir.

Verilen karar taraflara usulüne uygun tebliğ edilmiş, davalı vekilince süresi içerisinde istinaf kanun yoluna başvurulmuştur.

İLERİ SÜRÜLEN İSTİNAF NEDENLERİ:

Davalı Adile Durmaz vekili, 14/06/2024 tarihinde sunmuş olduğu istinaf dilekçesinde özetle; Muhdesatın aidiyeti davası açılabilmesi için bazı şartların mevcut olması gerektiğini, tadilat, tamirat, genişletme, yenileme, oturulabilir hale getirme gibi inşaatla yönelik olarak yapılan çalışmaların muhdesatın aidiyeti davasına konu edilemeyeceğini, gerekli incelemeler yapıldığında davacının, dava konusu katları konforlu kullanabilmek için iç onarımına yönelik faaliyetleri dışında dava konusu katların yapımına anlamlı hiçbir katkısının olmadığını görüleceğini, ayrıca davacı dava konusu katların ilk inşasına (vücuda getirilmesine) sahiplik iddia etmesini haklı gösterecek bir katkıda bulunmadığını, davacı tarafın, murisin çalışmaya başladığı dönemi evin 2. Katının yapılmasından sonraya dayandığını, ancak bu mesnetsiz iddianın hayatın olağan akışına ve gerçekliğe uzak olduğunu, tanık beyanlarıyla da sabit hale geleceği üzere murisin her zaman çalıştığını, dava konusu katları kendi çaba ve emeğiyle yaptığını, murisin çalışma kayıtları incelediğinde çalışmalar neticesinde emekliliğe de hak kazandığı ve dava konusu taşınmazları inşa ettiğinin ispatlanacağını, davacı tarafın, müvekkiline babasından kalan maaşı bile kendisi bağlamış gibi yansıttığını, bunun davacının yaşam deneyimlerine aykırı bir başka iddiası olduğunu, muris ve eşi davacının eşinin isteğe bağlı sigorta primlerini ödemek, kızlarının düğün masraflarına katkıda bulunmak gibi yardımlarda bulunduğunu, dosya kapsamında alınmış olan bilirkişi raporundan da dava konusu taşınmazdaki 4. Kat davacının çalışmadığı, 2. Kat ise davacının işe yeni başladığı bir zaman diliminde yapıldığının anlaşılacağını, davacı tanıklarının, çelişkili ve yaşam deneyimlerine beyanlarda bulunduğundan anlatımlarının hükme esas alınmasının usul ve yasaya aykırı olduğunu, davacı tarafın iddialarını kabul etmediğini, dava konusu dairelerin muhdesat değerleri yüksek hesaplandığını belirterek, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasını istemiştir.

DELİLLER:

Dava ve cevap dilekçeleri, tapu kayıtları, keşif, bilirkişi raporları ve tüm dosya kapsamı.

GEREKÇE:

HMK'nun 355. maddesi uyarınca istinaf dilekçesinde belirtilen sebepler ve kamu düzeni ile sınırlı olarak yapılan istinaf incelemesinde;

Dava, muhdesat aidiyetinin tespiti istemine ilişkindir.

Dosyada mevcut, dava konusu muhdesatların üzerinde bulunduğu 295 ada 14 parsel sayılı taşınmazın tapu kaydının incelemesinde, taşınmazın 1/2'sinin davacı, 1/2'sinin ise muris Faki Durmaz



adına kayıtlı olduğu, niteliğinin ise "3 katlı bahçeli kargir ev" olduğu anlaşılmaktadır.

Davacılar vekili, dava dilekçesinde; uyuşmazlık konusu muhdesatın bu parsel üzerinde bulunan binanın 2. ve 4. katında bulunan meskenler olduğunu, 2. Katın 1978 yılında, 4. Katın ise 1992 yılında yapıldığını belirtmiş, bilirkişi raporunda da 2. Katın 1980 yılında, 4. Katın 1997 yılında tamamlandığı tespit edilmiştir.

Muhdesatın aidiyetinin tespiti davalarının mahiyetini incelediğimizde, uyuşmazlığın merkezinde, tapu sicilinde tescil edilmemiş veya kadastro tespitinden önceki bir hukuki sebebe dayanan kişisel hakkın ileri sürülme imkânı bulunmaktadır. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12. maddesinin üçüncü fıkrası hükmü, kadastro tutanaklarında belirlenen haklara, sınırlandırma ve tespitlere karşı, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak itiraz olunmasını veya dava açılmasını, tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on (10) yıl geçtikten sonra mümkün olmadığını amir hüküm olarak düzenlemektedir.

Bu on yıllık süre, niteliği itibarıyla, hukukun kesinleşmiş idari işlemlere duyduğu saygının ve hukuki istikrarın bir gereği olarak hak düşürücü süre vasfını taşımaktadır. Doktrindeki yerleşmiş görüş ve Yargıtay uygulamaları, bu on yıllık sürenin geçmesi neticesinde, taşınmaz üzerindeki bina, ağaçlandırma veya sair muhdesata ilişkin kişisel bir hakkın dahi artık ileri sürülemeyeceğini kesin bir dille kabul etmektedir.

Önemle belirtilmelidir ki, dava konusu muhdesatın kadastro tespit gününden önce meydana getirildiği iddiası mevcut ise, muhdesata yönelik davalar bakımından, kadastro tespitinin kesinleştiği gün ile davanın açıldığı gün arasında 3402 sayılı Kadastro Kanununun 12/3 maddesinde öngörülen 10 yıllık hak düşürücü sürenin geçip geçmediği hususunun mahkemece öncelikle ve titizlikle dikkate alınması zorunludur.

Bu hukuki süre, kamu düzenine ilişkin bir mahiyet arz ettiğinden, taraflarca açıkça ileri sürülmesi dahi, yargılamayı yürüten mahkemece yargılamanın her aşamasında kendiliğinden (re'sen) gözetilmesi icap etmektedir. Şayet dava konusu muhdesatın ana unsurlarının kadastro tespitinden önce meydana getirildiği sabit olur ve tespitin kesinleştiği tarih ile davanın açıldığı tarih arasında on yıllık hak düşürücü süre geçmiş olursa, davanın esasına girilmeksizin salt bu hukuki nedenden ötürü reddine karar verilmesi gerekmektedir. Bu aşamada, davalı tarafın davayı kabulü dahi mahkemenin bu zorunlu incelemesini bertaraf edemeyecektir.

Davacılar vekili, dava konusu 2. Katın 1978 yılında yapıldığını dava dilekçesinde açıkça belirtmiş, yapılan keşif sonucu hazırlanan bilirkişi raporunda da bitim tarihi 1980 olarak tespit edilmiştir. Dava konusu bu muhdesatın üzerinde bulunduğu tapu kaydı incelendiğinde ise tapu kaydının 10/03/1994 tarihli tesis kadastrosu ile oluştuğu anlaşılmaktadır. Ancak mahkemece kadastro tutanağı dosya arasında alınmadığından bu hususun denetlenmesi mümkün olmamıştır. Dava konusu 2. katın kadastro tespitinde belirtilen 3 katlı kargir evin 2. Katı olduğunun anlaşılması halinde 3402 sayılı Kanun'un 12/3 maddesinde belirtilen hak düşürücü süreye tabi olduğu sonucuna ulaşılabacaktır.

Mahkemece dava konusu taşınmaza ilişkin kadastro tutanağı dosya arasına alınmamıştır. Bu nedenle her ne kadar tapu kaydında dava konusu taşınmazın 10/03/1994 tarihinde tesis kadastrosu ile 3 katlı bahçeli kargir ev niteliğiyle oluştuğu yazılmışsa da dosya arasında kadastro tutanağı bulunmadığından taşınmazın tespiti tam denetlemeye elverişli olacak şekilde anlaşılamamıştır. Kadastro tutanağında ve tapu kaydında gösterilen 3 katlı binanın 2. Katı ile dava konusu ve 2. Kat olarak belirtilen muhdesatın aynı olduğu sonucuna ulaşılması halinde kadastro tespitinin kesinleşme tarihinden itibaren davanın açıldığı tarihe kadar 10 yıllık sürenin geçip geçmediği mutlak surette tespit edilmelidir.

İlk Derece Mahkemesinin, davaya konu yapıların aidiyetine dair esasa yönelik hüküm tesis etmeden evvel, davanın Kadastro Kanunu'ndan kaynaklanan hak düşürücü süre engeline takılıp takılmadığı yönündeki usulü gerekliliği yerine getirmemesi ve bu hususun değerlendirilmemesi, kararın usul ve yasaya aykırı olduğu sonucunu doğurmuştur.

Öte yandan muhdesatın tespiti davalarında davanın konusu (müddeabih) davalı veya davalıların payına isabet eden muhdesat değeri (zemin bedeli hariç) olup; davanın kabulü halinde yargılama sonucunda hüküm altına alınacak nispi karar ve ilam harcının, yargılama giderlerinin ve davacı lehine takdir edilecek vekalet ücretinin, reddi halinde ise vekille temsil edilmesi halinde davalı taraf lehine hükmedilecek vekalet ücretinin iş bu müddeabih esas alınarak davalı veya davalıların



payları oranında ayrı ayrı hesaplanması gerekir. Somut olayda mahkemece belirlenen oran doğru olsa da bilirkişilerce belirlenen değer denetlemeye elverişli değildir. Bilirkişilerce dava konusu muhdesatların değeri belirlenirken raporda herhangi bir ayrıntıya yer verilmemiş, değer arsa payı hariç hesaplanması gerektiği halde ulaşılan değer arsa payının dahil olup olmadığı açıklanmamıştır. Bununla birlikte inşaatın m2 birim fiyatının nasıl belirlendiği ve düşülmesi gereken yıpranma payının hesaplanıp hesaplanmadığı da açıklanmamıştır.

Muhdesatın tespitine ilişkin davada kabul kararı verilebilmesi için, muhdesatın davacı tarafından, kendi geliri ile, kendi nam ve hesabına yaptırıldığı hususlarının duraksamaya yer vermeyecek şekilde ispatı gerekir. Mahkemece her ne kadar dava konusu 2. ve 4. katın davacı tarafından yaptırıldığı yönünde muhdesat aidiyetinin tespitine karar verilmiş ise de dinlenen tanık beyanları bu hususun ispatı için yeterli değildir. Mahkemece keşifte dinlenen tanıklar Ali Mutlu ve Ramadan Kesici tarafından inşaatın kendileri tarafından yapıldığı ve davacı ile muhatap olduğu beyan edilmiş ise de yapım yılları arasında yaklaşık 17 yıl olan iki ayrı katın hangisinden bahsettikleri dahi anlaşılamamıştır. Bu nedenle başta bu tanıklar olmak üzere tarafların tekrar dinletmek istedikleri tanıklar yeniden dinlenerek dava konusu 2. ve 4. kata ilişkin beyanlarının ayrı ayrı ve ayrıntılı bir biçimde, muhdesat iddiasına konu katların hangi tarihte, kim tarafından ve kimin adına inşa ettirildiği hususlarında tanıkların görgüye dayalı ayrıntılı beyanlarının tespit edilerek karar verilmelidir.

Hal böyle olunca mahkemece dava konusu taşınmaza ilişkin kadastro tutanağı, paftası ve ölçü krokisi getirilmeli, 2. kat olarak tespiti istenen muhdesatın kadastro tespiti yapılırken 3 kargir ev olarak tespit edilen binanın 2. katı olduğunun anlaşılması halinde bu talep yönünden hak düşürücü sürenin geçip geçmediği değerlendirilmeli, bilirkişilerden ek rapor alınarak dava konusu muhdesatların arsa payı hariç inşaat birim fiyatları ve toplam fiyatları ile düşülmesi gereken yıpranma payları düşüldükten sonra tespit edilen değeri 2. ve 4. kat yönünden ayrı ayrı belirlenmeli, muhdesat iddiasına konu 2. ve 4. katların hangi tarihte, kim tarafından ve kimin adına inşa ettirildiği hususlarında tanıkların görgüye dayalı ayrıntılı beyanları alınmalı ve bu doğrultuda sonuca göre her bir muhdesat iddiası yönünden gerekirse ayrı ayrı hüküm kurulması gerekirken yazılı nedenlerle davanın karar verilmesi isabetsiz olduğundan ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına karar vermek gerekmiştir.

HÜKÜM: Yukarıda açıklanan nedenlerle;

1-Davalı vekilinin istinaf başvurusunun 6100 Sayılı HMK'nın 353/1-a-6. maddesi uyarınca **KABULÜNE,**

2-Bursa 4. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin yukarıda tarih ve numarası yazılı kararının **KALDIRILMASINA,**

3-Dosyanın yeniden yargılama yapılarak karar verilmek üzere kararı veren yerel Mahkemesine **GÖNDERİLMESİNE,**

4-İstinaf eden davalı tarafından yatırılan istinaf karar harcının talep halinde kendisine iadesine,

5-İstinaf incelemesi duruşmasız olarak yapıldığından vekalet ücreti takdirine yer olmadığına,

6-İstinaf kanun yoluna başvuran davalının yaptığı istinaf giderlerinin kararın niteliği gereği Mahkemece yeniden yapılacak yargılamada dikkate alınmasına,

7-Kararın taraflara Mahkemesince tebliğine,

Dosya üzerinde yapılan inceleme sonunda HMK'nın 353/1-a. maddesi uyarınca **KESİN** olmak üzere oy birliği ile karar verildi. 08/07/2026

Başkan 33329

Üye 150947

Üye 212020

Katip 237954

