

Alman Hukukundaki Düzenlemeler Işığında Türk Hukukunda Yapı Malikinin Sorumluluğuna Yeni Bir Bakış

A New Perspective on the Liability of the Building Owner in Turkish Law in the Light of the Regulations in German Law

Özkan Özyakışır 

Dr. Öğr. Üyesi, Sakarya Üniversitesi,
Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk
Anabilim Dalı, Sakarya, Türkiye,
ozkanozyakisir@sakarya.edu.tr



Geliş Tarihi/Received: 21.04.2024
Kabul Tarihi/Accepted: 09.06.2024
Yayımlanma Tarihi/ Available Online:
19.07.2024

Öz: Yapı malikinin sorumluluğu, Türk hukukunda kurtuluş kanıtı dahi getirilemeyen bir kusursuz sorumluluk hâli olarak düzenlenmişken; Alman hukukunda kusur sorumluluğu olarak kabul edilmiştir. Ancak Alman hukukunda, mağdur tarafın (zarar görenin) kusuru ve illiyet bağıını ispatlamasının zorluğundan yola çıkılarak yapı malikinin sorumluluğuna ilişkin hükümde (BGB m. 836) ispat yükü özel olarak düzenlenmiştir. Buna göre, Alman hukukunda yapı maliki, kusurlu olmadığını, yapının güvenliğini sağlamak için gösterdiği çabayı, günlük hayattaki olağan ve gerekli özeni gösterdiğini ispatlamakla yükümlüdür. Bahsi geçen hususların yapı maliki tarafından ispatlanması durumunda, BGB m. 836 kapsamında sorumluluk söz konusu olmaz. Alman hukukunda yapı malikinin sorumluluğu, "yıkılma" ve/veya "kopma" olaylarıyla sınırlı olarak düzenlenmiştir. BGB m. 836'nın uygulama alanı, somut olarak yıkılma ve/veya kopma olaylarına özgüdür. Türk hukukunda ise, yıkılma ve/veya kopma özel olarak aranmamakta; bina veya diğer yapı eserinin yapılışındaki bozukluk veya bakımındaki eksikliğin genel olarak vereceği zararlardan bahsedilmektedir. Çalışmamızın amacı, yapı malikinin sorumluluğuna ilişkin Türk hukukundaki düzenlemeleri (TBK m. 69-70) ve Alman hukukundaki düzenlemeleri (BGB m. 836-838) incelemek suretiyle, Türk hukukuna dair bazı değerlendirmeler ve önerilerde bulunmaktır.

Anahtar Kelimeler: Yapı Malikinin Sorumluluğu, Bina veya Diğer Yapı, Kusursuz Sorumluluk, Kusur Sorumluluğu, İspat Yükü, Zarar

Abstract: While the liability of the building owner is regulated as a state of strict liability in Turkish law, which cannot even be proved; it is accepted as fault liability in German law. However, in German law, the burden of proof is specifically regulated in the provision on the building owner's liability (Art. 836 BGB), based on the difficulty of the aggrieved party (the injured party) to prove the fault and the causal link. Accordingly, in German law, the owner of the building is obliged to prove that he is not at fault, that he has endeavored to ensure the safety of the building, and that he has exercised ordinary and necessary care in daily life. If the matters above are proved by the building owner, liability under Art. 836 BGB does not arise. Under German law, the liability of the owner of the building is limited to cases of "collapse" and/or "rupture". The scope of application of Art. 836 BGB is specific to concrete cases of collapse and/or rupture. Turkish law, on the other hand, does not specifically require collapse and/or rupture; it refers to the damages caused by the defect in the construction or lack of maintenance of the building or other work of construction in general. Our study aims to make some evaluations and suggestions regarding Turkish law by analyzing the regulations in Turkish law (TBK Art. 69-70) and German law (BGB Art. 836-838) regarding the building owner's liability.

Keywords: Responsibility of the Building Owner, Building or Other Structure, Strict Liability, Fault Liability, Burden of Proof, Damage

Extended Abstract

Under Turkish law, the liability of the owner of a building is regulated under Art. 69-70 of the Turkish Code of Obligations (TBK) No. 6098 as a form of strict liability that cannot be proved. Accordingly, under Turkish law, the owner of the building may be held liable for damages arising from defects in the

construction or maintenance of the building, even if he is not at fault. Since no proof of salvation can be provided, the owner of the building may not be relieved from liability in the event of defects in the construction or deficiencies in the maintenance of the building, even if he proves that he has exercised all due diligence as required by the situation. This situation has significantly aggravated the building owner's liability under Turkish law. In German law, unlike Turkish law, the building owner's liability is regulated as fault liability. In German law, it is considered appropriate to make a regulation that will consider the interests of both the injured party and the building owner. It is accepted that the building owner can't prevent every damage under all circumstances. However, the fault liability here should not be considered a tort liability in the narrow sense. It is stated that Art. 836 BGB, which regulates the building owner's liability in German law, is a particular case of duty of care regulated under tort liability. This is because, although the legislator has regulated the building owner's liability as fault liability in Art. 836 BGB has also specifically regulated the burden of proof in the same provision and shifted the burden of evidence in favor of the injured party. The provision places the burden of proof on the building owner. The owner of the building is obliged to prove that he is not at fault, that he has made an effort to ensure the safety of the building, and that he has exercised ordinary and necessary care in daily life. The building owner can only be relieved from this liability by proving that he is not at fault and/or that there is no causal link.

We believe a regulation similar to German law should be envisaged in Turkish law. Indeed, in our opinion, holding the building owner, who purchased an apartment under challenging conditions and did not play an active role in the construction phase, liable without fault is not justified. As in German law, the burden of proof should be shifted, and the interests of the injured party and the building owner should be considered. In Turkish law, the liability of the owner of the building is perfect, and that the building owner is responsible for any defects/deficiencies in the construction and/or maintenance significantly expands the liability of the owner of the building. So much so that, under Turkish law, the building owner cannot be relieved from liability even if he proves that he has taken the necessary precautions, yet the damage has occurred. If the legislator intends to keep the building owner's liability as a state of strict liability, the possibility of bringing proof of salvation should be provided. In Turkish law, the building owner should be able to escape liability by proving that he took the necessary precautions, yet the damage occurred.

Under German law, the former owner of the building remains liable under Art. 836 BGB for one year after the transfer of the building. It is accepted that the new owner can only become aware of the defects in the construction or the lack of maintenance of the structure after a certain period of time has passed. Within the one-year period, the new owner must become aware of the condition of the structure and take the necessary measures. As a matter of fact, at the end of one year, the former owner's liability under Art. 836 BGB ceases to exist.

In Turkish law, the liability of usufruct and residence rights holders is limited to the lack of maintenance of the building. In German law, since this is a fault liability, the scope of the persons liable is regulated in a broader manner in Art. 837 and Art. 838 BGB. While Article 837 of the German Civil Code governs the persons who are liable instead of the owner, Article 838 regulates the persons who are liable together with the owner. In our opinion, it would be appropriate to regulate the liable persons in Turkish law in more detail, as in German law. In our opinion, if damage occurs due to the tenant cutting the columns in an independent section rented by the tenant, the tenant should also be held liable following the provisions regulating the strict liability of the owner of the building. In German law, it is appropriate to regulate the liability of persons who use the building in detail and thus have the opportunity to prevent damage more quickly and easily.

In German law, the liability of the owner of the building is limited to the case of "collapse" and/or "rupture." Under Art. 836 BGB, in the event of damage caused by the collapse of a building or a work

connected to the earth or by the rupture and separation of parts of the building or the job, the owner of the immovable property may be held liable to compensate for the damage caused. Accordingly, unlike Art. 69 TBK, the scope of application of Art. 836 BGB is specific to concrete cases of demolition and/or rupture. For example, under German law, if someone falls and suffers damage due to a slippery cleaning agent used on the floor, no liability arises pursuant to Article 836 BGB. This is because in this case, the building or work of construction has not collapsed or broken. As a matter of fact, in German law, in order for the liability of the owner of the building to arise, the building or work of construction must actively cause damage.

Giriş

Deprem kuşağında yer alan ve kentsel dönüşümün her geçen gün hız kazandığı ülkemizde, yapı malikinin sorumluluğu hususu, güncelliğini korumaktadır. Türk hukukunda yapı malikinin sorumluluğu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK)'nın 69 ve 70. maddeleri arasında, kurtuluş kanıtı getirilemeyen bir kusursuz sorumluluk hâli olarak düzenlenmiştir. Buna göre, Türk hukukunda yapı maliki, yapının yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan, kusuru bulunmasa dahi sorumlu tutulabilmektedir. Kurtuluş kanıtı da getirilemediğinden, yapı maliki, yapının yapımında bozukluk veya bakımında eksiklik bulunduğu takdirde, durumun gerekli kıldığı her türlü özeni gösterdiğini ispat etse dahi, sorumluluktan kurtulamayabilmektedir. Nitekim bu durum, Türk hukukunda yapı malikinin sorumluluğunu önemli ölçüde ağırlaştırmıştır¹. Buna karşın, Alman hukukunda yapı malikinin sorumluluğu, kusur sorumluluğu olarak düzenlenmiştir. Ancak buradaki kusur sorumluluğunun, dar anlamda bir haksız fiil sorumluluğu olduğu da söylenemez. Alman hukukunda yapı malikinin sorumluluğunu düzenleyen Alman Medenî Kanunu (BGB) m. 836'nın, haksız fiil sorumluluğu altında düzenlenmiş özel bir özen sorumluluğu hâli olduğu kabul edilmektedir². Zira mağdur tarafın (zarar görenin) kusuru ve illiyet bağıını ispatlamasının zorluğundan yola çıkılarak yapı malikinin sorumluluğuna ilişkin düzenlemede (BGB m. 836) ispat yükü, özel olarak hüküm altına alınmıştır. Böylece Alman hukukunda yapı malikinin sorumluluğu, her ne kadar kusur sorumluluğu olarak kabul edilmişse de, zarar gören lehine ispat yükü bakımından genel kuraldan sapılarak özel bir düzenleme ihdas edilmiştir. Buna göre, zarar gören değil, yapı maliki ispat yükü altındadır. Yapı maliki, kusurlu olmadığını, yapının güvenliğini sağlamak için gösterdiği çabayı, günlük hayattaki olağan ve gerekli özeni gösterdiğini ispatlamakla yükümlüdür. Ancak bahsi geçen hususların yapı maliki tarafından ispatlanması hâlinde BGB m. 836'de öngörülen sorumluluk ortadan kalkar.

Alman hukuku, yapı malikinin sorumluluğunu düzenleyen BGB m. 836'nın uygulama alanı ve sorumlu kişilerin kapsamı konularında da Türk hukukundan önemli ölçüde farklılaşmaktadır. Çalışmamızda ilk olarak, Türk hukukunda yapı malikinin sorumluluğu genel hatlarıyla ele alınmıştır. Bu kapsamda, Türk hukukunda yapı malikinin sorumluluğunun koşulları, sorumlu kişiler, rücu hakkı, tazminat (giderim) ve zarar tehlikesini önleme yükümlülüğü incelenmiştir. Daha sonra, benzer sistematikte konunun Alman hukukundaki durumu açıklanmıştır. Böylece Türk ve Alman hukukunda yapı malikinin sorumluluğunun daha kolay ve sağlıklı bir şekilde karşılaştırılabilmesi amaçlanmıştır. Sonuç kısmında ise, çalışma sırasında varılan kanaatler özetlenmiş, konuya ilişkin bazı değerlendirme ve önerilerde bulunulmuştur.

¹ Bu sebeple, Türk hukukunda yapı malikinin sorumluluğu, ağırlaştırılmış bir özen sorumluluğu hâli olarak kabul edilmektedir. Bkz. Aşağıda, I, A.

² Christoph Kern, *Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch mit Rom-I-VO, Rom-II-VO, Rom-III-VO, EG-UnthVO/HUntProt und EuErbVO*, (München: C. H Beck, 19. Auflage, 2023), § 836, Nr. 1; Ansgar Staudinger, *Nomos Handkommentar, Bürgerliches Gesetzbuch*, Ed. Prof. Dr. Dr. h.c. Reiner Schulze, (Baden-Baden: Nomos Verlag, 12. Auflage, 2024), § 836, Nr. 1; Christian Katzenmeier, *Nomos Kommentar, BGB Schuldrecht, Band 2 §§ 241- 853*, Ed. Barbara Dauner-Lieb/Werner Langen, (Baden-Baden: Nomos Verlag, 4. Auflage, 2021), § 836, Nr. 1.

I. Türk Hukukunda Yapı Malikinin Sorumluluğu

A. Genel olarak

Yapı malikinin sorumluluğu, TBK m. 69-70'te düzenlenmiştir. TBK m. 69/I'e göre, "Bir binanın veya diğer yapı eserlerinin maliki, bunların yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararı gidermekle yükümlüdür". Hükümden de anlaşıldığı üzere, kanun koyucu, yapıyı, "bina veya diğer yapı eserleri" olarak kabul edip bunların yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan, yapının malikini sorumlu tutmuştur³. Söz konusu zararları tazminle yükümlü olan yapı maliki, zararın doğduğu andaki maliktir⁴. Elbette zararın doğduğu andaki yapı maliki sıfatı ile TBK m. 69/I gereğince zararı giderenin, bu sebeplerle kendisine karşı sorumlu olan diğer kişilere rücu hakkı saklıdır (TBK m. 69/III)⁵.

Yapı malikinin sorumluluğu, TBK'da kusursuz sorumluluğun (sebeplilik sorumluluğunun)⁶ bir türü olan *özen sorumluluğu* başlığı altında düzenlenmiştir⁷. Kusursuz sorumluluk hâli olduğundan, yapı maliki, yapının yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan, kusuru bulunmasa dahi sorumlu olabilir⁸. TBK'da özen (olağan sebep) sorumluluğu hâlleri olarak; adam çalıştırmanın sorumluluğu (TBK m. 66), hayvan bulunduranın sorumluluğu (TBK m. 67-68) ve yapı malikinin sorumluluğu (TBK m. 69-70) düzenlenmiştir⁹. Kanun koyucu, adam çalıştırmanın sorumluluğunda ve hayvan bulunduranın sorumluluğunda, kurtuluş kanıtı getirerek sorumluluktan kurtulma imkânı tanımış olmasına karşın, yapı malikinin sorumluluğunda bu imkân tanımamıştır¹⁰. Nitekim yapı maliki, zararın doğmasını engellemek için durumun gerekli kıldığı her türlü özeni gösterdiğini ispat etse de, sorumluluktan kurtulamaz. Buna göre, kanun koyucu, yapı malikinin sorumluluğunu, diğer özen sorumluluğu hâllerine göre, ağırlaştırmıştır. Bu sebeple, yapı malikinin sorumluluğu, ağırlaştırılmış bir özen sorumluluğu hâli olarak kabul edilmektedir¹¹.

³ Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Ankara: Turhan Kitabevi, 26. Bası, Eylül 2022), 452; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 482.

⁴ Halûk Tandoğan, *Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku*, (Ankara: Turhan Kitabevi, Birinci Baskı, 1981), 164; Claire Huguenin, *Obligationenrecht Allgemeiner und Besonderer Teil*, (Zürich-Base-Genf: Schulthess, 2012), 550; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 26. Baskı, 2021), 749; M. Kemal Oğuzman - M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt-2*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 16. Bası, Mart 2021), 190; Mehmet Ayan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 12. Baskı, Eylül 2020), 345; Andreas Furrer - Markus Müller-Chen - Bilgehan Çetiner, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (İstanbul: On İki Levha, 1. Baskı, Eylül 2021), 399; Abdulkerim Yıldırım, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Ankara: Monopol Yayınları, 12. Baskı, Haziran 2021), 181.

⁵ Bkz. Aşağıda, I, D.

⁶ Kusursuz sorumluluk (sebeplilik sorumluluğu) hakkında bkz. Tandoğan, 7 vd.; Eren, Genel, 702 vd.; Kılıçoğlu, 415 vd.; Oğuzman - Öz, 143 vd.; Gümüş, 464 vd.; Ayan, 333; Murat Aydoğdu - Serdar Nart, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 1. Baskı, Şubat 2022), 205 vd.

⁷ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda kusursuz sorumluluk hâlleri, hakkaniyet sorumluluğu (TBK m. 65), özen sorumluluğu (TBK m. 66 vd.) ve tehlike sorumluluğu (TBK m. 71) olmak üzere üç başlık altında düzenlenmiştir.

⁸ Tandoğan, 161; Eren, Genel, 744-745; Kılıçoğlu, 454; Gümüş, 487; Oğuzman - Öz, 178; Aydoğdu - Nart, 228; Ayan, 345; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 399.

⁹ Süleyman Yılmaz, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Sebep Sorumluluklarına İlişkin Yeni Hükümler", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 59/3, (2010), 551; Alpaslan Akartepe, "Türk Borçlar Kanunu'nun Haksız Fiilden Doğan Borç İlişkileri Alanında Getirdiği Yenilikler ve Değişiklikler", *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XVI/1-2, (2012), 161; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun dışında, 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nda, özen sorumluluğu hâlleri, ev başkanının sorumluluğu (TMK m. 369), taşınmaz malikinin sorumluluğu (TMK m. 730), tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından doğan zararlardan devletin sorumluluğu (TMK m. 1007) ve kişisel durum sicilinin hukuka aykırı tutulmasından doğan zararlardan devletin sorumluluğu (TMK m. 38) düzenlenmiştir.; Konu hakkında ayrıca bkz. Cevdet Yavuz, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Göre "Kusursuz Sorumluluk" Halleri ve İlkeleri", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 14/4, (2008), 40 vd.

¹⁰ Selim Kaneti, "İsviçre Federal Mahkemesinin Yapı Malikinin Sorumluluğuna İlişkin Kararları", *Adalet Dergisi*, S.: 9-10, Y.: 59, (Eylül-Ekim 1968), 582; Oğuzman - Öz, 179; Aydoğdu - Nart, 228; Gümüş, 481; İlker Öztaş, "Bina ve Diğer Yapıların Yapılışlarındaki Bozukluklardan veya Bakımındaki Eksikliklerden Dolayı Paydaşların Sorumluluğu", *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XI/1-2, (2007), 353; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 399; Akartepe, 161; Elif Bolat Türkoğan, *Türk Hukukunda Bir Kusursuz Sorumluluk Türü Olarak Objektif Özen Ödevine Dayalı Sorumluluk*, (Ankara: Adalet Yayınevi, Mayıs 2021), 175.

¹¹ Eren, Genel, 746; Gümüş, 481; Öztaş, 353; Ayan, 345; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 399; Bahar Öcal Apaydın, "Elektrik Enerjisi Nakil Hatlarının Yol Açtığı Zarardan Sorumluluk", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 27/2, (2019), 321; Ayrıca

Yapı malikinin sorumluluğunun, kurtuluş kanıtı getirilememesi dolayısıyla tehlike sorumluluğu olduğu veya tehlike sorumluluğuna yaklaştığı yönünde görüşler de ileri sürülmüştür¹². TBK'da yapı malikinin sorumluluğu, açıkça *özen sorumluluğu* başlığı altında düzenlenerek bu husustaki tartışmalara son verilmiştir¹³. Yargıtay da, söz konusu sorumluluğun, *özen (olağan sebep) sorumluluğu* olduğunu belirtmektedir¹⁴. Gerçekten de, tehlike sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için öncelikle, zararın, önemli ölçüde tehlike arz eden bir işletmenin faaliyetinden doğmuş olması aranmaktadır (TBK m. 71). TBK m. 71/II'de, "Bir işletmenin, mahiyeti veya faaliyette kullanılan malzeme, araçlar ya da güçler göz önünde tutulduğunda, bu işlerde uzman bir kişiden beklenen tüm özenin gösterilmesi durumunda bile sıkça veya ağır zararlar doğurmaya elverişli olduğu sonucuna varılırsa, bunun önemli ölçüde tehlike arzeden bir işletme olduğu kabul edilir" denilmek suretiyle tehlike arz eden işletme nitelendirilmiştir. Buna göre, bir bütün olarak yapıların, önemli ölçüde tehlike arz ettiğinden bahsedilemez¹⁵. Misal, oturma amacıyla kullanılan bir bina veya halı saha olarak işletilen bir yapı, TBK m. 71/II anlamında önemli ölçüde tehlike arz eden bir işletme kabul edilmeyeceğinden, tehlike sorumluluğu (TBK m. 71) söz konusu olmaz. Bahsi geçen yapılar için, koşulları varsa, yapı malikinin sorumluluğu (TBK m. 69-70) uygulama alanı bulur. Kuşkusuz, bazı yapılar, önemli ölçüde tehlike arz eden işletme vasfını haiz olabilir. Bu hâlde, tehlike sorumluluğu gündeme gelir¹⁶. Nükleer veya termik santraller, patlayıcı madde üreten, depolayan, nakleden ve satan işletmeler, enerji nakil hatları, önemli ölçüde tehlike arz eden işletmelere örnek gösterilebilir¹⁷. Ayrıca yapı malikinin sorumluluğundan farklı olarak tehlike sorumluluğunda, zararın yapının yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğması şart değildir. Yapının yapımında bozukluk veya bakımda eksiklik bulunmasa da, koşulları varsa, TBK m. 71 kapsamında tehlike sorumluluğu doğar¹⁸.

B. Yapı malikinin sorumluluğunun koşulları

1. Haksız fiil sorumluluğunun kusur dışındaki koşullarının tamamının gerçekleşmiş olması

Türk hukukunda ilke olarak, kusur sorumluluğu (dar anlamda haksız fiil sorumluluğu) kabul edilmiştir¹⁹. Kusur ilkesine göre, sorumluluğun doğması için kusur şarttır. Kusur yoksa sorumluluk doğmaz. O hâlde, kusurun bulunmadığı durumlarda, tazminat yükümlülüğünden de bahsedilemez. Bu

bkz. YHGK, 14.09.2021 T., E. 2017/2048, K. 2021/986; YHGK, 29.11.2017 T., E. 2017/439, K. 2017/1463; Y. 17. HD., 09.02.2016 T., E. 2016/270, K. 2016/1398; Y. 3. HD., 08.05.2019 T., E. 2017/7554, K. 2019/4257; Y. 4. HD., 03.12.2019 T., E. 2017/479, K. 2019/5762; Y. 11. HD., 02.07.2012 T., E. 2012/7732, K. 2012/11574.

¹² Kurtuluş kanıtı getirilemediğinden "minyatür bir tehlike sorumluluğu" bulunduğu yönünde görüşler de ileri sürülmüştür. Bu konudaki tartışmalar için bkz. Başak Başoğlu, "Sözleşme Dışı Kusursuz Sorumluluk Hukuku ve Özellikle Tehlike Sorumluluğuna İlişkin Değerlendirmeler", *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6/2, (2015), 40; Ayrıca bkz. Yavuz, 42-43; Öztaş, 352; Ekrem Kurt, "Yapı Malikinin Sorumluluğu", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 14/4, (2008), 172.

¹³ Yapı malikinin sorumluluğunun, kusursuz sorumluluğun (sebeb sorumluluğunun) bir türü olan özen sorumluluğu olduğu yönünde bkz. Eren, Genel, 744; Kılıçoğlu, 453; Gümüş, 481; Bolat Türkdöğen, 156.

¹⁴ YHGK, 29.11.2017 T., E. 2017/439, K. 2017/1463; "Yapı malikinin sorumluluğu, bir kusur sorumluluğu olmadığı gibi tehlike sorumluluğu da değildir. Bu sorumluluk, niteliği itibarıyla bir kusursuz sorumluluk türü olan özen (olağan sebep) sorumluluğudur."; Ayrıca bkz. Y. 17. HD., 27.02.2020 T., E. 2017/5734, K. 2020/2236; Y. 17. HD., 12.03.2018 T., E. 2015/980, K. 2018/1731; Y. 17. HD., 07.11.2019 T., E. 2017/1037, K. 2019/10285.

¹⁵ Oğuzman - Öz, 179; Eren, Genel, 746; Gümüş, 482; Bolat Türkdöğen, 158-159.

¹⁶ Gümüş, 482; Bolat Türkdöğen, 159; Y. 3. HD., 12.05.2014 T., E. 2013/20241, K. 2014/7284: "Mahkemece, olayın meydana geldiği binanın Gecekondu Önleme Bölgesinde bulunduğu da dikkate alınarak, ne zaman inşa edildiği, bina ve enerji nakil hattının projesine uygun olup olmadığının tespiti için, ilgili belediyeden binanın ve enerji nakil hattının imar durumlarının, plan ve projelerin celbedilmesi, davalı şirket açısından tehlike sorumluluğuna ilişkin, davalı M. B. açısından bina malikinin sorumluluğuna ilişkin, diğer davalı S. U. açısından istisna (eser) akdi kapsamında iş sahibinin sorumluluğuna ilişkin değerlendirmeler içeren, taraf ve Yargıtay denetimine elverişli, tarafların kusur oranlarının da gerekçeleriyle belirtildiği, önceki bilirkişiler dışında oluşturulacak üç kişilik konusunda uzman bilirkişi heyetinden alınarak hasıl olacak sonuca göre hüküm kurulması gerekirken, eksik araştırma, inceleme ve yetersiz rapor doğrultusunda hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup, bu husus bozmayı gerektirmiştir."

¹⁷ Önemli ölçüde tehlike arz eden işletme vasfını haiz yapılar için bkz. Eren, Genel, 746, 770; Oğuzman - Öz, 179; Gümüş, 482.

¹⁸ Tehlike sorumluluğu hakkında bkz. Eren, Genel, 770; Kılıçoğlu, 470 vd.; Oğuzman - Öz, 201 vd.; Gümüş, 514 vd.; Ayan, 348 vd.; Aydoğdu - Nart, 240 vd.; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 424 vd.; Bolat Türkdöğen, 51 vd.

¹⁹ Kusur sorumluluğu (dar anlamda haksız fiil sorumluluğu) hakkında bkz. Eren, Genel, 594 vd.; Kılıçoğlu, 362 vd.; Yavuz, 30 vd.; Oğuzman - Öz, 13 vd.; Gümüş, 421 vd.; Ayan, 287 vd.; Aydoğdu - Nart, 175 vd.; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 337 vd.

ilke uyarınca, hukuka aykırı bir fiille başkasına zarar veren ancak kusurlu ise bu zararı gidermekle yükümlü tutulabilir. Nitekim sorumluluğun doğması için, hukuka aykırı fiil, zarar, fiil ile zarar arasında uygun illiyet bağı ve zarar verenin fiilinin kusurlu olması şarttır (TBK m. 49). Ancak özellikle ağır sanayinin gelişimi, teknolojik gelişmeler, üretim ve taşıt araçlarına ilişkin teknik gelişmeler, insanların kahir ekseriyetinin büyük şehirlerde yaşaması gibi gelişmeler sebebiyle, modern toplumsal hayatta artan karmaşıklık karşısında kusur ilkesi yetersiz kalmıştır²⁰. Zira söz konusu gelişmeler karşısında zararın doğmaması için her türlü önlemin alınması durumunda dahi zararın meydana gelmesi olasıdır²¹. Bu sebeple, istisnaî olarak, kusursuz sorumluluk kabul edilmiştir. Böylece, haksız fiil sorumluluğunun kusur dışındaki şartlarının gerçekleşmiş olması koşuluyla, zararın tazmini mümkün kılınmıştır. Zira kusursuz sorumluluk hâllerinde, kusur bulunmasa dahi sorumluluk doğabilmektedir. Yeter ki haksız fiil sorumluluğunun kusur dışındaki şartlarının tamamı gerçekleşmiş olsun. Bu durum, kusursuz sorumluluk hâllerinden biri olan yapı malikinin sorumluluğu için de aynen geçerlidir. Yapı malikinin sorumluluğunun doğması için, TBK m. 69'da belirtilen özel koşullar yanında, hukuka aykırı fiil, zarar, fiil ile zarar arasında uygun illiyet bağı bulunması, şart ve yeterlidir²². Buna göre, kusur aranmadığından, ayırt etme gücüne sahip olmayan bir kimsenin de, TBK m. 69 kapsamında sorumluluğu doğabilir²³.

Hukuka aykırı fiil, zarar, fiil ile zarar arasında uygun illiyet bağı bulunması şartları, kümülatiftir. Birlikte gerçekleşmediği sürece yapı malikinin sorumluluğundan bahsedilemez. O hâlde, bu şartlardan birinin eksikliği, sorumluluğun doğmasını engeller. Meselâ, hukuka uygunluk sebeplerinden²⁴ ya da illiyet bağını kesen nedenlerden²⁵ birinin bulunması durumunda, yapının yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden zarar doğmuş da olsa, yapı malikinin sorumluluğuna gidilemez.

Yukarıda belirtildiği üzere, kusur, yapı malikinin sorumluluğunun doğması için şart değildir. Ancak yapının yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zarar, yapı malikinin kusuruyla gerçekleşmiş olabilir. Bu durumda yapı malikinin *ek (munzam) kusurundan* bahsedilir. Kusursuz sorumlu olan bir kişinin, zararın meydana gelmesine kusurlu davranışıyla sebebiyet vermesi durumunda, ek kusur söz konusu olur²⁶. Ek kusur, yapı malikinin sorumluluğuna ilişkin hükümlerin uygulama alanını ortadan kaldırmaz. Bu hâlde de, koşulları varsa, özel hüküm olduğundan TBK m. 69/I uygulanıp yapı malikinin sorumluluğuna gidilir. Genel hüküm niteliğindeki TBK m. 49, uygulama alanı bulmaz²⁷. Bununla birlikte, ek kusur, tabii ki sorumluluk üzerinde bazı etkiler gösterir. Ek kusurun varlığı, illiyet bağını kesilmesini engeller. Bu hâlde, somut olayda illiyet bağını kesen sebep(ler) mevcutsa dahi, illiyet bağı kesilmez²⁸. Ek kusur, tazminat miktarının belirlenmesinde de etkilidir. Şöyle

²⁰ Kusursuz sorumluluğu gerektiren sebepler için bkz. Yavuz, 36 vd.; Tandoğan, 1-2; Eren, Genel, 568; Bolat Türkdöğ, 23, 24; Aynı yönde bkz. Yılmaz, Yeni Hükümler, 553, 554; YHGK, 29.11.2017 T., E. 2017/439, K. 2017/1463; YHGK, 16.03.2016 T., E. 2014/841, K. 2016/321: “Sorumluluk için mutlaka kusurun aranması bazı hâllerde modern tekniğin ve makineleşmenin icaplarına yabancı düşmektedir. Bu sebeple hukukun, esas prensibi olan kusur sorumluluğu yer yer zayıflamış hatta bazı hallerde tamamen ortadan kalkarak yerini kusursuz sorumluluğa terk etmiştir. Teknik ilerlemeler ve ona bağlı olan tehlikelerin artması karşısında, kusura dayanan súbjektif sorumluluk artık yalnız başına, zarar görenlere etkili bir koruma sağlamaya elverişsiz ve dolayısıyla adaleti gerçekleştirmek bakımından yetersiz kalmıştır. Kusur yoksa sorumluluk da ortaya çıkmaz görüşü artık geçerliliğini kaybetmiştir.”

²¹ Tandoğan, 2; Bolat Türkdöğ, 27.

²² Gümüş, 486; Yılmaz, Yeni Hükümler, 567, 568; Bolat Türkdöğ, 163.

²³ Tandoğan, 161; Eren, Genel, 745; Kılıçoğlu, 454; Yavuz, 39.

²⁴ Hukuka uygunluk sebepleri için bkz. Eren, Genel, 688 vd.; Kılıçoğlu, 372 vd.; Oğuzman - Öz, 24 vd.; Gümüş, 440 vd.; Ayan, 291 vd.; Aydoğdu - Nart, 190 vd.; Şahin Akıncı, *Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler*, (Konya: Sayram Yayınları, 12. Baskı, Haziran 2021), 215 vd.

²⁵ Bkz. Aşağıda, I. B. 4.

²⁶ Ek (munzam) kusur hakkında bkz. Tandoğan, 8; Kılıçoğlu, 421; Gümüş, 565; Yıldırım, 196; Habip Oğuz, “Sorumluluk Hukukunda Kusur”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, S.: 28, Y.: 7, (Ekim 2016), 283; Bülent Acar, “Yargıtay’ın, “Ek Kusurun Giderimle İlgili Olarak Birlikte Kusuru Etkilemesi” İşlevini Tanımlaması Görüşünün Eleştirisi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.: 3, (1991), 342 vd.

²⁷ Eren, Genel, 745; Tandoğan, 162; Aynı yönde bkz. Y. 17. HD., 07.11.2019 T., E. 2017/1037, K. 2019/10285.

²⁸ Kılıçoğlu, 454; Eren, Genel, 656; Acar, 344; Bolat Türkdöğ, 160; Bundan başka, ek kusur kurtuluş kanıtı getirme imkanını da ortadan kaldırır. Bkz. Acar, 343, 344; Y. 11. HD., 23.05.2011 T., E. 2009/13218, K. 2011/6218.

ki, somut olayda tazminattan indirim sebebi bulunmasına karşın, ayrıca ek kusur varsa, indirim uygulanmayabilir²⁹.

2. Bina veya diğer yapı eserinin mevcut olması

Kanun koyucu, yapıyı, *bina veya diğer yapı eserleri* olarak kabul etmiştir (TBK m. 69/I). Bina veya diğer yapı eserleri, insan eliyle (yapay olarak) yapılan ve doğrudan ya da dolaylı olarak zemine bağlı ve sabit olan nesnelere³⁰. Bu tanımlamadan anlaşıldığı üzere, ancak iki özelliği bir arada barındıran nesnelere, bina veya diğer yapı eserleri olarak kabul edilebilir. Söz konusu özellikler kümülatiftir³¹.

Yukarıda bahsi geçen özelliklerden ilki, söz konusu nesnenin, insan eliyle yapılmış olmasıdır³². Bu bağlamda binalar, oyun alanları, köprüler, teleferikler, inşa edilmiş olan kayak pistleri, yüzme havuzları, park ve bahçeler, havaalanları, kara ve demir yolları, elektrik trafo ve hatları, doğalgaz boruları, vb. yapı kapsamında değerlendirilir³³. İnsan eliyle yapılmayan, doğal unsurlar, TBK m. 69/I kapsamında yapı olarak kabul edilmez. Meselâ, kendiliğinden yetişmiş ağaçlar, buzullar, göller, akarsular, dağlar, mağaralar, çukurlar gibi doğal nesnelere insan eliyle yapılmadığı için TBK m. 69/I kapsamında değerlendirilmezler³⁴. Ancak doğal şeyler, modifiye edildiğinde yapı olarak kabul edilebilir. Misal, yapay dere yatakları ve göletler³⁵ veya otel olarak kullanılmaya elverişli hale getirilen mağaralar³⁶, insan eliyle yapıldıklarından, TBK m. 69/I'nin uygulama alanına girebilir. Ağaçlar ise, sadece insan eliyle dikilmiş olanlar yapı olarak kabul edilir ve bunlar hakkında TBK m. 69/I uygulanır³⁷. Kendiliğinden yetişen ağaçlar ve bitkiler, TBK m. 69/I anlamında yapı olarak kabul edilmez³⁸.

İkinci özellik ise, nesnenin, doğrudan ya da dolaylı olarak zemine bağlı (sabit) olmasıdır³⁹. Doğrudan bağlantıdan kasıt, bizzat nesnenin zemine bağlı olmasıdır. Bir binanın ya da kulübenin zemine bağlı olması, bu duruma örnek teşkil eder. Ayrıca telefon direkleri, enerji nakil trafoları gibi nesnelere de zemine doğrudan bağlıdır⁴⁰. Nesne, zemine bağlı olan bir başka nesnenin parçası ise, dolaylı bağlantı söz konusudur. Bu hâlde, nesnenin zeminle olan bağlantısını, zemine bağlı olan bir başka nesne sağlamaktadır. Böylece dolaylı da olsa zeminle bağlantı durumu gerçekleşmektedir. Meselâ, bir mağazanın yürüyen merdiveni ya da asansörü, dolaylı olarak zemine bağlıdır⁴¹. Öte yandan, nesnenin sürekli olarak zemine bağlı olması şart değildir. Geçici olarak zemine bağlantı yeterlidir⁴². Böylece bazı taşınır yapıların, belli bir süre zemine bağlanması mümkündür. Misal, bir iskele veya bazı makineler, belli bir süre doğrudan ya da dolaylı olarak zemine bağlanabilir. Bu durumda, bahsi geçen koşullarda

²⁹ Y. 4. HD., 03.12.2019 T., E. 2017/479, K. 2019/5762: "... bina malikinin zararın meydana gelmesinde kusuru var örneğin bina ile hiç ilgilenmemiş ise, tazminatın indirilmesini gerektiren sebepler bulunsa bile, fazladan (munzam) kusur bu indirimde engel olabilir."; Ayrıca bkz. Tandoğan, 8, 162; Kılıçoğlu, 454; Eren, Genel, 656; Oğuzman - Öz, 190; Acar, 343.

³⁰ Bina veya diğer yapı eserleri hakkında bkz. Ingeborg Schwenger, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil*, (Bern: Stämpfli Verlag, 7. Auflage, 2016), 391; Eren, Genel, 750-751; Kılıçoğlu, 454; Gümüş, 482; Oğuzman - Öz, 178; Akıncı, 234; Aydoğdu - Nart, 229; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 401; Kurt, 174; Akartepe, 165; Bolat Türkdöğ, 169.

³¹ Schwenger, 391.

³² Huguenin, 552; Eren, Genel, 752; Kılıçoğlu, 456; Kurt, 174; Bolat Türkdöğ, 171.

³³ Huguenin, 552; Eren, Genel, 752; Kılıçoğlu, 455; Bu kapsamda yapı olarak kabul edilen nesnelere için ayrıca bkz. Öcal Apaydın, 322; Kurt, 174.

³⁴ Huguenin, 552; Schwenger, 391; Eren, Genel, 752; Kılıçoğlu, 456; Oğuzman - Öz, 182; Bolat Türkdöğ, 171; Ayrıca bkz. Kurt, 174.

³⁵ Huguenin, 552.

³⁶ Aydoğdu - Nart, 230.

³⁷ Oğuzman - Öz, 183; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 401; Tandoğan, 173; Huguenin, 552; Schwenger, 391.

³⁸ Aydoğdu - Nart, 230; Tandoğan, 173.

³⁹ Huguenin, 553; Eren, Genel, 751; Kılıçoğlu, 455; Aydoğdu - Nart, 229; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 401; Kurt, 174; Bolat Türkdöğ, 171.

⁴⁰ Doğrudan bağlantı hakkında bkz. Huguenin, 553; Schwenger, 391.

⁴¹ Dolaylı bağlantı hakkında bkz. Huguenin, 553; Schwenger, 391.

⁴² Tandoğan, 171; Schwenger, 391; Huguenin, 553; Eren, Genel, 751; Kılıçoğlu, 455; Oğuzman - Öz, 181; Aydoğdu - Nart, 229; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 401.

söz konusu iskele ve makineler, TBK m. 69/I anlamında yapı kabul edilir⁴³. Buna karşın, taşınır, doğrudan ya da dolaylı olarak zemine bağlı olmadığı sürece yapı olarak nitelendirilemezler⁴⁴.

Doktrinde bir görüş⁴⁵, yapı malikinin sorumluluğunun TBK m. 69/I uyarınca doğması için, kural olarak yapının tamamlanmış olmasını koşul olarak aramaktadır. Doktrinde hâkim olan bu görüşe göre, kural olarak, henüz inşa aşamasındaki bir yapı sebebiyle, TBK m. 69/I kapsamında yapı malikinin sorumluluğu doğmaz. Ancak henüz tamamlanmamış da olsa, inşaat alanı dışarıdan erişime (temasa) karşı yeterince korunmamış ise, TBK m. 69/I çerçevesinde yapı malikinin sorumluluğuna gidilebilir. İnşaat alanının dışarıdan erişime (temasa) karşı yeterince korunduğu durumlarda ise, yalnızca kusur sorumluluğu (dar anlamda haksız fiil) hükümleri çerçevesinde (TBK m. 49 vd.) husumet yöneltilebilir. Bu durumda, TBK m. 69/I uygulanmaz⁴⁶. Doktrinde azınlıkta kalan görüşe göre⁴⁷ ise, yapının tamamlanmış olması şart değildir. Henüz tamamlanmamış, inşa aşamasındaki bir yapının yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zarardan yapı maliki, TBK m. 69/I gereğince sorumlu tutulabilir.

3. Bina veya diğer yapı eserinin yapımında bozukluk veya bakımında eksiklik bulunması

Yapı malikinin sorumluluğu (TBK m. 69/I), zararın, yapının yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten kaynaklandığı durumlarda söz konusu olabilir. Buna göre, meydana gelen zarar, yapının yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten değil de başka bir sebepten kaynaklanmışsa, TBK m. 69/I uygulanmaz⁴⁸. Bununla birlikte, sorumluluğun doğmasında, yapım bozukluğu - bakım eksikliği ayrımının bir önemi bulunmamaktadır. Zira yapı malikinin sorumlu tutulabilmesi bakımından, yapım bozukluğu veya bakım eksikliğinden herhangi birinin varlığı yeterlidir⁴⁹. Yapıdaki bozukluk⁵⁰, yapının ilk inşa edildiği andaki noksanlıkları/hataları ifade eder. Yargıtay'a göre⁵¹, yapım bozukluğu, yapının kötü yapılması, imal ve inşa zamanında uyulması gerekli olan teknik kurallara uyulmamış olması anlamına gelir. Yapı, insanların can ve mal güvenliğine zarar vermeyecek şekilde noksansız/hatasız inşa edilmelidir. Aksi hâlde, bu sebepten meydana gelen zararlar, yapı malikince tazmin edilir. Bakımdaki eksiklik⁵² ise, yapının yapımından sonraki süreçle alakalıdır. Zira bakım eksikliği biçiminde açıklanabilecek durum, yapının tamamlanmasından sonra ortaya çıkar. Yargıtay'a göre⁵³, bakımdaki eksiklik, yapının, kullanmaya uygun ve tehlikeleri önleyecek biçimde korunmamasını ifade eder. Yapı tamamlandıktan sonra, yapının, insanların can ve mal güvenliğine zarar vermeyecek şekilde bakımı, onarımı ve muhafazası için gereken her türlü tedbirin alınması, yapı malikinin

⁴³ Huguenin, 553; Schwenger, 391; Tandoğan, 172; Oğuzman - Öz, 181; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 401.

⁴⁴ Huguenin, 553; Eren, Genel, 752; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 401; Bolat Türkdoğan, 171.

⁴⁵ Eren, Genel, 753; Oğuzman - Öz, 182; Gümüş, 483; Kurt, 178.

⁴⁶ Huguenin, 552.

⁴⁷ Tandoğan, 170; Schwenger, 391.

⁴⁸ Y. 17. HD., 05.03.2020 T., E. 2018/1846, K. 2020/2701: "... zararlandırıcı eylem musluğun açık bırakılması olarak tespit ve kabul edildiğine göre, musluğun açık bırakılması ile ortaya çıkan zarar; yapının bakım eksikliği veya yapımındaki bozuklukla ilgili olmayıp davalının yapı maliki olarak bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Böyle olduğuna göre davada uygulanacak yasa maddeleri, yapı malikinin sorumluluğuna ilişkin kurallar olmayıp haksız fiile ilişkindir."

⁴⁹ YHGK, 29.11.2017 T., E. 2017/439, K. 2017/1463; YHGK, 16.03.2016 T., E. 2014/841, K. 2016/321; Y. 17. HD., 22.12.2020 T., E. 2019/5310, K. 2020/8910; Y. 17. HD., 27.02.2020 T., E. 2017/5734, K. 2020/2236; Y. 3. HD., 16.10.2017 T., E. 2016/3625, K. 2017/13953; Y. 17. HD., 02.10.2019 T., E. 2016/17333, K. 2019/8807; Y. 3. HD., 19.11.2013 T., E. 2013/16992, K. 2013/16261; Ayrıca bkz. Akıncı, 234.

⁵⁰ Yapıdaki bozukluk hakkında bkz. Tandoğan, 175; Eren, Genel, 754; Kılıçoğlu, 460; Gümüş, 485; Ayan, 344; Aydoğdu - Nart, 230; Öcal Apaydın, 323; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 405; Kurt, 175.

⁵¹ YHGK, 12.02.2003 T., E. 2003/4-144, K. 2003/161; Y. 3. HD., 08.10.2018 T., E. 2018/5161, K. 2018/9651; Y. 3. HD., 27.01.2014 T., E. 2013/15721, K. 2014/961; Y. 3. HD., 19.11.2013 T., E. 2013/16992, K. 2013/16261; Y. 3. HD., 26.11.2018 T., E. 2018/7337, K. 2018/12041.

⁵² Bakımdaki eksiklik hakkında bkz. Tandoğan, 175; Eren, Genel, 754; Kılıçoğlu, 461; Gümüş, 485; Ayan, 344; Aydoğdu - Nart, 231; Öcal Apaydın, 323; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 405; Kurt, 175.

⁵³ YHGK, 12.02.2003 T., E. 2003/4-144, K. 2003/161; "Bakımsızlık ve koruma eksikliği ise, bir inşaatın kullanmaya uygun ve tehlikeleri önleyecek biçimde korunmamasını ifade eder. Bakım eksikliği biçiminde açıklanabilecek olan bu durum, yapının tamamlanmasından sonra ortaya çıkar. Yapının tamamlanmasından sonra kendini gösteren ek güvenlik tertibatı ihtiyacının giderilmemesi de bir bakım eksikliğidir."; Ayrıca bkz. Y. 3. HD., 27.01.2014 T., E. 2013/15721, K. 2014/961; Y. 3. HD., 19.11.2013 T., E. 2013/16992, K. 2013/16261; Y. 3. HD., 16.10.2017 T., E. 2016/3625, K. 2017/13953.

yükümlülüğündedir. Aksi hâlde, meydana gelen zararlardan yapı maliki sorumludur. Zararın, yapının yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten kaynaklandığını, zarar gören ispatlamakla yükümlüdür⁵⁴.

Yapı yapılırken uyulması gereken bazı teknik ve hukukî kurallar mevcuttur. Bu kurallara uyulmaması, başlı başına, yapının yapımında bozukluk bulunduğunun kabulü için yeterlidir⁵⁵. Meselâ, yapının gerekli izinler alınmadan veya verilen iznin sınırlarının aşılma suretiyle yapılması, hatalı bir mimari projenin uygulanması veya onaylı mimari projenin tam ve doğru uygulanmaması⁵⁶, inşaatta olması gerekenden daha düşük kalınlıktaki demirlerin kullanılması⁵⁷, elektrik veya su tesisatında uygun olmayan malzemenin kullanılması, bir havuzun derinliği sadece iki metre olmasına rağmen üç metre yüksekliğinde bir dalış kulesinin yapılması⁵⁸, yapıdaki bozukluklara örnek gösterilebilir. Bu bağlamda, ilgili yapıya ilişkin ulusal ve uluslararası standartlar varsa, bunlar da dikkate alınmalıdır⁵⁹. Özellikle, Türk Standartları Enstitüsü (TSE), Uluslararası Standart Organizasyonu (ISO) vb.'leri tarafından kabul edilen standartlar göz önünde bulundurulmalıdır. Ancak yapıma ilişkin teknik ve hukukî kuralların tamamına uyulmuş olsa da, yapıda bozukluk bulunması yine de mümkündür. Zira söz konusu kurallar, yalnızca asgari standartları sağlamaya yöneliktir⁶⁰.

Su tesisatının zamanla yıpranarak delinmesi sonucu aşağı katta bulunan daireye su sızması⁶¹, eskiyen elektrik tesisatının sebep olduğu yangının yan daireye sirayet etmesi⁶², çatıda bulunan bir cismin düşmesi⁶³, asansördeki yapı bozukluğu⁶⁴, asansörün bakımının hiç veya gereği gibi yapılmaması⁶⁵, kapağı açık bırakılan bahçe kuyusuna bir kimsenin düşmesi, elektrik hattındaki çarpma⁶⁶, su borusunun yerinden çıkıp su sızdırması sonucu elektrik panosu ve elektrik tesisatının hasar görmesi ve yanması⁶⁷, binadan sıva ve taş düşmesi⁶⁸, çatıdaki buz sarkıtının düşmesi⁶⁹, bir işyerinde ıslak bırakılan zemin dolayısıyla müşterinin kayıp düşmesi⁷⁰ sonucunda kişilerin maddî ve/veya manevî zararlara uğraması, uygulamada sıklıkla karşılaşılan yapı malikinin sorumluluğunu doğuran olaylara örnek gösterilebilir.

⁵⁴ YHGK, 29.11.2017 T., E. 2017/439, K. 2017/1463; YHGK, 16.03.2016 T., E. 2014/841, K. 2016/321; YHGK, 12.03.2003 T., E. 2003/4-144, K. 2003/161; Y. 3. HD., 27.01.2014 T., E. 2013/15721, K. 2014/961; Y. 3. HD., 12.04.2016 T., E. 2015/12796, K. 2016/5643; Ayrıca bkz. Oğuzman - Öz, 185; Turan Şahin, "Türk-İsviçre Borçlar Kanunu ve İsviçre Borçlar Kanunu (2020) Tasarısında Kusursuz Sorumluluk Hallerinin Görünümü", *Terazi Hukuk Dergisi*, 13/145, (Eylül 2018), 128; Ayan, 345; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 405.

⁵⁵ Gümüş, 485; Aynı yönde bkz. Kaneti, 579.

⁵⁶ Y. 17. HD., 02.10.2019 T., E. 2016/17333, K. 2019/8807; Ayrıca bkz. Eren, Genel, 754; Öcal Apaydın, 323; Kurt, 175.

⁵⁷ Aydoğdu - Nart, 231; Ayrıca bkz. Kurt, 175.

⁵⁸ Huguenin, 554.

⁵⁹ Huguenin, 553.

⁶⁰ Schwenzer, 393; Aynı yönde bkz. Huguenin, 553; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 404; YHGK, 24.02.2016 T., E. 2014/289, K. 2016/163; Y. 17. HD., 09.10.2019 T., E. 2016/9422, K. 2019/9151; Y. 17. HD., 27.02.2020 T., E. 2017/5734, K. 2020/2236; Y. 3. HD., 11.06.2014 T., E. 2014/913, K. 2014/9464.

⁶¹ Y. 11. HD., 28.01.2002 T., E. 2001/8397, K. 2002/558; Y. 11. HD., 17.01.2011 T., E. 2009/6992, K. 2011/130; Y. 11. HD., 29.06.2006 T., E. 2005/7308, K. 2006/7693; Y. 11. HD., 27.09.2010 T., E. 2009/2891, K. 2010/9192.

⁶² Y. 17. HD., 07.11.2019 T., E. 2017/1037, K. 2019/10285; Aynı yönde bkz. Y. 20. HD., 25.11.2016 T., E. 2016/8913, K. 2016/11190; Y. 3. HD., 08.05.2019 T., E. 2017/7554, K. 2019/4257.

⁶³ YHGK, 14.09.2021 T., E. 2017/2048, K. 2021/986; Y. 17. HD., 24.11.2014 T., E. 2014/20308, K. 2014/16759; Y. 4. HD., 28.11.2005 T., E. 2004/16308, K. 2005/12788.

⁶⁴ Asansörün yetkililerce denetlenmiş ve kullanıma uygun görülmüş olması, yapı malikinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Bkz. Kaneti, 578, 579.

⁶⁵ Y. 21. HD., 21.12.2010 T., E. 2009/14579, K. 2010/12886; Gümüş, 485.

⁶⁶ YHGK, 12.03.2003 T., E. 2003/4-144, K. 2003/161.

⁶⁷ Y. 11. HD., 23.06.2011 T., E. 2009/15113, K. 2011/7626.

⁶⁸ YHGK, 30.12.2009 T., E. 2009/4-522, K. 2009/604; Ayrıca bkz. Y. 4. HD., 03.12.2019 T., E. 2017/479, K. 2019/5762; Gümüş, 485.

⁶⁹ Gümüş, 485-486.

⁷⁰ Gümüş, 485.

4. Binanın veya diğer yapı eserinin yapımındaki bozukluklar veya bakımındaki eksiklikler ile zarar arasında uygun illiyet bağı bulunması

Yapı malikinin sorumluluğunun doğabilmesi için, ilgili yapının yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklik ile meydana gelen zarar arasında uygun illiyet bağı bulunmalıdır. O hâlde, uygun illiyet bağı, başlangıçtan itibaren mevcut değilse veya kesilmişse, yapı malikinin sorumluluğu doğmaz. Bir olay, hayatın olağan akışına ve genel tecrübelerle göre, meydana gelen sonucu doğurmaya mahiyeti itibarıyla elverişli değilse, uygun illiyet bağı başlangıçtan itibaren mevcut değildir⁷¹. Bazen de uygun illiyet bağı kesilebilir. Şöyle ki, meydana gelen sonucu doğurmaya mahiyeti itibarıyla elverişli bir olay (sebe) mevcut olmasına karşın, çok yüksek bir etki derecesine sahip ikinci bir olay (sebe) eklenerek ilk olayın ilgisini kesebilir. Bu hâlde, ilk olay ile meydana gelen zarar arasında uygun illiyet bağının varlığından bahsedilemez. Zira illiyet bağının kesilmesi durumunda, eklenen ikinci olay, meydana gelen sonucu tek başına doğurmuş olup ilk olayın zararlı sonucu meydana getirmesini elverişsiz hâlde getirmektedir⁷².

İlliyet bağını kesen sebepler, mücbir sebep, zarar görenin ağır kusuru ve üçüncü kişinin ağır kusurudur. Bu sebeplerden birinin somut olayda gerçekleşmesi durumunda, illiyet bağı kesildiğinden, yapı malikinin sorumluluğu söz konusu olmaz⁷³. Zarar görenin veya üçüncü kişinin kusuru, illiyet bağını kesecek ağırlıkta olmalıdır. Söz konusu kişilerin kusuru, gerekli ağırlığa ulaşmadıkça illiyet bağını kesmeye yetmez⁷⁴. Ağır kusur, kastı ve ağır ihmali kapsar⁷⁵. Dolayısıyla, illiyet bağının kesildiğinin kabulü için, zarar görenin veya üçüncü kişinin, kastının ya da en azından ağır ihmalinin bulunması şarttır. Zarar görenin veya üçüncü kişinin, kast ve ağır ihmalden daha düşük derecedeki kusuru ise, illiyet bağını kesmez⁷⁶. Bu durumda, yapı malikinin sorumluluğu söz konusu olabilir. Ancak zarar görenin daha düşük derecedeki kusuru, tazminattan indirim sebebi sayılır⁷⁷.

İlliyet bağının kesildiğini, yapı maliki ispatlamakla yükümlüdür. Nitekim yapı maliki, mücbir sebep, zarar görenin kusuru veya üçüncü kişinin kusurunun varlığı sebebiyle illiyet bağının kesildiğini ispatlayarak sorumluluktan kurtulabilir⁷⁸. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, bir kararında⁷⁹, davalı şirkete ait petrol boru hattına düzenlenen terör saldırısı sonucunda oluşan patlamada davacının taşınmazında ve üzerinde ekili ürünlerde zarar meydana gelmişse de, bu zararın üçüncü kişinin (terör örgütünün)

⁷¹ Fikret Eren, *Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyet Bağı Teorisi*, (Ankara: Sevinç Matbaası, 1975), 171; Huguenin, 515; Aynı yönde bkz. Kaneti, 580.

⁷² Eren, Sorumluluk, 173; Huguenin, 516; Ayrıca bkz. YHGK, 29.11.2017 T., E. 2017/439, K. 2017/1463: "Sözü edilen illiyet bağı, uygun illiyet bağıdır. Uygun illiyet bağı, olayların olağan akışına ve hayat tecrübesine göre sebebin, meydana gelen sonucu yaratmaya elverişli olmasıdır. Ancak bazı durumlarda, sebep, niteliği itibarıyla gerçekleşen türde bir sonucu doğurmaya elverişli olmakla birlikte, ortaya çıkan ikinci bir sebep ilkinin arkaya atmakta ve onu gerçekleşen olayda elverişsiz hâlde getirmektedir. İlliyet bağının kesildiği bu gibi durumlardan birinin varlığı hâlinde yapı malikinin sorumluluğuna gidilemez."

⁷³ Huguenin, 516; Kılıçoğlu, 462; Aydoğdu - Nart, 229; Ayan, 345; Yılmaz, Yeni Hükümler, 568; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 399; Bolat Türkdöğen, 161; Ayrıca bkz. YHGK, 29.11.2017 T., E. 2017/439, K. 2017/1463; Y. 17. HD., 27.02.2020 T., E. 2017/5734, K. 2020/2236; Y. 17. HD., 27.02.2020 T., E. 2017/5734, K. 2020/2236; Y. 17. HD., 22.12.2020 T., E. 2019/5310, K. 2020/8910; Y. 3. HD., 20.05.2019 T., E. 2018/7048, K. 2019/4682; Y. 17. HD., 12.03.2018 T., E. 2015/980, K. 2018/1731; Y. 4. HD., 03.12.2019 T., E. 2017/479, K. 2019/5762.

⁷⁴ Eren, Genel, 747; Akıncı, 213; Aydoğdu - Nart, 198; Ayrıca bkz. YHGK, 29.11.2017 T., E. 2017/439, K. 2017/1463; YHGK, 16.03.2016 T., E. 2014/841, K. 2016/321; YHGK, 21.05.2014 T., E. 2013/1082, K. 2014/680.

⁷⁵ Bkz. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Genel Gereğesi ile 114. Madde Gereğesi.

⁷⁶ Huguenin, 517; Kaneti, 581; Ayrıca bkz. YHGK, 16.03.2016 T., E. 2014/841, K. 2016/321; "... Belirtmek gerekir ki, üçüncü kişinin kusuru gerekli objektif yoğunluğa, başka deyişle gerekli ağırlığa ulaşmadıkça illiyet bağını kesmeye yetmeyecektir. Diğer bir anlatımla, üçüncü kişinin kusuru yeterli ağırlığa ulaşmış, illiyet bağını kesmedikçe sonuç doğurmayacaktır."

⁷⁷ Huguenin, 517; Kaneti, 581.

⁷⁸ Y. 11. HD., 17.01.2011 T., E. 2009/6992, K. 2011/130: "... yapı malikine kurtuluş kanıtı tanınmamıştır. Ancak, genel hükümlere göre yapı malikinin, mücbir sebep, zarar görenin kusuru ve üçüncü kişinin kusurunun varlığı nedeniyle illiyet bağının kesildiğini kanıtlaması halinde sorumluluktan kurtulabileceği kabul edilmektedir."; Ayrıca bkz. Y. 11. HD., 23.05.2011 T., E. 2009/13218, K. 2011/6218.

⁷⁹ YHGK, 16.03.2016 T., E. 2014/841, K. 2016/321; "... Bu durumda boru hattındaki patlamanın tesislerin yapımındaki bozukluk ya da bakımındaki bir eksiklikten değil, emniyet güçleri tarafından alınan güvenlik önlemlerine rağmen terör örgütünün kasta dayanan saldırısı sonucunda meydana geldiği, üçüncü kişinin (terör örgütünün) ağır ve kasıtlı kusuru nedeniyle olay ile zarar arasındaki illiyet bağının kesildiği sabit olup, davalının zarardan sorumlu tutulması olanaklı değildir."; Ayrıca bkz. YHGK, 29.11.2017 T., E. 2017/439, K. 2017/1463.

ağır kusuru ile meydana geldiğini, böylece illiyet bağının kesildiğini, davalının zarardan sorumlu tutulmasının mümkün olmadığını belirtmiştir.

Mücbir sebep, TBK'da tanımlanmamıştır. Ancak doktrinde⁸⁰ ve uygulamada⁸¹ mücbir sebep, genel olarak, "Sorumlu veya borçlunun faaliyet ve işletmesi dışında meydana gelen, genel bir davranış normunun veya borcun ihlâline mutlak olarak kaçınılmaz bir şekilde yol açan, öngörülmesi ve karşı konulması mümkün olmayan olağanüstü bir olaydır." şeklinde tanımlanmaktadır⁸². Nitekim mücbir sebep, harici (dışsal), öngörülemes ve kaçınılamaz (önlenemez) olağanüstü bir olaydır. Buna göre, mücbir sebep teşkil eden olayın sonuçlarının tahmin edilmesi imkânsızdır. Alınan bütün tedbirlere, sahip olunan her türlü imkâna ve araca rağmen, olayın sonuçlarının önlenmesi mümkün değildir. Teknik ve bilimin o anda mevcut bütün olanaklarının kullanılmasına ve hür türlü tedbirin alınmasına ve özenin gösterilmesine rağmen olayın sonuçlarının meydana gelmesi önlenemez⁸³. Bahsi geçen bu özelliklerin tamamını haiz olan bir olay ancak mücbir sebep kabul edilebilir. Bu kapsamda mücbir sebep, yıldırım düşmesi, kasırga, deprem gibi bir doğa olayı olabileceği gibi bazen savaş, ihtilal, isyan gibi beşeri ya da sosyal bir olay, hatta ithalat yasağı, kamulaştırma gibi hukukî bir olay da olabilir⁸⁴. Ancak sayılan bu olaylar, her hâlükârda mücbir sebep kabul edilmez. Zira mücbir sebep, dayanağı olay bakımından nispi (göreceli) bir kavramdır. Şöyle ki, bahsi geçen olaylardan bazıları, somut durumda, harici (dışsal), öngörülemes ve kaçınılamaz (önlenemez) olmayabilir. Böylece normal şartlar altında mücbir sebep kabul edilen bir olay, farklı koşullarda mücbir sebep teşkil etmeyebilir⁸⁵. Dolayısıyla her somut olay kendi koşulları içinde değerlendirilmeli ve ancak haricilik (dışsallık), öngörülemeslik ve kaçınılamazlık (önlenemezlik) unsurlarının tamamını barındıran olaylar, mücbir sebep sayılmalıdır. Meselâ, bir otomobile yıldırım düşmesi, mücbir sebep kabul edilirken bir elektrik şebekesine ya da uçağa yıldırım düşmesi, mücbir sebep teşkil etmez⁸⁶. Hatta depremin çok sık yaşandığı bir bölgede meydana gelen bir deprem, mücbir sebep kabul edilmeyebilir⁸⁷.

Mücbir sebep ile beklenmeyen (umulmayan) hâl farklı kavramlardır⁸⁸. Mücbir sebep, illiyet bağını keserken beklenmeyen hâl, tek başına illiyet bağını kesmez⁸⁹. Beklenmeyen hâl söz konusu olduğunda, tazminattan indirim uygulanır⁹⁰. Mücbir sebep, mutlak kaçınılamaz bir olaydır. Kaçınılmazlık, herkes içindir. Zira olayın zarar verici sonuçlarını önlemek, mutlak olarak imkânsızdır. Buna karşın, beklenmeyen hâl, nispi özellik taşır. Beklenmeyen hâlde kaçınılmazlık, herkes için değildir. Bu hâlde, borçlu bakımından bir kaçınılmazlık söz konusudur. Oysa, olayın zarar verici sonuçlarını önlemek, herkes için imkânsız değildir⁹¹. Meselâ, gerekli önlemlerin alınması durumunda zararlı sonuçları önlenebilecek bir atmosfer (hava) olayı, beklenmeyen hâl niteliğindedir. Bu koşulda, şiddetli rüzgâr

⁸⁰ Mücbir sebep hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, Sorumluluk, 175 vd.; Kılıçoğlu, 407; Gümüş, 428 vd.; Ayan, 332; Akıncı, 212, 213; Aydoğdu - Nart, 196.

⁸¹ YHGK, 01.10.2019 T., E. 2015/2682, K. 2019/986; YHGK, 17.10.2019 T., E. 2017/444, K. 2019/1083; YHGK, 27.06.2018 T., E. 2017/90, K. 2018/1259; YHGK, 29.11.2017 T., E. 2017/439, K. 2017/1463.

⁸² Türk Dil Kurumu, mücbir sebebi, "Herhangi bir kimse tarafından alınacak önlemlere karşı, önüne geçilmesi olanaksız, borcun yerine getirilmesine engel, borçlunun iradesi dışında beklenmedik olaylar." şeklinde tanımlamıştır. Bkz. <https://sozluk.gov.tr/> (E.T. 14.04.2024).

⁸³ Y. 19. HD., 25.11.1997 T., E. 1997/6415, K. 1997/10192.

⁸⁴ YHGK, 01.10.2019 T., E. 2015/2682, K. 2019/986; Ayrıca bkz. Y. 19. HD., 25.11.1997 T., E. 1997/6415, K. 1997/10192.

⁸⁵ Eren, Sorumluluk, 178; Adil Bucaktepe, "Depremden Dolayı İdarenin Sorumluluğu", *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 17-18/26-27-28-29, (2012-2013), 93.

⁸⁶ Eren, Sorumluluk, 178.

⁸⁷ Bucaktepe, 93; Aynı yönde bkz. Gümüş, 487.

⁸⁸ Beklenmeyen (umulmayan) hâl için bkz. Eren, Genel, 883; Gümüş, 430; Ayan, 332; Aydoğdu - Nart, 196.

⁸⁹ Eren, Genel, 747; Aydoğdu - Nart, 229.

⁹⁰ Gümüş, 431.

⁹¹ Mücbir sebep ile beklenmeyen (umulmayan) hâl arasındaki farklar için bkz. Gümüş, 430; Eren, Sorumluluk, 176; Aydoğdu - Nart, 196, 197.

sebebiyle çatıdan kopan bir nesnenin düşmesi sonucunda meydana gelen maddi ve/veya manevi zararlardan, yapı maliki sorumlu olur⁹².

C. Sorumlu kişiler

Kanun koyucu, TBK m. 69/I'de, yapının yapımındaki bozukluklar veya bakımındaki eksiklikler sebebiyle meydana gelen zararlardan, yapı malikini sorumlu tutmuştur. Bunun yanında, TBK m. 69/II'de, sadece yapının bakımındaki eksikliklerden kaynaklanan zararlara mahsus olmak üzere, intifa ve oturma hakkı sahiplerinin de malikle birlikte müteselsilen sorumlu olduğu hüküm altına alınmıştır. Buna göre, yapı maliki, hem yapının yapımındaki bozukluklardan hem bakımındaki eksikliklerden sorumlu iken; intifa ve oturma hakkı sahipleri, sadece yapının bakımındaki eksikliklerden sorumlu tutulmuştur.

Yapının yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararları tazminle yükümlü olan malik, zararın doğduğu andaki yapı malikidir⁹³. Dolayısıyla zararın doğumundan önceki malikin, TBK m. 69/I kapsamında tazminat yükümlülüğünden bahsedilemez. Bir başka ifadeyle, önceki malike, TBK m. 69/I uyarınca husumet yöneltilemez. Nitekim yapı maliki, yapıyı çok kısa bir süre önce devralmış olsa dahi, malik sıfatını haiz olduğu süre itibarıyla bu yapının yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararı, malik olması sebebiyle gidermekle yükümlüdür⁹⁴. Yapım bozukluğu veya bakım eksikliği eski malik döneminde olsa dahi, zarar yeni malik döneminde meydana gelmişse, doğan zarardan TBK m. 69/I kapsamında yeni malik sorumludur⁹⁵.

Sorumlu yapı maliki, karine olarak; taşınır yapılarda zararın doğduğu andaki zilyet (TMK m. 985), tapuya kayıtlı taşınmazlarda ise, zararın doğduğu anda tapu sicilinde malik olarak kayıtlı olan kimsedir (TMK m. 992). Tapuya kayıtlı olamayan taşınmazlarda ise, taşınmazın zilyedi, malik olarak sorumludur⁹⁶. Bundan başka, yapı malikinin belirlenmesi bakımından, üst hakkı ve kaynak hakkı özellik arz eder. Şöyle ki, üst hakkı ve kaynak hakkı sahipleri, bu haklar kapsamında kalan yapıların malikidir. Dolayısıyla bu kimseler, yapı maliki olarak TBK m. 69/I kapsamında sorumludurlar⁹⁷. Üst hakkına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, üst hakkı sahibine ait olur (TMK m. 726/I). Kaynak hakkı sahibi de, kaynak sularını tutmak ve akıtmak amacıyla yaptığı tesisin malikidir. Dolayısıyla, yapı (tesis) maliki, kaynak hakkı sahibidir⁹⁸.

Kat mülkiyeti söz konusu olduğunda, sorumlunun tespitinde, zararın, ortak yerlerden mi yoksa bağımsız bölümlerden mi kaynaklandığına bakılır. Zarar, ortak yerlerdeki yapım bozukluğu veya bakım eksikliğinden meydana gelmişse, kat maliklerinin tamamı, arsa payı oranında zararı tazminle yükümlüdür⁹⁹. Yargıtay, kat maliklerinin ortak yerlerden sorumluluğunu, TBK m. 69 ile birlikte 634

⁹² YHGK, 14.09.2021 T., E. 2017/2048, K. 2021/986: "... şayet Erdem Apartmanı çatısı ilk başta fenni icapların gerektirdiği şekilde sağlam yapılmış olsaydı, fena yapılmamış olsaydı, olay günü esen şiddetli rüzgârın tek başına çatıdan kiremit kopmasına sebebiyet veremeyeceği ve dolayısıyla bu hasarın oluşamayacağı..."; Ayrıca bkz. Eren, Genel, 571; Tandoğan, 12, 161-162; Aydoğdu - Nart, 229.

⁹³ Bkz. Yukarıda, I. A.

⁹⁴ Tandoğan, 162; Gümüş, 481; Bolat Türkdoğan, 164-165.

⁹⁵ Kurt, 172.

⁹⁶ Tandoğan, 165; Kurt, 176; Bolat Türkdoğan, 166.

⁹⁷ Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 400; Ayrıca bkz. Tandoğan, 165.

⁹⁸ M. Kemal Oğuzman- Özer Seliçi- Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 24. Bası, Kasım 2022), 1012; A. Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku*, (Ankara: Legem Yayınevi, 11. Baskı, 2023), 782; Mehmet Akçaal, *Eşya Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2. Baskı, 2022), 665-666; Yıldız Abik, "Kaynak Hakkına İlişkin Türk Medeni Kanunundaki Hükümler Hakkında Bir Değerlendirme", *Tarım Bilimleri Araştırma Dergisi*, 3/1, (2010), 83.

⁹⁹ Y. 18. HD., 24.03.2005 T., E. 2005/34, K. 2005/2787: "Davada ortak yerden sızan sularla hasar gören bağımsız bölümdeki zararın giderimi istenilmiş olup, hasara yol açan bozukluğun ana taşınmazın ortak yerlerinden olan dış cephe duvarlarından ve çatıda baca diplerinden sızan sularla oluştuğu ve sözü edilen yerlerin ortak yer niteliğinde olduğu ve davacının salt bağımsız bölümünde oluşan hasarın tazminini istediği gözetilerek bilirkişi raporunda bu bağımsız bölümün onarımı için saptanan giderin davalı kat maliklerinden arsa payları oranında tahsiline fazlaya ilişkin istemin reddine hükmedilmesi, tapu kaydı içeriğinden kat maliki olmadığı anlaşılan davalı A.R.V. yönünden ise husumet ehliyeti yokluğundan ret kararı verilmesi gerekir."; Aynı yönde bkz. Y. 4. HD., 21.04.2003 T., E. 2002/14756, K. 2003/5009; Y. 17. HD., 09.02.2016 T., E. 2016/270, K. 2016/1398; Y. 11. HD., 20.09.2007 T., E. 2006/8391, K. 2007/11482; Y. 17. HD., 09.06.2016 T.,

sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20/I-b¹⁰⁰ hükmüne dayandırmıştır¹⁰¹. Buna karşın, bağımsız bölümlerdeki yapım bozukluğu veya bakım eksikliğinden doğan zararlar, ilgili bağımsız bölüm malikince tazmin edilir. Bu hâlde, diğer kat malikleri, ortaya çıkan zarardan sorumlu değildir¹⁰².

Yapı üzerinde elbirliği mülkiyeti veya paylı mülkiyet söz konusu olabilir. Elbirliğiyle malik olunan bir yapının yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten doğan zararlardan, malikler, müteselsilen sorumludur¹⁰³. Paylı mülkiyet hâlinde ise, maliklerin, müteselsilen mi yoksa payları oranında mı sorumlu olduklarına ilişkin doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre¹⁰⁴, müteselsil borçluluğun kabulü için, ya birden çok borçludan her birinin alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu olmayı kabul ettiğini bildirmesi ya da kanunda açıkça düzenlenmiş olması gerekir. Aksi hâlde, müteselsil borçluluk doğmaz. Paylı maliklerin, yapının yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan müteselsilen sorumlu olduklarına dair kanunda bir hüküm bulunmadığından, paylı maliklerin, yapı malikinin sorumluluğu bağlamında müteselsilen sorumlu olduklarından bahsedilmez. Paylı malikler, söz konusu zararlardan payları oranında sorumludurlar. Diğer bir görüşe göre¹⁰⁵ ise, yapı malikinin sorumluluğunda, sorumluluk, paya değil, malik sıfatına bağlı olmalıdır. Paylı maliklerin hepsi malik sıfatını haiz olduklarından, müteselsilen sorumlu oldukları kabul edilmelidir. Yargıtay da, müteselsil sorumluluğun, mağduru koruduğunu; sorumluluğun, paya değil malik sıfatına bağlanmasının hakkaniyete uygun düştüğünü belirterek paylı yapı maliklerinin, söz konusu zararlardan müteselsilen sorumlu olduklarını kabul etmiştir¹⁰⁶.

Kanun koyucu tarafından açıkça “malik” sorumlu tutulduğundan (TBK m. 69/I), malik olmayan zilyetler, hükmün kapsamda değerlendirilmez. Bir başka ifadeyle, malik olmayan zilyetler, yapının yapımındaki bozukluklar veya bakımındaki eksiklikler sebebiyle meydana gelen zararlardan sorumlu tutulmaz. Meselâ, kira sözleşmesi, kullanım ödencü sözleşmesi, saklama sözleşmesi gibi hukukî ilişkiler yoluyla zilyet olanlar, malik olmadıklarından, bu kişiler üzerine, yapı malikinin sorumluluğu kapsamında tazminat yükümlülüğü doğmaz¹⁰⁷.

İntifa ve oturma hakkı sahipleri, yapının bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan, malikle birlikte müteselsilen sorumludurlar (TBK m. 69/II). Kanun koyucu, yapı malikinden farklı olarak intifa ve oturma hakkı sahiplerini, sadece yapının bakımındaki eksikliklerden sorumlu tutmuştur. Bu hâlde, intifa ve oturma hakkı sahipleri, yapının yapımındaki bozukluklardan doğan zararları tazminle yükümlü tutulamaz¹⁰⁸.

D. Rücu hakkı

Yapı malikinin sorumluluğu kapsamında yapının yapımındaki bozukluklar veya bakımındaki eksiklikler sebebiyle meydana gelen zararları gideren(ler), bu sebeplerle kendilerine karşı sorumlu olan diğer kişilere rücu edebilirler (TBK m. 69/III). Gerçekten de, TBK m. 69’a göre sorumlu tutulanlara karşı da,

E. 2014/5094, K. 2016/7051; Ayrıca bkz. Kılıçoğlu, 458-459; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 400; Kat maliklerinin, ortak yerlerden doğan zararlar için müteselsilen sorumlu olmaları gerektiği yönünde bkz. Tandoğan, 169.

¹⁰⁰ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 20/I-b: “Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.”.

¹⁰¹ Y. 17. HD., 09.02.2016 T., E. 2016/270, K. 2016/1398; Y. 17. HD., 09.06.2016 T., E. 2014/5094, K. 2016/7051.

¹⁰² Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 400.

¹⁰³ Tandoğan, 168; Eren, Genel, 748; Kılıçoğlu, 459; Oğuzman - Öz, 189; Gümüş, 487; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 400; Ayan, 345-346; Kurt, 173.

¹⁰⁴ Kılıçoğlu, 458-459; Oğuzman - Öz, 189; Öztaş, 360 vd.

¹⁰⁵ Tandoğan, 169; Gümüş, 487; Aynı yönde bkz. Eren, Genel, 748; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 400; Ayan, 345-346; Kurt, 173.

¹⁰⁶ Y. 4. HD., 28.02.1980 T., E. 1979/8805, K. 1980/2578: “... Müteselsil sorumluluğun amacı mağduru koruma amacından kaynaklandığına göre, sorumluluğun (MK. nun 656. ve BK.nun 58. maddelerindeki) paya değil, malik sıfatına bağlanması hakkaniyete de uygun düşer. O halde mahkemenin, sorumluluğu pay esasına göre kurması yasaya aykırı olup davalının zararın tamamından sorumlu tutulması için hüküm bozulmalıdır.”.

¹⁰⁷ Eren, Genel, 748; Oğuzman - Öz, 189; Aydoğdu - Nart, 106.

¹⁰⁸ Yavuz, 55; Gümüş, 489; Kılıçoğlu, 457; Oğuzman - Öz, 187; Ayan, 346; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 400; Akartepe, 166.

yapının yapımındaki bozukluklar veya bakımındaki eksiklikler dolayısıyla sorumlu olan kişiler olabilir. Yapıyı ayıplı teslim eden yüklenici, ayıplı yapıyı satan satıcı, üstlendiği bakım yükümlülüğünü hiç ya da gereği gibi yerine getirmeyen yardımcı kişiler, yapı denetim kuruluşları, yapıyı kullananlar, yapıya haksız fiiliyle zarar veren üçüncü kişiler¹⁰⁹, asansör bakımını yapanlar, TBK m. 69/III'e göre rücu edilebilecekler örnek gösterilebilir¹¹⁰.

Rücu edilen(ler)in, TBK m. 69'a göre sorumlu tutulan yapı malikine veya intifa ve oturma hakkı sahiplerine karşı sorumlulukları, sözleşme ilişkisinden veya kanundan doğabilir¹¹¹. Şöyle ki, yapı maliki veya intifa ve oturma hakkı sahipleri ile rücu edilenler arasında sözleşme ilişkisi mevcut olup zarar, rücu edilenlerin sözleşmeye aykırı davranışları sonucunda meydana gelmiş olabilir. Bundan başka, rücu edilenlerin haksız fiili zararı doğurmuş olabilir. Nitekim zarar, rücu edilenlerin sözleşmeye aykırı davranışı veya haksız fiili ile meydana gelmiş olsa da, yapı maliki veya intifa ve oturma hakkı sahipleri TBK m. 69 gereğince zararı gidermiştir. Bu hâlde, rücu, zararı gideren yapı maliki veya intifa ve oturma hakkı sahipleri ile rücu edilenler arasındaki iç ilişkiye göre şekillenir¹¹². Rücu edilenlerin sorumluluğunun kapsamı, koşulları ve ileri sürülmesi bakımından, bahsi geçen iç ilişkinin sözleşme veya haksız fiil olmasına göre bazı farklılıklar barındırır. Meselâ, sözleşmeye dayalı taleplerde zamanaşımı süresi (TBK m. 146 vd.) ile haksız fiile dayalı taleplerde zamanaşımı süresi (TBK m. 72) farklıdır. Ayrıca haksız fiil sorumluluğunda, zarar gören, zarar verenin kusurunu ispat yükü altında (TBK m. 50/I) iken; sözleşmeden doğan sorumlulukta, borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispatlamakla yükümlüdür (TBK m. 112)¹¹³.

E. Tazminat (Giderim) ve zarar tehlikesini önleme yükümlülüğü

1. Tazminat (Giderim) yükümlülüğü

Yapı maliki, yapının yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararı gidermekle yükümlüdür (TBK m. 69/I). Yapı malikinin sorumluluğu kapsamında yalnızca mutlak hak niteliği taşıyan hukukî menfaatler, özellikle kişinin fizikî bütünlüğünün ve mülkiyet hakkının ihlâli, korunur. Saf malvarlığı zararının tazmini, istenemez¹¹⁴. Tazmini talep edilebilecek zarar, maddi ve/veya manevi zarar şeklinde ortaya çıkabilir¹¹⁵. Zarar mevcut değilse, kusursuz sorumluluk hâli de olsa, giderim yükümlülüğü (tazminat sorumluluğu) söz konusu olmaz.

Yapı malikinin sorumluluğu kapsamında oluşan zararın tazmini, TBK m. 69/I'de hüküm altına alınmışsa da, tazminatın tayinine ilişkin özel bir düzenleme ihdas edilmemiştir. Dolayısıyla yapı malikinin sorumluluğunda tazminat alacağı, genel hükümlere (TBK m. 51 vd.) göre tayin edilir. Nitekim TBK m. 51 vd.'nda yer alan kurallar çerçevesinde tazminata hükmedilir¹¹⁶. Zararı ispat yükü, zarar görenin üzerindedir¹¹⁷. Buna karşın, kusursuz sorumluluk hâli olduğundan, yapı malikinin kusurunun ispatı gerekmez. Zira yapı malikinin, kusursuz da olsa, tazminat sorumluluğu doğabilir. Gerek maddi gerek

¹⁰⁹ Üçüncü kişinin kusuru, illiyet bağıni kesecek ağırlıkta ise, rücu söz konusu olmaz. Zira böyle bir durumda, yapı malikinin veya intifa ve oturma hakkı sahiplerinin, TBK m. 69 gereğince zararı tazmin yükümlülüğü doğmaz. Bkz. Tandoğan, 179.

¹¹⁰ Tandoğan, 179; Oğuzman - Öz, 191; Eren, Genel, 756; Kılıçoğlu, 462-463; Akıncı, 235; Ayan, 346; Furrer - Müller-Chen - Çetiner, 407; Kurt, 179, 186; Bolat Türkdoğan, 176.

¹¹¹ Tandoğan, 179; Oğuzman - Öz, 191; Gümüş, 490; Bolat Türkdoğan, 176.

¹¹² Gümüş, 490; Tandoğan, 179.

¹¹³ Sözleşmeden doğan sorumluluk ile haksız fiil sorumluluğunun karşılaştırılması için bkz. Yasemin Yılmaz, "Sözleşmeden Doğan Sorumluluk İle Haksız Fiil Sorumluluğunun Karşılaştırılması", (Ed. Tufan Ögüz, Emrehan İnal, Başak Baysal, Şükran Şıpka, Hasan Erman), *Prof. Dr. Necla Girtlioğlu'na Armağan*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, Mart 2020), 613 vd.; Yeliz Karan, "Haksız Fiil Sorumluluğu ile Sözleşmeden Doğan Sorumluluğun Karşılaştırılması", *Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, Nisan 2013), 723 vd.

¹¹⁴ Schwenzer, 390-391.

¹¹⁵ Tandoğan, 174; Eren, Genel, 747; Oğuzman - Öz, 184; Ayan, 346; Aydoğdu - Nart, 229; Akıncı, 235; Yıldırım, 181; YHGK, 30.12.2009 T., E. 2009/4-522, K. 2009/604.

¹¹⁶ Oğuzman - Öz, 190; Ayrıca bkz. Y. 3. HD., 03.02.2020 T., E. 2019/2781, K. 2020/642; Y. 3. HD., 20.01.2020 T., E. 2019/131, K. 2020/327.

¹¹⁷ Oğuzman - Öz, 184.

manevi zararın tazmininde, kusur, şart değildir. Ancak somut olayda yapı maliki ayrıca kusurlu da olabilir. Bu durumda yapı malikinin ek (munzam) kusurundan bahsedilir. Yukarıda¹¹⁸ belirttiğimiz üzere, ek kusurun varlığı, illiyet bağının kesilmesini engeller. Ayrıca tazminat miktarının belirlenmesinde de etkilidir. Misal, somut olayda tazminattan indirim sebebi bulunmasına karşın ayrıca ek kusur varsa, indirim uygulanmayabilir. Zarar görenin kusuru (birlikte kusur) ise, tıpkı kusur sorumluluğunda olduğu gibi kusursuz sorumluluk hâllerinde de tazminattan indirim sebebi sayılır¹¹⁹.

2. Zarar tehlikesini önleme yükümlülüğü

Bir başkasına ait yapıdan zarar görme tehlikesiyle karşılaşan kişi, bu tehlikenin giderilmesi için gerekli önlemlerin alınmasını hak sahiplerinden talep edebilir (TBK m. 70/I). Nitekim hakları tehdit altında olan bir kimse, zararın gerçekleşmesini beklemek zorunda değildir¹²⁰. Dolayısıyla henüz zarar gerçekleşmeden de, mevcut tehlikenin ortadan kaldırılması talebi ile yargı yoluna başvurulabilir. Söz konusu talep, zararın meydana geldiği ana kadar yöneltilebilir. Zarar meydana geldiği andan itibaren ise, TBK m. 70/I hükmü uygulama alanını kaybeder. Zira TBK m. 70/I'de, zararı giderici değil, önleyici bir mekanizma öngörülmüştür. Burada, tehlikenin giderilmesi davası söz konusudur¹²¹. Zarar tehlikesini önlemek amacıyla alınması gereken tedbirler, somut olayın koşulları çerçevesinde hâkimin taktirindedir (TMK m. 4)¹²².

Zarar tehlikesinin mevcudiyeti, TBK m. 70/I'in uygulanması için yeterlidir. Söz konusu hükmün uygulanması için, talebin yöneltileceği hak sahiplerinin kusurlu olması aranmadığı¹²³ gibi tehlikenin, yapının yapımındaki bozukluklar veya bakımındaki eksiklikler sebebiyle ortaya çıkması da şart değildir. Zarar tehlikesinin, yapıdaki bozukluklar veya bakımdaki eksiklikler dışında bir sebeple ortaya çıkması durumunda da, TBK m. 70/I gereğince tehlikenin giderilmesi talep edilebilir¹²⁴. Meselâ, toprak kayması sebebiyle yıkılma tehlikesi olan bir binanın, yapımında bozukluk veya bakımında eksiklik bulunmayabilir. Ancak bu durumda da söz konusu binanın yıkılma olasılığının yarattığı zarar tehlikesinin giderilmesi, TBK m. 70/I'e göre talep edilebilir¹²⁵.

Komşuluk hukuku kuralı olmadığından TBK m. 70/I, komşu olmayan kimselere de uygulanabilir. Komşu olmayan kimseler de, başkasına ait yapıdan zarar görme tehlikesiyle karşılaştıklarında, bu tehlikenin giderilmesi için gerekli önlemlerin alınması amacıyla yargı yoluna başvurabilir¹²⁶. Meselâ, tehlike arz eden bir yapının önünden geçen yolu kullanan bir kimse, TBK m. 70/I'e göre tehlikenin giderilmesini talep edebilir¹²⁷.

II. Alman Hukukunda Yapı Malikinin Sorumluluğu

A. Genel olarak

Alman hukukunda yapı malikinin sorumluluğu, Alman Medenî Kanunu (BGB)'nin 836. maddesinde düzenlenmiştir¹²⁸. Bu maddeye göre, "(1) Bir binanın veya toprakla bağlantılı bir eserin yıkılması

¹¹⁸ Bkz. Yukarıda, I. B. 1.

¹¹⁹ Selahâttin Sulhi Tekinay - Sermet Akman - Halûk Burcuoğlu - Atilla Altop, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 7. Bası, 1993), 596.

¹²⁰ Schwenzler, 394; Yavuz, 56.

¹²¹ Tandoğan, 181; Eren, Genel, 757; Kılıçoğlu, 463; Oğuzman - Öz, 192; Gümüş, 491.

¹²² Tandoğan, 182; Ayan, 347.

¹²³ Tandoğan, 181; Eren, Genel, 757; Gümüş, 491; Ayan, 346-347.

¹²⁴ Tandoğan, 181; Gümüş, 491; Oğuzman - Öz, 192; Ayan, 346-347.

¹²⁵ Oğuzman - Öz, 192.

¹²⁶ Bolat Türkdogan, 179.

¹²⁷ Oğuzman - Öz, 191, dn. 177; Eren, Genel, 757.

¹²⁸ Kern, § 836, Nr. 1; Staudinger, § 836, Nr. 1; Jörg Petershagen, *Die Gebäudehaftung – § 836 BGB im System der Verkehrssicherungspflichten*, (Berlin: Duncker & Humblot, 2000), 21, 103; Gerhard Wagner, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, (München: Verlag C.H. Beck, Band 7, 2024), § 836, Nr. 1; Gerald Spindler, *Beck'sche Online KommentareBeckOK*, (München: C.H. Beck, 68. Edition, 2023), § 836, Nr. 1; Katzenmeier, § 836, Nr. 1; Jörg Petershagen, *beck-online. Grosskommentar*, (München: C. H. Beck, 19. Auflage, 2023), § 836, Nr. 1.

dolayısıyla veya binanın veya eserin kısımlarının kopması ve ayrılması dolayısıyla, bir insan ölür veya bedeni veya sağlığı zarar görürse veya bir eşya zarara uğrarsa, o taşınmazın zilyedi, söz konusu olan yıkılma veya parçaların kopması durumu, inşa hatasının veya bakımdaki eksikliğin bir sonucu olduğu sürece, doğan zararı tazmin etmekle yükümlüdür. Zilyet, tehlikeyi önleme amacıyla olağan ve gerekli özeni gösterdiyse, tazminat yükümlülüğü doğmaz. (2) Eğer zarara neden olan olay, zilyetliğin sona ermesinden itibaren bir sene içinde meydana gelirse, taşınmazın evvelki zilyedi de ortaya çıkan zarardan sorumludur. Meğerki kendi zilyedliği sırasında günlük hayattaki olağan ve gerekli özeni göstermiş olsun veya sonraki zilyed böyle bir özenle zararı önleyebilecek durumda olsun. (3) Bu hükümde kastedilen zilyet, malik sıfatıyla zilyettir.”

Alman hukukunda yapı malikinin sorumluluğunu düzenleyen BGB m. 836'nın haksız fiil sorumluluğu altında düzenlenmiş özel bir özen sorumluluğu hâli olduğu kabul edilmektedir¹²⁹. Bu düzenlemenin kusursuz bir sorumluluk hâli olmadığı, ancak mağdur tarafın kusuru ve illiyet bağıını ispat etmesinin zorluğundan yola çıkılarak mağdur taraf lehine özel düzenlemeler yapıldığı belirtilmiştir. Yapı malikinin sorumluluğunu düzenleyen bu maddede, ispat yükünün özel olarak düzenlenmesinin son derece isabetli olduğu doktrinde kabul edilmektedir¹³⁰. Zira bir kusur sorumluluğu olarak yapı malikinin sorumluluğunda ispat yükünün özel olarak düzenlenmesinin uygulamada çok önemli pratik sonuçları olduğu belirtilmiştir. Gerçekten de, zarar gören tarafın, binanın inşası ve bakımı ile ilgili bilgilere sahip olması pek mümkün değildir. Malik sıfatıyla zilyet, yapının bakımından sorumludur ve bu sebeple ilgili bilgilere sahiptir¹³¹. Sonuç olarak, malik sıfatıyla zilyet, yapının güvenliğini sağlamak için gösterdiği çabaları kanıtlayarak, günlük hayattaki olağan ve gerekli özeni gösterdiğini ispatlayarak sorumluluktan kurtulabilir. Özen yükümlülüğünün ihlaline ilişkin ispat yükünün bu şekilde tersine çevrilmesi, yapının uzun zaman önce inşa edildiği ve o zamandan bu yana birçok kez el değiştirdiği durumlarda özellikle değerlidir. Zira bu durumlarda hem malik sıfatıyla zilyedin hem mağdurun (zarar görenin) korunduğu kabul edilmektedir. Ancak hemen belirtmek gerekir ki, BGB m. 836'da ispat yükünün yer değiştirmiş olması, sorumluluğu kusursuz sorumluluk yapmaz. Yapıda bir sorunun (eksikliğin) olduğu her durumda, kusurun var olduğu da savunulamaz¹³². Bu sebeple, yapı malikinin sorumluluğunda yapının yapımında ya da bakımında eksiklik olması hâlinde kusurun da var olduğuna ilişkin yargı kararlarının yanıltıcı olduğu, ilgili maddenin (BGB m. 836) bu şekilde yorumlanmayacağı belirtilmiştir¹³³. Ancak kusurlu bir davranışın kusurlu bir sonuca yol açacağı ileri sürülmüştür. Ayrıca kusurun ve illiyet bağıının varlığını, zarar görenin ispat etmesinin zorluğundan yola çıkılarak davalının, kusuru olmadığını ve/veya illiyet bağı bulunmadığını ispatlanmasının daha doğru olacağı ileri sürülmüştür¹³⁴.

Alman hukukunda BGB m. 836'nın temelinde, *"bir kimsenin diğer tarafın menfaatlerini makul bir şekilde göz önünde bulundurmuş olsaydı zararı önleyebileceği; bu nedenle gerekli önemleri almayan malik sıfatıyla zilyedin yapının neden olduğu zararları karşılaması gerektiği"* genel ilkesinin yer aldığı vurgulanmıştır¹³⁵.

B. Alman hukukunda yapı malikinin sorumluluğunun koşulları

Alman hukukunda bu sorumluluk, bir haksız fiil sorumluluğu olduğu için haksız fiil sorumluluğunun koşullarının gerçekleşmesi gerekir¹³⁶. Alman hukukunda ana ilkeye bağlı kalındığı ve hükmün kusur sorumluluğu olarak düzenlendiği görülmektedir. BGB'nin ilk taslağında yapı malikinin sorumluluğu,

¹²⁹ Kern, § 836, Nr. 1; Staudinger, § 836, Nr. 1; Katzenmeier, § 836, Nr. 1.

¹³⁰ Staudinger, § 836, Nr. 1.

¹³¹ Wagner, § 836, Nr. 1; Petershagen, Grosskommentar, § 836, Nr. 1.

¹³² Petershagen, Grosskommentar, § 836, Nr. 1.

¹³³ BGH, NJW 1999, 2594.

¹³⁴ Petershagen, Die Gebäudehaftung, 23, 104.

¹³⁵ Wagner, § 836, Nr. 2; BGH, NJW 1972, 826; BGH, NJW 1979, 309.

¹³⁶ Kern, § 836, Nr. 1; Staudinger, § 836, Nr. 1; Katzenmeier, § 836, Nr. 1.

ispat yükünün zarar görene ait olduğu, adi kusura dayalı bir sorumluluk olarak düzenlenmişti¹³⁷. Ancak daha sonra komisyon tarafından bu maddede zarar gören lehine birtakım değişiklikler yapılmıştır. Malik sıfatıyla zilyedin aleyhine olacak şekilde özen yükümlülüğünün ihlaline ilişkin ispat yükü tersine çevrilmiştir. Böylece malik sıfatıyla zilyet, kusurunun olmadığını ve/veya illiyet bağının bulunmadığını ispatlayarak sorumluluktan kurtulabilmektedir¹³⁸. Alman hukukunda, Türk- İsviçre ve Fransız hukukunun aksine, taşınır ya da taşınmaz bir eşyaya sahip olmanın kusursuz sorumluluğu meşrulaştırmayacağı ancak özen yükümlülüğüne kusurlu olarak aykırılığın sorumluluğa sebebiyet verdiği kabul edilmiştir¹³⁹. Aşağıda Alman hukukunda yapı malikinin sorumluluğunun şartları detaylı bir şekilde incelenmiştir. Türk hukukundaki düzenlemeden farklı olarak, Alman hukukunda ana ilkeye bağlı kalındığı ve hükmün kusur sorumluluğu olarak düzenlendiği görülmektedir. Nitekim bu durum, sorumlu sayılan kişilerin fiil ehliyetine sahip olmalarını da gerektirmektedir¹⁴⁰.

1. Bina veya diğer yapı eserinin mevcut olması

Alman hukukunda BGB m. 836'da bina kavramının tanımlanmadığı görülmektedir. Kanun koyucu, bu kavramın açıklamasının içtihat ve doktrin tarafından geliştirilmesinin uygun olacağı sonucuna varmıştır. Alman hukukunda bina, zemine bağlı olan, insanlar tarafından girilebilen ve ikamet etmek veya malların depolanması için kullanılan kapalı bir yapı olarak tanımlanmaktadır¹⁴¹. Klasik konutun yanı sıra kilise, ahır, spor salonu veya bisiklet kulübesi gibi diğer işlevsel mekânlar da bu tanıma dâhildir¹⁴². Karavanlar veya inşaat römorkları da bina olarak kabul edilmektedir. Ancak belirli bir sağlamlıkta, zeminle doğrudan veya dolaylı bağlantılı olmayan ve kolayca ortadan kaldırılan nesnelere bina olmayacağı açıktır. Bir yapıdan, özellikle de binadan söz edilebilmesi için, bu yapının mutlaka tamamlanmış olmasına gerek yoktur. Harabe hâlinde olan bina veya diğer yapı eserlerinin bulunması hâlinde de BGB m. 836'nın koşulları gerçekleşebilir¹⁴³. Zira aksi hâlde bireyler haksız fiil sorumluluğundan kurtulmak için bina veya diğer eserleri harabe hâlinde bırakarak, doğacak zararların tazmininden kaçınırlar. Balkonlar ve sundurmalar gibi tüm uzantılar da bina olarak kabul edilmektedir¹⁴⁴.

Alman hukukunda BGB m. 836'da eser kavramına yer verildiği görülmektedir. Eser kavramı, belirli bir amaca hizmet eden ve insan eliyle mimarlık kurallarına veya zeminle bağlantılı deneyimlere göre üretilmiş nesnelere ifade eder¹⁴⁵. Kayalar veya ağaçlar gibi doğal nesnelere bu kapsama girmez. Zira bunlar, insan yapımı değildir. Öte yandan, moloz veya atık yığınları belirli bir amaca hizmet etmediğinden, eser olarak kabul edilmezler¹⁴⁶. Henüz belirli bir amaç için kullanılmayan inşaat malzemelerinin (kum veya toprak yığınları gibi) biriktirilmesi de diğer yapı eserleri kapsamında değerlendirilmemektedir¹⁴⁷.

Alman hukukunda da Türk hukukunda olduğu gibi nesnenin, doğrudan ya da dolaylı olarak zemine bağlı (sabit) olması aranmaktadır¹⁴⁸. Bir nesnenin sürekli olarak zemine bağlı olması, şart olarak

¹³⁷ Elke Herrmann, "Cautio damni infecti, Besitzbegriff und Verantwortung für Sachgefahren", in: Eckert, Jörn, *Der praktische Nutzen der Rechtsgeschichte. Hans Hattenhauer zum 8. September 2001*, (Heidelberg: 2003), 203; Petershagen, *Die Gebäudehaftung*, 44.

¹³⁸ Staudinger, § 836, Nr. 1.

¹³⁹ Staudinger, § 836, Nr. 1.

¹⁴⁰ Petershagen, *Die Gebäudehaftung*, 123.

¹⁴¹ Kern, § 836, Nr. 3; Staudinger, § 836, Nr. 4; Katzenmeier, § 836, Nr. 5; Petershagen, *Die Gebäudehaftung*, 109.

¹⁴² Kern, § 836, Nr. 3; Spindler, § 836, Nr. 5; AG Laufen, BeckRS 2014, 7358.

¹⁴³ Wagner, § 836 Nr. 7; Spindler, § 836, Nr. 5.

¹⁴⁴ Wagner, § 836, Nr. 7.

¹⁴⁵ Katzenmeier, § 836, Nr. 8; Kern, § 836, Nr. 3; Spindler, § 836, Nr. 8, 9; Staudinger, § 836, Nr. 5; Ansgar Staudinger - Stefan Heinze, "Der Grabstein - Stein des Anstoßes", *Jura* 2003, 581 vd.; Petershagen, *Die Gebäudehaftung*, 109.

¹⁴⁶ Wagner, § 836, Nr. 8, 36.

¹⁴⁷ Petershagen, *Grosskommentar*, § 836, Nr. 18.

¹⁴⁸ Wagner, § 836, Nr. 7.

aranmamaktadır. Araba, uçak, mobil uygulamalar gibi cisimlerin yapı olmadığı kabul edilmektedir¹⁴⁹. Ancak bir inşaat iskelesinin yapı olduğu kabul edilmektedir. Zira bu iskelenin ancak işçiler tarafından hareket ettirileceği ileri sürülmektedir¹⁵⁰. Ortada bir yapı eserin olup olmadığının kararı verilirken somut olayın özellikleri dikkate alınmalıdır¹⁵¹. Meselâ, bir bahçe çitinin, bir levhanın yapı eseri olarak değerlendirilmesi için somut olayın özellikleri dikkate alınmalıdır. Yapı kavramından bahsedilmesi için bunun mutlaka toprağın üstünde olmasına gerek yoktur. Boru hatları, yer altı tanklarının bu anlamda birer yapı olduğu Alman hukukunda kabul edilmektedir¹⁵². Alman hukukunda yargı kararları incelendiğinde köprüler¹⁵³, atık bertarafı için konteynerler¹⁵⁴, garajlar, barajlar ve bentler¹⁵⁵, seralar¹⁵⁶, mezar taşları¹⁵⁷, aydınlatma direkleri, tenteler, duvarlar, sütunlar ve kolonlar, salıncaklar ve diğer oyun ekipmanları, elektrik, telefon ve trafik işaret direkleri¹⁵⁸, tuvalet blokları¹⁵⁹ gibi pek çok nesnenin yapı kavramı kapsamında değerlendirildiği görülmektedir.

Bir eşyayı, binanın veya eserin parçası olarak nitelendirilebilmek için "*yapısal bağlantı*" gereklidir. Federal Alman Mahkemesi, kararlarında, kamuoyuna göre nesnenin bir bütün olarak binaya ait olduğu algısı var ise, yapısal bağlantının var olduğunu kabul etmiştir¹⁶⁰. Çatıdaki buz sarkıtları veya kar gibi doğal nesnelere, insan eliyle bağlanmadıkları için şüphesiz yapısal bağlantı kategorisine girmez¹⁶¹. Bu nedenle, insan eliyle yapılmış bir parçanın kopması sonucunda hasar meydana gelmedikçe, özellikle çatıdaki buz sarkıtlarının kopmasının neden olduğu hasarlar için BGB m. 836 kapsamında sorumluluk gündeme gelmez¹⁶².

Bir binanın veya eserin parçalarına ilişkin yapısal bağlantı arasında, çatı kiremitleri veya kaplamaları, pencereler ve pencere parçaları, korkuluklar, bina üzerindeki veya içindeki lambalar, bacaya tırmanmak için sabitlenmiş merdivenler, iniş boruları ve oluklar, bacalar, basamaklar, kapılar ve kapı kolları veya duvarlar, zeminler ve tavanlar yer almaktadır¹⁶³. Bir binanın ya da eserin parçalarına ilişkin sıra dışı eşya da yapısal bağlantı olarak kabul edilebilir. Meselâ, bir çamur çukuru için kapak plakası, bir çatı merdivenini asmak için tasarlanmış bir çatı kancası, duvar kiremitlerine vidalanmış ve küvetin üzerine yerleştirilmiş bir duş kabini, rögar veya drenaj kapakları, bir mezbahada hayvan karkaslarını asmak için kullanılan bir kanca, bir sinyal direğini sabitlemek için kullanılan bir çivi ve duvara gömülü bir okul yazı tahtası, binanın veya eserin bir parçası olarak değerlendirilebilir¹⁶⁴.

2. Yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklik sebebiyle bina veya diğer yapı eserinin yıkılması veya bunlardan parçalar kopması sonucunda zararın doğmuş olması

Alman hukukunda yapı malikinin sorumluluğunun gündeme gelebilmesi için bir bina veya toprağa bağlı eserin yıkılması veya bunlardan parçalar kopması gerekir¹⁶⁵. Bu bakımdan TBK m. 69'dan farklı olarak BGB m. 836'nın uygulama alanı, somut olarak "*yıkılma*" ve "*kopma*" olaylarıdır. Türk hukukunda kopma veya yıkılma özel olarak aranmamakta, bina veya yapı eserinin yapılışındaki bozukluk veya bakımındaki

¹⁴⁹ Wagner, § 836, Nr. 7.

¹⁵⁰ Staudinger, § 836, Nr. 6.

¹⁵¹ Petershagen, Grosskommentar, § 836, Nr. 19; Staudinger, § 836, Nr. 6.

¹⁵² Petershagen, Grosskommentar, § 836, Nr. 20.

¹⁵³ BGH, NJW-RR 1988, 853; OLG Celle, OLGR 1994, 281.

¹⁵⁴ OLG Karlsruhe, NJW-RR 1995, 1230.

¹⁵⁵ BGH, NJW 1972, 724; OLG Oldenburg, VersR 1988, 358.

¹⁵⁶ AG Leutkirch, NJW-RR 1996, 859.

¹⁵⁷ Staudinger - Heinze, 581 vd.; BGH, NJW 1977, 1392.

¹⁵⁸ OLG Koblenz, BeckRS 1988, 7411.

¹⁵⁹ LG Köln, BeckRS 2012, 18065.

¹⁶⁰ BGH, NJW 1999, 2593.

¹⁶¹ Günther H. J. Birk, "Ersatzpflicht für Dachlawinenschäden", BGH, NZM 2013, 47.

¹⁶² Petershagen, Die Gebäudehaftung, 146.

¹⁶³ Wagner, § 836, Nr. 8; Staudinger, § 836, Nr. 6.

¹⁶⁴ Petershagen, Die Gebäudehaftung, 121 vd.; Wagner, § 836, Nr. 8.

¹⁶⁵ Katzenmeier, § 836, Nr. 11; Kern, § 836, Nr. 5; Staudinger, § 836, Nr. 2, 3; Petershagen, Die Gebäudehaftung, 129, 145.

eksikliğin genel olarak vereceği zararlardan bahsedilmektedir. Alman hukukundaki bu düzenlemeyle binanın veya yapı eserinin mutlaka aktif olarak zarar vermesi aranmaktadır.

Yıkılma, binanın veya eserin bütünüyle ani ve istem dışı çökmesi veya devrilmesidir¹⁶⁶. Kopma, parçanın bütünden istem dışı ayrılmasını veya en azından parçanın genel yapı içinde gevşemesini gerektirir¹⁶⁷. Yıkılma veya kopmanın, yapının geri kalanını etkilemeden sadece yapının iç bağlantısını etkilemesi bile yeterlidir. Böylece meselâ bir iniş borusunun bükülmesi, yanlış monte edilmiş bir kilit açma cihazının yanlışlıkla çalışması nedeniyle bir garaj kapısının düşmesi veya gaz/su borularındaki çatlaklar da bu kapsamda kabul edilmiştir¹⁶⁸.

Yapı ile bağlantılarında herhangi bir fiziksel değişiklik olmaksızın, misal bir kanalizasyon sisteminin tıkanması gibi, bileşenlerin sadece arızalanması bir kopma değildir. Bu durumlar BGB m. 836 kapsamında değerlendirilemez¹⁶⁹.

Yıkılma veya kısmî kopmanın, yapının yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten meydana gelmesi gerekir. Yapı yapılırken uyulması gereken bazı teknik ve hukukî kurallar mevcuttur. Bu kurallara uyulmaması, başlı başına, yapının yapımında bozukluk bulunduğunun kabulü için yeterlidir. Yapım, bir yapının ilk inşası veya genişletilmesi anlamına gelirken; uygun bakım, bitmiş yapıdaki güvenlikle ilgili kusurların ortadan kaldırılmasını gerektirir¹⁷⁰.

Bir binaya sonradan üçüncü bir şahıs tarafından hatalı bir parça eklenmesi, hatalı yapım teşkil etmez. Ancak bu hâllerde hatanın giderilmesi gerektiğinden, kusurlu bakım dikkate alınmalıdır. Bu durumda malik sıfatıyla zilyedin, olağan ve gerekli özeni gösterdiğini ispatlayarak sorumluluktan kurtulması mümkündür¹⁷¹. Alman hukukunda bu bir kusur sorumluluğu olduğu için somut uyuşmazlığın dikkatli bir şekilde incelenmesi gerekmektedir. Düzgün inşa edilmiş yapıların çökmeyeceği ve parçalarının kopmayacağı kabul edildiğinde böyle bir durum ile karşılaşılırsa malik sıfatıyla zilyedin kusursuz olduğunun ispatlanması gerekir¹⁷². Bir yapı ayrıca öngörülebilir hava koşullarına ve üçüncü şahısların kötü davranışlarına dayanabilmelidir¹⁷³. Bu sebeple, doğal afetler, yetkisiz kullanım veya vandalizm gibi olağandışı olayların belirtileri varsa, artık yapı malikinin kusurlu olduğu ileri sürülmez¹⁷⁴.

Alman hukukunda yapı malikinin sorumluluğu ile ürün sahibinin sorumluluğu birbirine benzetilmektedir. Federal Alman Yüksek Mahkemesi, ürün sorumluluğuna dair vermiş bir kararında, yapı malikinin sorumluluğuna atıf yapmıştır¹⁷⁵. Ancak yapı malikinin sorumluluğunun, ürün sorumluluğuna nazaran daha katı bir sorumluluk olduğu da vurgulanmıştır. Zira ürün sorumluluğunda ürünün ilk yapıldığı zamanki güvenlik koşullarına uygun yapılması yeterlidir. Yapı malikinin sorumluluğunda ise, yapının yapımındaki eksiklikle sınırlı kalmayıp aynı zamanda bakımındaki eksikliklerden dolayı da sorumluluk doğabilmektedir¹⁷⁶.

Düzgün bir şekilde inşa edilmiş ve bakımı yapılmış yapılar, normal şartlar altında çökmez veya parçalarını kaybetmez. Bu tür olayların meydana gelmiş olması hâlinde, yapının kusurlu olduğu kabul edilir¹⁷⁷. Yargı kararlarına göre, farklı bir inşaat plânı veya farklı bir tür bakım önlemi yoluyla kopma veya kısmî ayrılmanın önlenmesi mümkünse, yapının kusurlu olduğu, aksi ispat edilene kadar (*prima*

¹⁶⁶ Staudinger, § 836, Nr. 7; Wagner, § 836, Nr. 12, 99, 101; Michael J. Schmid, "Die Haftung für den Einsturz oder die Ablösung von Gebäudeteilen", *VersR* 2012, 1098.

¹⁶⁷ Staudinger, § 836, Nr. 8; Wagner, § 836, Nr. 12.

¹⁶⁸ Petershagen, Die Gebäudehaftung, 130 vd.; Wagner, § 836, Nr. 12.

¹⁶⁹ Kern, § 836, Nr. 5; Wagner, § 836, Nr. 12.

¹⁷⁰ Wagner, § 836, Nr. 13.

¹⁷¹ Petershagen, Grosskommentar, § 836, Nr. 35; Staudinger, § 836, Nr. 14.

¹⁷² Petershagen, Grosskommentar, § 836, Nr. 35; Petershagen, Die Gebäudehaftung, 142 vd.

¹⁷³ Petershagen, Die Gebäudehaftung, 146.

¹⁷⁴ Petershagen, Die Gebäudehaftung, 148 vd.

¹⁷⁵ Petershagen, Die Gebäudehaftung, 246; Wagner, § 836, Nr. 13.

¹⁷⁶ Wagner, § 836, Nr. 13.

¹⁷⁷ Wagner, § 836, Nr. 14.

facie) kabul edilir¹⁷⁸. Binanın kamu güvenliği yönetmeliklerine, yetkili ve görevli mercilerce belirlenen standartlara veya inşaat ruhsatı makamı tarafından belirlenen gerekliliklere uygun olup olmadığı önemsizdir¹⁷⁹. Gerçekten de, yapı, yönetmeliklere uygun yapılmasına rağmen yapımında ya da bakımında eksiklikler bulunabilir.

Yapının yıkılması veya yapıdan münferit parçaların kopması muhtemelen yapıdaki bozukluk veya bakımdaki eksiklik dışında bir sebepten kaynaklanmıyorsa artık aksi ispatlanana kadar (*prima facie*) malik sıfatıyla zilyedin sorumlu olduğuna dair karine ortadan kalkar¹⁸⁰. Özellikle doğa olayları, sorumluluğu ortadan kaldıran alternatif sebepler olarak düşünülebilir. Ancak bunlar, açıkça olağan ve beklenen doğa olaylarının kapsamının dışında kalmalıdır. Zira yapı maliki normal doğa olaylarına hazırlıklı olmalıdır. Yapı, normal doğa olaylarına dayanabilmelidir. Yargı kararları incelendiğinde, istisnaî derecede güçlü fırtınaların bile sorumluluğu ortadan kaldıran sebepler olarak dikkate alınmadığı görülmektedir. Özellikle iklim değişikliği nedeniyle 13 Beaufort'a kadar olan rüzgâr kuvveti artık evler için olağandışı kabul edilmemektedir¹⁸¹. Bir binada, onarım veya güvenlik önlemlerinin alınmasının gerekip gerekmediğini görmek için düzenli olarak kontrol yapılmıyorsa, o binaya kötü bakılmış kabul edilir. Bu durumda yıkılma veya kopma riskinin ortadan kaldırılmaması belirleyicidir¹⁸².

Alman Medenî Kanunu'nun 836. maddesi, açıkça cismani zarar ve/veya eşya zararını düzenlemektedir. Bu maddenin koruma kapsamı, yaşam, sağlık, fiziksel bütünlük ve mülkiyet ile sınırlıdır¹⁸³. Haksız fiil sorumluluğunun düzenlendiği BGB m. 823'te, salt malî kayıplar da zarar olarak değerlendirilip korunurken, istisnaî bir düzenleme olan BGB m. 836'nın koruma kapsamına salt malî kayıpların girmeyeceği açıktır¹⁸⁴. Bu maddede korunan yasal menfaatler, bir kişinin ölümü, vücut ve sağlığının zarar görmesi ve mülkün zarar görmesi olarak kapsamlı bir şekilde tanımlanmıştır. Dolayısıyla, sadece maddi kayıplar tazminat için uygun değildir. Zararın kapsamı konusunda herhangi bir özel durum söz konusu değildir¹⁸⁵. Bu sebeple, zararın kapsamı, genel hükümler (BGB m. 249 vd.) ile BGB m. 842 vd.'ndaki hükümlere uygun olarak belirlenir. Zarar görenin ihmali, birlikte kusur kapsamında BGB m. 254 uyarınca dikkate alınmalıdır¹⁸⁶.

3. Uygun illiyet bağı

Alman hukukunda malik sıfatıyla zilyedin sorumluluğunun gündeme gelebilmesi için yapıdaki bozukluk veya bakımındaki eksiklik sonucunda yapıda yıkılma veya parçaların kopması aranır. Ayrıca söz konusu yıkılma veya kopmanın korunan hukuki menfaatleri zedelemesi gerekir¹⁸⁷. İlliyet bağının ispatında, illiyet bağının varlığı, çoğu somut olayda fiili karine (aksi ispat edilene kadar/*prima facie*) olarak kabul edilebilmektedir. Uygun illiyet bağı, başlangıçtan itibaren mevcut değilse veya illiyet bağı kesilmişse, malik sıfatıyla zilyedin sorumluluğu doğmaz. Malik sıfatıyla zilyedin sorumluluğu, Alman hukukunda olağanüstü ve öngörülemeyen olaylar durumunda reddedilebilmektedir. Bununla birlikte, yapısal bir bozukluk (gevşek bir çatı kiremidi gibi) tespit edilmişse de, kaza, sel veya yüzyılın kasırgası gibi bir doğa olayı veya zarar gören tarafın veya üçüncü bir kişinin hukuka aykırı davranışı gibi tamamen öngörülemeyen olaylar varsa, illiyet bağı olmadığı için malik sıfatıyla zilyedin sorumluluğu gündeme gelmez. Türk hukukunda yapı malikinin sorumluluğunda illiyeti kesen sebeplere ilişkin yapılan açıklamalar Alman hukuku için de aynen geçerlidir¹⁸⁸.

¹⁷⁸ Wagner, § 836, Nr. 14.

¹⁷⁹ Wagner, § 836, Nr. 14.

¹⁸⁰ Staudinger, § 836, Nr. 10; Schmid, 1098; Wagner, § 836, Nr. 14.

¹⁸¹ Spindler, § 836 Nr. 13; OLG Stuttgart, NJW-RR 2017, 793.

¹⁸² Petershagen, Grosskommentar, § 836, Nr. 38.

¹⁸³ Staudinger, § 836, Nr. 2.; Petershagen, Die Gebäudehaftung, 167.

¹⁸⁴ Wagner, § 836, Nr. 16.

¹⁸⁵ Staudinger, § 836, Nr. 15.

¹⁸⁶ Staudinger, § 836, Nr. 15; Petershagen, Grosskommentar, § 836, Nr. 51.

¹⁸⁷ Staudinger, § 836, Nr. 1; Kern, § 836, Nr. 6; Katzenmeier, § 836, Nr. 15.

¹⁸⁸ Bkz. Yukarıda, I, B. 4.

4. Kusur

Türk hukukundan farklı olarak Alman hukukunda yapı malikinin sorumluluğu, bir kusur sorumluluğu olarak düzenlenmiştir. Kusur ehliyeti olmayan kimselerin bu madde kapsamında sorumluluğu gündeme gelmez¹⁸⁹. Zarar görenin, zarar verenin kusurunu ispat etmesi gerekmez. Kusuru ispat bakımından ispat yükü, zarar görenin lehine yer değiştirmiştir. Önce zarar gören, yukarıda açıklanan hususları ispat edecek, ardından malik sıfatıyla zilyet kendisinden beklenen olağan ve gerekli özeni gösterdiğini ispat etmeye çalışacaktır. Sorumluluktan kurtulmak, malik sıfatıyla zilyedin kusursuzluğunu ispat ile mümkün olabilir. Bu tür bir düzenlemenin sebebi, ispat yükünü zarar görenin üzerinden alarak, hükmü biraz da olsa kusur sorumluluğundan uzaklaştırıp kusursuz sorumluluğa yakınlaştırma çabası veya tazminat yükümlüsünün sorumluluktan kurtulmasını zorlaştırarak sorumluluğunu ağırlaştırmak olarak açıklanmaktadır¹⁹⁰. Kusursuzluğu ispat yükü, tazminat yükümlüsünün özenli davranmasını sağlayabileceğinden, tazminat yükümlüsü, zarar verecek olgunun hiç meydana gelmemesi için çaba sarf edecektir¹⁹¹.

C. Sorumlu kişiler

TBK m. 69 gereğince, yapının yapımındaki bozukluktan malik ve bakım eksiklikleri bakımından malik, oturma ve intifa hakkı sahibi sorumlu iken; Alman hukukunda BGB m. 836-838 uyarınca kusura bağlı olarak birden çok kişi sorumlu tutulmaktadır. BGB m. 836 gereğince, öncelikle bina veya yapı eserini malik sıfatıyla elinde bulunduran zilyet (Eigenbesitzer) sorumludur¹⁹². Malı kendisininmiş gibi elinde tutan kişinin sorumlu olmasının son derece isabetli olduğu ileri sürülmektedir. Zira bu sayede tazminat sorumluluğu, yapıdaki bozukluğu veya bakım eksikliğini zamanında saptayabilecek ve önlem alabilecek kişiye yüklenmektedir¹⁹³. Gerekli özeni gösterdiğini ispat ederek sorumluluktan kurtuluş imkânı tanındığı için, sorumluluğu bu özeni gösterebilecek kişiye yüklemek de doktrinde isabetli bulunmuştur¹⁹⁴.

Alman Medenî Kanunu'nun 836/II düzenlenmesinde yeni zilyet ile birlikte eski zilyet de sorumlu tutulmaktadır¹⁹⁵. Eski zilyet, zilyetliğin devrinden sonra bir yıl süreyle sorumlu tutulmaya devam edilmektedir. Zira yeni zilyet, ancak belli bir zamanın geçmesinden sonra yapıdaki bozukluğa veya bakım eksikliğine vakıf olabilir¹⁹⁶. Alman hukukunda yapı malikinin sorumluluğu bir kusur sorumluluğudur. Bu sebeple, yeni zilyedin, yapıdaki bozukluğun veya bakım eksikliğinin giderilmesinde herhangi bir ihmali bulunmadığını ispat ederek sorumluluktan kurtulması olağandır¹⁹⁷. Bu hâllerde, zarar görenin menfaatinin yeterince korunması için, yeni zilyet sorumluluktan kurtulsa bile, zarar görenin başvurabileceği eski zilyedin varlığı önemlidir¹⁹⁸. Bir yıllık süre içinde artık yeni zilyedin eksikliklerin farkına varıp gerekli önlemleri alması gerektiği, almaması hâlinde kusurlu sayılacağından, eski zilyedin sorumluluğu bir yılın hitamında sona ermektedir¹⁹⁹.

Alman Medenî Kanunu'nun 837. maddesi uyarınca, *"herhangi bir kimse bir hakkın kullanılması dolayısıyla yabancı bir bina veya herhangi bir yapı eserine zilyet ise o, taşınmazın zilyedinin yerine 836. madde uyarınca sorumlu olacaktır"*. Bu madde, haksız fiil hukuku kapsamında özen yükümlülüğünün tehlikeyi en iyi kontrol edebilen, nispeten en etkili ve en az maliyetli güvenlik önlemlerine sahip olan

¹⁸⁹ Kern, § 836, Nr. 8; Staudinger, § 836, Nr. 1; Wagner, § 836, Nr. 27.

¹⁹⁰ Petershagen, Die Gebäudehaftung, 224.

¹⁹¹ Wagner, § 836, Nr. 27.

¹⁹² Staudinger, § 836, Nr. 12;

¹⁹³ Petershagen, Die Gebäudehaftung, 257.

¹⁹⁴ Petershagen, Die Gebäudehaftung, 257.

¹⁹⁵ Kern, § 836, Nr. 6; Staudinger, § 836, Nr. 13, 14; Petershagen, Die Gebäudehaftung, 174.

¹⁹⁶ Kern, § 836, Nr. 6; Staudinger, § 836, Nr. 13, 14; Petershagen, Die Gebäudehaftung, 174.

¹⁹⁷ Kern, § 836, Nr. 6; Staudinger, § 836, Nr. 13, 14.

¹⁹⁸ Staudinger, § 836, Nr. 14.

¹⁹⁹ Staudinger, § 836, Nr. 14.

tarafa yöneltmesine ilişkin genel ilkenin somutlaştırılmış hâli olarak değerlendirilmektedir²⁰⁰. Bu maddede “*yerine*” ifadesi kullanıldığından, artık malik sıfatıyla zilyedin, BGB m. 836 uyarınca sorumluluğu gündeme gelmez. Bu hâllerde malik sıfatıyla zilyedin, koşulları gerçekleşmişse genel haksız fiil sorumluluğu, BGB m. 823 maddeye göre devam edebilir. Böylece malik sıfatıyla zilyedin BGB m. 823; bir hakka dayanarak bina veya yapı eserine zilyet olanın ise BGB m. 837 uyarınca sorumluluğu devam eder. Bu madde uyarınca bir kişi, özel hukuk ya da kamu hukukundan kaynaklı aynı veya nispi bir hakka dayanarak bir bina ya da yapı eseri üzerinde fiili kontrol uygulayabiliyorsa, meydana gelen zararlardan malik sıfatıyla zilyedin yerine sorumlu olur²⁰¹. Böyle bir düzenlemenin son derece isabetli olduğu belirtilmektedir. Zira bina veya yapı üzerindeki hâkimiyeti ve buna bağlı olarak kontrol olanağı daha fazla olan zilyedin sorumlu tutulmasının daha mantıklı olacağı ileri sürülmektedir²⁰². Malik sıfatıyla zilyede nazaran böyle bir zilyedin ekonomik açıdan da daha etkin önlemler alabileceği savunulmaktadır. Meselâ, bir arazi üzerinde aynı veya nispi bir hakka dayanılarak sirk çadırları inşa edilmişse, burada artık BGB m. 837 uyarınca sadece bina veya yapı eserinin zilyedi olan kimsenin sorumluluğu gündeme gelecek; arsa sahibinin ise, kusuru varsa genel haksız fiil hükümleri çerçevesinde (BGB m. 823) sorumluluğu devam edecektir. Doktrinde, arsada kiracıya ait bir bina veya eser olmadıkça kiracının BGB m. 837 uyarınca sorumlu olmayacağı belirtilmektedir²⁰³.

Alman hukukunda intifa hakkı sahibinin BGB m. 837 kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda farklı görüşler bulunmaktadır. Yukarıda da belirttiğimiz üzere, BGB m. 837’nin koşullarının gerçekleşmesi hâlinde bu kişiler, arazi malikinin (malik sıfatıyla zilyedin) yerine sorumlu tutulur. Dolayısıyla doktrinde bir görüş, intifa hakkı sahibinin BGB m. 837 uyarınca sorumlu olacağını savunurken²⁰⁴; bir diğer görüş ise, intifa hakkı sahibinin sorumluluğunun yapı malikinin sahibiyle birlikte devam edeceğini bu hâllerde de BGB m. 838’in uygulama alanı bulacağını savunmaktadırlar²⁰⁵.

Alman Medenî Kanunu’nun 838. maddesi incelendiğinde “*her kim ki bir binanın veya toprağa bağlı olan bir eserin bakımını zilyet için yüklenmiştir yahut bina veya esere yararlanma hakkına sahip olduğundan dolayı bakmak zorundadır, o da tıpkı zilyet gibi yıkılma ve kısımların ayrılması ve düşmesi sonucu meydana gelecek zarardan sorumludur.*”²⁰⁶ hükmü ile karşılaşılmaktadır. Görüldüğü üzere, söz konusu hükümle bakım yükümlüsü kişilere de sorumluluk yüklenmiştir. Alman hukukunda yapı maliklerinin şirketlerle anlaşarak yapının bakımını bu şirketlere devretmeleri son derece yaygındır. Yapı malikinin bir şirketi görevlendirerek üzerine düşeni yaptığı ve bu nedenle kusuru olmadığını ileri sürerek sorumluluktan kurtulması mümkündür. Böyle durumlar için kanun koyucu, bir eserin bakımını mal sahibi için üstlenen veya sahip olduğu bir kullanım hakkı sebebiyle binanın veya eserin bakımını yapmak zorunda olan kişilerin de sorumluluğunu ayrıca düzenlemiştir. Nitekim bina veya yapı eseri hakkında en iyi bilgiye sahip olabilecek durumda olan kişileri sorumlu kılmak görüşü, Alman hukukunda yer alan düzenlemelerde ağır basmaktadır²⁰⁷. Kiracı ve intifa hakkı sahibinin de bu madde kapsamında malik sıfatıyla zilyetle birlikte sorumlu olacağı, Alman hukukunda kabul edilmektedir²⁰⁸. Bir kimse, binanın yıkılması veya binanın bazı bölümlerinin kopması (ayrılması) sebebiyle herhangi bir zarara yol açmayacak şekilde binanın bakımını yapma sorumluluğunu üstlenmişse, BGB m. 838 uyarınca sorumludur²⁰⁹. Bu kimse, yapının tamamının değil, bir kısmının bakımını üstlenmiş olsa da sorumluluğu devam eder²¹⁰.

²⁰⁰ Kern, § 837, Nr. 1; Staudinger, § 837, Nr. 2; Schmid, 1098; Wagner, § 837, Nr. 1; Petershagen, Grosskommentar, § 837, Nr. 2.

²⁰¹ Staudinger, § 837, Nr. 2.

²⁰² Petershagen, Grosskommentar, § 837, Nr. 3.

²⁰³ Staudinger, § 837, Nr. 2; Petershagen, Die Gebäudehaftung, 182.

²⁰⁴ Kern, § 837, Nr. 2; Staudinger, § 837, Nr. 2.

²⁰⁵ Wagner, § 837, Nr. 3; Petershagen, Grosskommentar, § 837, Nr. 3.1.

²⁰⁶ Kern, § 838, Nr. 1; Staudinger, § 838, Nr. 1.

²⁰⁷ Petershagen, Die Gebäudehaftung, 258.

²⁰⁸ Wagner, § 838, Nr. 6, 8.

²⁰⁹ Petershagen, Die Gebäudehaftung, 186 vd.

²¹⁰ Petershagen, Die Gebäudehaftung, 188.

D. Tazminat (Giderim) yükümlülüğü

Yapı malikinin sorumluluğu kapsamında yalnızca mutlak hak niteliği taşıyan hukukî menfaatler, özellikle kişinin fizikî bütünlüğünün ve mülkiyet hakkının ihlali korunur. Saf malvarlığı zararının tazmini istenemez²¹¹.

Yapı malikinin sorumluluğu kapsamında oluşan zararın tazmini, genel hükümler kapsamında olacaktır²¹². Yapı malikinin kusuru, birlikte kusur, illiyet bağımlı kesen hususlar hâkim tarafından dikkate alınarak tazminata hükmedilir²¹³.

Sonuç

Türk hukukunda da Alman hukukundakine benzer bir düzenleme öngörülmelidir. Gerçekten de, zor koşullarda bir daire satın alan, yapım aşamasında aktif bir şekilde rol oynamayan yapı malikinin kusursuz olarak sorumlu tutulması isabetli değildir. Alman hukukunda olduğu gibi ispat yükü yer değiştirilerek hem zarar görenin hem yapı malikinin menfaatlerinin dikkate alınması isabetli olacaktır. Türk hukukunda yapı malikinin sorumluluğunun kurtuluş kanıtı dahi getirilemeyen bir kusursuz sorumluluk hâli olarak düzenlenmesi, yapı malikinin sorumluluğunu önemli ölçüde genişletmiştir. Türk hukukunda yapı maliki, gerekli tedbirleri aldığı, buna rağmen zararın doğduğunu ispat ederek dahi sorumluluktan kurtulamamaktadır. Kanun koyucuda yapı malikinin sorumluluğunun kusursuz sorumluluk hâli olarak kalması yönünde irade bulunması hâlinde ise, hiç değilse kurtuluş kanıtı getirme imkânı sunulmalıdır. Nitekim Türk hukukunda da yapı maliki, gerekli tedbirleri aldığı, buna rağmen zararın doğduğunu ispat ederek sorumluluktan kurtulabilmelidir.

Alman hukukunda yapının eski maliki, yapının devrinden sonra bir yıl süreyle BGB m. 836 kapsamında sorumlu tutulmaya devam eder. Yeni malikin, ancak belli bir zamanın geçmesinden sonra yapının yapılışındaki bozukluğa veya bakımındaki eksikliğe vakıf olabileceği kabul edilmektedir. Bir yıllık süre içinde artık yeni malikin yapının durumuna vakıf olması ve gerekli önlemleri alması gerekir. Nitekim bir yılın hitamında, eski malikin BGB m. 836 kapsamında sorumluluğu ortadan kalkmaktadır. Alman hukukundaki bu düzenleme, kanaatimizce yerindedir.

Türk hukukunda yapı malikinin haricinde intifa ve oturma hakkı sahipleri de sorumlu kişilerden sayılmıştır. Ancak intifa ve oturma hakkı sahiplerinin sorumluluğu, binadaki bakım eksikliği ile sınırlandırılmıştır (TBK m. 69/II). Alman hukukunda ise, sorumlu kişilerin kapsamı daha geniş bir çerçevede BGB m. 837 ve m. 838'de düzenlenmiştir. Alman Medenî Kanunu'nun 837. maddesi, yapı malikinin yerine sorumlu olan kişileri düzenlemişken; 838. maddesinde, yapı maliki ile birlikte sorumlu olanlar düzenlenmiştir. Kanaatimizce, Alman hukukunda olduğu gibi Türk hukukunda da sorumlu olan kişilerin daha detaylı bir şekilde düzenlenmesi isabetli olur. Meselâ, kiracının kiraladığı bir bağımsız bölümde kolonları kesmesi sonucunda zararın meydana gelmesi hâlinde, kiracının da yapı malikinin kusursuz sorumluluğunu düzenleyen hükümler uyarınca sorumlu tutulması gerekir. Alman hukukunda yapıyı kullanan, böylece zararı daha hızlı ve kolay bir şekilde önleme imkânına sahip kimselerin sorumluluğunun detaylı bir şekilde düzenlenmesi bizce yerindedir.

Alman hukukunda yapı malikinin sorumluluğu, "yıkılma" ve/veya "kopma" durumu ile sınırlı olarak düzenlenmiştir. BGB m. 836'ya göre, bir binanın veya toprakla bağlantılı bir eserin yıkılması dolayısıyla veya binanın veya eserin kısımlarının kopması ve ayrılması dolayısıyla zarar doğması durumunda, o taşınmazın maliki, doğan zararı tazminle yükümlü tutulabilir. Buna göre, TBK m. 69'dan farklı olarak BGB m. 836'nın uygulama alanı, somut olarak yıkılma ve/veya kopma olaylarına özgüdür. Türk hukukunda yıkılma ve/veya kopma özel olarak aranmamakta; bina veya diğer yapı eserinin yapılışındaki bozukluk veya bakımındaki eksikliğin genel olarak vereceği zararlardan bahsedilmektedir.

²¹¹ Staudinger, § 836, Nr. 2.

²¹² Petershagen, Die Gebäudehaftung, 169.

²¹³ Petershagen, Die Gebäudehaftung, 151, 169.

Nitekim Alman hukukunda yapı malikinin sorumluluğunun doğması için, binanın veya yapı eserinin mutlaka aktif olarak zarar vermesi aranmaktadır. Kanaatimizce, Türk hukukunda da benzer bir düzenleme ile, bina veya diğer yapı eserinin, sadece yıkılması ve/veya bunlardan bir kısmının (parçasının) kopması dolayısıyla oluşan zararlar için yapı malikinin sorumluluğu kabul edilmelidir. Yıkılma ve kopma durumları dışındaki hâllerde, dar anlamda haksız fiil (kusur) sorumluluğu benimsenmelidir.

Kaynakça

- Abik, Yıldız. "Kaynak Hakkına İlişkin Türk Medeni Kanunundaki Hükümler Hakkında Bir Değerlendirme", *Tarım Bilimleri Araştırma Dergisi*, 3/1, (2010), 79-91.
- Acar, Bülent. "Yargıtay'ın, "Ek Kusurun Giderimle İlgili Olarak Birlikte Kusuru Etkilemesi" İşlevini Tanımsızlığı Görüşünün Eleştirisi", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.: 3, (1991), 341-346.
- Akartepe, Alpaslan. "Türk Borçlar Kanunu'nun Haksız Fiilden Doğan Borç İlişkileri Alanında Getirdiği Yenilikler ve Değişiklikler", *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XVI/1-2, (2012), 159-190.
- Akçaal, Mehmet. *Eşya Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2. Baskı, 2022.
- Akıncı, Şahin. *Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler*, Konya: Sayram Yayınları, 12. Baskı, Haziran 2021.
- Ayan, Mehmet. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Adalet Yayınevi, 12. Baskı, Eylül 2020.
- Aydoğdu, Murat - Nart, Serdar. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Adalet Yayınevi, 1. Baskı, Şubat 2022.
- Başoğlu, Başak. "Sözleşme Dışı Kusursuz Sorumluluk Hukuku ve Özellikle Tehlike Sorumluluğuna İlişkin Değerlendirmeler", *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6/2, (2015), 29-59.
- Birk, Günther H. J. "Ersatzpflicht für Dachlawinenschäden", *NJW* 1983, 2911-2917.
- Bolat Türkdogan, Elif. *Türk Hukukunda Bir Kusursuz Sorumluluk Türü Olarak Objektif Özen Ödevine Dayalı Sorumluluk*, Ankara: Adalet Yayınevi, Mayıs 2021.
- Bucaktepe, Adil. "Depremden Dolayı İdarenin Sorumluluğu", *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 17-18/26-27-28-29, (2012-2013), 93-122.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Yetkin Yayınları, 26. Baskı, 2021. (Eren, Genel).
- Eren, Fikret. *Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyet Bağı Teorisi*, Ankara: Sevinç Matbaası, 1975. (Eren, Sorumluluk).
- Furrer, Andreas - Müller-Chen, Markus - Çetiner, Bilgehan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: On İki Levha, 1. Baskı, Eylül 2021.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Herrmann, Elke. "Cautio damni infecti, Besitzbegriff und Verantwortung für Sachgefahren", in: *Eckert, Jörn, Der praktische Nutzen der Rechtsgeschichte. Hans Hattenhauer zum 8. September 2001*, Heidelberg: 2003, 203-214.
- Huguenin, Claire. *Obligationenrecht Allgemeiner und Besonderer Teil*, Zürich-Base-Genf: Schulthess, 2012.
- Kaneti, Selim. "İsviçre Federal Mahkemesinin Yapı Malikinin Sorumluluğuna İlişkin Kararları", *Adalet Dergisi*, S.: 9-10, Y.: 59, (Eylül-Ekim 1968), 575-590.
- Karan, Yeliz. "Haksız Fiil Sorumluluğu ile Sözleşmeden Doğan Sorumluluğun Karşılaştırılması", *Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan*, İstanbul: Filiz Kitabevi, Nisan 2013, 723-748.
- Katzenmeier, Christian. *Nomos Kommentar, BGB Schuldrecht, Band 2 §§ 241- 853*, Ed. Barbara Dauner-Lieb/Werner Langen, Baden-Baden: Nomos Verlag, 4. Auflage, 2021.
- Kern, Christoph. *Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch mit Rom-1- VO, Rom-II-VO, Rom-III-VO, EG-UntVO/HUntProt und EuErbVO*, München: C. H Beck, 19. Auflage, 2023.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Turhan Kitabevi, 26. Bası, Eylül 2022.

- Kurt, Ekrem. “Yapı Malikinin Sorumluluğu”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 14/4, (2008), 171-192.
- Oğuz, Habip. “Sorumluluk Hukukunda Kusur”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, S.: 28, Y.: 7, (Ekim 2016), 273-286.
- Oğuzman, M. Kemal – Öz, M. Turgut. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt-2, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 16. Bası, Mart 2021.
- Oğuzman, M. Kemal - Seliçi, Özer - Oktay-Özdemir, Saibe. *Eşya Hukuku*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 24. Bası, Kasım 2022.
- Öcal Apaydın, Bahar. “Elektrik Enerjisi Nakil Hatlarının Yol Açtığı Zarardan Sorumluluk”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 27/2, (2019), 307-344.
- Öztaş, İlker. “Bina ve Diğer Yapıların Yapılışlarındaki Bozukluklardan veya Bakımındaki Eksikliklerden Dolayı Paydaşların Sorumluluğu”, *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XI/1-2, (2007), 351-365.
- Petershagen, Jörg. *beck-online. Grosskommentar*, München: C. H. Beck, 19. Auflage, 2023. (Petershagen, Grosskommentar).
- Petershagen, Jörg. *Die Gebäudehaftung – § 836 BGB im System der Verkehrssicherungspflichten*, Berlin: Duncker & Humblot, 2000. (Petershagen, Die Gebäudehaftung).
- Schmid, Michael J. “Die Haftung für den Einsturz oder die Ablösung von Gebäudeteilen”, *VersR 2012*, 1098-1100.
- Schwenzer, Ingeborg. *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil*, Bern: Stämpfli Verlag, 7. Auflage, 2016.
- Sirmen, A. Lâle. *Eşya Hukuku*, Ankara: Legem Yayınevi, 11. Baskı, 2023.
- Spindler, Gerald. *Beck'sche Online KommentareBeckOK*, München: C.H. Beck, 68. Edition, 2023.
- Staudinger, Ansgar - Heinze, Stefan. “Der Grabstein - Stein des Anstoßes”, *Jura* 2003, 581-587.
- Staudinger, Ansgar. *Nomos Handkommentar, Bürgerliches Gesetzbuch*, Ed. Prof. Dr. Dr. h.c. Reiner Schulze, Baden-Baden: Nomos Verlag, 12. Auflage, 2024.
- Şahin, Turan. “Türk-İsviçre Borçlar Kanunu ve İsviçre Borçlar Kanunu (2020) Tasarısında Kusursuz Sorumluluk Hallerinin Görünümü”, *Terazi Hukuk Dergisi*, 13/145, (Eylül 2018), 125-129.
- Tandoğan, Halûk. *Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku*, Ankara: Turhan Kitabevi, Birinci Baskı, 1981.
- Tekinay, Selahâttin Sulhi – Akman, Sermet – Burcuoğlu, Halûk – Altop, Atillâ. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 7. Bası, 1993.
- Wagner, Gerhard. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, München: Verlag C.H. Beck, Band 7, 2024.
- Yavuz, Cevdet. “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Göre "Kusursuz Sorumluluk" Halleri ve İlkeleri”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 14/4, (2008), 29-61.
- Yıldırım, Abdülkerim. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Monopol Yayınları, 12. Baskı, Haziran 2021.
- Yılmaz, Süleyman. “Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Sebep Sorumluluklarına İlişkin Yeni Hükümler”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 59/3, (2010), 551-578. (Yılmaz, Yeni Hükümler).

Yılmaz, Yasemin. "Sözleşmeden Doğan Sorumluluk ile Haksız Fiil Sorumluluğunun Karşılaştırılması", (Ed. Tufan Öğüz, Emrehan İnal, Başak Baysal, Şükran Şıpka, Hasan Erman), *Prof. Dr. Necla Giritlioğlu'na Armağan*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, Mart 2020, 613-648.

Makale Bilgi Formu

Yazarın Katkıları: Makale tek yazarlıdır. Yazar makalenin son halini okuyup onaylamıştır.

Çıkar Çatışması Bildirimi: Yazar tarafından potansiyel çıkar çatışması bildirilmemiştir.

Telif Beyanı: Yazarlar dergide yayınlanan çalışmalarının telif hakkına sahiptirler ve çalışmalarını CC BY-NC 4.0 lisansı altında yayımlanmaktadır.

Destek/Destekleyen Kuruluşlar: Bu araştırma için herhangi bir kamu kuruluşundan, özel veya kâr amacı gütmeyen sektörlerden hibe alınmamıştır.

Etik Onay ve Katılımcı Rızası: Bu çalışmanın hazırlanma sürecinde bilimsel ve etik ilkelere uyulduğu ve yararlanılan tüm çalışmaların kaynakçada belirtildiği beyan olunmaktadır.

İntihal Beyanı: Bu makale iThenticate tarafından taranmıştır.