

## Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu

### Landowner's Liability

Yasemin YILMAZ\*

#### Öz

Taşınmaz malikinin sorumluluğu Türk Medeni Kanunu (TMK) md.730'da düzenlenmiş bir kusursuz sorumluluk halidir. Anılan hükümde ikili bir ayırım yapılarak taşınmaz malikinin sorumluluğu düzenleme alanı bulmuştur. Türk Medeni Kanunu md.730/f.1'de taşınmaz mülkiyetinin yasal kısıtlamalara aykırı olarak kullanılması halinde sorumluluk, TMK md.730/2'de ise taşınmaz mülkiyetinin yasal sınırları içerisinde hukuka uygun bir şekilde kullanılması sonucunda meydana gelen kaçınılmaz taşkınlıklardan sorumluluk hali düzenlenmiştir.

Sorumluluğun şartları TMK md.730/f.1 kapsamında taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını bu hakkın yasal kısıtlamalara aykırı olarak kullanması, bunun sonucunda bir kimsenin zarar görmesi veya zarar tehlikesi ile karşılaşması ve malikin bu kullanımı ile zarar veya zarar tehlikesi arasında uygun nedensellik bağının bulunması şeklinde iken; TMK md.730/f.2 kapsamında ise taşınmaz malikinin yerel âdete uygun ve kaçınılmaz nitelikteki davranışının olması, bununla bir kimseye zarar verilmesi ve bu davranış ile zarar arasında uygun nedensellik bağının bulunması biçimindedir.

Taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının yasal kısıtlamalarına aykırı davranması halinde, yani TMK md.730/f.1 hükmü gereğince sorumluluğun doğduğu durumlarda bundan zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kişiler durumun eski hale getirilmesi, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesi için dava açabilecekken, TMK md.730/f.2 kapsamında, yani taşınmaz malikinin yerel âdete uygun kaçınılmaz taşkınlıklarından bir zararın doğması halinde ise zarar gören kimse bunun uygun bir bedelle denkleştirilmesini isteyebilecektir.

Çalışmamızda öncelikle taşınmaz malikinin sorumluluğuna dair genel açıklamalara yer verilip akabinde sorumluluğun hukuki niteliği, şartları, sorumluluğun doğması halinde hangi taleplerin ileri sürülebileceği ve zamanaşımı hususları incelenecek ve son olarak da karıştırılması en olası sorumluluk çeşidi olan yapı malikinin sorumluluğu ile ortak ve farklı yönleri üzerinde durulacaktır.

**Anahtar Kelimeler:** Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu, Kusursuz Sorumluluk, Objektif Sorumluluk, Fedakârlığın Denkleştirilmesi İlkesi, Taşınmaz Mülkiyetinin Taşkın Kullanılması, Kaçınılmaz Taşkınlık, Yapı Malikinin Sorumluluğu.

\* Hakim, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Doktora Programı Öğrencisi, yasemin.yilmaz.09@hotmail.com.

## Abstract

Landowner's liability is a strict liability situation which is arranged in Turkish Civil Code (TCC) art.730. In the aforementioned provision the landowner's liability is edited by making a bilateral distinction. While liability in situation of using derogatorily to legal restrictions of land property is arranged in TCC art.730/1, situation of liability from inevitable excesses that occurred as a result of using in accordance with the law in legal limits of land property is regulated in TCC art.730/2.

While liability's conditions within the scope of TCC art.730/1 are shaped like using derogatorily to legal restrictions of landowner's property right, in consequence of this, suffer of a person or facing with the risk of suffer and involving of proper causality between suffer or the risk of suffer with owner's this using, conditions of liability but within the framework of TCC art.730/2 are shaped like including of landowner's suitable to local custom and inevitable behaviour, suffer of a person with this way and containing of proper causality between this behaviour and suffer.

While in situation of using derogatorily to legal restrictions of landowner's property right, namely in situations occurring of liability in accordance with the provision of TCC art.730/1, people who are suffered or faced with risk of suffer from this way can prosecute an action for restoring of situation, compensating of risk and suffer, in content of TCC art.730/2, namely in case of occurring a suffer from landowner's suitable to local custom inevitable excesses, a person who is suffered can demand of equalization with a proper compensation it.

In our study firstly general descriptions about the landowner's liability will be explained then matters that liability's legal character, its conditions, claiming what kind of demands in situation occurring of responsibility and timeout will be examined and finally mutual and different dimensions with liability of construction owner which kind of responsibility that has the most confusing potential will be discussed.

**Keywords:** Landowner's Liability, Strict Liability, Objective Liability, Principle Equalization Of Sacrifice, Using Excess Of Land Property, Inevitable Excess, Liability Of Construction Owner.

## GİRİŞ

Hukukumuzda sorumluluğun doğabilmesi için kural olarak failin kusurlu olması gerektiği anlayışı benimsenmiş olmakla birlikte istisnai olarak bazı durumlarda kusursuz sorumluluk hallerinin de olabileceği öngörülmüştür. Kusursuz sorumluluk halleri genel olarak 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda<sup>1</sup> (TBK) (*'Hakkaniyet Sorumluluğu'* (TBK md.65), *'Adam Çalıştıranın Sorumluluğu'* (TBK md.66), *'Hayvan Bulunduranın Sorumluluğu'* (TBK md.67), *'Yapı Malikinin Sorumluluğu'* (TBK md.69) vb. şekilde) düzenlenmiş olmasının yanı sıra birçok kanunda da (*Motorlu (Kara) Araçları İşletenlerin Hukuki sorumluluğu* (2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu (KTK<sup>2</sup>) md.85), *Çevreyi Kirletenin Sorumluluğu* (2872 Sayılı Çevre Kanunu (ÇK<sup>3</sup>) md.28), *Sivil Hava Araçlarını İşletenlerin Hukuki Sorumluluğu* (2920 Sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu (TSHK)<sup>4</sup> md.134) vb. şekilde) bu sorumluluk çeşidine yer verilmiştir. Çalışma konumuz olan *'Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu'* ise 4721 Sayılı TMK<sup>5</sup> md.730'da düzenleme alanı bulmuş bir kusursuz sorumluluk halidir.

1 R.G. T.04.02.2011, S.27836.

2 R.G. T.18.10.1983, S.18195.

3 R.G. T.11.08.1983, S.18132.

4 R.G. T.19.10.1983, S.18196.

5 R.G. T.08.12.2001, S.24607.

## I-TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞUNA GENEL BAKIŞ

Mülkiyet hakkı gerek Anayasa (AY)<sup>6</sup> (md.35) ve birçok kanuni düzenleme ile iç hukukta gerekse de AİHS ve ek protokolleri<sup>7</sup> (md.2) ile uluslararası hukukta düzenleme alanı bulmuş temel haklardandır. Mülkiyet hakkı hukukumuzda genel olarak AY md.35'te, özel hukuk açısından da TMK 683 vd. maddelerinde düzenlenmiştir.

Anayasa md.35'te herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu hüküm altına alınmış, özel hukuk açısından ise TMK md.683/f.1'de bir şeye malik olan kimsenin hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahip olduğu belirtilmiştir.

Mülkiyet hakkı malike en geniş yetkiler veren hak olsa da sınırsız bir hak değildir. Gerçekten de AY md.35'te bu hakkın kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği ve kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı öngörülmüş ve ayrıca özel hukuk açısından da başta TMK (md. 737, 738, 742, 743, 744, 751, 752,753 vb.) olmak üzere birçok kanunda mülkiyet hakkı kısıtlamalarına ilişkin çeşitli düzenlemeler öngörülerek bu hak sınırlandırılmıştır. Bu sınırlamalara aykırı davranılması ise belirli şartlar dâhilinde malikin sorumluluğunu doğurmaktadır.

Çalışma konumuz olan taşınmaz malikin sorumluluğu TMK md.730'da düzenlenmiştir. Gerek maddenin kenar başlığından gerekse de içeriğinden anlaşılacağı üzere TMK md.730 kapsamında malikin sorumluluğu sadece taşınmazlarla sınırlı olup taşınır mallar sebebiyle bir kimsenin uğramış olduğu zarar bu madde kapsamına girmemektedir.

Ayrıca belirtmelidir ki, kamu tüzel kişilerinin özel mülkiyetine tabi taşınmazları bakımından TMK md.730 hükmünün uygulanabileceğine tereddüt yoksa da idarenin kamu malı niteliğinde olan orta ve hizmet malları için TMK md.730'un uygulanabilirliği tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız doktrindeki hâkim görüşe göre taşkınlık sayılan eylem idarece yürütülen kamu hizmetinden kaynaklanıyorsa idarenin sorumluluğu idari yargıda idare hukuku kurallarına göre belirlenmelidir<sup>8</sup>.

Önemle belirtmelidir ki taşınmaz mülkiyetinin kısıtlamaları mülkiyetin doğrudan doğruya kısıtlamaları ve dolayısıyla kısıtlamaları şeklinde ikili bir ayrıma tabi tutulmakta<sup>9</sup> ise de çalışmamızda sadece malikin, taşınmaz mülkiyetinin doğrudan kısıtlamalarına aykırılığı halindeki sorumluluğu inceleme konusu yapılacaktır. Nitekim mülkiyetin doğrudan doğruya kısıtlamaları malikin yetkilerini kısıtlamakta olup malikin, buna aykırılık sebebiyle zarara uğrayan veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kimseye karşı TMK md.730 uyarınca sorumluluğu doğabilmektedir. Diğer taraftan taşınmazın dolayısıyla kısıtlamalarında ise kanun bir kişiye taşınmaz malikine karşı bir

6 R.G. T.09.11.1982, S.17863 (Mükerrer).

7 Ek Protokol No:1.

8 **Selahattin Sulhi Tekinay**, Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri, C.2/1, İstanbul, 1988, s.130-131; **M. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir**, Eşya Hukuku, 20. Baskı, İstanbul, 2017, s.603; **Şeref Ertaş**, Eşya Hukuku, 11. Baskı, İzmir, 2014, s.420; **Mehmet Ayan**, Eşya Hukuk II: Mülkiyet, 9. Baskı, Ankara, 2016, s.433-434.

9 **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.447-448.

yenilik doğuran hak tanımakta ve bu hakkın kullanılması halinde malik o kişi lehine mülkiyeti devir veya bir sınırlı aynî hak borcu altına girmektedir (*Örneğin*, yasal önalım hakkı (TMK md.732), geçit irtifakı isteme hakkı (TMK md.747)) ve bu hallerde malike yükletilen yükümlülük eşyaya bağlı borç ilişkisi doğurmaktadır<sup>10</sup>. Yukarıda da belirttiğimiz üzere mülkiyetin dolayısıyla kısıtlamalarına aykırılık hali çalışmamızda incelenmeyecektir.

Türk Medenî Kanunu md.730 çerçevesinde taşınmaz malikinın taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını kullanırken hukuk düzeninin kendisine yüklediği yasal kısıtlamalara (özellikle özel hukuk nitelikli ödevlere ve kısıtlamalara ve bunların başında da komşuluğa ilişkin sınırlamalara) uygun hareket etmesi gerekmektedir. Mülkiyet hakkını kullanırken kendisine yükletilen ödevlere uygun hareket etmeyen yani hakkının sınırlarını aşan malik, bununla bir kimseye zarar vermiş veya zarar verme tehlikesiyle karşı karşıya bırakmış ise bu davranışı sebebiyle sorumlu olacaktır. Gerçekten de taşınmaz malikinın sorumluluğunun düzenlendiği TMK md.730'a göre, taşınmaz malikinın mülkiyet hakkını bu hakkın yasal kısıtlamalarına aykırı olarak kullanması sonucunda zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kimse, durumun eski hâline getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini dava edebilecektir.

Türk Medenî Kanunu md.730 kapsamında taşınmaz malikinın sorumluluğunun doğabilmesi için kural, malikin mülkiyet hakkını yasal kısıtlamalara aykırı bir şekilde, yani taşkın olarak kullanması olsa da, bazı hallerde malikin hareketi mülkiyet hakkının yasal sınırları içerisinde kalmasına ve hukuka aykırı olmamasına rağmen malik bundan kaynaklanan zararlardan da sorumlu olabilmektedir. Ancak burada sorumluluğun doğabilmesi için kullanımın yerel âdete uygun ve taşkınlığın da kaçınılmaz olması gerekmektedir. Bu hallerde malikin taşınmaz mülkiyetini kullanması hukuka uygun olmasına rağmen fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesi gereğince bundan zarar gören kimsenin zararını tazmin etme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Ayrıca belirtmelidir ki TMK md.730 hükmü sistem ve nitelik açısından komşuluk hukukuna ilişkin bir hükümdür. Gerçekten de TMK md.730'un konuluş sebebi komşuluk ilişkileri ve hukukuna ait hükümlere aykırılığı bir yaptırıma kavuşturmadır<sup>11</sup>. Bu nedenle her ne kadar hükmün kapsamı tartışmalı olsa da genel olarak bu düzenleme kapsamında zarar görecektir olanlar komşular olduğundan anılan hükümden komşular yararlanır.

10 **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.448-449.

11 **Fikret Eren**, Mülkiyet Hukuku, 4.Baskı, Ankara, 2016, s.460; **Yıldız Abik**, "Taşınmaz Malikinın Olumlu Müdahaleler Nedeniyle Komşulara Karşı Sorumluluğu", Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.XIV, S. 3-4, 2010, s.145-186, s.146.

## II-TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞUNUN HUKUKİ NİTELİĞİ

Taşınmaz malikinin TMK md.730'a dayanan sorumluluğu Yargıtay içtihatları<sup>12</sup> ve doktrinde<sup>13</sup> kabul edildiği üzere kusursuz sorumluluk hali olduğundan malikin taşkınlık niteliğinde olan davranışlarında kusurlu veya kusursuz olması sorumluluğun doğup doğmadığı noktasında önem arz etmemektedir. Gerçekten de TMK md.730'a göre sorumluluğun söz konusu olabilmesi için taşınmaz malikinin kusurlu olması aranmamaktadır.

Burada sorumluluk için kusur aranmaz ise de davacının karşılaştığı zarar veya zarar tehlikesi ile mülkiyet hakkının taşkın kullanılması, ödevlere aykırı davranılması arasında uygun nedensellik bağının varlığını ispat etmesi gerekir. Ancak diğer sorumluluk hallerinde olduğu gibi nedensellik bağını kesen mücbir sebep, zarar görenin ağır kusuru ve üçüncü kişinin ağır kusuru TMK md.730 açısından da taşınmaz malikini sorumluluktan kurtaracaktır.

Ayrıca TMK md.730 hükmü kusursuz sorumluluk hali olduğundan malikin zararın oluşmasında kendisine yüklenebilecek bir kusurun olmadığını iddia ve ispat etmesi TMK md.730 kapsamında sorumluluktan kurtulmasını sağlamayacaktır<sup>14</sup>. Nitekim anılan düzenlemede malikin kurtuluş kanıtı getirerek sorumluluktan kurtulabileceği öngörülmemiştir.

12 Yarg. 14. H.D. 10.10.2018, 4156/6555(www.uyap.gov.tr) (Erişim Tarihi:16.11.2018); Yarg. 14. H.D. 09.10.2018, 3648/6503 (www.uyap.gov.tr) (Erişim Tarihi:16.11.2018); Yarg. 14. H.D. 19.09.2018, 9921/5809 (www.uyap.gov.tr) (Erişim Tarihi:16.11.2018); Yarg. 14. H.D. 03.10.2018, 2775/6298(www.uyap.gov.tr) (Erişim Tarihi:16.11.2018); Yarg. 14. H.D. 18.06.2018, 1010/4582 (www.uyap.gov.tr) (Erişim Tarihi:16.11.2018); Yarg. 14. H.D. 24.04.2018, 12896/3291 (www.uyap.gov.tr) (Erişim Tarihi:16.11.2018); Yarg. 14. H.D.. 5.12.2016, 17747/10086 (www.kazanci.com)(Erişim Tarihi: 01.12.2017); Yarg. 14. H.D., 17.11.2015, 9262/10504 (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017); Yarg. 3. H.D.. 26.2.2015, 9881/3099 (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017); Yarg. 14. H.D., 10.2.2015, 13353/1414 (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017); Yarg.14. H.D. 30.10.2014, 6654/12064 (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

13 **Zahit İmre**, Doktrinde ve Türk Hukukunda Kusursuz Mesuliyet Halleri, İstanbul, 1949, s.185; **Haluk Tandoğan**, Türk Mes'uliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akdi Mes'uliyet), Ankara, 1961 (Mes'uliyet Hukuku), s.202-203; **Haluk Tandoğan**, Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, Ankara, 1981 (Sözleşme Dışı Sorumluluk), s.189; **Jale G. Akipek**, Türk Eşya Hukuku (Aynı Haklar), İkinci Kitap: Mülkiyet, Ankara, 1971, s.235; **Tekinay**, s.124; **Hüseyin Hatemi/Rona Serozan/Abdülkadir Arpacı**, Eşya Hukuku, İstanbul, 1991, s.667; **F. H. Saymen**, Eşya Hukuku Dersler, İstanbul, 1963, s.382-283; **Nurşin Ayiter**, Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı), 3. Baskı, Ankara, 1987, s.147; **Turgut Akıntürk**, Eşya Hukuku, 1. Basım, İstanbul, 2009, s.569,571; **A. Lale Sirmen**, Eşya Hukuku, 4. Baskı, Ankara, 2016 (Eşya Hukuk), s.437; **Aydın Aybay/Hüseyin Hatemi**, Eşya Hukuku, 4. Bası, İstanbul, 2014, s.210; **Eren**, s.458; **Rehcan El**, Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 1988, s.12; **Turhan Esener/Kudret Güven**, Eşya Hukuku, 6. Baskı, Ankara, 2015, s.283; **Mustafa Reşit Karahasanoğlu**, Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, C.1, İstanbul, 2007, s.1403; **Ertaş**, s.409; **Ayan**, s.434; **Hasan Erman**, Eşya Hukuk Dersleri, 6. Basım, İstanbul, 2016, s.110; **Erhan Günay**, Yargıtay Kararları Eşliğinde Komşuluk Hukukundan Kaynaklanan Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu, Ankara, 2017, s.13; **Asım Kaya**, 'Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu', Terazi Aylık Hukuk Dergisi, C.11, S.113,2016, s.47-56, s.47; **Abik**, s.146.

14 Yarg. 14. H.D. 26.09.2018, 2252/5989; *'...tazminat miktarı hiçbir zaman zararı aşamaz. Ancak, davacının zararın artmasında kusuru varsa, tazminat miktarı 6098 sayılı Borçlar Kanununun 52. maddesine göre indirilmeli veya tamamen ortadan kaldırılmalıdır. TMK'nın 737 ve 730. maddelerinden doğan sorumluluk kusura bağlı bir sorumluluk olmadığından davalının kusursuz olması tazminat miktarının düşürülmesinde etkili olamaz.'* (www.uyap.gov.tr) (Erişim Tarihi:16.11.2018).

Sorumluluğun dayanağına ilişkin olarak ise, taşınmaz malikinın TMK md.730/f.1'e dayanan sorumluluğu objektif bir sorumluluk hali iken<sup>15</sup>; TMK md.730/f.2'ye dayanan sorumluluğu ise fedakârlığın denkleştirilmesi esasına dayanmaktadır<sup>16</sup>. Diğer bir ifade ile taşınmaz malikinın mülkiyet hakkının yasal kısıtlamalarına aykırılığı halinde sorumluluğu (TMK md.730/f.1) objektif yani kusursuz sorumluluk esasına dayanırken; yerel âdete uygun kaçınılmaz taşkınlıklardan kaynaklanan sorumluluğu (TMK md.730/f.2) ise fedakârlığın denkleştirilmesi esasına dayanmaktadır.

### III-TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞUNUN ŞARTLARI

Türk Medenî Kanunu md.730 hükmü taşınmaz malikinın sorumluluğunun iki şekilde olabileceğini öngörmüştür. Birincisi taşınmaz mülkiyetinin yasal kısıtlamalara aykırı olarak kullanılması halinde sorumluluk, ikincisi ise taşınmaz mülkiyetinin yasal sınırları içerisinde hukuka uygun bir şekilde kullanılması sonucunda meydana gelen kaçınılmaz taşkınlıklardan sorumluluk halidir.

Birinci hal bakımından sorumluluğun doğabilmesi için taşınmaz malikinın mülkiyet hakkını bu hakkın yasal kısıtlamalarına aykırı olarak kullanması, bunun sonucunda bir kimsenin zarar görmesi veya zarar tehlikesi ile karşılaşması ve malikin bu kullanımı ile zarar veya zarar tehlikesi arasında uygun nedensellik bağının bulunması gerekmektedir.

İkinci hal bakımından sorumluluğun doğabilmesi için ise, taşınmaz malikinın yerel âdete uygun ve kaçınılmaz nitelikteki davranışının olması, bununla bir kimseye zarar verilmesi ve bu davranış ile zarar arasında uygun nedensellik bağının bulunması gerekmektedir.

Bu başlık altında bahsi geçen sorumlulukların söz konusu olabilmesi için gereken bu şartlar inceleme konusu yapılacaktır.

### A-TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN YASAL KISITLAMALARA AYKIRI OLARAK KULLANILMASI HÂLİNDE SORUMLULUK

#### *1-Taşınmaz Mülkiyetinin Yasal Kısıtlamalara Aykırı Kullanılması*

Mülkiyet hakkı malike en geniş yetkiler veren hak olsa da bu hakkın kullanılması sınırsız olmayıp belirli sınırlamalara tabi tutulmuştur. Gerçekten de taşınmaz malikinın mülkiyet hakkını kullanırken bu hakkın gerek yasal gerekse de iradi kısıtlamalara uygun bir şekilde kullanılması gerekmektedir. Ancak hemen belirtmelidir ki taşınmaz mülkiyetinin kısıtlamaları hukuki

15 İmre, s.184; Tandoğan, Mes'uliyet Hukuku, s.202-203; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.592; Akipek, s.235; Saymen, s.382; Sirmen, Eşya Hukuku, s.437; Tekinay, s.124; Ayiter, s.147; Akıntürk, s.569,571; Esener/Güven, s.283; Eren, s.458-459; Ertaş, s.409; El, s.9-10; Ayan, s.434; Günay, s.11.

Taşınmaz malikinın sorumluluğunun temeli konusunda 'menfaat ve hakkaniyet ilişkilerine dayanan bir kusursuz sorumluluk halinin bulunduğu', 'mutlak bir sebep sorumluluğunun söz konusu olduğu', 'tehlike sorumluluğunun bulunduğu' gibi çeşitli görüşler bulunmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz: Ayan, s.434.

16 [https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem21/yil01/ss723\\_Madde\\_Gerekceleri\\_4.pdf](https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem21/yil01/ss723_Madde_Gerekceleri_4.pdf) (Erişim Tarihi:17.11.2018).

işlemden veya doğrudan kanundan doğabilse de TMK md.730 anlamında taşınmaz malikinin sorumluluğu, maddenin lafzından da anlaşılacağı üzere sadece mülkiyetin yasal kısıtlamalara aykırı kullanılması halinde söz konusu olabilmektedir. Diğer bir ifade ile malikin iradi olarak mülkiyet hakkını kısıtlaması halinde bu sorumluluk doğmayacaktır<sup>17</sup>. Taşınmaz mülkiyetinin yasal kısıtlamaları ise özel hukuk niteliğinde olabileceği gibi kamu hukuku niteliğinde de olabilir<sup>18</sup>.

Türk Medenî Kanunu md.730/f.1 çerçevesinde taşınmaz malikinin sorumluluğunun doğabilmesi için her şeyden önce mülkiyet hakkının yasal kısıtlamalara aykırı olarak yani taşkın<sup>19</sup> bir şekilde kullanılması gerekmektedir. Hemen belirtilmelidir ki madde kapsamına sadece malikin taşınmaz üzerindeki fiili tasarruf (kullanma, elde bulundurma ve yararlanma) yetkilerinin kullanılmasındaki taşkınlıklar girmekte olup hukuki tasarrufta bulunma yetkisi bu kapsama girmez<sup>20</sup>.

Taşınmaz mülkiyetinin yasal kısıtlamalara aykırı (taşkın) kullanımı sayılan fiiller ise olumlu (aktif)<sup>21</sup> davranışla olabileceği gibi olumsuz (pasif)<sup>22</sup> davranışla da olabilir<sup>23</sup>. Taşınmaz malikinin yapmaması gereken bir davranışı yapması olumlu; kaçınma yükümlülüğünün söz konusu olduğu hallerde gerekli olan önlemleri almaması ise olumsuz davranış olarak nitelendirilir. Kaçınmanın mülkiyet hakkını aşma olarak nitelendirilebilmesi için malikin başkalarını zarardan korumak üzere bazı önlemler almakla yükümlü olması ve bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi gerekir<sup>24</sup>.

Türk Medenî Kanunu md.730 uyarınca malikin sorumlu tutulabilmesi için bu taşkınlıkların taşınmazın kullanılması veya işletilmesiyle ilgili olması gerekmektedir<sup>25</sup>. Yani zararlar taşınmazın kullanılması arasında fonksiyonel bir bağ, amaçsal bir ilişki olmalıdır<sup>26</sup>. Örneğin, bahçesinden

17 **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.207; **El**, s.42.

18 **İ. Sahir Çörtoğlu**, Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları (TMK 661), Ankara, 1982, s.210; **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.207; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.197; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.597; **Eren**, s.462; **El**, s.30; **Ertaş**, s.412; **Ayan**, s.435; **Kaya**, s.53.

19 Yarg. 14. H.D. 20.6.2013, 7927/9417 '*Taşkınlıktan amaç, komşuluğun olağan hoşgörüsü sınırlarını aşan ve komşunun kendisi ve ailesiyle taşınmazı zararına aşırı derecede etkili olabilecek iş ve eylemlerdir.*' (www.kazanci.com); Benzer kararlar için bkz: Yarg. 14. H.D. 17.12.2012, 13315/14451 (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017); Yarg. 14. H.D. 18.2.2008, 16334/1760 (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017); Yarg. 14. H.D. 30.11.2006, 11996/14195 (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

20 **Çörtoğlu**, s.211; **Akipek**, s.236; **Eren**, s.465-466; **Erman**, s.111.

21 *Örneğin*, taşınmazda güvültülü bir tamirhane kurmak, kendi tarlasında doğal olarak alttaki tarlaya akan suları gereğinden fazla kendisi için alıkoymak, komşusu için zararlı kazı veya inşaat yapmak vb. Ayrıntılı bilgi için bkz: **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.208; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.198-199.

22 *Örneğin*, toprak kayması neticesinde evinin komşunun evi üzerine çökme tehlikesi oluşmuşsa bunu önlemek için tedbir alınmaması vb. Ayrıntılı bilgi için bkz: **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.208; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.199.

23 **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.208; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.198; **Sirmen**, Eşya Hukuku, s.440; **El**, s.43; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.598; **Çörtoğlu**, s.212; **Eren**, s.468; **Esener/Güven**, s.284; **Ertaş**, s.412; **Ayan**, s.435; **Abik**, s.154.

24 **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.199; **Eren**, s.468.

25 **İmre**, s.185; **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.209; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.200; **Akipek**, s.235-236; **Çörtoğlu**, s.211; **Sirmen**, Eşya Hukuku, s.439; **Karahasan**, s.1401; **Akıntürk**, s.570; **Eren**, s.466; **Ayan**, s.435; **Abik**, s.153. Ayrıca bkz: Yarg. 3. H.D. 06.02.1997, 458/1307 (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

26 **Karahasan**, s.1401; **El**, s.44.

bir taş atarak komşusunu yaralayan malik TBK md.49'a göre sorumlu tutulurken; o yeri taş ocağı olarak işleten malik işletme esnasında işletmeden kayan, düşen taş nedeniyle bir kimseye zarar verirse TMK md.730 uyarınca sorumlu olur<sup>27</sup>.

Zararın taşınmazın kullanılmasından kaynaklanıp kaynaklanmadığını tespit etmek için taşınmazın tahsis amacıyla malikin fiilinin amacı, fiilin devamlılığı gibi hususların göz önünde tutulması gerekir<sup>28</sup>. Genellikle bir taşınmazın işletilmesiyle ilgili ve komşuları rahatsız eden fiiller devamlı ve tekrar eden fiillerdir; yoksa tesadüfen, bir defaya mahsus olmak üzere yapılan fiiller çoğunlukla bir taşınmazın işletilmesiyle ilgili değildir<sup>29</sup>.

Taşınmaz mülkiyetinin sınırlarının aşılmasına yol açan müdahaleler, başka bir taşınmaz üzerinde meydana gelmeli ve diğer bir taşınmazı etkilemelidir<sup>30</sup>. Bu etkinin doğrudan doğruya olması gerekli olmayıp taşınmazın işletilme ve kullanılmasının bir sonucu olan dolayısıyla müdahaleler de bu hüküm kapsamına girmektedir<sup>31</sup>. Örneğin, havalanan veya inişe geçen bir uçağın çıkarmış olduğu gürültüler, hava alanından doğan müdahaleler olarak kabul edilebilecektir<sup>32</sup>.

Türk Medenî Kanunu md.730 hükmü sistem ve nitelik açısından komşuluk hukukuna ilişkin bir hükümdür ve anılan hükmün konuluş sebebi komşuluk ilişkilerini düzenlemek ve komşuluk hukukuna dair kısıtlamalara aykırılığı bir yaptırıma kavuşturmadır. Bu nedenle TMK md.730 uyarınca taşınmaz malikin sorumluluğu çoğunlukla komşuluk hukukuna ilişkin hükümlerin düzenlendiği TMK 737 vd. maddelerine aykırılığın bulunması halinde söz konusu olmaktadır. Diğer bir ifade ile TMK 737 vd. maddelerinde düzenleme alanı bulan komşuluk hukukuna ilişkin hükümlere aykırılık TMK md.730 hükmü gereğince taşınmaz malikin sorumluluğuna yol açabilecektir.

Türk Medenî Kanunu md.730/f.1 açısından taşkın davranışların tespitinde işlevi ve önemi dolayısıyla TMK md.737 hükmü üzerinde durulmalıdır. Anılan hükümde herkesin taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkilerini kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmak zorunda olduğu belirtilmiştir. Ayrıca bu maddede komşuları olumsuz olarak etkileyebilecek taşkın kullanımlar örnek olarak sayılmıştır. Bu kapsamda özellikle, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel âdete göre komşular arasında hoşgörülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık veren davranışların yasak olduğu belirtilerek bunların taşkınlık olduğu kabul edilmiştir. Maddenin lafzından da anlaşılacağı üzere bir davranışın taşkınlık sayılabilmesi için taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel âdete göre komşular arasında hoşgörü

27 **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.209; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.200.

28 **Çörtoğlu**, s.211; **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.209; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.200; **EL**, s.45.

29 **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.210; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.200; **EL**, s.45.

30 Yarg. 3. H.D. 06.02.1997, 458/1307 (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

31 **Çörtoğlu**, s.211.

32 **Çörtoğlu**, s.211-212.



sınırını aşması gerekmektedir<sup>33</sup>. Eğer bu sınırı aşmıyorsa komşuların bu davranışa kural olarak katlanmaları gerekmektedir.

Bir davranışın taşkınlık teşkil edip etmediğini hâkim takdir edecektir<sup>34</sup>. Taşınmaz malikinin bir davranışının komşular arasında hoşgörülebilecek ölçüyü aşıp aşmadığı, bir taşkınlık olarak kabul edilip edilemeyeceğinin tespiti için hâkim, yerel örf ve adet kurallarını, taşınmazın mevkiini ve kullanma tarzını göz önünde bulundurmalıdır<sup>35</sup>. Hâkim her somut olayın özelliğine göre, yani taşınmazın yerine, niteliğine, yöresel örf ve adet kurallarına göre komşuların birbirlerine göstermekle yükümlü olduğu katlanmanın sınırını<sup>36</sup>, taşkınlığın var olup olmadığını saptamak, çatışmayı çözümlemek ve olaya uygun düşecek şekilde fedakârlığı denkleştirmekle görevlidir<sup>37</sup>.

Bu değerlendirme sırasında belirli bir yerde ve zamanda, orta zekâlı, akli başında (makul) bir komşu için belirli koşullar altında taşkın sayılan davranışlar göz önüne alınacak olup taşkınlığın belirlenmesinde komşunun kişisel karakter ve özellikleri ve alışkanlıkları dikkate alınmayacak ve normal duyarlılıkta olan bir kimsenin 'hoşgörebileceği müdahaleler' taşkın sayılmayıp komşunun katlanmak zorunluluğunda olacağı davranışlar olarak kabul edilecektir<sup>38</sup>.

33 Yarg. 14. H.D. 8.5.2014, 2009/6031 'Gürültü nedeniyle komşuluk hukukundan kaynaklanan el atmanın önlenmesi davasında her ne kadar yerleşim yerinin köy olması nedeniyle komşuluk hukukundan kaynaklanan ve mülkiyet hakkının kullanım sınırlarını belirleyen kısıtlamaların kentsel yerleşime göre farklılık gösterebileceği düşünülse de davalı tarafından kullanılan spiral cihazın çıkardığı gürültünün köy yerleşimlerinde dahi katlanma sınırlarında kalmadığı ve hoşgörülemediği kanaatine varılmıştır.' (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

Yarg. 1. H.D. 5.5.1978, 4975/5150 'Komşu taşınmazdaki kalorifer tesislerinin doğurduğu gürültü normal bir kimsenin katlanma sınırlarını aşan sakıncalı bir düzeye ulaşıyorsa davalı buna karşı önlem almaya zorlanmalıdır.' (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

Yarg. 14. H.D. 9.1.1975, 3975/82 'Davacılara ait tezgâhların çalıştırılması sırasında çıkan gürültüden davacının fazlasıyla rahatsız olacağı, uyuyamayacağı, iki kişinin konuşmasının dahi anlaşılacağı yerinde yapılan bilirkişi raporundan anlaşılmaktadır... Davacının evinde durulmaz dereceye varılan gürültü hoşgörülükle karşılanamaz. Komşu hakkının korunması öncelikle gelir.' Karahasan, s.1302.

34 Yarg. HGK 21.12.1983, 1-610/1365 'Demircilik işini yürütürken çıkartılan gürültü ile bitişik evde oturan davacının rahatsız edilmesi komşuluk hakkının ihlalini teşkil eder.' (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

35 Yarg. 14. H.D. 03.10.2018, 2775/6298, '...taşınmazların buldukları yer (şehir, kasaba, köy), bölge (tatil, dinlenme, tarım, yerleşme yöreleri gibi) mevki (kentin iş yerinde, konut, eğlence, sanayiye ayrılmış yerlerinde olması gibi) gerektiğinde konumları (birbirleri ile yan yana, karşı karşıya, alt üst olmaları, birbirlerine uzaklıkları gibi), taşınmazların nitelikleri, yani özellikleri, tahsis nedenleri (mesken veya işyeri, ahır, samanlık, tuvalet, kanal gibi) ayrıca, elatmanın ne olduğu ve niteliği, taraflardan, tanık ve mahalli bilirkişilerden sorulmalı, varsa keşif yerindeki somut delil ve bulgulardan yararlanılmalıdır.' (www.uyap.gov.tr) (Erişim Tarihi:16.11.2018); Benzer kararlar için bkz: Yarg. 14. H.D. 24.09.2018, 2039/5872 (www.uyap.gov.tr) (Erişim Tarihi:16.11.2018); Yarg. 14. H.D. 28.05.2018, 15649/4141 (www.uyap.gov.tr) (Erişim Tarihi:16.11.2018); Yarg. 14. H.D. 03.10.2018, 2839/6305 (www.uyap.gov.tr) (Erişim Tarihi:16.11.2018).

36 Yarg. HGK 14.9.1983, 1-2378/814 'Hâkim her somut olayın özelliğini, taşınmazın yerini, niteliğini, örf ve adetleri gözeterek, komşuların göstermekle yükümlü oldukları tahammülün sınırını saptamalıdır.' (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

37 Yarg. 1. H.D. 30.5.2011, 4943/6450 'Komşuluktan kaynaklanan uyumsuzlukların çözümünde gözetilmesi gereken ilkelerden birisi de komşu taşınmaz maliklerinin mülkiyetten kaynaklanan haklarını kullanırken bu haklarında karşılıklı fedakârlıklarda bulunmaları gerekeceği dikkate alındığında çekişmenin çözümünde fedakârlığın olaya en uygun düşecek şekilde denkleştirilmesi asıldır. Başka bir deyişle, her taşınmaz maliki komşuluk hukukundan doğan hak ve yetkilerini kullanırken gerekli işlere ve doğan zararın giderilmesine kendi yararlanması oranında katılmakla yükümlüdür.' (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

38 Karahasan, s.1299; Eren, s.468; El, s.33-34; Abik, s.154.

Komşuluk hukukuna ilişkin bir kısıtlama da TMK md.738'de yer almaktadır. Bu hükümlerle bir taşınmaz malikin tamamen kendi arazisi sınırları içerisinde olsa dahi yapı ve kazı serbestisi komşuları lehine kısıtlanmış olup bu kısıtlamanın aşılması TMK md. 730 hükmü gereğince malikin sorumluluğuna yol açacaktır.

Türk Medenî Kanunu md.742'ye göre ise, komşulardan hiçbiri doğal olarak akan suların akışını diğerinin zararına değiştiremez. Aksi halde TMK md.730 hükmü gereğince sorumluluk söz konusu olabilir.

Bu maddeler dışında TMK md.743'te fazla suyun akıtılması; TMK md.744'te mecranın geçirilmesine katlanma yükümlülüğü; TMK md.751'de malike başkalarının taşınmazını kullanmasına izin verme yükümlülüğü; TMK md.752'de malike sürüklenen şeylerin aranmasına izin verme yükümlülüğü getirilerek çeşitli kısıtlamalar öngörülmüştür. Taşınmaz malikin bu kısıtlamalara aykırı davranması TMK md.730 uyarınca sorumluluğuna yol açabilecektir.

Son olarak mülkiyet hakkının TMK md.2'ye aykırı olarak 'hakkın kötüye kullanılması' şeklinde kullanılması halinde, bu kullanımın taşkınlık olarak nitelendirilip nitelendirilmeyeceğine değinmek gerekmektedir.

Doktrindeki bir görüşe göre, hakkın kötüye kullanılmasında malike yüklenen ödevlerin ihlali söz konusu değildir<sup>39</sup>. Çünkü hakkını kötüye kullanan hakkın sınırları içinde kalır ve onu meşru bir yararı olmaksızın kullanır. Hakkın taşkın olarak kullanılmasında ise hakkın sınırları dışına çıkılır. Bu nedenle hakkın kötüye kullanılmasında TMK md.730 uyarınca taşınmaz malikin sorumluluğu değil, diğer şartlar da varsa TBK md.49 sorumluluğu söz konusu olabilir.

*Kanımızca*, hakkın kötüye kullanılmasını yasaklayan TMK md.2 tüm haklar için geçerli olduğundan mülkiyet hakkının da sınırını çizmektedir. Bu nedenle mülkiyet hakkı bakımından da yasal bir sınırlama teşkil eden TMK md.2'ye aykırılık halinde – *taşınmaz malikin hakkını kötüye kullanması şeklinde* – TMK md.730 hükmü uygulanabilir<sup>40</sup>.

## **2-Malikin Eyleminin Hukuka Aykırı Olması**

Taşınmaz malikin TMK md.730 kapsamında sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için mülkiyet hakkının taşkın kullanılması hukuka aykırılık teşkil etmelidir. Taşınmaz mülkiyetinin kullanılmasında komşu yararına konulmuş özel veya kamu hukuku nitelikli her ödev (kısıtlamaya) aykırı davranış, TMK md.730 anlamında hukuka aykırılık oluşturur<sup>41</sup>. Diğer bir

39 Ayrıntılı bilgi için bkz: **Eren**, s.466; **Abik**, s.153 vd..

40 Aynı yöndeki doktrindeki hâkim görüş için bkz: **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.208; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.198; **Akıpek**, s.235; **Sirmen**, Eşya Hukuku, s.440; **Akıntürk**, s.570; **Karahasan**, s.1401; **Abik**, s.153-154.

41 **Eren**, s.462; **Abik**, s.147.

ifade ile mülkiyet hakkının yasal kısıtlamalara aykırı kullanması<sup>42</sup> halinde hukuka aykırılık söz konusu olur.

### 3-Zararın Doğması Veya Zarar Tehlikesinin Bulunması

Türk Medenî Kanunu md.730/f.1 kapsamında taşınmaz malikinin sorumluluğuna gidebilmek için mülkiyet hakkının taşkın kullanması sonucu bir kimse zarara uğramalı ya da zarara uğrama tehlikesi ile karşı karşıya bulunmalıdır<sup>43</sup>. Bu çerçevede karşılaşılan zarar, malikin mülkiyet hakkının sınırlarını aşması sebebiyle komşusunun uğradığı fiili zararı; zarar tehlikesi ise gerçekleşmesi mümkün ve muhtemel olan ancak henüz gerçekleşmemiş zararı ifade etmektedir<sup>44</sup>.

Mülkiyet hakkının aşılması sonucu ortaya çıkan zarar, maddi zarar olabileceği gibi manevi zarar<sup>45</sup> da olabilir<sup>46</sup>. Zarar doğrudan doğruya taşınmazın kendisi üzerinde<sup>47</sup> maddeten etki edebileceği gibi, komşu taşınmazda yaşayanların sağlığına veya beden tamlığına ya da komşu taşınmazdaki menkul eşyaya ilişkin de olabilir<sup>48</sup>. Ayrıca zarar, fiili harcamalara, değer kayıplarına<sup>49</sup> olduğu

42 Bkz. :III/A/1 – Taşınmaz Mülkiyetinin Yasal Kısıtlamalara Aykırı Kullanılması.

43 Yarg. 14. H.D. 22.2.2013, 274/2553 'Davalının kendi taşınmazına yaptığı pencerenin salt ruhsatsız olduğu, imara aykırı bulunduğu ileri sürülüp, TMK'nın 737. maddesi uyarınca kapatılarak eski hale getirme istenemez. Yapının imara aykırı olması yanında bir zararın doğması da şarttır. Salt imara aykırılık, idari mercileri ve idare mahkemelerini ilgilendiren bir husustur. Diğer yandan davalının söz konusu pencereyi ışık, hava almak amacıyla değil de kendisine hiçbir faydası olmayan, doğrudan aile mahremiyetini gözetlemek için imara aykırı olarak açtığı belirlenmesi halinde davanın kabulüne karar verilebilir.' (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

44 **Esener/Güven**, s. 284.

45 *Örneğin*, taşınmazın randevu evi işletmek gibi genel ahlaka ve adaba aykırı şekilde kullanılması veya kullanırılması halinde manevi etkili taşkınlık söz konusudur. Ayrıntılı bilgi için bkz: **Ayan**, s.435.

Yarg. 14. H.D. 20.6.2013, 7928/9444 'Mülkiyet hakkının taşkın kullanılmasında cismani zarar söz konusu ise, kişilik haklarının zedelenmesi durumunda manevi tazminata hükmedilebilir.' (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

Yarg. 4. H.D. 15.2.2001, 10596/1501 'Kural olarak, evin tamiri sonucu, yakın komşularında rahatsız olacağı doğaldır. Bu bakımdan TMK. nın 661. maddesinde, taşınmazın kullanma biçim ve amacı ile yerel geleneklerin öngördüğü sınırlar içinde kalan davranışları, komşunun hoş karşılayıp katlanacağı bu sınırı aşan davranışların ise hukuken korunamayacağı belirtilmiştir. Yine aynı maddede, kullanmanın taşkın olmaması da öngörülmüştür. Olayda davalının bu sınırları aştığı açıkça anlaşılmaktadır. Bu durumda, davacıya davacının davranışını önleme hakkını tanıdığı açıktır. Ayrıca dosya içindeki kanıtlara göre davalının bir yılı aşkın süreden bu yana evinde işçiler vasıtasıyla onarım yaptığı, işçilerin çıkardığı aşırı gürültü ve toz nedeniyle özellikle bu dairenin altında oturan davacının aşırı ve uzun süre devam eden onarım nedeniyle rahatsızlık ve sıkıntı duyduğu anlaşılmaktadır. Onarımın normal sürenin çok üstünde devam ettiği ve adeta hakkın kötüye kullanıldığı görülmüştür. Böylece davacının oturduğu evdeki, huzur ve sükununun bozulduğu, sinir sistemindeki dengeyi sarsıldığı kabul edilmelidir. Bunun sonucu olarak da davacının kişilik değerleri içinde yer alması gereken ruh bütünlüğü de bozulmuş olacağı için, kişilik haklarına saldırının varlığı ve davacının manevi tazminat isteyebileceği kabul edilmelidir.' (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

46 **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.201; **Akıpek**, s.239; **Tekinay**, s.138; **Sirmen**, Eşya Hukuku, s.441; **EL**, s.64; **Akıntürk**, s.571; **Ayan**, s.440.

47 Yarg. 4. H.D. 8.3.2010, 6351/2445 'Davacılar ait duvar, davalılara ait taşınmazda yapılan çalışmalara bağlı zemin hareketleri nedeniyle zarar gördüğünden, komşu taşınmaz sahibi olan davalılar da bu zararlı sonuçtan sorumludurlar.' (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

48 **Akıpek**, s.237; **Tekinay**, s.137.

49 *Örneğin*; özel bir havaalanından kalkan uçakların belli bir yüksekliğin altında uçması, evlerin hemen yanında bir

kadar, taşınmazın bir süre kiraya verilememesi, tarlanın ekilememesi, zehirli gazların ve şiddetli gürültülerin sağlığı bozucu etkileri dolayısıyla çalışma yeteneğinin azalması yüzünden yoksun kalınan kâra ilişkin de olabilir<sup>50</sup>.

#### **4-Malikin Eylemi İle Zarar Arasında Uygun Nedensellik Bağının Bulunması**

Türk Medenî Kanunu md.730 kapsamında sorumluluğun doğabilmesi için malikin taşkın davranışı ile zarar veya zarar tehlikesi arasında uygun nedensellik bağının bulunması gerekmektedir<sup>51</sup>. Diğer bir deyişle zarar veya zarar tehlikesi hayatın olağan akışı çerçevesinde mülkiyet hakkının yasal kısıtlamalarına aykırı olarak kullanılması neticesinde meydana gelmiyorsa taşınmaz malikin TMK md.730'a göre sorumluluğu söz konusu olmayacaktır.

Ayrıca malikin taşkın davranışı ile zarar veya zarar tehlikesi arasındaki uygun nedensellik bağı kesilmişse malikin meydana gelen zarardan sorumlu olması mümkün değildir. Gerçekten de nedensellik bağı kesen mücbir sebep, zarar görenin veya üçüncü kişinin ağır kusuru hallerinden birinin olması halinde taşınmaz malikin sorumluluğu olmayacaktır<sup>52</sup>.

Mücbir sebep, gerçekleşme tarzı ve yoğunluğu itibarıyla olayların normal akışına nazaran beklenilmesi mümkün olmayan halleri açık bir şekilde aşan, kaynağını sorumlunun işletme ve faaliyeti alanı dışında bulunan olayları ifade etmektedir<sup>53</sup>. Deprem, toprak kayması, yıldırım düşmesi, aşırı fırtına gibi olaylar mücbir sebebe örnek olaylardır.

Bu kapsamda salt doğal olaylar sonucunda bir taşınmazın zarara yol açması halinde bu sorumluluk doğmayacaktır<sup>54</sup>. Nitekim bu durumda zarar, malikin mülkiyet hakkını taşkın kullanması neticesinde gerçekleşmemiştir. Gerçekten de bu durumda nedensellik bağı kesildiğinden malik sorumluluktan kurtulmaktadır. Örneğin, sel sonucunda ağaçları komşu tarlaya sürüklenen taşınmaz maliki kural olarak bu zarardan sorumlu değildir.

Zarar görenin ağır kusuru malikin davranışını geri plana atacak derecede yoğunsa nedensellik bağı kesilir ve bu durumda zarar, zarar görenin kendi ağır kusurlu davranışı sonucu olduğundan taşınmaz malikin sorumluluğu söz konusu olmaz<sup>55</sup>.

akıl hastalıkları hastanesinin veya sanatoryumun açılması. Bkz: **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.210; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.201.

50 **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.210; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.201; **Tekinay**, s.137; **Sirmen**, Eşya Hukuku, s.441.

51 **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.210; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.202; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.598-599; **Saymen**, s.383; **Sirmen**, Eşya Hukuku, s.442; **A. Lale Sirmen**, 'Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasında Çevre Etkileri Yaratın Müdahalelerden Dolayı Malikin Sorumluluğu', <https://docslide.org/tasinmaz-muelkiyetinin-kullanilmasinda-cevre-etkileri-yaratan-muedahalelerden-dolayi-malikin-sorumlulugu>, s.293; **Tekinay**, s.138; **Akıntürk**, s.571; **Eren**, s.462; **Esener/Güven**, s.284; **El**, s.11; **Ayan**, s.436.

52 **Tekinay**, s.138; **El**, s.68; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.204.

53 **Eren**, s.470; **El**, s.69.

54 **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.208; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.198; **Çörtoğlu**, s.212; **El**, s.42.

55 **Eren**, s.470; **El**, s.70.

Son olarak zarar, malikin iradesi dışında taşınmazı kullanan üçüncü kişinin davranışından kaynaklanmışsa taşınmaz malikinin bu halde de bir sorumluluğu olmayacaktır<sup>56</sup>.

## **B-TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN YASAL KISITLAMALARA UYGUN BİR ŞEKİLDE KULLANILMASI HÂLİNDE MEYDANA GELEN KAÇINILMAZ TAŞKINLIKLARDAN SORUMLULUK**

Hukukumuzda kural olarak hukuka uygun eylemlerin yol açtığı zararların tazmini istenemezse de istisnai olarak bazı hallerde bu tür zararlardan da sorumlu olunabilmesi mümkündür. Taşınmaz malikinin sorumluluğuna ilişkin olarak, sorumluluğun doğabilmesi için kural, malikin davranışının hukuka aykırı olması ise de istisnai olarak bazı hallerde malik yasal kısıtlamalara uygun hareket etmiş olmasına rağmen hukuka uygun bu davranışı sebebiyle zarara uğrayan kimsenin zararını karşılamak zorunda kalabilir. Gerçekten de malikin taşkınlık teşkil eden davranışının yerel adetlere uygun ve kaçınılmaz nitelikte olması halinde bundan zarar gören kaçınılmaz olan taşkınlığa katlanmakla birlikte TMK md.730/f.2 uyarınca zararının uygun bir bedelle denkleştirilmesini mahkemeden isteyebilecektir. Bu düzenleme ile yöresel örfe uygun ve kaçınılmaz, dolayısıyla hukuka da uygun olan taşkınlıklardan doğan zararın fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesine dayanılarak karşılanması öngörülmüştür<sup>57</sup>.

Türk Medenî Kanunu md.730/f.2'ye göre taşınmaz malikinin sorumluluğunun doğabilmesi için, taşınmaz malikinin hukuka uygun taşkın bir davranışının olması, taşkınlığın hoşgörü sınırını aşması, taşkınlığın malik tarafından alınacak tedbirlerle önlenemez olmaması yani kaçınılmaz olması, bununla bir kimseye zarar verilmesi ve bu davranış ile zarar arasında uygun nedensellik bağının bulunması gerekmektedir.

### ***I-Taşkınlığın Kaçınılmaz Nitelikte Olması***

Bazı hallerde malikin davranışı mülkiyet hakkının sınırları içinde kaldığı ve hukuka aykırı olmadığı halde, komşusunu normal bir komşuluğun hoş göstereceği derecesi aşacak derecede rahatsız edebilir. Bu halde yani, malikin taşınmazını kullanma tarzı veya yürüttüğü faaliyetlerin hukuk kurallarının sınırları içinde olmasına rağmen hoşgörü sınırını aşması durumunda, bundan zarar görenler zararın giderilmesini TMK md.730/f.2 çerçevesinde talep edebilecektir.

Türk Medenî Kanunu md.730/f.2 kapsamında malikin sorumluluğuna gidebilmek için öncelikle malikin davranışının yerel âdete uygun olması, yasal kısıtlamaları ihlal etmemesi ve ayrıca taşkınlığın önlenmesi konusunda önlem alınmasının malikten beklenememesi yani taşkınlığın kaçınılmaz olması gerekmektedir ve kural olarak taşınmaz malikinin hukuka uygun taşkınlık teşkil eden kaçınılmaz nitelikteki bu davranışına komşu taşınmaz maliki katlanmak zorundadır.

56 El, s.70.

57 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.597-598; Aybay/Hatemi, s.208; Karahasan, s.1420; Eren, s.480.

## **2-Zararın Doğması**

Türk Medenî Kanunu md.730/f.2 kapsamında taşınmaz malikinin sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için, malikin yerel âdete uygun kaçınılmaz taşkın davranışı neticesinde bir zararın meydana gelmesi gerekmektedir.

Her ne kadar hem TMK md.737/f.3 hem de TMK md.730/f.2 hükmü gereğince, kişiler hukuka ve yerel adetlere uygun, kaçınılmaz taşkınlıklara katlanmak zorunda olup bunların önlenmesi ve durdurulması için dava açamaz ise de bu sebeple uğramış oldukları zararların uygun bir bedelle denkleştirilmesini talep edebilecektir. Diğer bir ifade ile TMK md.730/f.2 kapsamında sadece taşkınlık sebebiyle bir zararın meydana gelmesi halinde bunun denkleştirilebileceği öngörülmüş olup TMK md.730/f.1'deki eski hale getirme ve zarar tehlikesinin önlenmesi davalarının açılabilmesi belirtilmemiştir. Zararın denkleştirilmesi konusunda hükmedilecek denkleştirme bedeli ise tam bir tazminat miktarı olmayıp tarafların durumu, yapılan fedakârlığın ağırlığı ve taşınmaz malikinin elde ettiği yarar dikkate alınarak hakkaniyete uygun bir bedel olacaktır<sup>58</sup>. Fedakârlığın denkleştirilmesinde zarar verenle zarar gören arasında zararın hakkaniyete uygun bir paylaşılması söz konusu olduğundan her zaman tam bir tazminat söz konusu olmayabilir<sup>59</sup>. Fedakârlığın denkleştirilmesine dayanarak talep edilebilecek tazminat maddi zarara ilişkin olabileceği gibi manevi zarara yönelik de olabilir<sup>60</sup>.

## **3-Malikin Eylemi İle Zarar Arasında Uygun Nedensellik Bağının Bulunması**

Taşınmaz malikinin TMK md.730/f.2'ye göre sorumlu olabilmesi için gerçekleşmesi gereken son şart, malikin yerel âdete uygun kaçınılmaz taşkın davranışı ile meydana gelen zarar arasında uygun nedensellik bağının bulunmasıdır. Gerçekten de taşınmaz maliki ancak hukuka uygun taşkın davranış ile zarar arasında uygun nedensellik bağının bulunması halinde sorumlu olacaktır.

## **IV-TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞUNUN HÜKÜM VE SONUÇLARI**

Mülkiyet hakkının içeriğinin düzenlendiği TMK md.683/f.1'e göre bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Maddenin lafzından da anlaşılacağı üzere mülkiyet hakkı sahibine en geniş yetkiler veren haktır.

Malik sahip olduğu bu kadar geniş yetkiler çerçevesinde herkesten mülkiyet hakkına saygı gösterilmesini isteme hakkına ve ayrıca dışarıdan gelebilecek haksız müdahalelere karşı da bir takım koruma imkânlarına sahiptir. Gerçekten de TMK md.683/f.2 hükmü gereğince malik,

58 Ertaş, s.417.

59 Tandoğan, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.51.

60 Tandoğan, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.51.

malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir.

Ayrıca yukarıda<sup>61</sup> ayrıntısıyla izah ettiğimiz üzere malikin bu kadar geniş yetkilerle sahip olduğu mülkiyet hakkı sınırsız bir hak olmayıp gerek yasal gerekse de iradi bir takım sınırlamalara tabi olması mümkündür. Taşınmaz malikin mülkiyet hakkının yasal kısıtlamalarına aykırı davranması sonucunda yani mülkiyetin taşkın kullanılması neticesinde zarar gören veya zarar görme tehlikesi ile karşılaşan kimse TMK md.730'da belirtildiği üzere durumun eski hale getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini dava edebilecektir.

Bu başlık altında TMK md.730'dan doğan istem hakları, hak sahipleri ve bunların kim ya da kimlere karşı ileri sürülebileceği hususları incelenecektir.

## **A-TARAFLAR**

### ***I-Dava Hakkı Sahipleri***

Türk Medenî Kanunu md.730'da bir taşınmaz malikin mülkiyet hakkının yasal kısıtlamalarına aykırı kullanması sonucunda zarar gören veya zarar görme tehlikesi ile karşılaşan kimsenin durumun eski hale getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini dava edebileceği öngörülmüştür. Maddede dava hakkı, zarar gören veya zarar görme tehlikesi ile karşılaşan kimseye tanınmışsa da bahsi geçen kişilerin kim olduğuna dair açık bir düzenleme öngörülmemiştir. O halde maddede bahsi geçen dava hakkı sahibinin kim ya da kimleri ifade ettiği üzerinde durulmalıdır.

Taşınmaz malikin mülkiyet hakkının sınırlarını aşması sonucunda zarara uğrayan veya zarar uğrama tehlikesi ile karşılaşan herkesin mi yoksa sadece komşuların mı TMK md.730'a dayanabileceği doktrinde tartışmalıdır.

Bir görüşe<sup>62</sup> göre, zarar gören veya zarar görme tehlikesine maruz kalan herkes TMK md.730'a dayanarak dava açabilir. Herkes kavramı içine öncelikle komşular girer. Ancak zarar gören çoğunlukla bir komşu olacaksa da komşu dışında bir üçüncü kişi olması da mümkündür. Bu görüşe göre taşınmazla ilgisi olmayan tesadüfen oradan geçen üçüncü kişiler de bu hükme dayanarak dava açabilirler.

Başka bir görüşe göre<sup>63</sup>, ihlal edilen kısıtlamanın kimi koruduğuna bakılmalı ve buna göre kimlerin TMK md.730'a dayanıp kimlerin dayanamayacağına karar verilmelidir. Herkesi korumaya yönelik bir sınırlamanın ihlali halinde bu ihlalden zarar gören veya zarar görme tehlikesi altında olan herkes, yalnızca komşuları korumaya yönelik bir sınırlamanın ihlali halinde

---

61 Bkz: A-1-Taşınmaz Mülkiyetinin Yasal Kısıtlamalara Aykırı Kullanılması.

62 Akipek, s.237; Saymen, s.382; Akıntürk, s.571.

63 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.600; Ertaş, s.418.

ise sadece komşuların dava açma hakkı bulunmaktadır<sup>64</sup>. Bu kapsamda sadece komşuları koruyan sınırlamalara aykırılık üçüncü kişilerin TMK md.730'a dayanmasına imkân vermez.

Kanunun amacına daha uygun olması sebebiyle bizim de katıldığımız doktrindeki hâkim görüşe göre<sup>65</sup> ise, TMK md.730 kapsamında sadece komşular dava açabilecektir. Dava hakkının esası komşuluk ilişkilerinden doğan ödevlerin ihlali olduğu için dava açma hakkı yalnızca komşulara tanınmakta, bunlarla sınırlandırılmaktadır. Ancak burada yer alan komşu kavramı geniş yorumlanmalıdır. Kısaca, davacının sıfatının tespitinde ihlal edilen kısıtlamanın niteliği her somut olayda esas alınmalı ve komşu kavramı buna göre belirlenmelidir. Bu kapsamda komşu sadece bitişik taşınmaz sakinini değil, mülkiyet hakkının taşkın kullanımından olumsuz yönde etkilenecek her taşınmaz sakinini ifade eder<sup>66</sup>. Bu görüşe göre örneğin, bir taşınmazdaki harman makinesinden savrulan taşlar, komşu taşınmaz sahibinin evinde veya bahçesinde hasara sebebiyet verirse bu taşınmazın maliki TMK md.730'a dayanarak davacı olabilecek iken; aynı tozlar sokaktan geçen kimselere zarar verecek olursa onlar bu hükme dayanamayacaktır<sup>67</sup>. Komşu olmayan kişiler ancak TBK md.49'a göre talepte bulunabilecektir.

Ayrıca belirtilmelidir ki komşuluk ilişkisinden bahsedebilmek için birbirinden bağımsız iki taşınmazın bulunması gerekmektedir. Bu nedenle aynı taşınmaz üzerinde bulunan ve kat mülkiyeti kanununa tabi olmayan iki katlı bir evde katlardan birinin diğerine müdahalesi veya aynı tesis üzerinde bulunan birden fazla tesisler arasındaki ilişkide TMK md.730 hükmü uygulanmaz<sup>68</sup>.

### **a-Malik**

Türk Medenî Kanunu md.730 kapsamında dava açma hakkına sahip olan başlıca kişi taşkın davranış sonucunda zarara uğrayan veya zarar görme tehlikesiyle karşılaşan komşu taşınmaz malikidir.

Malikin mülkiyet hakkının kendisine verdiği yetkilerin kullanımını – *örneğin, intifa hakkı sağlaması şeklinde* – bir üçüncü kişiye devretmiş olması halinde dahi, onun dava açma hakkı vardır<sup>69</sup>. Çünkü malik bu halde sadece şeyin kullanmak ve ondan faydalanmak yetkilerini devretmiş olup tasarruf etme yetkisi hala kendisindedir.

64 Ertaş, s.418.

65 Tandoğan, Mes'uliyet Hukuku, s.210-211; Tandoğan, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.202; Tekinay, s.133; Sirmen, Eşya Hukuku, s.441; Eren, s.464; Abik, s.149.

66 Yarg. 1. H.D. 5.5.1978, 4975/5150 'Bir kişinin mülkünü kullanmasının etki alanı içinde bulunan kimseler komşu sayılır.' (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

67 Ayrıntılı bilgi için bkz: Tekinay, s.133.

68 El, s.77.

69 El, s.82.



### **aa-Paylı Mülkiyet Hâlinde Hak Sahipleri**

Türk Medenî Kanunu md.693/f.3'e göre paylı mülkiyete paydaşlardan her biri, bölünemeyen ortak menfaatlerin korunmasını diğer paydaşları temsilen sağlayabilir. Bu hüküm gereğince her paydaş diğerlerinin rızasını almaksızın hatta rızası hilafına tek başına TMK md.730'a dayanarak eski hale getirme ve zararın önlenmesi davalarını açabilir. Her ne kadar TMK md.693/f.3'te bir paydaşın diğerlerini temsilen koruma isteyebileceği belirtilmiş ise de madde lafzında geçen 'temsil' kavramı teknik anlamda temsili ifade etmemekte, sadece bir paydaşın kendi hakkını korumak için başvuracağı önlemlerden niteliği gereği bölünemeyip malın bütününe etkili olanlardan diğer paydaşların yararlanmasını ifade etmektedir. Bu nedenle bir paydaşın açmış olduğu eski hale getirme ve tehlikenin önlenmesi davalarının olumlu sonuçlanması halinde niteliği gereği bölünemediği için bu hükümden diğer paydaşlar da yararlanacakken, davanın olumsuz sonuçlanması halinde teknik anlamda temsil söz konusu olmadığı için dava açmamış olan paydaşların dava açma hakları bundan etkilenmeyecektir. Tazminat davası bakımından ise, her paydaş ancak kendi payı oranında bu davayı açabilecektir<sup>70</sup>.

### **bb-Elbirliği Mülkiyeti Hâlinde Hak Sahipleri**

Zarara uğrayan veya zarar tehlikesiyle karşılaşan komşu taşınmaz maliklerinin elbirliği mülkiyeti söz konusu ise, bu kişiler tazminat davasını birlikte veya ortak bir temsilci aracılığıyla açmalıdırlar<sup>71</sup>.

Türk Medenî Kanunu md.702/f.3'e göre ortaklardan her biri, topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabilir ve bu korumadan bütün ortaklar yararlanır. Bu hükme binaen TMK md.730'a dayanan eski hale getirme ve tehlikenin giderilmesi davalarını ortaklardan her biri tek başına açabilir ve bu davaları ortaklardan sadece birinin açmış olması halinde, dava sonucundan bütün ortaklar etkilenir.

### **b-Sınırlı Aynî Hak Sahipleri**

Taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının yasal kısıtlamalarına aykırı kullanılması sebebiyle zarar gören veya zarar görme tehlikesi ile karşılaşan sınırlı aynî hak sahipleri<sup>72</sup> de TMK md.730'a dayanarak dava açabileceklerdir<sup>73</sup>. Diğer bir ifade ile taşkın müdahale sonucunda taşınmaz

70 **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.211; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.203; **Eren**, s.472.

71 **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.211; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.203; **Eren**, s.472; **El**, s.87.

72 **Örneğin**, taşınmazın taşkın kullanılmasından zarar gören veya zarar görme tehlikesi ile karşılaşan üst hakkı sahibi de TMK md.730 uyarınca dava açma hakkına sahiptir.

73 **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.212; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.203; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.600-601; **Tekinay**, s.134; **Saymen**, s.382; **Sirmen**, Eşya Hukuku, s.441; **Karahasan**, s.1408; **Eren**, s.472; **Ertaş**, s.418; **Günay**, s.26; **Kaya**, s.54; **El**, s.83.

üzerindeki fiili iktidar ve yetkilerini kullanamaz hale gelen sınırlı aynı hak sahipleri TMK md.730 kapsamında dava açma aynı hakkına sahiptir<sup>74</sup>.

### **c-Şahsi Hak Sahipleri**

Taşınmaz üzerindeki şahsi hak sahipleri de TMK md.730'daki davaları açabilir<sup>75</sup>. Örneğin bir taşınmazı kira sözleşmesine dayanarak kullanan kiracı da taşınmazın taşkın kullanılması sebebiyle zarar görmüş veya zarar tehlikesi ile karşılaşmışsa TMK md.730 kapsamında dava açabilecektir<sup>76</sup>.

### **d-Diğer Hak Sahipleri**

Bunların dışında malikin rızasıyla komşu taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkının verdiği yetkileri kullanma hakkı bulunan kimselerin –örneğin taşınmazda malikle birlikte yaşayanların – de TMK md.730'a dayanarak dava açmaları mümkündür<sup>77</sup>. Ancak mülkiyet hakkının verdiği yetkileri kullanmakla hukuken bir ilgisi olmayan kimselerin (ziyaretçiler, yoldan geçenler, satıcılar, o anda tesadüfen orada bulunan kişiler vb.) TMK md.730'a dayanmaları mümkün değildir<sup>78</sup>.

## **2-Davalılar**

### **a-Malik**

Türk Medenî Kanunu md.730 kapsamında açılacak davalarda zararın taşınmazın bizzat malik tarafından kullanılması halinde malikin davalı olacağı hususunda şüphe bulunmamaktadır.

74 Yarg. 4. H.D. 8.2.1980, 13136/1556 'Komşuluk hukukuna dayanan ödence davasını, malik yanında zarara uğrayan taşınmaz üzerinde zilyet bulunan aynı ve kişisel hak sahipleri de açabilir.' (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

Yarg. 14. H.D. 12.11.2008, 12680/13438 'Davacının taşınmazda intifa hakkı sahibi olduğu görülmektedir. Davanın açıldığı tarihte kayıt maliki davanın devamı sırasında intifa hakkı sahibi olan davacı, taşınmaza haksız saldırıları giderme yetkisine yani aktif dava ehliyetine sahiptir. Mahkemece, zarar gören taşınmazda davacı kayıt maliki olmadığından aktif dava ehliyeti yokluğu nedeniyle davanın reddine karar verilmesi yasaya aykırıdır.' (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

75 Tandoğan, Mes'uliyet Hukuku, s.212; Tandoğan, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.203; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.600-601; Saymen, s.382; Tekinay, s.134; Karahasan, s.1408; Eren, s.472; El, s.83; Ertaş, s.418; Günay, s.26; Kaya, s.54.

76 Yarg. 1. H.D. 12.5.1978, 4774/5433 'Bir taşınmaz mesafesi ne olursa olsun öteki bir taşınmazın kullanılmasından ileri gelen taşkınlık ve zararın etki alanı içine girdiği hallerde tarafların "komşu" sayılmaları gerekir. Ayrıca taşkınlıktan rahatsız olan veya zarar gören kişinin komşu sayılması için o taşınmazın maliki olması da şart değildir. Bir taşınmazda "kiracı" sıfatıyla oturan bir kimsenin komşusunun taşkınlıklarına katlanması kendisinden istenilemez. İşin mahiyeti ve 661 maddenin açık metni bu kabulün tersini düşünmeğe elverişli değildir. Medenî Kanunda, "komşu'dan söz edilmiş, komşunun malik olması lâzım geldiğinden bahsedilmemiştir. Yani komşuluk ilişkisinden zarar gören ve M.K.nun 661. maddesine ve komşu hakkına dayanarak dava açan kimsenin malik olması mecburiyeti yoktur. (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

77 Karahasan, s.1408; El, s.84; Ertaş, s.418.

78 Tandoğan, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.203; Eren, s.473; El, s.79,.

Ayrıca belirtilmelidir ki, sorumluluk için mülkiyet hakkına sahip olmak yeterli olup tapuda tescil yaptırmış olmak zorunlu değildir<sup>79</sup>. Bu çerçevede taşınmaz mülkiyetini tescilsiz iktisap edenler de tapuda tescil yapılmamış olsa da TMK md.730'a göre sorumlu olabilecektir.

Mülkiyetin el değiştirmesi haline ilişkin olarak, tehlikenin giderilmesi ve eski hale getirme davalarının davanın açıldığı andaki malike karşı açılması gerekirken; tazminat davasında ise zararı hangi malik vermişse tazminat borcu da ona ait olacağından davanın da zarara yol açan malike yöneltmesi gerekir.<sup>80</sup> Yani zarar veren olaydan sonra malikin değişmesi halinde yeni malik bundan sorumlu olmayacaktır.

Bir taşınmazı kişisel bir hakka dayanarak kullananların ise TMK md.730 kapsamında sorumlu olup olmayacakları tartışmalıdır.

Bir görüşe<sup>81</sup> göre kişisel hak sahiplerinin TMK md.730 uyarınca sorumlu olacağına kabulü gerekmektedir.

Doktrindeki hâkim fikre<sup>82</sup> ve Yargıtay içtihatlarına<sup>83</sup> göre ise kişisel hakka dayanarak taşınmazı kullananların sorumlulukları TMK md.730'a dayanmamaktadır. Bir kişisel hakka dayanarak veya sadece malikin izni ile bir taşınmazı kullanan kişilerin ya da malikin kendisiyle birlikte yaşayan aile bireylerinin mülkiyet hakkı kısıtlamalarına aykırı davranışlarından malik sorumludur<sup>84</sup>.

*Kanımızca*, gerek TMK md.730'daki sorumluluk çeşidinin bir kusursuz sorumluluk hali olması ve kusursuz sorumluluk halinin de niteliği gereği istisnai olmasından bahisle ancak kanunda haklarında açık hüküm bulunan kişilere uygulanması gerektiğinden<sup>85</sup> ve ayrıca kişisel hak sahibinin mülkiyete bağlı bir sorumluluk hükmüne dayanılarak sorumlu tutulması doğru olmayacağından hakim fikre ve Yargıtay içtihatlarıyla benimsenen görüşe üstünlük tanınmalıdır<sup>86</sup>.

Son olarak belirtilmelidir ki bahsi geçen kişilerin taşkınlık arz eden hareketleri haksız fiil niteliğinde ise, TBK md.49 uyarınca malikle birlikte müteselsil sorumlulukları söz konusu olabilecektir. Diğer bir anlatımla bu halde kişisel hakka dayanarak taşınmazı kullanan kişiler TBK md.49 uyarınca haksız fiil hükümlerine göre, taşınmaz maliki de TMK md.730 hükmü gereğince sorumlu olacaktır.

79 Eren, s.473; Ertaş, s.420; Günay, s.26; Abik, s.178.

80 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.595-596; El, s.99.

81 Akipek, s.239; Tekinay, s.130; Hatemi/Serozan/Arpacı, s.668; Akıntürk, s.572; El, s.116.

82 Tandoğan, Mes'uliyet Hukuku, s.205; Tandoğan, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.190; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.602; Ayiter, s.148; Sirmen, Eşya Hukuku, s.439; Eren, s.474; Ertaş, s.419; Erman, s.110-111; Abik, s.148.

83 Yarg. 4. H.D. 28.12.1976, 3319/11471 'Kira sözleşmesinin yarattığı kullanma biçimi nedeniyle üçüncü kişilere verilen zarardan kiralayan (taşınmaz maliki) sorumludur.' (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

84 Akipek, s.238; Tandoğan, Mes'uliyet Hukuku, s.203; El, s.98; Sirmen, Eşya Hukuku, s.439; Sirmen, a.g.m., s.289; Akıntürk, s.572; Karahasan, s.1400; Eren, s.474; Ayan, s.438.

85 Eren, s.463.

86 Tekinay, s.128.

### **aa-Paylı Mülkiyet Hâlinde Davalılar**

Paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda paydaşların müteselsilen mi yoksa payları oranında mı sorumlu olacakları tartışmalıdır.

Bir görüşe göre<sup>87</sup>, meydana gelen zararın tazmini zarar veren fiili yapana aittir. Ancak eski hale getirme ve tehlikenin giderilmesi için tedbir alma yükümlülüğü paydaşların hepsine aittir.

Bizim de katıldığımız doktrindeki hâkim görüşe<sup>88</sup> ve Yargıtay içtihatlarına<sup>89</sup> göre ise, zarar göreni korumak için paydaşların üçüncü şahıslara karşı TMK md.730 çerçevesinde sorumluluğu payları oranında değil, müteselsildir. Ancak paydaşların tamamı sorumlu olmakla beraber müteselsil sorumluluğun niteliği gereği davacı isterse tazminat davasını tüm paydaşlara karşı açabileceği gibi birkaçı veya biri aleyhine de açabilir. Tehlikenin giderilmesi ya da eski haline getirme davaları ise paydaşların tümüne karşı açılmalıdır<sup>90</sup>.

### **bb-Elbirliği Mülkiyeti Hâlinde Davalılar**

Elbirliği mülkiyetinin olduğu hallerde ortakların hepsi zararı tazmin etmekle yükümlü<sup>91</sup> olduğundan TMK md.730 uyarınca açılacak davaların taşınmaza elbirliği ile malik olan bütün ortaklara karşı yöneltilmesi gerekmektedir<sup>92</sup>.

### **b-Sınırlı Aynî Hak Sahipleri**

Türk Medenî Kanunu md.730 kapsamında malik dışında, bir taşınmazı intifa hakkı gibi sınırlı aynî hakka dayanarak kullanan kimselerin bu hakları bakımından mülkiyetin kısıtlamalarına aykırı davranışları halinde TMK md.730 uyarınca sorumluluğuna gidilip gidilemeyeceği doktrinde tartışmalıdır.

Bir görüşe göre<sup>93</sup> TMK md.730 sadece malikten bahsettiği için bu hükme dayanarak sınırlı aynî hak sahiplerinin sorumluluğuna gidilemez.

87 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.602.

88 Tandoğan, Mes'uliyet Hukuku, s.204; Tandoğan, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.191; Sirmen, Eşya Hukuku, s.439; Karahasan, s.1411-1412; Eren, s.473; Ertaş, s.419; Ayan, s.438; El, s.120.

89 Yarg. 4. H.D. 28.2.1980, 8805/2578 'Müşterek maliklerin hepsi malik sıfatını faiz olduklarından sorumluluk paya değil, bu sıfata (malik sıfatına) bağlı olmalıdır. Bu nedenle müşterek malikler ortak kusurları olsun veya olmasın müteselsil sorumlu olurlar. Her paydaş taşınmazın maliki olduğuna göre, zararın tamamından mağdura karşı her biri ayrı ayrı sorumludurlar. Müteselsil sorumluluğun amacı mağduru koruma amacından kaynaklandığına göre, sorumluluğun paya değil, malik sıfatına bağlanması hakkaniyete de uygun düşer.' (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

90 Tandoğan, Mes'uliyet Hukuku, s.204; Karahasan, s.1411.

91 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.602; Ayan, s.438.

92 Eren, s.473; El, s.120.

93 Tandoğan, Mes'uliyet Hukuku, s.205'ten naklen; Hans Leemann, Kommentar Zumm Schweizerischen Zivilgesetzbuch IV. Band Sachenrecht, 2. Auflage, 1920, Art. 679, Nr.27-28.

Doktrindeki hâkim görüş<sup>94</sup> ve Yargıtay içtihatlarına<sup>95</sup> göre ise, sınırlı aynî hak sahiplerinin fiillerinden dolayı malik sorumlu olmayıp TMK md.730 uyarınca doğrudan bu kişilerin sorumluluğuna gidilmelidir.

*Kanımızca*, bir taşınmazı intifa hakkı gibi sınırlı aynî hakka dayanarak kullanan kimseler mülkiyet hakkından doğan yetkilerin bir kısmını kullandığından bundan doğan zararlardan dolayı TMK md.730'a göre sorumlulukları söz konusu olmalıdır. Diğer bir deyişle, taşınmazı kullanma ve yararlanma yetkisini haiz sınırlı aynî hak sahiplerine bu yetkilerin kullanılması yönünden malikin herhangi bir müdahale olanağı olmadığından sınırlı aynî hak sahiplerinin TMK md.730 uyarınca sorumlu tutulması gerektiğini söyleyen doktrindeki hâkim görüş ve Yargıtay içtihatlarıyla benimsenen görüşe üstünlük tanınması gerekmektedir<sup>96</sup>.

Buradaki diğer bir tartışma da sınırlı aynî hak sahibinin sorumluluğunun malikle müteselsil mi yoksa münhasıran mı olduğuna ilişkindir.

Bir görüşe<sup>97</sup> göre sınırlı aynî hak sahiplerinin sorumlu olduğu bu hallerde malik de müteselsilen sorumlu sayılmalıdır.

*Kanımızca*, malikin sahip olduğu mülkiyeti kullanma ve yararlanma yetkilerini başka biri kullanıyorsa, malikin bu kullanıma herhangi bir müdahale imkânı olmadığından, bu taşkın kullanım sebebiyle sadece sınırlı aynî hak sahiplerinin sorumluluğu söz konusu olmalı, malikin bu halde TMK md.730'a göre sorumluluğu olmamalıdır<sup>98</sup>. Örneğin, intifa hakkı sahibi taşınmazı kullanırken taşkınlıklar yaparsa bundan malik sorumlu olmamalı, münhasıran intifa hakkı sahibi sorumlu olmalıdır.

## B-TMK MD.730'DAN DOĞAN TALEPLER

Türk Medenî Kanunu md.730 hükmüne binaen zarara uğrayan veya zarar tehlikeli ile karşılaşan kişinin eski hale getirme, tazminat ve tehlikenin giderilmesi davalarını açabilme imkânı bulunmaktadır.

94 Tandoğan, Mes'uliyet Hukuku, s.205; Akipek, s.238; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.601; Hatemi/Serozan/Arpacı, s.668; Ayiter, s.147-148; Akıntürk, s.572; Eren, s.473; Erman, s.110; Ertaş, s.418-419; El, s.110; Günay, s.26; Kaya, s.54; Abik, s.148.

95 Yarg. 1. H.D. 20.4.1981, 5559/5379 '... taşınmaz üzerinde irtifak, intifa hakkı gibi sınırlı aynî hak sahibi olan kişi bu haktan kaynaklanan yetkilerini kullanmaktan meydana getirdiği zarardan sorumludur. Ne var ki; kira, hizmet, vekillik gibi bir sözleşme ilişkisi gereğince taşınmazı elinde bulunduran kimselerin yetkilerini aşmaktan doğan zarardan sorumlu tutulmaları olanaksızdır. (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

96 Ayrıntılı bilgi için bkz: Tekinay, s.130; El, s.110.

97 Hatemi/Serozan/Arpacı, s.668.

98 Aynı yöndeki görüş için bkz: Saymen, s.383; Eren, s.473.

### ***I-Eski Hale Getirme Davası***

Eski hale getirme davası yasal kısıtlamalara aykırılık teşkil eden sebebin ortadan kaldırılmasını amaçlanmaktadır<sup>99</sup>. Gerçekten de mülkiyet hakkının taşkın olarak kullanıldığı taşınmazda, bu taşkınlığı meydana getiren sebebin ortadan kaldırılması için eski hale getirme davasının açılması gerekmektedir. Bu nedenle bu davaya ‘*taşkınlık sebebini sona erdirmeye davası*’ da denilmektedir<sup>100</sup>. Örneğin, taşınmaz maliki, taşınmazında müdahale sonucu yıkılan duvarın örülmesini; bahçesinde açılan suların doldurulmasını; bozulan su yollarının onarılmasını eski hale getirme davası ile talep etmiş olur<sup>101</sup>.

Bu dava ile taşkın müdahalelerin sınırlandırılması veya yasaklanması istenir. Taşkın müdahaleleri sınırlamak veya yasaklamak ise çeşitli yöntemlerle olabilir<sup>102</sup>. Zarara neden olan taşkın müdahalelerin alınacak önlemlerle sakıncalarının giderilmesi mümkün olmazsa başvurulacak son çare taşınmazın o şekilde kullanılmasını, işletilmesini yasaklamak ve taşınmazın tahsis yönünü değiştirmektir<sup>103</sup>.

Hukuki nitelik olarak ise bu dava TMK md.683/f.2’de düzenlenmiş olan elatmanın önlenmesi (müdahalenin menı) davasının özel bir şeklidir<sup>104</sup>. Bu dava taşkınlık sebebi devam ettiği sürece açılabilir<sup>105</sup>. Örneğin, davalının monte ettiği makinelerin çalıştırılmasının sürekli sarsıntılara sebebiyet vermesi halinde davacı bu dava ile sarsıntının giderilmesini isteyebilir<sup>106</sup>.

Eski hale getirme davası taşınmazın mevcut malikine karşı açılır ve zarar veren davranışın önceki malik tarafından meydana getirilmiş olması mevcut malik aleyhine dava açılmasına engel olmaz<sup>107</sup>.

99 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.594; Çörtoğlu, s.213; Tekinay, s.139; Sirmen, Eşya Hukuku, s.438; Akıntürk, s.573.

100 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.594; El, s.126.

101 Tekinay, s.139

102 Örneğin, ses ve gürültüyü kesmek için paravan konulması, duvarların izole edilmesi; duman ve kokuyu önlemek için baca konulması, bacaya elektrik filtresinin konulması, bacanın yükseltilmesi, pis suların kanalizasyon veya kapalı fosseptiklere akıtılması vb. Ayrıntılı bilgi için bkz: Çörtoğlu, s.214.

103 Çörtoğlu, s.216-217; Sirmen, Eşya Hukuku, s.438.

Yarg. 14. H.D. 22.1.2013, 14449/886 ‘...zarar ağaç dallarının budanması veya seyreltilmesi ile giderilebiliyorsa bu önlemlere, buna rağmen davacının zararı önlenemiyorsa ağaçların kökten kesilmesine veya sökülmesine karar verilmelidir.’ (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

Yarg. 1. H.D. 21.10.1977, 10271/10676 ‘Bir kimsenin taşınmazında hayvan beslemesinin yasaklanması başkadır, hayvan beslemesinden doğan sakıncaların giderilmesi için bazı önlemler almağa zorlanması başkadır. Mahkemenin davalıyı taşınmazını kullanmaktan men etmeyip kullanma şeklinden doğan mahzurların giderilmesini sağlayacak tedbirleri almaya mecbur olması gerekli iken yazılı şekilde karar vermesi doğru değildir.’ (www.kazanci.com) (Erişim Tarihi: 01.12.2017).

104 Çörtoğlu, s.213; Eren, s.477; TMK md.730 ile TMK md.683 arasında genellik-özellik ilişkisinin olmadığını söyleyen görüş için bkz: Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.597.

105 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.595; El, s.126.

106 El, s.126.

107 Örneğin, önceki malikin taşınmazına su sağlamak amacıyla aşırı gürültü yapan bir makineyi taşınmazına yerleştirmesi ve yeni malikin bu makineyi kullanmaya devam etmesi. Bkz: Akipek, s.240; Akıntürk, s.573.

## 2-Tazminat Davası

Tazminat davası, mülkiyet hakkının taşkın kullanılması nedeniyle meydana gelen maddi ve manevi zararların tazminini sağlamaya yönelik açılan davadır<sup>108</sup>. Bu davada zarar gören, malikin mülkiyet hakkının sınırlarını aştığını, mülkiyet hakkını taşkın bir şekilde kullandığını, bunlardan bir zarar meydana geldiğini, zararlar taşkın müdahaleler arasında uygun nedensellik bağının bulunduğunu ispat etmekle yükümlüdür<sup>109</sup>. Bu dava zararı hangi malik vermişse ona karşı açılır<sup>110</sup>. Yani zarar veren taşkınlıktan sonra mülkiyet el değiştirmişse yeni malik bundan sorumlu olmaz.

Malikin sorumluluğu objektif sorumluluk olduğundan tazminat, malikin kusuru olmadığı gerekçesiyle indirilemez<sup>111</sup>. Ancak malikin munzam kusuru söz konusu ise tazminatın belirlenmesinde dikkate alınır.

## 3-Tehlikenin Giderilmesi Davası

Tehlikenin giderilmesi davası zarar tehlikesinin ortaya çıkması halinde tehlikeye maruz kalan kimsenin, henüz zarar meydana gelmeden tehlikenin giderilmesini talep ettiği davadır<sup>112</sup>. Bu davaya *önleme davası*' ya da *'kaçınma (içtinap) davası'* da denilmektedir<sup>113</sup>.

Bu dava ile taşınmaz malikin henüz başlamamış, yalnızca tasarlanmış olan zarar verme tehlikesi taşıyan davranış ve girişimlerinin, yakın gelecekte mülkiyetten doğan ödevleri ihlal edeceği anlaşılırsa, onların önlenmesi ve taşkın müdahalelerden kaçınması istenebilir<sup>114</sup>. Burada hâkim taşkın müdahalelerin sınırlanmasına ilişkin önlemler alabileceği gibi malikin gelecekte yapmayı düşündüğü faaliyetin yasaklanmasına da karar verebilir<sup>115</sup>.

108 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.595; Akipek, s.239.

109 Çörtoğlu, s.219.

110 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.596.

111 Akipek, s.239; Çörtoğlu, s.220-221.

112 Çörtoğlu, s.218; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.596; Akipek, s.240; Sirmen, Eşya Hukuku, s.438; Akıntürk, s.573; Eren, s.475; Erman, s.112.

113 Çörtoğlu, s.218; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.596; Akipek, s.240; Akıntürk, s.573.

114 Çörtoğlu, s.218; Akipek, s.240; Akıntürk, s.573-574; Erman, s.112; El, s.124.

Yarg. 14. H.D. 18.06.2018, 1010/4582, *'...istisnai durumlarda, henüz zarar doğmadığı halde, yakın gelecekte zarar doğacağı pek muhtemel veya muhakkak ise, davacıya zarar tehlikesinin önlenmesi davasını açma hakkı tanınmalı, zararın doğması beklenmemelidir.'* (www.uyap.gov.tr) (Erişim Tarihi: 16.11.2018); Benzer kararlar için bkz: Yarg. 14. H.D. 10.10.2018, 4156/6555; Yarg. 14. H.D. 19.09.2018, 9921/5809 (www.uyap.gov.tr) (Erişim Tarihi: 16.11.2018); Yarg. 14. H.D. 09.10.2018, 3648/6503 (www.uyap.gov.tr) (Erişim Tarihi:16.11.2018); Yarg. 14. H.D. 03.10.2018, 2839/6305 (www.uyap.gov.tr) (Erişim Tarihi:16.11.2018); Yarg. 14. H.D. 03.10.2018, 2775/6298 (www.uyap.gov.tr) (Erişim Tarihi:16.11.2018).

115 Çörtoğlu, s.218.

Örneğin, taşınmazda yapacağı kazılarla komşu taşınmaz üzerindeki binaların çatlama, sarsılma ve yıkılma tehlikesinin belirmesi ihtimalinin varlığı halinde komşu malik, mahkemeye müracaatla kazı faaliyetlerine başlanmasının önlenmesi için bir karar alabilir<sup>116</sup>.

## V-ZAMANAŞIMI

Türk Medenî Kanunu md.730'da sorumluluk için uygulanması gereken zamanaşımına dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak taşınmaz malikin TMK md.730/f.1'e dayanan sorumluluğu haksız fiil sorumluluğunun özel bir çeşidi olduğundan, tazminat davaları bakımından TBK md.72 hükmü uygulama alanı bulacaktır<sup>117</sup>. Buna göre tazminat istemi, zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten başlayarak iki yılın ve her halde fiilin işlendiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar. Taşınmaz malikinin sorumluluğuna dair TMK md.730/f.1 hükmü kapsamında açılacak eski hale getirme ve tehlikenin giderilmesi davaları ise, tecavüz sebebi veya tehlikesi devam ettiği için herhangi bir zamanaşımı süresine tabi değildir<sup>118</sup>.

Türk Medenî Kanunu md.730/f.2'deki sorumluluk halinin ise fedakârlığın denkleştirilmesi esasına dayandığını yukarıda söylemiştik<sup>119</sup>. Bu sorumluluğun da hukuka uygun fiiliyle zarar verenin hukuka aykırı fiiliyle zarar verenden daha uzun süre sorumlu olmaması gerektiğinden bahisle haksız fiile ilişkin TBK md.72'deki zamanaşımına tabi tutulması gerekmektedir<sup>120</sup>.

## VI-TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞUNUN (TMK md.730) YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞU (TBK md.69) İLE ORTAK VE FARKLI ÖZELLİKLERİ

Türk Medenî Kanunu md.730'da düzenlenen taşınmaz malikinin sorumluluğu ile TBK md.69'da düzenlenen yapı malikinin sorumluluğunun birçok ortak özelliği bulunmaktadır. Bu nedenle benzerlikleri dolayısıyla iki sorumluluk hükmünün karıştırılmaması amacıyla ortak ve farklı özelliklerine değinmek çalışmamız açısından faydalı olacaktır.

Öncelikle belirtilmelidir ki her iki sorumluluk halinde de objektif sorumluluk söz konusu olup kurtuluş kanıtı getirme imkânı bulunmamaktadır. Ancak iki sorumluluk halinde de mücbir sebep, zarar görenin veya üçüncü kişinin ağır kusuru nedeniyle nedensellik bağının kesilmesi halinde sorumluluk söz konusu olmayacaktır.

116 El, s.125.

117 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.599; Akipek, s.241; Saymen, s.384; Sirmen, Eşya Hukuku, s.438; Tekinay, s.144; Akıntürk, s.574; Esener/Güven, s.284; Karahasan, s.1419; Eren, s.474; El, s.128; Ertaş, s.420; Ayan, s.439.

118 Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.596, dpn. 1389; Akipek, s.241; Tekinay, s.145; Akıntürk, s.574; Eren, s.476; El, s.125-126, 129; Ayan, s.439.

119 Bkz: II – Taşınmaz Malikinin Sorumluluğunun Hukuki Niteliği.

120 Aynı yöndeki görüş için bkz: Tandoğan, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.51.



Türk Medenî Kanunu md.730'daki sorumluluk kapsamına her türlü taşınmaz girmesine rağmen, TBK md.69'dan doğan sorumluluk kapsamına sadece yapı eseri niteliği taşıyan bina ve sair şeyler girmektedir.

Türk Medenî Kanunu md.730'da malikin aktif bir davranışı söz konusu iken TBK md. 69'da daha çok pasif bir davranışı söz konusudur<sup>121</sup>. Gerçekten de ilgili maddeler uyarınca sorumluluğun doğabilmesi için TMK md.730'da zararın oluşmasında genel olarak malikin aktif bir eylemi söz konusu olmakta iken TBK md.69'da yapı malikinin yapım bozukluğu veya bakımda noksanlığının bulunmaması için gerekli özeni göstermemesi yani pasif bir davranışı söz konusu olur.

Türk Medenî Kanunu md.730'da malikin zarar veren davranışı genel olarak sürekli devam eden bir nitelikte iken, TBK md.69'da zarar genellikle bir defada ve ani olarak meydana gelir<sup>122</sup>.

Türk Medenî Kanunu md.730'da hâkim olan görüşe göre, davalı ve davacı sadece komşular olup davalı sadece taşınmaz maliki ve sınırlı aynı hak sahipleri iken; TBK md.69'da sorumlu sadece yapı malikidir. TMK md.730'a üçüncü kişiler talepte bulunamazken, TBK md.69'a göre zarar gören tüm şahıslar yapı malikine karşı dava açabilir<sup>123</sup>.

Türk Medenî Kanunu md.730'da taşınmaz üzerindeki taşınır şeylerin, hayvanların verdikleri zararlar dolayısıyla başvurulabildiği halde, TBK md.69'a bir bina veya yapı eserinde bulunan taşınır şeylerin verdiği zararlar sebebiyle kural olarak uygulanamaz<sup>124</sup>.

Her iki sorumluluk hükmünün getiriliş amacı da farklıdır. Gerçekten de TMK md.730 hükmü taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının yasal kısıtlamalarına, özellikler de komşuluğa ilişkin sınırlamalara uyulmaması göz önünde tutularak getirilmiş iken; TBK md.69 hükmü yapı eserinin yapımında bozukluk veya bakımında eksiklik olmaması hususunda gösterilmesi gereken objektif özen yükümlülüğünün yerine getirilmemesi hali göz önünde tutularak getirilmiştir.

Son olarak belirtilmelidir ki iki sorumluluk hükmü arasında farklılıklar olmasına rağmen iki sorumluluğun şartlarının aynı anda gerçekleşmesi mümkündür. Bu halde iki hüküm yarıştığından hak sahibi dilediği sorumluğa dayanabilecektir.

## SONUÇ

Taşınmaz malikinin sorumluluğu TMK md.730'da düzenlenmiş bir kusursuz sorumluluk halidir. Anılan hükümde ikili bir ayırım yapılarak taşınmaz malikinin sorumluluğu düzenlenmiştir. Gerçekten de fıkra 1'de taşınmaz mülkiyetinin yasal kısıtlamalara aykırı olarak kullanılması halinde sorumluluk, fıkra 2'de ise taşınmaz mülkiyetinin yasal sınırları içerisinde hukuka uygun

121 **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.213; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.205; **El**, s.89; **Esener/Güven**, s.285; **Ertaş**, s.420.

122 **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.213; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.205; **El**, s.90.

123 **Eren**, s.479; **El**, s.90; **Erman**, s.113.

124 **Tandoğan**, Mes'uliyet Hukuku, s.214; **Tandoğan**, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s.206; **Eren**, s.479.

bir şekilde kullanılması sonucunda meydana gelen kaçınılmaz taşkınlıklardan sorumluluk hali düzenlenmiştir.

Türk Medenî Kanunu md.730/f.1 kapsamında sorumluluğun doğabilmesi için taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını bu hakkın yasal kısıtlamalarına aykırı olarak kullanması, bunun sonucunda bir kimsenin zarar görmesi veya zarar tehlikesi ile karşılaşması ve malikin bu kullanımı ile zarar veya zarar tehlikesi arasında uygun nedensellik bağının bulunması gerekmektedir. Türk Medeni Kanunu md.730/f.2 kapsamında sorumluluğun doğması için ise taşınmaz malikinin yerel âdete uygun ve kaçınılmaz nitelikteki davranışının olması, bununla bir kimseye zarar verilmesi ve bu davranış ile zarar arasında uygun nedensellik bağının bulunması gerekmektedir.

Taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının yasal kısıtlamalarına aykırı davranması halinde bundan zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kişiler durumun eski hale getirilmesi, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesi için dava açabilecekken, TMK md.730/f.2 kapsamında, yani taşınmaz malikinin yerel âdete uygun kaçınılmaz taşkınlıklarından bir zararın doğması halinde, zarar gören kimse bunun uygun bir bedelle denkleştirilmesini isteyebilecektir.

İki madde arasındaki temel fark taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını taşkın kullanmasının hukuka aykırı olup olmadığı noktasındadır. Gerçekten de fıkra 1'de malikin hukuka aykırı bir davranışı söz konusu iken fıkra 2 açısından malikin davranışı hukuka uygundur. İki hüküm arasındaki diğer bir fark da açılacak davalara ilişkindir. Nitekim fıkra 1'de eski hale getirme, tehlikenin giderilmesi ve tazminat davaları açılabilirken, fıkra 2'de sadece tazminat davası açılabilir. Ayrıca açılacak bu tazminat davası da iki düzenlemede farklılıklar arz etmektedir. Nitekim 1. fıkrada klasik tazminat hesabı yapılırken, 2. fıkrada fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesi çerçevesinde hakkaniyete uygun bir denkleştirme bedeli belirlenecektir.

Türk Medenî Kanunu md.730 kapsamında açılacak davalarda kimlerin davacı olacağı ve davanın kime karşı açılacağı tartışmalı olmakla beraber *kanaatimizce*, TMK md.730 hükmü sistem ve nitelik açısından komşuluk hukukuna ilişkin olduğundan sadece komşuların davacı olmasının kabulü gerekmektedir. Ayrıca bahsi geçen hüküm kusursuz sorumluluk halini düzenlediğinden bahisle istisnai nitelikte olması ve mülkiyet hakkına bağlı bir sorumluluğu düzenlemesi sebebiyle davalı olarak sadece taşınmaz maliki ve sınırlı aynı hak sahiplerinin kabul edilmesi gerekmektedir.

Son olarak TMK md.730 hükmü çerçevesinde tazminat davaları TBK md.72'deki iki ve on yıllık zamanaşımı sürelerine tabi iken, eski hale getirme ve tehlikenin giderilmesi davaları ise, tecavüz sebebi veya tehlikesi devam ettiği için herhangi bir zamanaşımı süresine tabi değildir.

## KISALTMALAR LİSTESİ

- a.g.m.** : adı geçen makale  
**AİHS** : Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi  
**AY** : 1982 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasası  
**bkz.** : bakınız  
**C.** : Cilt  
**ÇK** : 2872 Sayılı Çevre Kanunu  
**dpn.** : dipnot  
**E.** : esas  
**f.** : fıkra  
**H.D.** : Hukuk Dairesi  
**HGK** : Hukuk Genel Kurulu  
**KTK** : 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu  
**md.** : madde  
**TMK** : 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu  
**R.G.** : Resmi Gazete  
**s.** : sayfa  
**S.** : Sayı  
**TBK** : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu  
**TSHK** : 2920 Sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu  
**T.** : Tarih  
**vb.** : ve benzeri  
**vd.** : ve devamı  
**Y.** : Yıl  
**Yarg.** : Yargıtay

**KAYNAKÇA**

- ABİK, Yıldız: ‘Taşınmaz Malikinın Olumlu Müdahaleler Nedeniyle Komşulara Karşı Sorumluluğu’, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XIV, S. 3–4, 2010, s.145-186.
- AKINTÜRK, Turgut: Eşya Hukuku, 1. Basım, İstanbul, 2009.
- AKİPEK, Jale G. : Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), İkinci Kitap: Mülkiyet, Ankara, 1971.
- AYAN, Mehmet : Eşya Hukuk II: Mülkiyet, 9. Baskı, Ankara, 2016.
- AYBAY, Aydın/ HATEMİ, Hüseyin: Eşya Hukuku, 4. Bası, İstanbul, 2014.
- AYİTER, Nurşin: Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı), 3. Baskı, Ankara, 1987.
- ÇÖRTOĞLU, İ. Sahir : Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları (TMK 661), Ankara, 1982.
- EL, Rehcan : Taşınmaz Malikinın Sorumluluğu, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 1988.
- EREN, Fikret: Mülkiyet Hukuku, 4. Baskı, Ankara, 2016.
- ERMAN, Hasan: Eşya Hukuku Dersleri, 6. Basım, İstanbul, 2016.
- ERTAŞ, Şeref : Eşya Hukuku, 11. Baskı, İzmir, 2014.
- ESENER, Turhan/ GÜVEN, Kudret : Eşya Hukuku, 6. Baskı, Ankara, 2015.
- GÜNAY, Erhan : Yargıtay Kararları Eşliğinde Komşuluk Hukukundan Kaynaklanan Taşınmaz Malikinın Sorumluluğu, Ankara, 2017.
- HATEMİ, Hüseyin/ SEROZAN, Rona/ ARPACI, Abdülkadir : Eşya Hukuku, İstanbul, 1991.
- İMRE, Zahit : Doktrinde ve Türk Hukukunda Kusursuz Mesuliyet Halleri, İstanbul, 1949.
- KARAHASAN, Mustafa Reşit : Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, C.I, İstanbul, 2007.
- KAYA, Asım : ‘Taşınmaz Malikinın Sorumluluğu’, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, C.11, S.113,2016, s.47-56.
- OĞUZMAN, M. Kemal /SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe : Eşya Hukuku, 20. Baskı, İstanbul, 2017.
- SAYMEN, F. H. : Eşya Hukuku Dersler, İstanbul, 1963.
- SİRMEN, A. Lale : Eşya Hukuku, 4. Baskı, Ankara, 2016 (Eşya Hukuku).
- SİRMEN, A. Lale : ‘Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasında Çevre Etkileri Yaratın Müdahalelerden Dolayı Malikin Sorumluluğu’, (Çevirimiçi), <https://docslide.org/tasinmaz-muelkiyetinin-kullanilmasinda-cevr-etkileri-yaratan-muedahalelerden-dolayi-malikin-sorumlulugu>.
- TANDOĞAN, Haluk : Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, Ankara, 1981 (Sözleşme Dışı Sorumluluk).
- TANDOĞAN, Haluk : Türk Mes’uliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akdi Mes’uliyet), Ankara, 1961 (Mes’uliyet Hukuku).
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi : Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri, C.2/1, İstanbul, 1988.

**ELEKTRONİK KAYNAKLAR**

[www.kazanci.com](http://www.kazanci.com)

[www.lexpera.com](http://www.lexpera.com)

[www.uyap.gov.tr](http://www.uyap.gov.tr)