

Dr. Hande DOĞAN
İstanbul Aydın Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilimdalı

TAŞINMAZ MALİKİNİN **SORUMLULUĞU**



FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL
2024

Mayıs 2024

ISBN: 978-975-368-990-8

BASKI - CİLT

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Matbaacı Sertifika Numarası: 48596

YAYINLAYAN



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Cemal Yener Tosyalı Cad. No: 57/A (113)
Vefa-Fatih/İSTANBUL
Tel: (212) 527 0 718
(850)441 0 359
Faks: (212) 519 20 71

www.filizkitabevi.com

bilgi@filizkitabevi.com

Yayıncı Sertifika Numarası: 48596

Copyright© Bu kitabın Türkiye'deki yayın hakları Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne aittir. Her hakkı saklıdır. Hiçbir bölümü ve paragrafı kısmen veya tamamen ya da özet halinde, fotokopi, faksimile veya başka herhangi bir şekilde çoğaltılmaz, dağıtılamaz. Normal ölçüyü aşan iktibaslar yapılamaz. Normal ve kanunî iktibaslarda kaynak gösterilmesi zorunludur.

Sevgili eşim Berkay ve güzel kızlarım Elara ve Bera'ya...

ÖNSÖZ

“Taşınmaz Malikinın Sorumluluğu” isimli bu alışma, İstanbul Üniversitesi Sosyal bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Doktora Programı kapsamında doktora tezi olarak hazırlanmıştır.

Tezde taşınmaz malikinın sorumluluğunun hukuki niteliği, sorumluluğun şartları ve sorumluluk bakımından davacı ve davalı olan kimseleler ele alınmış ve sorumluluk diğer düzenlemelerle karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda sorumluluğun uygulama alanı ve kimlerin dava hakkı sahibi ve sorumlu olduğu değerlendirilmış ve öğretilerdeki görüşleler de dikkate alınarak bir inceleme yapılmıştır.

Başta tezin danışmanlığını üstlenen değerli Hocam Prof. Dr. Haluk Nami NOMER olmak üzere, tez izleme komitemde yer alan değerli Hocam Prof. Dr. Mehmet Serkan ERGÜNE ve Doç. Dr. Pakize Ezgi AKBULUT’a teşekkürlelerimi sunarım.

Hande DOĞAN

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	V
KISALTMALAR CETVELİ.....	XIII
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM: TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN TAŞKIN KULLANILMASI

I. SORUMLULUĞUN HUKUKİ NİTELİĞİ, DAYANDIĞI ESAS VE UYGULAMA ALANI.....	5
A. SORUMLULUĞUN HUKUKİ NİTELİĞİ	5
B. SORUMLULUĞUN DAYANDIĞI ESAS.....	7
C. SORUMLULUĞUN UYGULAMA ALANI.....	9
II. TAŞINMAZ, TAŞINMAZ MÜLKİYETİ VE TAŞKINLIK KAVRAMLARI	12
A. TAŞINMAZ KAVRAMI.....	12
1. Genel Olarak.....	12
2. Arazi	13
3. Bağımsız ve Sürekli Haklar.....	19
4. Kat Mülkiyetine Konu Olan Bağımsız Bölümler	20
B. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ KAVRAMI.....	22
1. Genel Olarak.....	22
2. Taşkın Kullanım Yönünden Arazi Üzerindeki Mülkiyetin Kapsamı	24
a. Genel Olarak	24
b. Arazi Üzerindeki Mülkiyetin Yatay Kapsamı	25
c. Arazi Üzerindeki Mülkiyetin Dikey Kapsamı	27

i. Genel Olarak	27
ii. Yarar Ölçütü.....	27
iii. Malikin Önleme Hakkı	29
d. Arazi Üzerindeki Mülkiyetin Madde Yönünden Kapsamı ...	32
i. Taşınmazın Bütünleyici Parçaları	32
aa. Yapılar.....	32
bb. Haksız Yapı	33
cc. Taşınmaz Mülkiyeti Kapsamına Girmeyen Yapılar	34
(i). Taşınır Yapılar.....	35
(ii). Taşkın Yapılar	37
(iii.) Üst Hakkı.....	39
(iv). Mecralar.....	40
(v). Sınır İşaretleri ve Yapıları	41
dd. Bitkiler	42
ee. Kaynaklar	42
ii. Taşınmazın Eklentileri.....	44
C. TAŞKINLIK KAVRAMI	45
1. Genel Olarak.....	45
2. Taşkınlığı Belirleyen Ölçütler	50
a. Yerel Adetler.....	51
b. Taşınmazın Durumu	56
c. Taşınmazın Niteliği.....	58
d. Diğer Ölçütler	58
3. Taşkınlık Oluşturan Müdahaleler	60
a. Doğrudan Doğruya Müdahale.....	61
b. Dolayısıyla Müdahale.....	62
c. Olumlu Müdahaleler	63
i. Genel Olarak	63
ii. Duman, Buğu, İs, Kurum ve Tozdan Kaynaklanan Müdahaleler	63
iii. Sıvılardan Kaynaklanan Müdahaleler.....	64
iv. Kokudan Kaynaklanan Müdahaleler.....	66
v. Gürültüden Kaynaklanan Müdahaleler	67

vi. Yer Sarsıntısı, Işık, Kıvılcım, Sıcaklık, Nükleer Enerji ve Atom Artıklarından Kaynaklanan Müdahaleler	68
vii. Baz İstasyonlarından Kaynaklanan Müdahaleler.....	69
d. Olumsuz Müdahaleler.....	71
e. Manevi Müdahaleler	74

İKİNCİ BÖLÜM: SORUMLULUĞUN KOŞULLARI

I. GENEL OLARAK	79
II. MÜLKİYET HAKKININ YASAL KISITLAMALARA AYKIRI KULLANILMASI	80
A. Genel Olarak	80
B. Konularına Göre Taşınmaz Mülkiyetinin Kısıtlamaları.....	81
1. Kaçınma Ödevi	81
2. Katlanma Ödevi.....	81
3. Yapma Ödevi.....	81
C. Hukuki Niteliklerine Göre Taşınmaz Mülkiyetinin Kısıtlamaları.....	81
1. Kamu Hukuku Nitelikli Kısıtlamalar	82
2. Özel Hukuk Nitelikli Kısıtlamalar.....	84
3. Sözleşmeden Doğan ve Hukuki Kısıtlamalara Aykırılığın Taşkınlık Niteliği	86
III. ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN ZARAR GÖRMESİ VEYA ZARAR TEHLİKESİ İLE KARŞILAŞMASI	87
A. Maddi Zarar.....	88
B. Manevi Zarar	90
IV. UYGUN NEDENSELLİK BAĞI BULUNMASI	92
A. Genel Olarak	92
B. Nedensellik Bağının Kesilmesi	96
IV. YEREL ADETE UYGUN VE KAÇINILMAZ TAŞKINLIKLAR	100
A. Genel Olarak	100

B. Taşkınlığın Yerel Adete Uygun Nitelikte Olması.....	102
C. Hukuka Uygun Taşkınlıklar.....	105
D. Taşkınlığın Kaçınılmaz Nitelikte Olması	108

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM:

TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞU BAKIMINDAN DAVANIN TARAFLARI VE AÇILABİLECEK DAVALAR

I. DAVANIN TARAFLARI.....	111
A. Dava Hakkı Sahipleri.....	111
1. Genel Olarak.....	111
2. Komşu Kavramı.....	113
3. Malik.....	115
4. Sınırlı Aynî Hak Sahipleri	118
5. Şahsi Hak Sahipleri	121
6. Diğer Kişiler	122
7. Birden Çok Davacı Olması.....	129
a. Malik ile Sınırlı Aynı Hak Sahipleri.....	129
b. Malik ile Şahsi Hak Sahipleri	130
c. Paylı Mülkiyet Halinde Hak Sahipleri	130
d. Elbirliği Mülkiyeti Halinde Hak Sahipleri	131
e. Diğer Kişiler.....	133
B. Davalılar	134
1. Malik.....	134
a. Kendi Fiillerinden Dolayı	134
b. Başkasının Fiillerinden Dolayı	135
2. Sınırlı Aynı Hak Sahipleri	137
3. Şahsi Hak Sahipleri	141
4. Devletin ve Diğer Kamu Hukuku Tüzel Kişilerinin Durumu .	143
5. Birden Çok Davalı Bulunması.....	147
a. Malik ile Sınırlı Aynı Hak Sahipleri.....	147
b. Malik ile Şahsi Hak Sahipleri	149
c. Paylı Mülkiyet Hâlinde Davalılar	151

d. Elbirliği Mülkiyeti Hâlinde Davalılar.....	153
e. Diğer Kişiler.....	154
II. TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞU BAKIMINDAN	
AÇILABİLECEK DAVALAR.....	156
A. Tazminat Davası	156
1. Genel Olarak.....	156
2. Maddi Tazminat Davası.....	160
3. Manevi Tazminat Davası.....	161
B. Eski Hale Getirme Davası.....	161
C. Tehlikenin Giderilmesi Davası (Önleme Davası)	167
D. Fedakârlığın Denkleştirilmesine İlişkin Dava.....	168
1. Genel Olarak.....	168
2. Denkleştirme.....	170
III. Zamanaşımı	172

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM:
TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞUNUN DİĞER
DÜZENLEMLERLE KARŞILAŞTIRILMASI

I. TBK M. 49 HAKSIZ FİİL SORUMLULUĞU İLE ORTAK VE FARKLI YÖNLERİ	177
II. TBK M. 69 YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞU İLE ORTAK VE FARKLI YÖNLERİ	180
III. TMK. M. 683 İLE ORTAK VE FARKLI YÖNLERİ	184
IV. ÇEVRE KANUNU M. 28 UYARINCA KİRLETENİN SORUMLULUĞU İLE ORTAK VE FARKLI YÖNLERİ	187
V. TMK M. 2 HAKKIN KÖTÜYE KULLANILMASI YASAĞI İLE ORTAK VE FARKLI YÖNLERİ	190
SONUÇ	195
KAYNAKÇA	207
ÖZGEÇMİŞ.....	218

KISALTMALAR CETVELİ

A.e.	: Aynı eser
Art.	: Artikel
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AY	: Türkiye Cumhuriyeti Anayasası
Bkz	: Bakınız
BATİDER	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
BGB	: Bürgerliches Gesetzbuch (Alman Borçlar Kanunu)
BGH	: Bundesgerichtshof (Alman Federal Mahkemesi)
BGE	: İsviçre Federal Mahkemesi
BK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
Çev	: Çeviren
ÇK.	: 2872 sayılı Çevre Kanunu
dpn	: Dipnot
E.	: Esas
Ed	: Editör
f.	: Fıkra
HAD	: Hukuk Araştırmaları Dergisi
HD.	: Yargıtay Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
İBK.	: İçtihadı Birleştirme Kararı
İMK	: İsviçre Medeni Kanun'u

K.	: Karar
Karş	: Karşılaştırınız
KMK.	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: Madde
N.	: Kenar Numarası (Paragraf)
R.G	: Resmi Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBK.	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK.	: 5721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TST.	: Tapu Sicil Tüzüğü
TKHK	: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
Yarg.	: Yargıtay

GİRİŞ

Mülkiyet kavramı Medeni Kanun'da tanımlanmamış olmakla birlikte, mülkiyet hakkının içeriğini düzenleyen TMK m. 683, mülkiyet hakkının sağladığı temel yetkileri belirlemiştir. Buna göre *“Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir.”* TMK m. 683 ve ilgili hükümlerden hareketle mülkiyet hakkı, malike, üçüncü kişilere karşı eşya üzerinde en geniş hâkimiyet veren aynı bir hak olarak ifade edilebilir. Malik bu yetkileri, hukuk düzeninin çizmiş olduğu sınırlar içinde kullanabilmektedir.

Mülkiyet hakkı, aktif ve koruyucu olmak üzere iki grup yetki içermektedir. TMK m. 683 uyarınca malikin, hukuk düzeni sınırları içinde o şeyi dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi aktif yetkidir. Mülkiyetin olumlu içeriği olarak da adlandırılan bu yetki, malın fiilen kullanılması, ürünlerin toplanması, malda değişiklik yapılması ve malın tahrip edilmesi gibi fiili tasarrufları kapsadığı gibi¹ malı başkasına devretme, üzerinde bir hak kurma gibi hukuki tasarrufları da içermektedir. Taşınmaz mülkiyetinde de aynı durum söz konusudur. Mülkiyet hakkının olumsuz içeriği olarak ifade edilen ikinci yetki ise, koruyucu yetkidir. TMK m. 683 uyarınca malik, malını haksız elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir.

¹ Bu yetkiler dışında bir kimsenin herhangi bir şeyi mülkiyet hakkının konusu yapabilmek yetkisine de sahip olduğu hakkında bkz. **TEKİNAY**, Selahattin Sulhi,/**AKMAN**, Sermet/**BURCUOĞLU**, Haluk/ **ALTOP**, Atilla, **Eşya Hukuku**, cilt I, 5. Bası, İstanbul, 1989, s. 479.

Bir taşınmaz malikinin bu özgürlüğü karşısında, taşınmazın kullanılması ve yararlanılmasının dışı karşı birtakım etkileri olabilir. Taşınmazların yapısı ve buldukları pozisyonları gereği, bunların kullanılmasının olumsuz etkilerinden komşuların ve etki alanında kalan sair kişilerin kaçınması genellikle imkânsızdır. Her ne kadar taşınmazlar arasında çit, sınır, parmaklık gibi engeller olsa da bu sınırlamalar kötü koku, yüksek ses, duman, buğu, is, kurum, toz gibi etkileri engellemektedir². Komşu taşınmaz maliki ise söz konusu taşınmazın kullanımının bu tür etkilerine belli ölçüde katlanmakla yükümlüdür. Bununla birlikte, bazı hallerde bu etkilere karşı korunma talep etme hakkı bulunmaktadır.

Roma hukukunda XII Levha Kanunuyla, M.S. 3. yüzyıldan itibaren gelişen sosyal düşünceler ve İmparatorluğun güçlenmesi sonucu kamu ve komşuların yararına mülkiyet hakkına bazı sınırlamalar getirilmiştir³. Günümüz hukukunda da mevcut olan bu sınırlamalar malike, diğer taşınmazlardan gelen müdahalelere belli ölçüde katlanma, kendi taşınmazı üzerinde bulunduğu bazı faaliyetlerden de kaçınma ödevi yüklemiştir. Malikin bu kaçınma ödevini ihlal etmesi sonucu taşınmaz mülkiyetini taşkın kullanması söz konusu olmaktadır⁴.

Hukuk düzeninin mülkiyete konu olan şeylerin bireyin veya toplumun hayatı bakımından taşıdığı değer nedeniyle öngördüğü sınırlamalardan⁵ bazıları kamu hukuku, bazıları özel hukuka dayanır⁶. Taşınmaz

² İNAL, Tamer, “Taşınmazın Malik veya Malik Gibi Davranan Tarafından Taşkın Surette Kullanılmasından Doğan Sorumluluğun Fransız Hukuku ile Karşılaştırılması Kapsamı ve Sonuçları”, *Galatasaray Üniversitesi Coşkun Kırca'ya Armağan*, İstanbul, 1995, ss. 99-124, s. 102.

³ TAHİROĞLU, Bülent, *Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları*, İstanbul, 1981, s. 15.

⁴ ÇÖRTOĞLU, İ, Sahir, *Taşınmaz Mülkiyetinin Aşkın Kullanılması*, Ankara, 1988, s. 2.

⁵ Mülkiyet hakkı Anayasa ile güvence altına alınmıştır. Anayasa m. 35 vd. hükümlerde bireylerin ve Devletin mülkiyet hakkına karşı haksız müdahalelerine yönelik düzenlemeler yer almaktadır. Ceza Kanunları da mülkiyet hakkını koruyucu hükümler içermektedir. 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 141-169. maddelerinde, “Malvarlığına Karşı Suçlar” düzenlenmektedir. Mülkiyet hakkı, idari yoldan da ko-

malikinin sorumluluğunu düzenleyen TMK m. 730 da özel hukuk niteliklidir.

Taşınmaz malikinin sorumluluğu, kişinin taşınmazı üzerinde haiz olduğu hâkimiyet ve yararlanma ilişkisinin sonucu olarak doğmakta olup, taşınmazın etki alanında bulunan kimsenin, hukuk düzeninin kendisine tanıdığı yetkileri kullanarak elde ettiği menfaat karşılığında, bu yetkilerin kullanılması üçüncü kişiler nezdinde bir zarar meydana getirdiğinde, bu zarardan sorumlu olması gerekmektedir. Böylelikle taşınmazın etki alanında bulunan, ondan yarar sağlayan öncelikle taşınmaz maliki olmak üzere, sınırlı aynı hak veya şahsi hak sahiplerinin de meydana gelen zarardan TMK m. 730 uyarınca sorumluluğu söz konusu olmaktadır.

Çalışmamızın birinci bölümünde hükmün kapsamını ve sınırlarını tespit edebilmek amacıyla, sorumluluğun hukuki niteliği, dayandığı esas ve uygulama alanı değerlendirilmiştir. Ardından, sorumluluğun tespit edilebilmesi için taşınmaz kavramı ile taşınmaz mülkiyeti kavramı açıklanmış ve bu kapsamda taşkınlık kavramı izah edilmiştir.

İkinci bölümde, taşınmaz malikinin sorumluluğunun doğması bakımından aranan koşullar ele alınmıştır. Bu kapsamda taşınmaz malikinin hem mülkiyet hakkının yasal kısıtlamalarına aykırı kullanılmasından hem de yerel adete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan meydana gelen zararlardan sorumluluğa yer verilmiştir.

runmaktadır. 3091 sayılı “Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun” bu düzenlemelerden bir tanesidir. Bunların yanı sıra, mülkiyet hakkı Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi hükümleri uyarınca da korunmaktadır.

⁶ **EREN**, Fikret, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Ankara, 2013, s. 659; **GÜRSOY**, Kemal Tahir/**EREN**, Fikret/**CANSEL**, Erol, **Türk Eşya Hukuku**, 2. Bası, Ankara, 1984, s. 694. Komşuyu koruma amacı güden kamu hukuku kurallarına aykırılık da TMK m. 730 anlamında sorumluluğu doğurmaktadır. Örneğin, can ve mal güvenliği sağlamak amacıyla elektrik tesislerinde topraklamalar kurulmasına dair yönetmeliğe aykırılık veya şehir planında düzenlenen kat sayısına aykırı yapılan binalarda bir taşkınlık söz konusudur. Bkz. Çalışmanın “Kamu Hukuku Nitelikli Kısıtlamalar” başlığı.

Üçüncü bölümde ise, taşınmaz malikinin sorumluluğu bakımından dava hakkı sahiplerinden davacı ve davalılar belirlenmiş, birden çok dava hakkı sahibi ve birden çok davalı olması halinde tarafların aralarındaki ilişki izah edilmiştir.

Çalışmamızın son bölümünde ise, aralarındaki benzerlik ve farklılıkların ortaya konulabilmesi amacıyla, TBK m. 49 haksız fiil sorumluluğu, TBK m. 69 yapı malikinin sorumluluğu, TMK m. 683, 2872 sayılı Çevre Kanunu m. 28 ve TMK m. 2’de yer alan hakkın kötüye kullanılması yasağı ile TMK m. 730 taşınmaz malikinin sorumluluğu hükümleri karşılaştırılmıştır.