

# KOMŞULARIN BİRBİRLERİNE KARŞI SORUMLULUĞU

ÇELİK AHMET ÇELİK

## 1- Yasal düzenlemeler

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu:

**Madde:737-***Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkilerini kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür.*

*Özellikle taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel âdete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek yasaktır.*

*Yerel âdete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan denkleştirmeye ilişkin haklar saklıdır.*

**Madde:738-***Malik, kazı ve yapı yaparken komşu taşınmazlara, onların topraklarını sarsmak veya tehlikeye düşürmek ya da üzerlerindeki tesisleri etkilemek suretiyle zarar vermekten kaçınmak zorundadır.*

*Komşuluk hukuku kurallarına aykırı yapılar hakkında taşkın yapılara ilişkin hükümler uygulanır.*

**Madde:740-***Komşunun arazisine taşarak zarar veren dal ve kökler, onun istemi üzerine uygun bir süre içinde kaldırılmazsa, komşu bu dal ve kökleri kesip kendi mülkiyetine geçirebilir.*

## 2- Komşu kavramı

Komşuluk, belli bir yöredeki taşınmazlarda oturanlar veya o yörede işyeri olanlar ya da birbirine yakın taşınmazlardan yararlananlar arasındaki ilişkiyi tanımlayan bir kavramdır.

### a) Komşu sayılmak için taşınmazların birbirine bitişik olması koşul değildir.

Birbirine bitişik taşınmazlarda oturanların komşu oldukları ve sayıldıkları kuşkusuzdur. Ancak kişilerin komşu sayılması için birbirlerine bu kadar "yakın" olmaları da şart ve zorunlu değildir. Medeni Yasa'nın 737.maddesinde birbirinden oldukça uzakta olmakla birlikte, ancak aynı yörede yaşayan kişiler arasındaki ilişkilerin bile komşu hakkı kapsamına alınması öngörülmüştür. Ancak yasada bu uzaklığın belirli bir rakamla saptanmasından özellikle kaçınılmış, böylece Yasa'ya günün hızlı gelişme ve değişmelerini karşılayacak büyük bir esneklik kazandırılmıştır.

### b) Taşkın eylemin ulaşabileceği alan içindeki taşınmazların "tümü" birbirinin komşusudurlar.

Komşuluğu belirlerken taşınmazların birbirlerine yakınlığı uzaklığı önemli olmayıp, taşınmazlardan birindeki taşkın eylemin etkilerinin ulaşabileceği alan içinde bulunan taşınmazların tümü "komşu" olarak yasanın tanıdığı haklardan yararlanabilirler. Yargıtay'ın bir kararında belirtildiği gibi, "bir taşınmazın uzaklığı ne olursa olsun öteki taşınmazın kullanılmasından ileri gelen taşkınlık ve zararın etki alanı içine girdiği durumlarda tarafların "komşu" sayılmaları gerekir."

Komşuluk hukukundan kaynaklanan hakların ileri sürülebilmesi için, mutlaka komşu taşınmazın maliki olunması gerekmez.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Yarg.1.HD.12.05.1978, E.1978/4774 K.1978/5433 - Komşuluk hukukundan kaynaklanan iddianın ileri sürülebilmesi için, mutlaka komşu taşınmazın maliki olunması gerekmez.(1.HD. 26.12.2005, E.2005/12485 - K.2005/13765)

**c) Aşırı duman, kurum,toz, kötü koku ve zararlı kimyasalların ulaştığı yere kadar yöredeki her taşınmaz “komşu” olarak yasanın tanıdığı haklardan yararlanabilir.**

İster kent içi yerleşim yerlerinde olsun, ister kırsal kesimde ve tarım alanlarında olsun, çevre zararlarının ulaştığı yere kadar etkilenen tüm taşınmaz sakinleri komşuluk haklarından yararlanabilirler. Şu örnekler “komşu” kavramının yayılma alanının nerelere kadar uzanabileceğini göstermektedir:

Örneğin, bir fabrikanın bacasından çıkan duman ve zehirli gazların insan sağlığına zarar verdiği, bahçelere dikilmiş ağaç ve çiçeklerin kuruyup solmalarına neden olduğu, dayanılmaz derecede fena kokular çıkardığı ileri sürülerek zararın giderilmesi ve önlem alınması istenmişse, davacının yakın ya da uzak komşu olduğuna bakılmayıp, duman ve gazlardan ne derece etkilendiği araştırılacaktır.

Gene bir fabrikanın asitli ve zehirli sularının denize ulaştığı yerdeki yazlık konut ve plaj sahiplerinin komşu haklarından yararlandırılmaları gerekir.

Bir başka örnekte, açık besi ahırının kötü koku yaymasından, sinek, sivrisinek, haşere gibi böceklerin oluşumuna uygun ortam yaratmasından etkilenen çevredeki herkes “komşu” olarak, bu durumun önlenmesini isteyebilir.

Açılan bir davada çimento fabrikasının bacasından çıkan çimento tozu ve artıklarının zamanla tarla üzerine yığılıp kalın bir tabaka oluşturduğu ve bu yüzden tarlalardaki ürünlerin zarar gördüğü ileri sürülmüş olup, burada da davacının arazilerinin çok yakında olması koşul olmayıp, çimento tozlarının etki alanındaki herkesin komşu sayılması gerekir.<sup>2</sup>

**d) Aynı binanın bağımsız bölümlerinde oturanlar da “komşu”durlar.**

Aynı binanın, apartmanların bağımsız bölümlerinde oturanlar, işhanlarında bürosu, mağazası, işyeri olanlar, ister kat maliki, ister kiracı olsunlar birbirlerinin komşusudurlar. Buna “**dikey komşuluk**” denebilir. Komşular, taşkınlık yapmaktan, birbirlerine rahatsızlık vermekten kaçınmak zorundadırlar. Ev ve apartman içinde ya da bahçede aşırı gürültü yapmak, bahçeyi ve ortak yerleri kirletmek, yüksek sesle konuşmak, radyo, müzik seti ve televizyonun sesini fazla açmak, halı silmek, evde sürekli havlayan, geceleri uluyan köpek beslemek, sahibi veya kiracısı olduğu konutu fuhuş, kumar gibi uygunsuz işlerde kullanmak, bütün bunlar komşulara rahatsızlık veren taşkınlıklar olarak yaptırımı gerektiren eylemlerdir.

Kat Mülkiyeti Yasasının 18.maddesi hükmü uyarınca kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerekse eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kurallarına uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler. Bu maddede yükümlülüğün karşılıklı olduğu açıkça belirtilmiştir. Bundan amaç, tüm kat malikleri bakımından karşılıklıdır. Bir yapının çatısı altındaki bağımsız bölümlerde oturanlar arasında dirlik-düzen ve barış ancak yasanın öngördüğü kurallara karşılıklı olarak uymakla sağlanabilecektir. Madde metninden de anlaşılacağı üzere buradaki yükümlülük hakkın kullanılması ile ilgilidir. Buna göre kat maliklerinden herbiri, bağımsız bölüm ve eklentileri ile ortak yerlerde yasanın kendisine tanıdığı hak ve yetkileri kullanırken diğer bağımsız bölümlerde oturanları rahatsız etmeyecek, zarar veren eylem ve davranışlardan özenle kaçınacak, onların haklarını çiğnemeyecek ve yönetim planı hükümlerine uyacak; buna karşılık diğer kat malikleri de o kat malikinin sözü edilen yerlerdeki yasal kullanma hakkını kısıtlayıcı ya da zorlaştıracı eylem ve davranışlardan özenle kaçınacaktır. İşte tüm bunlar, kat maliklerinin karşılıklı olarak objektif iyiniyet (dürüstlük) kurallarına uymalarıyla mümkün olabilecek ve bu konudaki değerlendirmelerde 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 2. maddesi hükmü gözönünde bulundurulacaktır.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Yarg.4.HD.29.12.1978, E.1978/3173 - K.1978/15053 - HGK.28.03.1979, E.1978/11-613 K.1979/335 14.HD.25.01.2008, E.2007/16253 - K.2008/359 - 14.HD.10.04.2006, E.2006/2155 - K.2006/4155

<sup>3</sup> Yarg.18.HD.31.03.2005, E 2005/1176 - K.2005/3027

### 3- Komşuluk hukukundan yararlanacak olanlar

Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesinde "Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir" hükmü ile malikin mülkiyet hakkını hukuksal sınırlar içinde kullanabileceğini düzenlemiştir. Anılan kanunun taşınmaz mülkiyeti hakkının kısıtlamalarını düzenleyen "**komşu hakkı**" bölümünde yer alan "kullanım biçimi" başlıklı 737. maddesinde de "Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkilerini kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken **komşularını** olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür" denilmiştir.

Komşu hakları denilince, ilk önce taşınmaz "malikleri" arasındaki ilişkiler akla gelmekle birlikte, Yasa'nın 737.maddesinde yalnızca "**komşular**" deyimini kullanılmakla, taşkın kullanıma karşı komşuluk hukukundan yararlanacak olanlar yalnızca taşınmaz malikleriyle sınırlı tutulmamış; ister mal sahibi, ister oturma ve yararlanma hakkı sahibi, ister kiracı olsun tüm "komşulara" zararın giderilmesini ve tehlikenin önlenmesini isteme hakkı tanınmıştır. Buna göre:

#### a) 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. TMK.737.maddesinin açık metni bu kabulün tersini düşünmeğe elverişli değildir. Medenî Yasada, "komşu "dan söz edilmiş, komşunun malik olması gerektiğinden söz edilmemiştir. Kısaca komşuluk ilişkisinden zarar gören ve MK.'nun 737 (önceki 661) maddesine ve komşu hakkına dayanarak dava açan kimsenin malik olması zorunluluğu yoktur.

#### b) Komşuluk hukukundan kaynaklanan davaları, sadece malikler değil, kiracı ve ortakçı gibi sıfatlarla taşınmazı kullananlar da açabilirler.

Mülkiyet hakkının aşırı, taşkın veya sorumsuz kullanılmasından olumsuz yönde etkilenen veya zarar gören her taşınmaz maliki ile o taşınmaz üzerinde aynı yahut şahsi hakkı nedeniyle fiili hakimiyeti bulunan şahıslar komşu sayıldıklarından elatmanın önlenilmesi davası açabilirler. Zarar görenin malik ya da taşınmazı fiili hakimiyeti altında bulundurmaya yetkili aynı veya kişisel hak sahibi olması, komşuluk sıfatının belirlenmesinde sonuca etkili değildir. Komşuluk hukukundan kaynaklanan davaları sadece malikler değil, kiracı ve ortakçı gibi sıfatlarla taşınmazı kullananlar da açabilirler. Davacının komşu taşınmazda kira akdine dayalı olarak oturuyor olması da gerekli görülmez.<sup>4</sup>

#### c) Taşınmaz üzerinde sınırlı haklara sahip olanlara da komşuluk hükümleri uygulanır.

Komşuluk hukuku açısından taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını kullanırken komşu taşınmaza verdiği zarardan sorumlu olacağı gibi, taşınmaz üzerinde irtifak, intifa hakkı gibi sınırlı aynî hak sahibi olan kişiler de bu hakdan kaynaklanan yetkilerini kullanırken meydana getirdikleri zarardan sorumludurlar.<sup>5</sup>

#### d) Dava sırasında taşınmaz el değiştirmişse, yeni malik veya yeni hak sahibi davayı kaldığı yerden sürdürebilir.

Komşuluk hukukundan kaynaklanan davada, dava konusu mal veya hakkın davanın devamı sırasında davacı tarafından devredilmesi durumunda, yeni malikin davalının onayına gerek kalmaksızın önceki malikin yerine geçerek, kaldığı yerden davayı sürdürülebileceği

<sup>4</sup> Yarg.8.HD. 22.01.2007 E. 2006/7914 K. 2007/201

<sup>5</sup> Yarg.1.HD. 20. 04.1981, E.1980/5559 - K. 1981/5379

Yargıtay'ın yerleşik görüşüdür. Öte yandan, mülkiyet hakkını devretmiş olan eski malikin aktif husumet ehliyeti de sona erdiğinden, kendisinin davayı sürdürme yetkisinin de olmadığı sonucuna varılmalıdır.

Yargılamanın devamı anında davalı şey veya hakkın devri davayı etkiler. Davacının dava konusunu temlik halinde devralan kişi davalının onayına gerek olmaksızın davacının yerine geçip onun hak ve yetkilerini kullanır.

Bilindiği gibi, ilerde doğacak bir anlaşmazlıkta taraf olacakların çekişmeli hak veya şeyi başkalarına devir ve temlik etmelerine yasal bir engel yoktur. Bir hakka veya bir şeye sahip olan kimsenin tasarruflarında serbest olması gayet doğaldır. Bu kural, tasarrufu sınırlayıcı bir durum söz konusu olmadıkça (Örneğin, bir ihtiyati tedbir kararı gibi), dava açılmasından sonra da geçerlidir. Bir diğer anlatımla ayrık durumlar dışında, dava sırasında dahi devir ve temlik serbestliği vardır. Bu ilkeyi gözetken Usul Yasamız da 186. maddesinde (yeni 6100 sayılı Yasa 125.maddesinde), bir davanın açılmasından sonra dava konusunun gerek davacı ve gerekse davalı tarafından bir üçüncü kişiye devir ve temlik edilmesi halinde yapılacak usul işlemini düzenlemiştir.

Yeni 6100 sayılı Hukuk Yargılama Yasası'nın 125.maddesi 1.fıkrasına göre:

*“Davanın açılmasından sonra, davalı taraf, dava konusunu üçüncü bir kişiye devrederse, davacı isterse, devreden tarafla olan davasından vazgeçerek, dava konusunu devralmış olan kişiye karşı davaya devam eder.”*

125.maddenin 2.fıkrasına göre de:

*“Davanın açılmasından sonra, dava konusu davacı tarafından devredilecek olursa, devralmış olan kişi, görülmekte olan davada davacı yerine geçer ve dava kaldığı yerden devam eder.”*

Yargıtay yıllardan beri kökleşmiş ve kurallaşmış uygulamalarında, davacının dava konusunu temlik halinde devralan kişinin, davalının onamına gerek olmaksızın davacının yerine geçip, onun hak ve yetkilerini kullanacağını açıkça vurgulamıştır. <sup>6</sup>

#### 4- Hak ve yükümlülüklerin denkleştirilmesi

4721 sayılı Medeni Yasa'nın hem 730.maddesinde ve hem de 737.maddesinde iki kez **“denkleştirme”**den sözedilmiş; taşınmaz malikinin sorumluluğuna ilişkin 730.maddesi 2.fıkrasında *“Hâkim, yerel âdete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan zararların uygun bir bedelle denkleştirilmesine karar verebilir”*denilmiş;

Aynı hüküm komşuluğa ilişkin 737.maddenin 3.fıkrasında *“Yerel âdete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan denkleştirmeye ilişkin haklar saklıdır”*biçiminde yinelenmiştir.

Bu hükümlerle yasakoyucu, Yasa'nın 683.maddesindeki *“Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir”* hükmü ile uyum sağlamak; bir yandan mülkiyet hakkına tanıdığı geniş hak ve yetkileri korumak ve öte yandan bu hakkın hukuksal sınırlarını çizmek istemiştir.

Taşkın kullanımın komşulara verdiği zararlar ile taşınmazın yarattığı tehlikeler incelenirken, yalnızca zarar gören komşuların çıkarları gözetilmek istenmemiş; taşkın kullanımın hangi koşullardan kaynaklandığı, kaçınılmazlık, zorunluluk bulunup bulunmadığı araştırılmak; eylemin hukuka uygunluk derecesi de dikkate alınmak suretiyle uygun ve uzlaştırıcı bir çözüm öngörülmüştür.

<sup>6</sup> HGK.19.04.2006, E.2006/1-145 K.2006/217 sayılı, HGK.25.04.1984, E.1982/1-267 K.1984/474 sayılı, HGK.22.02.1961, E.5/20 K.6 sayılı, HGK.29.01.1964, E.1/26 K.78 sayılı kararları.

Yargıtay kararlarında sıkça yinelendiği gibi: “Bu tür uyuşmazlıkların çözümünde yargıç, gerek zararın saptanması, gerekse zararı giderici önlemlerin alınması yönünde her somut olayın özelliğini gözetmek, tarafların **yarar-zarar dengelerini** değerlendirmek durumundadır. Bir toplumda birlikte yaşama olanağı sağlayan insancıl, gerçekçi, zorunlu temel hukuk kuralına göre, yargıç, somut olayın özelliğini, taşınmazların konumlarını, kullanma amaçlarını, niteliklerini, yöresel örf ve adetleri, toplumun doğal ihtiyaç ve gerçeklerini gözönünde bulundurarak, komşuların birbirlerine göstermekle yükümlü oldukları olağan katlanma ve hoşgörü sınırını aşan bir taşkınlığın bulunup bulunmadığını saptama, zararı giderici önlemlerden en uygununu bulma, kaçınılmaz müdahaleleri yapmak suretiyle özverileri **denkleştirme** durumundadır.”<sup>7</sup>

Komşular arasındaki çıkar çatışmalarının nasıl denkleştirileceğine ilişkin Yargıtay kararlarından birkaç örnek:

1. Bir otelin yakınında konutu bulunan davacı, otelde yaz aylarında havuz başında yapılan düğünlerde gece geç saatlere kadar yüksek sesle müzik yayını yapıldığını ileri sürerek, gürültülü müzik yayınının önlenmesi isteminde bulunmuş; Yargıtay’ca, mahkemenin rahatsızlık verici durumların giderilmesine ilişkin kararı doğru bulunmakla birlikte, eksik inceleme gerekçesiyle karar bozulmuş; “Bu tür uyuşmazlıkların çözümünde yargıç gerek zararın saptama, gerekse zararı giderecek önlemleri tespit etme yönünden her somut olayın özelliğini gözeterek, çıkar çatışmalarını olaya en uygun düşecek şekilde bağdaştırarak ve **özverileri denkleştirerek** hüküm kurma durumundadır. Kuşkusuz, değinilen esaslar gözetilerek saptanacak olan zararın giderilmesi için getirilecek ve hüküm altına alınacak önlemlerin de bu esaslara uygun düşecek biçimde belirlenmesi ve hüküm yerinde ayrıntılı olarak gösterilmesi zorunludur. Somut olayda, düğün ve benzeri faaliyetlerde meydana gelecek sesin komşuları rahatsız etmeyecek şekilde düzenlenmesi konusunda bilirkişilerden ek rapor alınması (ses düzeyi ve eğlence saatleri vs.) belirlenerek önlem ya da önlemlere hükmedilmesi gerekir” denilmiştir

2. Apartman dairesinde onarım sırasında çıkan gürültüden rahatsız olan komşu daire sahibinin açtığı dava ile ilgili olarak verilen kararda: “Bağımsız bölümde bir onarım sözkonusu olduğunda, diğer kat malikleri o bağımsız bölümün malikine gereken kolaylığı göstermeli, gerekli işlerin yapılması sırasında çıkacak ses ve gürültüye objektif iyiniyet kuralları çerçevesinde katlanmalı; ancak o kat maliki de sözü edilen onarım işini yaparken diğer kat maliklerine (ve onların bağımsız bölümlerinde oturanlara) rahatsızlık vermeye özen göstermeli, varsa gereken önlemleri almalıdır” denilmiştir.

3. Davacı ile davalı taşınmazları arasında bulunan istinat duvarının yıkılarak yeniden yaptırılması istemine ilişkin davada, mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş; karar, Özel Dairece ve direnme sonrası Hukuk Genel Kurulunca şu gerekçelerle bozulmuş ve “Komşuluk hukukunda kusursuz sorumluluk ilkesi geçerlidir. Komşuluk hukukuna ilişkin uyuşmazlıkların çözümünde gözetilmesi gereken diğer bir ilke fedakarlığın denkleştirilmesi kuralıdır. Somut olayda zarar verici durumun davacının kusuruyla oluştuğunu kabul etme olanağı yoktur. Ne var ki, tabiat olaylarının zamanla ortaya çıkardığı ve giderilmesini kaçınılmaz hale getirdiği bir zararın varlığı da açıktır. O halde hak ve nefaset kuralları gözetilerek, yanların katılımları sağlanmak suretiyle uzman bilirkişi raporunda işaret edilen istinat duvarının müşterek yaptırılmasına karar verilmesi gerekirken tüm yaptırım ve giderlerinin davalılara yükletilmesi doğru değildir” denilmiştir.

<sup>7</sup> Yarg.14.HD.30.06.2010, E.2010/6679-K.2010/7517 sayılı, 25.01.2008, E.2007/16253-K.2008/359 sayılı, 17.11.2006, E.2006/10846 - K. 2006/13308 sayılı ve 1.HD.25.10.2007, E.2007/7763-K.2007/10142 sayılı, sayılı kararları.

4.Davacı ve davalıya ait parsellerdeki binanın bitişik nizam yapıldığı, davalıya ait bina pencerelerinin davacının aile mahremiyetine zarar verecek nitelikte olduğu saptanmış, ancak bu zararın nasıl giderileceği konusunda alternatif öneriler getirilmemiştir.Zararın varlığı saptandığına göre, zararı giderici önlemlerin neler olacağı hususu üzerinde de durularak tarafların yarar-zarar dengeleri değerlendirilmek suretiyle hüküm kurulmalıdır.

5. Davacı, komşu parsel maliki olan davalının yaptığı inşaatın başlangıçta kaçak yapı niteliğinde iken imar affı uyarınca ruhsata bağlandığını, imara uygun hale geldikten sonra, söz konusu yapının kendi tarafına mutfak ve tuvalet pencereleri açtığını, buradan yayılan koku ve gürültülerden rahatsızlık duyduğunu ileri sürerek dava açmıştır. Medeni Kanunun 683. maddesinde "Bir şeye malik olan kimse hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir." hükmü getirilmek suretiyle mülkiyet hakkının kanunla kısıtlanabileceğine işaret olunmuştur. Bu doğrultuda olmak üzere, taşınmaz malikini komşusuna zarar verebilecek her türlü taşkınlıklardan kaçınmakla yükümlü kılan aynı kanunun 737.maddesi, komşuluk ilişkilerinden doğan zorunlu çıkar çatışmalarını düzenlemiş, bir arada yaşamak durumunda olan, komşu taşınmaz maliklerinin ekonomik, sosyal çıkarlarını dengede tutabilmek için onlara katlanma ve kaçınma ödevleri yüklemiştir. O halde, bir toplumda birlikte yaşama olanağı sağlayan insancıl, gerçekçi, zorunlu temel hukuk kuralına göre, hakim; somut olayın özelliğini, taşınmazların konumlarını, kullanma amaçlarını, niteliklerini, yöresel örf ve adetleri, toplumun doğal ihtiyaç ve gerçeklerini gözönünde bulundurarak, komşuların birbirlerine göstermekle yükümlü oldukları olağan katlanma ve hoşgörü sınırını aşan bir taşkınlığın bulunup bulunmadığını saptama, zararı giderici önlemlerden en uygununu bulma, kaçınılmaz müdahaleleri yapmak suretiyle özverileri denkleştirme durumundadır.<sup>8</sup>

#### **IV-ZAMANAŞIMI**

Medeni Yasa'nın 730.maddesindeki taşınmaz malikinin sorumluluğuna, 737'nci ve sonraki maddelerindeki komşular arasındaki ilişkilerden kaynaklanan uyuşmazlıklara uygulanması gereken zamanaşımı süreleri konusunda yasada açık bir hüküm olmayıp, bu tür sorumluluklar haksız eylemlerin özel bir türü sayıldığından, Borçlar Yasası'nın haksız eylemlere ilişkin zamanaşımı süreleri uygulanmak gerekecektir. Medeni Yasa'daki taşınmaz malikinin sorumluluğu ile Borçlar Yasası'ndaki bina ve diğer yapı eserleri malikinin sorumluluğu arasındaki benzerlik de bunu gerektirmektedir. Buna göre, taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının sınırlarını aşarak başkalarına zarar vermesi veya zarar verme tehlikesi yaratması durumunda, komşuluk hukukuna aykırı davranışların önlenmesi ve taşkın kullanımdan kaynaklanan zararların giderilmesi istemiyle açılacak davaların zamanaşımı süreleri, başlangıcı, işleyişi ve sona ermesi konusunda şunları söyleyebiliriz.

##### **1- Zamanaşımı süreleri**

Taşkın kullanımdan zarar görenlerin, taşınmaz maliklerine ve komşuluk hukukuna aykırı davranışlara karşı açacakları davanın zamanaşımı süreleri, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 72.maddesine göre (2) ve (10) yıldır. (Bu süre, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 60.maddesine göre (1) ve (10) yıl idi.)

##### **2- Zamanaşımı süresinin başlangıcı**

Zamanaşımının başlangıcı, kural olarak, zararın ve sorumluların öğrenildiği tarihtir. Ancak, taşınmazların yasal kısıtlamalara aykırı kullanımından kaynaklanan taşkınlıklar, komşulara zarar verici durumlar çoğu kez "anlılık" değil, "süregelen" durumlardır. Bunlar ortadan kalkıncaya kadar zamanaşımından söz edilemez. Başka bir anlatımla, taşkınlık, rahatsız edici durumlar, zarar verme tehlikesi devam ettiği ve sona erdirilmediği sürece dava

<sup>8</sup> Kararlar sırasıyla: 1) 1.HD.28.04.2008, E.2008/3202 - K.2008/5211 - 2) 18.HD. 31.03.2005, E. 2005/1176 K. 2005/3027 - 3) HGK.23.11.2005, E.2005/1-623 K.2005/642 - 4) 14.HD.30.06.2010, E.2010/6679 - K 2010/ 7517 - 5) 1.HD. 04.03.2004,E.2004/1115 - K.2004/2261

hakkı ortadan kalkmayacak, zamanaşımı işlemeye başlamayacaktır. Hakkın sona ermesi için tehlike sona ermiş, elatma önlenmiş ve eski hale getirme gerçekleştirilmiş olmalıdır.

Taşkın kullanım ve komşuluk hukukuna aykırı eylemlerde yalnızca öznel sürenin söz konusu olacağı, on yıllık nesnel sürenin bu tür uyuşmazlıklarda uygulama yeri bulunmadığı görüşündeyiz. Çünkü taşkın kullanım ve benzeri durumlar komşuluk süresince her an ve her zaman ortaya çıkabilmekte; ortaya çıktıktan sonra da uzun süre beklenmeyip en kısa sürede çözüme kavuşturulmaktadır.