

# TAŞINMAZ MALİKİNİN VE KOMŞULARIN BİRBİRLERİNE KARŞI SORUMLULUĞU

ÇELİK AHMET ÇELİK

## I- TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞU

### 1- Yasa hükmü ve sorumluluğun niteliği

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 730'uncu (önceki MK.656) maddesinde, taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının sınırlarını aşarak başkalarına zarar vermesi veya zarar verme tehlikesi yaratması halinde taşınmaz malikinin sorumluluğu düzenlenmiştir. Anılan hüküm uyarınca, zarara uğrayan kişiler, zararlarının parasal olarak giderilmesini ve eski hale getirilmesini veya zarar tehlikesi bulunduğu hallerde bunun önlenmesini dava yoluyla isteyebilirler. Yasa hükmü şöyledir:

*Madde: 730-Bir taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını, bu hakkın yasal kısıtlamalarına aykırı kullanması sonucunda, zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kimse, durumun eski hale getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini dava edebilir.*

*Hâkim, yerel âdete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan zararların uygun bir bedelle denkleştirilmesine karar verebilir.*

Taşınmaz malikinin sorumluluğu, bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğunda olduğu gibi, kusura dayanmamaktadır. Kurtuluş kanıtına da yer verilmemiştir. Burada söz konusu olan sorumluluk, yasanın emrettiği **özen gösterme borcunun ihlaline dayanan** bir "**kusursuz sorumluluk**" halidir. Bununla birlikte, diğer nesnel (objektif) sorumluluk hallerinde olduğu gibi, burada da "nedensellik bağı"nın: a) Zarar görenin kendi kusuru, b) Üçüncü kişinin kusuru, c) Mücbir sebep dolayısıyla kesilebileceği baskın görüştür.<sup>1</sup>

Taşınmaz malikinin sorumluluğu kusura dayanmadığından, malik, ayırtım gücüne sahip olmasa, mülkiyet hakkını kullanırken gösterdiği özensizlik kusuru derecesini bulmasa bile sorumlu olur. Bundan başka, umulmayan hal dolayısıyla taşınmazı komşuya zarar verecek hale gelse (örneğin şiddetli yağmurlar sonucunda toprak kayması tehlikesi) ve bunun giderilmemesinde (örneğin bir istinat duvarı yaptırılmamasında) kusuru bulunmasa bile taşınmaz maliki yine sorumlu tutulabilecektir. Öte yandan malik, rızasıyla taşınmazın kullanılmasını kendilerine bıraktığı kişilerin, bu arada kiracının, bu kullanma dolayısıyla komşulara verdiği zarardan da sorumlu kılınır.<sup>2</sup>

### 2- Sorumluluk koşulları

Taşınmaz malikinin sorumlu tutulabilmesi için:

a) Taşınmaz, yasal kısıtlamalara aykırı bir biçimde kullanılmış ve bir taşkınlık yaratılmış olmalıdır.

Yasal kısıtlamaların en başında "komşuluğa" ilişkin sınırlamalar gelmekte olup, (TMK.m.737.vd.) komşuların birbirlerine karşı sorumluluğu ile taşkın kullanımdan ne anlaşılması gerektiği aşağıda ele alınacaktır.

b) Mülkiyet hakkının aşılması sonucu, komşular için bir zarar doğmalı veya zarar tehlikesi bulunmalıdır.

<sup>1</sup> Prof.Dr.H.Tandoğan, Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk,1981,sf.189 - Prof.Dr.Jale Akipek, Gayrimenkul Malikinin Mesuliyeti,AHFD.XI, 1954,sayı:1-2,sf.355-Saymen/Elbir,Türk Eşya Hukuku,1954,sf. 419; Yarg.4.HD.19.06.1973,15921-7438 sayılı, 18.01.1977,4028-450 sayılı kararları.

<sup>2</sup> Tandoğan,age,sf.189-190

c) Taşınmazın kullanılması ile zararlı sonuç arasında “nedensellik bağı” bulunmalı ve bu bağ, zarar görenin veya üçüncü kişinin kusuruyla ya da önlem alınsa dahi karşı konulamaz doğa olayı ile (mücbir sebeple) kesilmemiş bulunmalıdır.

#### a) Taşkın kullanımın anlamı ve ölçüsü

Öğretide ve uygulamada taşkınlık "taşınmazın yeri, niteliği, yöresel örf ve adet kuralları gereğince, komşuların birbirine göstermekle yükümlü oldukları tahammülü aşacak biçimde, etkilerini komşu taşınmazlar üzerinde gösteren fiiller" olarak tanımlanmaktadır.<sup>3</sup>

Taşınmaz malikinin taşınmazını taşkın olarak kullanıp başkasına bu şekilde zarar verip vermediğini belirlemede :

- 1) Malikin komşuluk hukukunun kendisine yüklediği yükümlülükleri yerine getirip getirmediğinin,
- 2) Komşular arasında yerel örf ve âdetin hoş karşılamayacağı davranışlarda bulunup bulunmadığının,
- 3) Taşkın kullanma sayılan eylemin hukuka aykırı olup olmadığının,
- 4) Bir zararın bulunup bulunmadığının,
- 5) Zararla taşkın kullanma arasında nedensellik bağının varlığının saptanması gerekir.<sup>4</sup>

Çağdaş hukuk sistemlerindeki tanımıyla mülkiyet, geniş haklar,buna bağlı yetkiler ile birlikte bazı ödevlerin oluşturduğu bir hukuksal kurumdur. Başka bir söyleyişle mülkiyet, tanıdığı geniş hak ve yetkilerin yanında bazı ödevler de yükleyen bir aynı haktır. Medeni Yasa'nın 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 kullanabileceği düzenlemiştir. Anılan kanunun taşınmaz mülkiyeti hakkının kısıtlamalarını düzenleyen “komşu hakkı” bölümünde yer alan “kullanım biçimi” başlıklı 737. maddesi; “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 adete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan denkleştirmeye ilişkin haklar saklıdır” hükmü ile de malike, mülkün kullanılmasında komşuya zarar verecek taşkınlıklardan sakınma ödevi yükleyerek, yasal kısıtlamalardan birisini düzenlemiştir.

Taşkınlıktan amaç ise, komşuluğun olağan hoşgörü sınırlarını aşan ve komşunun kendisi ve ailesi ile taşınmazı zararına aşın derecede etkili olabilecek iş ve eylemlerdir. Bu eylemlerin saptanmasında, taşınmazın bulunduğu yerin kullanma amacının, niteliğinin, konuya ilişkin düzenlemelerin ve yasal boşluk bulunması halinde mahalli örf ve adetlerin göz önünde tutulması gereklidir. Bu tür uyuşmazlıkların çözümünde hâkim, gerek zararın saptanması, gerekse zararı giderici önlemlerin alınması yönünde her somut olayın özelliğini gözetmek, tarafların yarar zarar dengelerini değerlendirmek durumundadır.<sup>5</sup>

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

<sup>3</sup> Prof.Dr.İlhan Uluşan,Medeni Hukukta Fedakârlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı (İstanbul,1977 Sf.173 vd.)

<sup>4</sup> Yarg.14.HD.28.06.2006, E.2006/6190 - K.2006/7654

<sup>5</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.

giderici önlemlerden en uygununu bulma, kaçınılmaz müdahaleleri yapmak suretiyle özverileri denkleştirme durumundadır. Bunun içinde zararın niteliği, kapsamı ve ne surette giderileceği yönünde tarafların tüm delilleri toplandıktan, gerektiğinde yerinde keşif yapıldıktan sonra uzman bilirkişilerden bilim ve tekniğe uygun gerekçeli rapor alınması zorunludur.<sup>6</sup>

**b) Taşkın kullanım sonucu bir zarar doğması veya zarar tehlikesiyle karşılaşılması**

Mülkiyet hakkının aşılması (taşkın kullanılması) sonucunda komşular için bir zarar doğmalı veya bir zararın ortaya çıkma tehlikesi bulunmalıdır.

Örneğin, bina yapımı ve kazı sırasında komşu taşınmaza zarar verilmesi, toprağın sarsılması, kayması, binanın yıkılması, tesislerin etkilenmesi; işletme faaliyetlerinin çevreyi kirletmesi, duman, zehirli gaz ve radyasyon yayması; komşu taşınmazın hava, ışık, rüzgâr, su gibi enerji kaynaklarından yararlanmasını önleyen durumlar yaratılması, manzarasının kapatılması; duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartılarak, aşırı gürültü yapılarak rahatsızlık verilmesi; komşuya zarar verecek şekilde kanalizasyon ve pis su boruları döşenmesi, havalandırma boşlukları, pencere ve aspiratör bacası açılması; yüksek volümle müzik yayını yapılarak çevrenin rahatsız edilmesi; komşu parsel çöp atılması, halı, kilim vs. silkelenmesi; yağmur sularının doğal akışı engellenerek komşu taşınmaza zarar verilmesi; ısıtma, soğutma, havalandırma üniteleri ile buna ait traфонun gürültü, ısı ve görüntü kirliliği yaratması, çimento fabrikasının bacasından çıkan çimento tozu ve artıklarının zamanla tarlalar üzerine yığılıp kalın bir tabaka oluşturması, bu yüzden tarladaki ürüne zarar verilmesi veya ekime engel olunması; sınıra dikilen ağaçların görüntüyü kapatması, komşu taşınmaza dal ve köklerinin taşması, konutların arasında patlayıcı imal eden ve her an tehlike yaratabilecek olan tesisler kurulması, otel ve plajların bulunduğu turistik bölgede pis koku çıkaran deri imalathanesi bulunması; uzun sürede insanlara, bitkilere, çevreye zarar verdiği, kişilerin psikolojik yaşamını etkilediği, tedirginlik ve umutsuzluk yarattığı ileri sürülen, olumsuz etkileri henüz kesin olarak bilinmemekle birlikte, zararlı sonuçlar doğurabileceği hususunda güçlü kuşku bulunan ve baskın görüşler ileri sürülen baz istasyonları, vb.

**c) Zarar ile taşkın kullanım arasında nedensellik bağı kurulabilmesi**

Zarar, taşınmaz mülkiyet hakkının taşkın kullanılmasından doğmuş olmalı, bir başka anlatımla, taşkın kullanım ile zarar arasında uygun “nedensellik bağı” kurulabilmelidir. Her ne kadar bu bağı, bütün nesnel sorumluluklarda olduğu gibi, zarar görenin veya üçüncü kişinin kusuruyla ya da önlem alınsa dahi karşı konulamaz doğa olayı ile (mücbir sebeple) kesileceği ileri sürülmekte ise de, taşınmaz sorumluluğunda bu kesilme, çok az raslanan bir durum, çok uzak olasılıktır. Örneğin, deprem karşı konulamaz bir doğa olayı (mücbir sebep) ise de, eğer depremle çöken ve komşunun sağlam binası üzerine yıkılarak onu da kullanılmaz hale getiren binada, imar ve inşaat kusurları varsa, artık burada deprem (mücbir sebep) sorumluluktan kurtuluş nedeni olamamakta; komşuya zarar veren taşınmazın maliki veya maliklerinin sorumlulukları yönünden “nedensellik bağı” kesilmemektedir.

Bir başka örnekte, çok şiddetli yağmur ve fırtına gibi doğa olayı sonucu komşunun bahçesine yıkılan duvar, eğer yöre iklimine dayanacak sağlamlıkta yapılmamışsa, taşınmaz maliki, doğa olayını ileri süremeyecek, komşunun zararından sorumlu olacaktır.

Zarara uğrayanın veya zarar gördüğünü ileri sürenin mutlaka bitişik taşınmaz maliki olması gerekmez. Taşkın kullanımdan etkilenen çevredeki komşular da zarar gördüklerini ileri sürebilirler. Yeter ki taşkın kullanım ile doğan zarar veya zarar tehlikesi arasında bir “nedensellik bağı” kurulabilsin. Örneğin, bir işletmenin yaydığı duman, is, zehirli gazdan etkilenen ya da makinelerin çıkardığı aşırı gürültüden rahatsız olan çevredeki tüm komşular zararın giderilmesini veya tehlikenin önlenmesini isteme hakkına sahiptirler. Bir başka örnekte, çimento fabrikasının bacasından çıkan tozların tarım arazilerine zararlı etkileri nereye kadar erişiyorsa, etkinin uzaklığına bakılmaksızın fabrika sahibi sorumlu olacaktır. Bir eğlence yerinin, bir gazinonun hoparlörlerinin çok fazla açılması, aşırı gürültülü müzik yayını

<sup>6</sup> Yarg.1.HD.22.11.2007, E.2007/9558 – K.2007/11306

yapılması yüzünden rahatsız olduklarını ileri sürenler için, yakın komşu ve uzak komşu ayrımı yapılmaksızın, işin gereğine bakılacak, önlem alınması istekleri incelenmek gerekecektir.

## II-TAŞINMAZ MALİKİ İLE BİNA VE YAPI ESERİ MALİKİNİN SORUMLULUĞU ARASINDA BENZERLİKLER VE FARKLAR

### 1- Ortak yönler

Medeni Yasa'daki taşınmaz malikinin sorumluluğu (TMK.m.730) ile Borçlar Yasası'ndaki bina ve diğer yapı eserleri malikinin sorumluluğunun (818/BK.m.58 ve 6098/TBK.m.69) bir çok ortak yönleri vardır. Bunlar:

- Bina ve yapı eserinin sabitlik ve toprağa bağlılık niteliği, genellikle taşınmazların tamamlayıcı parçası sayılmalarını ve taşınmaz niteliği taşınmalarını gerektirir.
- Her ikisinde de "kusura dayanmayan sorumluluk" sözkonusudur.
- Her ikisinde de nedensellik bağının üç durumda kesilmesi dışında, kurtuluş kanıtı sözkonusu olamamaktadır.
- Farklı yönleri olmakla birlikte, her ikisinin koşullarının aynı olayda gerçekleştiği durumlar söz konusu olabilmektedir.

### 2- Ayrı yönler

Her iki sorumluluğun birbirlerinden ayrıldıkları yönler:

- Borçlar Yasasında, bina veya yapı eserinin yapımındaki bozukluk ve bakımındaki eksiklik yönünden malikin nesnel (objektif) özen ödevini yerine getirmemesi, sorumluluk nedeni iken;

Medeni Yasadaki taşınmaz malikinin sorumluluğunda, mülkiyet hakkının yasal kısıtlamalarına aykırı ve taşkın kullanma, özellikle komşuluğa ilişkin sınırlamalara uymama söz konusudur.

- Borçlar Yasasına göre, bina ve yapı eserinden sorumluluk için yapım bozukluğu ve bakım eksikliği koşulu aranır iken,

Medeni Yasadaki sorumlulukta, taşınmazda yapım bozukluğu ve bakım eksikliği olmasa dahi, taşkınlık ve tehlike varsa, malik sorumlu olur.

- Borçlar Yasasında üçüncü kişi uğradığı zararı dava edebilir. Medeni Yasa'da ise bu hakkı kullanacak olanlar "komşu" taşınmaz malikleridir.

- Borçlar Yasasında bina ve yapı eseri malikinin "yapmama, yerine getirmeme, savsaklama" biçiminde "edilgin" bir tutumu söz konusu olup, yapım bozukluğu ve bakım eksikliği bulunmaması için gerekli özeni göstermemesi sorumluluk nedenidir.

Medeni Yasada ise, malikin çoğu kez "etkin" bir davranışı, taşkın kullanma, yasal kısıtlamalara uymama biçiminde eylemleri söz konusu olmaktadır.

- Borçlar Yasasındaki sorumlulukta, bina ve yapı eserindeki eksiklikten doğan zarar çoğu kez bir defada ve ani olarak ortaya çıkmakta iken,

Medeni Yasadaki taşınmaz malikinin, mülkiyet hakkını aşan zarar verici davranışı genellikle sürekli ve yinelenen bir nitelik taşır. Koku ve duman yaymayı, gürültü yapmayı sürdürmek gibi.

- Borçlar Yasasında taşınırlara verilen zararlar da söz konusu iken, Medeni Yasadaki sorumlulukta yalnızca taşınmazlar söz konusudur.

- Medeni Yasada, taşınmazların üzerindeki hayvanların ve ağaçların verdiği zararlar nedeniyle dava açılabilir. Borçlar Yasasındaki bina ve yapı eserinden sorumlulukta ise böyle bir durum yoktur.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> H.Tandoğan,age,sf.204-206

### III-KOMŞULARIN BİRBİRLERİNE KARŞI SORUMLULUĞU

#### 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>8</sup>

<sup>8</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, sivrişinek, 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>9</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 yaptırım 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>10</sup>

<sup>9</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>10</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**" deyiimi 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>11</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>12</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>11</sup> Yarg.8.HD. 22.01.2007 E. 2006/7914 K. 2007/201

<sup>12</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>13</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”*denilmiştir;

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>13</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 yinelandığı 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>14</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>14</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>15</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>15</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.