

Türk Medeni Kanunu (Komşuluk Hukuku) Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması

Atakan Âdem SELANİK*

Makalenin Geliş Tarihi: 05.05.2021 **Kabul Tarihi:** 01.07.2021

Bu makale hakem incelemesinden geçmiştir ve TÜBİTAK-ULAKBİM Veri Tabanında indekslenmektedir.

DOI [10.30915/abd.1041098](https://doi.org/10.30915/abd.1041098)

* Av. Dr. / İstanbul Barosu.
<https://orcid.org/0000-0002-4713-2081>

TÜRK MEDENİ KANUNU (KOMŞULUK HUKUKU) AÇISINDAN MÜLKİYET HAKKININ SINIRLANDIRILMASI

ÖZ

Mülkiyet hakkı, İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nde yer alan bir insan hakkıdır. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası mülkiyet hakkının sadece yasal düzenlemeler ile sınırlandırılabilmesine izin vermektedir. Komşuluk hukuku tarih boyunca belirli kurallarla yönetilmiştir. Roma Hukuku döneminden günümüze gelen düzenlemelerde çok belirgin benzerlikler göze çarpmaktadır. Bu kuralların bugün dahi çözüm ürettiği görülmektedir. Dünyada artan nüfus, etkileşimin artması, teknolojinin ilerlemesi ile komşu kavramı genişlemektedir. Klasik anlamda komşuların birbirlerine karşı taşkın eylemleri kanunlarda belirtilmiştir. Bu belirtmenin sınırlı mı olduğu yoksa örnekleme mi olduğu hususunun tespiti gerekmektedir. Bu tespit gelecekte ortaya çıkacak taşkınlıkların çözümü açısından da yol gösterici olacaktır.

Bu çalışmada mevcut düzenlemelerin ileride ortaya çıkacak uyumsuzlukları çözümlenebilme gücü tartışılmıştır. Mülkiyet hakkının Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenen komşuluk hukuku kapsamında sınırlamalarını, Yargıtay ve doktrin görüşleri ile birlikte değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler

Türk Medeni Kanunu

Komşuluk Hukuku

Mülkiyet Hakkı

Mülkiyeti Hakkının Sınırlandırılması

Sorumluluk Hukuku

LIMITATION OF THE PROPERTY RIGHT IN TERMS OF TURKISH CIVIL LAW (NEIGHBORHOOD LAW)

ABSTRACT

The right to property is a human right recognized by the Universal Declaration of Human Rights. The Constitution of the Republic of Turkey allows the property right to be limited only by legal regulations. Neighborhood law has been governed by certain rules throughout history. There are very similarities in the arrangements from the Roman Law period to the present day. It is seen that these rules produce solutions even today. The concept of neighbor is has been expanding with the increasing population in the world, the increase of interaction and the advancement of technology. In the classical sense, the unfair actions of neighbors against each other are specified in the laws. It should be determined whether this specification is limited or sampling. This determination will also be a guide in terms of the solution of future disagreement.

In this study, the power of current regulations to resolve conflicts that may arise in the future will be discussed. We will evaluate the limitations of the property right within the scope of the neighborhood law regulated in the Turkish Civil Code together with the Supreme Court and doctrine opinions.

Keywords

Turkish Civil Law

Neighborhood Law

Property Right

Limitation of Property Right

Liability Law

GİRİŞ

İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi 17. maddesi'nde *herkesin mülkiyet hakkı olduğunu, kimsenin mülkiyet hakkından keyfi olarak yoksun bırakılmayacağı* düzenlemiştir. Türk Hukuku açısından mülkiyet hakkı, ancak yasal düzenlemeler ile sınırlandırılabilir (Türkiye Cumhuriyeti Anayasası^[1] madde 35). Türk Medeni Kanunu^[2] kapsamında taşınmaz mülkiyeti konusunda bazı yasal kısıtlama ve ödevlere yer verilmiştir. *Komşu hakkı* başlığı ile öngörülen ödev ve yükümlülükler de bu düzenlemeler arasındadır.

Roma Hukuku'ndan bu yana, komşu ev/araziden gelen duman, kötü koku, komşunun taşkın yapısı, komşu arazisine taşan ağaç, kök, dal ve meyveler ve komşu araziden gelen taşkın suların sebep olduğu zararlar ile ilgili düzenlemeler yapılagelmiştir. Taşınmaz mülkiyetinden kaynaklanan sorumluluk, kusursuz sorumluluktur. Bu yükümlülükler aykırılık ile zararın doğmuş olması veya bazı durumlarda zararın meydana gelme ihtimali arasında illiyet bağının kurulması zararın tazminini gerektirecektir. Taşınmaz malikinin kusurlu olması aranmayacaktır. Malikin kasti davranışı, zarar görenin ve üçüncü kişinin kusuru, tazminatın belirlenmesi kapsamında ele alınmaktadır.

Taşınmaz, mülkiyet, malik, komşu, netice sorumluluğu kavramlarının açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Teknolojinin ilerlemesi ile kişilerin birbirlerine olan etkileri komşuluk hukuku çerçevesinde de değerlendirilmelidir. Türk Medeni Kanunu'nda taşkın eylem olarak nitelendirilen eylemlerin örneklendirme olarak değerlendirilmesi halinde benzer eylemlerin de taşkın eylem sayılması, teknolojik gelişmelerle yaşanacak etkileşim sebebiyle ortaya çıkacak zararların tazminini sağlayacaktır. Günümüzde yapay zekâ robotların artacağı düşünüldüğünde kusur aranmaksızın sorumluluğun konusu olacağı düzenlemelerin daha çok gündeme gelmesi ve uygulanması sağlanmalıdır. Mesafesi uzak olsa dahi komşunun sahip olduğu bir araçtan kaynaklanan zarar da komşuluk hukuku kapsamında değerlendirilebilmelidir.

Doktrin ve Yargıtay kararları ele alınarak, gelecekte ortaya çıkacak uyuşmazlıkların da çözümü sırasında kaynak oluşturması amacıyla yaptığımız çalışmamızın ilk bölümünde, taşınmaz mülkiyeti, malik kavramları ile

[1] Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Kanun Numarası: 2709, Kabul Tarihi: 18/10/1982, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 09/11/1982, Sayı: 17863 (Mükerrer).

[2] Türk Medeni Kanunu, Kanun Numarası: 4721, Kabul Tarihi: 22/11/2001, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarih: 08/12/2001, Sayı: 24607.

mülkiyet hakkının konu ve kapsamı açıklanmıştır. İkinci bölümde ise komşu, komşuluk hukuku başlığında düzenlenen, taşınmaz mülkiyetinin sınırlamaları arasında sayılan taşkınlıktan kaçınma yükümlülüğü, kazı ve yapılar, bitkiler ve fazla suyun akıtılması hususlarını düzenleyen Türk Medeni Kanunu hükümlerini incelenmiştir.

I. Türk Medeni Kanunu Açısından Taşınmaz Mülkiyeti

A. Mülkiyet Hakkı

Eşya, şey kelimesinin çoğulu, taşınabilir anlamındadır^[3]. Eşyanın, fiziki değerinden bağımsız olarak maddi değeri vardır^[4]. Eşyanın taşınmaz olarak nitelenmesi *özüne zarar vermeden* taşınmasının mümkün olmamasına bağlıdır^[5].

Malik ile eşya arasındaki ilişkiyi ise mülkiyet hakkı olarak adlandırabiliriz^[6]. Temel ilkeye göre malik, başkalarına zarar vermemek koşulu ile mülkiyet hakkını dilediği gibi kullanabilir^[7]. Bu sebeple mülkiyet hakkı, eşya üzerinde hâkimiyet ve en geniş yetkileri tanıyan aynı hak olarak kabul edilmektedir. *Kullanma, yararlanma ve tasarruf etme* yetkisi veren mülkiyet hakkı, aynı

[3] Hüseyin Hatemi ve Aydın Aybay, Eşya Hukuku, (4. baskı, Vedat 2014) 4-5.

[4] Tahir Çağa ve Kender, Rayegan, Deniz Ticaret Hukuku: Navlun Sözleşmesi, II (9. baskı, 12 Levha 2010) 2.

[5] Hatemi ve Aybay (no 4) 13; A. Lâle Sirmen, Eşya Hukuku (7. baskı, Yetkin 2019) 239; Fikret Eren, Mülkiyet Hukuku (4. baskı, Yetkin 2016) 195-197; M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku (20. baskı, Filiz Yayınevi 2017) 5-8; Şeref Ertaş, Eşya Hukuku (13. baskı, Barış Yayınları 2017) 8; Mustafa Reşit Karahasan, Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku (Seçkin 2007) 529-532; Kemal Tahir Gürsoy, Fikret Eren and Erol Cansel, Türk Eşya Hukuku (2. baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1984) 26-28; Selahattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu and Atilla Altop, Tekinay Eşya Hukuku-II (7. baskı, Filiz Yayınevi 1993) 9-11; Turgut Akıntürk, Derya Ateş and Jale Akipek, Eşya Hukuku (2. baskı, Beta 2018) 455; Mehmet Ayan, Eşya Hukuku-I (Zilyetlik ve Tapu Sicili) (13. baskı, Seçkin 2016) 15.

[6] Hasan Tahsin Fendoğlu, Hukuk Tarihimizde Temel Haklar (Mimoza 1994) 143.

[7] Mustafa Reşit Karahasan, Tazminat Davaları, (İstanbul Matbaası 1976) 205.

zamanda hak sahibine *başkalarının bu hakka müdahale etmemesini isteme ve hakka konu olan şeyi kullanmalarına engel olma hakkı* da vermektedir^[8].

Mülkiyet hakkı, yaşama beraber sürekli olarak değişikliğe uğrayan, bu sebeple kapsam ve konusu yer ve zamana göre değişebilen *sosyal bir müessese* olarak kabul edilmiştir^[9]. Örneğin, önceleri, taşınmazlar arası, beş ayak boşluk bırakılması kuralı uygulanmış, zamanla, taşınmazlar arası boşlukların daha sıkışık hale gelmesiyle, başkasının taşınmazından geçme, su geçirme gibi haklar tanınmaya başlanmıştır. *Anayola çıkmak*^[10] veya *ölünün mezarına gitmek*^[11] için zorunlu geçit hakları tanınmıştır^[12]. Mülkiyet hakkı, klasik dönemden, modern (sosyal) döneme doğru ilerledikçe, kısıtlamalara daha fazla yer verilir ölçüde evrilmiştir. Klasik dönemde mülkiyet hakkı sahibi, eşyayı kullanma, eşyadan faydalanma hakkını dilediği gibi kullanabilmiştir. Yine dilediği şekilde maddî veya hukukî tasarruflarda bulunabilme ve

- [8] Belgin Erdoğan, Roma Eşya Hukuku (7. baskı, Der Yayınları 2018) 39-41; Paul Koschaker, Modern Özel Hukuka Giriş Olarak Roma Özel Hukukunun Ana Hatları Çeviren: Kudret Ayiter (Ankara Üniversitesi Yayınevi 1977) 115-117; Ziya Umur, Roma Hukuku Eşya Hukuku (Ayni Haklar) (Filiz 1985) 28 vd; Buse Aksaray, 'Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Komşuluk İlişkileri Bakımından Sınırları' SDÜHFD, 9 (1) 2019 (61-100) 65 vd.
- [9] Edip Serdengeçti, 'Mülkiyet Nehçinin Tekâmül Veçhesi' İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, 1956 (1-4) 300; Hıfzı Veldet Velidedeoğlu, 'Mülkiyetin ve menfaatin mukaddesleşmesi ve hukuk kaideleri' Sosyal Hukuk, 1949 (10) 433; Sekip Tunç, "Mülkiyet meselesi" Türk Ekonomi Dergisi 1948-49 (65) 274; Jale G Akipek, Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar)-II (2nd, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1973) 1 vd.
- [10] Özcan Karadeniz Çelebican, Roma Eşya Hukuku, Yeni Medeni Kanun'a Uyarlanmış (5th, Turhan 2008) 98-99.
- [11] Salvatore Di Marzo, Roma Hukuku, Çeviren: Ziya Umur (İstanbul Üniversitesi Yayınları 1959) 247-248; Aksaray (no 8) 70-71; Fustel De Coulanges, Antik Site: Yunan'dan Roma'ya Kadar Tapınma, Hukuk ve Kurumlar Üzerine İnceleme, Çeviren: İsmail Kılınç (Epos Yayınevi 2011) 67.
- [12] Umur, Ayni Haklar, (no 8) 90-91; Erdoğan (no 8) 104; Aksaray (no 8) 68; Çelebican (no 10) 98; Bülent Tahiroğlu, Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları (3rd, Der 2001) 74; Bahar Öcal Apaydın, Roma Hukukundan Günümüze Taşınmaz Lehine İrtifak Hakları (Yetkin 2014) 31.

hatta eşyayı tahrip etme yetkisine sahip kılınmaktadır^[13]. Klâsik görüşün ferdietçi ve liberal mülkiyet anlayışı, mülkiyet hakkına, hak sahibi temelli yaklaşmaktadır. Bu görüş sosyal etkileşimin artmasıyla değişmeye başlamıştır. Zamanla, mutlak bir mülkiyet hakkının, toplumun ihtiyaçlarına ve menfaatlerine uygun olmadığı görülmüş; malik tarafından çevresinde yaşayanların ve kamu menfaatinin göz önünde tutulması görüşü oluşmaya başlamıştır. Bu doğrultuda mülkiyet hakkına, yasalarla, sınırlamalar getirilmiş, malike sağlanan yetkiler yanında, ödevler de yüklenmiştir. Mülkiyet hakkı, hukuk düzeninin çizdiği çerçeve içerisinde, malikin başkalarına karşı ileri sürülebileceği hakları tanımıştır. Bireysel hak özelliği yanında sosyal ödev özelliği de öne çıkarılmıştır. Modern (sosyal) mülkiyet anlayışı ile bireyin değil, toplumun yararı esas alınmıştır^[14].

B. Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu ve Kapsamı

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda taşınmaz mülkiyetinin konusu ve kapsamını düzenleyen hükümler mevcuttur. Taşınmaz mülkiyetinin konusu “1. Arazi, 2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar^[15], 3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler”, olarak sıralanmıştır (TMK m.704). Taşınmaz mülkiyetinin kapsamı ise TMK 718’inci madde ile düzenlenmiştir. Buna göre “Arazi üzerindeki mülkiyet,

[13] Di Marzo (no 11) 216; Akipek, Ayni Haklar (no 9) 4-5; Sirmen (no 6) 239; Niyazi Öktem and Ahmet Ulvi Türkbağ, Felsefe Sosyoloji Hukuk ve Devlet (7. baskı, Der Yayınları 2012) 284; Erkan Küçükgüngör, Roma Hukukunda İntifa Hakkı (Savaş Yayınları 1998) 9-12; A. Şeref Gözübüyük, Hukuka Giriş ve Hukukun Temel Kavramları (39. baskı, Turhan Yayınevi 2017).

[14] Adnan Güriz, Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu (2. baskı, Siyasal 2018) 304-305; A. Şeref Gözübüyük, Anayasa Hukuku (19. baskı, Turhan Yayınevi 2013) 168; Akipek, Ayni Haklar (no 9) 6 vd.

[15] Bağımsız ve sürekli haklar, ekonomik ihtiyaçlar sebebiyle taşınmaz olarak nitelendirilmiş olup bu haklar devir ve sınırlama bakımından taşınmaz hükümlerine tabidir. Maddi açıdan taşınmaz niteliğinde değildir. Dolayısıyla taşınmaz mülkiyetinin içeriğini düzenleyen ve maddi bir toprak parçasını esas alan hükümler, bu haklar yönünden uygulama alanı bulamaz. Örneğin bu haklar üzerinde mülkiyet hakkı kurulamaz, ancak tapu kütüğünde yer alan bu haklar (Üst ve kaynak hakkı gibi) üzerinde sınırlı ayni hak kurulabileceği gibi, alım, önalım hakkı gibi kişisel haklar da kurulup tapu kütüğüne şerh verilebilir bkz. Eren, Mülkiyet Hukuku (no 13) 200-201; Oğuzman, Seliçi and Oktay-Özdemir (no 6) 141.

kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer". Taşınmazlar bakımından sınırlı sayı ilkesi geçerlidir. Yasada sayılan eşya ve haklar dışında herhangi bir eşyanın taşınmaz olarak kabulü, tarafların kabulü olsa dahi mümkün olmayacağı gibi yasa ile taşınmaz olarak sayılan bir eşyaya, taşınır vasfının tanınması da mümkün değildir^[16].

Taşınmaz mülkiyetinin kapsamı yatay, dikey ve maddi kapsam olmak üzere üçe ayrılmıştır. Mülkiyetin yatay kapsamı arazinin sınırlarını, dikey kapsamı arazinin üzerindeki hava ve altındaki arz katmanlarını, madde itibariyle kapsamı ise yatay ve dikey kapsam alanı içinde bulunan malları ifade eder^[17].

Mülkiyete konu olan arazinin ayırt edilmiş olması gerekmektedir. Belirli araçlarla sınırları çevrilmiş olmalıdır. Bu çevreleme, göl, nehir gibi doğal şekilde olabileceği gibi, duvar, çit, sınır bitkisi gibi beşerî de olabilir. *Yatay kapsam*, bu sınırlar dahilinde belirlenecektir. Türk Medeni Kanunu madde 719 taşınmaz sınırının tapu planları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirleneceğini düzenlemiştir^[18].

Arazinin, yüzeyden yukarıya havaya ve toprak tabakasından derine doğru hakimiyet alanı *dikey kapsam* olarak tanımlanmıştır. Bu kapsam, *arazi malikine, inşaat yapma, ağaç dikme, arazinin alt ve üstüne yapılacak saldırıları önleme hakkı tanımaktadır*. Dikey kapsam, malikin kullanma yararı gözetilerek İmar Kanunu, Maden Kanunu gibi kamu kaynaklı mevzuat hükümleri ile kısıtlanabilmektedir. Yerin çok altından geçen metro ve çok üzerinden geçen uçaklar, mülkiyet hakkına saldırı olarak nitelendirilmemektedir. Taşınmaz malikin, kullanma yararı değil de komşusuna zarar verme

[16] Ayan (no 6) 155; Akipek, Ayni Haklar (no 9) 92; Oğuzman, Seliçi and Oktay-Özdemir (no 6) 8.

[17] Ertaş (no 6) 349; Sirmen (no 6) 370.

[18] Eren (no 6) 329-332; Sirmen (no 6) 370; Aydın Zevkliler, Gayrimenkul Sınır İhtilafları (Pars Yayınevi 1976) 21-20.

maksatlı olarak, yapı faaliyeti, örneğin, komşunun görüş alanını etkileyecek yükseklikte duvar örmesi, olumlu yetki çerçevesinde değerlendirilemez^[19].

Yatay ve dikey kapsamda bulunan bitki, ağaç, yapı, su ve elektrik tesisi gibi varlıklar *taşınmaz mülkiyetinin madde itibariyle kapsamı* olarak değerlendirilmektedir. Arazinin içinde, altında veya üstünde suni veya teknik bağlantılarla araziye bağlı, beşerî olarak meydana getirilmiş unsurlardır^[20].

II. Komşuluk Hukuku Kapsamında Taşınmaz Mülkiyetinin Sınırlandırılması

A. Genel Olarak

Özel hukuk açısından mülkiyet hakkı Türk Medeni Kanunu kapsamında düzenlenmiştir^[21]. 4721 sayılı TMK 683. maddesine göre bir şeye malik olan kimse, *hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir*^[22]. Malik, mülkiyet hakkını kullanırken, özel hukuk veya kamu hukuku kaynaklı yasa ile düzenlenen birtakım sınırlamalara^[23], hareket ve tasarruf imkanından

[19] Eren (no 6) 337-341; Sirmen (no 6) 371-373; Oğuzman, Seliçi and Oktay-Özdemir (no 6) 390-392; Tekinay, Akman, Burcuoğlu and Altop (no 6) 784-786; Gürsoy, Eren and Cansel (no 6) 566-569.

[20] Sirmen (no 6) 373-375; Oğuzman, Seliçi and Oktay-Özdemir (no 6) 394; Eren (no 6) 342-343.

[21] Ertuş (no 6) 420; Ayan (no 6) 433-434; Selahattin Sulhi Tekinay, Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri (Filiz Kitabevi, 1988) 130 vd.; Oğuzman, Seliçi and Oktay-Özdemir (no 6) 603; Yasemin Yılmaz, 'Taşınmaz Malikin Sorumluluğu' Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 24 (2) Aralık 2018 (1146-1173) 1148.

[22] Aydın Zevkliler, 'Mülkiyet Hakkının Yapısı ve Mülkiyetten Doğan Ödevler' Bülent Nuri Esen' e Armağan Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1977 (563-606) 563; Jale Akipek, 'Mülkiyetin Anayasa Tarafından Korunması ile İlgili Bir Deneme' Adalet Dergisi (5) Ankara, 1967, (302-310) 302.

[23] Eren (no 6) 461-462; Ertuş (no 6) 411-413; Ayan (no 6) 434; Yılmaz (no 15) 1152; Haluk Tandoğan, Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku (Turhan 1981) 196-197; Asım Kaya, 'Taşınmaz Malikin Sorumluluğu', Terazi Aylık Hukuk Dergisi, 11 (113) 2016 (47-56) 53; İbrahim S Çörtoğlu, Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları (TMK 661)

alılıkoyan bazı ödevlere, tabi tutulmuştur. Malikin, taşınmazı kullanma, taşınmazdan yararlanma ve taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunma gibi *aktif yetkilerinin yanı sıra mülkiyetindeki malı haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak ve el atmanın önlenmesi davaları* açarak mülkiyet hakkını koruma imkânı sağlayan, koruyucu yetkileri; taşkın fiil yapmaktan kaçınma, toplum veya üçüncü kişiler yararı doğrultusunda mülkiyetine el atılmasına katlanma, ortak suyun veriminin artması için masraf yapma, gibi ödevleri vardır^[24].

Malik komşularına karşı, taşkınlık yapmamak, yapı ve kazı yaparken zarar vermemek, doğal su akıntılarında katlanmak, mecra geçirilmesi, geçit hakkı tanınması, giderlere katlanma gibi yükümlülüklerle yasa da belirtilen şartlarda katılmak zorundadır^[25]. Komşular arasında iyi ilişki kurmak, iyi geçinmek ve zarar verici davranışlardan kaçınmak amacıyla getirilen düzenlemelere aykırı davranan malik, mülkiyet hakkını taşkınlık yaparak kullanılmış sayılır^[26].

1. Sorumluluğun Türü (Netice Sorumluluğu)

Hukuki sorumluluk ilkeleri, zaman içerisinde değişim göstererek sosyal, ekonomik ve kültürel değişimlere uyarlanmaktadır. Kusursuz sorumluluk kapsamında zararın giderilmesi borcu, zarar ile sorumluluğu doğuran olay arasında illiyet bağının kurulması ile doğar. Sonucun meydana gelip gelmediğine bakıldığından, sonuç (netice) sorumluluğu olarak da

(Ankara İktisadi ve Ticari İlimler 1982) 209-211; Haluk Tandoğan, Türk Mes'uliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akdi Mes'uliyet) (Ankara Hukuk Fakültesi Yayınları 1961) 206-207.

[24] Oğuzman, Seliçi and Oktay-Özdemir (no 6) 223; Sirmen (no 6) 242; Akipek, Ayni Haklar (no 9) 73 vd; Akipek, Deneme (no 18) 302 vd; Hüseyin Hatemi, 'Eski Hukukumuzda Mülkiyet Kavramı ve Medeni Kanun Dönemi ile Karşılaştırılması' Medeni Kanun'un 50. Yılı (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1977) 21 vd; Hasan Petek, Taşınmaz Malikin Hukuka Uygun Taşkınlıklardan Sorumluluğu (Yetkin 2005) 195 vd; Saim Tuğrul, Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması (Kazancı Yayınları 2004) 67.

[25] Yargıtay 8. HD. 4293/7182, 25.10.2005. <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 07 Mayıs 2020)

[26] Karahasan (no 8) 205.

adlandırılmaktadır^[27]. Toplumların değişmesi, iktisadi ve sosyal ilişkilerin belirli temellere oturmasını sağlamıştır. İktisadi ve sosyal ilişkilerde temel değişiklikler yaşanmış, kişisel hukuktan kolektif hukuka geçiş oluşmaya başlamıştır. Modern çağ ile kusur sorumluluğunun yetersiz kaldığı alanlarda, kusursuz sorumluluk ilkesi güçlenmiştir^[28]. Sorumluluk hukuku, zararın, hangi hükümler uyarınca yüklenileceğini, bunlara hangi sonuçların bağlanacağını belirleyen kurallar bütünüdür^[29].

Komşular arası, mülkiyet hakkından doğabilecek sorumluluk ve ödevler, Türk Medeni Kanunu '*komşu hakkı*' başlığı altında düzenlenmiştir. Komşu taşınmazdan gelebilecek her türlü zarar verici taşkınlıklara karşı komşunun korunması amaçlanmıştır. Öngörülen sorumluluk türü netice sorumluluğudur^[30]. Yargıtay içtihatları da incelendiğinde, sorumluluğun, kusur olmasa dahi doğduğu görülmektedir^[31]. Sorumluluğun doğması için hukuka aykırılık

[27] Bülent Tahiroğlu, Roma Borçlar Hukuku, 1.07.2012'de Yürürlüğe giren Yeni Borçlar Kanunu ve 13.01.2011'de yürürlüğe giren Yeni Türk Ticaret Kanunu'na Göre Düzenlenmiş Yeni Baskı (Der, 2016) 42-43; Türkan Rado, Roma Hukuku Dersleri-Borçlar Hukuku (14. baskı, Filiz 2019) 36.

[28] Tahiroğlu, Roma Borçlar, (no 27) 45-46.

[29] Tandoğan, Mesuliyet (no 19) 3-8 and 89; Eren (no 6) 490-492 ve 507-510; Zahit İmre, Doktrinde ve Türk Hukukunda Kusursuz Mesuliyet Halleri (İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1949) 15-18 ve 49 vd.

[30] Karahasan (no 6) 1403; Ertaş (no 6) 409; Ayan (no 6) 434; Sirmen (no 6) 437; Hatemi and Aybay (no 4) 210; Akipek, Ayni Haklar (no 9) 235; Tekinay, Taşınmaz (no 15) 124; Tandoğan, Mes'uliyet (no 19) 202-203; Tandoğan, Kusura Dayanmayan (no 19) 189; Yılmaz (no 15) 1150; İmre (no 30) 185; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan and Abdülkadir Arpacı, Eşya Hukuku (Filiz 1991) 667; Turgut Akıntürk, Eşya Hukuku (İstanbul, 2009) 569-571; Turhan Esener and Kudret Güven, Eşya Hukuku (8th, Yetkin 2019) 283; Asım Kaya, 'Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu', Terazi Aylık Hukuk Dergisi, 11 (113) 2016, (47-56) 47; Yıldız Abik, 'Taşınmaz Malikinin Olumlu Müdahaleler Nedeniyle Komşulara Karşı Sorumluluğu' Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XIV (3-4) 2010 (145-186) 146.

[31] YHGK. 1-545/723, 23.10.1996; 575-4/249, 20.02.2013; 3-573/611, 08.10.2008; 1-928/159, 23.03.1994; Yargıtay 1. HD. 4975/5150, 05.05.1978; 4774/5433, 12.05.1978; 14350/14955, 25.12.1981; 8287/10926, 26.11.1987; Yargıtay 3. HD. 9881/3099, 26.2.2015; Yargıtay 7. HD. 284/721, 14.03.2006; Yargıtay 8. HD. 3427/4057, 02.06.2003; 4293/7182, 25.10.2005; 7914/201, 22.01.2007; 3375/4706,

ile zarar arasında illiyet bağının kurulması yeterlidir. Hukuka aykırılığın devamlılığı, tekrar etmesi, tesadüfen olmaması, diğer taşınmaz üzerinde zarar etkisinin oluşması, yerel âdete göre komşular arasında hoşgörü sınırını aşması gerekmektedir. Hoşgörü sınırı somut olaya göre değerlendirilmekte komşular arasındaki denge gözetilmektedir. Zarar ile taşkınlık arasında illiyet bağı kesilir ise sorumluluk doğmayacaktır^[32].

2. Komşu Tanımı

Taşkınlık, birbirine bitişik komşular arasında olabileceği gibi birbirlerinden çok ayrı komşular arasında da olabilir^[33]. Taşkın kullanımdan zarar gören herkes komşu sayılmalıdır. Somut olaya göre yorumlamak gerekmektedir. Kişilerin komşu sayılması için birbirlerine yakınlık şart değildir. Mesafe açısından rakam vermekten özellikle kaçınılmıştır. Taşkınlığın etki alanı, komşu kavramını belirlemektedir. Komşu sayılabilmek için illaki malik

23.06.2003; Yargıtay 14. HD. 1094/1966, 05.03.1993; 4901/6570, 08.10.1999; 12864/139, 06.01.2014; 7928/9444, 20.06.2013 3648/6503, 09.10.2018; 9921/5809, 19.09.2018; 2775/6298, 03.10.2018; 1010/4582, 18.06.2018; 12896/3291, 24.04.2018; 17747/10086, 5.12.2016; 9262/10504, 17.11.2015; 13353/1414, 10.2.2015; 6654/12064, 30.10.2014. <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 07 Mayıs 2020)

[32] Ayan (no 6) 435-436; Çörtoğlu (no 19) 211-212; Akipek, Ayni Haklar (no 9) 235-236; Eren (no 6) 465-470; Tandoğan, Mesuliyet (no 19) 208-210; Tandoğan, Kusura Dayanmayan (no 19) 198-202; Sirmen (no 6) 439-442; Oğuzman, Seliçi and Oktay-Özdemir (no 6) 598-599; Esener and Güven (no 31) 284; Ertaş (no 6) 412; Abik (no 31) 153-154; İmre (no 30) 185; Karahasan (no 6) 1299-1302 and 1401; Akıntürk (no 31) 570-571; *hâkim görüş, hakkın kötüye kullanımını da hak (TMK m.2) kavramının içerisinde değerlendirilerek, netice sorumluluğu olarak değerlendirilmiştir*. Bkz. Karahasan (no 6) 140; Tandoğan, Mesuliyet (no 19) 208; Tandoğan, Kusura Dayanmayan (no 19) 198; Akipek, Ayni Haklar (no 9) 235; Sirmen (no 6) 440; Akıntürk (no 31) 570; Yılmaz (no 15) 1155; Karşı görüş; Eren, taşınmaz malikinin taşkın fiilinin olağan sebep sorumluluğu kabulünün yanında mülkiyet hakkının ayrıca kötüye kullanımının, haksız fiil sorumluluğu olarak yorumlaması gerektiğini savunmuştur, diğer şartların varlığı halinde zararın gideriminin talep edileceğini belirtmiştir. Bkz. Eren (no 6) 466.

[33] Karahasan (no 8) 206 vd; Nurten Yetik, Eşya Hukuku (Ankara, Bilge 2003) 656.

olmak da gerekmemektedir. Kiracı^[34] olunabileceği gibi, kira ilişkisi olmaksızın taşınmazdan faydalanan kişi de olabilir^[35]. Komşu ve malik tanımları, uyuşmazlığın mahkemeye intikali halinde davanın taraflarını belirleyecektir. Komşu kavramına, bazı durumlarda herkes dahil olabilecektir. Zira, zarar gören, taşkınlığın etki alanında olan, komşu sayılmaktadır^[36].

B. Taşkın Eylemler, “Duman, Buğu, Kurum, Toz, Koku Çıkartmak, Gürültü veya Sarsıntı Yapmak” (TMK. m.737)

Taşkın eylem, komşu taşınmazda zarara sebebiyet vermişse veya zarar tehlikesi yaratıyorsa, bu fiilin engellenmesi, zarar doğurmuşsa, zararın giderimini talep hakkı söz konusu olacaktır. Türk Medeni Kanunu, ‘*Komşu Hakkı*’ başlığı altında, taşınmazı kullanma biçimini 737^[37] inci madde ile düzenlemiş, birtakım eylemleri (duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartmak, gürültü veya sarsıntı yapmak) örneklendirerek sayma yoluna gitmiştir^[38].

Taşkın etki yaratan eylem, komşu taşınmazda etkisinin hissedildiği, kişilere veya taşınmazda yer alan eşyalara zarar veren eylemdir. Bu eylemlerin taşkın

[34] Karahasan (no 6) 1293; Ertaş (no 6) 386; YETİK, Nurten, Eşya Hukuku, Bilge Yayınevi, Ankara, 2003, s.656; Yargıtay 8. HD. 7914/201, 22.01.2007. <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 07 Mayıs 2020)

[35] Yargıtay 1. HD. 4774/5433, 12.05.1978; 14350/14955, 25.12.1981 <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 07 Mayıs 2020)

[36] Akipek, Ayni Haklar (no 9) 237; Akıntürk (no 31) 571; *diğer görüş, herkesi korumak üzere olan düzenlemenin, herkesi; sadece komşulara özgü düzenlemenin sadece komşuları korumaya yönelik olduğunu savunmaktadır.* bkz. Oğuzman, Seliçi and Oktay-Özdemir (no 6) 600; Ertaş (no 6) 418; Yılmaz (no 15) 1160.

[37] “Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür. Özellikle, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel âdetlere göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek yasaktır.” (Türk Medeni Kanunu madde 737)

[38] Tekinay, (no 22) 71; Sirmen, A. Lâle, Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasında Çevre Etkileri Yaratan Müdahalelerden Dolayı Malikin Sorumluluğu AÜHFD (40-1) 1988 (281-282) 286.

olup olmadığının tespitini, uyuşmazlığı çözecek hâkim somut olaya göre^[39] yorumlayacaktır. Somut olaya göre yorumlanma sebebi, düzenlemenin kendisinden kaynaklanmaktadır. Türk Medeni Kanun madde 737, taşınmazın durumu, niteliği ve yerel âdet^[40] gibi sübjektif kavramlar kullanmıştır. Bu ölçütlerin tespiti, bilirkişi^[41] vasıtasıyla yapılacaktır. Dava tarafları, somut olayda taşınmazın durumu, niteliği ve uyuşmazlığın görüldüğü yerdeki yerel adetleri gösteren delilleri dava dosyasına sunmalıdır^[42]. Hâkim, anlaşmazlık halinde tarafların çıkarlarını ılımlı yol ile tartarak, komşunun hoşgörü ile karşılaşması gereken eylemlerle ötekiler arasında sınırları saptamak ile yükümlüdür. Nelerin taşkınlık sayılacağına ilişkin genel bir kural yoktur. Bu konuda hâkime geniş takdir yetkisi tanınmıştır. Taşınmazın durumuna, niteliğine, yerel adete göre değişiklik gösterebilir^[43].

Taşınmazın niteliği de taşkın eylemin belirlenmesinde dikkate alınmaktadır. Ahşap bir yapının sesi daha fazla iletmesi, kagir bir yapıda yapılan gürültüyle bir tutulmaması gerekmektedir. Yine yapının konut, hastane veya imalathane olması da taşınmazın niteliğinden kaynaklanan farklılıklar arasında gösterilmektedir^[44].

Taşkınlığın yerel adet açısından da değerlendirilmesi gerekmektedir. Örneğin bir yerde bütün dükkân sahipleri dericilikle uğraşıyorsa veya köyde herkes hayvancılıkla uğraşıyorsa, dericilik veya hayvancılık faaliyetleri sebebiyle ortaya çıkan koku hoş görülebilecektir.^[45]

[39] Sağlık durumunu olumsuz etkileyecek, insan ve çevre sağlığına zarar verecek filler, kimyasal zehirli gazlar, suyun kirletilmesi gibi bazı haller, somut olaya bakılmaksızın zarar verecek haller olarak değerlendirilebilir. Bkz. Karahasan (no 6) 1299-1300.

[40] Yerel adetler kavramı da zaman içerisinde değişebilecektir. Bu sebeple davanın açıldığı tarihteki durum esas alınmalıdır. Bkz. Eren (no 6) 370.

[41] Taşkın fiilin etki derecesi, makul, normal ve orta düzeyde bir kişi üzerinden somut olaya göre bilirkişi vasıtasıyla değerlendirilmelidir. Karahasan (no 6) 1299;

[42] Oğuzman, Seliçi / Oktay-Özdemir (no 6) 457; Eren (no 6) 370.

[43] Karahasan (no 8) 206.

[44] Sirmen (no 6) 416.

[45] Eren, (no 6) 382.

Taşkın eylem, Türk Medeni Kanunu'nda sayıldığı gibi, *duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yapmak* gibi eylemlerin yanında “*taşınmazın havasının, manzarasının, güneşinin kapanmasına ya da azalmasına*” sebep olmak şeklinde de olabilir. Işık, hava, rüzgâr, su gibi enerji kaynaklarından faydalanmasını engelleyecek müdahaleler de taşkın eylem sayılacaktır. Sadece maddi değil manevi zararlara yol açan eylemler de taşkın eylem niteliğinde sayılmaktadır. Kişilerin ruhsal yapılarını olumsuz etkileyecek rahatsız edici veya *tiksindirici davranışlar* da taşkın eylem olarak nitelendirilebilir^[46]. Ses ve gürültü gibi bazı taşkınlık halleri için *sık ve sürekli olması, gündüz veya gece gerçekleşmesi* gibi kriterler göz önüne alınmalıdır. *Evin duvarına çivi çakmak*, geçici tadilat sebebiyle meydana gelen sesler de süreklilik durumu, gece ve gündüz gerçekleşme durumuna göre değerlendirilecektir^[47]. *Köpek havlaması*^[48], *kalorifer tesisatından kaynaklı gürültü*^[49] gibi hususlar somut olay nezdinde, değerlendirilecektir. Taşınmazın kullanım amacına uygun kullanımı taşkınlık arz etmeyecektir. Örneğin ahır olarak kullanılan bir taşınmazın kullanımından kaynaklı olarak ortaya çıkan koku taşkınlık meydana getirmez. Ancak bu ahır olan taşınmaz şehirleşme sebebiyle şehir içinde kalmışsa ve bu durum rahatsız edici bir durum haline gelmişse ahır sahibinin yeni komşular karşısında öncelik hakkı olmayacaktır. Bunun yanında mevcut bir mezbahanın bulunduğu yerden ev alan kişi de koku sebebiyle taşkınlıktan bahsedemeyecektir^[50]. Ayrıca zarar verebilecek ve her şeyden önce sağlığa dokunan taşkınlıklar, kimyasal işletmelerden çıkan gazlar, suyun kirletilmesi, tozların içeriye girmesi, çeşmelerin, hendek sarnıç, lağımaların rutubet yapması, kurum veya suman yüzünden ekinlerin zarar görmesi taşkın eylem kapsamına girmektedir^[51].

[46] Karahasan (no 6) 1295. Oğuzman, Seliçi / Oktay-Özdemir (no 6) 446; Ertaş (no 6) 385.

[47] Petek (no 20) 212-214. Yetik (no 34) 657.

[48] Yargıtay 8. HD. 3375/4706, 23.06.2003, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

[49] Yargıtay 1. HD. 4975/5150, 05.05.1978, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

[50] Karahasan (no 6) 1298; Oğuzman, Seliçi and Oktay-Özdemir (no 6) 458.

[51] Karahasan (no 8) 207.

- Yargıtay, *davalının kullandığı bıçkı makinesinin davacıyı rahatsız edecek şekilde zarar meydana getirmesi ve bunun giderilmesi bilirkişi raporu ile gösterildiğinden bu yönde karar verilmesi gerektiği*^[52];
- *Davalının evinin çatısına biriken yağmur sularının davacıya zarar verip vermediği araştırılmalı ve bir zarar varsa bunu önleyecek tedbirlerin alınmasına davalının zorlanması yönünde karar verilmesi gerektiği*^[53];
- *Evinin bitişiğinde olan komşu ahırının duvarından sızan rutubet ile pis kokuların önlenmesinin istenebileceği*^[54];
- *Tarım bölgesinde fabrika kurulmaması gerektiği, fabrikanın çevreye saçacağı duman, kimyasal maddeler ve pis suları komşu tarım toprağına zarar verebileceği*^[55];
- *Komşu fabrikanın bacasından çıkan dumanlardan bahçenin harap olması ve meyvelerin yenemez hale gelmesi, bu durumun önlenmesini bahçe sahibinin talep edebileceği*^[56];
- *Kalorifer bacasının komşuluk ilişkilerine uygun bulunmayacak biçimde duman çıkarttığı ve bundan davacının zarar gördüğü, bu hususun bilirkişilerce tespit edildiği, kalorifer tesisatının mazotla işleyecek biçimde çevrilmesi veya bacanın yükseltilmesi yolu ile sorunun çözülmesi gerektiği*^[57];

[52] Yargıtay 1. HD. 12341/9921, 31.12.1973, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

[53] Yargıtay 1. HD. 11829/9431, 17.12.1973, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

[54] Yargıtay 1. HD. 6431/5485, 15/10/1964, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

[55] Yargıtay 1. HD. 6229/5258, 08/10/1964, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

[56] Yargıtay 1. HD.960/1795, 20.03.1961, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

[57] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 3/42-42, 16.11.1955, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

- *Davalıların hafriyat ve teraslama çalışmaları neticesinde arada sınır niteliği taşıyan duvarın yıkılması sonucu, zararın giderilmesi yönünde duvarın yeniden yapılmasının çözüm olup olmayacağına bilirkişi vasıtasıyla tespit edilmesi gerektiği^[58];*
- *Baz istasyonlarının insanların kalabalık olarak yaşadığı yere yakınlığı, çevre binalarda ve davacının yanın konutlarında yaşayanlarının sağlık yönünden büyük endişeler taşıdığı, aynı bölgede yaşayan insanların psikolojik olarak olumsuz biçimde etkilendiği ve bunun da insanların psikolojik yapısında tedirginlik ve ümitsizlik yaratacağı açık olup davacının zarar gördüğünün kabulünün gerektiği^[59]; Baz istasyonunun kurulduğu yerin yerleşim yerlerine yakın olması, davacının evinin yatak odasının yanında olması, dar anlamda para ile ölçülebilen zarar olmasa da bölgede yaşayan insanların psikolojik yapısında tedirginlik ve ümitsizlik yaşatacağı, o yerde oturmanın olumsuz hale geleceği göz önüne alındığında davacının zarar gördüğünün kabul edilmesi gerektiği^[60];*
- *Davalı taşınmazdan geçen ve drenaj kanal niteliğinde bulunan arkin kadim ark niteliğinde olmadığı kadastral çap kaydında gösterilmediği anlaşıldığından, taşınmazın mülkiyetinden kaynaklanan hakkını aşırı derecede ihlal edici nitelikte bulunduğundan, taşınmazın büyük bir kısmından yararlanma hakkını ortadan kaldırdığından böyle bir fedakarlığın komşuluk hukuku kapsamında komşudan beklenemeyeceği^[61];*
- *Yan komşu binada yapılan tadilattan kaynaklanan gürültünün ruh bütünlüğünü bozduğu ve manevi tazminata hükmedilmesi gerektiği^[62]*

[58] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 1-797/30, 28.01.2009, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

[59] Yargıtay 4. HD. 8524/11242, 02.11.2010, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

[60] Yargıtay 4. HD.4841/14685, 27.11.2008, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

[61] Yargıtay 1. HD. 1285/2010, 01.03.2004, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

[62] Yargıtay 4. HD. 13785/7489, 10.06.2003, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

- *Binanın*^[63] *veya bitkilerin*^[64] *manzarayı kapatmasının taşkın fiil olduğu, yönünde kararlar vermiştir.*

Uyuşmazlık konusu örneklerden de anlaşılacağı üzere TMK m.737 metninde sayılan eylemler dışında, farklı taşkın eylemlerin de komşuluk hukuku kapsamında değerlendirildiği görülmektedir. Baz istasyonunun verdiği manevi rahatsızlık, manzaranın kapanması, yapılan tadilattan gelen gürültünün ruh bütünlüğünü bozması gibi örneklendirmeler ileride çıkacak uyuşmazlıklar için yol gösterici olacaktır. Enerji santralinden yayılan radyasyon, hava kirliliği, fabrika atıklarının suyu kirletmesi, maden şirketlerinin kullandığı siyanür gibi zarar verici taşkın eylemler sebebiyle uğranılan zararlar da bu kapsamda değerlendirilmelidir. Zarar sadece maddi değil ruh bütünlüğünü bozacak nitelikte manevi olarak da karşımıza çıkabilir.

C. Taşkın Kazı ve Yapılar (TMK m. 738)

1. Genel Olarak

Türk Medeni Kanunu madde 738^[65] ile komşuluk hukuku düzenlemesi içerisinde *kazı ve yapılar* başlığı altında malik tarafından yapılacak kazı ve yapı ile komşu taşınmazlara zarar vermektan kaçınılması yükümlülüğünü düzenlemiştir. Kural olarak malik toprağını kazar, kireç suyunu açar veya havuz yapabilir. Ancak bunları yaparken komşu taşınmaza veya üzerindeki bir yapıya zarar vermemelidir. Gerekli önlemleri almaz, örneğin zarar verecek derecede derin kazı yaparsa komşuluk hukukunu ihlal etmiş olacaktır.

Malik, taşkın kazı ile komşusunun arazisinde bulunan yapılara zarar verirse veya tehlikeye düşürürse gerekli tedbirleri alması için zorlanır; halen

[63] Yargıtay 1. HD. 12037/9580, 24.12.1973, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

[64] Yargıtay 1. HD. 2249/319, 12.06.1944, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

[65] “Malik, kazı ve yapı yaparken komşu taşınmazlara, onların topraklarını sarsmak veya tehlikeye düşürmek ya da üzerlerindeki tesisleri etkilemek suretiyle zarar vermektan kaçınmak zorundadır. Komşuluk hukuku kurallarına aykırı yapılar hakkında taşkın yapılara ilişkin hükümler uygulanır”. (Türk Medeni Kanunu m.738)

devam etmesi halinde kazı durdurulur. Ayrıca zarar doğması halinde tazmini sağlanır^[66].

Karada ve suda daimî veya geçici, yeraltı ve yer üstü inşaatlar ve bunların ilaveleri **yapı** olarak tanımlanmıştır^[67]. Burada belirtilen yapı tanımı, taşınır yapı dışında kalan ve kalıcı olması amacıyla yapılan taşınmaz yapıdır^[68]. Mevcut yapı üzerine yapılan eklenti veya yeni bir kat şeklinde olabilecektir. Henüz bitirilmemiş bir yapının tamamlanması da yapı kavramına girmektedir^[69]. **Kazı** ise toprak bölümündeki her çeşit yapay değişikliktir. Kanal, çukur, temel ve benzeri şeyler için yapılmış olabilir. Toprak seviyesi bir şekilde azaltılır veya yükseltirse kazı olarak tanımlanacaktır^[70]. Yapılarda komşu taşınmazla bırakılması gereken mesafeler, kamu hukuku kaynaklı mevzuat (imar mevzuatı gibi) ile düzenlenmektedir. Ancak imar planına uygun dahi olsa kazı ve yapı çalışması sırasında verilecek zararlardan malik sorumlu olacaktır. Diğer yandan imar mevzuatına aykırı olmasına rağmen TMK m.738 kapsamında bir tehlike yaratılmamışsa, sırf imar mevzuatına aykırı olması sebebiyle ilgili düzenlemeye dayanılarak zarar talebinde bulunulamaz. Bu hükmün uygulanması için komşu taşınmazın topraklarının sarsılması veya tehlikeye düşürülmesi ya da üzerlerindeki tesisleri etkilenmesi gerekecektir^[71]. Bir inşaatın temel çalışması sırasında çevre binaların hasarlanması^[72] da yapı sebebiyle verilen zarara örnek gösterilebilir. Zarar gören yapının yapılış

[66] Sirmen (no 6) 466.

[67] Karahasan (no 6) 1321.

[68] Oğuzman, Seliçi and Oktay-Özdemir (no 6) 482; Sirmen (no 6) 363.

[69] Oğuzman, Seliçi and Oktay-Özdemir (no 6) 484; Ayan (no 6) 356; Eren (no 6) 331.

[70] Aydın Zevkliler, İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1982) 103; Eren (no 6) 373.

[71] Tekinay, Taşınmaz, (no 15) 75; Selahattin Sulhi Tekinay, Türk Eşya Hukuku (Filiz Kitabevi 1989) 81; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 1-545/723, 23.10.1996; Yargıtay 1. HD. 2129/2697, 11.3.2004, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

[72] Yargıtay 7. HD, 284/721, 14.03.2006, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

sistemi ne olursa olsun zarar komşu malikin gerekli tedbirleri almayarak yapmış olduğu kazıdan meydana gelmişse taşkın yapıdan söz edilecektir^[73].

Zarar verici kazı ve yapı yapmama ödevine aykırılık halinde zarar gören komşunun hukuki yollarının da ortaya konulması gerekecektir. Eylemden zarar gören komşu, malike karşı el atmanın önlenmesi davası (TMK. m.683/2) açma imkânına sahiptir. Diğer yandan eski hale getirme ve zararın tazmini (TMK. m.730) için de dava yöneltilebilecektir^[74].

Türk Medeni Kanunu madde 738/2 son cümlesi *taşkın inşaata* yaptığı atıf yapmaktadır. Zarar gören komşu süresinde itiraz etmez ve inşaat iyi niyetle yapılmışsa, yapı kaldırılamayacaktır. İtiraz için *on beş günlük süre* öngörülmüştür (TMK m.725)^[75]. Her durumda komşunun zararının giderilmesi gerekecektir. Yapı iyi niyetle yapılmış değilse ve itiraz edilmişse yapı kaldırılacaktır^[76]. Açılacak davada davacı, zarar gören malik ya da m.737 başlığında belirttiğimiz gibi kiracı veya intifa hak sahibi olabilecektir^[77].

D. Taşkın Bitkiler (TMK. m.740)

Taşınmaz malikinin mülkiyetinde bulunan ağaçların sınırı aşarak taşkınlık yaratması hali Roma Hukuku döneminde de uyuşmazlıklara sebebiyet veren

[73] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 968/4-784/211, 24.04.1970; Yargıtay 4. HD.966/11010 23.11.1967, <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Ağustos 2021)

[74] Ayan (no 6) 356; Zevkliler, İmar (no 57) 106 vd.

[75] Oğuzman, Seliçi and Oktay-Özdemir (no 6) 461.

[76] Akıntürk (no 31) 560.

[77] Ayan (no 6) 356, Karahasan (no 6) 1323, Tekinay 459.

hallerdendir^[78]. Türk Medeni Kanunu madde 740^[79], *bitkiler* başlığı, ile komşunun arazisine taşarak zarar veren dal ve köklerin, komşu tarafından verilecek uygun süre zarfında malik tarafından kaldırılmaması halinde, taşkınlık yaratan dal ve köklerin taşkınlığa maruz kalan komşu tarafından kesilerek, komşunun mülkiyetine geçirebilmesini düzenlemiştir. Ayrıca ekilmiş veya üzerine yapı yapılmış arazisine dalların taşmasına katlanan komşu, bu dallarda yetişen meyvaları toplama hakkına sahiptir. Madde metninde, *zarar veren* dal ve köklerden bahsedildiğinden, komşu malik, zarar vermeyen ağaç ve dal köklerinin, kendi taşınmazına geçmesine katlanacaktır. *Zarar verme eylemi*, taşkın dal ve kökün, kalıcı, sürekli ve yatay bir şekilde komşu araziye geçmesi demektir. Sınır için dikilen ağaçlar, taşkın bitki olarak nitelendirilemez^[80].

[78] Taşınmaz sınırlarına dikilecek ağaçlarla ilgili kurallar o dönemde de belirlenmiştir. Sınırlara dikilecek zeytin ve incir ağaçları için ağaç ile komşu taşınmaz arasında dokuz ayak, diğer ağaçlar için ise beş ayak mesafe bırakılması gerektiği kabul edilmiştir “*Gaius libro quarto ad legem duodecim tabularum*”, bkz. Aksaray (no 8) dpt. 61; *Ağaçları kesme davası (Actio de Arboribus Caedendis)* bkz. Aksaray (no 8) 82; topraktan on beş ayak yüksekliğe kadar olan dalların komşu taşınmaza geçişine izin verilmişken, daha alçak olan dalların kaldırılmasını talep edilebilme hakkı, bkz. Ziya Umur, Roma Hukuku Ders Notları (Beta 2010) 423; Aksaray (no 8) 82; binaya sarkan dalların varlığı durumunda tüm ağacın kesilmesini talep edilebilme hakkı, bkz. Aksaray (no 8) 83; ağaç köklerinin komşu taşınmazın temeline zarar vermesi durumunda, komşuların birbirlerinin haklarını gözetmesi, hakkaniyete uygun davranmaları gerektiği, bkz. Tahiroğlu (no 12) 86-87; Aksaray (no 8) 83; *meyveleri toplama davası (Actio de Glande Legenda)* “*Ağaç malikinin komşu taşınmaza girip düşen meyvelerini toplamasına izin verilmesi zorunludur.*”, bkz. Umur, Ders Notlar (no 81) 423; Meyvelerin toplanması sırasında komşu taşınmaza zarar verilmeyeceğine yönelik *cautio damni infecti* adı verilen teminat gösterilmesi gerektiği, bkz. Tahiroğlu (no 12) 86-88; Umur, Ders Notları (no 81) 423; Aksaray (no 8) 81-84.

[79] “*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. Ekilmiş veya üzerine yapı yapılmış arazisine dalların taşmasına katlanan komşu, bu dallarda yetişen meyvaları toplama hakkına sahip olur. Komşu ormanlar hakkında bu hükümler uygulanmaz.*” (Türk Medeni Kanunu m. 740)

[80] Ayan (no 6) 357; Zevkliler, Sınır İhtilafları (no 24) 79; Aydın Zevkliler, “Komşuluk Hukukunda Taşkın Bitki ve Ağaçlar” Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi, (2) 1984 (113-131) 113.

Yargıtay kararlarında değinildiği üzere, taşkınlığa sebebiyet veren ağacın kesilmesi ameliyat gibi son çare olarak görülmeli^[81]; taşkınlık sonucunda zarar meydana gelmeli^[82]; taşkınlığa katlanılmazlık sürekli olmalı, taşınmazın bulunduğu konum, tarımsal nitelik kullanım biçimi göz önüne alınarak olayın gerçekleştiği tarihe göre değerlendirilmelidir^[83]. *Yargıtay*, *kavak ağaçlarının taşkınlığı ile mülkiyet hakkının ihlaline ilişkin açılmış bir davada, kavak ağaçlarının endüstride kullanılan ağaçlar olması, olgunlaşmayla kesildiği, bu seviyeye geldiğinde ağacın gölgesinin komşu için tahammül sınırlarını aşıp aşmaması ve devamlı zarar verecek bir hale gelip gelmemesinin araştırılması gerektiği*, görüşündedir^[84]. Taşkın bitki sebebiyle zararın oluşup oluşmadığı, zararın derecesi, hangi önlemler ile uyumsuzluğun çözüleceğine dair bilirkişi raporu alınması ve alternatif çözüm yollarının raporda açıklanması gerekmektedir^[85]. Olumsuz etkinin tespiti de bazı hallerde bilirkişiler tarafından yapılabilecektir. *Örneğin*, komşu arazide dikilen kavak ağaçlarının komşunun tarım arazisinde tarım yapmayı engellemesi hali bilirkişi ile tespit edilecek bir konudur^[86].

Taşkınlık halinde Türk Medeni Kanunu m. 740 ile komşu malike iki imkân tanınmıştır. Bunlardan birisi tercih edilmelidir. Komşu, taşkınlığa katlanarak, taşkın ağacın meyvelerini toplayıp mülkiyetine geçirebilecek veya taşkınlığına katlanmadığını bildirerek uygun bir süre içerisinde taşkınlığın giderilmesini talep edecektir. Uygun süreye rağmen, taşkınlık giderilmez ise taşkınlığa sebep olan dal ve kökleri keserek mülkiyetine geçirebilecektir.

[81] Yargıtay 1. HD. 8287/10926, 26.11.1987. <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Mayıs 2020)

[82] Yargıtay 14. HD. 4901/6570, 08.10.1999. <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Mayıs 2020)

[83] Oğuzman, Seliçi and Oktay-Özdemir (no 6) 462, Zevkliler, Komşuluk (no 70) 118, Karahasan (no 6) 1327.

[84] Yargıtay 14. HD. 1094/1966, 05.03.1993. <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Mayıs 2020)

[85] Yargıtay 1. HD. 13769/583, 24.01.2011. <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Mayıs 2020)

[86] YHGK. 1-928/159, 23.03.1994. <www.sinerjimevzuat.com.tr> (Erişim Tarihi: 09 Mayıs 2020)

Süre vermeye ilişkin, şekil şartı öngörülmemiştir. Yazılı veya sözlü olabilir. Bildirim, zarar gören malik dışında, zarar gören kiracı veya aynı hak sahibi tarafından da yapılabilir. Yasa koyucu verilecek sürenin ne kadar olacağını açıkça belirtmemiş, uygun bir süre olarak düzenlemiştir. Sürenin belirlenmesi, her olayın şartlarına uygun şekilde yapılabilecektir. Örneğin budama ve ekme mevsimi, kesilecek ağacın meyvesinin toplanmasının beklenmesi, tarım yapma koşulları gibi her olaya özgü değişen etkenler dikkate alınarak süre verilmelidir. Uygun süre verilmeksizin, dal ve köklerin kesilmesi, hakkın kötüye kullanılması olarak kabul edilecek ve yeterli süre vermeden dalları kesen malik, vermiş olduğu zararı, haksız fiil hükümleri kapsamında gidermek, aynı zamanda kesmiş olduğu dal ve kökleri taşınmaz malikine iade etmek ile yükümlüdür. Ağacın sınıra yakın bir yerde dikilmiş olması sebebiyle gövdesinin fazlaca büyüyerek diğer arsaya geçmesi halinde ağacın gövdesine müdahale edilemez. Sadece kök ve dallara müdahale edilebilecektir. Zarar gören malik, sadece kendi arsası üzerinden müdahalede bulunarak dalları kesebilecektir. Karşı komşu arazisine geçerek müdahalede bulunamaz. Sadece sınır çizgisine kadar olan kısmı kesebilir^[87].

Sınırı geçen taşkın bitkilerin dal ve köklerini kesme ve mülkiyete geçirme hakkının yanı sıra taşınmaz malikine tanınan bir diğer hak ise *sınırı geçen dallara katlanarak meyvelerini toplama* hakkıdır. Bu iki hak birbirinden bağımsız ve seçimlidir. Her iki talep hakkından birisi kullanılmalıdır. Taşkınlığa katlanılmaz ise dalların kesilmesi, taşkınlığa katlanması halinde meyvelerin toplanarak mülkiyete geçirilmesi söz konusu olacaktır. Taşkınlığa sebebiyet veren dal ve köklerin kesilmesi için komşunun taşkınlık sebebiyle zarara uğraması şartı aranmışken, meyvelerin toplanarak mülkiyete geçirilmesi için komşunun zarar görmüş olması şart değildir^[88].

[87] Zevkliler, Komşuluk (no 70) 114-124; Karahasan (no 6) 1326-1328.

[88] Meyve, Farsça kökenli bir kelimedir. Genellikle yenebilen yemiş olarak tanımlanmıştır, ancak burada endüstride de kullanılabilen kestane, palamut, ıhlamur yaprağı gibi bitkileri de meyve olarak değerlendirmek gerekecektir. Meyveler toplanmasıyla mülkiyet hakkı toplayan komşuya geçmiş olacaktır. bkz. Zevkliler, Komşuluk (no 70) 125-126; *Roma kaynaklarında “Glandis nomine omnes fructus continentur.” “Palamut ismi ile bütün meyveler ifade edilmektedir” olarak düzenlenmiştir. (Ulpianus libro 71 ad edictum)* bkz. Tahiroğlu (no 12) 88; Aksaray (no 8) 81-84

E. Doğal Olarak Akan Su (TMK. m. 742)

Taşkın suya ilişkin düzenlemelere Roma Hukuku kaynaklarında da rastlanılmaktadır. Taşınmazın kullanım amacına uygun ve makul ölçüde akan suya katlanması gerektiği, kişinin kendi taşınmazında biriken suyu kullanması, komşu taşınmazdan kendi taşınmazına su akıtması, zarar verme niyetiyle yapılmadığı sürece, zarara ilişkin talep hakkı vermemektedir. Suyu kirletmek amacıyla bir şey dökülmesi^[89] hukuka aykırılık olarak belirtilmiştir^[90]. Türk Medeni Kanunu 742.^[91] madde ile doğal olarak akan sulara

[89] “Komşunun su kaynağına suya zarar verme amacıyla bir şey dökmüş olan kimsenin *interdictum quod vi aut clam* ile sorumlu tutulduğunu söyler. Eğer suyla ilgili yapılan bir şey varsa, akan su arazinin bir parçası olarak kabul edilir.” (Ulpianus libro 71 ad edictum) bkz. Aksaray (no 8) 73.

[90] Riccobono (no 65) 369; Aksaray (no 8) 73; *yağmur sularını uzaklaştırma davası (Actio Aquae Pluviae Arcendae)* bkz. Riccobono (no 65) 369-370; “*ancak malik kendi zararını önlemek veya araziye ekim için hazırlamak üzere hareket etmişse dava açılmayacaktır. Kişinin kendi taşınmazına gelen suyun akışını, yağmur suyunun taşınmaza zarar vererek akmasına engel olmak amacıyla değiştirmesi ile komşu taşınmaza zarar gelirse bu kişiye karşı actio aquae pulviae arcendae açılmayacağını söylemektedir. Bu görüş, eylemin zarar vermek amacıyla değil kendine gelecek zararı önlemek amacıyla yapıldığı öngörülürse yerindedir. Kısaca, eğer yağmur suyu ya da yağmur suyu ile karışan su, toprağı ekme amacıyla yapılanlar dışında doğal olmayan yollarla zarar veriyorsa, actio aquae pulviae arcendae'nin açılabilirliğini düşünüyorum.*” Bkz. Aksaray (no 8) 75-76; arazi eğimine göre üst taşınmaz maliki, suyun akışını alt malike zarar verme amaçlı olarak değiştirilmesi; yağmur sularını engelleyen doğal veya kim tarafından yapıldığı belli olmayan bir set varsa, setin yıkılması halinde, setlerin yeniden yapılmasına ve bunun için taşınmaza girilmesine izin verilmesi, bkz. Riccobono (no 65) 374-376; Aksaray (no 8) 76; suyun akışını olumsuz yönde değiştiren setin malik tarafından yıkılmaması halinde durumun düzeltilmesi ve eski hale getirilmesi için taşınmaza girilmesine izin verilmesi, bkz. Umur, Ayni Haklar, (no 8) 93-94; yağmur sularının zarar vermesi hali dışında istisnai olarak düzenlenen özel bir durumlarda örneğin kuru temizleme dükkânından komşunun taşınmazına su akıtan kişinin, suyu kanala akıtması ya da kirli su akıtması; Klasik Hukuk Dönemi'nde zararın giderilmesiyle birlikte zarar tehlikesi varsa gerekli tedbirlerin alınması Tahiroğlu (no 12) 80-82. Aksaray (no 8) 76; Iustinianus Dönemi'nde alt taşınmazın yağmur sularından faydalanmasını engelinin kaldırılması talepleri ile açılabilir. Umur, Ders Notları (no 81) 455-457; Tahiroğlu (no 12) 80-82; Aksaray (no 8) 77.

[91] Türk Medeni Kanunu madde 742, Doğal olarak akan su: “*Taşınmaz maliki, üst taraftaki araziden kendi arazisine doğal olarak akan suların ve özellikle yağmur, kar ve tutulmamış kaynak sularının akışına katlanmak zorundadır. Komşulardan*

katlanması gerektiği düzenlenmiştir. Doğal şekilde gelen suların beraberinde getirdiği toprak, taş, çakıllara katlanılmak zorundadır. Doğal olarak ifadesi, doğal olmayan yollarla gelen sulara katlanma yükümlülüğünün olmadığını göstermektedir. Üst malik fazla suyu kendi taşınmazında tutamayacaktır. Ayrıca üst malik, alt malike zarar verecek şekilde suyun yönünü de değiştiremeyecektir ^[92]. Katlanma yükümlülüğü olunan su, doğal olarak akan yağmur, kar veya tutulamamış kaynak suları olabilecektir. Yağmur suyu ile atık su da geliyorsa katlanma yükümlülüğü yoktur.

Fazla suyun akıtılması ise Türk Medeni Kanunu madde 743^[93] ile düzenlenmiştir. Arazi eğimine göre altta bulunan arazi maliki fazla sudan zarar görmekte ise üst arazi malikinden suyun akması için mecra yapılmasını talep edebilecektir. Yeni mecra yapım masrafı üst arazi malikine ait olacaktır. Taşınmaz malikinin yükümlülükleri belirlenirken suyun akış eğimine göre alt ve üst olarak adlandırılmaktadır. Alt malik, doğal akan suyun akışına ve getirdiklerine katlanmakla yükümlüdür. Üst malik, suyun akışını alttaki malikin zararına değiştiremez. Üst malik, kendi taşınmazı için zorunlu olduğu ölçüde suyu tutabilir. Fazla sudan kaynaklı zarar oluşuyorsa alt malik zararın tazminini talep edemez. Ancak fazla suyun bir mecraya akıtılmasını sağlayacak bir çözüm sağlanmasını ve masrafın üst malik tarafından karşılanmasını talep edebilir.

hiçbiri bu suların akışını diğerinin zararına değiştiremez. Üstteki arazi maliki, alt taraftaki taşınmaza gerekli olan suyu, ancak kendi taşınmazı için zorunlu olduğu ölçüde tutabilir”

[92] Halil Kılıç, Son Değişikliklerle Gayrimenkul Davaları, Teori-Açıklama- Kararlar (5. baskı, Adalet Yayınevi 2013) 3883.

[93] Türk Medeni Kanunu madde 743, Fazla suyun akıtılması: “Bir arazinin suyu öteden beri alt taraftaki araziye doğal bir şekilde akmakta ise, alt taraftaki arazi maliki, üst taraftaki araziden fazla suyun boşaltılması sırasında da bu suları tazminat isteme hakkı olmaksızın kabul etmek zorundadır. Alt taraftaki arazi maliki boşaltma dolayısıyla akan sulardan zarar görmekte ise, gideri üstteki arazi malikine ait olmak üzere, kendi arazisinde yapılacak mecra ile suyun akıtılmasını isteyebilir. Bataklıkların kurutulması hakkındaki özel kanun hükümleri saklıdır.”

SONUÇ

Mülkiyet hakkı eşya üzerinde hakimiyet sağlayan geniş yetkiler sağlayan bir haktır. Belirli ihtiyaçlara göre değişikliklere uğramıştır. İlk dönemlerde fiziksel olarak yakınlık komşu sayılacakken, teknolojinin ilerlemesi, zarar verici eylemlerin etki sınırının genişlemesi ile komşuluk kavramı da genişleyecektir. Önceki düzenlemelerden günümüze ışık tutacak hukuki yorumlar çıkartılacaktır. Örneğin günümüzde inşaat sayıları artmış; önlenemez bir yoğunluğa sebep olmuştur. Digesta düzenlemelerinde inşaat ile komşu taşınmazın ışığının ve havasının engellenmesini hukuka aykırı kabul etmiştir. Bu hususta komşunun mülkiyetten sağladığı menfaati engelleyecek davranışlar da hukuka aykırı kabul edilmelidir.

Zarar görme veya zarar tehlikesine bağlı bir husus olması sebebiyle konunun hakkı tecavüze uğrayan kişi lehine yorumlanması, rahatsızlık veren eylemin engellenmesi; ortadan kaldırılması, zararın tazmin edilmesi sağlanmalıdır. Komşu taşınmazdan duman ve koku hususu özellikle avm ve restoranların artmasıyla birlikte daha çok günceme gelen bir konudur. Bu hususta komşu kavramı daha geniş değerlendirilecek ve etki alanına göre sınır çizilecektir. Örneğin alışveriş merkezlerine yakın oturan konutlarda yemek kokusundan kaynaklı şikayetler oldukça artmıştır. Bu durumda alışveriş merkezinde bulunan işyerinin veya alışveriş merkezinin sahiplerinin sorumlu olup olmaması hususu tartışılabilir. Kanımızca burada zarar gören davacının taşkınlıktan etkilenip etkilenmediği araştırılmalıdır. Sınır komşusu olma veya yakınlık durumuna bakılmaksızın, taşkınlıktan zarar görüp görmediği tespit edilmelidir. Uzak mesafede de olsa yemek kokusu katlanılmaz derecede ise gerekli tedbirlerin alınması sağlanmalıdır.

Teknolojinin gelişmesiyle, komşu sayılanlar arasındaki mesafe kısalmaktadır. Diğer bir ifadeyle zarar verici eylemlerin etki sınırı artmaktadır. Zarar görme tehlikesi, yarattığı korkunun da değerlendirilmesi gerekir. Siyanürle altın arayan bir şirketin yarattığı zarar tehlikesi, korku ve endişe, yapılan eylemin etki derecesine göre çevre sakinlerine dava açma hakkı tanıyacaktır. Çok uluslu şirketlerin gerekli izin ve ruhsatları almış olmasına rağmen gerçekleştirdiği faaliyetler kapsamında ormanların yok edilmesi, ekolojik dengenin bozulması, mevsimsel değişikliklere sebebiyet ise ürün çeşitliliğinin azalması, tarımsal faaliyetlerde olabilecek zarar riski de komşu hakkı kapsamında tazmin edilebilmelidir. Burada zarar verenin ya da zarar görenin malik olması şartı da aranmayacaktır.

Türk Medeni Kanunu kapsamında taşınmaz mülkiyeti açısından sorumluluk hem doktrin hem de Yargıtay'ın benimsediği görüş doğrultusunda netice sorumluluğudur. Zarar veya zarar tehlikesiyle, taşkınlık arasında nedensellik bağı yeterli olacaktır. Taşkınlık hususu ve alınacak önlemlerin yeterliliği somut olaya göre değerlendirilecektir. Yargıtay, sayılan fiiller konusunda sınırlı olunmadığını, taşınmazın durumu ve niteliğine göre sayılan hallerin artırabileceği yönünde görüş bildirmiştir. Yargıtay, değişen durumlara göre esneklik gösterilebilecek şekilde yorumlamıştır. Taşınmaz malikinin sorumluluğu başlıklı TMK 730. madde ikili ayırım yapmıştır. İlk fıkra hukuka aykırı bir fiilde eski hale getirme, tehlike ve uğradığı zararın giderilmesi söz konusudur. Bu haliyle eski hale getirme, tehlikenin giderilmesi ve her halde varsa uğranılan zararın tazmini talep edilebilecektir. İkinci fıkrada ise yerel adete uygun ve aynı zamanda kaçınılmaz bir taşkınlıktan bahsedilmiştir. Bu durumda ise zarar tazmini talep edilebilecektir. Bu fıkrada zarar tazmininde hakkaniyete uygun denkleştirme yapılır. Tazminat davalarında zamanaşımı haksız fiil zamanaşımına tabidir. Tehlikenin giderilmesine ilişkin talepler ise tehlike devam ettiği sürece yapılabilir.

Arazinin alt sınırı, üst sınırı açısından teknolojik gelişmeler kapsamında uyuşmazlıklar çıkabilecektir. Sorumluluk hukukunun tarihçesi incelendiğinde teknolojik gelişmeler ve makineleşmenin etkileri görülecektir. Ulaşım araçlarının özellikle drone ve benzeri hava araçlarının kullanılmasıyla komşu hukuku daha da önem kazanacaktır. Zira teknolojik gelişmelerin artması, makinelerin gelişmesi, yapay zekâ makineler ile zarar verici eylemlerin de artmasına yol açmaktadır. Kamera taşıyan bir drone komşu arazide uçuşması komşuluk hukuku kapsamında bir ihlal sayılabilmelidir. Burada sadece zararın gerçekleşmesi değil zarar ihtimalinin olması da eylemin ortadan kaldırılması için yeterli olduğundan, TMK kapsamında konunun değerlendirilmesi yerinde olacaktır.

Komşu kavramı, eylemin etki sınırı ile ölçüleceğinden, teknolojik gelişmelerle uzak mesafelerin kısalmasıyla doğru orantılı bir sorumluluk söz konusu olacaktır. Örnek vermek gerekirse uzak bir malikin teknolojik gelişme kapsamında vereceği zarar veya ortaya çıkan zarar tehlikesinin giderilmesi talep edilebilecektir. Malik olma şartının aranmaması da zararın giderilmesi için talebin yöneltmesinde doğrudan zarar verene ulaşma sağlayacaktır. Zarar verici eylemler ile zararın tazmini kapsamında ilk akla gelen haksız fiil, işletme sorumluluğu, adam çalıştıran sorumluluğu, tehlike sorumluluğu

Türk Medeni Kanunu (Komşuluk Hukuku) Açısından
Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması

hükümleridir. Bu hükümlerin yanı sıra komşuluk hukuku düzenlemesine yer veren TMK kapsamında tamamlayıcı ve daha geniş koruma alanı sunan bir düzenleme mevcuttur. Bu açıdan düşünüldüğünde komşu hukuku hükümlerinin daha çok gündeme gelmesi düşünülebilir. Sonuç olarak tarihi bir geçmişe sahip komşu hukukunun mevcut hükümlerinin ileride meydana gelecek çoğu uyuşmazlık için yeterli olacağı kanaatindeyim.

KAYNAKÇA

Abik, Yıldız, ‘*Taşınmaz Malikinın Olumlu Müdahaleler Nedeniyle Komşulara Karşı Sorumluluğu*’ Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XIV (3–4) 2010 (145-186).

Akıntürk, Turgut, Ateş, Derya and Akipek, Jale, Eşya Hukuku (2. baskı, Beta 2018).

Akipek, Jale G. and Akıntürk, Turgut, Eşya Hukuku (İstanbul, Beta 2009)

Akipek, Jale G., ‘*Mülkiyetin Anayasa Tarafından Korunması ile İlgili Bir Deneme*’ Adalet Dergisi (5) 1967 (302-310)

Akipek, Jale G., Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), II (2. baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1973).

Aksaray, Buse, ‘*Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Komşuluk İlişkileri Bakımından Sınırları*’ SDÜHFD, 9 (1) 2019 (61-100).

Apaydın, Bahar Öcal, Roma Hukukundan Günümüze Taşınmaz Lehine İrtifak Hakları (Yetkin 2014).

Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku – I (Zilyetlik ve Tapu Sicili) (13. baskı, Seçkin 2016).

Çağa, Tahir and Kender, Rayegan, Deniz Ticaret Hukuku: Navlun Sözleşmesi, II (9. baskı, 12 Levha 2010).

Çelebican, Özcan Karadeniz, Roma Eşya Hukuku, Yeni Medeni Kanun’a Uyarlanmış (5. baskı, Turhan 2008).

Çörtoğlu, İbrahim S., Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları (TMK 661) (Ankara İktisadi ve Ticari İlimler 1982).

De Coulanges, Fustel, Antik Site: Yunan’dan Roma’ya Kadar Tapınma, Hukuk ve Kurumlar Üzerine İnceleme, Çeviren: İsmail Kılınç (Epos Yayınevi 2011).

Di Marzo, Salvatore, Roma Hukuku, Çeviren: Ziya Umur (İstanbul Üniversitesi Yayınları 1959).

Erdoğan, Belgin, Roma Eşya Hukuku (7. baskı, Der Yayınları 2018).

Eren, Fikret, '*Mülkiyet Kavramı*' Dr. A. Recai Seçkin'e Armağan (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No:351, 1974).

Eren, Fikret, Mülkiyet Hukuku (4. baskı, Yetkin 2016).

Ertaş, Şeref, Eşya Hukuku (13. baskı, Barış Yayınları 2017).

Esener, Turhan and Güven, Kudret, Eşya Hukuku (8. baskı, Yetkin 2019).

Fendoğlu, Hasan Tahsin, Hukuk Tarihimizde Temel Haklar (Mimoza 1994).

Gözübüyük, A. Şeref, Anayasa Hukuku (19. baskı, Turhan Yayınevi 2013).

Gözübüyük, A. Şeref, Hukuka Giriş ve Hukukun Temel Kavramları (39. baskı, Turhan Yayınevi 2017).

Güriz, Adnan, Teorik Açısından Mülkiyet Sorunu (2. baskı, Siyasal 2018).

Gürsoy, Kemal Tahir, Eren, Fikret and Cansel, Erol, Türk Eşya Hukuku (2. baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1984).

Hatemi, Hüseyin and Aybay, Aydın, Eşya Hukuku (4. baskı, Vedat 2014).

Hatemi, Hüseyin, Serozan, Rona and Arpacı, Abdülkadir, Eşya Hukuku (Filiz 1991).

Hatemi, Hüseyin, "*Eski Hukukumuzda Mülkiyet Kavramı ve Medeni Kanun Dönemi ile Karşılaştırılması*" Medeni Kanun'un 50. Yılı (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1977).

Honig, Richard, Roma Hukuku, Çeviren: Şemseddin Talip (2. baskı, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1938).

İmre, Zahit, Doktrinde ve Türk Hukukunda Kusursuz Mesuliyet Halleri (İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1949).

Karahasan, Mustafa Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku (Seçkin 2007).

Karahasan, Mustafa Reşit, Tazminat Davaları, (İstanbul Matbaası 1976)

Kaya, Asım, "*Taşınmaz Malikin Sorumluluğu*", Terazi Aylık Hukuk Dergisi, 11 (113) 2016 (47-56).

Kılıç, Halil, Son Değişikliklerle Gayrimenkul Davaları, Teori-Açıklama-Kararlar (5. baskı, Adalet Yayınevi 2013).

Koschaker, Paul, Modern Özel Hukuka Giriş Olarak Roma Özel Hukukunun Ana Hatları Çeviren: Kudret Ayiter (Ankara Üniversitesi Yayınevi 1977).

Küçükgüngör, Erkan, Roma Hukukunda İntifa Hakkı (Savaş Yayınları 1998).

Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe, Eşya Hukuku (20. baskı, Filiz Yayınevi 2017).

Öktem, Niyazi and Türkbağ Ahmet Ulvi, Felsefe Sosyoloji Hukuk ve Devlet (7. baskı, Der Yayınları 2012).

Petek, Hasan, Taşınmaz Malikin Hukuka Uygun Taşkınlıklardan Sorumluluğu (Yetkin 2005).

Rado, Türkan, Roma Hukuku Dersleri-Borçlar Hukuku (14. baskı, Filiz 2019).

Riccobono, Salvatore, “*Roma Doktrininde Hakkın Suiistimali Nazariyesi*” İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Çeviren: Ziya Umur, 22 (1-4) 1957 (350-397).

Serdengeçti, Edip, “*Mülkiyet Nehçinin Tekâmül Veçhesi*” İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, 1956 (1-4).

Sirmen, A. Lâle, Eşya Hukuku (7. baskı, Yetkin 2019).

Sirmen, A. Lâle, Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasında Çevre Etkileri Yaratan Müdahalelerden Dolayı Malikin Sorumluluğu AÜHFD (40-1) 1988 (281-282)

Tahiroğlu, Bülent, Roma Borçlar Hukuku, 1.07.2012’de Yürürlüğe giren Yeni Borçlar Kanunu ve 13.01.2011’de yürürlüğe giren Yeni Türk Ticaret Kanunu’na Göre Düzenlenmiş Yeni Baskı (Der, 2016).

Tahiroğlu, Bülent, Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları (3. baskı, Der 2001).

Tandoğan, Haluk, Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku (Turhan 1981).

Tandoğan, Haluk, Türk Mes’uliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akdi Mes’uliyet) (Ankara Hukuk Fakültesi Yayınları 1961).

Tekinay, Selahattin Sulhi, Akman, Sermet, Burcuoğlu, Haluk and Altop, Atilla, Tekinay Eşya Hukuku, II (7. baskı, Filiz Yayınevi 1993).

Tekinay, Selahattin Sulhi, Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri (Filiz Kitabevi, 1988).

Tekinay, Selahattin Sulhi, Türk Eşya Hukuku (Filiz Kitabevi 1989).

Tuğrul, Saim, Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması (Kazancı Yayınları 2004).

Tunç, Sekip, “*Mülkiyet meselesi*” Türk Ekonomi Dergisi 1948-49 (65).

Umur, Ziya, Roma Hukuku Ders Notları (1. Bası İstanbul, Beta 2010).

Umur, Ziya, Roma Hukuku Eşya Hukuku (Ayni Haklar) (İstanbul, Filiz 1985).

Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet, ‘*Mülkiyetin ve menfaatin mukaddesleşmesi ve hukuk kaideleri*’ Sosyal Hukuk, 1949 (10).

Yetik, Nurten, Eşya Hukuku (Ankara, Bilge 2003).

Yılmaz, Yasemin, “*Taşınmaz Malikinın Sorumluluğu*” Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 24 (2) Aralık 2018 (1146-1173).

Zevkliler, Aydın, “*Komşuluk Hukukunda Taşkın Bitki ve Ağaçlar*” Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi, (2) 1984 (113-131)

Zevkliler, Aydın, “*Mülkiyet Hakkının Yapısı ve Mülkiyetten Doğan Ödevler*” Bülent Nuri Esen’ e Armağan Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1977 (563-606).

Zevkliler, Aydın, Gayrimenkul Sınır İhtilafları (Pars Yayınevi 1976)

Zevkliler, Aydın, İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1982).