

KİRACININ ÖZENLE  
KULLANMA VE KOMŞULARA  
SAYGI GÖSTERME BORCU  
İLE KOMŞULUK HAKKI VE  
TAŞKINLIKTAN KAÇINMA  
ÖDEVİNİN BİRLİKTE  
DEĞERLENDİRİLMESİ

Av. Damla MAMÜK\*

---

\* Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Öğrencisi.



## GİRİŞ

**B**orçlar Kanununda düzenlenen kira sözleşmesinde kiracının özenle kullanma ve kiracılara saygı gösterme borcu teorik açıdan birçok yazarın dikkatini çeken ve üzerinde çok sayıda çalışmanın yapıldığı aynı zamanda uygulamada da yer bulan bir konudur. Bunun yanı sıra Türk Medenî Kanununda düzenlenen komşuluk hakkı ve taşkın kullanmadan kaçınma ödevi de tıpkı kiracının özenle kullanma ve kiracılara saygı gösterme borcu gibi teorik açıdan çok eski tarihlerden beri incelemelere konu olmuştur.

Bu çalışmada kira sözleşmesinin tanımı ve özellikleri en ana hatlarıyla ilk bölümde ele alınmıştır. Yine ilk bölümde kiracının kiralananı özenli kullanma ve saygı gösterme borcu ayrıntılı olarak ele alınmıştır. Bunu takiben kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borçlarının sürekli ihlali halinde kiralayanın fesih hakkı, bu hakkın şartları ve sonuçları ele alınmıştır. İkinci bölümde ise komşuluk hakkı, taşkınlıktan kaçınma ödevi incelenmiştir. Bunun yanı sıra ikinci bölümde taşınmaz malikinin sorumluluğu, şartları ve tanınan davalar, davacı ve davalı olabilecek kişiler ele alınmıştır. Bu konularla ilgili Yargıtay kararları çalışmama ışık tutmuştur.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ VE KİRACININ KİRALANINI ÖZENLE KULLANMA VE TAŞINMAZDA OTURAN KİŞİLER VE KOMŞULARA SAYGI GÖSTERME BORCU

#### 1. Genel Olarak Kira Sözleşmesi

6098 sayılı Borçlar Kanununun 299. ve 378. maddeleri arasında dördüncü bölümde yetmiş dokuz maddelik düzenlemeyle kira sözleşmesine ilişkin hükümler yer almaktadır.

Türk Borçlar Kanununun 299. maddesine göre: “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*”

Türk Borçlar Kanununun 299. maddesi hem kira sözleşmesini hem de ürün kirasını kapsayacak şekilde geniş anlamda kira sözleşmesini tanımlamaya yönelik için başarısız bir düzenleme olarak nitelendirilmektedir.<sup>[1]</sup> Fakat sade bir dille yapılan bu genel tanımın, hem taşınır hem de taşınmaz mallar ile kiraya konu hakları içine aldığı ve Borçlar Kanununun 357. maddesinde ürün kirasını ayrıca tanımlaması sebebiyle yerinde bir düzenlemedir.<sup>[2]</sup>

Yararlanma ve kullanma hakkının bırakılmasını amaçlayan sözleşmeler arasında yer alan kira sözleşmesi, kişisel nitelikli hak doğuran ve karşılıklı edim ya da yükümlülükleri içeren bir sözleşmedir.<sup>[3]</sup> Aynı zamanda tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları kira sözleşmesinin varlığı için yeterli olduğundan rızai bir sözleşmedir.<sup>[4]</sup>

Kiralanan, kira bedeli ve kiraya veren ile kiracı arasında bir anlaşma sözleşmesinin unsurlarıdır.<sup>[5]</sup>

[1] GÜMÜŞ, Alper Mustafa, “*Yeni*” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık Yayınları, İstanbul, 2012, s. 30.

[2] ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Sözleşmeler Hukuku- Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, 2. Bastı, Ankara, 2012, s.84.

[3] ERZURUMLUOĞLU, s.83.

[4] GÜMÜŞ, s. 30.

[5] ERZURUMLUOĞLU, s. 84-85.

Kural olarak medenî hakları kullanma ya da fiil ehliyeti olan herkes kira sözleşmesi yapabilir.<sup>[6]</sup>

Kira sözleşmesi ister taşınır ister taşınmaz bir eşyaya ilişkin olsun bir geçerlilik şekline tabi değildir yani açık veya örtülü irade beyanına dayalı olarak şekle tabi olmaksızın kurulabilir.<sup>[7]</sup> Anlaşmazlıkların kolayca kanıtlanabilmesi, özellikle kira bedeli bakımından sözleşmenin yazılı yapılmasında fayda vardır.<sup>[8]</sup> Taşınmaz kiralalarında sözleşmenin tapuya şerh edilmesi, verilmesi düşünülüyor ya da kararlaştırılmış ise sözleşmenin yazılı yapılmasında yarar vardır.<sup>[9]</sup>

Türk Borçlar Kanununun 300. maddesine göre: “*Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.*”

Kira sözleşmesi karşılıklı edim ya da yükümlülükler yükleyen bir sözleşme olduğu için kiracının ve kiraya verenin çeşitli hak ve borçları vardır. Buna göre kiracının kiralananın özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu kira sözleşmesinin bir gereğidir.

## **2. Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma Ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu**

### **2.1. Genel Olarak**

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 316/I hükmü şu şekildedir: “*Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara saygı göstermekle yükümlüdür.*” Bu hüküm ile kiracı kiralananı salt sözleşmeye uygun değil aynı zamanda tam bir özenle kullanmak zorundadır.<sup>[10]</sup> Kiracı, kiralananı kendi malı imiş gibi tam bir özenle kullanmalıdır.<sup>[11]</sup> Türk Borçlar Kanunundaki bu yükümlülük genel

[6] ERZURUMLUOĞLU, s. 85, “*Küçük ya da kısıtlılar ise ancak yasal temsilcilerinin izni ile kira sözleşmesi yapabilir. Yeter ki bir yıl veya daha uzun süreli ürün, üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası için vesayet makamından izin almış olsunlar.*”

[7] GÜMÜŞ, s. 41.

[8] ERZURUMLUOĞLU, s. 85, “*Esas itibarıyla şekil, işlemin özünü oluşturan iradenin dış dünyaya yansımalarının maddi aracıdır. Bilindiği üzere şekil kurallarından bazıları emredici ve geçerlilik koşuludur. Bazı şekil kuralları ise yardım edici, kolaylaştırıcı, sonradan düzeltilmesi mümkün görülen ve ilgililerin durumunu mutlak olarak değiştirmeyen kurallardır. Bu kurallara uyulması işlemi sakatlar, ancak her zaman işlemin iptalini gerektirmez. Kısacası şekil keyfiliğinin önünde en önemli engeldir.*”

[9] ERZURUMLUOĞLU, s. 86, “*Borçlar Kanunu 312. maddesinde kiracının kiracılık hakkının tapuya şerhinin kararlaştırılabileceğini belirtmektedir.*”

[10] GÜMÜŞ, s. 158; “*Her şeyden önce kiracı kiralayanın çalınmasını ve zarar görmesini önleyici gerekli önlemleri almakla yükümlüdür.*”

[11] ERDOĞAN, Hasan, Tahliye, Kira Alacağı Ve Tazminat Davaları, Adalet Yayinevi, 1. Baskı, Ankara, 2006, s.335. ; DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Kitabevi Yayınları, Ankara, 2011, s. 253.

kural niteliğinde olduğu için tüm kira türlerine uygulanır.<sup>[12]</sup> Kiracının bu konudaki yükümlülüğü iki hususa özgüdür; bunlardan biri kişilere diğeri de kiralanan şeye ilişkindir.<sup>[13]</sup>

**\* Kiralanan şeye ilişkin olarak:**

Sözleşmede kararlaştırılan kullanım biçimi, tarafların karşılıklı olarak belirlediği kullanım biçimini ifade ettiği gibi kiralananın özgülendiği amacı da ifade eder.<sup>[14]</sup> Yargıtay mesken olarak kiraya verilen yerin, hurda eşya deposu olarak kullanılmasının sözleşmeye aykırılık teşkil edeceği hususunda bir karar vermiştir.<sup>[15]</sup> Verilen kararda şu ifadeler yer almaktadır: “Kira sözleşmesi ile kiralanan malik tarafından mesken olarak kiraya verilmiştir. Yapılan keşif sonucu alınan bilirkişi raporuna göre kiralananın içinde ve dışında hurda eşya bulunup, bir insanın yaşamını idame ettirecek ev eşyalarına rastlanmamıştır. Bilirkişi raporu ve tanık anlatımlarıyla kiralananın depo olarak kullanıldığı tespit edilmiş ve bu sebeple sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırılık teşkil ettiğine dair karar verilmiştir. Fakat sözleşmede kararlaştırılan kullanım biçiminden farklı bir amaçla kullanan kiracıya, kiraya veren zımnî olarak muvafakat gösterirse bu sözleşmeye aykırılık teşkil etmez.” Yargıtay da bu görüştedir ve bu görüşünü verdiği şu kararla<sup>[16]</sup> ortaya koymuştur: “Dosyaya ibraz olunan banka dekontlarından kira paralarının T. Limitet Şirketi adına ödendiği anlaşılmaktadır. Her ne kadar davacı kira paralarını bankamatikten çektiğini savunmuş ise de kira paralarının uzunca bir süredir şirket adına yatırıldığı olgusu karşısında davacının bu savunmasına itibar edilmesi mümkün değildir. Bu durumda mesken olarak kullanılmak üzere kiraya

[12] AYDEMİR, Efrail, Kira Hukuku, Seçkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 103; “Ancak bu durum konut ve çatılı işyeri kirasında daha da önemlidir.”

[13] AYDEMİR, s. 103.

[14] YAVUZ, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2012, s.217; Yavuz, sözleşmede kullanım düzenine hiç değinilmemiş olsa bile kiralananın niteliğinin özgüleme amacını ortaya koyacağını ifade etmiştir. Örneğin, konut niteliğine sahip bir taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi yapılmış ise taraflar kullanım ile ilgili bir hususa değinmeseler de taşınmaz ancak mesken olarak kullanılabilir (örneğin işyeri veya depo olarak kullanılamaz). Zira kiralananın konut oluşu, kiracının kullanımını belirler. Bu aynı zamanda kiracının kullanma hakkının sınırını, diğer yandan borcunu ortaya koyar. Buna karşın taşınmaz esasen (örneğin kat mülkiyeti kütüğünde) işyeri olarak özgülmesine rağmen kira sözleşmesi ile açıkça konut kirasına konu edilecek olursa, kiracı sözleşmeye uygun olarak kullanmak borcu gereği taşınmazı (KMK'nun izin verdiği ölçüde) ancak konut olarak kullanabilecektir. Bu durumda sözleşmeyle taşınmazın özgülendiği amaç ortaya konmuş olmaktadır.

[15] Yargıtay 6. HD., 09.10.2000, E. 2000/6019, K. 2000/8445, Karar için bkz. RUHİ, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, Cilt I, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011. s.547-548.

[16] Yargıtay 6. HD. , 13.03.2001, E. 2001/1828, K.2001/2027. Karar için bkz. RUHİ, s. 543.

*verilen taşınmazın işyeri olarak kullanılmasına, davacının zımni muvafakatinin bulunduğu kabul edilmiş, tahliye kararı verilmesinin hatalı olduğu savunulmuştur.”*

**\* Kişilere ilişkin olarak:**

Kiracının özen borcu sadece kiralanana verdiği zararlarla sınırlı değildir; kiralayana kişilik haklarına ilişkin ihlaller de özen yükümlülüğüne aykırılık teşkil eder. Kiracı, kiralayana bütünlük menfaati çerçevesinde sahip olduğu diğer malvarlığı ve kişi varlığı değerlerine özen göstermek, onları ihmal etmemekle de yükümlüdür.<sup>[17]</sup> Yargıtay da kiracının, kiralanana hakaret etmesinin açıktan fena kullanma niteliğinde olduğunu kabul etmiştir.<sup>[18]</sup> Olay şu şekildedir: Keşif esnasında daireye girilirken davalı kiracı, kiraya verenin üzerine yürüyüp, itele-yerek dışarı çıkarmaya çalışmış, müessir fiilde bulunmuş ve “*terbiyesiz herif sen buraya giremezsin defol git, çık dışarı, ben sana bunun hesabım sorarım*” demek suretiyle hakaret etmiştir. Bu sebeple açılan kira tespit davası nedeni ile kiralananda yapılan keşif sırasında davalının davacıyı kiralanana sokmak istemediği, iterek dışarı çıkarmak istediği, hakaret içeren sözler sarf ettiği, dinlenen tanık beyanlarından ve tüm dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Kiralanan açıktan fena kullandığından, kiralananın tahliyesine karar vermek gerektiği konusunda hüküm tesis etmiştir.

Yine benzer bir somut olayda baba kendi maliki olduğu evde oturan oğlunun kendini rahatsız, huzursuz ettiği ve dövdüğü gerekçesiyle dava açmıştır. Davacı baba, kiracı olan oğlunun kendine kötü davranıp hakaret ettiğini ifade etmiş, dinlenen davacı tanığı da davalının sürekli davacıyı taciz ettiği ve bir süre öncede davacıyı dövdüğünü ve davacının iki ay hastanede yattığını ifade etmiştir. Yargıtay bu olayda dövme ve hakareti açıktan fena kullanma saymıştır.<sup>[19]</sup>

Kiralanan bir konutta normal olarak kiracını kendisi, yakın akrabaları, hizmetçileri ve geçici olmak kaydıyla misafirleri kalabilir; kiraya veren tarafından kiracıdan başka kişilerin sözleşmenin başından beri bilinmesi ve uzun zaman buna ses çıkarmaması zımni muvafakat olarak yorumlanabilir ve bu durum kiralananın özgülenme amacına aykırılık teşkil etmez.<sup>[20]</sup> Fakat kiracıyla devamlı olarak oturabilecek kişilerin dışında kalan kişilerin kiralananda sürekli oturması kiralananın özgülenme amacına aykırıdır.<sup>[21]</sup>

[17] GÜMÜŞ, s.159, Gümüş, kiracının kiralayana yaralamasını, hakaret etmesinin özen yükümlünü ihlal olduğunu ifade etmiştir.

[18] Yargıtay 6. HD. , 14.12.2000, E. 2000/10458, K. 2000/10675, Karar için bkz. RUHİ, s. 545.

[19] Yargıtay 6.HD. , 02.10.2001, E. 2001/7180, K. 2001/7424. Karar için bkz. RUHİ, s. 539.

[20] YAVUZ, Cevdet, s.217; DOĞAN, s.254.

[21] ARAL, Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları 3. Bası, Ankara, 2000, s. 267, Aral, Yargıtay’a göre reşit baldızın eniştesiyle oturmasının, bilet satış gişesine

## **2.2. Özen Borcunun Görünümü Olarak Koruma Borcu**

Özen deyimi normal bir kimsenin kendi malına gösterdiği itina ve ihtimamı kiralanana da göstermesidir.<sup>[22]</sup> Kiralananın iyi durumda muhafazası ve normal kullanmanın gerektirdiği basit tamiratların yapılması da kiracının özen borcunun gereğidir.<sup>[23]</sup> Kiracının özenli kullanma borcunun diğer bir görünümü ise kiralanana koruma yükümlüdür.<sup>[24]</sup> Kiracının, kiralanana koruma yükümü ise ona aynı zamanda kiralanana üçüncü kişilerin saldırılarına ve çalınmaya karşı da koruma mecburiyetini yükler.<sup>[25]</sup> Kiracı kiraladığı şeyin olağan temizlik ve bakımını da yapmalıdır.<sup>[26]</sup> Kiracı, kiralanana kullanmak hakkına malik ise de bu hak mutlak ve herhangi bir kayıttan sorumsuz mahiyette değildir.<sup>[27]</sup> Kiracının, kiralanana sözleşme koşullarına uygun olarak özenle kullanma, zarar vermeden koruma yükümlülüğü vardır.

Kiracı, kiralananda sözleşmede öngörülmeven değişiklikler yapmamalıdır fakat bu değişiklikler yapılmışsa eğer bunların eski hale getirilmesi mümkünse ihtar yapılır, giderilmezse fesih yoluna gidilir.<sup>[28]</sup> Kiracı alışılmış kullanma dışında kiralanana şeyin özünü etkileyecek veya ona zarar verecek yahut değerini düşürecek veya varlığını tehlikeye sokacak bir şekilde hareket edemez; kiralananda kira süresinden sonra da etkisi kalacak şekilde değişiklikler yapamaz.<sup>[29]</sup> Çünkü başkasının malını kullanan kiracı sürenin sonunda kiralanana ne şekilde almış ise o şekilde geri vermekle yükümlü olduğu için kiralanana tahrif ederek haksız zarar vermekten kaçınmalıdır.<sup>[30]</sup>

---

kiralananın rızası olmadan tali bir firmanın alınmasının sözleşmeye aykırılık teşkil edeceğini ifade etmiştir. Yine aynı şekilde Yargıtay bekâr kızın evlenerek eşiyle birlikte aynı kiralananda oturmasını, bir kimsenin yalnız olan kız kardeşini yanına almasını sözleşmeye aykırılık olarak değerlendirmemiştir. ; Erdoğan, s.327.

[22] AYDEMİR, s. 103.

[23] ARAL, 265- 266.

[24] GÜMÜŞ, s.160.

[25] ARAL, s. 269.

[26] DOĞAN, s. 17.

[27] YAVUZ, Nihat, Türk Kira Hukuku, C.I, Yetkin Yayınları, Ankara, 2003, s.1124.

[28] DOĞAN, s. 252-253, Doğan, örnek olarak taşınmazın arka cephesine kapı açılması, binanın yeknesaklığını bozacak değişiklikler yapılması hallerini vermiştir. Eski hale getirilmesi mümkün olmayan veya çok güç olanlar da fesih için ihtarla gerek bulunmamaktadır. Buna karşılık eski hale getirilmesi çok kolay olan ve her zaman mümkün olan duvarlara tablo, ayna asılması, tekrar takılması kolay olan kalorifer radyatörlerinin sökülmesi gibi değişiklikler ihtarla dahi feshi gerektirmez.

[29] YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.217, ERDOĞAN, s.327.

[30] YAVUZ, Türk Kira Hukuku, s.1124, Yavuz, kiracının kiralanana ne halde almış ise sözleşmenin sonunda o halde geri vermekle yükümlü olduğundan ve fakat kiracının sözleşme dairesinde kiralanandan yararlanması sebebiyle meydana gelen eksiklik ve değişiklikten sorumlu olmayacağını belirtmiştir.



Yargıtay bir kararında<sup>[31]</sup> kira sözleşmesinde yapılacak tadilatların eski hale getirilmesi kararlaştırılmadığından davalının, kullanım amacına uygun olarak yaptığı tadilatlardan sorumlu olmayacağını ifade etmiştir. Ancak davalı hor kullanımdan kaynaklanan hasardan sorumludur.

Yine Yargıtay bir kararında<sup>[32]</sup> hor kullanma tazminatına karar verilebilmesi için taraflar arasındaki kira ilişkisinin sona ermesi gerektiğini belirtmiştir. Bu karar göre; taraflar arasında kira ilişkisi devam ederken henüz kiralananı iade borcu doğmadığından hor kullanma tazminatına hükmedilemez.

Özenle kullanma yükümlülüğüne aykırılık sebebiyle açılan tahliye davalarında taşınmazda yapılan değişiklik, taşınmazın kullanım şeklinin değiştirilmesi vs. gibi hususların kiraya veren tarafından bilindiği ve kiraya verenin buna muvafakatinin bulunduğu savunması ile karşılaşıldığında, bu hususun ispatı için davalıya süre verilmeli ve bu hususun gerçekleşip gerçekleşmediği araştırılmalıdır.<sup>[33]</sup>

Yargıtay'ın bir kararı da bu yöndedir. Şöyle ki, “*Davalı, davacının muvafakati ile kiralananın kullanma biçimini değiştirdiğini savunmuş ve bu konuda tanıkları olduğunu bildirdiğine göre bu maddi olayın tanıkla kanıtlanması mümkün olduğuna karar verilmiştir.*

*Davalı kiracı kartonpiyer işinin gelir getirmemesi nedeniyle kiralananı tekel ürünleri satışı yaptığını ve kiralananı bu işte kullanmak için davacıdan muvafakat aldığını, sözleşmeye aykırılıktan söz edilemeyeceğini, davanın reddi gerekeceğini savunmuş, mahkemece davalının savunma konusunda tanık dinletmeyeceğinden bahisle bu konudaki istemin reddine, davanın kabulüne karar verilmiştir.*

*Taraflar arasında yapılan sözleşme 01.01.1998 başlangıç tarihli, 1 yıl süreli olup, kartonpiyer işi olarak kullanılacağı, özel şartlar 5. maddesinde de amacın dışında kullanılamayacağı belirtilmiştir. Ancak, davalı davacının muvafakati ile kiralananın kullanma biçimini değiştirdiğini savunduğuna ve bu konuda tanıkları olduğunu bildirdiğine göre bu maddi olayın tanıkla kanıtlanması mümkündür. Davalının savunma hakkı kısıtlanacak şekilde tanıkları dinlenmeden tahliye kararı verilmiş olması doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.”*

Özen borcunun bir görünümü olan koruma ilk planda kiralananı yöneliktir ve zararın külfetini azaltma ötesinde dürüstlük kuralı temelli genel bir korumaya yönelik yükümü ifade eder.<sup>[34]</sup>

[31] Yargıtay 6. HD. , 04.03.2010, E. 2010/7525, K.2010/2309. Karar için bkz, RUHİ, s.475-476.

[32] Yargıtay 6. HD. , 10.06.2008, E. 2008/4887, K. 2008/7471. Karar için bkz. RUHİ, s. 490-491.

[33] RUHİ, s. 459.

[34] GÜMÜŞ, s.160.

Kiracının özensiz kullanımı sonucu zarar meydana gelmesi halinde kiracı kuşkusuz sorumludur. Bu zarar kiracının iradesi dışında oluşmuşsa kiracı sorumlu tutulmaz eğer meydana gelen zarar kiracının kasıtlı davranışı sonucu oluşmuşsa bu durum sözleşmeye tam bir aykırılık teşkil eder.<sup>[35]</sup> Normal kullanımdan dolayı kiralananında meydana gelen zararlar özen yükümü ihlali oluşturmaz.<sup>[36]</sup>

Yargıtay kiralananında yangın çıkmasına sebebiyet verilmesi halinde bu durum kiralananın açıktan fena kullanılması sayılabilirse de yangından sonra davacı tarafından yangın nedeniyle herhangi bir dava açılmadığına, aksine yangının yol açtığı hasarın davalı tarafından giderilmesi hususu sözleşmeye yazıldığına göre bu olgunun sonradan açıktan fena kullanma olarak kabulünün mümkün olmadığına karar vermiştir.<sup>[37]</sup> Bu kararda ancak genel hükümlere göre sözleşmenin feshinin istenebileceği, tahliyeyle ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulamayacağı belirtilmiştir.

Yargıtay kiralanan da yapılan tadilatların kiralananına zarar vermesinin sonuca etkili olmadığına karar vermiştir.<sup>[38]</sup> Taraflar arasındaki yazılı kira sözleşmesi ve şartnamenin 23. maddesinde, kiracı giderleri tamamen kendisine ait olsa bile belediyenin yazılı izni olmadan kiralananın bölme, duvar, oda, kapı gibi esas yapısını değiştiremez, ek yapamaz hükmü yazılıdır. Yerinde yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporundan, kiralananın aynı otobüs terminali içinde yer alan sekiz adet yazıhaneden biri olduğu, projesinde bütün yazıhanelerin irtibat kapılarının bekleme salonuna açıldığı halde davalının yolcu trafiğine hakim durumda bulunan dış koridora projeye, aykırı olarak pencere doğramasında tadilat yaparak kapı açtığı sözleşmeye aykırı davrandığı anlaşılmaktadır. Kiralananda yapılan tadilatın kiralananına zarar vermemesi sonuca etkili değildir. Bu durumda kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir.

[35] AYDEMİR, s.104; Aydemir, kiracının özenli kullanımına karşın komşuda çıkan bir yangın nedeniyle taşınmazın kısmen hasarlanması örneğinde kiracının sorumlu tutulamayacağını ifade etmiştir. Yine aynı şekilde komşusuna veya kiralayana kızgınlık duyan kiracının çatıda mangal kurup yangın çıkarması örneği ise sözleşmeye tam aykırılık halidir.

[36] GÜMÜŞ, s.159.

[37] Yargıtay 6. HD. , 20.02.2001, E. 2001/1324, K.2001/1462. Karar için bkz. RUHİ, s. 543-544.

[38] Yargıtay 6. HD. , 27.11.2000, E. 2000/9922, K.2000/10113. Karar için bkz. RUHİ, s. 545-546.

### **2.3. Komşulara Saygı Gösterme Borcu**

Komşulara saygı, kiralananın, birey ve toplum yaşamının gereklerine uygun şekilde kullanılmaması veya toplumca benimsenmeyecek davranışlar içerisinde bulunulması anlamındadır.<sup>[39]</sup> Kira sözleşmesine göre toplumca hoş karşılanmayan davranışlar, kişisel ilişkileri de bozacağından bu tür haller sözleşmeye aykırılık sayılır.<sup>[40]</sup>

Kişiler yönünden kiracının yükümlülüğü hem kiraya verene hem de kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermesine ve çekilmez nitelikteki davranışlardan kaçınmasına ilişkindir.<sup>[41]</sup> Saygı gösterme borcu İsviçre Borçlar Kanuna uygun olarak “*gerekli saygıyı göstermek*”, “*hakkaniyet dairesinde saygı göstermek*” şeklinde anlaşılması gerekir.<sup>[42]</sup> Kiracı “*iyi bir aile reisi gibi*” bina dâhilinde oturan diğer sakinlere karşı gereken saygıyı göstermelidir.<sup>[43]</sup> Aynı zamanda kiracının doğrudan doğruya kiralayana ve komşularına karşı bir eylemi bulunmasa bile kiracı ile birlikte yaşadığı sabit olan kişinin hareketleri de iyi komşuluk ilişkilerine aykırı ise kiralananın açıktan açığa fena kullanılmasından söz edilir.<sup>[44]</sup>

[39] AYDEMİR, s.104; “*Kişilerle olan ilişki ve saygının sınırlarını belirlemek ve bunları tek tek saymak mümkün değildir. Kişisel ilişki ve saygı bireyden bireye değişmele birlikte sosyal yaşam koşullarının gerektirdiği davranışlar normal, bunun dışında kalanlar ise aykırı davranış olarak nitelendirilebilir.*”

[40] AYDEMİR, s. 104.

[41] AYDEMİR, s.104.

[42] ARAL, s. 268.

[43] YAVUZ, Türk Kira Hukuku, s.1124.

[44] Yargıtay 6. HD. ,10.12.2007, E. 2007/11721, K. 2007/13560. Karar için bkz. RUHİ, s. 504-505, Yargıtay bu kararda davacı vekili dava dilekçesinde davalının eşi olan Oğuzhan D.’nin apartman kapısını defalarca kırdığını, apartmanda silah sıkıdığını, apartman sakinlerine ve kapıcıya küfür ettiğini, müvekkilini dövdüğünü ileri sürerek davalının kiralanandan tahliyesini istemiştir. Davada dayanılan ve hükme esas alınan 06.12.2004 tarihli kira sözleşmesi hususunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davanın konusu kiralanana mesken olarak kullanılmak üzere davalıya kiralanmıştır. Davalının eşi olduğu ileri sürülen ve kira sözleşmesinde kefil olarak imzası bulunan Oğuzhan D.’nin dava konusu kiralananın bulunduğu apartman sakinlerinden Fatma Y.’yi dövdüğü iddiasıyla karakola müracaat edildiği, gözaltına alındıkları ve tahkikatın devam ettiği ibraz edilen hazırlık evrakından anlaşılmaktadır. Apartman Karar Defterinin incelenmesinde 22.08.2006 tarihinde alınan kararda davalının eşinin apartmanda silah sıkıdığını, apartman sakinlerine karşı hakaretlerde bulunduğu, asansör kapısını tekmeleyip, kırdığı, kapıcıya tacizde bulunduğu, apartmandan çıkarılmasının talep edilmesine oybirliğiyle karar verildiği belirlenmiştir. Davacının bu iddialarının tanık beyanları, hazırlık evrakı, karar defteri ile doğrulandığı anlaşılmaktadır. Her ne kadar davalının doğrudan doğruya kiralayana ve komşularına karşı bir eylemi bulunmamakta ise de davalı ile birlikte yaşadığı sabit olan Oğuzhan D.’nin hareketleri iyi komşuluk ilişkilerine aykırı ve kiralananın açıktan açığa fena kullanılması niteliğindedir. Mahkemece, açıklanan nedenlerle davalının kiralanandan tahliyesine karar verilmesi gerektiğini hükme bağlamıştır.

Yargıtay kiracı tarafından komşuları rahatsız edici taşkın davranışların açığa çıkan fena kullanma halini oluşturduğu hususunda karar vermiştir.<sup>[45]</sup> Bu kararda davacı kiraya veren davalı kiracının geç saatlerde evine davet ettiği kişilerle alkol alarak, kavga edip bağırduklarını, ahlaka aykırı hareketlerle apartman sakinlerini rahatsız ettiğini öne sürerek kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Dinlenen davacı tanıkları, davalı kiracının arkadaşları ile birlikte merdivenlerde içip taşkınlık yaptıklarını, apartman sakinlerinin zillerine bastıklarını, bağırduklarını, kapı açıkken evde çıplak vaziyette dolaştığını, sakinlerin çocuklarına sarkıntılık yaptığını söylemişlerdir.

Türk Borçlar Kanununun 316/I hükmüne göre kiracının “*kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara*” karşı saygı gösterme yükümlülüğü vardır. 818 sayılı Borçlar Kanunu m. 256/I'e göre “*bina dâhilinde oturanlara*” karşı bir yükümlülüğün olduğu düzenlenmiştir.<sup>[46]</sup> 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 316. maddesinde “*komşu*” kavramı yanında “*evde yaşayan*” kavramını genişletecek şekilde “*taşınmazda oturan kişiler*” kavramına yer verilmesi saygı gösterme yükümünü genişletmesi açısından eleştirilmiştir.<sup>[47]</sup>

Bu eleştirilerin temelinde İsviçre Borçlar Kanununda “*ev sakinleri*” ifadesinin yer aldığı bu nedenle Türk Borçlar Kanununda geçen “*taşınmaz*” kavramının İsviçre Hukukundaki gibi “*kira konusu ev*” olarak değerlendirilmesinin daha doğru olduğu yatar.<sup>[48]</sup> Kaynak İBK. m. 257f hükmüne göre 818 sayılı Borçlar Kanundaki düzenleme, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanuna göre daha isabetlidir.<sup>[49]</sup> Bu eleştirilere göre; ana yapıdaki kat mülkiyeti konusu bir daire değil de, arazi üzerindeki klasik mülkiyete tabi yapıda yer alan ve arazinin mülkiyetine dahil bir daire kiralanırsa yapıdaki diğer dairelerde ve hatta aynı parselde birden fazla yapı varsa diğer yapıdaki dairelerde oturanlar “*taşınmazda oturan kişiler*” olarak,

[45] Yargıtay 6. HD., 17.01.2011, E. 2010/9991, K. 2011/103. Karar için bkz. RUHİ, s.462.

[46] GÜMÜŞ, s. 158, Gümüş, bu hükmün dar lafzı öğreti tarafından ticarî işletme kiralalarını kapsayacak şekilde geniş yorumlandığını belirtmektedir. Yazar aynı zamanda bina dâhilinde oturanlar kapsamına birlikte kiracılar kadar bizzat apartman sakini kiralayan ve yakınlarında girdiğini ifade etmiştir.

[47] Eleştiriler için bkz. GÜMÜŞ, s. 158-159, Gümüş, “*taşınmaz*” kavramının yerinde olmadığını ifade etmiştir. ; YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.217, Yavuz, toplu yapı tipindeki yerleşim yerleri bakımından saygı gösterme yükümünün geniş tutulmasında yarar görülebileceğini belirtmiştir.

[48] GÜMÜŞ, s.158, Gümüş, İBK. m. 257f hükmünün “*(kiralanan) evde yaşayanlar*” ve “*komşular*” kavramları arasında açık bir ayrım yaptığını; saygı göstermenin evde yaşayanlar ve komşulara karşı bir borç olarak kiracıya yüklendiğini ifade etmiştir. Yine İsviçre Hukukunda böyle bir durumda bir “*apartman sakini*” komşu kavramı ile altlanırken; Türk Hukukunda “*taşınmazda oturan kişi*” kavramı ile altlanmış olduğunu belirtmiştir.

[49] YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.218.

komşu taşınmazlardaki kişiler ise “*komşu*” olarak kabul edilmek zorunda kalacak ve saygı gösterme borcunun kapsamı genişletilecektir.<sup>[50]</sup>

Kiralananın bulunduğu taşınmaz, ana yapı; komşularda ana yapının dışında kalan komşular olup bu mekânların belirlenmesinde rol oynayan daha çok bitişik ve komşu binalardır.<sup>[51]</sup> Komşulara saygı gösterme borcu sadece ana yapı ile sınırlanmamalı, fakat bu yükümlülük geniş de yorumlanmamalıdır. Nitekim her somut olayda kiracının bu borcuna aykırı davranışlarının çevreye etkisinin boyutu mahkemece değerlendirilmelidir.

Saygısızlığın bir başka görünümü kasıtlı davranış ve çekilmezlik halidir; çekilmezlik hali de göreceli bir kavram olmakla birlikte hoş görülmecek davranışlardır.<sup>[52]</sup> Kiracı, kiralanda kiralayanın iyi olan adını kötüye çıkarıcı ahlaka aykırı davranışlarda bulunmaktan kaçınmalıdır.<sup>[53]</sup>

### **3. Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma Ve Komşulara Saygı Gösterme Borçlarını Sürekli İhlali Halinde Kiralayanın Fesih Hakkı**

#### **3.1. Genel Olarak**

Kiracının, kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borçlarını sürekli ihlali halinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 316. maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarında bu yükümlülüğe aykırılığın yaptırımını düzenlemiştir.

818 sayılı Borçlar Kanununun 256. maddenin ikinci fıkrasında “*Kiracı vukubulan ihtara rağmen bu mükellefiyete daimî surette muhalefet eder yahut açıktan açığa fena kullanarak kiralananı daimî bir zarar iras eylerse kiralayan tazminat ile birlikte kira akdinin hemen feshini talep edebilir.*” şeklinde düzenleme yaparak kiralayana belirli yasal şartları yerine getirerek kira sözleşmesini feshetme hakkını tanımıştır. Tahsis amacına aykırı kullanım veya özenle kullanılmama hallerinde kiraya veren, kiralandaki ayıpların giderilmemesi veya kiralananın sağlık için tehlikeler taşıması hallerinde de kiracı sona erdirmeye hakkını kullanabilir.<sup>[54]</sup>

[50] GÜMÜŞ, s.159, Gümüş, bu hususun arazinin onlarca kişi tarafından paylı mülkiyet esaslarına göre malik olunup paydaşlarınca söz konusu araziden kullanma anlaşmasına dayalı olarak yararlanıldığı hallerde durumun daha da vahim olduğunu ifade etmiştir. ; YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.218, Yavuz, bir parsel üzerinde birden fazla bina söz konusu ise, diğer binalardaki şahıslara saygı gösterme zorunluluğu olduğu gibi, diğer parsellerde komşu kavramına gireceği için onlara da saygı gösterme yükümü söz konusu olacaktır ve bu denli geniş saygı gösterme yükümünü ağır bulduğunu ifade etmiştir.

[51] AYDEMİR, s.105.

[52] AYDEMİR, s.105.

[53] GÜMÜŞ, s. 158, “*Örneğin kiracı kiraladığı evi para karşılığın cinsel ilişki kurulan bir yer olarak kullanmamalıdır.*”; AYDEMİR, s.105, “*Kiracının konut olarak kiraladığı yeri randevu evi, kumarhane, dersane, kreş ve benzeri faaliyetler için kullanması hem taşınmazda oturan kişiler hem de yöredeki insanları birbirer çekilmezlik halidir.*”

[54] DOĞAN, s.248.

Sözleşmeye aykırılık nedeniyle tahliye davası sözleşme süresince her zaman açılabilir yani dava açma süreye bağlı değildir.<sup>[55]</sup>

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun m. 316/II ve III'e göre "Kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut veya çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği yazılı ihtarında bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren kiracıya önceden bir ihtarında bulunmaksızın, yazılı bildirimde sözleşmeyi hemen feshedebilir. Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiralananın kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağına anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir." Bu düzenlemede İBK m. 257f hükmü esas alınmış, ancak TBK m. 316/II ve III hükümleri düzenlenirken kaynak İsviçre Borçlar Kanundaki hükmün parçalanıp bölünerek alınmasının istenmediği sorunlara yol açtığı savunulmuştur.<sup>[56]</sup>

Kiralayana ait olağanüstü fesih olanağı, kiralayan tarafından Türk Borçlar Kanununun 331. maddesinde olduğu gibi fesih bildirim ile değil teknik anlamda bir fesih hakkıyla kullanılması sebebiyle Türk Borçlar Kanununun 316. maddesi kira sözleşmesinin olağanüstü fesih yoluyla sona erdirilmesine imkân tanıyan özel bir hükümdür.<sup>[57]</sup> Kiracının özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunu ihlal etmesini düzenleyen TBK. m. 316, f.2 ve 3'de öngörülen fesih hakkı ileriye etkili olarak sözleşmeyi sona erdirir.<sup>[58]</sup>

Yasadaki düzenlemeye göre fesih hakkının kullanılması açısından kira türleri yönünden bir ayırım yapılmasını öngören yazarlar vardır.<sup>[59]</sup> Genel kural olarak, kiralananın özenle kullanılmaması ve kiralananın bulunduğu taşınmazdaki kişilerle komşulara saygısızlık yapılması hallerinde fesih için bildirim öngörülmemiş, kiraya verene herhangi bir bildirimde bulunmadan hemen sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmıştır.<sup>[60]</sup> Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının yükümlülü-

[55] ERDOĞAN, s.335.

[56] GÜMÜŞ, s. 295, İBK m. 257f hükmü şu şekildedir: "Kiracı kiralananı özenli kullanmalıdır (f.1). Taşınmaz eşyanın kiracısı, evde oturanlara ve komşularla saygı göstermelidir (f.2). Kiracı kiralayanın yazılı ihtarına rağmen özen ve saygı gösterme yükümlülüklerini tekrardan ihlal ederse, kiralayan veya evde oturanlar için kira ilişkisini devam ettirmek artık beklenemiyorsa, kiralayan bildirimde bulunması gerekmeksizin, konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az otuz günlük süre tanıyarak ayın sonunda feshedebilir (f.3). Kiralayan, konut ve işyeri kiralalarında, kiracı eşyaya kasten ağır bir zarar vermişse, bildirim süresinde bulunması gerekmeksizin feshedebilir. (f.4)"

[57] GÜMÜŞ, s. 295; Yazar, söz konusu fesih hakkını eBK. m. 106 (TBK m.125) anlamında sözleşmeden dönme olarak gören görüşlere katılmamaktadır.

[58] YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s.254.

[59] AYDEMİR, s. 105.

[60] AYDEMİR, s. 105.

ğüne aykırı davranışı halinde kiraya verenin fesih hakkını kullanabilmesi için en az otuz gün süre vererek ihtarda bulunması gerekir. Bu uyarı yapılmadan sözleşmeyi fesih hakkı tanınmamıştır, bu nedenle öncelikli uyarı, feshin ön koşuludur.<sup>[61]</sup> Bu ihtarın TBK. m. 316/II hükmünde de düzenlendiği gibi yazılı olarak yapılması zorunludur.

Türk Borçlar Kanununun 316. maddesinin son fıkrasında konut ve çatılı işyeri kirasında kiracının kasten ağır zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yarasız olması ve kiracının bu davranışlarının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumunda fesihden önce bildirim zorunluluğu kaldırılmıştır.<sup>[62]</sup>

Fesih hakkı kiracıya karşı kullanılır ve fesih hakkına sahip olan kişi de kiraya verendir; kiraya veren olmayan malikin fesih hakkı yoktur.<sup>[63]</sup> Yargıtay da verdiği kararlarla bunu vurgulamıştır.<sup>[64]</sup> Bu karara göre: “Sözleşmeye aykırılık halinde ihtar çekme ve tahliye davası açma hakkı kiralayana aittir. Kiraya veren durumunda olmayan malikin buna hakkı yoktur. Çünkü sözleşmeye uymayı ancak sözleşmenin tarafı olan kimse isteyebilir. Kiraya veren ölmüş ise davanın tüm mirasçıları tarafından açılıp yürütülmesi gerekir.”<sup>[65]</sup>

Şayet birden fazla kiracı varsa tahliye ve iade yükümlülüğü bölünebilen bir borç olmadığından davanın hepsine karşı açılması gerekir.<sup>[66]</sup>

Her iki kanundaki hükümler incelendiğinde benzer bir düzenlemeye yer verildiği görülmektedir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu sözleşmeye ve özenle kullanım ile komşulara saygı gösterme borcuna aykırılık halinde konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az otuz gün süre verilerek ihtarda bulunulması şartını aramıştır. Yine Türk Borçlar Kanununun 316. maddesinin son fıkrasında sayılan hallerde süre verilmesine gerek olmaksızın sözleşmenin yazılı bildirimle sona ereceği düzenlenmiştir.

[61] AYDEMİR, s.105; “Uyarıya karşıya verilen süre içerisinde kiracının olumsuz eylemlerini ve tavrını sürdürmesi halinde, artık ikinci bir uyarı yapılmaksızın sözleşmeyi feshetme hakkını kazanır.”

[62] AYDEMİR, s.106; Aydemir, kasten zarar verilmesi ve çekilmezlik hususlarını ayrı hal olarak nitelendirmiştir.

[63] DOĞAN, s.249.

[64] Yargıtay 6. HD. , 27.03.2001, E. 2001/2368, K. 2001/2536, Karar için bkz. RUHİ, s.543.

[65] Yargıtay 6. HD. , 12.06.2001, E. 2001/4805, K. 2001/4955, Karar için bkz. RUHİ, s. 541.

[66] DOĞAN, s.265.

### **3.2. Şartları**

1. Türk Borçlar Kanununun 316. maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarına göre kiraya verenin fesih hakkını kullanabilmesi için kiralayanın, kiracıya kiralananın kullanımını bırakmış olması şarttır.<sup>[67]</sup> Kiralayan, kiralananın kullanımını henüz kiracıya bırakmamışsa fakat kiracının TBK. m. 316'daki borçlarına aykırı davranacağı anlaşılıyorsa, kiracı ile kiralayan arasında kiralananın kullanımının bırakılmaması sebebiyle “*dar anlamda kira ilişkisi*” kurulmadığı için TBK. m. 316 uygulama alanı bulmaz; kiralayan genel temerrüt hükümlerine göre TBK. m. 117 vd. çerçevesinde sahip olduğu seçimlik hakları kullanabilir.<sup>[68]</sup> Şayet kiraya veren, kiralananın kullanımını kiracıya bırakmış ise kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun ve özenli kullanma ile komşulara saygı gösterme borcunu ihlal ederse kiralayan TBK. m. 112 (eBK. m. 96) uyarınca kusurlu kiracıdan tazminat isteyebilir fakat eski Borçlar Kanununun yürürlüğü zamanında kiracıyı eşyanın sözleşmeye aykırı kullanımı durumunda umulmayan halden de sorumlu tutan yaklaşım isabetli değildir.<sup>[69]</sup> Kiralananın, kiracının kullanımına bırakılması ve kiracının da TBK. m. 316'da düzenlenen borçlarına aykırı hareket etmesi halinde kiralayan, TBK. m. 316/II ve III hükmüne göre sözleşmeyi feshedebilir.

[67] GÜMÜŞ, s.295; YAVUZ, Türk Kira Hukuku, s.1124, Yavuz, adi kirada sözleşme ile kararlaştırılmamış ya da işin niteliği bunu gerektirmiyorsa kiracının kural olarak binayı kullanma zorunluluğu bulunmadığını kira parasının ödenmesinin yeterli olduğunu ifade etmiştir. ; ARAL, s.267, Aral, kiracının kural olarak kiralananı kullanıp kullanmamakta serbest olduğunu sözleşmede kullanma borcunun öngörülmesi hallerinde veya işyeri kiralarda kiracının kullanmaması sebebiyle kiralananın değerinin azalacağı hallerde kullanma borcunun bulunduğunu kabul etmek gerektiğini belirtmiştir.

[68] GÜMÜŞ, s. 160, Gümüş, bu seçimlik haklardan uygun süre tayinine gerek olmaksızın kiralayanın sözleşmeden dönme hakkını kullanabileceğini ifade etmiştir. Kiralayan, kiralananın kullanımını henüz kiracıya bırakmamışsa buna rağmen kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun veya özenli kullanmaya istekli görülüyorsa “*veya*” kiracının kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanacak veya özeni gösterecek yetenekte olmadığı anlaşılıyorsa, kiralanan kiracıya kiralananın kullanımını bırakmaktan haklı olarak ve dolayısıyla alacaklı temerrüdüne düşmeksizin kaçınabilir. İsviçre Federal Mahkemesi kiralayanın TBK. m. 316 uyarınca kira sözleşmesini ihtarda bulunmaksızın feshedebileceği görüşündedir. ; DOĞAN, s. 248, Doğan, sözleşmeye aykırılık sebebiyle sona erdirmenin kural olarak sözleşmenin feshiyle gerçekleşeceğini, kiralananın teslim edilmemesi gibi durumlarda baştan itibaren geçersiz kılacak şekilde sözleşmeden de dönmenin mümkün olacağını ifade etmiştir.

[69] GÜMÜŞ, s. 160-161, Gümüş, eski Borçlar Kanundaki m. 300/ III ve m. 465/II'ye kıyasen, kiracıyı eşyanın sözleşmeye aykırı kullanımı durumunda umulmayan halden de sorumlu tutan yaklaşımın isabetli olmadığını belirtmiştir.



2. Sözleşmenin feshi için kiracının ya TBK. m. 316/I'deki borçlarını ağır yani esaslı şekilde ihlal etmesi, yani kiralananı sözleşmeye uygun olmayan şekilde veya özensiz olarak kullanması ya da kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermemesi gerekir yani TBK. m. 316/I'deki borçların dışındaki ihlaller TBK. m. 316/II-III'e göre fesih hakkı tanımaz.<sup>[70]</sup> Yakıt veya apartman giderlerinin ödenmemesi, yeniden yerine konulması veya takılması mümkün olan kiralananadaki demirbaşların sökülmesi olması, kiraya verene ait olan kiralanan yer dışındaki alanların izinsiz kullanılması gibi haller kullanımla ilgili olmadığından bu maddeye dayanılarak fesih hakkı vermez.<sup>[71]</sup> Yine aynı şekilde taraflarca kararlaştırılan avans ödenmemesi veya banka teminat mektubu verilmemesi kiralananın kullanımı ile ilgili olmadığından TBK. m. 316/II-III'e göre fesih hakkı tanımaz.<sup>[72]</sup> Kiracının TBK. m. 316/I'deki borçlarını ihlal etmesi halinde kiralayan veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından kira sözleşmesinin devamı çekilmez hale gelmelidir ki bu borcun ihlali tek başına fesih hakkının kullanılmasına için yeterli olsun. Bu şartı İsviçre Borçlar Kanunu bütün kira sözleşmelerinde, sözleşme ihlaline dayalı ihtarlı fesih hakkının kullanılmasına açısından aramaktadır.<sup>[73]</sup> TBK. m. 316/II'de "*fesih hakkını kullanabilmenin bir şartı*" olarak yer alması gereken "*kiralayan veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından kira sözleşmesinin devamının çekilmez hale gelmesi*" şartını almış ve son derece isabetsiz olarak TBK. m. 316/III'e konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmelerine bir ihtarsız fesih şartı olarak yerleştirmiştir.<sup>[74]</sup>

Birden fazla kiracının bulunduğu hallerde bunlar müteselsilen sorumlu iseler kiracıdan birinin dahi sözleşmeyi ihlal etmesi sözleşmenin feshi için yeterlidir.<sup>[75]</sup>

Özenle kullanma yükümlülüğüne aykırılık halinde hazırlanan ihtarnamede belirtilen sürenin bitimini beklemek gerekir ve süre ihtarnamenin tebliğinden itibaren başlar aynı zamanda ihtarnamenin kiraya veren

[70] GÜMÜŞ, s. 296; Örneğin; kiracının kendi yapı alacaklılarının kiralayan üzerindeki yapı alacaklısı ipotegini sona erdirmemesi bir sözleşme ihlali olmasına rağmen TBK. m. 316/II'ye göre fesih mümkün değildir.

[71] DOĞAN, s. 252-253.

[72] Yargıtay 6. HD. , 03.04.2001, E.2001/2491, K. 2001/2767. Karar için bkz. RUHİ, s.542.

[73] GÜMÜŞ, s. 296.

[74] GÜMÜŞ, s. 296.

[75] GÜMÜŞ, s.303.

tarafından çekilmesi, birden fazla kiraya veren varsa ihtarnamenin tüm kiraya verenler tarafından çekilmesi gerekir.<sup>[76]</sup>

Yargıtay<sup>[77]</sup> bu hususta verdiği bir kararda şu ifadelere yer vermiştir: Kiracıya süreli ihtar gönderilmeden sözleşmeye aykırılık nedeni ile açılan davanın dinlenme olanağı yoktur. Ne var ki davacılar tarafından davalı kiracı şirkete gönderilen İstanbul 12. Noterliğinde keşide edilen 12.03.2009 tarih 2739 no'lu ihtarname davalı kiracı Akçan Elektronik Pazarlama Ticaret Limited Şirketine tebliğ edilemeden çıkış mercine iade edilmiştir. Sözleşmeye aykırılığın giderilmesi için davalı şirkete bir ihtar tebliğ edilmemiştir. Davalı kiracıya süreli ihtar gönderilmeden sözleşmeye aykırılık nedeni ile açılan davanın dinlenme olanağı yoktur. Hüküm bu nedenle bozulmuştur.

Türk Borçlar Kanununda kiracının konut veya çatılı işyerini kiraya verenin rızası olmaksızın bir başkasına alt kiraya vermesi veya kullanım hakkını yahut kira ilişkisini devretmesi durumunda uygulanacak yaptırım belirlenmemiştir.<sup>[78]</sup> 818 sayılı Borçlar Kanununda kiracının, kiralananın kullanım hakkını yetkisi olmaksızın devrettiği durumlarda da kiralayanın, kiracı ile arasındaki kira sözleşmesini bu kanunun 256. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca feshedebileceği kabul edilmekteydi.<sup>[79]</sup>

[76] RUHİ, s.459. Yargıtay 6. HD. , 22.05.2006, E. 2006/3571, K. 2006/5640 sayılı kararında zorunlu dava arkadaşlığı sebebiyle süreli ihtarın her iki kiraya veren tarafından keşide edilmesi, davanın da her iki kiraya veren tarafından açılması gerektiğini hükme bağlanmıştır. Bu koşullar yerine getirilmediğinden açılan davanın reddine karar verilmesi gerekir. Davaya dayanak sözleşme 01.03.2003 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Taraflar arasında uyuşmazlık konusu olmayan sözleşmede kiralayanlar Kemal ile Arif U.'dur. Bu durumda zorunlu dava arkadaşlığı sebebiyle süreli ihtarın her iki kiralayan tarafından keşide edilmesi, davanın da her iki kiralayan tarafından açılması gerekir. Bu koşullar yerine getirilmediğinden açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi hatalı olduğundan hükmün bozulması gerekmiştir. Kararın tamamı için bkz. RUHİ, s. 520.

[77] Yargıtay 6. HD. , 24.01.2011, E. 2010/9713,K. 2011/480 Karar için bkz. RUHİ, s. 461.

[78] DOĞAN, s. 256, Doğan, Kanunda 322 ve 323. maddelere aykırı olarak kiralanan alt kiracı veya devir alan sıfatıyla girenle veya bu taşınmazı işgal edenler hakkında hiçbir uyarıya gerek olmaksızın boşaltma davasının açılabilceği, ayrıca kiraya verenin en az otuz günlük süre içinde aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmenin feshedileceği hususundaki yazılı uyarısına rağmen kiracının taşınmazdaki üçüncü kişilerin tahliyesini sağlamaması halinde kendisine karşı da tahliye davası açılabilceğinin açıkça öngörüldüğünü ifade etmiştir. Doğan, bu halıyla Kanunun 316. maddesinden yararlanılarak kiracının tahliyesinin sağlanabileceğini belirtmiştir.

[79] GÜMÜŞ, s.303; DOĞAN, s.255, Doğan, bu halde Borçlar Kanunun 256. maddesine dayanılarak fesih hakkının kullanılmasının mümkün olduğunu, bunun için kiracıya ihtar yapılarak süre verilmesi gerektiğini, ihtar semeresiz kalırsa sözleşmenin feshedilebileceğini kabul etmiştir.

Doktrinde bu görüşün 6098 sayılı TBK. m. 316 yürürlüğü döneminde de sürdürebileceği kabul edilmiştir.<sup>[80]</sup>

Türk Borçlar Kanununun 316/I'deki üç borcun salt ihlali, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ihtarlı otuz günlük süre tayini ile diğer kira sözleşmelerinde ihtar ve süre tayinine gerek olmaksızın kira sözleşmesinin feshi için yeterli olacağı; konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise söz konusu ihlal kira sözleşmesini çekilmez kılar, yani esaslıysa ayrıca ihtara ve süre tayinine gerek olmaksızın hemen yazılı olarak fesih hakkının kullanılabileceği gibi adaletsiz bir sonuç ortaya çıkmaktadır.<sup>[81]</sup>

Türk Hukukunda kiralayan, kira sözleşmesini kendisi veya kiralananda yaşayan diğer kişi için çekilmez hale geldiği için feshedebileceği gibi, örneğin apartmanda oturanlar, hatta komşu taşınmazlarda oturanlar için kira sözleşmesinin çekilmez hale geldiği halde de kira sözleşmesini TBK. m. 316/II'ye dayalı olarak feshedebilecektir.<sup>[82]</sup>

3. Kiralayan, kiracının 316/I'deki borçlarını ağır şekilde ihlal etmesi halinde sözleşmeyi feshetmeden önce kiracıya ihtarda bulunmalı ve bu ihtarda borçlardan hangisinin, hangi davranışla ihlal edildiği somutlaştırılmalıdır.<sup>[83]</sup> Fesih hakkının kullanılabilmesi için ihtara rağmen sözleşmeye aykırılığın durdurulmamış ve giderilmemiş olması yani süreklilik arz etmesi gerekir; şayet ihtar için süre verilmişse ihtarın semeresiz kalması için verilen sürenin sonunun beklenilmesi gerekir.<sup>[84]</sup>

TBK. m. 316/II ve III'de tanınan fesih hakkını kullanılabilmesi için tüm şartların gerçekleştiğini kiralayan ispatlamak zorundadır; şartlar gerçekleşmeden kullanılan fesih hakkı batıldır.<sup>[85]</sup>

[80] GÜMÜŞ, s. 303, Gümüş, İsviçre öğretisinin de İBK. m. 257/III kapsamında bir fesih sebebi olduğunu bu nedenle TBK. m. 316/II – İBK. m. 257/III kapsamında bir fesih sebebi olarak kabul etmektedir. ; DOĞAN, s. 256.

[81] GÜMÜŞ, s. 296-297, “Oysa eBK. m. 256/II'nin yürürlük döneminde yazılan eserler ve yargı kararları feshe imkan tanıyacak sözleşme ihlalinin her durumda “esaslı” olması gerekliliğinin altını çizmekteydi.”

[82] GÜMÜŞ, s. 297-298, “Biz bu kadar geniş kaleme alınan bir hükümün kiracı üzerinde bir çeşit mahalle baskısı yaratma potansiyelinin altını çizmekle yetiniyoruz.”

[83] GÜMÜŞ, s. 299, İsviçre Hukukunda ihtarda fesih tehdidinin bulunmasına gerek yoktur.

[84] DOĞAN, s. 262, Doğan, bunu ihtarın semeresiz kalması olarak nitelendirmiştir.

[85] GÜMÜŞ, s. 303, “...dönüştürülmüş kısmi butlan uygulaması ile TBK. m. 316'ya dayalı ancak geçersiz fesih hakkının kullanımı, TBK. m. 328 vd. anlamında olağan fesih hakkı kullanımı olarak geçerli tutulamaz; TBK. m.316, TBK. m.331'e nazaran bir özel hüküm oluştursa da, eksik TBK m. 316 şartlarıyla kullanılan bir fesih hakkı, konversiyon (tahvil) yoluyla TBK. m. 331anlamında bir haklı sebeple fesih bildirim, hakkının kullanılmasında sayılamaz.”

Fesih hakkını yasal kullanım şartları gerçekleşir gerçekleşmez, vakit geçirmeksizin kullanmak gerekir. <sup>[86]</sup>

4. TBK. m. 316/II'ye göre:<sup>[87]</sup>

- Kural olarak diğer kiralarda fesih hakkının kullanılması bakımından süre tayinine gerek yoktur ancak feshin geçerliliği fesih hakkının yazılı şekilde tek tarafı hukuksal işlemle kullanılmasına bağlıdır.
- Konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesih hakkının kullanılabilmesi için en az otuz günlük süre tanınması ve fesih tehdidini içerecek şekilde yazılı şekilde yapılması gerekir.
- Konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından, 316/III'e göre aşağıda öngörülen hallerde fesih hakkı ihtara gerek olmaksızın yazılı şekilde geçerli olarak kullanılabilir.

Bu üç durum:

- a. Kiracının kiralananana kasten ağır bir zarar vermesi,
- b. Kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağıın anlaşılması,
- c. Kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması halleridir.

Yargıtay'ın kiracının özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu ile ilgili kararları şu şekildedir: <sup>[88]</sup>

- Sözleşme dışındaki yere tecavüz sözleşmeye aykırılık sayılamaz. Bu husus ancak el atmanın önlenmesi davasına konu oluşturabilir. (Yargıtay 6. HD., 02.11.2010, E. 2010/7891, K. 2010/11974).
- Kira ilişkisi devam ederken kiralanan boşaltılıp teslim edilmeden hor kullanma nedeniyle tazminat istenemez. (Yargıtay 6. HD. , 29.06.2010, E, 2010/3516, K. 2010/8110)
- Davacı tarafından davalıya tebliğ edilen ihtarnamede yukarıda açıklanan şekilde sözleşmeye aykırılığın giderilmesi için bir süre verilmemiştir. Süreli ihtar gönderilmeden sözleşmeye aykırılık nedeni ile açılan davanın dinlenme olanağı yoktur. (Yargıtay 6. HD. , 24.06.2010, E. 2010/2740, K. 2010/7880) Başka bir Yargıtay kararında ise şu şekilde karar verilmiştir:

[86] GÜMÜŞ, s. 304.

[87] GÜMÜŞ, s. 305.

[88] Kararların tamamı için bkz. RUHİ, s. 462-549.

Davacı tarafından davalı tarafa sözleşmeye aykırılığın giderilmesi ve ihtiyaç iddiası nedeniyle tahliye isteğini içeren ihtarname gönderilmiş ise de, bu ihtarda sözleşmeye aykırılığın giderilmesi için kiracıya makul bir süre verilmemiştir. Bu durumda ihtarın Borçlar Kanunu'nun aradığı anlamda süreli bir ihtar olduğundan söz edilemez. (Yargıtay 6. HD. , 19.01.2010, E. 2009/9558, K. 2010/194) Yine konuyla ilgili başka bir Yargıtay kararı ise şu şekildedir: Taraflar arasındaki uyuşmazlık, kiralanda sözleşmeye aykırı olarak üst kat ile irtibatı sağlamak için açılan kapının, eski hale getirilmesi için verilen 30 günlük sürede davalı tarafça kapatılıp kapatılmadığı noktasındadır. Bu nedenle mahkemece yapılacak iş, sözleşmeye aykırılık olarak belirtilen hususun keşide edilen ihtarla verilen 30 gün süre içerisinde giderilip giderilmediği konusunda tüm taraf delilleri toplanıp deliller birlikte değerlendirilerek neticesine göre bir karar verilmesidir. Mahkemece bu husus üzerinde durulmadan eksik inceleme neticesinde yazılı şekilde red karar verilmesi hatalı olmuştur. (Yargıtay 6. HD. , 26.10.2009, E. 2009/5310, K.2009/8905)

- Davaya dayanak yapılan kira sözleşmesinde kiralananın tahliyesi anında eski hale getirilmesi konusunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Üstelik kiralanan taşınmazın kiralama anında davalının istediği şekilde düzenlenmesi için izin ve yetki verilmiştir. Kira sözleşmesinde ve ek kira sözleşmesinde eski hale getirilme ile ilgili bir hüküm bulunmadığından kiracının taşınmazı eski hale getirmesi yönünden sorumlu tutulamaz. Hükme esas alınan bilirkişi raporunda taşınmazın hor kullanılması nedeni ile oluşan zararlar belirlediğine göre davalının hor kullanmadan kaynaklanan zararlardan sorumlu tutulması gerekirken eski hale getirme bedelinden de sorumlu tutulması doğru değildir. (Yargıtay 6. HD. , 21.06.2010, E. 2010/556, K. 2010/7581)
- Uyuşmazlık açıktan fena kullanım nedeniyle tahliye istemine ilişkindir. Mahkemece dava red edilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Davacı vekili dava dilekçesinde davalı kiracının apartman sakinleriyle sürekli kavga ettiğini, huzursuzluk çıkardığını, onlara küfür ve hakaret ettiğini, sözlü uyarılarına rağmen bu tutumunu sürdürdüğünden kiralananın tahliyesini istemiştir. Davalı usule uygun tebligata rağmen duruşmalara katılmamış, mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Borçlar Kanununun 256. maddesi hükmü gereğince kiracı kiralananı özenle kullanması, gerekir. Bununla birlikte kiracı bina dâhilinde oturanlara karşı komşuluk hukukuna uygun davranmakla da yükümlü tutulmuş bu yükümlülükler uymayan kiracının tutum ve davranışları Borçlar Kanunu 256/2. maddesinden esinlenerek uygulamada açıktan fena kullanım olarak

kabul edilmiş ve tahliye sebebi sayılmıştır. Açıkta fena kullanıma maruz kalan kişinin bizzat kiralayan olmayıp aynı binada oturan 3. kişi olması farklı bir durum oluşturmaz. Davacı apartman sakinlerine karşı davalı kiracının küfür ve hakaretlerde bulunduğunu iddia ettiğine ve bu hususta tanık deliline de başvurduğuna göre delillerin toplanıp sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir. (Yargıtay 6. HD. , 26.04.2007, E. 2007/3583, K.2007/5065)

- Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesi, 01.08.1999 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Kira sözleşmesi içeriğine göre dava konusu dükkân büro olarak kullanılması için davalıya kiralanmıştır. Mahkemece yerinde yapılan keşif sonrasında düzenlenen bilirkişi raporunda kiralananda kot yıkama işinin yapıldığı, davalı tarafından imara aykırı şekilde ilave edilen katın tuvalet ve ofis olarak kullanıldığı saptanmıştır. Davacı tarafından davalıya dükkânların birleştirilmesi hususunda ihtarname gönderilmemiştir. Amaca aykırı kullanım ve ilave yapı konularında akde aykırılığın yedi gün içerisinde giderilmesi için 31.03.2000 tarihinde keşide edilen ihtarname 04.09.2000 tarihinde tebliğ edilmiştir. Dava ise aradan üç yılı aşkın zaman geçtikten sonra 13.11.2003 tarihinde açılmıştır. Dava açma hakkı doğduktan ve kira sözleşmesi yenilendikten sonra uzun süre dava açılmaması, kiralananda yapılan tadilata ve kullanım biçimine onay verme anlamına geldiği gibi Medeni Kanunun 2. maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralı ile de bağdaşmaz. Bu durumda mahkemece bu husus göz önünde tutularak davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliyeye hükmedilmesi hatalı görüldüğünden kararın bozulması gerekmiştir. (Yargıtay 6. HD. , 02.05.2005, E. 2005/2935, K. 2005/4414)

## İKİNCİ BÖLÜM

### KOMŞULUK HAKKI VE TAŞKINLIKTAN KAÇINMA ÖDEVİ

#### 4. Komşuluk Hakkı

##### 4.1. Kavram Ve Tanım

Komşu, taşınmazlardan birinde yapılan taşkın eylemlerin etkilerini duyurabileceği alan içinde bulunan taşınmazların tümüdür.<sup>[89]</sup>

Taşınmazın taşkın kullanımından zarar gören komşu, taşınmazın maliki olabileceği gibi, sınırlı bir ayni hakka veya şahsi bir hakka dayanarak bu taşınmazın zilyedi olanlar da TMK. m. 737'den yararlanabilir.<sup>[90]</sup> Komşu kavramı dar yorumlanmamalıdır, taşkın kullanımdan zarar gören herkeştir.<sup>[91]</sup> Yani komşudan kasıt, sadece birbirine komşu taşınmaz malikleri değil, taşınmaz maliklerinin mülkiyet hakkını taşkın kullanması sebebiyle olumsuz olarak etkilenen herkeştir.<sup>[92]</sup>

Komşuluk hukukunun özünü oluşturan, çıkar çatışmalarını dengelemektir, yani karşılıklı çıkarların tartılması değerlendirilmesi, taşıdıkları özellikler gözetilerek birinin öbürüne göre üstün tutulmasıdır.<sup>[93]</sup>

Komşuluk hukuku bir yandan tüm taşınmaz maliklerini mülkiyet hakkının kullanılmasında ayni sınırlamalara tabi kılarak, menfaatlerin çatışmasını önlemeyi amaçlarken, diğer yandan da taşınmaz maliklerini bazı sınırlamalar altına sokarak, bu sınırlamalar çerçevesinde taşınmazını fiilen ve hukuken dilediği şekilde kullanmak imkânını sağlamakta ve bu sayede barış ve hürriyeti korumaktadır.<sup>[94]</sup>

[89] KARAHASAN, Mustafa Reşit, Yeni Türk Medenî Kanunu Türk Eşya Hukuku, Cilt I, 1. Bası, Arıkan Yayınevi, İstanbul, 2007, s. 1293, “Komşuluğu belirlerken taşınmazların birbirine yakınlığı, uzaklığı, birbirine bitişik olup olmadığı, önemli değildir. Taşınmazların mevkiinin, komşuluk ilişkilerine yer vermesi yeterlidir.”

[90] YETİK, Nurten, Eşya Hukuku, Bilge Yayınevi, Ankara, 2003, s.656; ERTAŞ, Şeref, Yeni Türk Medenî Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 7. Bası, Seçkin Yayınları, Ankara, 2006, s. 386.

[91] YETİK, s.656, Yetik, her gün aynı yoldan kum taşıyan aracın yola bitişik arazideki bağa zarar vermesi durumunda bu hükmün uygulanabileceğini ifade etmiştir. ; ÖZTAN, Bilge, Medenî Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi Yayınları, 24. Bası, Ankara, 2006, s. 837.

[92] ERTAŞ, s. 385.

[93] KARAHASAN, s. 1296.

[94] ŞAHİNİZ, Salih, Gayrimenkul Mülkiyetinin Komşuluk Hukukuna İlişkin Dolayısıyla Kanundan Doğan Sınırlamaları Zaruri (Zorunlu) İrtifaklar (Les Servitudes Necessaires), Prof. Dr. Nuri Çelik'e Armağan 1, Beta Yayınları, İstanbul, 2001, s. 636, “Böylece komşuluk

Bu hususla ilgili Yargıtay kararları şu şekildedir: [95]

Yargıtay Birinci Hukuk Dairesinin 12/ 5/ 1978 Gün, 4774 Esas, 5433 Karar sayılı ilamına göre “*Bir taşınmazın uzaklığı ne olursa olsun öteki taşınmazın kullanılmasından doğan taşkınlık ve zararın etki alanı içine girdiği durumlarda tarafların komşu sayılmaları gerekir.*” Yargıtay Sekizinci Hukuk Dairesinin 9/5/ 1968 Gün, 2551 Esas, 2741 Karar sayılı ilamı da bu doğrultudaki inancı yansıtmaktadır. Yargıtay Birinci Hukuk Dairesinin 28/ 9/ 1976 Gün, 7875 Esas, 9071 Karar sayılı ilamında paylı taşınmazın kullanılması ile ilgili olarak paydaşlar arasında yapılan anlaşma sonunda ortaya çıkan eylemli durum nedeniyle paydaşların MK. 737 anlamında komşu sayılmaları gerektiği belirtilmiştir.

Mülkiyet hakkından doğan sınırlamaları konularına göre bir ayrıma tabi tutmak gerekirse kaçınma ve katlanma yükümlülüğü olarak ikiye ayırabiliriz. [96] TMK. 737. maddenin birinci fıkrasında komşuyu olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıklardan kaçınma ve yine maddenin ikinci fıkrasında hoş görülebilecek duman, buğu, kurum, toz, koku, gürültü ve sarsıntıya katlanma yükümlülüğünü içermektedir.

Her şeyden önce taşınmaz mülkiyetinin sınırlamaları; taşınmaz mülkiyetinin sözleşmeden ya da daha genel olarak hukuki işlemde doğan sınırlamaları ve taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan sınırlamaları şeklinde ikiye ayrılır. [97] Kanundan doğan sınırlamalar ise özel hukuktan ve kamu hukukundan doğan sınırlamalar şeklinde ikiye ayrılır. Kamu hukuku ve özel hukuktan doğan sınırlamaları belirlemek açısından doktrinde hakim görüş menfaat kıstasıdır. [98] Kamu hukuk düzenlemeleri öncelikle kamunun çıkarlarını korumaya yönelik hükümler getirdiği, özel hukuk düzenlemeleri ise öncelikle bireysel çıkarları korumayı gaye edindiği halde her iki sistemde kişilerin sağlıklarının korunmasını ve taşkınlıklar sebebiyle önemli zarar görmelerinin önlenmesini esas tutar bu sebeple komşuluk hukuku, özel hukuk ve kamu hukuk düzenlemelerinin birleşmesinden oluşur. [99] Bazı düzenlemeler TMK. 737. maddede olduğu gibi hem özel yararı hem de kamu yararını birlikte koruma amacı güderler bu sebeple hem kamu hukuku, hem de özel hukuk karakterli olabilirler. [100]

---

*hukuku kuralları ile komşu gayrimenkuller arasında bir yetki ve yükümlülükler ilişkisi kurulmaktadır.”*

[95] Yargıtay kararların hepsi naklen KARAHASAN, s. 1294.

[96] ÇÖRTOĞLU, İbrahim Sahir, Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etkileri Ve Sonuçları, Ankara İktisadi Ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, Ankara, 1982, s. 23.

[97] ŞAHİNİZ, s.633-634.

[98] ÇÖRTOĞLU, Komşuluk Hukuku s.16; ŞAHİNİZ, s. 635.

[99] PETEK, Hasan, Taşınmaz Malikinin Hukuka Uygun Taşkınlıklardan Sorumluluğu (TMK m.730 / II), Yetkin Yayınları, Ankara, 2005. s. 195; ŞAHİNİZ, s. 635.

[100] ŞAHİNİZ, s. 635.



Kamu hukuk karakterli sınırlamalar emredici nitelikte olduklarından hukuki muamele ile ortadan kaldırılamayacaklardır, özel hukuk karakterli sınırlamalar ise emredici nitelikte olmadıklarından malik ile menfaatleri bu sınırlama ile korunan kişi arasında yapılacak anlaşma ile bu sınırlamalar kısmen ve tamamen kaldırılabilir.<sup>[101]</sup> Kanaatimizce TMK. 737. maddedeki düzenlemeler özel hukuk ve kamu hukuk düzenlemelerinin birleşmesinden oluşmuştur bu sebeple bu düzenlemelerin sözleşme ile kısmen ve tamamen kaldırılması mümkün değildir.

Medenî Kanununun 737. ve 750. maddeleri arasında komşuluk hakkı başlığı altında bu ilişkiden doğan kısıtlamaları düzenlenmektedir.

#### **4.2. Kullanma Biçimi Ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevi**

Kullanım biçimi ve taşkınlıktan kaçınma ödevi, taşınmazın kullanma tarzına ilişkin kısıtlamalar olarak ifade edilir.<sup>[102]</sup>

Türk Medenî Kanununun 737. maddesi “*Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlılardan kaçınmakla yükümlüdür.*”<sup>[103]</sup> Bir taşınmaz maliki, taşınmaz üzerinde, komşuların yararını göz önüne almaksızın istediği gibi hareket edemez.<sup>[104]</sup> Bu maddenin malike yüklediği yükümlülük, kendi taşınmazını kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken komşusuna zarar verecek taşkınlıklardan kaçınmaktır.<sup>[105]</sup> Bu madde genel bir özen ve kaçınma yükümlülüğü niteliğindedir. Komşuluk hukukundan kaynaklanan el atmanın önlenmesi davalarının esas kaynağını Türk Medenî Kanununun 737. maddesi oluşturur.<sup>[106]</sup>

Yargıtay verdiği bir kararla bu hususu vurgulamaktadır:<sup>[107]</sup> “*Taşınmaz maliki komşusuna zarar verecek her türlü taşkınlıklardan kaçınmak zorundadır.*

[101] ÇÖRTOĞLU, Komşuluk Hukuku, s.17; ŞAHİNİZ, s. 635.

[102] OĞUZMAN, M. Kemal; SELİÇİ, Özer; OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi Yayınları, İstanbul, 2006, s. 444 vd.

[103] YETİK, s.656, Yetik, önceki yasanın 661. maddesinin karşılığı olduğunu belirtmiş, başlığın değişmediğini, kenar başlığın ise İsviçre Medenî Yasasından alınmış ve eklenmiş olduğunu ifade etmiştir. Maddenin ilk iki fıkrası önceki yasadaki 661. madde metninin sadeleştirilerek aynen alınmış halidir. Hüküm değişikliği yoktur. TMK. 737. maddenin üçüncü ve son fıkrası maddeye eklenen yeni bir hükümdür.

[104] ESENER, Turhan; GÜVEN, Kudret, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, 4. Bası, Ankara, 2008, s. 236; KARAHASAN, s. 1293.

[105] OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 444; YETİK, s.656; ERTAŞ, s.385; ESENER; GÜVEN, s. 236.

[106] ÖZKAYA, Eraslan, Açıklamalı İçtihatlı El Atmanın Önlenmesi Davaları 2, İmar Çaplı İle Paydaşlar ve Komşular Arasında El Atmanın Önlenmesi, Seçkin Yayınları, 2. Bası, Ankara, 2004, s.516.

[107] YHGK., 14.09.1983 T., E. 1/2378- K. 814. Aynı yönde YHGK., 06.12.1985T., E. 1/338-K.876.

(Kararlar için bkz. ÖZKAYA, s. 543-544)

*Taşkınlığın bulunup bulunmadığı, eşitlik, genellik, hakkaniyet ile komşuluk ilişkilerinden doğan zorunlu çıkar çatışmalarının dengeli olarak tutulması ilkeleri göz önünde tutularak tespit edilmelidir. Varsa en uygun önlemler alınarak uyumsuzluk çözümlenmelidir.*” Yine başka bir kararında<sup>[108]</sup> şu ifadelerle yer vermiştir: “*Bir kimsenin mülkünü kullanırken, komşusuna zarar verecek her türlü taşkınlıktan kaçınması gerekir.*”

Ayrıca bu maddede “*işletme faaliyetlerini sürdürürken ifadesi*” kullanılarak hükmün kapsamı genişletilmiştir, çünkü işletme faaliyeti sınırsız bir iş olabileceği gibi salt ticari nitelikte bir iş de olabilir.<sup>[109]</sup>

Türk Medenî Kanununun 737. maddesi komşuluk ilişkilerini düzenlemek ve komşu maliklerin sosyal ve ekonomik çıkarlarını dengede tutabilmek, aralarındaki barışı sağlamak için onlara kaçınma ve katlanma ödevleri yüklemektedir.<sup>[110]</sup> Türk Medenî Kanununun 737. maddesinde düzenlenen ödevler kanundan doğmuş olduğundan tescil gerekmez.<sup>[111]</sup> Fakat taşınmaz malikinin sorumluluğuna yol açan taşınmazın tapulu taşınmaz olması gerekir.<sup>[112]</sup>

Sözleşmelerden doğan sınırlamalara uymamak mülkiyet hakkını aşma niteliğinde değildir ve Medeni Kanununun 730. maddesine göre sorumluluk doğmaz; mülkiyetin içeriğini oluşturan yetkilerden sadece fiili tasarruf yetkisinin aşıldığı durumlarda TMK. 730. madde uygulanabilir, hukuki tasarruf yetkisinin aşılması durumunda ise Borçlar Kanununun 96. vd. maddelerinin ya da sözleşmeye ilişkin özel düzenlemelerin uygulanması gerekir.<sup>[113]</sup>

[108] YHGK., 24.04.1985T., E. 1/616-K.356. (Karar için bkz. ÖZKAYA, s. 541)

[109] ERTAŞ, s. 394; PETEK, s. 200.

[110] ESENER; GÜVEN, s. 236.

[111] ŞAHİNİZ, s. 636; ESENER; GÜVEN, s. 236.

[112] ABİK, Yıldız, Taşınmaz Malikinin Olumlu Müdahaleler Nedeniyle Komşulara Karşı Sorumluluğu, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.XIV, S.3-4, Aralık, 2010, s. 149, “*Sınırlı hak sahibinin örneğin bir oturma, üst hakkı, geçit hakkı veya intifa hakkı sahibinin sorumlu olabilmesi için sorumluluğu doğuran taşkınlık anında sınırlı aynı hak ilişkisinin doğmuş olması gerekir.*”

[113] PETEK, s. 194; ABİK, s. 153.

### **4.3. Zarar Veren Taşkın Eylemler**

Maddenin ikinci fıkrasında zorunlu ve kaçınılmaz taşkınlıkların hoş görülebilir dereceyi aşmaması öngörülmektedir.<sup>[114]</sup> Türk Medenî Kanununun 737. maddesinin ikinci fıkrasına göre;

- Hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz,
- Gürültü ve sarsıntı, taşkın kullanım sınırları içinde yer almıştır.

Fıkra hükmü kaçınılmaz taşkınlıkları duman, buğu, kurum, toz, koku çıkarmak, gürültü ve sarsıntı yapmak gibi örnekleme yoluyla saymıştır.<sup>[115]</sup> Fıkranın “özellikle” deyimini ile başlaması komşulara zarar verecek nitelikteki eylemlerin örnek kabilinden sayıldığını gösterir.<sup>[116]</sup> Bu listeye tekniğin gelişmesiyle birlikte ortaya çıkan hoşgörü sınırını aşan sair filler eklenebilir.<sup>[117]</sup> Taşınmazın kullanılması nedeniyle, komşu taşınmazın hava, ışık rüzgâr, su gibi enerji kaynaklarından yararlanmasını önleyen veya manzarasını kapatan olumsuz müdahalelerde bu kapsama girer.<sup>[118]</sup>

Kokunun özelliği gereği, taşkın nitelik taşıyıp taşımadığı hâkim tarafından keşif yapılarak belirlenebilir fakat gaz gibi diğer bazı etkenlerin taşkın olup olmadığına bilirkişi incelemesi sonucunda karar verilir.<sup>[119]</sup>

Gürültü açısından gürültünün taşkın sayılması için onun sıklığı ve süresi önemli değildir; ama genellikle, sık ve sürekli nitelikteki gürültüler taşkın nitelikte sayılmaktadır.<sup>[120]</sup> Aynı zamanda bu ölçütlerin yanı sıra kanunlardaki düzenlemelerde yer alan ölçümler taşkınlığın tespitinde rol oynar. Sesin ölçüm değeri objektif bir değerlendirmeye imkân verse bile sesin taşkınlık niteliği taşıyıp taşımadığı, sesin türü, melodik olması sesin ortaya çıktığı zaman gibi sübjektif etkenlerinde birleşmesiyle ortaya çıkar.<sup>[121]</sup> Kişilerin gündüzleri hoşgörüle karşıladığı gürültülere gece vakti de katlanmaları beklenmemelidir.<sup>[122]</sup> Uygulamada gürültü şeklinde ortaya çıkan müdahaleler en çok fabrika ve

[114] YETİK, s.656.

[115] YETİK, s.656; ESENER; GÜVEN, s. 236, Bu tür taşkınlıklar kamu kurumlarından örneğin belediyece tayin edilen çöplüklere dökülen çöplerden meydana gelse dahi komşuluk ilişkilerinin sınırını çizen TMK. 737. maddenin uygulanması gerekir.

[116] OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 446; ERTAŞ, s. 385; PETEK, s. 198.

[117] PETEK, s. 198-199; ERTAŞ, s. 394.

[118] YETİK, s.657; PETEK, s. 198-199.

[119] PETEK, s. 212.

[120] PETEK, s. 212-213.

[121] PETEK, s. 214.

[122] FEYZİOĞLU, Fezzi Necmeddin, Komşuluk Hukuku Üzerinde (Zarara Verici Taşkınlıklar, Açılan Pencere Konusunda) Karşılaştırmalı Bir İnceleme, Kubaliya Armağan, İstanbul, 1974, s. 580-581.

işletmelerden kaynaklanmakta ve mahkeme kararlarına konu olmaktadır.<sup>[123]</sup> Fabrika ve işletmelerin yanı sıra motorlu taşıtların ve hava alanlarının, inşaatların, tarım alanlarının ve hayvanların, konutların ve eğlence yerlerinin sebep oldukları gürültüler de taşınmaz malikinin sorumluluğu kapsamına girerler. Konutların ve eğlence yerlerinin sebep oldukları gürültülere Medenî Kanunun 737. maddesi hükmü dışında Kat Mülkiyeti Kanununun 18. maddesi ile Borçlar Kanununun 316. maddesinin uygulanmasıyla karşı konulabilir.<sup>[124]</sup> Kiracı aynı binada oturan diğer kiracılara ve kiralayanlara karşı TMK. 737. maddedeki komşuluk görevlerine uymakla; bunun dışında kalan diğer konularda da, onları rahatsız etmemekle yükümlüdür ve saygı gösterme yükümlülüğü sadece konut kiracıları için değil işyeri kiracıları bakımından da söz konusudur.<sup>[125]</sup>

Yer sarsıntısı, ışık, kıvılcım, sıcaklık, nükleer enerji ve atom artıklarından kaynaklanan müdahaleler de TMK. 737. madde anlamında müdahale teşkil etmektedir.

Baz istasyonları cep telefonlarının kullanımı için zorunludur ve insanlar arasındaki iletişimi sağlaması nedeniyle büyük öneme sahiptir, fakat yaydığı radyasyon nedeniyle insanların, bitkilerin ve hayvanların sağlığını tehdit etmektedir. Sağlanan yararlar zararın dengelenmesi bir genel hukuk kuralıdır ve bu sebeple iletişime sağladığı yararlar insanların sağlığına zarar vermesine göz yumulamaz.<sup>[126]</sup>

Baz istasyonları çevreye zarar vermektedir ve komşu taşınmazdaki kişilerde, hem sağlık bakımından büyük endişeler yaratmakta, hem de psikolojik olarak yaşamlarını olumsuz şekilde etkilemektedir hatta istasyon sertifikalarında belirtilen limitlerin altında dahi olsa bile bu limitler soyut bir belirlemeyi içermekte, zarar doğmayacağı anlamına gelmemektedir.<sup>[127]</sup>

Baz istasyonlarının meydana getirdiği zararın ortadan kaldırılması için Medenî Kanundaki komşuluk hukuku hükümlerine göre (özellikle MK. m. 737 hükmüne) ve taşınmaz malikinin sorumluluğu hükümlerine (MK. m. 730) göre hareket edilmesi ve öncelikle baz istasyonlarının işletilmesinin durdurulması ve kaldırılması daha sonra da zararın baz istasyonu işleten GSM operatörü tarafından tazmin edilmesi gerekir.<sup>[128]</sup> Yargıtay da bu görüştedir.<sup>[129]</sup>

[123] PETEK, s. 215.

[124] PETEK, s. 220.

[125] PETEK, s. 220.

[126] ABİK, s. 171.

[127] ABİK, s. 172.

[128] ABİK, s. 172.

[129] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E. 2012/4-147, K. 2012/327, T. 30.5.2012. (Karar için bkz. www.turkhukuksitesi.com), Y.4. HD. 27.11.2008, E. 2008/4841, K. 2008/14685; Y.4. HD 20.11.2008, E. 2008/1773, K. 2008/14364(Kararlar için bkz. www.TazminatHukuku.

Müdahaleler doğrudan ve dolaylı olmak üzere ikiye ayrılır.<sup>[130]</sup> Belirli bir kaynaktan gelip, etkilerini, sınırlarını belirli bir alan içinde gösteren ve taşınmazın maddi varlığına yönelik olan onun bütünlüğü hedef tutan maddi fiiller doğrudan müdahalelerdir.<sup>[131]</sup> Bu tür müdahaleler TMK. 737. maddenin uygulama alanı dışında kalır zira bunlar kanunun diğer hükümlerinde yasaklanmıştır; böyle durumlarda kanunlarda özel düzenlemeler varsa, bu özel hükümler uygulanır.<sup>[132]</sup> Medenî Kanunun 737. maddesinin uygulama alanına bir kişinin, taşınmazı üzerindeki mülkiyet hakkını kullanırken, davranışları veya tutumu yüzünden istemese bile komşusuna verebileceği zararlar ve rahatsızlıklar yani dolaylı müdahaleler de girer.<sup>[133]</sup>

Kanun koyucu sadece en önemli müdahaleleri örnek olarak belirtmiş bunlar dışındakileri uygulamanın gelişmesine bırakmıştır, fakat örnek olarak belirtilenlerin kontrol edilmez ve öngörülemesiz şekilde çok geniş alana yayılabilme özellikleri maddede sayılmayan müdahaleleri tespit etmek içinde kullanılması gereken kriterlerdir.<sup>[134]</sup>

Özel hukuktan doğan kısıtlamaların yanında, özel hukuk kişilerinin çıkarlarını koruma amacı güden, kamu hukukundan doğan veya karma nitelikteki kısıtlamaların aşılması durumunda da mülkiyet hakkının aşılması yani taşkınlık söz konusudur.<sup>[135]</sup> Kamu hukuku düzenlemelerinde öngörülen kriterler gürlüğü sınırları değeri gibi taşkınlığı belirlemede dikkate alınsa da taşkınlığı belirlemede tek ölçü ve bağlayıcı nitelikte değildir.<sup>[136]</sup>

Türk Medenî Kanunu 737. maddede komşuluk hakkına ilişkin kullanma biçiminden kaynaklı ihlallerde yaptırımın ne olacağı hususunu açıkça düzenlememiştir. Fakat Türk Medenî Kanunun 737. maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “*yerel âdete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan denkleştirmeye ilişkin haklar saklıdır*” hükmü taşınmaz malikinin sorumluluğuna ilişkin TMK 730. maddenin ikinci fıkrasının tekrarı niteliğindedir.<sup>[137]</sup> TMK. 730. madde şu şekilde düzenlenmiştir: “*Bir taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını bu hakkın yasal kısıtlamalarına aykırı kullanması sonucunda zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kimse, durumun eski hâline getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın*

com) ; Y. 4. HD. 29. 01.2004 T. 16434E. 971. K. (Bu karar için bkz. KARAHASAN, s. 1318.)

[130] ÇÖRTOĞLU, Komşuluk Hukuku, s. 101.

[131] PETEK, s. 200.

[132] PETEK, s. 200-201.

[133] PETEK, s. 201.

[134] PETEK, s. 199, “*Benzer müdahalelerde de, taşınmazın sınırlarını aşarak taşınmazlar ile taşınmazlar üzerindeki taşınırlara ve sağlığa zarar verici etkide bulunma özelliği bulunmalıdır.*”

[135] PETEK, s. 194.

[136] PETEK, s. 195.

[137] YETİK, s. 656; PETEK, s. 200.

*giderilmesini dava edebilir. (f.1) Hâkim, yerel âdete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan zararların uygun bir bedelle denkleştirilmesine karar verebilir. (f.2)”*

Buna göre TMK. 730. madde malikin mülkiyet hakkının sınırlarını aşarak başkalarına zarar vermesi veya zarar verme tehlikesi yaratması halinde, taşınmaz malikinin sorumluluğunu düzenlemektedir.<sup>[138]</sup> Taşınmaz maliki TMK. 737. maddenin kendine yüklediği taşkınlıkta bulunmama mükellefiyetini ihlal ettiği ve komşulara zarar verdiği takdirde hiçbir kusuru olmasa dahi, bu sebeple TMK. 730. maddeye göre sorumlu olur.<sup>[139]</sup> Bundan başka taşkınlıktan zarar gören komşu TMK. m. 983-984 gereğince zilyetliğine tecavüzün önlenmesini ve zararın giderilmesini isteyebilir.<sup>[140]</sup>

Taşınmaz malikinin, komşuluk hukukuna aykırı olmayan, kaçınılmaz taşkın kullanımından doğan sorumluluğu kısmi bir sorumluluktur.<sup>[141]</sup> Taşınmaz malikinin mülkiyet hakkından doğan eylemleri ve işletme faaliyetleri hukuka uygun olmakla birlikte başkasının bundan kaçınılmaz olarak zarar görmesi fedakârlığın denkleştirilmesi ile giderilmelidir.<sup>[142]</sup>

Zarara uğrayan şahıslar bu zararın tazmini veya eski halin yeniden tesisini talep edebileceği gibi zarar tehlikesi halinde, bunun önlenmesini talep edebilir.<sup>[143]</sup>

Taşınmaz malikinin TMK. 730. maddedeki sorumluluğu, kanunun emrettiği özen gösterme borcunun ihlaline dayanan, bir kusursuz sorumluluk halidir, çünkü kanun taşınmaz malikini, taşınmazını taşkın olarak kullanıp başkasına zarar verememekle yükümlü kılmıştır.<sup>[144]</sup> Bu bağlamda özen görevinin ihlalinin tespiti gerekir. Özen görevinin ihlali tespit edilirken komşuluk gereği olarak hoş görülebilecek nitelikteki çevre etkilerine komşu taşınmaz maliki ilke olarak katlanmak zorundadır. Ancak bu etkiler aşırı bir düzeye ulaştığında ya da TMK. 737. maddedeki deyimle “*taşkınlık*” niteliği arz ettiğinde komşu taşınmaz maliki, bu taşkınlıklara yasal yollardan karşı koyma yetkisi kazanır.<sup>[145]</sup> Hâkim öncelikle taşkın kullanmanın olup olmadığını saptamalı, kullanmanın taşkın olup olmadığını ise taşınmazın bulunduğu yeri, çevresini, niteliğini ve yerel âdeti dikkate alarak takdir etmelidir.<sup>[146]</sup> Hâkim takdir hakkını kullanırken,

[138] ERTAŞ, s.392.

[139] ERTAŞ, s. 386; ESENER; GÜVEN, s. 237;

[140] ESENER; GÜVEN, s. 237, “MK. 737, MK. 730’un uygulama alanı içerisine girer.”

[141] YETİK, s.656.

[142] YETİK, s. 656.

[143] ERTAŞ, s.392.

[144] ERTAŞ, s.392.

[145] ERTAŞ, s.392.

[146] OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 444; YETİK, s. 656-657, Yetik, köyde bulunan bir taşınmaz malikinin çok sayıda köpek besleyebileceğini, çiftlik kurabileceğini, komşu taşınmaz maliklerince bu durumun hoş karşılanabileceğini fakat şehir içinde böyle bir durumun 737. maddede ihlal sonucu doğurabileceğini ifade etmiştir. ; ESENER; GÜVEN, s. 237; ERTAŞ, s.385, “*Bir köyde taşınmaz malikinin, taşınmazında tavuk çiftliği kurması*

normal ortalama bir vatandaşı dikkate alarak durumu değerlendirmeli, davacının sübjektif durumunu, aşırı hassasiyetini dikkate almamalıdır.<sup>[147]</sup> Taşkın kullanım varsa yargıç olayın özelliklerine göre bu taşkınlığın, taşkın kullanımdan zarar gören komşunun katlanma yükümlülüğünün olağan sınırları içinde kalıp kalmadığına bakmalıdır şayet olağan katlanma sınırları içerisinde kalıyorsa denkleştirme yapmamalıdır.<sup>[148]</sup> Katlanma yükümlülüğü, olağan sınırları aşıyorsa zararın önlenmesi için başka tedbirlerin alınmasının mümkün olup olmadığı araştırılmalı, zarar hafif tedbirlerle önlenemeyecekse kesin çözüm sağlayan karar verilmelidir.<sup>[149]</sup> Hâkim eski halin tekrar tesisine karar vermişse veya zararı önleyici tedbirlerin alınmasına karar verirse bunun nasıl gerçekleştirileceğini kararında açıklamalıdır.<sup>[150]</sup> Yani hâkim taşkınlığın önlenmesi hususunda alacağı kararları açıkça belirtmelidir.<sup>[151]</sup>

Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 1979 yılında verdiği ve sonraki kararlarında tekrarlandığı üzere: “*MK. nun 661. maddesi (TMK. m.737.) maddesine göre yasak eylemler taşkınlık sayılabilecek eylemlerdir. Anılan kanun hükmüne göre, kural olarak komşuya komşu taşınmazların işletilmesinden ileri gelen eylemlere katlanma*

---

*hoş karşılanması gereken bir davranış sayılabilirken aynı hareketin şehir içinde yapılması TMK. 737. maddesinin ihlali olarak değerlendirilebilir.”*; KARAHASAN, s. 1298; Yargıtay’ın konuyla ilgili bir kararı şu şekildedir: Kiralananın açıktan fena kullanılması durumunda sözleşmeye aykırılığın giderilmesi amacıyla kiracıya ihtar gönderilmesine gerek yoktur. Olayımıza gelince; davada dayanılan ve hükme esas alınan 01.03.2006 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşmede kiralananın konut olarak kullanılacağı kararlaştırılmıştır. Davacı, kendisine bir köpeği bulunduğunun bildirilmesine rağmen kiralanda 15 civarında köpek beslediğini, evinin bahçesinin köpek yuvasına çevrildiğini, başıboş bırakıldıklarını, çevreye ve komşulara zarar verdiklerini, bahçesine dahi çıkmadığını ileri sürerek kiralananın tahliyesini istemiştir. Davalı ev kiralarken köpeklerini kiralayana bildirdiklerini, kira sözleşmesinde köpek beslenemeyeceğine ilişkin hüküm bulunmadığını belirterek davanın reddine karar verilmesini savunmuştur. Davalı tarafından dokuz adet köpeğin dava konusu kiralanda ve bahçesinde barındırıldığı, köpeklerin isimlerinin yazılı olduğu tabelanın apartman girişine asıldığı, komşuların ayakkabılarına zarar verdiği, gelen misafirlerine saldırdığı, evcil hayvanlarının ölümüne neden olduğu, geceleri havlayarak rahatsız ettiği iddiaları kiralananın açıktan fena kullanılması kapsamında değerlendirilmelidir. Bu durumda sözleşmeye aykırılığın giderilmesi amacıyla kiracıya ihtar gönderilmesine gerek yoktur. (Yargıtay 6. HD. , 18.01.2010, E. 2009/9297, K. 2010/73). Kararın tamamı için bkz. RUHİ, s.476-477.

[147] ÖZTAN, s. 831; ERTAŞ, s.385; KARAHASAN, s. 1299.

[148] YETİK, s.657.

[149] YETİK, s.657, Yetik örnek olarak zarara yol açan fabrikanın kapatılması, komşunun mahsullerine gölge düşürerek veriminin azalmasına yol açan ağaçların budanması, müzikle uğraşan işyerinin reklam amaçlı müzik çalması sebebiyle meydana gelen gürültünün giderilmesi için müzik çalınmaması veya işyerinin başka yere taşınması gibi kararları vermiştir. Ancak, zarar görenin o ana kadar meydana gelmiş ve katlanmış olduğu zararı ile taşkın kullanımdan sorumlu taşınmaz malikinin yararını denkleştirecektir.

[150] ERTAŞ, s.393.

[151] OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 447.

borcu yüklenmiştir. Ne var ki komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi geçen taşkınlıklar yasaklanmıştır. Hiç kimse malik olduğu taşınmazı tahsis ettiği amaca uygun olarak kullanmaktan alıkonamaz. Sosyal yaşamda herkesin uğraşısı ötekini az çok rahatsız eder. Bu rahatsızlıkları tüm olarak önlemek mümkün değildir. Bununla birlikte her rahatsızlığın bir sınırı vardır. Hiç kimseye taşınmazında yaptığı tesisatla komşunun taşınmazını kullanmasına engel olmak ya da bu değerden düşürmek hakkı verilmez. Kanun ve hâkim anlaşmazlık durumunda, karşılıklı çıkarları ılımlı yol ile tartarak, komşunun hoşgörüsü ile karşılması gereken eylemlerle ötekiler arasındaki sınırı tespit etmekle yükümlüdür. Hangi davranışların taşkın sayılacağı yönünden kanun bir kural öngörmüş değildir. Yurdun her köşesinde sosyal ve ekonomik ihtiyaçlar, örf ve teamüller birbirine benzemediği için, hâkim, taşınmazın durumuna, vasıf ve mahiyetine, yerel adete ve komşusu ile kendisi arasındaki özel ilişkiye, çevrenin özelliklerine göre hangi hareketlerin taşkınlık teşkil edebileceğini (takdir yetkisine dayanarak) belirlemek durumundadır.”<sup>[152]</sup>

Mülkiyet hakkının kötüye kullanılmasının taşkın kullanım olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır. Hakim görüşüne göre taşkın kullanım olarak kabul edilmelidir.<sup>[153]</sup>

Taşkınlık sonucu bir taşınır veya taşınmaz malın, ekonomik değerini tamamen yitirmesi halinde, uğranılan zarar hiçbir zaman bu malın gerçek sürüm değerini geçmemelidir.<sup>[154]</sup>

#### 4.4. Dava Ve Nitelik

Türk Medenî Kanununun 730. maddesinin birinci fıkrasına göre: “Bir taşınmazın malikinin mülkiyet hakkını bu hakkın yasal kısıtlamalarına aykırı kullanılması sonucunda zarar gören veya zarar görme tehlikesi ile karşılaşılana kimse, durumun eski hale getirilmesini, tehlikenin veya uğradığı zararın giderilmesini dava edebilir.” TMK. m. 730 ile TMK. m. 683 hükmü arasında bir paralellik gözükse de TMK. m. 683 bir mülkiyet sınırları içinde dışarıdan müdahaleyi, TMK. m. 730 ise malikin başka malikin sınırlarını aşmadan, sırf kendi mülkiyetinin kısıtlamalarına aykırı davranması halini düzenlemektedir.<sup>[155]</sup> Buna göre:<sup>[156]</sup> TMK. m. 683’e göre elatmanın önlenmesine karar verilebilmesi için mutlaka hakkın kullanılmasında aşırılık ve taşkınlık olmalıdır. TMK. m. 737’de ise davalının kusurlu olması aranmaz, tehlike yaratılması yeterlidir; yeter ki illiyet bağı bulunsun. TMK. m. 737’de elatmanın önlenmesi davası açılabilmesi için zararın doğmuş olması gerekir. İstisnai durumlarda henüz doğmamış fakat yakın

[152] (Naklen) OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s.445-446.(Y. 4.HD. 29.11.1979,9335/1322)

[153] ABİK, s. 154; OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s.467.

[154] ERTAŞ, s.393.

[155] OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 467, “Bir genellik-özellik söz konusu değildir.”

[156] Bu husustaki ifadelerin ayrıntısı için bkz. ÖZKAYA, s. 520-521.



gelecekte zarar doğacağı pek muhtemel veya muhakkak ise davacıya TMK. m. 730'a göre dava açma hakkı tanınmalıdır. TMK. m. 737'e göre taşkınlıklarda bir devamlılık veya periyodiklik vardır fakat bu hususlar şart değildir.

Bu hükme göre TMK. m. 737'de düzenlenen taşkınlıklara karşı üç dava öngörülmüştür. Bunlar; tazminat davası, eski hale getirme davası ve tehlikenin önlenmesi davasıdır. Bu davaların özellikleri, davalı ve davacı sıfatlarını kimlerin haiz olacağı ilerde taşınmaz malikinin sorumluluğunda tanınan davalar başlığı altında ayrıntılı olarak incelenecektir.

---

## TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞU

---

### 6. Sorumluluğun Şartları

Taşınmaz malikinin sorumluluğu kusur koşulu kaldırılmış bir haksız fiil sorumluluğudur.<sup>[157]</sup> Buna göre bu sorumluluğun gerçekleşebilmesi için ise; taşkın kullanımın hukuka aykırı olması, bir zararın meydana gelmesi, zararlar taşkın kullanıma neden olan fiil arasında uygun illiyet bağının olması gerekir.

#### 6.1. Hukuka Aykırı Davranış

Taşkınlık, malike eşya üzerinde keyfi kullanılması imkânı hukuken bulunmayan, sınırları hukuk düzeni tarafından çizilmiş hukuki yetkiler veren mülkiyet hakkının, kanunda belirtilen sınırlarının aşılması olarak kullanılmasını ifade eder bu sınırların aşılması hukuk düzeninin ihlaline sebep olur; hukuk düzeninin ihlali ise hukuka aykırılık oluşturur.<sup>[158]</sup> Bu nedenle mülkiyetin aşkın kullanılması sorumluluğu hukuka aykırılık unsurunu oluşturur.<sup>[159]</sup> Hukuka aykırı fiil olumlu veya olumsuz bir şekilde gerçekleşebilir bu taşınmaz malikin sorumluluğunu etkilemez.

Anayasanın 35. maddesi de mülkiyet hakkının sınırlarını göstermektedir. Anayasanın 35. maddesi şu şekilde düzenlenmiştir: “*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*”

Medeni Kanunumuzun 730.-737. maddeleri kamu yararı amacıyla sınırlandırma niteliğindedir çünkü bu hakkın sınırsız şekilde kullanılması toplumsal düzenin bozulmasına neden olur; toplumsal düzenin bozulmaması da kamu

---

[157] ÖZTAN, s. 836, Öztan, kanunun emrettiği objektif özen ihlaline dayanan bir kusursuz sorumluluk hali olduğunu belirtmiştir.; ERTAŞ, s.393.

[158] PETEK, s. 184.

[159] ABİK, s. 147.

yararı olduğundan bu düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemeler bir başka deyişle kamu yararına hizmet eder.

Bir taşınmazı kullanım, işletim biçiminin taşkınlık, yani hukuka aykırılık sayılabilmesi için “komşular arası hoşgörü sınırını” aşacak nitelikte olması gerekir.<sup>[160]</sup> Mülkiyet hakkının taşkın kullanımının söz konusu olabilmesi için “hukuk düzenince bu hakkın konulmuş sınırlarının aşılması, bunlara (kısıtlamalara) aykırı hareket edilmiş olması” gerekir.<sup>[161]</sup> Bu sınırın aşıлып aşılmadığı hususunda hâkimin takdir yetkisi vardır. Fakat hâkim daha önce belirttiğimiz gibi bu hususu belirlerken taşınmazın durumunu, niteliğini, bulunduğu çevreyi, yerel örf ve adetleri göz önünde bulundurmalıdır. Mülkiyetin taşkın kullanılmasına sebep olan müdahaleler kural olarak bir insan fiilinden doğmalıdır.<sup>[162]</sup>

Yargıtay “Bir yapının (inşaatın) imar planına aykırı biçimde yapılması, soyut olarak komşuluk hukukuna aykırı ve davacıya karşı kötü niyetli bir davranış olarak nitelendirilemez.” şeklinde karar vermiştir.<sup>[163]</sup>

Komşu taşınmaz malikinin katlanma yükümlülüğü taşınmaz malikinin davranışının “taşkınlık” niteliğine ulaştığında ortadan kalkar ve bu taşkınlıklara kanuni yollardan karşı koyma yetkisi kazanılır.<sup>[164]</sup> Taşkınlık ise, bir taşınmazın işletilmesi veya kullanılması sonucu kontrol edilemez ve hükmedilemez şekilde ortaya çıkan başka bir taşınmaza dışarıdan gelen fark edilebilir ve fakat katlanılması mümkün olmayan mekanik ya da doğal yollarla komşu taşınmaza, havaya ve toprağa etki eden, taşınmaz üzerinde etkisini gösterecek, komşuyu rahatsız eden veya ona (sağlığına veya taşınmaz üzerinde bulunan eşyaya, hayvan ve bitkilere) ya da taşınmazda bulunan diğer kişilerin sağlığına zarar veren haksız

[160] ERTAŞ, s.394.

[161] ERTAŞ, s.394. , Ertaş, yalnız özel hukuktan doğan sınırlamaların değil, kamu hukukundan doğan kısıtlamaların da aşılmasının taşkınlık teşkil ettiğini belirtmiştir.

[162] PETEK, s. 185, “Mülkiyetin taşkın kullanılmasına sebep olan müdahalelerin, kural olarak bir insan fiilinden doğmaları gerekmele birlikte bazı durumlarda doğal olaylar da taşkın nitelikli bir olayın gerçekleşmesine ve malikin sorumluluğuna neden olabilir. Meier-Hayoz, taşınmaz malikinin sorumluluğunu doğuracak fiillerin bir insan davranışından kaynaklanması gerektiğini belirtmekte, toprak kayması, çığ gibi doğal olayların, malikin sorumluluğuna sebep olmayacağını savunmaktadır. Petek, nedensellik bağının kesilmesi sonucunu doğurmayacak doğal olayların da taşınmaz malikinin sorumluluğuna sebep olması gerektiğini savunmuştur. Kanaatimizce Meir- Hayozun görüşü daha yerindedir.” (75. Dipnottan naklen)

[163] YHGK, 11.11.1987T., E. 1/148- K.823.(Karar için bkz. ÖZKAYA, s. 539-540)

[164] FEYZİOĞLU, s. 571-573. PETEK, s. 188, Petek, taşkınlık ve müdahale kavramlarının birbirine karıştırılmaması gerektiğini belirtmiştir. Medenî Kanununun 737. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen duman, buğu, kurum, toz, koku, gürültü ve sarsıntı gibi müdahalelerin, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel adete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşanları “taşkın” niteliğine sahip olur. İsviçre Medenî Kanunun bu maddeyi karşılayan Almanca metnindeki ifadenin “taşkın müdahaleler” anlamına geldiğini ve “taşkınlık” ile “müdahale” sözcüklerinin karıştırılmasının engellenmekte olduğuna dikkat çekmiştir.

müdahale olarak tanımlanmaktadır.<sup>[165]</sup> Müdahalelerin, taşkınlık niteliği taşıyıp taşımadığı belirlenirken onun yoğunluğuna önem verilir bunun yanı sıra yoğun bir nitelik taşımaya da sürekli gerçekleşen müdahaleler de taşkın niteliktedir.<sup>[166]</sup> Taşkın kullanım için taşınmazın sınırlarını aşarak olumsuz etkisini başka bir taşınmaz üzerinde meydana getirmesi gerekir, aksi halde herhangi bir kişi, zarar veren taşınmazın sınırları içinde bir zarara uğradığı takdirde mülkiyet hakkının taşkın kullanılmasından söz edilmez.<sup>[167]</sup>

Taşınmaz mülkiyetinin taşkın kullanımı sayılan fiiller; olumlu (aktif), olumsuz (pasif) ve manevi taşkınlık olmak üzere üçe ayrılır.<sup>[168]</sup> Olumlu taşkınlıklardan, bir taşınmazın etrafa yaydığı pis kokular gibi taşınmazda oluşup komşu taşınmazlar üzerinde zararlı etkileri olan müdahaleler anlaşılır. Yani olumlu müdahale bir taşınmazda oluşup doğal veya mekanik araçlarla yayılarak zararlı fiziki etkileri komşu taşınmazlarda hissedilen şeylerin veya olayların sebep olduğu katı, sıvı, gaz ve ses halindeki beş duyuyula anlaşılabilen müdahalelerdir.<sup>[169]</sup> Olumsuz taşkınlıklardan, bir arazi üzerine yapılan binanın diğer taşınmazların güneş ışığını kesmesi gibi bir taşınmazın normal kullanımı, işletilmesi sonucu diğer taşınmazlarda meydana gelen olumsuz sonuçlar anlaşılır. Manevi taşkınlıktan ise mezbaha, mezarlık yapılması gibi bir taşınmazın kullanımı ve işletilmesi sonucu komşu taşınmazlarda yaşayan kişilerin ruhsal yapılarının etkilenmesi anlaşılır. Tıpkı kira bölümünde ifade ettiğimiz gibi malikin taşınmazı kumarhane, randevu evi olarak kullanması manevi taşkınlık ifade eder. Ölçülmesi mümkün olmayan psikolojik müdahalelerde bilirkişilerin görüşlerinden yararlanılarak taşkınlığın bulunup bulunmadığı saptanmalıdır.<sup>[170]</sup>

Yargıtay bir kararında komşuluk hukukuna aykırı davranışta zararın giderilmesi için gereken önlemler bilirkişi raporunda teker teker belirlenmelidir ifadesine yer vermiştir.<sup>[171]</sup>

[165] PETEK, s. 186- 187.

[166] PETEK, s. 190.

[167] ABİK, s. 153.

[168] Bu taşkınlıklar için ayrıntılı olarak bkz. ERTAŞ, s. 394-395; ÖZKAYA, s. 519, Özkaya, Medenî Kanununun 737. maddesinde düzenlenen elatmalar doğrudan değil dolayısıyla elatmadır, ancak bu elatmaları kendi içerisinde gruplara ayırmanın mümkün olduğunu belirtmiş ve bu üç ayrımı yapmıştır. Yazar olumlu elatmaları, maddi, olumsuz elatmaları maddi olmayan, manevi elatmaları ise psişik el atma olarak ifade etmektedir. ; ABİK, s. 145; KARAHASAN, s. 1296; ÖZKAYA, s. 519-521.

[169] PETEK, s. 202, “*İnsan duyuları yanında dedektör veya alıcı gibi yardımcı araçlar kullanılarak fark edilebilen müdahalelerde bu kapsamdadır; aksi halde ısı, ışık, ırsın, nükleer veya kimyasal etkileşimler, tele ses, elektromanyetik titreşimler, iyonize edilmiş ışınlar, elektrik dalgaları, görüntü dalgaları gibi etkilerin müdahale kapsamında değerlendirilmesi mümkün olmaz.*”

[170] PETEK, s. 196.

[171] Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 30.05.2001T. , E.1/429-K.452.(Kararın tamamı için bkz. ÖZKAYA, s. 529-531)

Medeni Kanununun 737. maddesinin ikinci fıkrasında örnekleme kabildinden sayılan müdahaleler fiziki etkileri komşularda hissedilen olumlu müdahalelerdir.

Olumlu ve manevi nitelikteki taşkın fiillerin TMK. m. 730 kapsamına gireceğinden kuşku yok ise de olumsuz taşkınlıklar için bu husus tartışma konusudur. Alman Federal mahkemesi olumsuz taşkınlıkların TMK. m. 730 kapsamına girmeyeceği görüşündedir nitekim İsviçre Hukukunda da baskın görüş bu doğrultudadır.<sup>[172]</sup> Türk Hukukunda ise baskın görüş olumsuz çevre etkilerininin TMK. 730. maddenin kapsamına gireceği doğrultusundadır.

## **6.2. Zarar**

Medeni Kanununun 730. maddesinin ikinci fıkrasında öngörülen hukuka uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan zararların denkleştirilmesinde öncelikle zarar meydana gelmiş olmalıdır ki bu zararın denkleştirilmesi mümkün olsun.<sup>[173]</sup> Fakat doktrindeki bir başka görüşe göre taşınmaz malikinin sorumluluğunun iki hali vardır; bunlardan biri malikin mülkiyet sınırlarını aşarak başkalarına zarar vermesi, ikincisi ise başkalarına zarar verme tehlikesi yaratmasıdır.<sup>[174]</sup> Yani bu görüşe göre mülkiyet hakkının taşkın kullanılmasından doğabilecek zarar veya zarar tehlikelerine karşı komşuları korumak amaçlanmıştır.

Zarar, taşınmazın kullanılmasından (işletilme ve yararlanılmasından) meydana gelmelidir, zararlar taşınmazın kullanılması arasında işlevsel bir bağ, bir amaç ilişkisi bulunmalıdır.<sup>[175]</sup>

Yargıtay bir kararında<sup>[176]</sup> komşu taşınmaza bakan pencerelerin komşuya zarar verdiğinin kabulüne olanak olmadığına karar vermiştir. Yine başka bir kararında ise davalının kendi mülkiyet alanı içerisine yaptığı bina pencerelerinin, davacıya TMK. 737. maddesi anlamında bir zarar verdiğinden söz edilemeyeceğine karar vermiştir.<sup>[177]</sup>

[172] ERTAŞ, s. 395.

[173] PETEK, s. 190, “*Bu nedenle henüz gerçekleşmeyen (gelecekteki taşkınlılar) bir zarara doğurmayacağı için inceleme konumuza girmemektedir.*”

[174] ABİK, s. 146.

[175] ABİK, s. 153.

[176] YHGK., 08.07.1988 T., E. 1/568-K.585. (Kararın için bkz. ÖZKAYA, s. 533-534)

[177] YHGK., 15.6.1994T., E. 14/311-K.402. (Karar için bkz. ÖZKAYA, s.537)

### 6.3. Uygun İlliyet Bağı

Malikin olumsuz bir hareketinden sorumlu tutulabilmesi için uygun nedensellik bağının bulunmasıyla başkalarını zarardan koruma yönünde bazı önlemler almakla yükümlü olması ve bu yükümlülüğe aykırı davranmış olması gerekir.<sup>[178]</sup> Hâkim nedensellik bağının ispatında çok sıkı davranmalı zararın kaçınmadan ileri gelmesinin kuvvetle muhtemel olduğu hususunda hâkime kanaat verilmesi yeterlidir; çünkü burada icrai fiillerde olduğu gibi kesin ispat imkânsızdır.<sup>[179]</sup>

Evin veya arazinin fiilen kullanılmaması sebebiyle zarar oluşmuşsa taşınmaz maliki yine de sorumludur; burada önemli olan zarar ile taşınmazın kullanılması veya kullanılmaması arasında uygun bir illiyet bağının bulunmasıdır.<sup>[180]</sup>

Mülkiyet hakkının kullanılmasıyla meydana gelen zarar arasında bir bağlantı bulunup bulunmadığı tespit edilirken taşınmazın tahsis yönü ile malikin eyleminin amacı ve sürekliliği gibi özellikler göz önünde tutulmalıdır.<sup>[181]</sup>

Yargıtay da “Mülkiyetin taşkın kullanılmasında, malikin davranışı ile müdahale arasında doğrudan doğruya bir ilişkinin bulunması zorunlu olmadığı gibi davranışın yapma (aktif) biçiminde bulunması da gerekmez. Yeter ki zarar ile davranış arasında illiyet bağı bulunsun.” şeklinde verdiği kararlar uygun illiyet bağı bulunmasının önemine dikkat çekmiştir.<sup>[182]</sup>

### 6.4. Sorumluluktan Sıyrılma İmkânı

Taşınmaz malikinin sorumluluğunun kusursuz sorumluluk hali olduğunu daha öncede ifade etmiştik. Dolayısıyla kusursuz sorumluluk olduğu için bu sorumluluktan sıyrılma imkânı yoktur. Mülkiyet hakkının içeriğini belirleyen kuralların ihlalinde, malikin uzmanları kontrol ettirerek hiçbir tehlike oluşturmadığına ilişkin rapor aldıktan sonra taşınmaza yerleştirdiği buhar kazanın patlaması sonucu komşularının uğradıkları zarardan sorumlu olması örneğinde olduğu gibi kusurlu hareket edip etmediği önem taşımamaktadır.<sup>[183]</sup> Ancak bununla birlikte, bütün kusursuz sorumluluk hallerinde olduğu gibi, illiyet bağı koparan, mücbir sebep, mağdurun ağır kusuru ve 3. kişinin ağır kusuru TMK. 730. maddeye göre taşınmaz maliki için sorumluluktan kurtulma imkânı yaratır.<sup>[184]</sup>

[178] PETEK, s. 191-192.

[179] PETEK, s. 192.

[180] PETEK, s. 193.

[181] ABİK, s. 153.

[182] YHGK., 05.07.1999T., E 4/548-K.705. (Kararın tamamı için bkz. ÖZKAYA, s. 536-537)

[183] PETEK, s. 194.

[184] OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 469; ERTAŞ, s. 399; ABİK, s. 158.

Taşınmaz maliki kanunun öngördüğü kısıtlamalara uymuşsa, taşınmazın kullanımı ve taşınmazında yürüttüğü faaliyetler hukuka uygundur; ilke olarak hukuka uygun davranışların meydana getirdiği zararların tazmini istenemez.<sup>[185]</sup>

## **7. Tanınan Davalar**

### **7.1. Tazminat Davası**

Mülkiyet hakkının taşkın kullanılması sebebiyle oluşan maddi ve manevi zararların giderilmesi tazminat davası ile olur. Zararı hangi malik vermişse tazminat borcu ona aittir, zarar verici taşkınlıktan sonra malik değişmişse yeni malik zarardan sorumlu olamaz.<sup>[186]</sup> Ancak bu borcun kanundan doğan bir borç olması sebebiyle kanuni ve akdi haleflerine karşı da yöneltmesi gerektiğini savunanlar da vardır.<sup>[187]</sup>

TMK. m. 730'a göre açılacak dava sözleşme dışı nitelik taşır ve bu davanın zamanaşımı Borçlar Kanununun haksız fiil zamanaşımı sürelerine tabidir.<sup>[188]</sup> 6098 sayılı Borçlar Kanununun 72. maddesi şu şekildedir: “*Tazminat istemi, zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten başlayarak iki yılın ve her hâlde fiilin işlendiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar. Ancak, tazminat ceza kanunlarının daha uzun bir zamanaşımı öngördüğü cezayı gerektiren bir fiilden doğmuşsa, bu zamanaşımı uygulanır. (f.1) Haksız fiil dolayısıyla zarar gören bakımından bir borç doğmuşsa zarar gören, haksız fiilden doğan tazminat istemi zamanaşımına uğramış olsa bile, her zaman bu borcu ifadan kaçınabilir. (f.2)*”<sup>[189]</sup>

Zamanaşımı sürelerinin işleme hususunda önemli bir nokta vardır. Zarar verici taşkınlık durmaksızın sürekli olarak devam ediyorsa zamanaşımı işlemeyiz, zamanaşımı açısından süre ancak zarar verici taşkın kullanmanın sona ermesinden itibaren işlemeye başlar.<sup>[190]</sup>

Taşkınlık devam ederken hem taşkınlık sebebinin sona erdirilmesi hem de uğranılmış zararın tazmini istenebilir.<sup>[191]</sup>

Taşınmaz maliki kanun öngördüğü kısıtlamalara uymuşsa kişilerin hukuka uygun fiillerinin yol açtığı zararların tazmini kural olarak istenemez.

Türk Medenî Kanununun 737. maddesinin 3. fıkrasında “*yerel adetlere uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklarından doğan denkleştirmeye ilişkin haklar saklı tutularak*” hukukumuzdaki önceki Medenî Kanun dönemindeki boşluk, Türk

[185] ERTAŞ, s.397.

[186] OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 466; ABİK, s. 172.

[187] ERTAŞ, s. 400.

[188] ABİK, s. 173.

[189] 818 sayılı Borçlar Kanununun 60. maddesidir.

[190] ABİK, s. 173.

[191] OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 466; ABİK, s. 173.

Medenî Kanununun 730. maddesinin 2. fıkrasının “*Hâkim, yerel âdete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan zararların uygun bir bedelle denkleştirilmesine karar verebilir.*” hükmüyle doldurularak, kişilere taşınmazların hukuka uygun taşkınlıklarına katlanma yükümlülüğü getirilmiş, buna karşılık bu katlanma fedakârlığı nedeniyle uğranılan zararların adalete uygun bir denkleştirilmesi sorumluluğu da taşınmaz maliklerine yüklenilmiştir.<sup>[192]</sup>

### **7.2. Eski Hale Getirme Davası**

Mülkiyet hakkının taşkın kullanılması sonucu meydana gelen hukuka aykırı durum başlamış ve halen devam etmekte ise, komşu uğramış olduğu zararların tazmini dışında taşkınlığın ortadan kaldırılmasını ve durumun eski haline getirilmesini talep edebilir.<sup>[193]</sup>

Eski hale getirme davası yasal kısıtlamalara aykırı davranışı oluşturan sebebin bertaraf edilmesini amaçlar ve bu dava sadece mülkiyet hakkının taşkın kullanıldığı taşınmazda, bu taşkınlığı meydana getiren sebebin ortadan kaldırılmasını sağlar.<sup>[194]</sup> Mülkiyet hakkının taşkın kullanılması, komşu taşınmazda bir takım zararlı etkiler yapmışsa, örneğin aşırı kazı yüzünden komşu taşınmazdaki bina duvarı yıkılmışsa, zarar gören taşınmazın eski hale getirilmesi ancak tazminat davasına konu olabilir.<sup>[195]</sup>

Bu davanın amacı gerçekleşmiş bulunan taşkınlıkların giderilmesidir; bu dava ile aynı zamanda saldırı ve müdahalenin önlenmesi tedbirleri de istenebilir.<sup>[196]</sup> Bu dava taşkınlık devam ettiği sürece açılabilir.<sup>[197]</sup>

### **7.3. Önleme Davası**

Türk Medenî Kanununun 730. maddesinin birinci fıkrası bağlamında taşkınlık henüz gerçekleşmemiş olmamakla birlikte komşunun ileride zarar uğrama tehdit veya tehlikesi varsa taşkın kullanmanın önlenmesi davası açılır. Bu davanın açılabilmesi için komşunun malikin tasarladığı girişim ve davranışın zararı doğurma ihtimalinin yüksek olduğunu ispat etmesi gerekir.<sup>[198]</sup>

[192] ABİK, s. 173.

[193] ABİK, s. 175, Abik, bu davayı taşkın kullanmanın ortadan kaldırılması davası olarak nitelemektedir. ; OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 466, Oğuzman, Selici, Özdemir, bu davaya taşkınlık sebebini sona erdirmeye davası denildiğini ifade etmektedir.

[194] OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 466; ABİK, s. 176.

[195] OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 466.

[196] ABİK, s. 175.

[197] OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 466.

[198] OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 448; ABİK, s. 174.

Dava önleyici nitelikte olduğu için taşkınlık devam ettiği sürece her zaman açılabilir ve zamanaşımına tabi değildir bunun tek istisnası ise hakkın kötüye kullanılması halidir.<sup>[199]</sup>

Türk Medenî Kanununun 730. maddesinin ikinci fıkrasındaki yerel adetlere uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklar için taşkın kullanmanın önlenmesi davası açma hakkı tanınmamıştır. Fakat Türk hukukunda taşkın kullanmanın önlenebilirliği hususunda ilke konulmalı ve Alman hukukunda olduğu gibi bir ölçü konularak gerekli durumlarda bu davayı açma hakkı zarar gören komşuya tanınmalıdır.<sup>[200]</sup>

Bu davanın yanı sıra taşkın kullanmaktan kaçınma davası yani tehlikenin giderilmesi davası da olduğu vurgulanmıştır. Bu davada esas olan malikin geçmişte aşırı derecede kullanmış olduğu mülkiyet hakkını, aynı şekilde gelecekte kullanmaktan kaçınması, bu durumun mahkeme kararıyla hüküm altına alınmasıdır.<sup>[201]</sup> Dava tehlike mevcut olduğu sürece açılabilir zamanaşımına tabi değildir.<sup>[202]</sup>

Ayrıca Kanunda açıkça sayılmamış olmasına rağmen tehdit ve tehlike altında bulunan komşunun her zaman mülkiyetin taşkın kullanımının tespiti davası açabileceği konusunda bir görüş vardır.<sup>[203]</sup>

[199] ABİK, s. 174.

[200] ABİK, s. 174.

[201] ABİK, s. 175.

[202] ABİK, s. 174.

[203] ABİK, s. 176, “Örneğin bir komşu, bir malikin taşınmazından çıkan ve kendi taşınmazı üzerinde olumsuz etkide bulunan bir gürültü, görünüm, duman veya kokunun izin verilmeyen bir taşkınlık olduğunun tespitini mahkemeden isteyebilir.”



## 8. Davacı ve Davalı Olabilecek Kişiler

### DAVACILAR;

Zarar gören kişi kavramı sınırlı tutulmalı, bu kişi komşu olmalıdır; taşınmazda o esnada tesadüfen bulunan veya oradan geçen bir kimse komşu olamaz dolayısıyla zarar gören sıfatını kazanamaz.<sup>[204]</sup> Bunu yanı sıra tıpkı kira hukukundaki gibi komşu kavramı geniş tutulmalıdır. Sadece bitişik taşınmalardaki malikleri değil daha geniş çevredeki diğer taşınmaz malikleri de bu kavram içinde değerlendirilmeli, davacı sıfatının tespitinde çevre kavramı ve ihlal edilen kısıtlamanın niteliği her somut olaya göre değerlendirilmelidir.<sup>[205]</sup> Aslında bu hususta ihlal edilen kısıtlamanın kimi koruduğuna bakmak gerekir.<sup>[206]</sup>

Sınırlı aynı hak sahiplerinden sadece fiili hâkimiyeti bulunanlar mülkiyet hakkının taşkın kullanılması sonucu taşınmaz üzerindeki fiili hâkimiyetini kaybetmeleri sebebiyle dava açma hakkına sahiptirler.<sup>[207]</sup>

Yargıtay “*Komşuluk hukukuna dayanarak elatmanın önlenmesi davasını zarar gören aynı hak sahibi açabileceği gibi şahsi hak sahibi de açabilir.*” ifadeleriyle şahsi hak sahibinin de TMK. 730’a göre dava açabileceğine karar vermiştir.<sup>[208]</sup>

Taşınmaz üzerinde kişisel hakka sahip olanlar adi kira ve ürün kirasında olduğu gibi taşınmaza doğrudan zilyet oldukları takdirde davacı sıfatına haiz olabilirler.<sup>[209]</sup> TMK. m. 730 hiçbir ayırım yapmaksızın zarar gören ve görme tehlikesi altında bulunan herkese, dava açma hakkı tanımıştır ve komşuları koruma amacından hareketle komşu taşınmazlara aynı veya şahsi bir hakka dayanarak zilyed olmayan kişilerin TMK. m. 730’a göre dava açamayacağını ileri süren görüşler de vardır.<sup>[210]</sup>

Devlet ve kamu tüzel kişileri, komşuluk hükümlerine dayanarak başka taşınmaz maliklerine karşı TMK. m. 730’a dayanarak dava açabilirler.<sup>[211]</sup>

[204] ABİK, s.149.

[205] ABİK, s. 176. “*Bu bağlamda davacı sıfatına her şeyden önce o çevrede bulunan ve taşınmaz malı, taşkın kullanmanın olumsuz etkisi altında bulunan malik sahiptir.*”; OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 470; ERTAŞ, s. 399.

[206] OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 470, Sadece komşuları koruyan kısıtlamalara aykırı davranış üçüncü kişilerin MK. m.730’ a dayanmalarına imkan vermez.

[207] ABİK, s. 177, “*İrtifak hakkı, intifa hakkı ve oturma hakkı sahipleri davacı sıfatına sahiptirler. Yapı irtifak hakkı sahipleri de bu davayı açabilirler.*”

[208] YHGK. , 05.02.1997T. , E.14/766-K.36.(Karar için bkz. ÖZKAYA, s. 534-535)

[209] ABİK, s. 177, “*Aynı şekilde malikin rızasıyla komşu taşınmazda zilyet bulunan diğer kişilerde dava açabilirler.*”

[210] ERTAŞ, s. 400.

[211] OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 471.

## **DAVALILAR;**

Malik, davranışlarından sorumlu olduğu yardımcı kişilerin mülkiyet hakkını kullanırken vermiş olduğu zararlardan da sorumlu olurken; malikle aralarında kişisel bir hak ilişkisi olmaksızın malikin rızası dışında taşınmazı kullanan üçüncü kişinin verdiği zararlardan malik sorumlu olmaz.<sup>[212]</sup> Sorumluluk için mülkiyet hakkına sahip olmak yeterlidir ayrıca tapuda tescile gerek yoktur çünkü miras, işgal vs. yollarla tescilden önce mülkiyetin kazanılmış olması mümkündür.<sup>[213]</sup>

Devlet ve kamu tüzel kişileri de taşınmaz maliki olarak kamu mallarının taşkın kullanılmasından doğan zararlardan sorumludurlar ve bunlar da komşuluk ilişkileri, TMK. m. 730 bakımından özel hukuk hükümlerine tabidir.<sup>[214]</sup> Kamu hizmetlerine özgülünen kamu taşınmazlarının kullanılması açısından TMK. m. 730'a göre sorumluluğun doğup doğmayacağı tartışmalıdır fakat hakim görüşe göre kamu mallarının kullanılmasından doğan sorumluluk İdare Hukukuna tabidir, TMK. m. 730'dan ancak kıyasen yararlanılır; dava idare mahkemelerinde açılmalıdır.<sup>[215]</sup>

Tıpkı malik gibi sınırlı ayni hak sahipleri de mülkiyet hakkının taşkın kullanılması sebebiyle davalı sıfatına haiz olurlar.<sup>[216]</sup> Kat mülkiyetinde bağımsız bölümler dolayısıyla verilen zararlardan o bölümün maliki, ortak yerlerin taşkın kullanılmasından doğan zararlardan da bütün kat malikleri müteselsilen sorumlu olurlar.<sup>[217]</sup> Alım halinde mülkiyette TMK. m. 702. gereğince maliklerin sorumluluğu müteselsildir.<sup>[218]</sup>

Paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda paydaşların sorumluluk durumları da tartışmalıdır fakat hâkim görüşe göre meydana gelen zararın tazmini ancak zarar veren fiili yapanlara düşer; eski hale getirme ve tehlikenin giderilmesi için tedbir alma yükümlülüğü paydaşların hepsine aittir.<sup>[219]</sup> Elbirliği mülkiyetinde ise ortakların hepsi zararı tazmin edecektir.

Kişisel hak sahipleri açısından TMK. m. 730'a göre davalı sıfatına haiz olmaları tartışmalıdır. Bir görüşe göre bu kişilerin verdiği zararlardan dolayı açılacak davalarda husumet malike yöneltilmelidir.<sup>[220]</sup> Bir kişisel hakka dayanarak veya sadece malikin izni ile taşınmazı kullananların (işçilerin, müşterilerin,

[212] ABİK, s. 148- 177. “Sorumlu tutulacak malik, zararın gerçekleştiği andaki maliktir.”

[213] ABİK, s. 178.

[214] ABİK, s. 148.

[215] OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 472-473; ERTAŞ, s. 401.

[216] ERTAŞ, s. 400; ABİK, s. 178.

[217] ABİK, s. 178.

[218] ERTAŞ, s. 400.

[219] OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 471; ERTAŞ, s. 400, “Ertas, paylı mülkiyette paydaşların 3. şahıslara karşı TMK. 730. maddeye göre sorumluluğunun müteselsil olduğunu belirtmiştir.”

[220] ABİK, s. 178.

davetlilerin, aile fertlerinin) mülkiyetin kısıtlamalarına aykırı davranışlarından malik sorumludur ancak bu sözü geçen kişilerin davranışları haksız fiil teşkil ederse bunlar TMK. m. 730 uyarınca sorumlu malikle müteselsilen sorumlu olurlar.<sup>[221]</sup>

Taşınmazı kişisel hakka, örneğin kira sözleşmesine dayanarak kullananların TMK. m. 730'a göre sorumlu olup olmayacakları hususunda taşınmaz üzerinde kişisel hakkı olanların TMK. m. 730 hükmüne tabi tutulması gerektiği savunulmuştur.<sup>[222]</sup>

### **Benzer sorumluluk halleri ile mukayesesi:**

1. 6098 sayılı Borçlar Kanununun 69. maddesinde düzenlenen yapı malikinin sorumluluğu, Türk Medeni Kanununun 730. maddesinde düzenlenen taşınmaz malikinin sorumluluğuna benzer. Fakat bu hususta ayrılan üç nokta vardır. Bunlar:<sup>[223]</sup>
  - BK. 60. madde açısından bir bina ve inşaa eseri varlığı şarttır yani bu maddenin uygulama alanı TMK. 730. maddeye göre daha dardır.
  - BK. 60. maddede yalnızca bina ve inşaa eserinin yapım bozukluğu veya eksik bakımından doğan zararlar söz konusudur. Yani bu maddede malikin pasif bir fiili söz konusu olduğu halde TMK. m 730'da malikin aktif, olumlu fiilleri söz konusudur.
  - BK. m. 60 bir taşınmaza bağlı taşınır nitelikte inşaat ve imal olunan taşınır bir eserin yol açtığı zararlara uygulanırken TMK. m. 730 sadece taşınmazlara uygulanır.
2. Çevre Kanunundan kaynaklanan sorumlulukla TMK. 730. maddedeki sorumluluk benzer niteliktedir fakat aralarında fark vardır. Bunlar :<sup>[224]</sup>
  - 09.08.1983 tarihli 2872 Çevre Korunması Kanununun 3. maddesine göre: "Çevreyi kirletenler ve çevreye zarar verenler, sebep oldukları kirlenme ve bozulmadan dolayı kusur şartı aranmaksızın sorumludur. Ancak bunlar, kirlenmenin önlenmesi ve sınırlandırılması için yapılan giderleri ödeme sorumluluğundan, söz konusu kirlenmeyi önlemek için gerekli tedbiri aldıklarını ispat etmek kaydıyla kurtulabilir."

[221] OĞUZMAN; SELİÇİ; ÖZDEMİR, s. 471.

[222] ABİK, s. 148.

[223] Bu farklar için bkz. ERTAŞ, s. 401-402.

[224] (Bu farklar naklen) ERTAŞ, s. 402; Bu farklar için ayrıntılı olarak bkz. ÇÖRTOĞLU, İbrahim Sahir, Çevrenin Kirletilmesinden Doğan Sorumlulukla Taşınmaz Mülkiyetinin Aşkın Kullanılmasından Doğan Sorumluluğun Karşılaştırılması, Yargıtay Dergisi, C.II, S.1-2, 1986, s.77-100.

2872 sayılı Çevre Kanununun 3416 sayılı Kanun ile yapılan değişik 28. maddesine göre “Çevreyi kirletenler ve çevreye zarar verenler sebep oldukları kirlenme ve bozulmadan doğan zararlardan dolayı kusur şartı aranmaksızın sorumludurlar. (f.1) Kirletenin, meydana gelen zararlardan ötürü genel hükümlere göre de tazminat sorumluluğu saklıdır. (f.2)”

Görüldüğü üzere bu sorumluluk TMK. 730. maddedeki sorumluluktan daha ağırdır.

- Çevre Kanununa göre sorumlu kişiler sadece taşınmaz malikleri değildir, çevreyi kirleten herkeştir.
- Malik sadece mülkiyet hakkının taşkın kullanılmasından doğan zararlardan sorumlu olduğu, taşınmazın örf ve âdete uygun kullanımından doğan zararlara, komşular katlanmak zorunda olduğu halde, çevreyi kirletenler nedeni, biçimi ne olursa olsun her türlü kirlenme zararından sorumludur, ayrıca bunun sahip oldukları taşınmazdan kaynaklanması gerekmez.

## 9. SONUÇ

**K**ira sözleşmesinin en önemli özelliklerinden biri kiracının, kiralananı özgülediği amaca uygun olarak kullanmasıdır. Komşulara saygı gösterme borcu da aslında hem bireysel çıkarlara hizmet eden hem de toplumsal çıkarlara hizmet eden bir yükümlülüktür. Hukukta yorum gereğince maddede ki düzenlemeler sadece kanun koycunun ifadeleri olmaktan ibaret değildir ve o maddeler o kanunun diğer maddeleri ve hatta tamamı içinde değerlendirilmelidir bunun yanı sıra bazı maddeler diğer kanunlardaki maddelerle adeta birbirini tamamlar niteliktedir. Kanun maddelerinin diğer kanundaki maddelerle birlikte değerlendirilmesi hukukun gelişimini yani ona yüklenen görevin gerçekleşmesini sağlar. Tıpkı Borçlar Kanununun 316. maddesiyle Türk Medenî Kanununun 737. maddesinde olduğu gibi bu hükümler adeta birbirinin içine geçmiş niteliktedir.

Her iki madde de taşınmazı konu alır. TMK. m. 737'de taşınmaz maliki taşınmazı özgülediği amaca uygun kullanılmalıdır. BK. m. 316'da kiracı kiralananı özgülediği amaca uygun kullanılmalıdır. Her iki madde de taşınmazın amacına uygun kullanımını gerektirir.

Komşu kavramından ne anlaşılması gerektiği, komşulara saygı gösterme borcunun sınırlarının ne olacağı TMK. m. 737'den çıkarılmalıdır. Komşu kavramı dar olarak yorumlanmamalıdır. Türk Hukukunda apartmanda oturanlar hatta komşu taşınmazlarda oturanlar açısından kira sözleşmesinin devamı çekilmez hale geldiğinde, kira sözleşmesi TBK. m. 316/II'ye dayalı olarak feshedilebilecektir. Bu kadar geniş şekilde değerlendirilen komşu kavramını yerinde buluyoruz çünkü kiracının davranışları sonucu zarar gören komşular için komşuluk ilişkisinin devamı artık beklenmiyorsa komşuların bu hakka sahip olması toplumdaki düzenin sağlanması açısından önemlidir. Bu mahalle baskısı oluşturmaz aksine toplumun düzenini sağlar, yeter ki bu hak kötüye kullanılsın, dürüstlük kuralına uygun şekilde kullanılsın. Aynı şekilde TMK. m. 737'de de komşu kavramı geniş yorumlanmalı böylece hak kaybının önüne geçilmelidir.

TMK. 737. maddede komşuluk hakkı gereği taşkın davranışlar sonucu bir zararın meydana gelmesi veya zararın meydana gelme tehlikesinin oluşması halinde yaptırımın ne olacağı açıkça düzenlenmemiştir. Fakat bu taşkınlıklar TMK. 730. maddede düzenlenen hükümlerle taşınmaz malikinin sorumluluğu kapsamında değerlendirilmektedir.

Anayasada yer bulan mülkiyet hakkı hiçbir zaman malike sınırsız yetki vermez. TMK. m. 737'de malik mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür. Aynı şekilde BK. m. 316'da ise

kiracı taşınmazı kullanırken kendi malı imiş gibi yani bir malik gibi özenle ve komşulara saygı çerçevesinde kullanılmalıdır.

Kiracı, TMK. m. 316'daki yükümlülüğüne aykırı hareket ederse kiraya veren kanunda yer alan şartları gerçekleştirerek fesih hakkını kazanır: “*Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralanan kasta ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağına anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.*”

Taşınmaz malikinin sorumluluğunda ise zarar gören komşu hukuka aykırı fiil sonucu zararın meydana gelmiş olmasıyla üç dava hakkı kazanır. Burada kusur aranmaz; kusursuz sorumluluk halidir yeter ki illiyet bağı bulunsun. Yani taşınmaz malikinin sorumluluğu BK. m. 316'daki kiracının sorumluluğuna göre daha geniştir.

Görüldüğü üzere bu iki madde birbirine benzer yani tamamlar niteliktedir. Her ikisi de mülkiyet hakkından doğan yetkilerin toplumda büründüğü haliyle sınırsız olmadığını işaret etmektedir. Aslında iki hüküm de kamu yararına hizmet etmektedir. Çünkü bir kişinin özgürlüğü diğer bir kişinin özgürlüğünün başladığı yerde biter.

Artan nüfus, yapıların sayısının artmasına ve insanların iç içe yaşamasına neden olmaktadır. Bu sebeple insanların davranışları da buna göre şekillenmektedir. Saygı gösterme borcu “*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.*” hükmüne göre şekillenmelidir. Burada örnekleme üzerinden sayılan fiiller gelişen ve değişen toplum ihtiyaçlarına göre şekillenmektedir. Bu fiiller her somut olayın özelliğine, taşınmazın niteliğine, yapısına, yerel örf ve âdete göre belirlenmelidir. Toplumun değişen ihtiyaçlarına cevap vermekte hukukun en önemli niteliğidir. Çünkü hukuk toplumun aynasıdır.

## KAYNAKÇA

- ABİK, Yıldız, Taşınmaz Malikinin Olumlu Müdahaleler Nedeniyle Komşulara Karşı Sorumluluğu, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.XIV, S.3-4, Aralık, 2010, s.145-186.
- ARAL, Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları 3.Bası, Ankara, 2000.
- AYDEMİR, Efrail, Kira Hukuku, Seçkin Yayınları, Ankara, 2012.
- ÇÖRTOĞLU, İbrahim Sahir, Çevrenin Kirletilmesinden Doğan Sorumlulukla Taşınmaz Mülkiyetinin Aşkın Kullanılmasından Doğan Sorumluluğun Karşılaştırılması, Yargıtay Dergisi, C.II, S.1-2, 1986, s.77-100.
- ÇÖRTOĞLU, İbrahim Sahir, Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etkileri Ve Sonuçları, Ankara İktisadi Ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, Ankara, 1982.
- DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Kitabevi Yayınları, Ankara, 2011.
- ERTAŞ, Şeref, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 7. Bası, Seçkin Yayınları, Ankara, 2006.
- ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Sözleşmeler Hukuku- Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, 2. Bası, Ankara, 2012.
- ESENER, Turhan; GÜVEN, Kudret, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, 4. Bası, Ankara, 2008.
- ERDOĞAN, Hasan, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı Ve Tazminat Davaları, Adalet Yayınevi, 1. Bası, Ankara, 2006.
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin, Komşuluk Hukuku Üzerinde (Zarara Verici Taşkınlıklar, Açılan Pencere Konusunda) Karşılaştırmalı Bir İnceleme, Kubalya Armağan, İstanbul, 1974, s. 563-593.
- GÜMÜŞ, Alper Mustafa, " Yeni " 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık Yayınları, İstanbul, 2012.
- KARAHASAN, Mustafa Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu Türk Eşya Hukuku, Cilt I, 1. Bası, Arıkan Yayınevi, İstanbul, 2007.
- OĞUZMAN, M. Kemal; SELİÇİ, Özer; OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi Yayınları, İstanbul, 2006.
- ÖZKAYA, Eraslan, Açıklamalı İçtihatlı El Atmanın Önlenmesi Davaları 2, İmar Çaplı İle Paydaşlar ve Komşular Arasında El Atmanın Önlenmesi, Seçkin Yayınları, 2. Bası, Ankara, 2004.
- ÖZTAN, Bilge, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitabevi Yayınları, 24. Bası, Ankara, 2006.
- PETEK, Hasan, Taşınmaz Malikinin Hukuka Uygun Taşkınlıklardan Sorumluluğu (TMK m.730 / II), Yetkin Yayınları, Ankara, 2005.
- RUHİ, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, Cilt I, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011.
- ŞAHİNİZ, Salih, Gayrimenkul Mülkiyetinin Komşuluk Hukukuna İlişkin Dolayısıyla Kanundan Doğan Sınırlamaları Zaruri (Zorunlu) İrtifaklar (Les Servitudes Necessaires ), Prof. Dr. Nuri Çelik'e Armağan 1, Beta Yayınları, İstanbul, 2001, s.633-690.
- YAVUZ, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 8. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2009.
- YAVUZ, Nihat, Türk Kira Hukuku, C.I, Yetkin Yayınları, Ankara, 2003.
- YETİK, Nurten, Eşya Hukuku, Bilge Yayınevi, Ankara, 2003.







