

TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞU

İLHAMİ UTKU ÖZKAN

İstanbul, 2021

İÇİNDEKİLER

I. GENEL OLARAK TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞU	4
II. SORUMLULUĞUN HUKUKİ NİTELİĞİ	5
III. SORUMLULUĞUN ŞARTLARI	6
A. TAŞINMAZIN MÜLKİYETİNDEN DOĞAN HAKKIN YASAL KISITLAMALARA AYKIRI KULLANILMASI	6
1. <i>Mülkiyet Hakkının Taşkın Kullanılması Gerekliliği</i>	6
2. <i>Zararın ya da Zarar Tehlikesinin Doğmuş Olması</i>	7
3. <i>İllyet Bağı</i>	7
B. TAŞINMAZIN MÜLKİYETİNDEN DOĞAN HAKKIN YASAL SINIRLARA UYGUN KULLANILMASI	7
1. <i>Mülkiyet Hakkının Hukuka Uygun ve Kaçınılmaz Olarak Taşkın Kullanılması</i>	8
2. <i>Zararın Doğmuş Olması</i>	8
3. <i>İllyet Bağı</i>	8
IV. SORUMLULUĞU ORTADAN KALDIRAN HALLER	9
V. SORUMLULUĞUN SONUÇLARI	9
A. AÇILABİLECEK DAVALAR	9
1. <i>Tehlikenin Önlenmesi Davası</i>	9
2. <i>Eski Hale İade Davası</i>	10
3. <i>Tazminat Davası</i>	10
B. TARAFLAR	11
1. <i>Dava Hakkı Sahipleri</i>	11
2. <i>Davalılar</i>	12
3. <i>Devletin ve Diğer Kamu Tüzel Kişilerinin Durumu</i>	13
VI. TAŞINMAZ MALİKİNİN SORUMLULUĞUNUN YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞU İLE KARŞILAŞTIRILMASI	14

GİRİŞ

Mülkiyet hakkı hak sahibine en geniş yetkileri tanıyan hak olmakla birlikte söz konusu hakkın bir takım hukuki sınırlamaları da bulunmaktadır. Bu sınırlamalardan bazıları komşuluk ilişkilerine dair olup mülkiyet hakkı sahibi, bu hakkı kullanırken mülkiyet hakkının sınırlarını aşarak komşularını olumsuz şekilde etkilememe, diğer bir ifadeyle taşkın davranışta bulunmama yükümlülüğü altında bulunmaktadır. İşte malikin komşuluk ilişkilerinden kaynaklanan bu yükümlülüğünü ihlal ederek komşularına zarar vermesi halini düzenlemek adına kanun koyucu “Taşınmaz malikinin sorumluluğu” kenar başlıklı Türk Medeni Kanunu (TMK) madde (m.) 730’u getirmiştir.

Çalışmamızda bu sorumluluk hali gerekli yerlerde mülkiyet hakkının kısıtlamalarından da bahsedilerek detaylı bir biçimde incelenecek ve nihayet “Yapı malikinin sorumluluğu” kenar başlıklı Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 69 ile karşılaştırılarak benzer ve farklı yönleri ifade edilecektir.

I. Genel Olarak Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu

Mülkiyet hakkı aynı haklar arasında en geniş yetkileri tanıyan hak olmakla birlikte hak sahibine bir takım ödevler de yüklemektedir. Buna göre TMK'nın çeşitli maddelerinde mülkiyet hakkını kısıtlayan hükümlere yer verilmiş olup, bu kısıtlamalara aykırı davranılması sonucunda taşınmaz malikinin sorumluluğu doğabilmektedir. Çalışmamızın konusunu oluşturan taşınmaz malikinin sorumluluğu TMK m. 730'da düzenlenmektedir. Söz konusu madde uyarınca malik mülkiyet hakkını, bahsedilen yasal kısıtlamalar çerçevesinde kullanmakla yükümlü olup bu yükümlülüğü yerine getirmemesi yani mülkiyet hakkını yasal sınırları aşacak biçimde kullanması halinde ortaya çıkan zarardan sorumlu olabilecektir.

Bir kimsenin, meydana gelen zarardan sorumlu tutulabilmesi için öncelikle söz konusu zarar ve sorumlu tutulacak olan kişinin eylemi arasında uygun illiyet bağı olmalı ve kişinin eylemi TBK m. 49 uyarınca "kusurlu ve hukuka aykırı" olmalıdır. Bu genel hükümden çıkarılacak sonuç ise kusuru bulunmayan kişinin doğan zarardan sorumlu tutulamayacağıdır. Nitekim doktrinde de sorumluluk hukukunda kuralın kusur sorumluluğu olduğu kabul edilmektedir. Kural bu şekilde olmakla birlikte kanun koyucu gerekli gördüğü bazı özel hallerde kişinin kusuru olmasa da sorumlu tutulabileceğini açıkça belirtmiştir. Örneğin, Türk Borçlar Kanunu'ndan doğan kusursuz sorumluluk hallerine (TBK m. 65, 66, 67, 69) bakıldığında ilgili maddelerin üst başlığının "kusursuz sorumluluk" olarak düzenlenmesi kanun koyucunun bahsi geçen genel kurala bir istisna getirdiğini açıkça göstermektedir. Çalışmamızın konusunu oluşturan taşınmaz malikinin sorumluluğuna ilişkin benzer bir inceleme yapıldığında ise maddenin içeriğinde ya da kenar başlığında taşınmaz malikin sorumluluğunun kusursuz sorumluluk olduğuna ilişkin bir ibare bulunmamaktadır. Fakat gerek Yargıtay içtihatlarında gerekse doktrinde, ilgili hükmün kusursuz sorumluluk hali olarak değerlendirildiği görülmektedir. Doktrinde bazı yazarlar söz konusu maddenin kusursuz sorumluluğa ilişkin olmasının sebebini madde içeriğinde kusur koşulunun aranmaması¹ olarak belirtmekte olsa da yukarıda da açıldığı üzere genel kuralın kusur sorumluluğu olduğu ve istisnai bir durum olan kusursuz sorumluluğun uygulanması için kanunda bunun açıkça belirtilmiş olması gerektiği düşünüldüğünde, öne sürülen sebep kanımızca yerinde değildir. Fakat bir an için maddenin kusur sorumluluğuna ilişkin olduğu kabul edilir ise, zarara sebebiyet veren taşınmaz malikin kusurlu olması durumunda her zaman için TBK m. 49 kapsamında sorumlu tutulabileceği, hatta olumsuz (yapmama fiilinden) bir davranışı ile (yapı eserlerinin yapım veya bakımındaki olumsuzluklardan doğan bozukluk ve noksanlıklardan) zarara sebebiyet vermesi durumunda TBK m. 69 kapsamında sorumlu tutulabileceği² görülmektedir. Böylece kusur arandığı varsayımında ilgili hükmün pratik olarak bir anlamı kalmayacağı ve ayrıca kanun koyucunun bu hükmü getirmekteki amacının, malikin taşkın eyleminden zarar gören komşuyu korumak, ona kolaylık sağlamak olduğu birlikte düşünüldüğünde maddenin kusursuz sorumluluğa ilişkin olduğu yönünde yorum yapmak isabetli olacaktır.

¹ Ahmet **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Bası, Ankara 2020, s. 462.

² Fikret **EREN**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Baskı, Ankara 2020, s. 748.

Sonuç olarak, malikin mülkiyet hakkını yasal sınırlamaları aşacak biçimde kullanmasından dolayı sorumluluğuna gidebilmek için kural kusur sorumluluğu olmakla birlikte TMK m. 730 "Taşınmaz malikinin sorumluluğu" kenar başlığı ile bu kurala bir istisna getirmektedir. Söz konusu madde ile kanun koyucu taşınmaz mülkiyet hakkının taşkın kullanılmasından doğan zararlara karşı komşuları korumaktadır. Burada bir fiilden ya da bir davranıştan değil bir şeyden doğan sorumluluk söz konusudur.³

II. Sorumluluğun Hukuki Niteliği

Taşınmaz malikinin sorumluluğunu düzenleyen TMK m. 730'un ilk fıkrasına bakıldığında malikin mülkiyet hakkını yasal kısıtlamalarına aykırı olarak kullanılması neticesinde doğan kusursuz sorumluluk hali düzenlenmektedir. Burada sorumluluğun dayanağı konusunda doktrinde bir fikir birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe göre⁴ söz konusu durumda tehlike sorumluluğu söz konusudur. Tehlike sorumluluğundan söz edebilmek için ilk olarak başkalarının mal ve can güvenliğini tehdit eden ve zarar yaratabilen tehlikeli faaliyetler ya da nesnelere⁵ söz konusu olması gerekmektedir. Taşınmaz malikinin sorumluluğunda ise bir taşınmaz ve bu taşınmazın malikin varlığı söz konusudur. Bu bakımdan ne taşınmaz ne de taşınmazın maliki tek başına bir tehlike oluşturduğundan sorumluluğun tehlike esasına dayandığını kabul etmek kanımızca mümkün görünmemektedir. Doktrinde bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre ise mülkiyet hakkının sırf taşkın kullanılması, malikin davranışının kusurlu olup olmamasına bakılmaksızın sorumluluğu doğurduğundan burada özen sorumluluğu söz konusudur⁶. Bunun yanında, ilgili düzenlemeye bakıldığında malikin kurtuluş kanıtı getirerek sorumluluktan kurtulma imkanı bulunmadığından söz konusu özen sorumluluğu ağırlaştırılmış özen sorumluluğu olarak adlandırılabilir.

TMK m. 730'un ikinci fıkrası ise yerel adete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan sorumluluk halini düzenlenmektedir. Bu halde ise kanun koyucu; yerel adetlere uygun ve kaçınılmaz olan taşkınlığa katlanma külfeti bulunan komşunun, katlanmak zorunda kaldığı taşkınlığın karşılığında mülkiyet hakkını taşkın olarak kullanan malikin söz konusu komşu taşınmaz malikine uygun bir bedel ödemesini öngörmüştür. Diğer bir ifadeyle taşınmaz maliki, söz konusu taşkınlıktan dolayı komşu taşınmaz malikin zararından sorumlu tutulmaktadır. Buradaki sorumluluk bir hakkaniyet sorumluluğu olup dayandığı temel ise fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesidir. Nitekim söz konusu fıkranın gerekçesi incelendiğinde de taşınmaz malikin taşkınlıklardan doğan sorumluluğunda çatışan yararların denkleştirilmesine olanak sağlandığı ve maddenin fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi doğrultusunda düzenlendiği ifade edilmektedir.

³ EREN, s. 747.

⁴ Mustafa Reşit KARAHASAN, Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, Cilt I, İstanbul 2007, s.964.

⁵ KILIÇOĞLU, s. 413.

⁶ EREN, s. 750.

III. Sorumluluğun Şartları

TMK'nın 730. maddesinde taşınmaz malikinin sorumluluğunun iki farklı durumdan kaynaklanabileceği öngörülmüştür. Buna göre maddenin ilk fıkrasında, taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını yasal sınırlamalara aykırı olarak kullanması halinde ortaya çıkan zarardan ya da zarar tehlikesinden doğabilecek sorumluluk hali düzenlenmekte iken, maddenin ikinci fıkrasında ise taşınmaz malikinin yerel adete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklarından doğan sorumluluk hali, başka bir ifadeyle mülkiyet hakkını yasal sınırlar içerisinde ve taşkın olarak kullanırken bir zararın ortaya çıkması halinde doğabilecek sorumluluk hali düzenlenmektedir.

A. Taşınmazın Mülkiyetinden Doğan Hakkın Yasal Kısıtlamalara Aykırı Kullanılması

1. Mülkiyet Hakkının Taşkın Kullanılması Gerekliliği

İlk olarak, kanun koyucunun TMK m. 730 ile düzenlediği sorumluluk halinin taşınmazlara ilişkin olduğu gerek madde metninden gerekse maddenin kenar başlığından açıkça anlaşılmaktadır. Bu sebeple taşınmaz malikinin sorumluluğu madde kapsamı dışında kalmaktadır.

Taşınmaz malikinin TMK m. 730'un birinci fıkrası kapsamında sorumlu tutulabilmesi için öncelikle malikin, mülkiyet hakkını taşkın olarak kullanması ve bu taşkın kullanımın hukuka aykırılık teşkil etmesi gerekmektedir.

Hangi davranışların taşkın kullanım olarak değerlendirilmesi gerektiği incelendiğinde TMK m. 737'de taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını kullanırken içerisinde kalması gerektiği sınırların belirlendiği görülmektedir. Bu nedenle taşınmaz malikinin sorumluluğuna ilişkin hüküm TMK m. 737 ile birlikte incelemelidir. Buna göre TMK m. 737'nin taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını kullanırken çizdiği sınıra bakıldığında maddede malikin komşuları olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlü olduğuna hükmedilmektedir. Böylece, taşınmaz malikinin TMK m. 730'un birinci fıkrası kapsamında sorumluluğuna gidebilmek için öncelikle komşuluk hukukuna aykırı bir fiilin bulunması gerekmektedir. TMK m. 737'nin ikinci fıkrasında komşuluk hukukuna aykırılık teşkil edebilecek davranışlar örnek olarak sayılmıştır. Bu kapsamda özellikle taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel adetlere göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartmanın, gürültü veya sarsıntı yapmanın yasak olduğu belirtilmiş ve taşkın davranış olarak gösterilmiştir.

Komşuluk hukukuna ilişkin bir kısıtlama da TMK m.738'de yer almaktadır. Bu hükümlerle bir taşınmaz malikinin tamamen kendi arazisi sınırları içerisinde olsa dahi yapı ve kazı serbestisi komşuları lehine kısıtlanmış olup bu kısıtlamanın aşılması TMK m. 730'un birinci fıkrası gereğince malikin sorumluluğuna yol açacaktır.⁷

⁷ Yasemin **YILMAZ**, Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 24, Sayı 2, Aralık 2018, s. 1155.

2. Zararın ya da Zarar Tehlikesinin Doğmuş Olması

TMK m. 730'un birinci fıkrası kapsamında sorumluluk doğması için gerekli bir diğer şart da mülkiyet hakkının taşkın kullanılması sonucunda bir zararın ya da zarar tehlikesinin ortaya çıkmış olmasıdır. Söz konusu zarar kişiye ilişkin, yani bedensel bütünlüğün zedelenmesinden doğan bir zarar olabileceği gibi eşyaya ilişkin bir zarar da olabilir⁸.

Zarar, fiili harcamalara, değer kayıplarına ilişkin olduğu kadar, taşınmazın bir süre kiraya verilememesi, tarlanın ekilememesi, zehirli gazların ve şiddetli gürültülerin sağlığı bozucu etkileri dolayısıyla çalışma yeteneğinin azalması yüzünden yoksun kalınan kâra ilişkin de olabilir.⁹

3. İlliyet Bağı

Son olarak ortaya çıkan zararın mülkiyet hakkının taşkın kullanılması dolayısıyla ortaya çıkmış olması gerekmekte yani taşkın kullanım ile zarar arasında uygun illiyet bağı bulunması gerekmektedir. Bu illiyet bağının varlığı; mülkiyet hakkının taşkın kullanımının hayat tecrübelerine ve olayların olağan akışına göre, somut olayda gerçekleşen türden bir zararı meydana getirmeye elverişli olup olmadığına bakılarak¹⁰ anlaşılacaktır.

TMK m. 730'da taşınmaz malikine, dikkat ve özen ilkesine dayanan kusursuz sorumluluk hallerinde olduğu gibi bir kurtuluş kanıtı getirebilme imkanı tanınmadığından yukarıda bahsedilmişti. Böyle bir imkanın bulunmaması sebebiyle, mülkiyet hakkını taşkın olarak kullanan malikin bir kurtuluş karinesine dayanarak zarar ve taşkın kullanım arasındaki illiyet bağını kesmesi de mümkün değildir. Bunun yanında her ne kadar TMK m. 730'da bir kurtuluş karinesi bulunmamakta olsa da mülkiyet hakkını taşkın olarak kullanan malikin genel hükümlerden hareketle illiyet bağını kesen mücbir sebep, zarar görenin veya üçüncü kişinin ağır kusuru¹¹ hallerinden birinin olduğunu kanıtlayarak sorumluluktan kurtulabilecektir.

B. Taşınmazın Mülkiyetinden Doğan Hakkın Yasal Sınırlara Uygun Kullanılması

Taşınmaz malikinin sorumluluğunu düzenleyen TMK m. 730'un ikinci fıkrası; hakim, yerel adete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan zararların uygun bir bedelle denkleştirilmesine hükmedebileceğini düzenlemektedir. Fıkarda yerel örfeye uygun ve kaçınılmaz olan taşkınlıklardan yani hoşgörü sınırlarını aşmış olmakla birlikte halen mülkiyet hakkının yasal sınırları içerisinde kalmış olan kaçınılmaz taşkınlıklardan söz edildiği görülmektedir.

TMK m. 730'un ikinci fıkrası kapsamında taşınmaz malikinin sorumluluğunun doğması için taşınmaz malikinin hukuka uygun taşkın bir davranışının olması, taşkınlığın hoşgörü sınırını

⁸ EREN, s. 751.

⁹ YILMAZ, Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu, s. 1156.

¹⁰ EREN, 751.

¹¹ Haluk TANDOĞAN, Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, Ankara 1981, s. 204.

aşması, taşkınlığın malik tarafından alınacak tedbirlerle önlenemez olması yani kaçınılmaz olması, bununla bir kimseye zarar verilmesi ve bu davranış ile zarar arasında uygun nedensellik bağının bulunması gerekmektedir¹².

1. Mülkiyet Hakkının Hukuka Uygun ve Kaçınılmaz Olarak Taşkın Kullanılması

Malikin TMK m. 730'un ikinci fıkrası kapsamında sorumluluğuna gidebilmek için ilk olarak (ilk fıkra kapsamında malikin sorumluluğuna gidilirken gerekli olduğu gibi) mülkiyet hakkının taşkın kullanılması gerekmektedir. Buradaki taşkın kullanımın ilk fıkraya göre iki yönden farklılığı bulunmaktadır. İlk olarak taşkınlık kaçınılmaz olmalıdır. Gerçekten de uygulamada özellikle bazı inşaat faaliyetleri ile bazı işletmelerin işletilmesinde kaçınılmaz taşkınlıklar söz konusu olabilmektedir¹³. Taşkın kullanımın kaçınılmaz olmasına ek olarak söz konusu fıkra kapsamında malikin sorumluluğuna gidebilmek için taşkın hukuka uygun olması gerekmektedir. Nitekim maddede de "yerel adete uygun" olması gerektiği ifade edilmektedir.

Sonuç olarak ancak malikin taşınmazı kullanırken hoşgörü sınırını aşması fakat yine de hukuk kuralları içerisinde hareket etmesi durumunda TMK m. 730'un ikinci fıkrasındaki taşkınlıktan söz edilebilecektir.

2. Zararın Doğmuş Olması

TMK m. 730'un ikinci fıkrası kapsamında; yine söz konusu maddenin ilk fıkrasından farklı olarak, malikin sorumluluğuna gidebilmenin ancak zararın doğmuş olması halinde mümkün olduğu öngörülmüş olup zarar tehlikesinin bulunması fıkra kapsamı içerisine alınmamıştır. Söz konusu düzenleme yukarıda da bahsedildiği üzere fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesinden kaynaklandığından, öncelikle bir fedakarlığın söz konusu olması ve buna paralel olarak da zararın ortaya çıkması gerektiği sonucuna ulaşılabilmektedir.

Fedakarlığın denkleştirilmesinde zarar verenle zarar gören arasında zararın hakkaniyete uygun bir şekilde paylaşılması söz konusu olduğundan her zaman tam bir tazminat söz konusu olmayabilecektir.¹⁴

3. İlliyet Bağı

Malikin TMK m. 730'un ikinci fıkrası kapsamında sorumlu tutulabilmesi için gerekli son şart; malikin hukuka uygun ve kaçınılmaz taşkınlığı ile meydana gelen zarar arasında uygun illiyet bağının bulunmasıdır.

¹² YILMAZ, Taşınmaz Malikin Sorumluluğu, s. 1158.

¹³ EREN, 759

¹⁴ TANDOĞAN, Sözleşme Dışı Sorumluluk, s. 51.

“Taşınmazın Mülkiyetinden Doğan Hakkın Yasal Kısıtlamalara Aykırı Kullanılması” başlığı altında yapılan illiyet bağına ilişkin açıklamalar bu bölüm için de geçerli olup¹⁵ aynı açıklamalar bu bölümde tekrar yapılmayacaktır.

IV. Sorumluluğu Ortadan Kaldıran Haller

Taşınmaz malikinin sorumluluğunda diğer özen sorumluluklarında olduğu gibi bir kurtuluş kanıtı getirilerek sorumluluktan kurtulma ihtimalinin olmadığından önceki bölümlerde bahsedilmişti. Her ne kadar bu şekilde sorumluluktan kurtulmak mümkün olmasa da genel hükümler çerçevesinde zarar ve taşkın kullanım arasında diğer bir ifadeyle zarar ve fiil arasında illiyet bağını kesen bir sebebin varlığını kanıtlayarak sorumluluktan kurtulmak mümkün olabilecektir.

Buna göre mücbir sebebin varlığı veya üçüncü kişinin ağır kusuru gibi haller genel hükümler çerçevesinde fiil ile zarar arasındaki illiyet bağını kesen sebeplere örnek gösterilebilir¹⁶.

Zarar görenin ağır kusuru nedeniyle taşınmaz malikinin sorumluluktan kurtulması kanımızca mümkün değildir. Zarar görenin kusurlu olması durumu; ancak TBK m. 52 kapsamında hakimin tazminatı indirmesi ya da tamamen kaldırması için bir sebep oluşturabilecek olup taşınmaz malikinin sorumluluğunu ortadan kaldırmayacaktır.

V. Sorumluluğun Sonuçları

A. Açılacak Davalar

TMK m. 730 kapsamında açılacak üç çeşit dava bulunmaktadır. Bunlar tehlikenin önlenmesi davası, tazminat davası, eski hale iade davasıdır.

1. Tehlikenin Önlenmesi Davası

Taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını, hakkın yasal kısıtlamalarına aykırı bir şekilde kullanması halinde TMK m. 730, zarar tehlikesi ile karşılaşan kişinin malik aleyhine tehlikenin giderilmesi davası açabileceğini öngörmektedir. Tehlikenin giderilmesi davası bir zarar tehlikesinin ortaya çıkması halinde tehlikeye maruz kalan kimsenin, henüz zarar meydana gelmeden, tehlikenin giderilmesini talep etmesini sağlamaktadır¹⁷. Bu dava ile taşınmaz malikinin henüz başlamamış, yalnızca tasarlanmış olan zarar verme tehlikesi taşıyan davranış ve girişimlerinin, yakın gelecekte mülkiyetten doğan ödevleri ihlal edeceği anlaşılırsa, söz konusu davranışların önlenmesi ve taşkın müdahalelerden kaçınması istenebilir.

¹⁵ Bkz. Bölüm III-A-3.

¹⁶ Örn: “Deprem sonucu, tarladaki su havuzu çatlamış, aşağıdaki tarlayı basarak ürünlerin yok olmasına yol açmışsa mücbir sebeple; havuza patlayıcı madde koyanların fiili sonucu bu zarar meydana gelmişse üçüncü kişinin ağır kusuru nedeniyle (...) taşınmaz sahibinin sorumluluktan kurtulması mümkün olabilir.” **KILIÇOĞLU**, 464.

¹⁷ M. Kemal **OĞUZMAN**/Özer **SELİÇİ**/Saibe **OKTAY-ÖZDEMİR**, Eşya Hukuku, 21. Bası, İstanbul 2018, s 596.

2. Eski Hale İade Davası

TMK m. 730'un öngördüğü diğer bir dava olan eski hale iade davası yasal kısıtlamalara aykırı davranış teşkil eden sebebin ortadan kaldırılmasını amaçlamakta olup mülkiyet hakkının taşkın olarak kullanıldığı taşınmazda, bu taşkınlığı meydana getiren sebebin ortadan kaldırılmasını sağlar¹⁸. Doktrinde bir görüşe göre söz konusu davanın TMK m. 683'te düzenlenen el atmanın önlenmesi davasının özel bir görünümü olduğu savunulmakla birlikte¹⁹ bizim de katıldığımız diğer bir görüşe²⁰ göre TMK m. 683, malikin mülkiyet hakkını haksız müdahalelere karşı koruması için getirilmiş bir hükümken TMK m. 730 malikin mülkiyet hakkı vasıtası ile komşularına verdiği zararları gidermek adına getirilmiş bir hükümdür. Bu nedenle aralarında bir genellik-özellik ilişkisinin olduğunu kabul etmek kanımızca mümkün gözükmemektedir.

3. Tazminat Davası

TMK m. 730 kapsamında açılacak son dava türü olan tazminat davası, mülkiyet hakkının taşkın kullanılması yüzünden meydana gelen maddi ve manevi zararın giderilmesini sağlar²¹. Bu dava eski hale iade davası ile birlikte açılacak olup zarar gören, hem malikin taşkın davranışının sebebinin ortadan kaldırılmasını hem de bu taşkın davranış sebebiyle uğramış olduğu zararın tazminini talep edebilecektir. Malikin kusurlu olması durumunda zarar görenin TBK m. 49 kapsamında da zararının tazminini isteme olanağı bulunmaktadır. Fakat TBK m. 49 kapsamında zarar gören, malikin kusurunu ispat etmek zorunda olduğundan malikin kusuru bulunmakta olsa dahi (şartlarının gerçekleşmiş olması halinde) TMK m. 730 kapsamında malik aleyhine dava açmak zarar gören için daha avantajlı olacaktır. Keza TMK m. 730 bir kusursuz sorumluluk hali olduğundan söz konusu madde kapsamında dava açıldığında zarar gören, malikin kusurunu ispat etme külfetinden kurtulmuş olur.

Hukuka uygun taşkınlıklardan diğer bir ifadeyle yerel adete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan zararlar için hakimün uygun bir bedelle zarar görenin zararının denkleştirilmesine (TMK m. 730'un ikinci fıkrası uyarınca) karar verebileceğinden önceki bölümlerde bahsedilmişti. Burada (TMK m. 730/II kapsamında) mülkiyet hakkını taşkın olarak kullanan malikin fiili hukuka uygun olduğundan kanun koyucu, zarar görene eski hale iade davası açma hakkını tanımamıştır. Zarar gören, her ne kadar eski hale iade davası açamayacak olsa da uğradığı zararın denkleştirilmesi için tazminat davası açabilecektir. Bu durumda hakim TMK m. 730'un ikinci fıkrası uyarınca bir denkleştirme bedeline hükmedebilecektir.

¹⁸ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 594.

¹⁹ Bkz. Selahattin Sulhi TEKİNAY/Sermet AKMAN/Haluk BURCUOĞLU/Atilla ALTOP, Eşya Hukuku, Cilt I, 5. Bası, İstanbul 1989, s. 490.

²⁰ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 597.

²¹ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 596.

B. Taraflar

1. Dava Hakkı Sahipleri

Taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını taşkın olarak kullandığı hallerde TMK m. 730, dava hakkının “zarar gören veya zarar görme tehlikesi ile karşılaşan” kişilere tanındığı yönünde bir hüküm getirmektedir. Söz konusu kişilerin kimler olabileceği ise kanunda belirtilmemiştir. Bu sebeple doktrinde konuya ilişkin farklı görüşler mevcuttur.

Bir görüşe göre kanunda bir sınırlama yapılmadığından malikin taşkın eylemi sonucu zarar gören herkes söz konusu hükme dayanarak dava açabilecektir²². Burada dava hakkı sahibi zarar gören komşunun yanında komşu sıfatını taşımayan fakat malikin taşkın eyleminden zarar gören üçüncü kişiler de olabilecektir.

Konuya ilişkin doktrindeki diğer bir görüş ise TMK m. 730’un; malikin mülkiyet hakkının yasal kısıtlamalarını ihlal etmesini bir yaptırıma bağladığı temeline dayanarak her somut olayda ihlal edilen yasal kısıtlamanın kimi koruduğunun incelenerek dava hakkı sahiplerinin belirlenmesi gerektiğini savunmaktadır²³. Bu görüş ışığında mülkiyet hakkına getirilen sınırlamaların yalnızca komşuyu koruduğu hallerde üçüncü kişilerin TMK m. 730’a dayanma imkanı bulunmamaktadır.

Bizim de katıldığımız doktrindeki üçüncü bir görüş ise TMK m. 730 hükmünün yalnızca komşuluk hukukuna ilişkin olduğunu bu yüzden ancak zarar gören ya da zarar tehlikesi ile karşılaşan komşuların dava hakkı sahibi olabileceğini savunmaktadır²⁴. Buna göre zarar gören üçüncü kişinin TMK m. 730’a dayanma olanağı bulunmamaktadır. Öte yandan bu görüşe göre komşu kavramı geniş olarak yorumlanmalıdır. Başka bir deyişle yalnızca bitişik taşınmaz olarak değil mülkiyet hakkının taşkın kullanımından olumsuz yönde etkilenecek her taşınmaz sakini²⁵ komşu kavramı içerisinde değerlendirilmelidir.

Zarar gören komşunun kim olabileceği diğer bir deyişle komşu taşınmaz üzerinde hangi hakka sahip olanların TMK m. 730’a dayanarak dava açabileceği malik, sınırlı aynı hak sahipleri ve kişisel hak sahipleri açısından incelenecek olursa; ilk olarak taşınmazı kullanma ondan yararlanma ve taşınmaz üzerinde tasarruf etme yetkisini haiz olan malikin dava hakkı sahibi olduğu görülmektedir.

Taşınmaz malikinin taşınmazı mülkiyet hakkının yasal kısıtlamalarına aykırı kullanması sebebiyle zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan sınırlı aynı hak sahipleri ve kişisel hak sahipleri de TMK m. 730 kapsamında dava hakkı sahibi olabileceklerdir²⁶.

²² Turgut AKINTÜRK, Eşya Hukuku, 1. Bası, İstanbul 2009, s. 571.

²³ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 600.

²⁴ TANDOĞAN, Mesuliyet Hukuku, s. 210-211.

²⁵ YILMAZ, Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu, s. 1161.

²⁶ TANDOĞAN, Mesuliyet Hukuku, s. 211; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 601.

2. Davalılar

TMK m.730 kapsamında sorumlu tutulabilecek kişileri belirlemek için öncelikle mülkiyet hakkının içeriğini incelemek gerekmektedir. Buna göre mülkiyet hakkı hak sahibine; kullanma (usus), yararlanma (fractus) ve tasarruf etme (abusus) yetkilerini sağlamaktadır. Bu çerçevede sorumlu tutulabilecek kişilerin kimler olduğu incelendiğinde; TMK m. 730'da yalnızca taşınmaz malikinden bahsedildiği görülmektedir. Kanunun lafzı her ne kadar bu yönde olsa da, taşınmaz mülkiyet hakkının sınırlamalarına aykırı kullanan sınırlı ayni hak sahipleri de söz konusu madde kapsamında sorumlu tutulmalıdır²⁷. Nitekim sınırlı ayni hak sahipleri mülkiyet hakkının malike sağladığı kullanma ve yararlanma yetkilerine sahip olabilmektedir. O halde malikin yetkilerini haiz olan sınırlı ayni hak sahiplerinin de mülkiyet hakkının yasal kısıtlamalarına aykırı davranışlarından TMK m. 730 çerçevesinde sorumlu tutulabilmesi gerekmektedir. Konuyla bağlantılı bir başka husus ise malikin sınırlı ayni hak sahibi ile müteselsil sorumlu tutulup tutulmayacağıdır. Kanımızca burada değerlendirilmesi gereken ölçüt hukuki hakimiyet olmalıdır. Malik yararlanma ya da kullanma yetkilerini sınırlı ayni hak sahibine devretmektedir. Bu durumda yararlanma ya da kullanma yetkilerini sınırlı ayni hak sahibi haiz olup, malikin sınırlı ayni hak sahibine hukuken müdahale etme imkanı da bulunmamaktadır. Buradan çıkarılacak sonuç ise taşınmaz üzerinde malikin hukuki hakimiyetinin bulunmadığı olduğundan, malikin sınırlı ayni hak sahibi ile birlikte sorumlu tutulmaması mümkün görünmemektedir.

Taşınmazın mülkiyetinin birden çok kişiye ait olduğu durumlar söz konusu olabilmektedir. Taşınmaza birden çok kişi elbirliğiyle malik bulunuyorsa davanın bütün ortaklar aleyhine açılması gerekir. Bu halde her bir malik TMK m. 701/II uyarınca taşınmazın tamamına malik olduğundan taşınmaz mülkiyetinin kullanılmasından doğan TMK m. 730 kapsamındaki zarardan her bir malik müteselsil olarak sorumlu olur²⁸.

Mülkiyetin paylı mülkiyet olması durumunda ise doktrinde iki farklı görüş mevcuttur. Bir görüşe göre paydaşlar arasında müteselsil sorumluluk söz konusu olup²⁹ bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre Türk hukukunda müteselsil sorumluluk istisnai bir sorumluluk olduğundan ve aslolanın birden fazla borçlunun borçtan payı oranında sorumlu olması olduğundan pay sahiplerinin taşkına sebep olan eylemi birlikte gerçekleştirmeleri halinde TMK m. 730 kapsamındaki sorumlulukları payları oranında olmalıdır. Keza müteselsil borçluluk, ancak kanunla öngörülen ya da sözleşme ile kararlaştırılan hallerde söz konusu olabilir (TBK m. 162)³⁰. Buna karşılık taşkın eylemi tüm paydaşlar değil de paydaşlardan bazılarının gerçekleştirmesi durumunda yalnızca eylemi gerçekleştiren paylı mülkiyet sahipleri yine payları oranında sorumlu olacaklardır.

²⁷ **TANDOĞAN**, Mesuliyet Hukuku, s. 205; **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 601; Hüseyin **HATEMİ**/Rona **SEROZAN**/Abdülkadir **ARPACI**, Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s. 668; Kanunda yalnızca malikin sayılmış olup diğer hak sahipleri sayılmadığından yalnızca malikin sorumlu tutulabileceğine ilişkin görüş için bkz. **KILIÇOĞLU** s. 462.

²⁸ Aynı yönde bkz. **EREN**, s. 753.

²⁹ Haluk **TANDOĞAN**, Türk Mesuliyet Hukuku, Ankara 1961 s. 204; **EREN**, s. 753.

³⁰ **KILIÇOĞLU** s. 463.

Kişisel hak sahiplerinin TMK m. 730 çerçevesinde sorumlu olup olamayacağı incelendiğinde ise doktrinde farklı fikirlerin bulunduğu görülmektedir. Bir görüşe göre³¹ kişisel hak sahiplerinin de söz konusu madde kapsamında sorumlu tutulabilmesi gerekmektedir. İsviçre Federal Mahkemesi yeni bir kararında da kişisel hak sahiplerinin de TMK m. 730'a göre sorumlu olabileceği görüşündedir³². Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe³³ ve bu görüşe paralel olan Yargıtay kararlarına³⁴ göre kişisel hak sahiplerini, davranışlarından dolayı TMK m. 730 kapsamında sorumlu tutma imkanı bulunmamaktadır. Söz konusu madde mülkiyet hakkına ilişkin olduğundan kişisel hak sahiplerinin bu madde kapsamında sorumlu tutulması kanaatimizce mümkün değildir³⁵. Nitekim aynı hak sahiplerinin taşınmaz mülkiyet hakkının yasal kısıtlamalarını aşacak şekilde kullanmalarını yaptırma bağlayan hükmün şahsi hak sahiplerine uygulanması yerinde olmayacaktır.

Doktrinde bir görüşe göre, bir kişisel hakka dayanarak veya sadece malikin izni ile bir taşınmazı kullanan kişilerin ya da malikin kendisiyle birlikte yaşayan aile bireylerinin mülkiyet hakkı kısıtlamalarına aykırı davranışlarından malik sorumludur³⁶. Bu görüş kanaatimizce çoğu zaman geçerli olmakla birlikte istisnai durumları göz ardı ettiğinden eksik niteliktedir. Kişisel hak sağlayan hukuki ilişkide malikin borçlu olmadığı bir durumda dahi maliki kişisel hak sahibinin taşkın eyleminden sorumlu tutmak yerinde olmayacaktır³⁷. Bu nedenle söz konusu ifadenin kanımızca "malikin borçlu olduğu bir hukuki ilişkideki kişisel hakka dayanarak veya sadece malikin izni ile bir taşınmazı kullanan kişilerin ya da malikin kendisiyle birlikte yaşayan aile bireylerinin mülkiyet hakkı kısıtlamalarına aykırı davranışlarından malik sorumludur." şeklinde olması gerekmektedir.

3. Devletin ve Diğer Kamu Tüzel Kişilerinin Durumu

Devlet ve kamu tüzel kişilerinin taraf olduğu durumlarda doktrindeki genel olarak ikili bir ayırım yapılmaktadır. Bu ayırım kamu tüzel kişilerinin özel mülkiyetine tabi taşınmazlar ve kamu hizmetine tahsis edilmiş olan kamu taşınmazları şeklindedir. Bu ayırım neticesinde doktrindeki bir görüş; devlet ve kamu tüzel kişilerinin, özel mülkiyetine tabi taşınmazlar açısından TMK m. 730'daki sorumluluğa tabi olması gerektiğini ve devlet ve kamu tüzel kişilerine karşı TMK m. 730'a dayanarak dava açılabilmesi gerektiğini savunmaktadır³⁸. Aynı

³¹ HATEMİ/SEROZAN/ARPACI s. 668.

³² BGE II 19 vd. Aynı Şekilde: BGE 101 II 249; (Zikreden EREN, s. 753)

³³ TANDOĞAN, Mesuliyet Hukuku, s. 205; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 602; EREN, s. 753.

³⁴ Yarg. 4. H.D. 28.12.1976, 3319/11471 "Kira sözleşmesinin yarattığı kullanma biçimi nedeniyle üçüncü kişilere verilen zarardan kiralayan (taşınmaz maliki) sorumludur." (Lexpera).

³⁵ Kişisel hak sahiplerinin verdikleri zararlardan taşınmaz malikinin sorumlu olması gerektiğini savunan görüş ve konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. EREN s. 752-753.

³⁶ TANDOĞAN, Mesuliyet Hukuku, s. 203.

³⁷ Örn: Malikin yurt dışında olması sebebiyle ilgilenemediği tarlasını hak sahibi olmayan üçüncü bir kişinin kiraya vermesi ve kiracının da TMK m. 730/1 kapsamında taşkın eylemi gerçekleştirmesi durumunda maliki sorumlu tutmak mümkün olmayacaktır.

³⁸ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 602.

görüŖ kamu hizmetine tahsis edilmiŖ olan kamu taŖınmazlarının kullanılmasından doğan sorumluluğun idare hukukuna tabi olması gerektiğini ve TMK m. 730'un burada kıyasen uygulanabileceđini³⁹ belirtmektedir. Diğer bir görüŖe göre kamu tüzel kiŖilerinin özel mülkiyetine tabi olan taŖınmazlar ile kamu hizmetine tahsis edilmiŖ olan taŖınmazlar arasında bir fark olmayıp her iki tip taŖınmaza iliŖkin uyuŖmazlık da TMK m. 730 yönünden özel hukuk hükümlerine tabi olmalıdır⁴⁰.

Kanımızca bu konuda devletin ve kamu tüzel kiŖilerinin özel mülkiyetine tabi mallar ve kamu hizmetine tahsis edilmiŖ mallar ayrımı yerinde bir ayrım değildir. GeniŖ anlamda kamu malları⁴¹ açısından bu mallara iliŖkin uyuŖmazlıkların idari yargıya tabi olması için idari bir eylem ya da iŖlem gerekmektedir. Söz konusu durum TMK m. 730 özelinde incelendiğinde davanın idari yargıda görülebilmesi için zarara sebebiyet veren taŖınmazın taŖkın kullanımının idari bir eylem olması gerekmektedir. BaŖka bir ifadeyle, kamu malı olan taŖınmazın idari bir eylemle hukuka aykırı olarak komŖu taŖınmaz sakinlerine zarar vermesi durumunda idarenin sorumluluğu idari yargıya tabi olacaktır. İdarenin zarar gören olduğu haller de dahil olmak üzere diğer tüm durumlarda idarenin sorumluluğu ya da zarar verenin sorumluluğu adli yargıya tabi olacak ve TMK m. 730 uygulama alanı bulacaktır.

VI. TaŖınmaz Malikinin Sorumluluğunun Yapı Malikinin Sorumluluğu İle KarŖılaŖtırılması

TMK m. 730'da düzenlenen taŖınmaz malikinin sorumluluğu ile TBK m. 69'da düzenlenen yapı malikinin sorumluluğu birçoğ yönden birbirine benzemektedir. Özellikle her iki sorumluluk türünde de kusur aranmıyor oluŖu, yine bir kurtuluŖ kanıtı ile sorumluluktan kurtulmanın her iki sorumluluk türünde de imkan dahilinde olmayıŖı bu iki hükmün benzer yönlerini oluŖturmaktadır.

İki hükmün arasındaki farklar incelenecek olduğunda ise kanun koyucunun taŖınmaz malikinin sorumluluğuna iliŖkin hükmü getirirken amacı; taŖınmaz malikinin mülkiyet hakkını, bu hakkın yasal kısıtlamalarına -özellikle de komŖuluk iliŖkilerine dair kısıtlamalara- aykırı olarak kullanmasını önlemek iken yapı malikinin sorumluluğuna iliŖkin hükmü getirirken kanun koyucu; yapı eserinin yapımında bozukluk veya bakımında eksiklik olmaması hususunda gösterilmesi gereken objektif özen yükümlülüğünün yerine getirilmesini amaçlamaktadır⁴². Bunun dıŖında TMK m. 730'a dayanan sorumlulukta herhangi bir taŖınmazın varlığı yeterli iken TBK m. 69'a dayanan sorumlulukta bir bina veya yapı eserinin varlığı gerekmektedir. Örneğin tarlasında uçakla zirai mücadele için ilaç kullanan kiŖinin, bu fiili nedeniyle komŖu tarladaki diğer bitkiler, bu ilaçtan dolayı zarar görmüŖse, taŖınmaz sahibinin sorumluluğu söz konusu olacaktır, buna karŖılık, tarlada inŖa edilmiŖ bir ahır yapım

³⁹ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 602.

⁴⁰ EREN, s. 754.

⁴¹ "GeniŖ anlamda kamu malı: Kamu tüzel kiŖilerinin sahip olduğu kamu hukukuna veya özel hukuka tabi bütün mallar.", Kemal GÖZLER/Gürsel KAPLAN, İdare Hukuku Dersleri, 17. Baskı, Bursa, Temmuz 2015.

⁴² YILMAZ, TaŖınmaz Malikinin Sorumluluğu, s. 1170.

bozukluğu nedeniyle yıkılmış, komşu tarladaki hayvan veya bitkilerin zarar görmesine yol açmışsa, TBK m. 69 uygulanacaktır⁴³.

Sorumluluk tipleri arasındaki diğer bir farklılık ise TMK m. 730'a dayanan sorumlulukta malikin aktif bir davranışı gerekirken TMK m. 69'a dayanan sorumluluk halinde malikin pasif bir davranışı sonucunda sorumluluk doğmaktadır⁴⁴. Gerçekten de TMK m. 730'da düzenlenen sorumluluk halinde, malikin mülkiyet hakkını kullanırken sınırı aşan bir eyleminin varlığı gerekirken, TBK m. 69'a dayanan sorumluluk türünde yapı malikinin söz konusu yapının bakımındaki bir eksiklikten ya da yapımındaki bozukluktan sorumlu olduğu görülmektedir. Yine bu çerçevede TMK m. 730 kapsamındaki sorumluluk halinde zarar fiilin devam ettiği süre boyunca devam ederken TBK m. 69'da düzenlenen sorumluluk halinde zarar ani olarak meydana gelir⁴⁵.

Sorumluluk halleri arasındaki bir diğer farklılık ise dava hakkı sahipleri ve sorumlu tutulabilecek kişiler hususunda görülmektedir. Buna göre, taşınmaz malikinin sorumluluğunda doktrindeki baskın görüşe göre dava hakkı sahibi yalnızca komşu sıfatını taşıyanlar olabilecekken TBK m. 69'da zarar gören herkes yapı malikinin sorumluluğuna gidebilecektir. Sorumlu tutulabilecek kişiler açısından ise TMK m. 730 kapsamındaki sorumlu halinde yine doktrindeki baskın görüşe göre malik ve sınırlı aynı hak sahipleri sorumlu tutulabilecek iken, TBK m. 69 kapsamındaki sorumluluk halinde binanın ya da yapı eserinin yapımındaki bozukluklardan yalnızca malik, bakımındaki eksikliklerden ise malik ile birlikte yalnızca oturma hakkı sahibi ve intifa hakkı sahibi müteselsilen sorumlu olacaktır. Başka bir ifadeyle bir üst hakkı sahibinin TBK m. 730 kapsamında sorumlu tutulabilmesi mümkünken, TBK m. 69 kapsamında sorumlu tutulabilmesi mümkün değildir.

⁴³ KILIÇOĞLU, s. 465.

⁴⁴ TANDOĞAN, Mesuliyet Hukuku, s. 213

⁴⁵ TANDOĞAN, Mesuliyet Hukuku, s. 213

SONUÇ

Mülkiyet hakkı da diğer tüm haklar gibi sınırları olan bir hak olup bu sınırların bazıları komşuluk ilişkilerinden kaynaklanmaktadır. Malikin komşuluk ilişkilerine dayanan bu sınırları ihlal etmesi durumunda zarar gören komşu TBK m. 49 çerçevesinde zararının tazminini isteyebilme hakkına sahip olsa da bu halde zarar gören komşu, malikin kusurunu ispat etmekle yükümlü olacaktır. Bu noktada kanun koyucu, malikin taşkın davranışı sonucu zarar gören komşuyu korumak adına TMK m. 730'u düzenlemektedir.

TMK m. 730'da düzenlenen taşınmaz malikin sorumluluğu bir kusursuz sorumluluk hali olup malikin mülkiyet hakkını taşkın kullanması halini düzenlemektedir. Söz konusu maddede ikili bir ayrıma gidilmiş olup, ilk fıkra malikin hukuka aykırı taşkınlıklarını düzenlemekte ikinci fıkra ise malikin hukuka uygun ve kaçınılmaz olan taşkınlıklarını düzenlemektedir. İlk halde zarar gören komşu malike karşı tehlikenin önlenmesi, eski hale iade ve tazminat davalarını açabilme imkanına sahipken ikinci halde zarar gören taşınmaz maliki yalnızca denkleştirme bedeli isteme hakkına sahip olup açabileceği tek dava tazminat davasıdır.

KAYNAKÇA

AKINTÜRK, Turgut: Eşya Hukuku, 1. Bası, İstanbul 2009

EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Baskı, Ankara 2020

GÖZLER Kemal/**KAPLAN** Gürsel: İdare Hukuku Dersleri, 17. Baskı, Bursa, Temmuz 2015.

HATEMİ Hüseyin/**SEROZAN** Rona/**ARPACI**, Abdülkadir: Eşya Hukuku, İstanbul 1991

KARAHASAN, Mustafa Reşit: Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, Cilt I, İstanbul 2007

KILIÇOĞLU, Ahmet: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Bası, Ankara 2020

OĞUZMAN, M. Kemal/**SELiÇi**, Özer/**OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe: Eşya Hukuku, 21. Bası, İstanbul 2018

OĞUZMAN M. Kemal/**BARLAS** Nami: Medeni Hukuk, 21. Bası, İstanbul 2015

TANDOĞAN, Haluk: Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, Ankara 1981

TANDOĞAN, Haluk: Türk Mesuliyet Hukuku, Ankara 1961

YILMAZ, Yasemin: Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 24, Sayı 2, Aralık 2018, s. 1146-1173