



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



Timur NEVRUZOĞLU

BİNA VE YAPI ESERİ MALİKİNİN SORUMLULUĞU

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2020



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



Timur NEVRUZOĞLU

BİNA VE YAPI ESERİ MALİKİNİN SORUMLULUĞU

Danışman

Dr. Öğr. Üyesi Agah Kürşat KARAUZ

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2020

Akdeniz Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğüne,

Timur NEVRUZOĞLU'nun bu çalışması, jürimiz tarafından Özel Hukuk Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Programı tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan : Doç. Dr. Süleyman DOST (İmza)

Üye (Danışmanı) : Dr. Öğr. Üyesi Agah Kürşat KARAUZ (İmza)

Üye : Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ (İmza)

Tez Başlığı: Bina ve Yapı Eseri Malikinin Sorumluluğu

Onay : Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Tez Savunma Tarihi : 21/05/2020

Mezuniyet Tarihi : 18/06/2020

(İmza)
Prof. Dr. İhsan BULUT
Müdür

AKADEMİK BEYAN

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Bina ve Yapı Eseri Malikinin Sorumluluğu” adlı bu çalışmanın, akademik kural ve etik değerlere uygun bir biçimde tarafımda yazıldığını, yararlandığım bütün eserlerin kaynakçada gösterildiğini ve çalışma içerisinde bu eserlere atıf yapıldığını belirtir; bunu şerefimle doğrularım.

İmza

Timur NEVRUZOĞLU



T.C.
AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU
BEYAN BELGESİ



SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE

ÖĞRENCİ BİLGİLERİ	
Adı-Soyadı	Timur NEVRUZOĞLU
Öğrenci Numarası	20165225025
Enstitü Ana Bilim Dalı	Özel Hukuk
Programı	Tezli Yüksek Lisans
Programın Türü	(X) Tezli Yüksek Lisans () Doktora () Tezsiz Yüksek Lisans
Danışmanın Unvanı, Adı-Soyadı	Dr. Öğr. Üyesi Agah Kürşat KARAUZ
Tez Başlığı	Bina ve Yapı Eseri Malikinin Sorumluluğu
Turnitin Ödev Numarası	1341902382

Yukarıda başlığı belirtilen tez çalışmasının a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana Bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 88 sayfalık kısmına ilişkin olarak, 11/06/2020 tarihinde tarafımdan Turnitin adlı intihal tespit programından Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esasları'nda belirlenen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan ve ekte sunulan rapora göre, tezin/dönem projesinin benzerlik oranı;

alıntılar hariç % 18

alıntılar dahil % 19 'tür.

Danışman tarafından uygun olan seçenek işaretlenmelidir:

() Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşmıyor ise;

Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporu'nun doğruluğunu onaylarım.

() Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşıyor, ancak tez/dönem projesi danışmanı intihal yapılmadığı kanısında ise;

Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporu'nun doğruluğunu onaylar ve Uygulama Esasları'nda öngörülen yüzdeler sınırlarının aşılmasına karşın, aşağıda belirtilen gerekçe ile intihal yapılmadığı kanısında olduğumu beyan ederim.

Gerekçe:

Benzerlik taraması yukarıda verilen ölçütlerin ışığı altında tarafımda yapılmıştır. İlgili tezin orijinallik raporunun uygun olduğunu beyan ederim.

11/06/2020

(imzası)

Danışmanın Unvanı-Adı-Soyadı
Dr. Öğr. Üyesi Agah Kürşat KARAUZ

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR LİSTESİ	iv
ÖZET	v
SUMMARY	vi
TEŞEKKÜR.....	vii
ÖNSÖZ.....	viii
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRK HUKUKUNDA BİNA VE YAPI ESERİ MALİKİNİN SORUMLULUĞU

1.1. Sorumluluk Hukuku	2
1.1.1. Sorumluluk Kavramı.....	2
1.1.2. Türk Hukukunda Sorumluluk.....	2
1.2. Sorumluluğun Türleri	3
1.2.1. Kusur Sorumluluğu.....	3
1.2.2. Kusursuz Sorumluluk	4
1.2.2.1. Olağan Sebep Sorumluluğu	5
1.2.2.2. Tehlike Sorumluluğu.....	6
1.2.2.3. Hukuka Uygun Müdahaleden Doğan Sorumluluk.....	6
1.3. Bina ve Yapı Eseri Malikinin Sorumluluğu.....	7
1.3.1. Genel Olarak	7
1.3.2. Sorumluluğun Hukuki Niteliği.....	8
1.3.3. Sorumluluğun Dayandığı Esaslar	9
1.3.3.1. Tehlike Esası.....	9
1.3.3.2. Yararlanma Esası	10
1.3.3.3. Hâkimiyet Esası.....	10
1.3.3.4. Hakkaniyet Esası.....	10
1.3.3.5. Sebep Esası	11
1.3.3.6. Görüşümüz	11
1.3.4. Sorumluluğun Benzer Sorumluluk Türlerinden Farkları.....	11
1.3.4.1. Taşınmaz Malikinin Sorumluluğundan Farkı.....	11
1.3.4.2. İmalatçının Sorumluluğundan Farkı	13
1.3.4.3. Yapı Denetim Kuruluşlarının Sorumluluğundan Farkı.....	14
1.3.5. Sorumluluğun Şartları.....	16

1.3.5.1. Bina veya Yapı Eserinin Bulunması	16
1.3.5.1.1. Bina	16
1.3.5.1.2. Yapı Eseri	17
1.3.5.1.2.1. Yapı Eserinin Özellikleri	18
1.3.5.1.2.1.1. Sabit ve Toprağa Bağlı Olma	18
1.3.5.1.2.1.2. Yapay Olma	18
1.3.5.1.2.2. Yapı Eseri Olarak Sayılıp Sayılmayan Bazı Özel Durumlar	19
1.3.5.1.2.2.1. Motorlu Taşıtlar	19
1.3.5.1.2.2.2. Tren ve Tramvaylar	20
1.3.5.1.2.3. Tamamlanmamış Bina ve Yapı Eserlerinde Durum	21
1.3.5.1.2.4. Bina ve Yapı Eserlerinin Bütünleyici Parça ve Eklentileri	22
1.3.5.2. Bina ve Yapı Eserinin Yapımında Bozukluk veya Bakımında Eksikliğin Olması	23
1.3.5.2.1. Yapımda Bozukluk	24
1.3.5.2.2. Bakımında Eksiklik	25
1.3.5.2.3. Yapımdaki Bozukluk-Bakımdaki Eksiklik Ayrımının Önemi	28
1.3.5.3. Zarar	29
1.3.5.4. İlliyet Bağı	30
1.3.5.4.1. İlliyet Bağını Kesen Nedenler	31
1.3.5.4.1.1. Mücbir Sebep	31
1.3.5.4.1.2. Zarar Görenin Kusuru	34
1.3.5.4.1.3. Üçüncü Kişinin Kusuru	36

İKİNCİ BÖLÜM

SORUMLULUĞUN MEYDANA GETİRDİĞİ SONUÇLAR

2.1. Tazminat Davası	39
2.1.1. Davacı	40
2.1.2. Davalı	41
2.1.2.1. Malik	41
2.1.2.2. İntifa ve Oturma Hakkı Sahipleri	43
2.1.2.3. Kamu Tüzel Kişileri	44
2.1.3. Bazı Özel Durumlar	46
2.1.3.1. Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazlar	46
2.1.3.2. Taşınır Yapı	46

2.1.3.3. Taşkın Yapı	47
2.1.3.4. Üst Hakkı.....	48
2.1.3.5. Haksız Yapı	48
2.1.3.6. Mecralar.....	49
2.1.3.7. Mülkiyeti Saklı Tutma Sözleşmesi Bakımından Durum	50
2.1.3.8. El Birliği ve Paylı Mülkiyet Halinde Sorumluluk	52
2.1.3.9. Kat Mülkiyeti Halinde Sorumluluk	53
2.1.4. Maddi Tazminat.....	54
2.1.5. Manevi Tazminat	55
2.1.6. İspat Yükü	56
2.1.7. Zamanaşımı	57
2.2. Rücu.....	58
2.2.1. Müteahhit, Mimar, Mühendise Rücu.....	59
2.2.2. Satıcıya Rücu.....	60
2.2.3. Kiracıya Rücu.....	61
2.2.4. Ödünç Alana Rücu.....	61
2.2.5. Yardımcı Kimselere Rücu.....	62
2.2.6. Haksız Fiil Nedeniyle Üçüncü Kişilere Karşı Rücu	62
2.2.7. Müteselsil Sorumluluk Bakımından Rücu	63
2.3. Zarar Tehlikesinin Önlenmesi.....	63
2.4. Sorumluluğun Diğer Sorumluluklarla Yarışması.....	64
2.4.1. Haksız Fiil Sorumluluğu ile Yarışma	64
2.4.2. Taşınmaz Malikin Sorumluluğu ile Yarışma	65
2.4.3. Diğer Bazı Kusursuz Sorumluluk Halleri ile Yarışma	66
2.4.4. Sözleşmeden Doğan Sorumluluk ile Yarışma.....	66
SONUÇ.....	68
KAYNAKÇA.....	71
ÖZGEÇMİŞ	75

KISALTMALAR LİSTESİ

AYM	: Anayasa Mahkemesi
BK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
Bknz.	: Bakınız
E.	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
K.	: Karar
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
Md	: Madde
R.G.	: Resmi Gazete
s.	: Sayfa
T.	: Tarih
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
vd.	: Ve diğerleri
vs.	: Ve sair
Yarg.	: Yargıtay
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu

ÖZET

Bu tez çalışmasında uygulamada oldukça önemli bir yer tutan bina ve yapı eserinden doğan zarardan malikin sorumluluğu ele alınmıştır. Bu doğrultuda sorumluluk kavramının tanımı, sorumluluğun Türk Hukuku içerisindeki yeri incelendikten sonra, konumuz olan bina ve yapı eseri malikin sorumluluğu ve bu sorumluluğun meydana gelmesi için gerekli olan şartlar ve bunun yarattığı sonuçlar üzerinde durulacaktır. Özellikle bina ve yapı eserinin hukuki niteliği, bina ve yapı eserinden doğan sorumluluğun diğer sorumluluk türlerinden farkları, oluşan zarardan kimlerin ne oranda sorumlu olduğu gibi hususlar üzerinde durulacaktır. Aynı şekilde zararın giderilmesi hususunda açılacak tazminat davasının tarafları, tazminatın ne tür zararları kapsayabileceği, tazminat davasından sonra zararı giderenin kimlere ne oranda rücu edebilme hakkına sahip olduğu gibi çeşitli noktalara değinilecektir. Keza 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun yapı malikin sorumluluğu bağlamında 818 sayılı Borçlar Kanunundan farklı olarak ne tür değişikliklere gidildiği konusunda yapılan düzenlemeler de ele alınacaktır.

Anahtar Kelimeler: Bina ve yapı eseri, Sorumluluk, Zamanaşımı.

SUMMARY

LIABILITY OF BUILDING AND CONSTRUCTION WORK PROPRIETOR

In this thesis, the responsibility of the owner of the damage arising from the building and property, which has a very important place in the application, was discussed. In this respect, after the definition of the concept of responsibility and the place of responsibility in Turkish Law were examined, the responsibility of the owner for the building and property, which is our subject, and the conditions necessary for the realization of this responsibility and its consequences were emphasized. In particular, the issues such as the legal nature of the building and property, the differences between the responsibility arising from the building and property and other types of responsibility, who is responsible for the damage caused, and to what extent they are responsible were discussed. Also, the parties to the compensation case to be filed for the elimination of damages, what kinds of damages can be covered by the compensation, who has the right to reclaim the damage after the compensation case were emphasized. Moreover, the regulations on what kind of changes were made on the responsibility of the building owner in the Turkish Code of Obligations no. 6098 unlike the Law of Obligations No. 818 were examined.

Keywords: Building and property, Responsibility, Period of limitation.

TEŞEKKÜR

Her daim benim yanımnda olan, her konuda bana desteęini esirgemeyen deęerli annem ve babama teşekkür etmeyi bir borę bilirim.

Bu tez çalışması s¼recinde bana verdiği katkılarında dolayı danışman hocam olan sayın Agah K¼rőat Karauz'a teőekk¼rlerimi sunarım.

Timur NEVRUZOğLU

Antalya, 2020

ÖNSÖZ

Bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğunun temeli Roma hukukuna dayanmaktadır. İnsanların tehlike arz etmeyen, güvenli yapılarda barınabilmesi, yaşamlarını sürdürebilmesi Roma hukukunda üzerinde durulan meselelerden biri olmuştur. Türk hukukunda ise daha önce 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda düzenlenen bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda da yer almaktadır.

Ülkemizde özellikle yaşanan 17 Ağustos 1999 depremi faciası, bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğunun yeniden düzenlenmesi ihtiyacını doğurmuştur. Belirtmek gerekir ki Türk hukukunda da tıpkı Roma hukukunda olduğu gibi yapı malikinin sorumluluğu bir kusursuz sorumluluk hali olarak düzenlenmiştir. Nitekim Roma hukukunda yapı eserinden doğan zarardan o yapı eserinin maliki kusuru bulunmasa bile bile sorumlu tutulmaktaydı. Aynı şekilde Türk hukukunda yürürlükte olan düzenlemeler doğrultusunda, bina veya diğer yapı eserinden doğan zararlardan malik sorumlu tutulmaktadır.

Öte yandan, bina veya diğer yapı eseri malikinin sorumluluğu bir kusursuz sorumluluk hali olarak düzenlendiği gibi, malike kurtuluş kanıtı getirme imkanı da tanınmamıştır. Dolayısıyla bina veya diğer yapı eseri maliki, zararın meydana gelmemesi için gerekli özeni gösterdiğini, yeterli güvenlik önlemlerini aldığını veya bunları yerine getirseydi bile yine de zararın meydana geleceğini kanıtlayarak sorumluluktan kurtulamaz. Malike sorumluluktan kurtulabilmesi için tanınan yegane şart illiyet bağının kesilmesidir. Bir diğer ifadeyle malik, illiyet bağını kesen sebeplerden birinin veya birden fazlasının gerçekleştiği ispat ederse, meydana gelen zararı tazmin etme yükümlülüğünden kurtulabilecektir.

Çalışmamızda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesinde düzenlenen bina veya diğer yapı eseri malikinin sorumluluğu incelenmiştir. Bu doğrultuda sorumluluğun hukuki niteliği, sorumluluğun dayandığı esas, sorumluluğun diğer sorumluluk türleri ile arasındaki farkları ele alınmıştır. Öte yandan bina veya diğer yapı eseri malikinin sorumluluğunun doğabilmesi için gereken şartlar, şartların oluşması halinde izlenecek olan yol ve bunların sonuçları açıklanmaya çalışılmıştır.

Timur NEVRUZOĞLU

Antalya, 2020

GİRİŞ

Türk Hukukunda kural olarak kusura dayanan sorumluluk ilkesi benimsenmiştir. Ancak istisnai hallerde de kusursuz sorumluluk türlerine yer verilmiştir. Bir diğer adı “sebepl sorumluluğu” olan kusursuz sorumluluk halleri 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 65.madde vd. de “hakkaniyet sorumluluğu”, “tehlike sorumluluğu” ve “özen sorumluluğu” olmak üzere üçe ayrılarak ele alınır. Bu tez çalışmasında ise bir kusursuz sorumluluk hali olarak “özen sorumluluğu” başlığı altında düzenlenen bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğu incelenmiştir.

Bina ve yapı eserlerinden doğan sorumluluk 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 58. maddesinde de “bina ve diğer şeylerde mesuliyet” başlığı olarak düzenlenmişti. Borçlar Kanunu’nun bu maddesi ise öğretilerde eleştirilmekteydi. Nitekim bu eleştiriler göz önünde bulundurularak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda bu konu yeniden düzenlenmiştir. Bu doğrultuda BK’nın söz konusu maddesi TBK madde 69’da “yapı malikinin sorumluluğu” olarak ele alınmıştır.

Bu kapsamda, çalışmamızın birinci bölümünde genel olarak sorumluluk kavramı, sorumluluk kavramının Türk Hukuk Sistemi içerisindeki yeri, sorumluluğun türleri incelenmiştir. Aynı zamanda bir kusursuz sorumluluk türü olan bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğu ele alınmıştır.

Çalışmamızın ikinci bölümünde ise konumuz olan bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğunun hukuki niteliği üzerinde durulmuştur. Çünkü yapı malikinin sorumluluğunun bir kusursuz sorumluluk olup olmadığı gibi sorumluluğun dayandığı esas da tartışılmalıdır. Bu doğrultuda yapı malikinin sorumluluğu ile Türk Medeni Kanunu’nda düzenlenen taşınmaz malikinin sorumluluğu, imalatçının sorumluluğu ve yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğu ile arasındaki farklar incelenmiştir. Ek olarak yapı malikinin sorumluluğunun meydana gelmesi için gereken şartların neler olduğu, özellikle “yapı eseri” kavramından neyin anlaşılması gerektiği konusunda değerlendirmeler yapılmıştır. Keza, meydana gelen zararda yapı malikini sorumluluktan kurtaran hususların neler olduğu ele alınmıştır.

Çalışmamızın ikinci bölümünde ise yapı malikinin sorumluluğunu gündeme getiren koşulların gerçekleşmesi halinde, bunların meydana getirdiği sonuçlar üzerinde durulmuştur. Bu doğrultuda açılacak tazminat davasının tarafları, birden fazla malikin bulunması halinde sorumluluk kapsamının durumu, tazminat davasının tabi olduğu zamanaşımı, bu zamanaşımının uygulanmaya başlandığı anın tespit edilmesi incelenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRK HUKUKUNDA BİNA VE YAPI ESERİ MALİKİNİN SORUMLULUĞU

1.1. Sorumluluk Hukuku

Hukuk düzeni bir kimsenin başkasına vermiş olduğu zarar nedeniyle, oluşan zararı tazmin etmekle yükümlü olduğunu kabul etmektedir. Bir başka ifadeyle hukuk, zarara sebep olan, zararın meydana gelmesinde katkıda bulunan kimseyi, oluşan zararı gidermekle yükümlü kılar.

1.1.1. Sorumluluk Kavramı

Türk hukuk literatürün de sorumluluk kelimesinin kökeni Arapçada “mesuliyet” kelimesinden gelmektedir. Sorumluluk kelimesinin anlamı “kişinin kendi davranışlarını veya kendi yetki alanına giren herhangi bir olayın sonuçlarını üstlenmesi”¹ şeklinde anlaşılmaktadır. Arapça kökenli mesuliyet kavramı ile aynı anlama gelen sorumluluk kavramı Türk pozitif hukukunda halen kullanılmakta olduğunu görmekteyiz.

Sorumluluk kavramı bir bakıma “borç” anlamına da gelmektedir. Zira borçlunun bir edimi yerine getirmekle yükümlü olması, onun aynı zamanda sorumlu olduğunu da göstermektedir. Bir diğer ifadeyle borç ilişkisi alacaklıya talep edebilme yetkisi sağlamaktadır. Bu yetkinin borçlu açısından karşılığını ise “sorumluluk” kavramı oluşturmaktadır². Dolayısıyla bu durumda borçlu alacaklıya karşı borç ilişkisinden doğan borcunu yerine getirme yükümlülüğü altındadır ve bu yükümlülük borçlu tarafından yerine getirilmediği takdirde borçlunun meydana gelen sonuçtan sorumluluğu gündeme gelecektir³.

1.1.2. Türk Hukukunda Sorumluluk

Sorumluluk kavramı Türk Hukukunda iki farklı şekilde kullanılmaktadır. Bunlardan ilki “... ile sorumluluk”, ikincisi “... den sorumluluk” şeklindedir. Birincisinden kasıt borcunu tam veya gereği gibi yerine getirmeyen borçlunun mal varlığına, devletin yetkili organları aracılığıyla cebri icra yolu ile alacaklı tarafından el konulmasıdır. İkincisinden kastedilen, kişinin diğer bir kişiye karşı sözleşmeden doğan veya sözleşme dışı zararlardan meydana gelen sorumluluğudur.

¹ www.tdk.gov.tr (E.T.: 04.01.2020)

² Gökcan, 2008: 30 vd.

³ Kıcalıoğlu, 2015: 26.

Doktrinde sorumluluk hukuku yazarlar tarafından üç farklı şekilde kullanılmaktadır⁴. Bunlar “dar anlamda sorumluluk”, “ en dar anlamda sorumluluk” ve “geniş anlamda sorumluluk” şeklindedir. Bunlardan dar anlamda sorumluluk sözleşme dışı sorumluluğu, geniş anlamda sorumluluk hem sözleşmeden doğan hem sözleşme dışı sorumluluğu, en dar anlamda sorumluluk ise yalnızca özel kanunlarda düzenlenmiş olan sebep sorumluluğu, tehlike sorumluluğu gibi kusursuz sorumluluk hallerini kapsamaktadır.

1.2. Sorumluluğun Türleri

Hukuk düzeni bir kimsenin başkasına kusuru ile vermiş olduğu zararı tazmin etmekle yükümlü olduğunu kabul etmektedir. Bu tür sorumluluk biçimine “kusurlu sorumluluk” veya “kusura dayanan sorumluluk” denilmektedir. Kural bu olmakla birlikte, bazı durumlarda bir kimse doğrudan zarar veren durumunda olmamasına, zarar ile davranış arasında bir illiyet bağı bulunmamasına rağmen hukuk düzeni tarafından belli bir “sebebe” ilişkisine dayanılarak bu kimsenin sorumlu olduğunu kabul etmektedir. Bu tür sorumluluk biçimine ise “kusursuz sorumluluk”, “objektif sorumluluk” veya “sebebe sorumluluğu” denilmektedir⁵.

1.2.1. Kusur Sorumluluğu

Türk sorumluluk hukukunda kural olarak kusur sorumluluğu ilkesi benimsenmiştir. Kusuru, kişinin gerçekleştirmiş olduğu bir davranışın kendisine yüklenilmesi olarak tanımlayabiliriz. Kusur sorumluluğu, hukuka aykırı ve kusurlu bir fiil ile başkasına zarar verildiğinde, oluşan zararı tazmin yükümüdür⁶. Doktrinde kusur kavramı ile ilgili birden çok tanımlamalar mevcuttur. Bu farklı tanımlamalardan biri ise “*hukuk düzeninin kurallarını bilerek ve isteyerek ya da ihmal sebebiyle ihlal edilmesi hali*” olarak tanımlanmıştır⁷. Hukuka aykırı ve kusurlu bir davranışa, bir kimsenin diğer bir kimseye vermiş olduğu zararların tazmin edilmesini düzenleyen sorumluluğa kusur sorumluluğu denir.

Kusur kavramı karşımıza farklı biçimlerde ortaya çıkmaktadır. Bunlardan bazılarını sözleşmesel, cezai, ahlaki ve haksız fiil kusurları olarak örnek gösterilebilir. Ancak tüm bu kusurlar bakımından farklı özellikler söz konusudur. Örneğin, ahlaki kusur hukuki kusura göre daha sübjektif bir özelliğe sahiptir. Zira ahlak kişinin daha ziyade iç dünyasıyla ilgilidir. Ancak aynı şey hukuki sorumluluk için söylenemez. Çünkü hukuki sorumluluk da objektif olabilme olanağı vardır.

⁴ Güdük, 2017: 189

⁵ Gökcan 2008: 31

⁶ Koçhisaroğlu, 1984: 175

⁷ Ardıç ve Erol, 2006: 86.

Haksız fiil sorumluluğu kural olarak kusur sorumluluğuna dayanmaktadır. Ancak bir kimseyi sorumlu tutabilmemiz için o kimsenin her şeyden önce kusur ehliyetine sahip olması gerekir. Kusur, sorumluluğun vazgeçilmez şartıdır. Kusur kavramı ise karşımıza “kast” veya “ihmal” şeklinde çıkabilir⁸. Kusur ehliyeti ile kastedilen o kimsenin ayırt etme gücüne sahip olmasıdır. Kusur sorumluluğunun oluşabilmesi için gerekli olan şartları şöyle sıralayabiliriz: Fiil(davranış), zarar, uygun illiyet bağı, kusur, hukuka aykırılık.

1.2.2. Kusursuz Sorumluluk

İfade edildiği üzere Türk hukukunda asıl olan kusur sorumluluğudur. Kusursuz sorumluluk ise istisnai olarak kabul edilmektedir. Kusursuz sorumluluk teorisi, kusurun asli unsur olmaktan çıktığı bir sorumluluk türüdür. Burada yaptırıma bağlanan durum veya olay kusurdan kaynaklanmasa bile bir sorumluluk vardır. Bu tür sorumluluğun gündeme gelebilmesi için, sorumluluğu meydana getiren olayla zarar arasında sebep-sonuç ilişkisinin varlığı yeterlidir⁹.

Koçhisaroğlu'na göre¹⁰ kusursuz sorumluluk, hukuka aykırı fakat kusurlu olmayan bir fiil veya olay ve yahut da durum ile başkasına zarar dokundurulduğunda zararı tazmin yükümüdür.

Roma hukukunda da kusursuz sorumluluk kabul edilmekteydi. Dolayısıyla Roma hukukunda da sorumluluğun doğması için kusur mutlak bir koşul değildi¹¹.

Günümüzde sanayileşmenin, üretim araç ve gereçlerinin artması karşısında kusur sorumluluğu ihtiyaçlara yeterli yanıt verememektedir. Şöyle ki endüstriyel alanda yaşanan gelişmeler ışığında araçların meydana getirdiği zarar veya zararlardan, zarar verenin sorumlu tutulabilmesi için kusur şartı aranır, bu durum hiç de adil olmayan sonuçlara yol açabilecektir.

Dolayısıyla kusursuz sorumluluk tüm bu teknolojik gelişmelerin bir sonucudur diyebiliriz¹². Aynı şekilde iş kazaları gibi durumlarda, kusurun belirlenmesinin zor olması, kusursuz sorumluluğun bir ihtiyaçtan doğduğunun kanıtıdır. Öte yandan büyük tesislerin sebep olduğu zararlar sonucu, oluşan zarardan kim veya kimlerin ne oranda sorumlu olduklarını tespit etmek günümüz koşullarında mümkün görünmemektedir. Buna rağmen oluşan zarardan kimseyi sorumlu tutmamak hakkaniyet gereği kabul edilemeyecek bir durum olduğundan, makine veya büyük tesis sahiplerinin bunların işletilmesinden meydana gelen

⁸ Ayan, 2007: 183.

⁹ Güdük, 2017: 190; Şenyüz, 2006: 60.

¹⁰ Koçhisaroğlu, 1984: 175; Tekinay ve Altop, 1993: 497.

¹¹ Koçhisaroğlu, 1984: 177

¹² Deutsch, 1981: 245.

zararlarda kusurlu bulunmasalar bile, bunları işletiyor olma “sebepleri” dolayısıyla sorumlu tutulmaları gerektiği anlayışı doğmuştur. Bu açıdan bu sorumluluğa aynı zamanda “sebepl sorumluluğu” da denilmektedir¹³.

Kusursuz sorumluluğun bir diğer adı objektif sorumluluktur¹⁴. Ancak buradaki objektiflik unsuru zararı oluşturan eylemde bulunan kişinin iradesi olmasa da ortaya çıkan zarardan sorumlu olmasıdır. Kusursuz sorumluluk halinde bir “sonuç ödevinin” ihlali söz konusudur. Kusursuz sorumluluğun meydana getirdiği sonuç, herkesi faaliyetlerinde daha çok tedbirli, dikkatli ve özenli davranmaya sevk etmektedir¹⁵.

Kusursuz sorumluluk kavramı: sebep sorumluluğu ve hukuka uygun müdahaleden doğan sorumluluk olarak ikiye ayrılarak ele alınmaktadır. Sebep sorumluluğu kavramı ise karşımıza “olağan sebep sorumluluğu” ve “tehlike sorumluluğu” olarak çıkmaktadır.

1.2.2.1. Olağan Sebep Sorumluluğu

Olağan sebep sorumluluğu, özen ödevinin yerine getirilmemesinden kaynaklanan bir kusursuz sorumluluk¹⁶ halidir. Bu sorumluluk türünde önemli olan mağdurun ve uğradığı zararının giderilmesidir. Adam çalıştıranın sorumluluğu, hayvan bulunduranın sorumluluğu, bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğu, taşınmaz malikinin sorumluluğu ve ev başkanının sorumluluğu olağan sebep sorumluluğuna örnek gösterilebilir. Bu sorumluluk türlerinde kusur aranmaz.

Burada sorumluluktan kurtulmak için sorumlunun özen ödevine aykırı davranmadığını, gerekli her türlü özeni gösterdiğini veya her türlü özeni göstermiş olsaydı bile yine de zararın meydana geleceğini ispat etmesi gerekir.

Ancak bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğunda malike bu imkanı tanınmamıştır. Bu nedenle malik, binanın veya yapı eserinin yapımında bozukluk veya bakımında eksiklikten bir zarar doğarsa, zararın doğmaması için gerekli tüm özeni gösterdiğini veya gerekli tüm özeni göstermiş olsaydı bile yine de zararın meydana geleceğini ispat ederek sorumluluktan kaçınamaz. Dolayısıyla bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğu kurtuluş kanıtı getirilmesi mümkün olmayan bir olağan sebep sorumluluğudur. Burada malike yalnızca illiyet bağına kesen nedenlerin varlığı halinde sorumluluktan kurtulma imkanı tanınmıştır. İlliyet bağına kesen nedenler ise üç çeşittir, bunlar: mücbir sebep, zarar görenin kusuru ve üçüncü kişinin kusuru olarak karşımıza çıkmaktadır. Dolayısıyla malik bu üç durumdan birinin varlığını ispat ederek sorumluluktan kurtulabilecektir.

¹³ Gökcan, 2008: 249.

¹⁴ Gökcan, 2008: 31.

¹⁵ İnan, 1979: 297

¹⁶ Deschenaux ve Tercier, 1983: 17

1.2.2.2. Tehlike Sorumluluğu

Makineleşme, ulaştırma araçlarının artışı, elektrik, tazyikli hava ve patlayıcı maddeler kullanan işletmelerin artması ve gelişmesi nedeniyle birçok kazaların, olayların meydana gelişi günümüzün bir gerçeğidir. Başkaları yönünden tehlikeli olan şeyleri kullanmanın sonucu bir zararın meydana gelmesi halinde o tehlikeli şeyleri kullananların sorumlu tutmaları, tehlike ilkesinin ortaya atılması sonucu olmuştur¹⁷.

Tehlike sorumluluğu, işletme araç ve gereçlerin kullanılması sonucu oluşan zararlardan o işletme ve araçları kullananların kusuru olmasa bile sorumlu tutulmalarıdır. Bu sorumluluk türünde bir kimsenin oluşan zarardan sorumluluğunun gündeme gelebilmesi için kusurlu olması veya objektif özen ödevinin yerine getirmemiş olması gerekmez. Sorumluluğun oluşabilmesi, meydana gelen zararın faaliyet veya işletmeye özgü tipik tehlikenin gerçekleşmesi ile mümkündür. Bu bağlamda sorumluluğun ilgili olduğu işletme faaliyeti ile meydana gelen zarar arasında illiyet bağı kurulduğunda sorumluluk gündeme gelir¹⁸.

Tehlike sorumluluğunun uygulanabilmesi için işletme faaliyetinin önemli ölçüde tehlikeli olması gerekir. Dolayısıyla tehlike sorumluluğunun temelinde her tehlike değil, sadece önemli ölçüde tehlike bulunmaktadır. Önemli ölçüde tehlike önceden kanunkoyucu tarafından genel ve soyut bir biçimde belirlenir ancak somut olaydaki faaliyetin bu ölçütlere göre önemli derecede tehlike halinin söz konusu olup olmadığını yargıç takdir edecektir¹⁹.

1.2.2.3. Hukuka Uygun Müdahaleden Doğan Sorumluluk

Toplum içinde bireyler arasında çıkar çatışmalarının bulunması kaçınılmazdır. Hukuk düzeni, çıkar çatışmalarını dengelemek amacıyla, belirli çıkarlara diğerlerine oranla daha üstün bir değer tanımış, buna karşılık üstün olarak saymadığı çıkarların zarar verici müdahalelere katlanmak durumunda olduğunu kabul etmiştir²⁰. Bir başka ifadeyle hukuk düzeninin üstün olarak kabul ettiği çıkarların müdahaleleri sonucu karşı koyma yetkileri kısıtlanan düşük çıkar sahipleri, uğramış oldukları zararların uygun bir bedelle karşılanmasını talep edebilme yetkisine sahiplerdir. Böylece, bireyler arasındaki çıkarlar dengesi tekrar kurulduğu gibi zarar gören kimsenin oluşan zarara katlanması durumu da ortadan kalkmış olur²¹.

¹⁷ Karahasan, 1995: 467

¹⁸ Tiftik, 2005: 21.

¹⁹ Yücel, 2014: 131

²⁰ Karahasan; 1995: 469

²¹ Çörtoğlu, 1986: 59 vd.

Yukarıda ifade edildiği üzere bozulan çıkarlar dengesinde düşük olarak sayılan çıkarların katlandığı fedakarlık nedeniyle uğranılan zararın üstün çıkar sahibi tarafından karşılanması gerekmektedir. Bu ilkeye hukuk biliminde ‘‘fedakarlığın denkleştirilmesi’’ denilmektedir. Fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi, bireyler veya bireyle kamu menfaati arasında yaşanan çıkar çatışması neticesinde uygulama alanı bulur²².

1.3. Bina ve Yapı Eseri Malikinin Sorumluluğu

Bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğu öğretide kusursuz sorumluluğun bir türü olarak kabul edilmektedir. Burada malik bir bina veya diğer yapı eserinin yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksikliklerden kusuru olmasa bile sorumlu olmaktadır. Bunun sonucu olarak malikin ayırt etme gücüne sahip olup olmamasının bir önemi yoktur. Malik ayırt etme gücüne sahip olmasa bile ortaya çıkan zarardan sorumluluğu gündeme gelecektir. Buna ek olarak malik, zararın ortaya çıkmaması için gerekli tüm özeni gösterse bile sorumluluktan kurtulamaz. Zira Türk Borçlar Kanunu madde 69’da düzenlenen bu sorumluluk kurtuluş kanıtı getirilemeyen bir sorumluluktur. Burada malikin sorumluluktan kurtulabilmesi için illiyet bağının kesildiğini kanıtlaması gerekir²³. İleri de üzerinde durulacağı üzere illiyet bağını kesen sebepler ise üç çeşittir. Bunlar mücbir sebep, zarar görenin kusuru ve üçüncü kişinin kusurudur. Dolayısıyla illiyet bağının kesildiğini ileri süren malik, bunu ispat ederse sorumluluktan kurtulmuş olur.

TBK Md.69: Bir binanın veya diğer yapı eserlerinin maliki, bunların yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararı gidermekle yükümlüdür. İntifa ve oturma hakkı sahipleri de, binanın bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan, malikle birlikte müteselsilen sorumludurlar. Sorumluların, bu sebeplerle kendilerine karşı sorumlu olan diğer kişilere rücu hakkı saklıdır.

Bu tez çalışmasında Türk Borçlar Kanununun 69. maddesinde düzenlenen bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğu ele alınmıştır.

1.3.1. Genel Olarak

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 69. maddesinde yer alan bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğu bir kusursuz sorumluluk hali olarak düzenlenmiştir²⁴. Yasa koyucu yapı malikinin sorumluluğunu bir kusursuz sorumluluk türü olan özen sorumluluğuna dayandırmakta ise de söz konusu sorumluluğun özen sorumluluğu hatta bir kusursuz

²² Ulusan, 2012: 8.

²³ Gözübüyük, 1977: 97

²⁴ Remzi ve Aydın, 2009: 421.

sorumluluk olup olmadığı öğretide tartışmalı bir konudur²⁵. Genel olarak öğretide kabul gören görüş bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğunun bir kusursuz sorumluluk olduğu yönündedir. Ancak kusursuz sorumluluğun bir haksız fiil kapsamında yer alıp almadığı doktrinde tartışmalıdır. Kanaatimizce Türk Borçlar Kanunu madde 69’da yer alan düzenlemede hukuka aykırılık unsuru yer almadığından, dolayısıyla haksız fiilin oluşması için gerekli olan şartın eksik olmasından dolayı haksız fiil kapsamında değerlendirilmemesi gerektiği kanaatindeyiz²⁶.

1.3.2. Sorumluluğun Hukuki Niteliği

Daha önce belirtildiği üzere Türk hukuk sistemi kural olarak kusur sorumluluğunu benimsemiş, ancak istisnai olarak kusursuz sorumluluğu kabul etmiştir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 69’da yer alan yapı malikinin sorumluluğu kusura dayanmayan bir sorumluluk türüdür. Dolayısıyla meydana gelen zarar da malikin kusuru olmasa bile yapıdaki bozukluk veya bakımdaki eksiklik nedeniyle malikin sorumluluğu gündeme gelecektir. Bina veya diğer yapının yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten dolayı zarar gören kimse bu zararın giderilmesini malikten talep edebilir. Aynı şekilde intifa ve oturma hakkı sahipleri de Türk Borçlar Kanunu madde 69’a göre sadece binanın bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan malikle birlikte müteselsilen sorumlu tutulmuştur²⁷.

Yapı malikinin sorumluluğun bir kusursuz sorumluluk olup olmadığı konusunda doktrinde tartışma olsa da Yargıtay sorumluluğun hukuki niteliği konusunda almış olduğu Genel Kurul Kararına göre modern hukuk sistemlerinde kusur sorumluluğu ilkesinin terkedildiğini, yapı malikinin sorumluluğu bir ağırlaştırılmış objektif kusursuz sorumluluk olduğunu vurgulamıştır. Nitekim Yargıtay’a göre²⁸ bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğu bir kusursuz sorumluluk hali olmakla birlikte aynı zamanda objektif özen yükümlülüğüne aykırılıktan doğan “ağırlaştırılmış” bir kusursuz sorumluluk halidir. Aynı şekilde Yargıtay bir başka kararında²⁹, bina malikinin sorumluluğunun bir kusursuz sorumluluk türü olduğu konusunda üzerinde durmayan yerel mahkemenin kararını bozmuştur.

Bina ve diğer yapı eseri malikinin sorumluluğunun bir kusursuz sorumluluk hali olmasının sonucu olarak, malikin ayırt etme gücüne sahip olup olmamasının bir önemi

²⁵ Savaş, 2008: 273.

²⁶ Saraçoğlu, 2019: 27.

²⁷ TBK Md. 69/2 : “*İntifa ve oturma hakkı sahipleri de, binanın bakımındaki eksikliklerden doğan zararlardan, malikle birlikte müteselsilen sorumludurlar.*”

²⁸ Yarg. 11.HD.27.09.2004, E.2003/14407 K.2004/8866.

²⁹ Yarg.4.HD.25.04.1984, E.1984/3506 K.1984/4112.

bulunmamaktadır. Bu nedenle bir bina veya diğer yapı eserinin yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten bir zarar doğarsa, bu zarardan malik ayırt etme gücüne sahip olmayan bir kimse bile olsa Türk Borçlar Kanunu madde 69 gereğince sorumlu tutulacaktır³⁰.

Yukarıda ifade edildiği üzere 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 69’da yer alan bina ve diğer yapı eseri malikinin sorumluluğu bir kusursuz sorumluluk hali olarak düzenlenmiştir. Kusursuz sorumluluk hali olmasına rağmen oluşan zarardan malikinin kusurunun da bulunabilmesi mümkündür. Ancak malikin kusurunun bulunması bile bu sorumluluğu kusursuz sorumluluk hali olmaktan çıkarmaz. Bir başka ifadeyle bina veya diğer yapı eseri malikinin kusurunun bulunması, Türk Borçlar Kanunu madde 69’u bir kusur sorumluluğuna dönüştürmez. Bu durumda, malikin kusurunun bulunması, hükmedilecek tazminatın belirlenmesinde rol oynar.

Görüldüğü gibi bina ve diğer yapı eseri sorumluluğunda malikin ek kusurunun varlığı malik bakımından sorumluluğu ağırlaştırır. Aynı şekilde malikin ek kusuru, zarar görenin kusurunun bir indirim sebebi olarak kabul edilmesi talebini geçersiz kılar³¹.

1.3.3. Sorumluluğun Dayandığı Esaslar

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 69’da düzenlenen bina ve diğer yapı eseri malikinin sorumluluğunun hangi esasa bağlanacağı konusunda farklı görüşler mevcuttur. Aşağıda bu görüşler incelenmiştir.

1.3.3.1. Tehlike Esası

Tehlike esası ile tehlike sorumluluğu birbirinden farklı kavramlardır³². Tehlike esasında ki “tehlike” kavramı, tehlike sorumluluğunda ki “tehlike” gibi yoğun ölçekte değildir. Öğretide yapı malikinin sorumluluğunun bir tehlike sorumluluğuna dayandığını ileri süren bazı görüşler vardır. Kanaatimiz bu sorumluluğun bir tehlike sorumluluğu olmadığı yönündedir. Zira bina ve yapı eseri malikin sorumluluğunun bir tehlike sorumluluğu olduğunu kabul etseydik, o zaman bina veya yapının yapımında bozukluk veya bakımında eksiklik olmasa bile, oluşturdukları tehlikeden dolayı sorumluluk meydana gelecekti.

Tehlike esası birçok kusursuz sorumlulukta yer aldığı gibi bina ve diğer yapı eseri malikinin sorumluluğunda da yer alır. Fakat tehlike esasının yer alması söz konusu sorumluluğun bir tehlike sorumluluğu olduğunu ifade etmez³³.

³⁰ Hatemi, 1998: 65.

³¹ Tandoğan, 2010: 183.

³² Başoğlu, 2015: 33; Saraçoğlu, 2019: 105

³³ Saraçoğlu, 2019: 30

1.3.3.2. Yararlanma Esası

Türk Borçlar Kanunu madde 69'da yer alan sorumluluğun bir yararlanma esasına dayanan sorumluluk olduğu görüşüdür. Bu görüşe göre bir kimse yararlandığı eşyanın oluşturduğu zararı gidermekle yükümlüdür. Eşya üzerinde sınırsız tasarruf yetkisine sahip olan malik, eşyasından yararlandığı gibi bu eşyayı koruma yükümlülüğü de vardır. Ancak koruma yükümlülüğünü yerine getirmeyen yani bina ve diğer yapı eserinin yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksikliği gidermeyen malik, bu bozukluk veya eksikliğin meydana getirdiği zararlardan sorumlu olmalıdır. Aynı şekilde intifa ve oturma hakkı sahipleri de malik kadar olmasa da mülkiyet hakkından sonra eşya üzerinde sahibine en geniş yetkileri veren sınırlı ayni hak sahipleri oldukları için binanın bakımındaki eksikliğin verdiği zararlardan sorumlu tutulmalıdırlar.

1.3.3.3. Hâkimiyet Esası

Yapı malikin sorumluluğunun bir hakimiyet esasına dayanan sorumluluk olduğunu savunan görüşe göre malik, hakimiyeti altında bulundurduğu eşyanın başkalarına verdiği zararlardan dolayı sorumlu tutulmalıdır³⁴. Buna göre malikin sorumlu tutulmasının nedeni, onun malik olarak söz konusu bina veya diğer yapı eserini hakimiyeti altında bulundurmasından kaynaklanmaktadır. Bu durumda malik, mülkiyet hakkına sahip olduğu bina veya diğer yapıdan yararlandığı gibi bunların bakım ve gözetimini yapma yükümlülüğü de bulunmalıdır. Bu yükümlülükleri yerine getirmeyen malik meydana gelen zararları gidermelidir.

1.3.3.4. Hakkaniyet Esası

Öncelikle belirtmek gerekir ki hakkaniyet esası ile Türk Borçlar Kanunu madde 65'de³⁵ düzenlenmiş olan hakkaniyet sorumluluğu aynı kavramlar değildir. Türk Borçlar Kanunu madde 65'de yer alan düzenleme ayırt etme gücüne sahip olmayan kişilerin hakkaniyetin gerektirdiği takdirde vermiş olduğu zararları tazmin etme yükümlülüğü altında olabileceklerini ifade etmektedir. Hakkaniyet esasında ise sadece ayırt etme gücüne sahip olmayanlara yönelik bir sınırlama söz konusu değildir. Burada bina ve diğer yapı eseri malikin sorumluluğunu engelleyecek bir illiyet bağıını kesen sebeplerin ortaya çıkması durumunda bile eğer malik ekonomik yönden güçlü ise meydana gelen zararı gidermesi gerektiği savunulmaktadır.

³⁴ Saraçoğlu, 2019: 113

³⁵ TBK Md 65: “*Hakkaniyet gerektiriyorsa; hakim, ayırt etme gücü bulunmayan kişinin verdiği zararın, tamamen veya kısmen giderilmesine karar verir.*”

Hakkaniyet esasını dikkate alacak olsak bile bu Türk Borçlar Kanunu madde 69’da yer alan sorumluluğu bir hakkaniyet sorumluluğu haline getirmez.

1.3.3.5. Sebep Esası

Bina ve diğer yapı eseri malikinin sorumluluğunu sebep esasına dayandıran görüşe göre zararın meydana gelmesine neden olan kimse oluşan zararı giderme yükümlülüğü altındadır. Sebep esası aslında bir bakıma illiyet bağıını ifade etmektedir³⁶ ve kusursuz sorumluluk kavramının dayandığı esas ilkeyi oluşturur. Ancak kusursuz sorumluluk türlerini sadece sebep esasına bağlamak da isabetli bir yaklaşım olmaz³⁷. Dolayısıyla sebep esasına ek olarak aşağıda belirteceğimiz esaslardan en az birisini daha ilave etmemiz gerektiği kanısındayız.

1.3.3.6. Görüşümüz

Türk Borçlar Kanunu’nun 69. maddesini incelediğimizde sorumluluğun aynı hak sahipliğine bağlı bir sorumluluk olduğunu görüyoruz. Madde de malik, sahip olduğunu mülkiyet hakkı dolayısıyla bina veya yapı eserinin yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten sorumlu tutulmaktadır. Keza intifa ve oturma hakkı sahipleri de yalnızca binanın bakımındaki eksiklikten sorumlu tutulmuşlardır. Bu nedenle burada sorumluluğun hakimiyet esasına dayandığını düşünüyoruz. İntifa ve oturma hakkı sahiplerinin malikle birlikte sorumlu tutulmalarının nedeni bunların binadan sağladıkları yararın malikin sağladığı yarara benzemesi olarak düşünüyoruz. Burada ise yararlanma esasının yer aldığını görüyoruz.

Sonuç olarak Türk Borçlar Kanunu madde 69’da düzenlenen bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğunun hakimiyet ve yararlanma esaslarına dayanan bir kusursuz sorumluluk türü olduğu kanaatindeyiz.

1.3.4. Sorumluluğun Benzer Sorumluluk Türlerinden Farkları

Aşağıda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 69’da düzenlenen bina ve diğer yapı eseri malikinin sorumluluğunun diğer sorumluluk türlerinden farkları ele alınmıştır.

1.3.4.1. Taşınmaz Malikinin Sorumluluğundan Farkı

Taşınmaz malikinin sorumluluğu Türk Medeni Kanunu madde 730’da düzenlenen bir kusursuz sorumluluk halidir. Bu sorumluluğun düzenlenmesindeki asıl amaç taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını taşkın kullanmasından dolayı oluşabilecek zarar veya zarar

³⁶ Saraçoğlu, 2019: 100

³⁷ Saraçoğlu, 2019: 102

tehlikelerine karşı komşularını korumaktır³⁸. Malik mülkiyet hakkını hukuk düzeninin kendisine öngördüğü kısıtlamalar aykırı olarak kullanmış ve bu kullanmanın sonucunda komşusunu zarara uğratmış veya zarar verme tehlikesine sokmuşsa o zaman bu durumu eski hale getirme, zarar verme tehlikesini önleme veya oluşan zararı tazmin etme mecburiyetindedir³⁹.

Taşınmaz malikinin sorumluluğu ile yapı malikinin sorumluluğu arasındaki ortak nokta, her ikisinin de kurtuluş kanıtı getirilemeyen kusursuz sorumluluk türü olmasıdır. Ancak her ikisini birbirinden ayıran hususlar da vardır. Her şeyden önce taşınmaz malikinin sorumluluğu Türk Medeni Kanununda düzenlenmişken, yapı malikinin sorumluluğu Türk Borçlar Kanununda düzenlenmektedir. Aynı şekilde Türk Borçlar Kanunu madde 69'daki sorumluluğun konusu bina veya diğer yapı eseridir⁴⁰. Buna karşılık Türk Medeni Kanunu madde 730'daki sorumluluğun konusu ise yalnızca taşınmazdır. Bunun sonucu olarak, taşınmaz boş bir taşınmaz olsa bile, yani üzerinde bir bina veya herhangi bir yapı bulunmasa bile sorumluluk gündeme gelebilecektir. Bundan başka Türk Medeni Kanunu madde 730'daki sorumluluğun gündeme gelmesi için malikin taşınmazını taşkın bir şekilde kullanmış olması gerekir. Buna karşılık Türk Borçlar Kanunu madde 69'da ise sorumluluğun oluşması için bina veya diğer yapı eserinin yapımında bozukluk veya bakımında eksikliğin bulunması gerekir. Keza, Türk Borçlar Kanunu madde 69'da üzerine sorumluluk yüklenen malik ve malikle beraber varsa intifa ve oturma hakkı sahipleridir. Ancak Türk Medeni Kanunu madde 730'da ise sorumlu olan kişi malik olarak gösterilmiştir⁴¹. Her ne kadar Türk Medeni Kanunu madde 730'da malikin sorumluluğundan bahsedilse de, öğretide malikten başka sınırlı ayni hak sahiplerinin de Türk Medeni Kanunu madde 730'dan sorumlu tutulması gerektiği savunulmaktadır. Doktrinde kabul edilen görüş bu yönde olmakla birlikte, Tekinay⁴² gibi bazı yazarlar sınırlı ayni hak sahiplerinden başka kişisel hak sahiplerini de sorumlu tutmak gerektiğini savunmaktadırlar.

Belirtmek gerekir ki Türk Medeni Kanunu madde 730'daki zarar genelde tekrarlanan bir biçimde, devamlı bir şekilde meydana gelen zarardır (Örneğin gürültü, kötü koku vs.). Ancak bina ve diğer yapı eserinden doğan sorumlulukta zararın tekrarlanması önem art etmez. Zarar bir kere bile oluşmuşsa sorumluluk gündeme gelecektir. Bir başka fark Türk Borçlar Kanunu madde 69 zarara uğrayanlar için, Türk Borçlar Kanunu madde 70 ise zarara uğrama tehlikesi altında olanlar için farklı koruma alanları düzenlemektedir. Buna karşılık Türk

³⁸ Gürsoy vd., 1984: 646

³⁹ Sirmen, 2014: 496

⁴⁰ Ertaş, 2002: 387

⁴¹ Sirmen, 2014: 496

⁴² Baş, 2011: 250

Medeni Kanunu madde 730 hem zarara uğrayan hem zarar tehlikesi altında olan kişilere ait düzenlemedir⁴³. Bir diğer fark tazminat talep edebilecek kişilerin kimler olduğu konusundadır. Türk Borçlar Kanunu madde 69'daki bina ve diğer yapı eseri malikinin sorumluluğunda zarara uğrayan kim olursa olsun zararın giderilmesini malikten veya onunla birlikte intifa ve oturma hakkı sahiplerinden talep edebilir. Oysa komşuluk hukukuna ilişkin Türk Medeni Kanunu madde 730 hükmünde taşınmazın malikinden uğradıkları zararın giderilmesini sadece komşular talep edebilir. Bir başka fark taleplere ilişkindir. Türk Borçlar Kanunu madde 69'a dayanan sorumlulukta zarara uğrayan kimse sadece uğramış olduğu zararın giderilmesini talep edebilir. Türk Borçlar Kanunu madde 70'de ise bir bina veya yapı eseri tehlikeli bir hal oluşturmuşsa, zarara uğrama riski altında bulunan bu riskin giderilmesini isteyebilir. Buna karşılık Türk Medeni Kanunu madde 730'da ise bu iki talebe ek olarak eski hale getirme de talep edilebilir.

1.3.4.2. İmalatçının Sorumluluğundan Farkı

İmalatçının⁴⁴ sorumluluğu Türk hukukunda üzerinde görüş birliği varılmayan bir sorumluluktur. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu'nun 11. maddesinde tüketicinin edindiği malın ayıplı çıkması durumunda, ücretsiz onarım veya malın ayıpsız misliyle değiştirilmesi haklarının üretici ve ithalatçıya karşı da ileri sürebileceği düzenlenmiştir. Dolayısıyla tüketici sahip olduğu bu seçimsel haklarını bizatihi sözleşme ilişkisi içerisine girmediği imalatçıya karşı da kullanabilmektedir. Ancak imalatçının sorumluluğu ile ilgili hangi kanunun uygulanması gerektiği konusunda doktrinde bir görüş birliği mevcut değildir⁴⁵.

Bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğu ile imalatçının sorumluluğunun karşılaştırılmasının temel nedeni 818 sayılı Borçlar Kanunu madde 58'deki "imal olunan şey" ifadesinin yer almasıdır. Yalnız söz konusu ifade aslında bir çeviri hatasından ileri gelmektedir. Bundan dolayıdır ki Türk Borçlar Kanunu madde 69'da "imal olunan şey" yerine "yapı eseri" tabiri kullanılarak bu hata giderilmeye çalışılmış. Dolayısıyla Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesinin imalatçının sorumluluğuna uygulanması olanağı kalmamıştır.

Yapı malikinin sorumluluğu ile imalatçının sorumluluğu arasında farklar mevcuttur. Öncelikle belirtmek gerekir ki her iki sorumluluk kusura dayanmayan sözleşme dışı

⁴³ Gürsoy vd., 1984: 656

⁴⁴ İmalatçı işlediği hammaddeyi piyasaya mal şeklinde sürmeye hazır pozisyona getiren imalathane(fabrika) sahibidir. Bir ürünü çeşitli marka bünyelerinde toptan ve perakende satıcılar vasıtasıyla tüketiciye ulaştıran gerçek ve tüzel kişilere imalatçı denir.

⁴⁵ Doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre, imalatçının sorumluluğuna ilişkin uygulanması gereken kanun 4703 sayılı Ürünlere İlişkin Teknik Mevzuatın Hazırlanması ve Uygulanmasına Dair Kanun'dur.

sorumluluktur. Bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğundan genellikle zarara uğrayanla zarar veren arasında zararın oluştuğu anda kurulan bir haksız fiil ilişkisi vardır. Oysa imalatçının sorumluluğunda zarar gören tüketici ile imalatçı arasında doğrudan olmasa da dolaylı yoldan bir sözleşme ilişkisi bulunmaktadır⁴⁶. Bunun dışında imalatçının sorumluluğunda güdülen asıl amaç bulunduğu zayıf konumu nedeniyle tüketicinin korunmasıdır. Buna karşılık yapı malikinin sorumluluğunda malik bulunduğu güçlü konumu nedeniyle sorumlu tutulmuş değildir. Malikin sorumlu tutulmasının nedeni, hakimiyeti altında bulundurduğu bina ve yapının durumunu en iyi şekilde bilmesi, yapıdaki eksikliğin veya bozukluğun neler olduğu konusunda fikir sahibi olmasıdır.

1.3.4.3. Yapı Denetim Kuruluşlarının Sorumluluğundan Farkı

17 Ağustos 1999 tarihinde ülkemizde yaşanan deprem faciası dayanıklı binaların yapımını gerekli kılmıştır. Bu nedenle 10 Nisan 2000 tarihinde Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname çıkarılmıştır⁴⁷. Söz konusu KHK'nın çıkarılmasının amacı birinci maddede belirtilmiştir⁴⁸. KHK'nın çıkarılması ile yapı denetim kuruluşları oluşturulmuştur. Ayrıca KHK'nın 18. maddesinin birinci fıkrasında yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluşların uzman mühendis ve mimarları, yapılan yapıların fen ve sanat kurallarına aykırı olmasından dolayı kusursuz olarak sorumlu tutulmuşlardır⁴⁹. Ancak 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararname Anayasa Mahkemesi'nin 24.05.2001 tarihli kararı ile Anayasanın 91,127,128 maddelerine aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilmiştir⁵⁰. Daha sonra 13 Temmuz 2001 tarihinde 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir. Kanunun amacı birinci maddesinde belirtilmiştir. Kanunun üçüncü maddesinde yapının ruhsat ve eklerinin fen, sanat, sağlık kurallarına aykırı yapılması halinde oluşan zararlardan yapı denetim kuruluşları, denetçi, mimar ve mühendisler, proje sorumluları, laboratuvar görevlileri ile yapı müteahhidi kusurları oranında sorumlu oldukları ifade edilmiştir.

Ancak 595 sayılı KHK'da sorumluluk kusura dayanmayan sorumluluktur. Dolayısıyla 4708 sayılı kanunda yasa koyucu, tüzel kişiliğinin bulunmasına rağmen tüzel kişilik perdesini kaldırarak yöneticileri, ortakları, mühendisleri de sorumlu tutmuştur. Aynı şekilde maddenin

⁴⁶ Saraçoğlu, 2019: 53

⁴⁷ 24016 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararname

⁴⁸ 595 sayılı KHK md.1; *"Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin amacı; yapıda can ve mal güvenliğini sağlamak, kaynak israfına sebep olan plansız, kontrolsüz ve kalitesiz yapılaşmayı önlemek, çağdaş norm ve standartlarda yapı üretmek ve bunun için yapı denetimini sağlamak, yapı hasarı nedeni ile zarara uğrayan kişilerin haklarını korumak ve doğabilecek zararların tazminini sağlamaktır."*

⁴⁹ 595 sayılı KHK Md.18/1; *"Yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluşların uzman mühendis ve mimarları, denetimleri altında inşa edilen yapıların fen ve sanat kurallarına aykırı yapılması nedeni ile ortaya çıkan her türlü yapı hasarından kusur aranmaksızın sorumludurlar."*

⁵⁰ Saraçoğlu, 2019: 202

4. Fıkrasında bu kişilerin kanunun uygulanmasından doğan yapı hasarından sorumlu oldukları belirtilmiştir, fakat bu sorumluluğun kusura dayalı mı yoksa kusursuz sorumluluk mu olduğu konusunda bir açıklık getirilmemiştir⁵¹.

Yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğu ile bina ve yapı malikinin sorumluluğu bazı noktalarda benzerlik göstermektedir. Öncelikle her iki sorumluluk türünde de taşınmazlar ele alınmaktadır. Aynı zamanda her iki sorumluluk bina veya yapının yapımının bozukluğuna dayanmaktadır. Bu benzerliklere rağmen her iki sorumluluk arasında çok sayıda farklar mevcuttur.

Her şeyden önce yapı malikinin sorumluluğu 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda, yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğu ise 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'da düzenlenmektedir. Yapı malikinin sorumluluğu bir kusursuz sorumluluk türü iken, yapı denetim kuruluşları ve kanunda yer alan ilgili kimselerin sorumluluğu kusura dayanan bir sorumluluktur. Bir diğer fark sorumluluğu gündeme getiren olgu ile ilgilidir. Yapı malikinin sorumluluğunun doğması için meydana gelen zararın bina veya yapı eserinin yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten kaynaklanıyor olması gerekir. Oysa Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre sorumluluğu gündeme getiren olgu yapının yapılışındaki bozukluklara ilişkindir, bakım eksikliği buna dahil değildir.

Hem Türk Borçlar Kanunu madde 69 hem 4708 sayılı kanunda yapılardan bahsedilmekte ise de her iki sorumlulukta yer alan kavram aynı değildir. 4708 sayılı kanunun birinci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan istisnalara bu kanun hükümleri uygulanmaz. Buna karşılık Türk Borçlar Kanunu madde 69'da yer alan sorumlulukta böyle bir sınırlama yoktur.

Bir diğer fark tazminat yüklenilen kişiler bakımındandır. Buna göre yapı malikinin sorumluluğunda tazminatla yükümlü kılınan kimseler; malik ve varsa intifa veya oturma hakkı sahipleridir. Ancak yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğunda tazminat yükümlüsü tüzel kişiliğin yanında bu kuruluşların mimar, mühendisler, proje sorumluları, laboratuvar görevlileri vs. gibi kanunda sayılan kimselerdir⁵².

Bir diğer fark ise süreler ilişkindir. 4708 sayılı kanunun üçüncü maddesinde zamanaşımı süresi; yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı 15 yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda 2 yıldır⁵³. Oysa bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğunda 2 ve 10 yıllık haksız fiil zamanaşımı süreleri uygulanır.

⁵¹ Saraçoğlu, 2019: 204

⁵² Saraçoğlu, 2019: 56

⁵³ 4708 Sayılı Kanun Md.3/2; "Yapı denetim kuruluşları öncelikle risk bazlı denetim yapar. Yapı denetim kuruluşları, denetçi mimar ve mühendisler, proje müellifleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi ile birlikte yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış

Eğer bir doğal afet sonucu zarar oluşmuşsa, yapı denetim kuruluşunun sorumluluğu gündeme gelebilir. Ancak oluşan bu zarara yapıdaki bozukluk veya bakım eksikliği neden olmuşsa o zaman Türk Borçlar Kanunu madde 69 gereği yapı malikinin sorumluluğu da meydana gelecek. Bu durumda zarara uğrayan hem kusura dayalı yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğuna hem de kusursuz sorumluluğa dayalı bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğuna başvurabilecektir⁵⁴.

1.3.5. Sorumluluğun Şartları

Aşağıda bina veya diğer yapı eseri malikinin sorumluluğunun doğması için gereken şartlar incelenmiştir.

1.3.5.1. Bina veya Yapı Eserinin Bulunması

Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesinde yer alan düzenlemede sorumluluğun konusu ile ilgili olarak "bina veya diğer yapı eserleri" ifadesi yer alsada⁵⁵, bu ifadeden neyin anlaşılması gerektiği konusunda bir açıklık yoktur. Bu kavramların tanımını yapmaktan çekinen kanun koyucu bu konuyu doktrin ve uygulamaya bırakmıştır diyebiliriz⁵⁶.

Ancak bu kavramların tanımını yapmasada, kanun koyucunun " bina veya diğer yapı eserleri" diyerek burada bir sınırlamaya gittiği açıktır.

1.3.5.1.1. Bina

Belirttiğimiz üzere kanunda bina kavramının tanımına yer verilmemektedir. Ancak bina kavramı, yapı eseri kavramından dar ve onun başlığı altında yer alır⁵⁷. Öğretide "bina" kavramı ile ilgili farklı tanımlamalar yapılsa da hepsinde birtakım özellikler vardır. Buna dayalı olarak bina sabit, toprağa bağlı, üstü örtülü, etrafı çevrili, yapay olarak üretilmiş bir yapı eseridir diyebiliriz⁵⁸.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde bina "... kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eyleme veya

olması nedeniyle ortaya çıkan yapı hasarından dolayı yapı sahibi ve ilgili idareye karşı, kusurları oranında sorumludurlar. Bu sorumluluğun süresi; yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise iki yıldır."

⁵⁴ Başpınar ve Altunkaya, 2008: 98-99

⁵⁵ Türk ve İsviçre hukuklarında " bina ve diğer yapı eserlerin" den bahsedilmektedir. Alman ve Fransız hukukunda ise sorumluluğun konusu "bina" ile sınırlandırılmıştır.

⁵⁶ Yargıtay'a göre "bina ve diğer yapı eseri" kavramı bir temele ve yere bağlı yapı eserleri, bu arada bahçe duvarı ve kuyu da girer. 4.HD.05.06.1975, E.1975/4630 K.1975/7264.

⁵⁷ Erten, 2000: 89-90

⁵⁸ Saraçoğlu, 2019: 60; İnan, 1979: 310

dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar” şeklinde tanımlanmıştır⁵⁹.

Bu tanımlardan hareketle söyleyebiliriz ki bina kavramında öncelikle dikkat edeceğimiz husus toprağa sıkı bir şekilde bağlı ve sabit olma unsurudur. Yargıtay’a göre binanın toprağın altında veya üstünde olmasının bir önemi yoktur⁶⁰. Toprağa bağlı, sabit olan bina hem de yapay olarak üretilmelidir⁶¹.

Binanın yapımında istifa edilen malzemenin de bir önemi yoktur. Bina kavramı ile ilgili olarak doktrinde dikkate alınan bir diğer özellik binanın özgülendiği amaçtır. Ancak kanaatimizce binanın ne için yapıldığının veya ne için kullanıldığının bir önemi bulunmamalıdır. Zira bir bina hiç kullanılsa, terkedilmiş olsa bile yapı maliki sorumluluktan kurtulamaz. Dolayısıyla Türk Borçlar Kanunu madde 69 uygulanma alanı bulur.

1.3.5.1.2. Yapı Eseri

“Yapı eseri” kavramı da tıpkı “bina” kavramı gibi kanunda tanımlanmamıştır. Yapı eseri kavramı aslında bir üst kavramdır⁶² ve bu kavram “bina” ve “diğer yapılar” olmak üzere ikiye ayrılır.

818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 58. Maddesinde “imal olunan şey” deniyordu. İmal olunan şey denmesinin bir sonucu olarak da yapı malikinin sorumluluğu ile 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun da düzenlenen üreticinin sorumluluğu karıştırılmaktaydı. Ancak kanun koyucu 6098 sayılı kanunda “yapı eseri” ifadesini kullanarak bu karışıklığı gidermiştir.

Yapı eserinin tanımı konusunda doktrinde görüş birliğine varılmış değildir. Diğer yapı eserinden anlaşılması gereken, doğrudan veya dolaylı bir şekilde toprağa bağlı olan, sabit, yapay olarak oluşturulmuş şeylerdir. Buna örnek olarak: Köprü, elektrik direği, tren ve tramvay rayları vs. gösterilebilir⁶³. Belirtmek gerekir ki yapı kalıcı olabileceği gibi geçici de olabilir. Yani yapının illa kalıcı bir şekilde sabit olmasına gerek yoktur. Bu bakımdan örneğin vinç veya şantiye barakası gibi şeyler de yapı eseri kavramına dâhildir.

Yargıtay’ın yapı eseri ile ilgili birçok kararları mevcuttur. Nitekim Yargıtay’a konu olan bir olayda⁶⁴, elektrik hattı bir yapı eseri olarak değerlendirilmiştir. Bundan dolayı

⁵⁹ Koç, 1990: 59

⁶⁰ Baş 2011: 73

⁶¹ Saraçoğlu, 2019: 61

⁶² Eren, 2017: 649.

⁶³ Tunçomağ, 1976: 589.

⁶⁴ 4.HD.22.05.2003, E.2003/1798 K.2003/6720.

elektrik hatlarının yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksikliklerden bir zararın meydana gelmesi durumunda, söz konusu elektrik hattının sahibi sorumlu tutulmuştur. Aynı şekilde Yargıtay'a göre banyo, küvet ve şofbenler birer yapı eseridir⁶⁵. Yine Yargıtay'a göre⁶⁶, diğer yapı eseri, toprağa doğrudan doğruya bağlı olan ve insan eliyle yapılan şeylerdir. Bunların kapsamına köprüler de girer.

1.3.5.1.2.1. Yapı Eserinin Özellikleri

Yapı eserinin sahip olduğu özellikler aşağıda ele alınmıştır.

1.3.5.1.2.1.1. Sabit ve Toprağa Bağlı Olma

Sabitlik ve toprağa bağlı olma özelliği iki farklı özellik olmayıp yapı eserinin tek bir özelliği olarak düşünülmelidir⁶⁷. Toprağa bağlı olma doğrudan olabileceği gibi dolaylı bir şekilde de olabilir. Örneğin, bir elektrik direği toprağa doğrudan bağlıyken, bina içindeki bir asansör dolaylı bir şekilde bağlıdır.

Sabitlik unsurunda ise yukarıda da ifade edildiği gibi sabitliğin geçici veya kalıcı olması mümkündür. Örneğin: İnşaat işçilerinin yemek için kullandıkları yapılar geçici sabit yapılardır.

1.3.5.1.2.1.2. Yapay Olma

Yapay olmakla kastedilen insan eliyle veya insan gücü kullanılarak makine, teçhizat, üretim araçlarıyla vs. oluşturulan veya tabiatta kendi kendine oluşmuş fakat daha sonradan müdahale edilerek meydana getirilen şeylerdir⁶⁸. Dolayısıyla tabiatta hiçbir müdahale edilmeden kendiliğinden var olan kayalar, mağaralar, buz sarkıntıları vs. yapı eseri değildir⁶⁹.

Bundan başka yukarıda ifade edildiği gibi tabiatta kendiliğinden oluşan oluşumlara müdahale edilerek de yapı eseri meydana getirilebilir. Buna örnek olarak köprüler, maden ocakları, tüneller vs. gösterilebilir. Ağaçların yapı eseri olup olmadığı konusunda doktrinde tartışma vardır. Türk hukuk doktrinde ağırlıklı olarak kabul edilen görüşe göre tabiat olayları neticesinde meydana gelen ağaçlara eğer insan eli değerek bir biçim veya şekil verilmişse, bunlar yapı eseri sayılmalıdır⁷⁰. Keza Yargıtay'da bir kararında kavak ağaçlarını yapı eseri

⁶⁵Yarg.11.HD.13.11.2006 E.2005/10876 K.2006/11576.

⁶⁶Yarg.4.HD.03.12.1984, E.1984/6897 K.1984/8929.

⁶⁷ Baş, 2011: 72

⁶⁸ Baş, 2011: 83; Eren, 2017: 673

⁶⁹ Koç, 1990: 65

⁷⁰ Saraçoğlu, 2019: 56

olarak değerlendirmiştir⁷¹. Buna karşılık doktrinde bir diğer görüşe göre ağaçlar tabiat olayları neticesinde meydana geldiği için yapı eseri olarak değerlendirmek mümkün değildir.

Biz de doktrinde ağırlıklı olarak savunulan görüşe katılıyoruz. Kanaatimizce, hiçbir müdahale edilmeden oluşan ağaçlar örneğın ormanda yer alan ağaç bir yapı eseri değildir. Ancak insan eliyle oluşturulan örneğın bir sitenin uygun olmayan yerine dikilen ağaç yapı eseri olarak değerlendirilmelidir. Bu bağlamda kanaatimizce bir sitenin içinde ekilen ağacın devrilmesi ile meydana gelen zarardan Türk Borçlar Kanununun madde 69 gereğince yapı eseri maliki sorumlu tutulmalıdır.

1.3.5.1.2.2. Yapı Eseri Olarak Sayılıp Sayılmayan Bazı Özel Durumlar

Türk Borçlar Kanunu 71. maddesinde adı geçen “tehlike arz eden işletme”⁷² hem de yapı eseri özelliğı taşıyorsa, bu durumda Türk Borçlar Kanunu madde 69 mu yoksa madde 71 mi uygulanması gerektiğı konusunda bir belirsizlik ortaya çıkmaktadır. Aşağıda belirsizliğe yol açan özel durumlar ele alınacaktır.

1.3.5.1.2.2.1. Motorlu Taşıtlar

Motorlu taşıtların yapı eseri olarak nitelendirilip nitelendirilmediğı konusunda doktrinde tartışma olmakla birlikte yürürlükteki 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu’nun bu konuda yol gösterici nitelikte olduğu kanısındayız. Zira 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu özel kanun nitelikte olduğundan motorlu taşıtların vermiş olduğı zararlarda Türk Borçlar Kanunu madde 69’un uygulama alanı bulamayacağı kanaatindeyiz. Karayolları Trafik Kanunu Madde 85’in birinci fıkrasında⁷³ motorlu aracın işletilmesi esnasında vermiş olduğı zararlar düzenlenmiş. Buna karşılık aynı maddenin ikinci fıkrasında işletilme esnasında olmayan motorlu aracın vermiş olduğı zararlar düzenlenmiştir⁷⁴.

⁷¹ Baş, 2011: 366

⁷² TBK Md 71: *Önemli ölçüde tehlike arzeden bir işletmenin faaliyetinden zarar doğduğı takdirde, bu zarardan işletme sahibi ve varsa işleten müteselsilen sorumludur. Bir işletmenin, mahiyeti veya faaliyette kullanılan malzeme, araçlar ya da güçler göz önünde tutulduğunda, bu işlerde uzman bir kişiden beklenen tüm özenin gösterilmesi durumunda bile sıkça veya ağır zararlar doğurmaya elverişli olduğı sonucuna varılırsa, bunun önemli ölçüde tehlike arzeden bir işletme olduğı kabul edilir. Özellikle, herhangi bir kanunda benzeri tehlikeler arzeden işletmeler için özel bir tehlike sorumluluğı öngörölmüşse, bu işletme de önemli ölçüde tehlike arzeden işletme sayılır. Belirli bir tehlike hâli için öngörölen özel sorumluluk hükümleri saklıdır. Önemli ölçüde tehlike arzeden bir işletmenin bu tür faaliyetine hukuk düzenince izin verilmiş olsa bile, zarar görenler, bu işletmenin faaliyetinin sebep olduğı zararlarının uygun bir bedelle denkleştirilmesini isteyebilirler.*

⁷³ KTK Md.85/1: *Bir motorlu aracın işletilmesi bir kimsenin ölümüne veya yaralanmasına yahut bir şeyin zarara uğramasına sebep olursa, motorlu aracın bir teşebbüsün unvanı veya işletme adı altında veya bu teşebbüs tarafından kesilen biletle işletilmesi halinde, motorlu aracın işleteni ve bağılı olduğı teşebbüsün sahibi, doğan zarardan müştereken ve müteselsilen sorumlu olurlar.*

⁷⁴ Bknz. KTK Md. 85/2; Antalya, 2017:329

Sonuç olarak Karayolları Trafik Kanunu'nun 85. maddesi özel hüküm niteliğinde olduğundan ve özel hükmün genel hüküm olan Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesini devre dışı bıraktığından bu durumda Karayolları Trafik Kanunu uygulama alanı bulacaktır.

1.3.5.1.2.2.2. Tren ve Tramvaylar

Tren ve tramvayların yapı eseri olup olmadığı konusunda doktrinde tartışma vardır. Doktrinde savunulan bir görüşe göre yapı eserinin unsuru olan sabit ve toprağa bağlı olma şartı tren ve tramvaylarda olmadığına göre bunları yapı eseri olarak değerlendirmek mümkün değildir⁷⁵.

Buna karşılık doktrinde ki diğer bir görüşe göre ise sabitlik ve toprağa bağlı olma özelliği yapı eserinin olmazsa olmaz bir unsuru olmadığından tren ve tramvaylarda yapı eseri olarak sayılmalıdır⁷⁶.

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde tramvayların neden olduğu zararlardan doğan sorumluluklara ilişkin Borçlar Kanunu'nun 58. maddesi uygulanıyordu. Yargıtay'ın o dönemde tren ve tramvayı yapı eseri olarak kabul ettiği kararlar vardır⁷⁷. Bunun sebebi 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda tehlike sorumluluğunun düzenlenmemesi idi.

KTK md. 110: İşleteni veya sahibi Devlet ve diğer kamu kuruluşları olan araçların sebebiyet verdiği zararlara ilişkin olanları dâhil, bu Kanundan doğan sorumluluk davaları, adli yargıda görülür. Zarar görenin kamu görevlisi olması, bu fıkra hükmünün uygulanmasını önlemez. Hemzemin geçitte meydana gelen tren-trafik kazalarında da bu Kanun hükümleri uygulanır. Motorlu araç kazalarından dolayı hukuki sorumluluğa ilişkin davalar, sigortacının merkez veya şubesinin veya sigorta sözleşmesini yapan acentenin bulunduğu yer mahkemelerinden birinde açılabileceği gibi kazanın vuku bulduğu yer mahkemesinde de açılabilir.

Yürürlükte ki 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu madde 110'da 2011 yılında yapılan değişiklik ile hemzemin geçitte meydana gelen tren-trafik kazaları Karayolları Trafik Kanunu'nun kapsamına alınmıştır⁷⁸. Bu bağlamda Karayolları Trafik Kanunu'nun 110. maddesi kapsamında oluşmayan ama yine de tren veya tramvayın meydana getirdiği kazalardan dolayı bir zarar doğmuşsa o zaman Türk Borçlar Kanunu 71. maddesi uygulama alanı bulur⁷⁹.

⁷⁵ Hatemi, 1998: 84; Feyzioğlu, 1976: 659.

⁷⁶ Burcuoğlu vd., 1993: 518.

⁷⁷ Baş, 2011: 43

⁷⁸ Saraçoğlu, 2019: 81

⁷⁹ Saraçoğlu, 2019: 82

Ancak Karayolları Trafik Kanunu 110. maddesi gereği hemzemin geçitte meydana gelen trafik kazasından bir zararın oluşması durumunda söz konusu madde özel bir hüküm olduğundan Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesini devre dışı bırakır.

1.3.5.1.2.3. Tamamlanmamış Bina ve Yapı Eserlerinde Durum

Yapı malikin sorumluluğunu düzenleyen Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesini incelediğimizde sorumlulukla ilgili olarak bina ve yapı eserinden söz edildiğini görüyoruz. Ancak henüz tamamlanmamış bina ve yapı eserinden doğan zararın da bu madde kapsamına girip girmeyeceği konusunda doktrinde tartışma vardır.

Öncelikle tamamlanmamış bir bina veya yapı eserinden anlamamız gereken bir bina veya yapı eseri ya inşa ediliyordur ya önemli bir tadilat yapılyordur ya da yapım veya tadilat tamamlanmadan çalışma durdurulmuştur.

Doktrinde bazı yazarlar tamamlanmamış bina ve yapı eserlerinden doğan zararların da Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi kapsamına alınması gerektiğini savunuyorlar⁸⁰. Buna karşılık doktrinde ki diğer bir görüşe göre tamamlanmamış bina ve yapı eserinin neden olduğu zararlarda Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi uygulama alanı bulamaz⁸¹.

Bize göre de henüz tamamlanmamış yani malikin veya intifa veya oturma hakkı sahibinin hâkimiyet alanına teslim edilmeyen bina veya yapı eserinin meydana getirdiği zararlardan dolayı Türk Borçlar Kanunu 69. maddesinin uygulanması mümkün değildir.

Tamamlanmamış bir bina veya yapı eserinin hangi tehlikeleri barındırdığını en iyi söz konusu yapı üzerinde çalışma yapan kimseler bilir⁸². Dolayısıyla bu durumda meydana gelen zararlardan bu kimseleri sorumlu tutmak isabet olacaktır. Kaldı ki bir bina veya yapının yeniden inşa edilmesinin (örneğin restorasyon durumunda olması) veya üzerinde önemli bir tadilat işlemlerinin yapılmasının amacı da aslında söz konusu yapı üzerinde yapıdaki bozukluk veya bakımdaki eksikliği gidermektir.

Bununla ilgili olarak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu vermiş olduğu bir kararında su kanalının yapımı esnasında meydana gelen zarardan yapı malikini değil müteahhidin sorumlu tutulmasına karar vermiştir⁸³.

Üzerinde durmamız gereken bir başka husus, tamamlanmamış veya yapım çalışması durdurulan bir bina veya yapı eserinin malik veya oturma veya intifa hakkı sahibi tarafından kullanılmaya başlanmışsa o zaman meydana gelen zarardan bu kimselerin sorumlu tutulması gerekip gerekmeyeceğidir. Kanaatimizce tamamlanmadan veya yapım çalışması durdurulan

⁸⁰ Erten, 2000: 93; Kılıçoğlu 2017: 453

⁸¹ Baş, 2011: 86-87; Saraçoğlu, 2019: 70-71; Antalya, 2017: 326; Koç, 1990: 59

⁸² Baş, 2011: 86

⁸³ Baş, 2011: 87

bir bina veya diğ er yapı eserinin malik ve varsa oturma veya intifa hakkı sahipleri tarafından kullanıldığı sırada Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi kapsamında bir zarar meydana gelmiş se, bu kimselerin oluş an zarardan sorumlu tutulmaları gerekir. Zira malik yapı üzerindeki çalış mayı tamamlamalıdır. Yapı tamamlanmadan eğer o yapıdan yararlanıyorsa o zaman meydana gelen zarardan da Türk Borçlar Kanunu madde 69 gereği kusursuz sorumlu olacaktır.

Bununla birlikte öğ retide Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesinin uygulama alanı bulabilmesi için söz konusu bina veya yapı eserinin amaca uygun bir şekilde kullanılması gerektiği kabul edilse de⁸⁴ kanaatimizce sorumluluğun doğ abilmesi için bina veya diğ er yapı eserinden herhangi bir amaçla yararlanmanın bir önemi yoktur. Dolayısıyla bina veya yapı eseri hiç kullanılmasa bile eğer bir zarar meydana gelmiş se Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi uygulanmalıdır⁸⁵.

1.3.5.1.2.4. Bina ve Yapı Eserlerinin Bütünleyici Parça ve Eklentileri

Bütünleyici parçanın tanımına Türk Medeni Kanunu'nun 684. maddesin de rastlanılmaktadır. Maddeye göre *“Bütünleyici parça yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğ ratılmadıkça veya yapısı değ iştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.”* Maddenin birinci fıkrasında ise *“bir şeye malik olan kimse o şeyin bütünleyici parçasına da malik olur.”* denilmektedir.

Bütünleyici parça, asıl şeyle birleş me suretiyle, ayrı bağımsız bir oluş um meydana getirmelidir. Buna bütünleyici parçanın iç bağlantı unsuru adı verilmektedir⁸⁶. Buna örnek olarak; merdiven, çatı, balkon vs. gösterilebilir.

Eklentinin tanımı ise Türk Medeni Kanunu'nun 686. maddesin de tanımlanmaktadır. Buna göre, *“Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, iş letilmesi, korunması veya yarar sağ laması için asıl şeye sürekli olarak öz gülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağ lı kılınan taşınır mallardır.”*

Eklenti ile asıl şey arasında bir bağ lılık olmalı, bu bağ lılık dışarıdan görülebilmeli, üçüncü kişilerce fark edilebilmelidir. Ancak bu bağ lılık bütünleyici parçada olduğu gibi mutlaka maddi bir bağ lılık şeklinde olması gerekmez. Örneğ in bir otelin adını taşıyan kayığın denizde demirlenmesi⁸⁷.

⁸⁴ Saraçođ lu, 2019: 70

⁸⁵ Saraçođ lu, 2019: 72

⁸⁶ Eren, 2017: 36

⁸⁷ Eren, 2017: 74

Doktrinde bina veya yapı eserinin bütünleyici parçasının ait olduğu asıl şeyin kapsamına girdiği ve bu nedenle Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesinin uygulama alanında olduğu kabul edilmektedir⁸⁸.

Bütünleyici parça asıl şeyin hukuki kaderine tabi olur. Bütünleyici parçanın yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklik asıl şey olan bina veya yapı eserinin yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksikliklerdir.

Eklenti bakımından ise durum farklılık arz etmektedir. Şöyle ki eklenti ile asıl şey olan bina ve yapı eseri arasında sürekli fonksiyonel bir bağlantının olup olmadığına bakılır. Eğer bahsedilen bağlantı varsa o zaman eklentide Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesinin uygulama alanına girecektir⁸⁹.

Asıl şeyin maliki ile eklentinin maliki farklı kişiler ve eklenti başlı başına bir yapı eseri niteliği taşıyorsa, eklentinin yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten bir zarar doğmuşsa bu zarardan eklenti maliki Türk Borçlar Kanunu madde 69 gereğince sorumlu tutulmalıdır.

Buna karşılık şayet asıl şey ile eklentinin malikleri farklı kişiler olmakla birlikte eklentinin yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklik ait olduğu asıl şey olan bina veya diğer yapı eserinin yapımında bozukluk veya bakımında eksiklik meydana getiriyorsa bu durumda kanaatimizce her iki malikin de 69. madde kapsamında müteselsil sorumluluğu gündeme gelmelidir.

1.3.5.2. Bina ve Yapı Eserinin Yapımında Bozukluk veya Bakımında Eksikliğin Olması

Türk Borçlar Kanunu madde 69'da düzenlenen sorumluluğun gündeme gelebilmesi için bina veya yapı eserinden oluşan bir zararın meydana gelmesi gerekir⁹⁰. Ancak kanun koyucu her türlü zararı TBK madde 69 kapsamına almamıştır.

Buna göre sorumluluğun doğması için meydana gelen zararın bina veya yapı eserinin yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten kaynaklanması gerekir. Nitekim Yargıtay'ın da meydana gelen zararın yapıdaki bozukluk veya bakımında ki eksiklikten kaynaklandığı anlaşılmadan bina veya yapı eseri malikinin sorumlu olmayacağına ilişkin kararı mevcuttur⁹¹.

Mülga 818 sayılı Borçlar Kanununda sorumlulukla ilgili “*Bir bina veya imal olunan herhangi bir şeyin maliki o şeyin fena yapılmasından yahut muhafazadaki kusurundan dolayı mesul olur.*” şeklinde ifade etmekteydi. Maddede ki ifade hatalıdır. Zira madde metninde yer

⁸⁸ Baş, 2011: 90; Saraçoğlu, 2019: 73; Eren, 2017: 673; İmre, 1949:171

⁸⁹ Erten, 2000: 108; Tandoğan, 1981:174; Baş, 2011: 91

⁹⁰ Tunçomağ, 1976: 583

⁹¹ Saraçoğlu, 2019: 88

alan “*muhafazada ki kusur*” ifadesi ile anlatılmak istenen “bakım eksikliği”dir⁹². Kaldı ki gerek 818 sayılı Borçlar Kanunu gerekse 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda yapı malikinin sorumluluğu bir kusursuz sorumluluk hali olarak düzenlenmiştir. Dolayısıyla 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 58. maddesinde yer alan “*muhafazada ki kusur*” ifadesi yanıltıcı niteliktedir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ise bu ifadeyi terk etmiş ve yerine “*yapımında ki bozukluk veya bakımda ki eksiklik*” olarak ele almıştır.

Bunların dışında öğretide Türk Borçlar Kanunu madde 69’daki sorumluluğun gündeme gelmesi için gereken şartlara ek olarak bina veya yapı eserinin amaca uygun bir şekilde kullanılması gerektiği savunulmaktadır. Ancak biz bu görüşe katılmıyoruz. Daha önce de ifade ettiğimiz gibi kanaatimizce bina veya yapı eseri hangi amaçla olursa olsun kullanılırsa veya kullanılmasa bile, söz konusu bina veya yapı eserinin yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten doğan bir zarar meydana gelmişse, bu zarardan yapı maliki ve varsa oturma veya intifa hakkı sahipleri sorumlu olmalıdır. Dolayısıyla bir bina veya yapı eserinin hiç kullanılmaması, bu nedenle uzun süreden beri bakımının yapılmaması nedeniyle, esen şiddetli rüzgar sonucu o bina veya yapı eserinin çatısının yerinden çıkıp yoldan geçen birine veya park halinde bir araca zarar vermesi durumunda, kanımızca söz konusu bina veya yapı eseri malikinin sorumluluğu gündeme gelecektir. Bu durumda zarardan sorumlu kimse, maliki olduğu binanın ne kendisi ne de bir başkası tarafından kullanılmadığının, bu nedenle sorumluluğunun söz konusu olmadığını ileri süremez.

1.3.5.2.1. Yapımda Bozukluk

Yapımdaki bozuklukla anlaşılması gereken bir binanın veya yapı eserinin sağlam olmayacak, kötü bir şekilde inşa edilmesidir⁹³. İnşa edilen yapının kötü malzemelerle yapılması, eksik yapılması, inşaatta kullanılacak işçi, mühendis gibi personellerin yetersizliği, bilgisizliği, tecrübesizliği gibi haller yapımdaki bozukluk kavramı içerisine girer⁹⁴. Yargıtaya göre⁹⁵ de bir binanın gereği gibi yapılmamasından dolayı malikin kusursuz sorumluluğu vardır. Yargıtay’a konu olan bir olayda⁹⁶ binanın alt katına tesisatın su sızdırması yapımdaki bozukluk olarak değerlendirilmiştir.

Yapımdaki bozukluk gerekli güvenlik tedbirlerinin alınmamış olması şeklinde de ortaya çıkabilmektedir. Aynı şekilde bir bina veya yapı eserinin inşası için gerekli idari izin

⁹² Erten, 2000: 127; Saraçoğlu, 2019: 88

⁹³ Koç, 1990: 70

⁹⁴ İnan, 1979: 311; Reisoğlu, 2006: 173; Tunçomağ, 1976: 591

⁹⁵ Yarg.17.HD.31.01.2008, E.2007/3175 K.2008/413

⁹⁶ Yarg. 11.HD.18.02.2002 E.2001/9130 K.2002/1365

alınmamışsa veya izin verilmiş fakat verilen iznin sınırlarını aşacak şekilde inşa edilmişse bunlarda yapıdaki bozukluk kapsamında değerlendirilir.

Yukarıda ifade edildiği gibi inşaatta kullanılan kötü malzeme de yapıdaki bozukluktur. Buna örnek olarak bir binanın inşaatına deniz kumunun karıştırılması gösterilebilir.

Aynı şekilde bir bina veya inşa eseri teknik kurallara uygun olarak inşa edilmelidir. Teknik kurallara uygun olarak inşa edilmeyen bina veya yapı eserinde yapımında bozukluk olduğu kabul edilmektedir. Bundan başka bir bina veya yapı eserinin inşaatı tamamlanmış olsa bile eğer bu bir bütünlük arz etmiyorsa o zaman burada yapıda bir bozukluk olduğu kabul edilir⁹⁷. Buradaki “bütünlük” kelimesinden kasıt bina veya yapı eserinin teknik, ekonomik ve güvenlik açısından günün koşullarına uygun bir şekilde yapılmasıdır⁹⁸.

Bunların yanında Turanboy, inşaatın sözleşmede taraflarca kararlaştırılmış olan nitelikleri taşıyacak şekilde yapılması gerektiği, aksi taktirde inşaatta bozukluk olduğunu vurgulamıştır⁹⁹.

Turanboy’un bu görüşüne katılmamaktayız. Kanaatimizce yukarıda da ifade ettiğimiz üzere bina ve yapı eseri teknik kurallara uygun bir şekilde inşa edilmelidir. Bu durumda ise söz konusu bina veya yapı eserinin inşa edildiği zamandaki mevcut olan teknik kurallar dikkate alınacaktır¹⁰⁰. Dolayısıyla bina veya yapı eseri tarafların aralarında kararlaştırdıkları şekilde yapılmış olsa bile, söz konusu bina veya yapı eseri teknik kurallara aykırı yapılmış veya kullanılan malzemeler kalitesiz veya inşaatında çalışan personel yetersiz ise bu durumda bina veya yapı eserinin yapımında bozukluk vardır diyebiliriz.

Bunun yanında eğer bina veya yapı eseri teknik kurallara uygun olarak yapılmış, aynı zamanda ekonomik ve güvenlik bakımından günün koşullarına uygun inşa edilmiş ancak tarafların sözleşmede kararlaştırdıkları nitelikte olmayacak (örneğin farklı bir boya rengi kullanılırsa) şekilde yapılırsa bu durumda yapıdaki bozukluk değil sözleşmeye aykırılık hükümleri uygulama alanı bulmalıdır.

1.3.5.2.2. Bakımında Eksiklik

Türk Borçlar Kanunu’nun 69. maddesinin uygulama alanı bulması için oluşan zararın bina veya yapı eserinin yapımındaki bozukluktan veya bakımdaki eksiklikten kaynaklanması gerekir¹⁰¹.

⁹⁷ Baş, 2011: 98

⁹⁸ Erten, 2000: 132

⁹⁹ Turanboy, 1990: 158

¹⁰⁰ Antalya, 2017: 332; Reisoğlu, 2006: 173

¹⁰¹ Reisoğlu, .2014: 194; Tandoğan, 2010: 175; Antalya, 2017: 333; Tunçomağ, 1976:592

Bakımdaki eksiklikten söz edebilmemiz için her şeyden önce bina veya yapı eserinin inşasının tamamlanmış olması gerekir¹⁰². Dolayısıyla tamamlanmayan veya yapım halinde olan bir bina veya yapı eserinin bakımında eksiklik olmaz. Bakımdaki eksiklik, tamamlanmış ve kullanılan bir bina veya yapı eserinde mevcut olan bir eksiklikler varsa bunların giderilmesini, gerekli tamir işlerinin ve onarımlarının yapılmasını, kullanılan bina veya yapı eserinin çevreye tehlike saçmasını veya insanlara zarar vermesini önleyecek tedbirler alınmasını kapsar.

Bakımdaki eksikliklere örnek verecek olursak; bir binanın arızalı olan asansörünün yaptırılmaması, eskiyen su borularının yenisiyle değiştirilmemesi, rüzgâr sonucu zarar gören çatının onarılmaması, elektrik kablolarının yenilenmemesi vs. gibi örnekler gösterilebilir.

Yargıtay'a konu olan bir olayda asansör boşluğuna düşerek hayatını kaybeden birisinden yanlış ve eksik tedbir alınmasından dolayı yapı maliki sorumlu tutulmuştur.¹⁰³ Aynı şekilde Yargıtay'a konu olan bir başka olayda davalıya ait atölyede çıkan bir yangının davacının atölyesine sıçraması sonucu davacının maddi zarara uğramasından dolayı, Yargıtay bina malikini bakımdaki eksiklik sebebiyle kusursuz sorumlu tutmuştur¹⁰⁴.

Bina veya yapı eserinde gerekli güvenlik önlemlerinin alınmaması da bakımda eksiklik olarak kabul edilmektedir. Nitekim Yargıtay verdiği bir kararında davalı elektrik idaresini güvenlik önlemlerini almadığı, gerekli uyarı levhalarını herkesin kolaylıkla görebileceği yerlere yerleştirmede gerekliyle sorumlu tutmuştur¹⁰⁵. Dolayısıyla bir bina veya yapı eserinde mevcut olan bakım eksikliğini giderirken gerekli uyarı levhaları insanların rahatlıkla görebileceği yerlere konulmalıdır. Aynı şekilde Yargıtay'a intikal eden bir başka olayda¹⁰⁶, davalı malik, orman kenarında, içinde kuru ot ve saman olan, dolayısıyla her zaman yanmaya müsait olan bu maddelerin bulunduğu binaya giriş çıkışları engellememesi, kapıyı açık bırakması, yangının ortaya çıkmaması için gerekli önlemleri almaması nedeniyle meydana gelen zarardan sorumlu tutulmuştur.

Bundan başka, bir bina veya yapı eseri yapıldığı zamanki kurallara uygun olarak inşa edilmiş olsa bile, zamanla teknolojinin, üretim araçlarının gelişmesiyle eski teknik kuralların yenilenmesi ihtiyacı doğmaktadır. Bu yenilenmeyi yapmayan malikin bakım eksikliğinden sorumluluğu gündeme gelecektir¹⁰⁷. Yukarıda ifade edildiği üzere bir bina veya yapı eserinin bakım eksikliğini giderirken alınması gereken güvenlik tedbirlerinin alınmaması da bakım

¹⁰² Saraçoğlu, 2019: 94

¹⁰³ Yarg.4. HD 20.06.1996 E.1966/2558 K.1996/6962

¹⁰⁴ Yarg.7. HD. 20.09.2005 E.2005/2772 K. 2005/2844

¹⁰⁵ Yarg. HGK. 12.03.2003, E.2003/4-144 K.2003/161.

¹⁰⁶ Yarg.4.HD.18.02.1985, E.1985/692 K.1985/1224.

¹⁰⁷ Erten, 2000: 142

eksikliği olarak değerlendirilebilir. Kanaatimizce eğer bina veya yapı eserinde büyük tadilat işleri görülürken bir zarar gelirse bu durumda malik veya intifa veya oturma hakkı sahibi kişilerin Türk Borçlar Kanunu madde 69 kapsamında sorumluluğu gündeme gelmemelidir. Zira daha önce de ifade ettiğimiz gibi malikin, intifa veya oturma hakkı sahibinin hakimiyet alanına teslim edilmeyen bina veya yapı eserinden meydana gelen zararlardan bu kimselerin sorumluluğu doğmayacaktır. Bu durumda bakım eksikliğinin giderilmesinden doğan zararlardan eksikliği gideren kişilerin Türk Borçlar Kanunu madde 49 ve Türk Borçlar Kanunu madde 472-475 hükümleri gereğince sorumluluğu gündeme gelmelidir¹⁰⁸.

Bakım eksikliği her zaman normal kullanılmadan, kullanılan malzemelerin eskimesinden veya yapılması gereken yeniliklerin yapılmamasından kaynaklanmayabilir. Bakım eksikliğine aynı zamanda mücbir sebep veya üçüncü kişilerin kusuru da neden olabilir¹⁰⁹. Bu durumda olsa bile malik ve varsa intifa veya oturma hakkı sahiplerinin mücbir sebep veya üçüncü kişinin kusurunun ortaya çıkardığı bakım eksikliğinden Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi kapsamında sorumluluğu gündeme gelebilir. Örnek verecek olursak; hafif deprem sonucu hasar gören binanın duvarının yapılmaması, sağlamlaştırılmaması nedeniyle duvarın zamanla yıkılarak zararın meydana gelmesi halinde malikin Türk Borçlar Kanunu madde 69 bakım eksikliği dolayısıyla sorumluluğu doğacaktır. Burada bina veya yapı eseri malikin sorumluluğunu doğuran olay depremin oluşması değil, deprem nedeniyle zarar gören duvarın yıkılma tehlikesinin giderilmemesidir.

Bina veya yapı eseri malikin bakım eksikliği konusundaki yükümlülüğü sınırsız bir yükümlülük değildir¹¹⁰. Malikten bina veya yapı eserinin oluşturduğu tehlikenin giderilmesi için orantısız masraf yapması beklenemez¹¹¹. Örneğin yüz yılı aşkın bir yapı eseri yıkılma tehlikesi arz ediyorsa, malikten bu yapı eserini yıkıp ve yerine yeni bir yapı eseri inşa etmesi beklenemez. Fakat malikten bu yapıyı restore etmesi ve bakımının aksatılmadan, zamanında yaptırması istenebilir.

Bunun yanında Türk Borçlar Kanunu madde 69 bakım eksikliğinden maliki sorumlu tutmuşsa da, söz konusu bina veya yapı eserini kullanan veya bundan yararlananlardan malik belirli düzeyde bir özen gösterilmesini bekleyebilir¹¹². Dolayısıyla dikkatsiz, özensiz kişilerin zarara uğramasına sebebiyet veren bir eksiklik, bakımda eksiklik olarak değerlendirilemez. Örneğin çukurlu olduğu bilinen ve bu nedenle tercih edilmeyen bir yolda araba kullanan bir

¹⁰⁸ Baş, 2011: 102.

¹⁰⁹ Saraçoğlu, 2019: 96; Erten, 2000: 143.

¹¹⁰ Erten, 2000: 142.

¹¹¹ Feyzioğlu, 1976: 664.

¹¹² Erten, 2000: 146.

kimse zarara uğrarsa bu zarar Türk Borçlar Kanunu 69. madde kapsamına girmez. Ancak bu yol sık kullanılan bir yolsa burada bakım eksikliği vardır denebilir.

Görüldüğü gibi Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesinde yer alan bakım eksikliği kavramı nispi bir kavramdır. Her somut olayda farklı açılardan ele alınıp incelenmelidir¹¹³.

1.3.5.2.3. Yapıdaki Bozukluk-Bakımdaki Eksiklik Ayrımının Önemi

Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun yapı malikinin sorumluluğunu düzenleyen 58. Maddesini incelediğimizde, bina veya yapı eserinin yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklik ayrımı üzerinde durulmadığını görmekteyiz. Aynı şekilde yine 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda bina veya yapı eserinin yapımında bozukluk veya bakımındaki eksiklikten sorumlu tek kişi malik olarak düzenlenmiştir.

Ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu bu konuda bir ayrıma gitmiştir. Buna göre Türk Borçlar Kanunu madde 69'da bir bina veya yapı eserinin yapımındaki bozukluktan malik tek başına sorumluyken, bir binanın bakımındaki eksiklikten intifa ve oturma hakkı sahipleri de varsa bunlarla birlikte müteselsilen sorumludur. Dolayısıyla Türk Borçlar Kanunu Madde 69'da düzenlenen sorumlulukta bina veya yapı eserinin yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklik ayrımının önem arz ettiği görülmektedir.

Bu nedenle bir bina veya yapı eserinden doğan zararın yapıdaki bozukluktan mı yoksa bakımındaki eksiklikten mi kaynaklandığı tespit edilmelidir. Bu konuda ise bilirkişi incelemeleri önem arz etmektedir¹¹⁴.

Yargıtay vermiş olduğu bir kararında bir binanın tesisatının alt kata su sızdırmasının neden kaynaklandığının incelemesini yapmadan yapıdaki bozukluk olarak değerlendirmiştir¹¹⁵.

Ancak kanımızca tesisatın su sızdırması yapıdaki bozukluktan kaynaklanabileceği gibi bakımındaki eksiklikten de kaynaklanabilir. Burada ise zararın hangi nedenden kaynaklandığının tespiti için bilirkişi incelemesi gerekmektedir.

Ancak görülüyor ki kararın verilmiş olduğu dönemde yürürlükte olan 818 sayılı Borçlar Kanunu doğrultusunda Yargıtay zararın neden kaynaklandığının üzerinde durmamıştır ve oluşan zarardan maliki sorumlu tutmuştur. Yürürlükteki 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu açısından ise bu ayrımın yapılmasının önemi vardır. Zira eğer zararın bakımındaki eksiklikten kaynaklandığı tespit edilirse, malik ile birlikte intifa ve oturma hakkı sahiplerinin de müteselsil sorumluluğu gündeme gelecektir.

¹¹³ Zevkliler, 2013: 145.

¹¹⁴ Baş, 2011: 104; Saraçoğlu, 2019: 98.

¹¹⁵ Yarg.11.HD 18.02.2002 E.9139 K.1365.

1.3.5.3. Zarar

Türk Borçlar Kanunu madde 69'da düzenlenen sorumluluğun meydana gelebilmesi için gerekli olan bir diğer şart zararın oluşmasıdır. Buna göre bina veya yapı eseri malikinin sorumluluğunun doğması için bina veya yapı eserinin yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten kaynaklanan bir zararın meydana gelmesi gerekir¹¹⁶. Ancak sorumlu tutulacak olan intifa veya oturma hakkı sahibi kimselerse o zaman zarara binanın bakımdaki eksiklik neden olmalıdır.

Bununla birlikte kanun koyucu maddedeki zarara ilişkin genel bir ifade kullanmıştır. Buna göre hangi zararların Türk Borçlar Kanunu madde 69 kapsamına girdiği açık bir şekilde ifade edilmemekle birlikte doktrinde kabul edilen ekonomik zarar dışında her türlü zararın bu sorumluluğun kapsamına girdiğidir¹¹⁷.

Yargıtay'a konu olan bir olayda¹¹⁸, kömür madeni işleten davalı idarenin, kömür çıkarma faaliyeti sırasında gerekli önlemleri almaması, yeterince özenli davranılmaması nedeniyle arazinin üzerindeki yapı zarar görmekte birlikte, arazinin değerinin düştüğü de belirlenmiştir. Bu nedenle, oluşan zarardan ve değer kaybından davalı idare kusursuz olarak sorumlu tutulmuştur.

Söz konusu zararın kapsamına doğrudan zarar girebileceği gibi dolaylı zararlar da girer. Buna göre kazanç kaybı, yoksun kalınan kar gibi zararların giderilmesi Türk Borçlar Kanunu madde 69'a dayanılarak talep edilebilir.

Aynı şekilde oluşan zarar maddi zarar veya manevi zarar şeklinde de olabilir¹¹⁹. Dolayısıyla manevi zararın giderilmesi de sorumluluk sahibinden talep edilebilir. Zira bina veya yapı eseri malikinin sorumluluğu netice itibari ile bir kusursuz sorumluluk hali olmakla birlikte kusursuz sorumluluk hallerinde manevi tazminatın talep edilmesi mümkündür¹²⁰. Nitekim bu hususta Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu'nun kararı vardır¹²¹.

Bundan başka meydana gelen zarar bir kişiye ilişkin olabileceği gibi bir eşyaya ilişkin de olabilir. Örneğin bakımı yapılmayan bir yapının duvarının yıkılması sonucu bir kimsenin arabasında meydana gelen zarar şeye ilişkin zarardır. Öte yandan kanun koyucu Türk Borçlar Kanunu madde 69'da zararı genel bir biçimde düzenlediğinden Türk Borçlar Kanunu'nun tazminata ilişkin hükümleri burada uygulama alanı bulur. Buna göre ölüm, bedensel zarar gibi kişiye ilişkin zararlarda Türk Borçlar Kanunu 53, 54, 56 ve 58 hükümleri uygulanacaktır.

¹¹⁶ Eren, 2017: 668; Tunçomağ, 1976: 592-593.

¹¹⁷ Baş, 2011:107; Saraçoğlu, 2019: 102; Erten, 2000: 152.

¹¹⁸ HGK.10.12.1979, E.1978/4-301 K.1979/1629.

¹¹⁹ Antalya, 2017: 334

¹²⁰ Eren, 2017: 668; Hatemi, 1998: 112

¹²¹ YİBGK E.1966/7 K.1966/7 T.22.6.1966; Saraçoğlu, 2019: 103

Ayrıca, yukarıda ifade edildiği üzere her türlü zararın Türk Borçlar Kanunu madde 69 kapsamına girdiği kabul edildiğinden, insanın sıhhat yönünden uğradığı zararlar da bu kapsamda ele alınabilir. Dolayısıyla bir bina ve yapı eserinin yapımındaki bozukluk veya bakımdaki eksiklik bir kimsenin hastalığına sebep olabilir. Örneğin kalorifer sistemi yapılmadığı için soba ile ısınılan bir evde bir süre sonra kiracıların sağlığının zarar görmesi bu kapsamda değerlendirilir.

Görüldüğü üzere bina veya yapı eseri malikinin sorumluluğunun gündeme gelebilmesi için gereken başka şart zarara uğramış olma şartıdır. Buradaki zarar sorumluluğun kurucu unsurlarından biridir.

1.3.5.4. İlliyet Bağı

Yapı malikinin sorumluluğu kapsamında bina veya yapı eseri malikinin sorumluluğundan söz edebilmemiz için varlığı gerekli olan diğer bir şart illiyet bağıdır¹²². Buna göre bir bina veya yapı eserinin yapımındaki bozukluk veya bakımdaki eksiklik ile oluşan zarar arasında bir illiyet bağı olmalıdır¹²³. Buradaki illiyet bağı ile söz edilen uygun illiyet bağıdır¹²⁴.

Oğuzman'a göre uygun illiyet bağı, bir fiilin hayatın olağan akışı doğrultusunda oluşturabileceği zararlarla olan mantıksal illiyet bağıdır¹²⁵. Bina veya yapı eserinden doğan sorumlulukta yapımındaki bozukluk veya bakımdaki eksiklik hayatın olağan akışına göre zararı meydana getirmeye elverişli ise uygun illiyet bağı vardır diyebiliriz¹²⁶.

Zarar görenin uğramış olduğu zararın bina veya yapı eserinin yapımındaki bozukluktan veya bakımdaki eksiklikten kaynaklandığını ispat etmesi gerekir. Ancak zarar görenin bu konudaki ispat yükü doktrinde katı bir biçimde uygulanmamaktadır¹²⁷. Zira zarar görenin bina veya diğer yapı eserinin yapımındaki bozukluğun veya bakımdaki eksikliği ispat etmesi her zaman kolay olmayabilir. Hatta bazı durumlar da mümkün olmayabilir. Örneğin meydana gelen zarar sonucunda bina veya diğer yapı eseri harap olmuş veya yıkılmış olabilir. Dolayısıyla böyle bir durumla karşılaşan zarar görenlerden ispat yükünü yerine getirmesi beklenemez.

Bu durum göz önünde bulundurularak doktrin ve uygulamada zarar görene bu konuda esnek davranılmaya çalışılmaktadır. Dolayısıyla yukarıda ifade edildiği üzere Türk Borçlar

¹²² Reisoğlu, 2006:174; Eren, 2017: 668

¹²³ Eren, 2017: 668; Baş, 2011: 110; Saraçoğlu 2019: 105

¹²⁴ Oğuzman ve Öz, 2018: 532; Erten, 2000: 153; Reisoğlu, 2006: 175

¹²⁵ Oğuzman ve Öz, 2018: 45

¹²⁶ Antalya, 2017: 334; Eren, 2017: 563

¹²⁷ Erten, 2000: 203

Kanunu'nun 69. maddesinde yer alan sorumluluğun doğması için gereken koşullardan biri de uygun illiyet bağıdır. Buna göre oluşan zarar bina veya diğer yapı eserinin yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten kaynaklanıyor ve bu durum hayatın olağan akışı itibariyle sebep sonuç ilişkisine uygun görülüyorsa uygun illiyet bağının varlığından söz edilebilir.

1.3.5.4.1. İlliyet Bağını Kesen Nedenler

Daha önce ifade edildiği üzere Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesinde yer alan bina veya diğer yapı eseri malikin sorumluluğu kurtuluş kanıtı getirilemeyen bir sorumluluk türüdür. Dolayısıyla burada malike kurtuluş kanıtı getirme olanağı tanınmamıştır¹²⁸. Malik bina veya diğer yapı eserinin yapımında bozukluk veya bakımında eksiklik olduğundan haberi olmadığını veya bunların bakımını uzman kişilere bıraktığını veya bakımı yapmış olsaydı bile yine de zararın meydana geleceğini ileri sürerek sorumluluktan kurtulamaz.

Bununla ilgili Yargıtay'a konu olan bir olayda¹²⁹, davalının muayenehanesindeki su borusundan akan su davacının dükkanındaki mallara zarar vermiştir. Yerel mahkeme olayda davalının zarara yol açan bir eyleminin bulunduğu dair bir kanıt olmadığından davayı reddetmiştir. Ancak Yargıtay, olayda meydana gelen zararda davalının kusursuz sorumluluğunun bulunduğu ve aynı zamanda davalının kurtuluş kanıtı getirme imkanına sahip olmadığı nedeniyle mahkemece verilen hükmü bozmuştur.

Ancak malik ve varsa intifa veya oturma hakkı sahipleri illiyet bağını kesen sebeplerin bulunduğunu ileri sürerek sorumluluktan kurtulabilirler. Yargıtay'a göre de illiyet bağını kesen sebeplerin varlığı durumunda malikin sorumluluğundan bahsedilemez¹³⁰. İlliyet bağını kesen sebepler ise üç çeşittir. Bunlar; mücbir sebep, zarar görenin kusuru ve üçüncü kişinin kusurudur¹³¹.

Dolayısıyla Türk Borçlar Kanunu'nun 69. madde çerçevesinde kurtuluş kanıtı getirme imkânına sahip olmayan bina veya diğer yapı eseri maliki, zararın oluşmasında illiyet bağını kesen sebeplerden birinin veya birden fazlasının gerçekleştiğini ispat ederse sorumluluktan kurtulmuş olur.

1.3.5.4.1.1. Mücbir Sebep

Bina ve diğer yapı eseri malikini sorumluluktan kurtaran, illiyet bağını kesen sebeplerden ilki mücbir sebep olarak karşımıza çıkmaktadır. Mücbir sebep kavramı ile

¹²⁸ Eren, 2017: 676; Remzi ve Aydın, 2009: 421

¹²⁹ Yarg.4.HD.30.09.1986, E.1986/5952 K.1986/6656.

¹³⁰ Yarg.4.HD.24.02.1997, E.1996/11374 K.1997/1191.

¹³¹ Remzi ve Aydın, 2009: 421.

anlaşılması gereken önceden öngörülemeyen, önlenemeyen ve karşı konulamayan hallerdir. Bu hallerin kapsamına deprem, sel, fırtına gibi doğadan kaynaklanan sebepler girdiği kadar, savaş, abluka gibi insan fiillerinden kaynaklanan sebeplerde girer¹³².

Bu ve bunlara benzer olaylar gerçekleşmesine rağmen malik ve varsa oturma ve intifa hakkı sahiplerini sorumlu tutmak hakkaniyete uygun olmaz. Bu nedenle mücbir sebeplerden bir veya birkaçının gerçekleşmesi halinde malik ve varsa diğer hak sahipleri bu sebeplerin meydana geldiğini ispat ederek sorumluluktan kurtulabilirler. Nitekim Yargıtay bir kararında¹³³, olay günü gerçekleşen yoğun fırtınanın bir mücbir sebep hali olarak değerlendirilmemesi ve bu nedenle meydana gelen zarardan davalının sorumlu tutulmasını içeren yerel mahkeme tarafından verilen hükmü, davalı lehine bozmuştur.

Ancak her meydana gelen doğa olayını mücbir sebep kapsamında değerlendirmemek gerekir. Örneğin bir binaya yıldırım düşmesi bir mücbir sebep olarak ele alınırken, şiddetli rüzgarın esmesi bir mücbir sebep olarak ele alınmayabilir¹³⁴. Dolayısıyla malikin bazı doğa olaylarını önceden öngörerek gerekli tedbirleri almış olması gerekir. Örneğin kalitesiz malzemelerle yapılmış bir duvar kuvvetli rüzgar esintisine dayanamayıp yıkılırsa bu durumda mücbir sebep gerçekleşmiştir dolayısıyla malikin sorumluluğu söz konusu değildir diyemeyiz. Zira malik bu durumu önceden öngörerek duvarı sağlam bir şekilde inşa etmesi gerekirdi. Bununla ilgili olarak Yargıtay¹³⁵, şiddetli fırtına ve yağmur gibi doğal afetlere dayanamayacak şekilde kötü yapılan duvarın neden olduğu zarardan malikin sorumlu tutulmamasını içeren hükmü bozmuştur.

Dolayısıyla meydana gelen bir doğa olayı eğer mevcut teknik imkanlarla karşı konulabiliyorsa bu durumda mücbir sebepten bahsedilemez¹³⁶. Örnek verecek olursak yangın merdiveninin olmadığı bir binada yıldırım çarpması sonucu oluşan bir yangın, bir zararın meydana gelmesine sebebiyet vermişse bu durumda mücbir sebep gerçekleşmiştir dolayısıyla illiyet bağı kesilmiştir iddiası kabul olunmaz.

Öte yandan mücbir sebep olarak sayılan haller, sübjektif bir biçimde ele alınmalıdır. Diğer bir ifade ile gerçekleşen mücbir sebepleri her somut olay bakımından ayrı ayrı değerlendirmek gerekir. Zira bir somut olayda gerçekleşen mücbir sebep illiyet bağını keserken, bir başka olayda illiyet bağının kesilmesi söz konusu olmayabilir. Örneğin depremin meydana gelmesi sonucu bir yapının duvarı yıkılmış ve bu nedenle zarar doğmuşsa burada illiyet bağı kesilmiştir. Dolayısıyla sorumluluk söz konusu olmaz. Ancak sık sık

¹³² Koç, 1990: 80.

¹³³ Yarg.11.HD.18.01.2007, E.2005/13473 K.2007/443.

¹³⁴ Erten, 2000: 231.

¹³⁵ Yarg.4.HD.17.04.1967, E.1966/66 K.1967/3388.

¹³⁶ Baş, 2011: 114.

depremin yaşandığı bir bölgede meydana gelen düşük şiddetli bir deprem sonucu duvar yıkılmış ve bu nedenle zarar oluşmuşsa burada illiyet bağının kesilmesi söz konusu olmayabilir. Zira malikin bu durumu öngörerek ve buna bağlı olarak sağlam bir şekilde duvarı inşa etmesi ve ayrıca duvarın bakımını sık sık yaptırması, gerekli önlemleri alması gerekirdi. Aynı şekilde sağanak yağmurların sıkça yaşandığı bir bölgede yağın yağmur nedeniyle binanın veya diğer bir yapı eserinin çatısı yağın yağmura dayanamayıp çökerse ve bu nedenle bir zarar meydana gelirse bu durumda illiyet bağı kesilmiş olmaz. Dolayısıyla yukarıda verilen örneklerde malik sorumluluktan kurtulmuş olamaz.

Bununla ilgili Yargıtay'a konu olan bir olayda¹³⁷ davacının, yapılan uyarılara rağmen tehlikeli olan elektrik teline dokunarak ağır yaralanması sonucu zarar görmesi, yerel mahkeme tarafından zarar görenin ağır kusuru olarak değerlendirilmiştir. Ancak söz konusu olayda, bina maliki tehlikeli olan yere başkalarının rahat bir şekilde girebilmesini engelleyecek herhangi bir önlemi almamış olduğundan dolayı kusurlu bulunarak, yerel mahkemenin sırf davacının ağır kusurunun bulunması sebebiyle davayı reddetmesini içeren hüküm Yargıtay tarafından bozulmuştur.

Öte yandan gerçekleşen bir mücbir sebep hali bina veya diğer yapı eserinde bir bakım eksikliği meydana getirebilir¹³⁸. Bu bakım eksikliğini gidermeyen malikin sorumluluktan kurtulması söz konusu olamaz. Örneğin şiddetli esen rüzgâr sonucu bir duvar yıkılmasa da bir hasar görmüştür. Bu nedenle malikin hasar gören duvarın zararını makul bir süre içerisinde gidermesi gerekir. Aksi takdirde malikin sorumluluğuna gidilebilir.

Bundan başka bir bina veya diğer yapı eserinde zaten var olan yapıdaki bozukluk veya bakımdaki eksikliğin neden olduğu zarara mücbir sebebin yol açması da mümkün olabilir¹³⁹. Ancak böyle bir durumda üzerinde durulması gereken söz konusu bina veya diğer yapı eserinin hangi amaca özgülendiğidir. Çünkü bir yapı eseri tabiat olaylarına karşı koyabilmek için de inşa edilebilir. Buna örnek olarak toprak kaymasını önlemek için yapılmış olan istinat duvarı gösterilebilir. Eğer toprak kayması sonucu istinat duvarı yıkılır ve bunun sonucunda bir zarar meydana gelirse bu durumda mücbir sebep ve dolayısıyla illiyet bağının kesilmesinden söz edilemez. Burada malikin sorumluluğu gündeme gelir.

Yukarıdaki bilgilerden yola çıkılarak tekrar ifade etmek gerekir ki gerçekleşen mücbir sebeplerin her somut olay açısından ayrı ve bağımsız bir şekilde ele alınması gerekir.

¹³⁷ Yarg.4.HD.25.02.1986, E.1985/9831 K.1986/1731

¹³⁸ Antalya, 2017: 334.

¹³⁹ Baş, 2011: 114.

1.3.5.4.1.2. Zarar Görenin Kusuru

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi kapsamında bir bina veya diğer yapı eseri malikini sorumluluktan kurtaran, illiyet bağını kesen bir diğer sebep zarar görenin kusuru olarak karşımıza çıkmaktadır. Buna göre zarar gören bizzat kendisinin gerçekleştirdiği eylem neticesinde bir zarara uğramış olursa bu durumda illiyet bağı kesilmiş olur¹⁴⁰, dolayısıyla malik ve varsa oturma veya intifa hakkı sahiplerinin sorumluluğu doğmaz.

Bunun yanında zarar görenin kusuru illiyet bağını kesecek nitelikte değilse veya zarar görenin kusurunun yanında malik ve diğer hak sahiplerinin ek kusuru söz konusu ise bu durum tazminattan indirim sebebi olarak değerlendirilebilir¹⁴¹. Tüm bunlara geçmeden belirtmek gerekir ki malik mülkiyeti altında bulundurduğu bina veya diğer yapı eserini veya bunların içerisinde bulunduğu arazileri kullananlardan belli bir dikkat ve özen göstermelerini bekleyebilir. Buna örnek verecek olursak bir binanın içerisinde yer alan asansörün arızalı olduğuna dair yeterli derecede uyarı levhası veya işaretleri varsa bu asansörün kullanılmasından kaçınılmalıdır. Zira bu uyarı levhalarına rağmen asansörü kullanan ve bu nedenle zarara uğrayan kimse burada maliki sorumlu tutamaz.

Yukarıda verilen örneklere ek olarak söylenebilir ki zarar görenin her kusuru da illiyet bağını kesecek nitelikte olmayabilir. Dolayısıyla zarar görenin kusuru kavramı da her somut olay açısından ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Nitekim zarar görenin kusuru zararın oluşmasında asli unsur olabileceği gibi zararın meydana gelmesinde katkıda da bulunmuş olabilir¹⁴². Buna göre zarar görenin kusuru eğer ki zararın oluşmasının temel nedeni ise bu durumda illiyet bağı kesilir. Dolayısıyla sorumluluk gündeme gelmez.

Ancak zarar görenin kusuru, zararın meydana gelmesine yalnızca etki etmiş ise bu durum tazminat miktarını etkiler. Bununla ilgili olarak Yargıtay'a konu olan bir olayda bir binanın çatısında biriken karların ağırlığına dayanamayan tabela aşağıda park durumundaki araca düşmüş ve bu nedenle bir zarar meydana gelmiştir¹⁴³. Ancak olayda aracı yasak olan yere park etmesinden dolayı Yargıtay davalı ve davacı tarafı da zararın oluşmasında kusurlu bularak tazminat miktarında indirime gitmiştir. Yargıtay bir başka kararında¹⁴⁴ ilkökul öğrencisinin okulun merdiven korkuluklarından kayarak inmeye çalıştığı esnada düşerek yaralanmasında, zarar görenin kusurunun dikkate alınmaması ve değerlendirilmemesini bozma nedeni olarak saymıştır.

¹⁴⁰ Baysal, 2012: 36

¹⁴¹ Koç, 1990: 80; Tandoğan,1981: 178.

¹⁴² Saraçoğlu,2019: 109-111.

¹⁴³ Baş,2011: 105.

¹⁴⁴ Yarg.4.HD.13.05.1997, E.1996/14295 K.1997/5188

Bundan başka zarar görenin kusurunun illiyet bağına kesecek nitelikte olabilmesi için ağır bir kusur olması gerekir¹⁴⁵. Dolayısıyla kusur eğer ağır nitelikte ise bu durum sorumluluk sahibi açısından bir kurtulma sebebi teşkil etmektedir. Bu nedenle kusurun ağır nitelikte olup olmadığı her somut olayda ayrıca incelenmelidir. Örneğin bir yapı eserinin bulunduğu arazide kazı çalışmaları yapılıyorsa ve bu kazı çalışmalarına rağmen araziye arabasıyla giren ve bundan dolayı arabanın çukura düşmesi sonucunda bir zarar söz konusu ise burada illiyet bağının kesilmesi söz konusu olabilir. Ancak bu durumda dikkat edilmesi gereken arazinin bulunduğu konumdur. Eğer arazi ana yola yakın veya etrafında çok sayıda bina gibi yaşam alanlarının olduğu dolayısıyla insanların sık kullandığı bir arazi ise bu durumda illiyet bağı kesilmeyebilir.

Öte yandan bir kimsenin bina veya diğer yapı eserinde mevcut olan yapıdaki bozukluğu veya bakımdaki eksikliği bilmesine, görmesine veya farkına varmasına rağmen kullanmaya devam etmesi de zarar görenin kusuru biçiminde değerlendirilir¹⁴⁶.

Bundan başka bazı durumlarda malikin ek kusurunun varlığı halinde, zarar görenin ağır kusuru illiyet bağına kesmeyebilir. Bununla ilgili olarak Yargıtay'a konu olan bir olayda davacının ağır kusurlu olduğu kabul edilmiştir. Zira kendisine uyarı yapılmasına rağmen teras katına çıkarak tehlikeli olduğunu bilmesine rağmen elektrik direğine dokunmuştur. Ancak bu olaydan kısa bir zaman önce bir kimsenin ölümü ile neticelenen başka bir olay gerçekleşmiştir. Bina maliki ölümle neticelenen ilk olaydan sonra binanın teras katına başkaları tarafından girişin engellenmemesi de kusur sayılmıştır. Dolayısıyla bu olayda Yargıtay malikin kusurunun bulunması nedeniyle zarar görenin kusurunun illiyet bağına kesmediğine karar vermiştir¹⁴⁷.

Üzerinde durulması gereken bir başka husus ise ehliyetsiz kişilerin durumudur. Zira zarar gören ehliyetsiz bir kimse de olabilir. Başka bir ifade ile ehliyetsiz bir kimsenin fiilinden zarar doğmuş olabilir. Bilindiği gibi ayırt etme gücü olmayan kimseler tam ehliyetsiz kimselerdir. Tam ehliyetsiz kimselerin fiil ehliyetleri yoktur. Dolayısıyla ayırt etme gücüne sahip olmayan kimselerin gerçekleştirdikleri fiil ve davranışlarına kusur isnat edilemez. Bu nedenle bunların sorumluluğu söz konusu değildir. Ancak Türk Borçlar Kanunu madde 65¹⁴⁸ gereği bu kimseler hakkaniyetin gerektirdiği bazı durumlarda meydana gelen zararın tamamen veya kısmen giderilmesi konusunda sorumlulukları gündeme gelebilir¹⁴⁹.

¹⁴⁵ Erten, 2000: 235.

¹⁴⁶ Koç, 1990: 81.

¹⁴⁷ Baş, 2011: 118.

¹⁴⁸ TBK Md. 65; *“Hakkaniyet gerektiriyorsa; hakim, ayırt etme gücü bulunmayan kişinin verdiği zararın, tamamen veya kısmen giderilmesine karar verir.”*

¹⁴⁹ Oğuzman ve Öz, 2018: 189.

Görüldüğü üzere Türk Borçlar Kanunu madde 65 hükmü bazı durumlarda ayırt etme gücünden yoksun kimselerin fiilleri nedeniyle meydana gelen zarardan yapı malikini sorumlu tutmamaktadır veya sorumluluk yükünü hafifletmektedir. Bundan yola çıkılarak ayırt etme gücü olmayan, ehliyetsiz bir kimsenin fiili nedeniyle oluşan zararın öngörülebilir ve önlenemez olup olmadığı incelenmelidir¹⁵⁰. Eğer meydana gelen zarar yapı maliki tarafından öngörülebilir ve önlenemez yoğunlukta ise malikin sorumluluğu gündeme gelecektir. Ancak zararın oluşması öngörülemez ve önlenemez bir düzeyde ise bu durumda yapı malikinin sorumluluğu söz konusu olmayacaktır. Bunu bir örnekle açıklamak gerekirse; bir binanın arazisinde yer alan, sık sık arızalanan ve bu nedenle tehlikeli durum yaratan bir elektrik dağıtım panosunun olduğunu farz edelim. Bina maliki bu elektrik dağıtım panosuna dokunmanın tehlikeli olduğu yönünde açık ve anlaşılır bir şekilde ilan ve işaretler yerleştirsin. Bu binanın yer aldığı araziye küçük bir çocuk girip tehlikeli olan elektrik dağıtım panosuna dokunması sonucunda meydana gelen elektrik çarpması nedeniyle ölürse, bu olayın bina maliki tarafından öngörülebilir ve önlenemez olup olmadığı incelenecektir. Eğer bu bina bir apartmansa veya bina bulunduğu konum itibari ile yakınında bir park, kreş veya okul varsa bu durumda malikin sorumluluğu doğacaktır. Ancak binanın bulunduğu konum yaşam alanlarından oldukça uzaksa, etrafında park, kreş, okul yoksa bina bir apartman binası da değilse o zaman malik sorumluluktan kurtulabilir.

1.3.5.4.1.3. Üçüncü Kişinin Kusuru

İlliyet bağımlı kesen sebeplerden sonuncusu ise üçüncü kişinin kusurudur. Buna göre üçüncü kişinin kusuru nedeniyle bir bina veya diğer yapı eserinden doğan bir zarar söz konusu ise bu durumda malik sorumluluktan kurtulur.

Öncelikle üçüncü kişi kavramı ile anlaşılması gereken zarar veren, zarar verenin yardımcısı ve zarar gören dışındaki kimselerdir. Yardımcı kimseler, zarar veren ile arasında hukuki bir ilişki olduğu, malikin, bir bina veya diğer yapı eserinin yapımını veya bakımını yaptırdığı kimselerdir¹⁵¹. Bunun sonucu olarak malik yardımcı şahısların eylemlerinin illiyet bağımlı keseceği bu nedenle sorumluluğun söz konusu olmayacağı iddiasında bulunamaz. Zira doktrin ve uygulamada malikin bina veya diğer yapı eserinin bakımını üstlenen veya burada kiracı sıfatında bulunanların davranışlarından dolayı sorumlu olacağı kabul edilmektedir. Kaldı ki malik daha sonra bu kimselere rücu etme hakkına da sahiptir. Bu duruma örnek verecek olursak bir bina da temizlik işçisi olarak çalışan birinin davranışı bir zararın doğumuna yol açmışsa bu zarardan binanın maliki sorumlu tutulacaktır.

¹⁵⁰ Erten, 2000: 234

¹⁵¹ Erten, 2000: 237; Saraçoğlu, 2019: 112; Antalya, 2017: 231.

Üzerinde durulması gereken bir başka husus üçüncü kişinin kusurunun derecesidir. Zira malikin sorumluluktan kurtulabilmesi için üçüncü kişinin kusurunun ağır olması gerekir¹⁵². Üçüncü kişinin kusuru zarar verenin kusurundan daha ağır ise bu durum illiyet bağıni kesecektir. Dolayısıyla anlatılmak istenen üçüncü kişinin kusuru illiyet bağıni kesecek düzeyde olmalıdır. Aksi takdirde, yani üçüncü kişinin kusurunun illiyet bağıni kesecek yoğunlukta olmaması halinde bu durum tazminatta değişikliğe yol açmaz.

Buna karşılık üçüncü kişinin kusuru hafif kusur niteliğindeyse o zaman üçüncü kişi malikle beraber sorumlu olmaktadır¹⁵³. Burada dikkat edilmesi gereken üçüncü kişinin gerçekleştirdiği eylem, zararın meydana gelmesinde önemli bir etken mi yoksa eylem zararın oluşmasında katkıda mı bulunmuştur. Diğer bir ifade ile zararın oluşmasında üçüncü kişinin kusuru ile bina veya diğer yapı eserinin durumu birlikte ele alınacaktır. Buna göre meydana gelen zarar üçüncü kişinin eylemi neticesinde değil de bizatihi bina veya diğer yapı eserinde zaten var olan yapılaşta bozukluk veya bakımdaki eksiklik nedeniyle ortaya çıkmışsa bu durumda yalnızca malikin sorumluluğu gündeme gelecektir. Yargıtay'a konu olan bir olayda¹⁵⁴ bir işyerinde meydana gelen patlama neticesinde davacının sigortalısına ait işyerinin zarar görmesi nedeniyle, oluşan zarardan bina maliki sorumlu tutulmuştur. Üçüncü kişilerin kusuru ise ancak kendi iç ilişkilerinde uygulanacağı belirtilmiştir. Burada aynı zamanda ceza davasının beklenmesinin gerekli olmadığı da vurgulanmıştır.

Şayet zarar üçüncü kişinin kusuru ile birlikte bina veya diğer yapı eserinin yapılaşındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklik neticesinde ortaya çıkarsa bu durumda davaların yarışması söz konusu olur. Zararın tamamını gideren malik daha sonra üçüncü kişiye rücu hakkına sahiptir.

Öte yandan malikin sorumluluğu incelenirken bina veya diğer yapı eserinin kullanılış biçimi de göz önünde bulundurulmalıdır. Bununla anlatılmak istenen bina veya diğer yapı eseri herkesin kullanımına açık olmayan, özel bir nitelik taşıyorsa bu bina veya diğer yapı eserinde üçüncü bir kişinin izinsiz, habersiz girip bir zararın oluşmasına sebebiyet vermesi halinde malikin sorumluluğu söz konusu olmamalıdır. Zira malik söz konusu bina veya diğer yapı eserinde üçüncü bir kişinin izinsiz, habersiz bir şekilde girip zarara sebebiyet verebileceğini göz önünde bulundurmazabilir.

Diğer açıdan bakacak olursak söz konusu bina veya diğer yapı eseri herkesin rahat bir şekilde içine girebileceği umuma açık bir nitelik taşıyorsa bu durumda malik sorumluluktan kurtulamamalıdır. Örnek verecek olursak şehir merkezinde bulunan ve ofis dairelerden oluşan

¹⁵² Antalya, 2017:334.

¹⁵³ Erten, 2000: 240.

¹⁵⁴ Yarg.11.HD.21.09.2006, E.2005/6094 K.2006/9036.

bir bina düşünelim. Bu binaya her zaman herhangi bir kişi girip ağır kusuru neticesinde bir zararın ortaya çıkmasına sebebiyet verebileceğini malik göz önünde bulundurmak durumundadır. Dolayısıyla madde bağımlısı biri binaya girer ve bir zararın doğumuna yol açarsa böyle halde malikin illiyet bağıını kesen sebebe dayanarak sorumluluktan kurtulması gerektiği iddiası kabul edilmeyebilir. Zira malik böyle bir durumu öngörmesi dolayısıyla önlemleri alması gerekirdi (güvenlik görevlisi bulundurmak gibi).

Netice itibariyle üçüncü kişinin ağır kusuru bina veya diğer yapı eserinden doğan zararda illiyet bağıını kesecek yoğunluğa ulaşırsa bu hal maliki sorumluluktan kurtarır.

İKİNCİ BÖLÜM

SORUMLULUĞUN MEYDANA GETİRDİĞİ SONUÇLAR

2.1. Tazminat Davası

Bina ve diğer yapı eserinde meydana gelen sorumlulukta yukarıda ele alınan koşulların gerçekleşmesi halinde zarara uğrayan uğramış olduğu zararın giderilmesini talep etme hakkını elde etmiş olur¹⁵⁵.

Burada zarara uğrayan bakımdan herhangi bir sınırlama söz konusu değildir. Diğer bir ifade ile zarar gören kimselerin sahip olduğu sıfatının tazminat talep edebilmesi bakımından bir etkisi yoktur¹⁵⁶. Dolayısıyla zarara uğrayan, zararın meydana geldiği binada oturan bir kimse olabileceği gibi binada tesadüfen bulunan veya yakınından geçen kimse de olabilir.

Tazminatın hesaplanmasında Türk Borçlar Kanunu'nun 51 ve 52 maddeleri yol gösterici niteliktedir. Burada tazminat miktarının belirlenmesinde hakime takdir yetkisi tanınmıştır. Nitekim Türk Borçlar Kanunu 51. Maddesi'nin birinci fıkrasına göre hakim tazminatın kapsamını durumun gereğini ve kusurun ağırlığını göz önüne alarak belirler.

TBK md 51: - *Hâkim, tazminatın kapsamını ve ödenme biçimini, durumun gereğini ve özellikle kusurun ağırlığını göz önüne alarak belirler. Tazminatın irat biçiminde ödenmesine hükmedilirse, borçlu güvence göstermekle yükümlüdür.*

Görüldüğü gibi maddede her ne kadar kusurun ağırlığından bahsedilmekte ise de unutulmamalıdır ki yapı malikinin sorumluluğu bir kusursuz sorumluluk halidir. Dolayısıyla tazminat miktarının belirlenmesinde malikin kusurunun dikkate alınması söz konusu değildir. Burada tazminatın hesaplanmasında dikkate alınması gereken hususlardan biri zarar görenin kusurunun varlığıdır. Diğer bir ifade ile zarar görenin kusurunun varlığı şayet illiyet bağıni kesebilecek nitelikte değilse, bu durum tazminat miktarının indirilmesine yol açar. Aynı şekilde Türk Borçlar Kanunu'nun 52. maddesinin birinci fıkrasında da bu açıkça ifade edilmektedir¹⁵⁷.

Göz önünde bulundurulması gereken bir diğer husus ise Türk Borçlar Kanunu'nun 52. maddesinin ikinci fıkrasında belirtildiği gibi zarara sebep olanın müzayakaya düşebilecek olmasıdır. Şöyle ki zararın meydana gelmesi sorumlu malikin hafif kusurundan kaynaklanmakta ve aynı zamanda belirlenen tazminat yapı malikinin yoksulluğa düşmesine

¹⁵⁵ Tunçomağ, 1976: 593

¹⁵⁶ Koç, 1990: 82; Baş, 2011: 120.

¹⁵⁷ TBK Md.52: *Zarar gören, zararı doğuran fiile razı olmuş veya zararın doğmasında ya da artmasında etkili olmuş yahut tazminat yükümlüsünün durumunu ağırlaştırmış ise hâkim, tazminatı indirebilir veya tamamen kaldırabilir. Zarara hafif kusuruyla sebep olan tazminat yükümlüsü, tazminatı ödediğinde yoksulluğa düşecek olur ve hakkaniyet de gerektirirse hâkim, tazminatı indirebilir.*

neden olacaksa ve hakkaniyette gerektiriyorsa bu durumda tazminat miktarı indirilebilir. Ancak burada da dikkate alınması gereken sorumlu kişinin sıfatının ne olduğudur. Bir diğer ifade ile sorumlu olan eğer bir kamu kuruluşu ise o zaman söz konusu kamu kuruluşunun yoksulluğa düşebilecek olmasından söz edilemez. Dolayısıyla tazminat sorumlusu kamu kuruluşu açısından yoksulluğa düşecek olması nedeniyle tazminatın indirilmesi söz konusu değildir¹⁵⁸.

Tazminat miktarının hesaplanılmasında göz önünde bulundurulması gereken bir başka husus ise zarar görenin uğramış olduğu zarar nedeniyle elde ettiği yararın olup olmadığıdır. Anlatılmak istenen bina veya yapı eserinden doğan sorumlulukta zarara uğrayan kimse bu durumdan aynı zamanda bir fayda da elde ediyorsa tazminat miktarının hesaplanmasında söz konusu yararlar da dikkate alınarak bir indirim yapılır.

Yukarıda anlatılanlara ek olarak zarar görenin uğramış olduğu zararın hesaplanmasında dikkat edilmesi gereken bir diğer husus hangi anın esas alınması gerektiğidir. Bu konuda öğretide farklı görüşler ileri sürülse de baskın olan görüş tazminat miktarının hesaplanmasında hüküm anının veya bu ana en yakın tarihin ele alınması gerektiğidir¹⁵⁹.

Bunlara ek olarak zararın giderilmesi aynen veya nakdi bir biçimde tazmin edilmesine karar verilebilir. Aynen tazminata örnek verecek olursak bina ve diğer yapı eserinden doğan sorumluluk neticesinde bir malı zarar gören davacı, malının eski hale getirilmesini veya aynı türde yenisinin kendisine verilmesini hâkimden isteyebilir. Ancak belirtmek gerekir ki tazminatın nakden ödenmesi uygulamada daha çok tercih edilmektedir.

2.1.1. Davacı

Bina ve diğer yapı eserinin yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten zarar görmüş olan kimse meydana gelen zararın giderilmesini Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi gereğince talep etme hakkına sahiptir. Burada tazminat talep eden kimse bakımından herhangi bir sınırlama söz konusu değildir. Bir diğer ifade ile zarara uğrayan kimse binada kiracı veya orada bulunan bir kimse olabileceği gibi binanın yanından tesadüfen geçen biri de olabilir. Dolayısıyla davacının sahip olduğu sıfat herhangi bir özellik arz etmemektedir.

¹⁵⁸ Tiftik, 1994: 95.

¹⁵⁹ Tandoğan, 1981: 265; Baş, 2011: 122.

2.1.2. Davalı

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu bina ve diğer yapı eserinin yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten meydana gelen zarardan maliki sorumlu tutmuştur¹⁶⁰. Buna ek olarak yürürlükteki 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 58. maddesinden farklı olarak intifa ve oturma hakkı sahiplerini de binanın bakımındaki eksiklikten malik ile birlikte müteselsilen sorumlu tutmuştur. Öte yandan bina ve diğer yapı eserinden doğan sorumluluk bir kusursuz sorumluluk hali olduğundan malikin fiil ehliyetine sahip olmaması onu sorumluluktan kurtarmaz. Bir diğer ifade ile malik kısıtlı, küçük veya ayırt etme gücüne sahip olmayan bir kimse bile olsa meydana gelen zararı gidermekle yükümlü tutulmuştur¹⁶¹.

2.1.2.1. Malik

Bina ve diğer yapı eserinden doğan sorumlulukta meydana gelen zarardan Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi maliki sorumlu tutmuştur. Yargıtay da çeşitli kararlarında bina ve yapı eserinden doğan zarardan maliki sorumlu tutmuştur. Nitekim Yargıtay'a konu olan bir olayda¹⁶², davalının maliki olduğu bir binada çıkan yangının davacıya ait binaya sirayet etmesi nedeniyle oluşan zarardan, yangının çıktığı binada gerekli bakımın ve muhafazanın yapılmadığı gerekçesiyle davalı bina maliki sorumlu tutulmuştur. Aynı şekilde Yargıtay başka bir kararında¹⁶³, bir binanın yapımında eksiklik olması halinde meydana gelen zarardan, o binanın kiracılar tarafından kullanıldığına gözetilmeksizin bina malikini kusursuz sorumlu tutmuştur. Keza Yargıtay'a göre¹⁶⁴ çocuğun yaktığı ateş sonucunda yangının komşuya sirayet etmesi neticesinde komşunun zarar görmesi nedeniyle oluşan zarardan bina maliki sorumludur. Dolayısıyla burada zarara malikin değil de, çocuğun neden olması durumu değiştirmez.

Burada malikin belirlenmesi bakımından zararın meydana geldiği an dikkate alınmaktadır. Bir diğer ifade ile zararın doğduğu anda yapı maliki kim ise meydana gelen zarardan da o sorumludur¹⁶⁵. Dolayısıyla sorumlu kimse ile yapı arasında bir mülkiyet ilişkisinin varlığı aranacaktır.

Dikkat edilmesi gereken bir başka husus zararın meydana gelmesinden sonra malik olan kimse değişmiş olsa bile yeni malik sorumlu tutulamaz, eski malikin sorumluluğu devam

¹⁶⁰ İnan, 1979: 312; Eren, 2017: 668

¹⁶¹ Tandoğan, 2010: 181-182; Karahasan, 1995: 605

¹⁶² Yarg.11.HD.28.06.2005, E.2004/9768 K.2005/6892

¹⁶³ Yarg.11.HD.16.06.2003, E.2003/940 K.2003/6408

¹⁶⁴ Yarg.HGK.28.10.1983, E.1980/4-3052 K.1983/1034

¹⁶⁵ Antalya, 2017: 313; Remzi ve Aydın, 2009. 422; Oğuzman ve Öz, 2018: 183.

eder¹⁶⁶. Dolayısıyla zarar kimin malik olduğu dönemde meydana gelmişse o kimsenin sorumluluğu devam eder¹⁶⁷. Öte yandan bina veya diğer yapı eseri malikin, taşınmazını inançlı işlem sonucu devretmesi halinde meydana gelen zarardan inanılanın sorumluluğu gündeme gelecektir. Zira bu durumda yapılan mülkiyetin nakli işlemi geçerlidir¹⁶⁸.

Yukarıda ifade edildiği üzere Türk Borçlar Kanunu bina ve diğer yapı eserinden doğan sorumlulukta meydana gelen zarardan maliki sorumlu tutmuşsa da “malik” kavramından ne anlaşılması gerektiği konusunda bir açıklık getirmemiştir. Bu noktada öğretilerde malik kavramı ile ilgili olarak anlaşılması gereken şekli anlamda malik mi yoksa maddi anlamda malik mi konusunda tartışma vardır.

Öğretilerde baskın olan görüş bina ve diğer yapı eserinden doğan zarardan şekli anlamda malikin sorumlu tutulması gerektiğidir. Şekli anlamda malik kavramından anlaşılması gereken bina veya diğer yapı eseri üzerinde mülkiyet ilişkisine sahip olan kimsedir. Söz konusu malik bina veya diğer yapı eserini fiilen kullanmasa bile meydana gelen zarardan sorumlu olacaktır.

Öğretilerde savunulan bir başka görüşe göre ise bina ve diğer yapı eserinden doğan zarardan maddi anlamda malik olan kimsenin sorumlu olmasıdır. Buna göre maddi anlamda malik kavramı esas alındığında, bina veya diğer yapı eserini kullanan, onun üzerinde fiili tasarrufta bulunan, ondan yararlanan veya onun üzerinde bakım ve gözetim yükümlülüğü olan kimse o bina veya diğer yapı eserinin meydana getirdiği zarardan sorumlu olacaktır¹⁶⁹.

Görüldüğü üzere maddi ölçüt şekli ölçütten farklı olarak salt mülkiyet ilişkisini aramamıştır, bina veya diğer yapı eseri üzerinde fiili hâkimiyete üstünlük tanımıştır. Şekli ölçüt kavramında ise yapı üzerinde fiili hakimiyeti bulunan kimse malikten başka bir kimse olsa bile meydana gelen zarardan malik sorumlu tutulmuştur. Aynı şekilde maddi ölçütü savunanlara göre bina veya diğer yapı eseri üzerinde örneğin kiracı konumunda bulunan kimse doğan zarardan sorumlu tutulacaktır. Dolayısıyla maddi ölçüt kavramına göre nispi hak sahiplerinin de sorumluluğu söz konusudur. Bunun dışında maddi ölçüt kriterini savunanların dayandıkları bir nokta da taşınmaz malikin sorumluluğunu düzenleyen Türk Medeni Kanunu'nun 730. maddesinin uygulanma biçimidir¹⁷⁰. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu madde 730 taşınmaz malikin sorumluluğunu düzenlese de doktrindeki ağırlıklı olan görüş

¹⁶⁶ Antalya, 2017: 313

¹⁶⁷ Eren, 2017: 669

¹⁶⁸ Erten, 200: 158 vd.

¹⁶⁹ Erten, 2000: 179.

¹⁷⁰ 4721 s. TMK Md.730: *Bir taşınmaz malikin 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 giderilmesini dava edebilir. Hâkim, yerel âdete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan zararların uygun bir bedelle denkleştirilmesine karar verebilir;* Baş, 2011: 126.

taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak sahiplerinin de sorumlu tutulması gerektiği yönündedir. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi yapı malikinin sorumluluğu bakımından sınırlı aynı hak sahiplerini yalnızca binanın bakımındaki eksiklik nedeniyle malik ile birlikte müteselsilen sorumlu tutmuştur.

Öte yandan dikkat edilmesi gereken bir başka husus, bina ve diğer yapı eserinin tapuya kayıtlı olup olmadığıdır. Tapuya kayıtlı olan bina ve diğer yapı eserinin yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten doğan zarardan sorumlu olan malik, tapu sicilindeki kayda göre belirlenir. Dolayısıyla bina ve diğer yapı eserinin tapuya kayıtlı olması halinde şekli anlamda malik kavramının esas alındığını söyleyebiliriz. Ancak zararın yol açtığı bina ve diğer yapı eserinin tapuya kayıtlı olmaması halinde ise sorumlu tutulan malik, Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinde düzenlenen¹⁷¹ tapu kütüğüne kayıtlı olmayan taşınmazlar bakımından esas alınan kurallara göre belirlenecektir. Bir diğer ifadeyle bina ve diğer yapı eserinin tapuya kayıtlı olmaması halinde maddi anlamda malik kavramına göre taşınmaza zilyet olan, o taşınmaz üzerinde fiili hakimiyet kuran, ondan yararlanan kimse sorumlu tutulacaktır¹⁷².

Yukarıda ki açıklamalar ışığında yapı malikinin kim olduğunun tespitinde şekli ölçütün bir diğer ifade ile “ malik “ kavramından eşya hukuku anlamında mülkiyet hakkına sahip olan kimselerin anlaşılması gerektiği kabul edilmektedir¹⁷³.

2.1.2.2. İntifa ve Oturma Hakkı Sahipleri

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi binanın bakımındaki eksiklikten doğan zarardan malik ile birlikte intifa ve oturma hakkı sahiplerini de müteselsilen sorumlu tutmuştur.

Bilindiği üzere bir eşya üzerinde sahibine en geniş yetki tanıyan sınırlı aynı hak intifa hakkıdır. Öte yandan oturma hakkı ise sahibine bir binada veya binanın bir bölümünde oturma, orayı konut olarak kullanma yetkisi verir.

818 sayılı Borçlar Kanunu'ndan farklı olarak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu malik ile birlikte intifa ve oturma hakkı sahiplerini de müteselsilen sorumlu tutmuştur. Madde de ifade edildiği üzere intifa ve oturma hakkı sahipleri yalnızca binanın bakımındaki eksiklikten meydana gelen zarardan malikle birlikte müteselsilen sorumludurlar. Dolayısıyla Türk Borçlar Kanunu madde 69'da “diğer yapı eseri” ve “ yapılışındaki bozukluk” kavramları

¹⁷¹ Bknz: 4721 s. TMK Md. 713.

¹⁷² Erten, 2000: 159; Oğuzman ve Öz, 2018: 185.

¹⁷³ Antalya, 2017: 315; Gürses, 2010: 260; Tekinay vd., 1993: 520; Tandoğan, 1981: 164.

intifa ve oturma hakkı sahiplerinin sorumluluk kapsamına girmemektedir¹⁷⁴. Bu nedenle örneğin binanın inşaatında kullanılan yanlış veya eksik bir malzeme sonucu bina yıkılmışsa, meydana gelen zarardan intifa ve oturma hakkı sahipleri değil yalnızca malik sorumlu olacaktır.

Buna karşılık örneğin binanın çatısı hasar görmüş veya eskimiş ve buna rağmen onarılmamışsa meydana gelen zarardan intifa ve oturma hakkı sahipleri müteselsilen sorumlu olacaktır. Zira burada oluşan zarar “bakımdaki eksiklik” kapsamına girmektedir.

Öte yandan bilindiği üzere intifa hakkı bir başkasına devredilemez ve mirasçılara geçemez. Ancak intifa hakkının kullanılmasının devredilmesi mümkündür. Dolayısıyla intifa hakkının kullanılmasını devreden hak sahibi bu devirden sonra bir zarar gerçekleşse bile oluşan zarardan intifa hakkı sahibi sorumlu olacaktır, hakkın kullanılmasının devredildiği kimse değil. Zira bu bir kusursuz sorumluluk halidir. Dolayısıyla hakkın kullanılmasının devredilmesi sorumluluk açısından bir değişikliğe neden olmaz¹⁷⁵. Kanımızca bu durumda zararı gideren intifa hakkı sahibi, giderdiği zararın kendisine ödenmesi hususunda hakkın kullanılmasını devrettiği kimseye rücu edebilmelidir. Aynı değerlendirme oturma hakkı sahipleri için geçerli değildir. Çünkü oturma hakkının kullanılmasının devredilmesi söz konusu değildir.

Aynı şekilde intifa hakkı sahibinin taşınmaz üzerinde bir yapı yapması ve bu yapının yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten bir zararın doğması halinde bu zarardan intifa hakkı sahibi sorumlu tutulacaktır. Taşınmaz malikini bu durumda sorumlu tutmak mümkün değildir¹⁷⁶.

2.1.2.3. Kamu Tüzel Kişileri

Bir bina veya diğer yapı eserinin yapımında bozukluk veya bakımında eksiklikten doğan zararlardan Türk Borçlar Kanun’unun 69. maddesi gereğince malik sorumlu tutulmuştur. Burada malik gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir. Kamu tüzel kişileri bakımından ise doktrinde bir tartışma söz konusudur. Buradaki tartışma ise kamu tüzel kişilerinin kamu mülkiyetinde, kamunun kullanılmasına açık olan bina veya yapı eserleri bakımındandır. Dolayısıyla kamu tüzel kişilerinin özel hukuk hükümlerine göre malik oldukları bina veya diğer yapı eseri açısından Türk Borçlar Kanun’unun 69. maddesi uygulama alanı bulur. Bu nedenle bu tür bina veya diğer yapı eserlerinin yapımında bozukluk

¹⁷⁴ Oğuzman ve Öz, 2018: 184.

¹⁷⁵ Baş, 2011: 129; Saraçoğlu, 2019: 128-129.

¹⁷⁶ Saraçoğlu, 2019: 126.

veya bakımındaki eksiklikten kaynaklanan zararlardan kamu tüzel kişileri TBK md. 69 gereğince sorumludur¹⁷⁷.

Ancak kamu tüzel kişilerinin özel hukuk hükümlerine göre değil de, kamu hukuku hükümlerine göre¹⁷⁸ malik oldukları bina veya diğer yapı eserleri bakımından ise doktrindeki bir görüşe göre meydana gelen zararda tazminat davası idari yargıda görülür, dolayısıyla Türk Borçlar Kanun'unun 69. maddesi bu durumda uygulanmaz.

Buna karşılık doktrinde yer alan bir diğer görüşe göre¹⁷⁹ ise kamu tüzel kişilerinin özel hukuk veya kamu hukuku ayrımı yapılmaksızın maliki oldukları tüm bina veya diğer yapı eserlerinden doğan zararlarda Türk Borçlar Kanun'unun 69. maddesi uygulanmalıdır. Bu görüşü savunanlara göre ise kamu kurum ve kuruluşları TBK md.69'dan muaf tutulmuş değildirlir.

Yargıtay ise kamu tüzel kişileri bakımından yargı yolunun belirlenmesinde farklı yöntem kullanmaktadır. Nitekim Yargıtay'ın 1959 tarihli bir içtihadı birleştirme kararında¹⁸⁰, oluşan zararın idarenin plan ve projeye uygun olarak yapılan iş esnasında oluşup oluşmadığı ele alınmıştır. Buna göre zarar, idarenin plan ve proje doğrultusunda yapılan işlerden doğmuşsa, bu durumda tazminat davasının idare mahkemesinde görülmesi gerektiği belirtilmiştir. Ancak zarar, idarenin plan ve proje doğrultusunda olmayan bir işlemlerin ifası sırasında gerçekleşmişse, bu halde tazminat davasının asliye hukuk mahkemesinde görülmesi gerektiği yönünde kararları mevcuttur.

Yürürlüğe giren 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanun'unun 3. maddesi bu tartışmaya bir çözüm getirmekteydi. HMK'nın 3.maddesinde, idari eylem ve işlemlerden doğan bedensel zarar ve ölüm hallerinde, maddi ve manevi tazminat davalarında asliye hukuk mahkemesinin görevli olduğu ifade edilmekteydi. Ancak ilgili madde Anayasa Mahkemesinin 2012/23 sayılı ve 16.02.2012 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

Türk Borçlar Kanun'unun 55. maddesinin ikinci fıkrasında¹⁸¹ ise idarenin bedensel bütünlüğün ihlalinden veya ölüm nedeniyle oluşan zararlardan Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacağı belirtilmektedir. Kanaatimizce Türk Borçlar Kanun'unun 55. maddesinin ikinci fıkrası yalnızca tazminatın hesaplanması bakımından Türk Borçlar Kanunu

¹⁷⁷ Saraçoğlu, 2019: 148; Erten, 2000: 187.

¹⁷⁸ Eren, 2017: 671.

¹⁷⁹ Antalya, 2017: 315; Koç, 1990: 125.

¹⁸⁰ YİBK, 11.02.1959. E.17 K.15.

¹⁸¹ TBK Md. 55/2; "...Bu Kanun hükümleri, her türlü idari eylem ve işlemler ile idarenin sorumlu olduğu diğer sebeplerin yol açtığı vücut bütünlüğünün kısmen veya tamamen yitirilmesine ya da kişinin ölümüne bağlı zararlara ilişkin istem ve davalarda da uygulanır."

hükümlerinin uygulanacağı şeklinde yorumlanmalıdır. Dolayısıyla idarenin bu tür zararlara ilişkin davaların asliye mahkemelerinde görüleceği düşünülmemelidir¹⁸².

2.1.3. Bazı Özel Durumlar

Ana kuralımız malikin sorumlu tutulması ve ayrıca binanın bakım eksikliğinden doğan zarardan intifa ve oturma hakkı sahiplerini de malik ile birlikte müteselsilen sorumlu tutmaktır. Ancak bazı durumlar vardır ki bu durumların söz konusu olduğu zamanlarda meydana gelen zarardan kimin sorumluluğunun gündeme geleceği tartışma konusudur. Söz konusu özellikli durumların çeşitli olasılıklara göre ele almak gerekir.

2.1.3.1. Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazlar

Bir taşınmaz üzerine mülkiyet hakkının kurulması, devredilmesi için tescil şarttır. Ancak tescil işlemi tapuya kayıtlı taşınmazlar bakımından mümkün olabilmektedir. Dolayısıyla tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlarda malikin tespit edilebilmesi söz konusu taşınmaz üzerinde kimin zilyetlik olduğuna göre tespit edilecektir¹⁸³.

Bu nedenle tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlarda kim malik sıfatıyla zilyetlik kurmuşsa bu taşınmazın yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten meydana gelen zarardan o kimsenin sorumluluğu gündeme gelecektir.

Buna karşılık tapu siciline kayıtlı olmayan taşınmazlarda intifa ve oturma hakkı kurulamayacağından bu hak sahiplerini sorumlu tutmak mümkün olmayacaktır.

2.1.3.2. Taşınır Yapı

Bir taşınmaz üzerinde yer alan yapı ve tesislerin o taşınmazın bütünleyici parçası olduğu ilkesinin istisnalarından biri taşınır yapılardır. Nitekim taşınır yapının arazinin mülkiyeti kapsamına girmediği hususu Türk Medeni Kanunu'nun 728. maddesinde belirtilmektedir¹⁸⁴.

Taşınır yapılar arazinin üzerinde veya altında devamlı bir şekilde yer alma amacı olmaksızın yapılan yapılardır. Taşınır yapılarda asıl olan husus söz konusu yapının geçici bir niyetle yapılması olup zamanın uzun veya kısa olması değildir¹⁸⁵. Taşınır yapıya örnek gösterecek olursak asıl binanın yer aldığı taşınmazda bir büfenin yapılması veya inşaat

¹⁸² Saraçoğlu, 2019: 150-151.

¹⁸³ Bknz. syf. 41-43.

¹⁸⁴ TMK Md. 728: “Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir.”

¹⁸⁵ Eren, 2012: 351.

halinde olan bir binanın işçilerinin yemek, dinlenme vs. ihtiyaçlarının giderildiği ve dolayısıyla inşaatın bitmesi halinde ortadan kaldırılacak yapılardır.

Bu durumda taşınır yapıda meydana gelen zarardan arazi maliki değil bizzat taşınır malikinin sorumluluğu söz konusu olacaktır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken taşınır yapıların üzerinde bulunduğu taşınmaz ile sıkı bir bağ içinde olup olmadığıdır. Zira taşınır yapı ile arazi maliki farklı kişiler olsalar bile söz konusu taşınır yapı ile arazi arasında fonksiyonel bir bağ var ise bu durumda taşınır yapıdan doğan zarardan arazi malikinin sorumluluğu gündeme gelecektir¹⁸⁶.

2.1.3.3. Taşkın Yapı

Bütünleyici parça ilkesinin istisnalarından biri de taşkın yapılardır. Nitekim Türk Medeni Kanunu'nun 725. Maddesi bu hususu dile getirmektedir¹⁸⁷.

Bir taşınmazda bulunan yapının bu taşınmazın sınırlarını aşacak şekilde komşu taşınmaza taşmasına taşkın yapı denir. Taşkın yapı taşınır olmayan bir yapıdır¹⁸⁸. Taşkın yapı ile haksız yapı birbirinden farklı kavramlardır. Taşkın yapıda, yapının bir kısmı yapı sahibinin taşınmazında diğer kısmı ise komşu taşınmaz da yapılmaktadır. Buna karşılık haksız yapıda yapı bir başkasının taşınmazında yapılmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nun 725. maddesinde yer alan yapı sözcüğü Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesinde yer alan bina ve diğer yapı eseri kavramından daha dar bir nitelik taşımaktadır. Zira Türk Medeni Kanunu'nun 725. maddesinde ki yapı ifadesi kavramına taşınır yapılar girmez¹⁸⁹.

Türk Medeni Kanunu'nun 725. maddesinde yer alan koşulların gerçekleşmesi halinde taşkın yapı asıl yapının bulunduğu taşınmazın bütünleyici parçası sayılır. Dolayısıyla taşkın yapı asıl yapının bulunduğu taşınmazın mülkiyeti kapsamına dâhil olur. Bu durumda komşu taşınmaza verilen zarardan, taşkın yapının asıl kısmının bulunduğu taşınmazın maliki Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi gereğince sorumlu olur.

¹⁸⁶ Baş, 2011: 133.

¹⁸⁷ TMK Madde 725: *“Bir yapının başkasına ait araziye taşınan kısmı, eğer yapıyı yapan malik taşınan arazi üzerinde bir irtifak hakkına sahip bulunuyorsa, ona ait taşınmazın bütünleyici parçası olur. Böyle bir irtifak hakkı yoksa, zarar gören malik taşmayı öğrendiği tarihten başlayarak onbeş gün içinde itiraz etmediği, aynı zamanda durum ve koşullar da haklı gösterdiği takdirde, taşkın yapıyı iyiniyetle yapan kimse, uygun bir bedel karşılığında taşınan kısım için bir irtifak hakkı kurulmasını veya bu kısmın bulunduğu arazi parçasının mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyebilir.”*

¹⁸⁸ Eren, 2012: 353.

¹⁸⁹ Eren, 2012: 354.

2.1.3.4. Üst Hakkı

Bütünleyici parça ilkesinin bir diğer istisnası ise üst hakkıdır. Üst hakkı Türk Medeni Kanunu'nun 726 ve 826-836. maddelerinde düzenlenmiştir.

Üst hakkı bir kişiye bir başkasının arazisinde yapı yapmak ve bu yapının maliki olmak veya yapılmış olan yapının korunmasını sağlamak yetkisi veren bir irtifak hakkıdır. Üst hakkı kapsamında bir başkasının arazisinde yapılan yapının o arazinin üzerinde veya altında yapılmasının üst hakkı bağlamında bir önemi bulunmamaktadır.

Üst hakkına bağlı olarak yapılan yapının maliki ile yapının yapıldığı arazinin maliki farklı kimselerdir. Bütünleyici parça ilkesinin istisnası olarak üst hakkı durumunda yapılan yapı bulunduğu arazinin malikinin mülkiyet hakkına dâhil olmamaktadır. Böylece üst hakkı sahibi, sahip olduğu bu hakka dayanarak yapılan yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahiptir. Nitekim bu husus Türk Medeni Kanunu'nun 726. Maddesinin birinci fıkrasında açıkça belirtilmiştir¹⁹⁰.

Bu nedenle üst hakkına dayalı olarak yapılan bir binanın yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten meydana gelen zarardan taşınmaz maliki değil bizzat üst hakkı sahibinin o yapının maliki olarak Türk Borçlar Kanunu madde 69 kapsamında sorumluluğu doğar. Bir başka ifade ile üst arza tabidir kuralının bir istisnası olan üst hakkı gereğince hak sahibi maliki olduğu bina veya yapı üzerinde Türk Borçlar Kanunu madde 69 kapsamında meydana gelen zararlardan dolayı kusursuz sorumlu olacaktır.

Burada üst hakkı sahibinin sorumlu tutulmasının nedeni onun yapı üzerine mülkiyet hakkına sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Bundan başka yapı üst hakkından önce yapılmış olsa bile, üst hakkı süresince o yapının yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten oluşan zararlardan yine üst hakkı sahibi sorumlu olacaktır¹⁹¹.

2.1.3.5. Haksız Yapı

Haksız yapı üç farklı şekilde ortaya çıkabilir. Birincisi arazi malikinin başkasının malzemesi ile kendi arazisi üzerinde yapı yapması. İkincisi bir kimsenin kendi malzemesi ile başkasının arazisinde yapı yapmasıdır. Üçüncüsü ise bir kimsenin başkasının malzemesi ile bir başkasının arazisinde yapı yapmasıdır.

Bu üç halde de üst arza tabidir kuralı gereği yapılan yapılar, yapıldığı arazinin bütünleyici parçası olur ve bu arazinin mülkiyeti kapsamına girer. Burada söz konusu olan

¹⁹⁰ TMK Md. 726/1: “Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur.”

¹⁹¹ Oğuzman ve Öz, 2018: P.543

yapı ister hukuka uygun, ister hukuka aykırı bir şekilde yapılsın, yapı bulunduğu arazinin bütünleyici parçası olur.

Öte yandan haksız yapının mutlaka arazi üzerinde yapılmış olması da gerekmez. Bir diğer ifadeyle yapı, bina üzerinde yeni bir kat veya eklenti biçimde olabileceği gibi tamamlanmamış bir yapının tamamlanması biçiminde olabilir. Nitekim bu durumlar yapının haksız yapı olduğu gerçeğini değiştirmez.

Yukarıda ifade edildiği üzere arazinin maliki yapı üzerinde bütünleyici parça gereği mülkiyet hakkına sahip olur. Bu nedenle haksız yapının yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten kaynaklanan bir zarar meydana gelmişse bu zarardan dolayı arazi malikinin sorumluluğu doğabilir.

Ancak burada arazi malikini sorumlu tutmak her durumda adil sonuçlara yol açmaz. Bir başka ifade ile haksız yapının söz konusu olduğu bazı durumlarda arazi maliki belki de varlığından bile haberi olmadığı bir yapının yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten dolayı sorumluluğu doğmaktadır¹⁹².

Bundan dolayı öğretide yer alan bir görüşe göre¹⁹³ haksız yapının söz konusu olduğu durumlarda yapının yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten dolayı arazi malikini değil, yapıyı yapan kimsenin Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi gereğince sorumlu tutmak gerekir.

Buna karşılık öğretide ileri sürülen bir başka görüşe göre¹⁹⁴ ise haksız inşaat durumunda üst arza tabidir kuralı gereği arazi maliki yapılan yapının sahibi olur. Dolayısıyla haksız yapının yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten dolayı oluşan zarardan arazi maliki sorumlu tutulmalıdır. Ancak zararı gideren arazi maliki, haksız yapıyı yapana rücu edebilir.

Kanaatimizce haksız yapının varlığı halinde arazi maliki zararı gidermekle birlikte yapıyı yapan kimseye rücu edebilmelidir. Haksız yapıyı yapan kimsenin sorumlu tutulması gerektiğini savunan görüşün kabul edilmesi mümkün değildir. Zira yapı malikinin tespiti konusunda dar anlamda malik sıfatının dikkate alınması gerektiği ve bu nedenle maddi ölçütün değil şekli ölçütün geçerli olacağı kabul edilmektedir.

2.1.3.6. Mecralar

Su, gaz, elektrik enerjisi gibi kuvvet ve maddelerin nakil ve dağıtımına yarayan teknik tesisata mecra denir. Türk Medeni Kanunu madde 727'de su, gaz, elektrik ve benzerlerin

¹⁹² Baş, 2011: 134.

¹⁹³ Antalya, 2017: 314.

¹⁹⁴ Oğuzman ve Öz, 2018: P.547

bahsedilmektedir. “ve benzerleri” ile kastedilen hava, petrol vs. gibi kuvvet ve maddelerdir. Dolayısıyla Türk Medeni Kanunu gereği bu kuvvet ve maddelerin nakil ve dağıtımına yaramayan teknik tesisatlar mecra sayılmazlar. Buna örnek olarak borular gösterilebilir.

Ayrıca hava, gaz, su ve elektrik gibi kuvvet ve maddelerin dağıtımına yarayan teknik tesislerin bir bütün olarak göz önünde tutulması gerekir. Söz konusu tesisler bir bütün oluşturmakla yapı eseri olarak nitelendirilmektedirler.

Mecralar bulunduğu arazinin ihtiyaçlarını karşılamak için kurulmuşlarsa bu durumda o arazinin bütünleyici parçası olurlar. Buna karşılık mecra bulunduğu arazinin değil de bir başka teşebbüsün ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kurulmuşsa o zaman bulunduğu arazinin bütünleyici parçası haline gelmezler¹⁹⁵. Bu durumda mecranın mülkiyeti bulunduğu taşınmazın mülkiyetine değil hizmet ettiği teşebbüsün mülkiyetine dâhil olur. Dolayısıyla teşebbüsün maliki aynı zamanda mecranın da sahibi olur.

Türk Medeni Kanunu madde 727 gereğince¹⁹⁶ mecra irtifakının konusu olan yapıların maliki mecra hakkı sahibi olacağından bu yapıların yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten meydana gelen zararlardan yapı maliki sıfatıyla mecra irtifakı sahibinin Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi gereğince sorumluluğu gündeme gelecektir¹⁹⁷.

2.1.3.7. Mülkiyeti Saklı Tutma Sözleşmesi Bakımından Durum

Mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi bir satım sözleşmesi kapsamında alıcıya teslim edilen malın mülkiyetinin belli bir şartın gerçekleşmesine kadar satıcıda bulunması konusunda tarafların anlaştığı sözleşmedir.

Mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi yalnızca taşınırklar bakımından gerçekleştirilebilir. Dolayısıyla taşınmaz mallar bakımından mülkiyeti saklı tutma sözleşmesinin yapılması mümkün değildir. Öte yandan Türk Medeni Kanunu'nun 764. maddesine göre bu sözleşme resmi şekilde yapılmalı ayrıca devralanın yerleşim yerindeki özel sicile kaydedilmelidir.

Yukarıda ifade edildiği üzere mülkiyeti saklı tutma sözleşmesinin taşınmazlar için yapılması mümkün olmadığından binalar bu sözleşme konusuna dâhil edilmeyecektir. Dolayısıyla binalar açısından herhangi bir problem söz konusu değildir. Ancak binalardan

¹⁹⁵ Saraçoğlu, 2019: 139.

¹⁹⁶ TMK Md. 727: “Su, gaz, elektrik ve benzerlerinin mecraları, işletmenin bulunduğu taşınmazın dışında olsalar bile, aksine bir düzenleme olmadıkça o işletmenin eklentisi ve işletme malikinin malı sayılır. Komşuluk hukukunun gerektirdiği hâller dışında bir taşınmazın böyle bir mecra ile aynı hak olarak yüklenmesi, ancak bir irtifak hakkı kurulması suretiyle olabilir. İrtifak hakkı, mecra dışarıdan görülmüyorsa tapu kütüğüne tesciliyle, dışarıdan görülmüyorsa noterce düzenlenecek sözleşmeye dayanılarak mecranın yapılmasıyla doğar.”

¹⁹⁷ Saraçoğlu, 2019: 139; Antalya, 2017: 316-317.

farklı olarak yapı eserleri bakımından mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi yapılabilmesi mümkündür.

Mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi yoluyla taşınır yapı eseri alıcıya devredilmişse bu taşınır yapı eserinin yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten dolayı bir zarar meydana gelmişse, oluşan bu zararın sorumluluğunun kimin üzerine yüklenilmesi gerektiği hususu tartışmalıdır. Bu tartışmanın asıl nedeni ise mülkiyeti saklı tutma sözleşmesinin hukuki niteliğinden kaynaklanmaktadır.

Taraflar, mülkiyeti saklı tutma sözleşmesini geciktirici veya bozucu şarta bağlı olarak açıkça kararlaştırdıkları takdirde herhangi bir problem yoktur. Ancak tarafların açıkça kararlaştırmadıkları şartın söz konusu olduğu hallerde doktrinde farklı görüşler ileri sürülmektedir.

Bu halde doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre buradaki şartın bozucu şart olarak değerlendirilmesi gerekir. Bu durumda alıcı satım sözleşmesinin yapılmasıyla mülkiyeti kazanmaktadır. Ancak bozucu şartın gerçekleşmesi halinde taşınır yapı eserinin mülkiyeti tekrar satıcıya geri dönecektir. Dolayısıyla bu görüşe göre satım sözleşmesinin yapılması ile bozucu şartın gerçekleştiği ana kadar taşınır yapı eserinin yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten bir zarar meydana gelmişse bu zarardan malik olarak alıcı sorumlu tutulmalıdır¹⁹⁸. Ancak bozucu şartın gerçekleşmesi halinde mülkiyet tekrar satıcıya geri döneceğinden taşınır yapı eserinin maliki tekrar satıcı olacağından, yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten zarar meydana gelirse bu zarardan malik olarak satıcı sorumlu olacaktır.

Buna karşılık doktrinde savunulan bir başka görüşe göre ise şart taraflar arasında açıkça kararlaştırılmamışsa bu şartın geciktirici şart olarak kabul edilmesi gerekir. Dolayısıyla bu görüşe göre satım sözleşmesinin yapılmasıyla mülkiyet alıcıya geçmiş olmaz. Mülkiyetin alıcıya geçmesi için şartın gerçekleşmiş olması gerekir. Bu nedenle şartın gerçekleştiği ana kadar ki taşınır yapı eserinin yapımında bozukluk veya bakımında eksiklikten kaynaklanan bir zarar meydana gelirse bu zarardan malik olarak satıcı sorumlu olacaktır. Buna karşılık şartın gerçekleşmesinden sonra mülkiyet alıcıya geçeceğinden meydana gelen zarardan alıcı Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi gereğince sorumlu olacaktır.

Bunun yanında doktrinde savunulan bir başka görüşe göre¹⁹⁹ ise mülkiyeti muhafaza kaydıyla yapılan taşınır yapı satım sözleşmelerinde, taşınır yapı eseri üzerindeki fiili hâkimiyet alıcı üzerinde olduğundan, madde 69 kapsamında oluşan zarardan da alıcıyı sorumlu tutmak gerekir. Görüldüğü gibi bu görüş mülkiyeti muhafaza şartı ile yapılan satım

¹⁹⁸ Ayan,2016: 587

¹⁹⁹ Antalya, 2017: 319.

sözleşmelerinde malikin belirlenmesi bakımından maddi ölçütü kullanmaktadır. Ancak daha önceleri de ifade ettiğimiz üzere yapı malikinin sorumluluğunda malikin tespit edilmesi bakımından şekli ölçütün kullanılması gerektiği kabul edilmektedir. Bu nedenle maddi ölçüt kullanılarak malikin tespit edildiği bu görüş kanaatimizce isabetli değildir.

Kanımızca geciktirici şarta bağlı olarak mülkiyeti muhafaza kaydıyla yapılan satışta şart gerçekleşmeden taşınır yapının yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten bir zarar doğarsa bu zarardan satıcı sorumlu tutulmalıdır. Ancak zararın bakımdaki eksiklikten kaynaklandığı halde zararı gideren satıcı alıcıya rücu edebilmelidir. Zira taşınır yapı üzerinde fiili hâkimiyet alıcı tarafından kullanıldığından satıcıdan bakım eksikliğini gidermesi beklenemez.

2.1.3.8. El Birliği ve Paylı Mülkiyet Halinde Sorumluluk

Birden çok kimsenin aralarında daha önce mevcut kişisel bir topluluk nedeniyle bir şeye birlikte malik olmalarına elbirliği mülkiyeti denir²⁰⁰. Elbirliği mülkiyeti Türk Medeni Kanunu'nun 701-703 maddelerinde düzenlenmiştir²⁰¹.

Elbirliği mülkiyetinin varlığı için iki şartın gerçekleşmesi gerekir. Bunlardan birincisi, ortaklar arasında daha önceden var olması gereken bir topluluk ilişkisi, ikincisi ise bu ilişki nedeniyle oluşan ve malın bütünü kapsayan paylara bölünmemiş bir elbirliği ile hak sahipliği ilişkisidir.

Bina veya diğer yapı üzerinde iştirak halinde mülkiyet söz konusu ise her bir ortak meydana gelen zarardan müteselsilen sorumlu olurlar²⁰². Nitekim Yargıtay'a göre²⁰³ de elbirliği mülkiyetinin varlığı durumunda müşterek malikler, ortak kusurlarının olup olmadığı gözetilmeksizin meydana gelen zarardan, zarar görene karşı müteselsilen sorumlu tutulmalıdırlar.

Paylı mülkiyet ise birden fazla kimsenin maddi olarak bölünmüş olmayan bir eşya üzerinde aynı anda paylı olarak mülkiyet hakkına sahip oldukları bir mülkiyet ilişkisidir. Paylı mülkiyet Türk Medeni Kanunu'nun 688. maddesinde düzenlenmiştir²⁰⁴.

Bina veya diğer yapı eseri üzerinde paylı mülkiyet söz konusu ise bu durumda sorumluluğun nasıl belirleneceği konusunda öğretilerde farklı görüşler ileri sürülmektedir.

Bir görüşe göre paylı maliklerden her biri payları oranında sorumlu olmalıdırlar²⁰⁵. Bu görüşü savunanların gerekçeleri müteselsil sorumluluğun ancak kanunla oluşturulabileceğini

²⁰⁰ Eren, 2012: 125.

²⁰¹ Bknz. TMK Md. 701-703.

²⁰² Karahasan, 1995: 605; Kılıçoğlu, 2017: 248; Tandoğan, 2010: 168; Remzi ve Aydın, 2009: 422

²⁰³ 4.HD.28.02.1980, E.1979/8805 K.1980/2578.

²⁰⁴ İnan, 1979: 310; Bknz TMK Md.688.

düzenleyen Türk Borçlar Kanunu'nun 162. maddesinin ikinci fıkrasıdır. Bu nedenle paylı malikler bakımından Türk Borçlar Kanunu 69. madde kapsamında müteselsilen sorumlu olacaklarını düzenleyen bir kanuni düzenleme olmadığından dolayı onları müteselsil olarak sorumlu tutmak mümkün değildir. Bu görüşü savunanların dayandıkları bir başka gerekçe Türk Medeni Kanunu'nun 694. Maddesidir. Zira söz konusu maddeye göre paylı mülkiyette her paydaş gider ve yükümlülükler aksine anlaşma yoksa payları oranında katılmalıdırlar.

Buna karşılık doktrinde ileri sürülen bir başka görüşe göre²⁰⁶ paylı mülkiyet konusu olan bina veya diğer yapı eserinden doğan zarardan her paydaş müteselsilen sorumlu tutulmalıdır. Bu görüşü savunanlara göre ise müteselsil sorumluluğun uygulanmasının nedeni paydaşların her birinin malik sıfatına sahip olmasıdır. Bu nedenle paydaşların hepsi malik olmakla birlikte Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi açısından sahip olunan payların bir önemi bulunmamaktadır.

Kanaatimizce de paylı mülkiyetin söz konusu olduğu durumlarda meydana gelen zarardan paydaşları müteselsilen sorumlu tutmak gerekir. Zira bina ve diğer yapı eseri birden fazla kimsenin paylı mülkiyetinde ise Türk Borçlar Kanunu madde 69 gereği bunlar meydana gelen zarardan müteselsilen sorumlu tutulmalıdır. Bir diğer ifade ile bu durumda birden fazla kimsenin birlikte bir zarara sebebiyet vermeleri halinde oluşan zarardan müteselsilen sorumlu olduklarını düzenleyen Türk Borçlar Kanunu madde 61 uygulanmalıdır. Yargıtay'a göre²⁰⁷ de paylı mülkiyet konusu yapının bakım eksikliğinden doğan zarardan her paydaş müteselsilen sorumludur.

2.1.3.9. Kat Mülkiyeti Halinde Sorumluluk

Kat mülkiyetinin varlığı durumunda sorumluluğun belirlenmesi bakımından 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu bizlere yol gösterici niteliktedir. Kanunun ikinci maddesinde kat mülkiyetine ilişkin kavramlar yer almaktadır.

634 sayılı KMK md.2 – *Bu Kanuna göre: a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Anagayrimenkul); yalnız esas yapı kısmına (Anayapı) anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (Bağımsız bölüm); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (Eklenti); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (Kat mülkiyeti) ve bu hakka sahip olanlara (Kat maliki); b) Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya*

²⁰⁵ Karahasan, 1995: 182; Oğuzhan ve Öz, 2018: P.546

²⁰⁶ İmre, 1981: 429; Koç, 1990: 111; Saraçoğlu, 2019: 145; Eren, 2017: 669.

²⁰⁷ Yarg.4.HD.11.10.1977, E.1977/9821 K.1977/9394.

faydalanmaya yarıyan yerlerine (Ortak yerler); kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı); c) (Değişik: 13/4/1983-2814/1 md.) Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (kat irtifakı); bu hakka sahip olanlara da (kat irtifak sahibi); 4134 d) Arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (Arsa payı); e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede (Sözleşme); Denir.

Görüldüğü üzere kanunun 2/a maddesine göre kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının bağımsız bölümleri üzerinde kurulan mülkiyet hakkıdır. Bu bağlamda söylenebilir ki, kat mülkiyeti hükümlerine tabi olan bir bina veya diğer yapı eserinin bağımsız bölümünün yapımında bozukluk veya bakımında eksikliğin olması sonucu bir zarar meydana gelirse, oluşan zarardan yalnızca söz konusu yapımında bozukluk veya bakımında eksiklik olan bağımsız bölüm maliki sorumlu olacaktır. Bir diğer ifadeyle bu durumda kat maliklerinin tamamı değil, yalnızca zarara neden olan ilgili bağımsız bölüm malikinin sorumluluğu gündeme gelecektir.

Öte yandan kat mülkiyetinin varlığı durumunda ortak yerler üzerinde paylı mülkiyet söz konusu olduğundan²⁰⁸, ortak yerlerin yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten doğan zararlardan kanaatimizce tüm kat malikleri müteselsil sorumluluk hükümleri uyarınca sorumlu tutulmalıdırlar.

2.1.4. Maddi Tazminat

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesine baktığımızda “zarar” ile yüzeysel bir ifade kullanıldığını görüyoruz. Diğer bir anlatımla söz konusu madde zarar görenin ne tür bir zararının tazmin edilmesi gerektiği konusunda bize bir açıklık getirmemektedir. Bu nedenle hükmedilecek tazminatın ne tür zararları kapsadığı haksız fiil hükümleri ele alınarak belirlenecektir²⁰⁹.

Bina ve diğer yapı eserinden doğan sorumlulukta zarar görenin uğrayacağı zarar öncelikle maddi bir zarardır. Bu maddi zarar, zarar görenin vücuduna yara alması, sıhhatinin bozulması, kalp krizi geçirmesi gibi bedensel zararlar olabileceği gibi zarar görenin bir malının kırılması, bozulması veya zarar nedeniyle eşyanın değerinin azalması biçiminde de olabilir.

²⁰⁸ KMK Md.2/b.

²⁰⁹ Erten, 2000: 210.

Tüm bu zararlarının giderilmesini zarar gören açacağı maddi tazminat davası ile talep edebilecektir. Maddi tazminat davasında zarar görenin uğradığı maddi zararın tespitinin her somut olayın özelliği dikkate alınarak değerlendirilecektir. Bedensel ve malvarlığı yönünden uğranılan doğrudan zararların yanında, bunlar nedeniyle uğranılmış dolaylı zararlar da dikkate alınmalıdır²¹⁰.

Bina ve diğer yapı eserinden doğan sorumlulukta zarar görenin bir hastalığa yakalanması ise çok sık karşılaşılan bir durum değildir. Zira bu gibi haller de zarar görenin bina veya yapı eseri ile hizmet veya kira gibi sürekli bir ilişkisinin mevcudiyeti gerekir. Bu durumda oluşan hastalık nedeniyle zarar gören, sözleşme ile ilgili hükümlere dayanarak sorumlu olan kimseden zararlarının tazminini talep edebilir²¹¹.

2.1.5. Manevi Tazminat

Yukarıda ifade edildiği üzere bina veya diğer yapı eserinden doğan sorumlulukta meydana gelen zararın belirlenmesi bakımından Türk Borçlar Kanunu'nun haksız fiil hükümleri yol gösterici nitelikte olduğundan, zarar gören maddi zararının yanında ayrıca bir manevi zarara da uğramışsa bu zararın giderilmesini de zarara sebebiyet veren malikten talep edebilir.

Keza kusursuz sorumluluk hallerinde zarar görenin manevi tazminat talep edebileceği yönünde Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu'nun kararı vardır²¹². Aynı şekilde Yargıtay bir başka kararında²¹³, bir binanın kötü yapılmasından veya muhafazasındaki ve bakımdaki kusurdan doğan zarardan binanın malikini sorumlu tutup, ölen davacıların murisinin yaşlı olmasını manevi tazminat talep edilmesinde bir indirim sebebi olarak görmemiştir.

Zevkliler'e²¹⁴ göre de bina ve diğer yapı eseri malikin sorumluluğu açısından sorumlu kişinin manevi tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. Keza Zevkliler'e göre meydana gelen zararda, malikin kusurunun bulunup bulunmaması veya kusurunun ağırlık derecesi yalnızca hükmedilecek tazminat miktarını etkiler, dolayısıyla bu hallerin varlığı durumu maliki manevi tazminatı ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Erten ve İmre de aynı şekilde kusursuz sorumluluk hallerinde manevi tazminatın talep edilebilmesinin mümkün olduğunu savunmaktadırlar²¹⁵. İmre, kusursuz sorumluluk hallerinde

²¹⁰ Erten, 2000: 211

²¹¹ Zevkliler, 1982: 143

²¹² R.G. 28.7.1966 T.S. 12360; YİBK 22.6.1966 T.Y.7 K.7.

²¹³ Yarg.4.HD.29.01.1953, E.1953/619 K.1953/366.

²¹⁴ Zevkliler, 1982: 143

²¹⁵ İmre, 1948, S.3-4: 824; Erten, 2000: 217.

manevi tazminatın istenilebileceğini savunmakta, ancak “borçlunun kusuru olmasa bile zararın ağırlığı halinde, manevi tazminata hükmolunabilmesi düşünülebilir” demektedir.

Kanaatimizce de bina veya diğer yapı eserinden doğan sorumlulukta, zarar gören maddi zarara uğrayabileceği gibi manevi zarara da uğrayabilir. Bir örnek verecek olursak, bina veya diğer yapı eserinin yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten doğan zarar sonucu, zarar görenin sakat kalması, bu nedenle çalışamayacak durumda olması, bu bakımdan zarar görenin çektiği manevi zarar, üzüntü. Bunun yanında zarar görenin saygınlığı, onur, şeref ve haysiyeti de olumsuz etkilenebilir. Bu hallerde de zarar gören manevi tazminat talep edebilmelidir.

Yukarıdaki açıklamalardan yola çıkarak söylenebilir ki bina veya diğer yapı eseri malikinin sorumluluğu yalnızca maddi zarar ile sınırlı değildir. Bir diğer ifadeyle bir bina veya diğer yapı eserinin yapımındaki bozukluk veya bakımındaki eksiklikten zarar gören kimse, uğramış olduğu maddi zararın yanında ayrıca manevi zarar da söz konusu ise her iki zararın da tazmin edilmesini malikten Türk Borçlar Kanunu’nun 69. maddesi kapsamında talep edebilir.

2.1.6. İspat Yükü

Bina ve diğer yapı eserinden doğan sorumlulukta zarar gören, zararını ispat etmekle yükümlüdür²¹⁶. Zira Türk Borçlar Kanunu’nun 50. maddesi gereği haksız fiilden meydana gelen borç ilişkilerinde zarar gören zararını ispat etmelidir. Bu konuyla ilgili Yargıtay’a intikal eden bir olayda²¹⁷, davalının konutundan su sızdığı ve meydana gelen zararın miktarını ispat yükü davacıya ait olduğu belirtilmiştir.

Öte yandan “zararın ispatı” ile ifade edilen asıl amaç zarar görenin zararının karşılanmasıdır. Dolayısıyla “zarar” adı altında zarar verenin zenginleşmesi veya zararının fazlasına hükmedilmesi mümkün değildir.

Aynı şekilde zarar gören oluşan zararın bina veya diğer yapı eserinin yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten kaynaklandığını ispat etmelidir. Burada ise ikili bir ayırım söz konusudur. Buna göre zarar gören davalı davayı bina veya diğer yapı eserinin malikine karşı açmışsa zararın yapıdaki bozukluk veya bakımdaki eksiklikten kaynaklandığını ispat etmelidir.

Buna karşılık zarar gören tazminat davasını malike karşı değil de söz konusu bina üzerinde intifa veya oturma hakkı sahibi olan kimselere karşı açmışsa, bu durumda oluşan zararın bakımdaki eksiklikten kaynaklandığını ispat etmelidir. Zira yapı malikinin

²¹⁶ Reisoğlu, 2006: 175; Remzi ve Aydın, 2009: 422

²¹⁷ Yarg.11.HD.18.02.2002, E.2001/9130 K.2002/1365.

sorumluluğunu düzenleyen Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi gereğince intifa ve oturma hakkı sahipleri binanın yalnızca bakımındaki eksiklikten dolayı sorumludurlar.

Yapı malikinin sorumluluğu kapsamında bina veya diğer yapı eserinden doğan sorumlulukta meydana gelen zarardan malik sorumlu tutulmuştur. Burada malike kurtuluş kanıtı getirme imkânı tanınmamıştır. Dolayısıyla malik zararın oluşmaması için gerekli önlemleri aldığını veya gerekli önlemleri almış olsaydı bile yine de zararın meydana geleceğini kanıtlasa bile sorumluluktan kurtulamaz. Malike bu durumda sorumluluktan kurtulabilmek için tanınan tek yol illiyet bağının kesilmesidir. Böylece illiyet bağının kesildiğini ileri süren davalı malik ileri sürdüğü iddiasını ispat etmekle yükümlüdür²¹⁸.

2.1.7. Zamanaşımı

Bina ve diğer yapı eseri malikinin sorumluluğunu düzenleyen 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi haksız fiiller kısmında düzenlendiğinden dolayı haksız fiillere ilişkin zamanaşımı süresi burada uygulama alanı bulur²¹⁹. Dolayısıyla bu durumda Türk Borçlar Kanunu madde72 gereğince iki ve on yıllık zamanaşımı süreleri uygulanır.

Buna göre zarar görenin meydana gelen zararı ve tazminattan sorumlu olan maliki öğrenmesinden itibaren iki yıllık süre başlayacaktır. Buna karşılık on yıllık süre fiilin işlendiği tarihten itibaren başlar. Ancak burada fiilin işlendiği anın binanın yapıldığı an olarak mı yoksa zararın meydana geldiği an olarak mı başlaması gerektiği konusu tartışmalıdır. Türk Borçlar Kanunu'nda bu durum "fiilin işlendiği tarih" olarak ifade edilmektedir. Fiilin işlendiği tarih olarak kastedilen yapımında bozukluk olan bina veya diğer yapı eserinin yapıldığı andır. Dolayısıyla meydana gelen zarar bina veya diğer yapı eserinin yapımındaki bozukluktan kaynaklanmışsa, söz konusu bina veya diğer yapı eserinin yapımının tamamlandığı andan itibaren on yılın geçmesiyle malikin sorumluluğu gündeme gelmeyecektir²²⁰.

Ancak oluşan zarar bina veya diğer yapı eserinin bakımındaki eksiklik nedeniyle doğmuşsa bu durumda bakım eksikliği devam ettikçe zamanaşımı süresi de işlemeyecektir²²¹. Dolayısıyla bakım eksikliğine dayanmak zarar gören açısından daha elverişli bir durumdur. Öte yandan Yargıtay da, zararlı sonuçlara yol açan eylem veya olgu devam ettiği sürece zamanaşımının işlemeyeceğini belirtmiştir²²².

²¹⁸ Tiftik, 1994: 170.

²¹⁹ Başpınar ve Altunkaya, 2008: 102; Baş, 2011: 159 vd.

²²⁰ Başpınar ve Altunkaya, 2008: 118.

²²¹ Baş, 2011: 161.

²²² Yarg.4.HD.30.01.2009, E.2008/5417, K.2009/1353: "Sorumluluk hukuku ilkelerine göre, zararın kapsamının belirlenmesi "gelişmekte olan bir durum"a bağlı ise zamanaşımı, bu gelişme sona ermedikçe işlemeye başlamaz. Dosya kapsamından; davalının kazı çalışması nedeniyle davacıya ait yapıda çatlaklar, ayrılmalar ve zeminde

TBK md. 72: ‘‘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. 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.

Bunlara ek olarak Türk Borçlar Kanunu’nun 72. maddesi gereğince yapı malikinin sorumluluğunda cezai sorumluluk açısından daha uzun bir zamanaşımı süresi öngörülmüşse, daha uzun olan süre işleyecektir.

2.2. Rücu

Bina ve diğer yapı eseri malikinin sorumluluğunu düzenleyen Türk Borçlar Kanunu’nun 69. maddesine göre oluşan zarar bir bina veya diğer yapı eserinin bakımındaki eksiklikten kaynaklanmışsa, bu durumda malikle birlikte varsa intifa ve oturma hakkı sahipleri de müteselsilen sorumlu tutulacaklardır.

Aynı şekilde birden fazla malikin varlığı durumunda bu maliklerin her biri keza meydana gelen zarardan müteselsilen sorumludurlar. Bu durumda birlikte mülkiyet halleri olan elbirliği mülkiyeti ve paylı mülkiyet durumu söz konusu olduğunda maliklerden herhangi biri zarar görenin zararını tamamıyla giderdiği takdirde diğer maliklere rücu etme hakkına sahip olacaktır²²³.

Aynı şekilde intifa ve oturma hakkı sahiplerinin söz konusu olduğu hallerde de malik ile hak sahipleri birbirine karşı rücu edebilme yetkisine sahiptirler. Ancak bu durumda oluşan zararın yalnızca bakım eksikliğinden kaynaklanıyor olması gerekir. Dolayısıyla yapım bozukluğu açısından intifa ve oturma hakkı sahiplerini sorumlu tutmak mümkün değildir.

Öte yandan Türk Borçlar Kanunu’nun 49. maddesine göre üçüncü kişilerin sebep olduğu haksız fiiller sonucu oluşan zararı gideren malik, bu durumda üçüncü kişiye rücu edebilecektir²²⁴. Ancak bu halde malikin üçüncü kişinin kusurunu ispat etmesi gerekir. Ayrıca belirtmek gerekir ki burada yer alan üçüncü kişinin kusurunun varlığı, illiyet bağıını kesecek

bozulmalar meydana geldiği, oluşan hukuka aykırı durumun ıslah tarihinde de devam ettiği anlaşılmaktadır. Şu durumda, zararlı sonuç bakımından gelişen durum söz konusu olup ıslah ile istenen dava bölümünün zamanaşımına uğradığından söz edilemez. Karar, açıklanan bu nedenlerle yerinde görülmemiş ve bozmayı gerektirmiştir.’’

²²³ Antalya, 2017: 335; Kılıçoğlu, 2017: 405; Tunçomağ, 1976: 594

²²⁴ Tandoğan, 1963: 54; Eren, 2017: 676

düzeyde olmamalıdır. Zira daha önce de ifade edildiği üzere üçüncü kişinin kusurunun varlığı illiyet bağıını kesmişse o zaman malik sorumluluktan kurtulur.

Yukarıda yer alan açıklamalardan yola çıkarak iki tür rücunun bulunduğu söylenebilir. Bunlardan birincisi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesinin ikinci fıkrası gereği malik ve intifa veya oturma hakkı sahiplerinin bakım eksikliği nedeniyle müteselsilen sorumlu tutulmalarıdır. Müteselsil sorumluluğun sonucu olarak malik ve intifa veya oturma hakkı sahipleri kendi aralarındaki iç ilişkide birbirlerine rücu etmeleri söz konusudur. İkincisi ise 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesinin üçüncü fıkrası gereği zarar görene tazminat yükümlülüğü altında bulunan kimsenin, kendisine karşı yapılıştaki bozukluk veya bakımdaki eksiklikten sorumlu olanlara rücu edebilmesidir. Malikin rücu edebileceği kimseler; müteahhit, mimar, mühendis, satıcı, kiracı, ödünç alan, yardımcı kimseler, haksız fiil nedeniyle üçüncü kişiler ve müteselsil sorumlular şeklindedir.

2.2.1. Müteahhit, Mimar, Mühendise Rücu

Malik müteahhit, mimar veya mühendise, eser sözleşmesine dayanarak rücu edebilir. Zira bu kimselerin (müteahhit, mimar, mühendis) malik ile arasındaki ilişki genelde eser sözleşmesine dayanmaktadır. Ancak bu kimselerin eser sözleşmesinden dolayı sorumluluğu, eserin teslim edildiği ana kadardır. Bir diğer ifadeyle eserin teslim edilmesinden sonra müteahhit, mimar ve mühendisin malike karşı olan sorumluluğu da sona erer. Bundan dolayı malik bu kimselere, yalnızca eserin yapımındaki bozukluktan doğan zarara dayanarak rücu edebilir. Zira müteahhit, mimar ve mühendisin eser üzerinde bakım yükümlülüğü yoktur. Bir başka açıklamayla, eserin teslim edildiği andan itibaren, müteahhit, mimar veya mühendisin söz konusu eser üzerinde fiili hakimiyetleri olmayacaklarından dolayı, bunların eserdeki bakım eksikliğinden meydana gelen zarardan sorumluluğu da söz konusu olmayacaktır.

Müteahhit, mimar ve mühendisin malike karşı olan sorumluluğu 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 474. maddesinde²²⁵ yer alan yüklenicinin sorumluluğundan kaynaklanabileceği gibi yüklenicinin diğer borçlarından da kaynaklanabilir²²⁶. Bu durumda ayıptan doğan sorumluluğun söz konusu olması halinde rücu zamanaşımında uygulanacak olan süre Türk Borçlar Kanunu'nun 478. maddesinde düzenlenmiştir.

TBK md. 478: *Yüklenici ayıplı bir eser meydana getirmişse, bu sebeple açılacak davalar, teslim tarihinden başlayarak, taşınmaz yapılar dışındaki eserlerde iki yılın; taşınmaz*

²²⁵ TBK Md.474: “İş sahibi, eserin tesliminden sonra, işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz eseri gözden geçirmek ve ayıpları varsa, bunu uygun bir süre içinde yükleniciye bildirmek zorundadır. Taraflardan her biri, giderini karşılayarak, eserin bilirkişi tarafından gözden geçirilmesini ve sonucun bir raporla belirlenmesini isteyebilir.”

²²⁶ Saraçoğlu, 2019: 174.

yapılarda ise beş yılın ve yüklenicinin ağır kusuru varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.

Görüldüğü gibi madde de ifade edildiği üzere süre, eserin tesliminden itibaren taşınırlar için iki yıl, taşınmazlar bakımından beş yıl, yüklenicinin ağır kusurunun söz konusu halinde yirmi yıldır.

Buna karşılık ayıptan doğan sorumluluk dışındaki hallerde genel zamanaşımı süresi uygulama alanı bulur. Burada ise 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 147. maddesine göz atmamız gerekir.

TBK md.147: *Aşağıdaki alacaklar için beş yıllık zamanaşımı uygulanır:*

1. *Kira bedelleri, anapara faizleri ve ücret gibi diğer dönemsel edimler.*
2. *Otel, motel, pansiyon ve tatil köyü gibi yerlerdeki konaklama bedelleri ile lokanta ve benzeri yerlerdeki yeme içme bedelleri.*
3. *Küçük sanat işlerinden ve küçük çapta perakende satışlardan doğan alacaklar.*
4. *Bir ortaklıkta, ortaklık sözleşmesinden doğan ve ortakların birbirleri veya kendileri ile ortaklık arasındaki; bir ortaklığın müdürleri, temsilcileri, denetçileri ile ortaklık veya ortaklar arasındaki alacaklar.*
5. *Vekâlet, komisyon ve acentelik sözleşmelerinden, ticari simsarlık ücreti alacağı dışında, simsarlık sözleşmesinden doğan alacaklar.*
6. *Yüklenicinin yükümlülüklerini ağır kusuruyla hiç ya da gereği gibi ifa etmemesi dışında, eser sözleşmesinden doğan alacaklar.*

Maddenin 6.bendinde ifade edildiği üzere eser sözleşmesinde genel zamanaşımı süresi beş yıldır.

2.2.2. Satıcıya Rücu

Malik, sahibi olduğu bina veya diğer yapı eserinin yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten doğan zarar nedeniyle, satıcı konumunda bulunan eski malike karşı rücu edebilme imkanına sahiptir. Burada eski malikin yeni malike karşı aynı zamanda ayıptan doğan sorumluluğu da söz konusudur. Dolayısıyla bu durumda yeni malik ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine başvurabilir. Bu bağlamda yeni malikin ayıptan doğan sorumluluk hükümlerine dayanarak eski malike karşı rücu hakkını kullanabilmesi için uygulanacak olan zamanaşımı süresi; taşınır yapılar için teslim tarihinden itibaren iki yıl, taşınmazlar açısından ise mülkiyetin naklinden itibaren beş yıldır. Öte yandan satıcının ağır kusurunun bulunması halinde uygulanacak olan zamanaşımı süresi; taşınır yapılar için on yıl, taşınmazlar için yirmi yıldır.

2.2.3. Kiracıya Rücu

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 317. maddesine göre²²⁷ kiracı kiralananın olağan kullanımı için gerekli bakım giderlerini karşılamalıdır. Dolayısıyla burada kiracının bakım yükümlülüğünün olduğunu görüyoruz. Ancak bu bakım yükümlülüğü aşırı masraf yapmadan, küçük çaplı eksiklikleri gidermek için yapılan bakımdır.

Olağan bakım yükümlülüğünü yerine getirmeyen kiracı bir zarara neden olması halinde, oluşan zarar nedeniyle malik ve varsa intifa hakkı sahiplerinin²²⁸ Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi gereğince sorumlulukları gündeme gelecektir. Meydana gelen zararı gideren malik ve varsa intifa hakkı sahipleri, bakım yükümlülüğünü yerine getirmeyen kiracıya karşı rücu hakkını elde etmiş olurlar.

Öte yandan Türk Borçlar Kanunu'nun 318. maddesine göre²²⁹ kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları malike bildirmek zorundadır. Şayet bu bildirim yapılmaması nedeniyle bir zarar doğmuş ve bu zarar Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi kapsamında bir zarar ise zararı gideren malik, kiracıya karşı olan rücu hakkına yine sahip olur²³⁰.

2.2.4. Ödünç Alana Rücu

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 381. maddesine göre ödünç alan, ödünç konusunun olağan bakım ve koruma giderlerini karşılamakla yükümlüdür.

TBK Md. 381: *Ödünç alan, ödünç konusunun olağan bakım ve koruma giderlerini karşılamakla yükümlüdür. Ödünç alan, ödünç verenin yararına yapmak zorunda kaldığı olağanüstü giderlerin ödenmesini isteyebilir.*

Madde de ifade edilen bakım ve koruma giderlerinin karşılanması yükümlülüğünün ödünç alan tarafından yerine getirilmemesi halinde, ödünç konusu olan bina veya diğer yapı eserinin neden olduğu zarar, malik ve varsa intifa hakkı sahibi tarafından Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesine göre giderilir. Zararı gideren malik ve varsa intifa hakkı sahibi ödünç alana rücu etme hakkına sahip olur. Buna karşılık olağan seviyeyi aşacak düzeyde giderleri karşılama yükümlülüğü altında olmayan ödünç alana, bu zararların karşılanması bakımından rücu edilmesi söz konusu değildir.

²²⁷ TBK Md.317: *Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır.*

²²⁸ Oturma hakkı sahipleri buraya dahil değildir. Zira oturma hakkı kişiye sıkı sıkıya bağlı bir haktır. Bu hakkın kullanılmasının devredilmesi dahi mümkün değildir.

²²⁹ TBK Md.318: *Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur.*

²³⁰ Zevkliler vd., 2013: 507.

2.2.5. Yardımcı Kimselere Rücu

Malik, intifa veya oturma hakkı sahibi, binanın bakımını yardımcı kişilere bırakabilir. Yardımcı kişilerden anlaşılması gereken güvenlik görevlisi, temizlikçi, bahçıvan, kapıcı gibi kimselerdir. Dolayısıyla malik ve intifa veya oturma hakkı sahipleri ile arasındaki ilişki gereği yardımcı kişiler bakım yükümlüsü haline gelirler²³¹. Bu bağlamda yardımcı kişilerin bakım yükümlülüğünü yerine getirmedikleri takdirde meydana gelen zarardan malik ve intifa veya oturma hakkı sahiplerinin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi gereği sorumlulukları gündeme gelecektir. Bu durumda malik ve intifa veya oturma hakkı sahipleri Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi kapsamında oluşan zararı gidermeleri halinde, bakım yükümlüsü olan yardımcı kişilere rücu edebilme hakkına sahip olurlar.

Öte yandan yukarıda örnekleri verildiği gibi güvenlik görevlisi, bahçıvan, temizlikçi, kapıcı gibi bakım yükümlüsü olan kimselerin sorumluluğu Türk Borçlar Kanunu'nun 396. maddesine göre hizmet sözleşmesinden veya Türk Borçlar Kanunu'nun 506. maddesi gereği vekalet sözleşmesinden kaynaklanabilir. Belirtmek gerekir ki her iki sorumlulukta da bakım yükümlüsü olan kimseler, söz konusu bakım borcunu özenle yerine getirmek ve işverenin haklı menfaatini gözetmek durumundadırlar. Bu bağlamda bakım yükümlüsü olan yardımcı kişilerin, borcunu özenle yerine getirmemeli halinde meydana gelen zarardan Türk Borçlar Kanunu madde 69'a göre sorumlu tutulan malik ve intifa veya oturma hakkı sahipleri, bu zarar için yardımcı kişilere rücu edebilme hakkı elde etmiş olurlar²³².

2.2.6. Haksız Fiil Nedeniyle Üçüncü Kişilere Karşı Rücu

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesinde düzenlenen bina ve diğer yapı eseri malikin sorumluluğu daha önce de ifade ettiğimiz üzere²³³ kurtuluş kanıtı getirilemeyen bir kusursuz sorumluluk türüdür. Burada malikin sorumluluktan kurtulabilmesi için illiyet bağının kesilmesi gerekir. Bu bağlamda malik, Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi kapsamında illiyet bağının kesildiğini ispat ederse, oluşan zarardan sorumlu tutulmayabilir. İlliyet bağını kesen sebepler üç farklı şekilde karşımıza çıkmaktadır. Bunlar: mücbir sebep, zarar görenin kusuru ve üçüncü kişinin kusurudur.

Burada üçüncü kişinin kusuru illiyet bağını kesecek nitelikte ise yukarıda da belirtildiği gibi zaten malikin ve varsa intifa veya oturma hakkı sahiplerinin sorumluluğu söz konusu olmayacak. Buna karşılık üçüncü kişinin kusuru illiyet bağını kesecek ağırlıkta

²³¹ Baş, 2011: 173.

²³² Baş, 2011: 173.

²³³ Bknz.syf.7

değilse, bu durumda bu kişiye karşı yapımda bozukluk için malik, bakımdaki eksiklik için malikle birlikte intifa ve oturma hakkı sahipleri rücu edebilme hakkına sahip olacaktır.

2.2.7. Müteselsil Sorumluluk Bakımından Rücu

Bir bina veya diğer yapı eseri üzerinde elbirliği mülkiyeti, paylı mülkiyet veya kat mülkiyeti gibi çeşitli mülkiyet türleri mevcut olabilir. Bu tür mülkiyet çeşitlerinin söz konusu olduğu durumlarda birden fazla malik bulunmaktadır. Bu nedenle bu mülkiyet çeşitlerinden birinin olduğu bir bina veya diğer yapı eserinin yapımında bozukluk veya bakımında eksiklik nedeniyle bir zarar meydana gelirse, bu zarardan tüm malikler müteselsil olarak sorumlu olacaklardır. Zararı tazmin eden maliklerden biri, diğer maliklere karşı sorumlu oldukları oranda rücu edebilir. Bu durumda ise malikin diğer maliklere rücuda bulunması bakımından 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 62. maddesi dikkate alınır²³⁴.

2.3. Zarar Tehlikesinin Önlenmesi

Türk Borçlar Kanunu'nun 70. maddesi (818 sayılı Borçlar Kanunu Madde 59) bina veya diğer yapı eserlerinden bir zarar görme tehlikesiyle karşılaşan kişiye söz konusu tehlikenin giderilmesi için gerekli tedbirlerin alınmasının isteme yetkisi vermiştir²³⁵.

TBK Md.70: Bir başkasına ait bina veya diğer yapı eserlerinden zarar görme Tehlikesiyle karşılaşan kişi, bu tehlikenin giderilmesi için gerekli önlemlerin alınmasını hak sahiplerinden isteyebilir. Kişilerin ve malların korunması hakkındaki kamu hukuku kuralları saklıdır.

Maddeye göre bina veya diğer yapı eserinden doğan bir zarar tehlikesi ile karşılaşan kimse tehlikenin bertaraf edilmesi için gerekli önlemleri alması konusunda malike başvurabilir²³⁶. Malik, kendisinden talep edilmesine rağmen önlemleri almazsa bu durumda zarara uğrama tehlikesinde olan kimse, masrafları malike olmak üzere söz konusu önlemleri bizzat kendisinin yapması hususunda izin verilmesini hâkimden isteyebilir.

Öte yandan bina veya diğer yapı eserinden zarar görmüş olan kimse aynı zamanda zarar görme tehlikesi altında ise bu durumda uğradığı zararın tazmini ile birlikte veya ayrı bir şekilde tehlikenin giderilmesini talep etme hakkına sahiptir.

Belirtmek gerekir ki zarar görme tehlikesinde olan kimse bu tehlikenin giderilmesini bina veya diğer yapı eseri malikinden talep edebileceği gibi bu bina üzerinde intifa veya oturma hakkı sahiplerinden de malikle birlikte talep edebilir. Aynı şekilde söz konusu bina

²³⁴ Baş, 2011: 175.

²³⁵ Saraçoğlu, 2019: 183; Koç, 1990: 89; Remzi ve Aydın, 2009: 422-423

²³⁶ İnan, 1979: 313; Reisoğlu, 2006: 175; Eren, 2017: 677; Tunçomağ, 1976: 594

veya diğer yapı eseri üzerinde nispi ve diğer sınırlı aynı hak sahiplerinden de zarar tehlikesinin önlenmesi talep edilebilir²³⁷.

Ancak zarar tehlikesinin giderilmesi konusunda öğretide farklı görüşler mevcuttur. Şöyle ki, öğretide ileri sürülen bir görüşe göre²³⁸ intifa hakkı sahibi Türk Medeni Kanunu'nun 813. maddesi gereğince olağan bakımı kendisi yapmalı ancak olağan düzeyi aşacak seviyedeki önlemlerin alınmasını malikten isteyebilmelidir. Malik bu talebi yerine getirmediği takdirde intifa hakkı sahibi masrafları malike ait olmak üzere söz konusu önlemleri almalıdır.

Aynı şekilde Türk Borçlar Kanunu'nun 301 ve 305. maddelerine göre kiracı ayıpların giderilmesini malikten talep etmesine rağmen malik bu ayıpları gidermezse bu durumda kiracı sözleşmeyi feshetme yetkisine sahiptir. Dolayısıyla ileri sürülen ve bizimde katıldığımız bu görüşe göre söz konusu kanun hükümleri özel nitelikte hükümler olduğundan Türk Borçlar Kanunu'nun 70. maddesi uygulama alanı bulmayacaktır.

Buna karşılık doktrinde ileri sürülen bir diğer görüşe göre bu konuda Türk Borçlar Kanunu'nun 70. maddesinin uygulanması gerekir. Dolayısıyla bina ve diğer yapı eseri malikinin zarar tehlikesini giderme yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu nedenle intifa veya nispi hak sahiplerinin zarar tehlikesini gidermemesi maliki sorumluluktan kurtarmaz. Bir başka ifade ile yapı maliki zarar tehlikesini giderme borcu altındadır.

2.4. Sorumluluğun Diğer Sorumluluklarla Yarışması

Bina ve diğer yapı eseri malikinin sorumluluğunu doğuran koşulların gerçekleşmesinin yanında ayrıca diğer sorumlulukların da şartları oluşmuşsa, bu durumda diğer sorumluluklarla bina ve diğer yapı eseri malikinin sorumluluğunun yarıştığı kabul edilmektedir. Bu durumda zarar gören dilerse Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesine dayanarak, dilerse diğer sorumluluk sebeplerine dayanarak zararının giderilmesini malikten talep edebilir. Aşağıda bina ve diğer yapı eseri malikinin sorumluluğu ile diğer sorumluluk türlerinin yarıştığı haller ele alınmıştır.

2.4.1. Haksız Fiil Sorumluluğu ile Yarışma

Bina ve yapı eserinden doğan sorumlulukta, malik ve varsa intifa veya oturma hakkı sahiplerinin meydana gelen zararda aynı zamanda kusurları da bulunuyorsa, bu durumda haksız fiil sorumluluğunun şartları da gerçekleşmiş olacaktır. Bu halde ise zarar görenin, Türk Borçlar Kanun'unun 49. maddesine göre tazminat talep edebilip edemeyeceği konusunda

²³⁷ Antalya, 2017: 337.

²³⁸ Tandoğan, 2010: 182.

doktrinde tartışma vardır. Doktrinde yer alan bir görüşe göre²³⁹ bina ve yapı eserinden doğan zararda aynı zamanda malik ve varsa intifa veya oturma hakkı sahiplerinin kusurları bulunuyorsa, o zaman sorumlulukların yarışması söz konusu olur. Böylece zarar gören, zararın giderilmesini dilerse Tür Borçlar Kanun'unun 49. maddesine, dilerse Türk Borçlar Kanun'unun 69. maddesine dayanarak talep edebilir.

Belirtmek gerekir ki, davacı eğer Türk Borçlar Kanunu'nun 49. maddesine dayanırsa, bu durumda davalının kusurunu ispat etme yükümlülüğü altındadır. Ancak davacı eğer Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesine dayanırsa o zaman zarara neden olan bina veya diğer yapı eserindeki yapım bozukluğunu veya bakım eksikliğini ispat etmesi gerekecektir.

Buna karşılık doktrinde yer alan bir diğer görüşe göre²⁴⁰ ise Türk Borçlar Kanun'unun 49. maddesi ile Türk Borçlar Kanun'unun 69. maddesi arasında genel ve özel hüküm ilişkisi olduğundan dolayı burada özel hüküm olan Türk Borçlar Kanunu'nun 69.maddesini uygulamak gerekir. Dolayısıyla bu görüşü savunanlara göre bina ve yapı eserinden doğan zararda sorumlu olan kimselerin kusurları olsa bile zarar gören haksız fiil hükümlerine dayanamayacaktır. Zarar gören tazminat davasını Türk Borçlar Kanun'unun 49. maddesine dayandırmış olsa bile hakim, Türk Borçlar Kanun'unun 69. maddesini resen uygulamalıdır²⁴¹.

Kanaatimizce de bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğunu düzenleyen Türk Borçlar Kanun'unun 69. maddesi, Türk Borçlar Kanun'unun 49. maddesine göre özel hüküm niteliği taşıdığından dolayı uygulama alanı bulmalıdır. Kaldı ki davacının Türk Borçlar Kanunu madde 69'a dayanması zaten kendisi lehine bir durumdur. Zira davacı eğer haksız fiil hükmüne dayanacak olursa, o zaman davalının kusurunu da ispat etmek durumunda kalacaktır. Buna karşılık Türk Borçlar Kanun'unun 69. maddesi bir kusursuz sorumluluk hali olduğundan, malikin kusurunun bulunmaması davacının zararının giderilmesini talep etmesine engel değildir. Bu bağlamda Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesine dayanan davacı sadece meydana gelen zararın bina veya diğer yapı eserinin yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten kaynaklandığını ispat etmelidir.

2.4.2. Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu ile Yarışma

Bina veya diğer yapı eseri malikinin sorumluluğunun oluşabilmesi için bir bina veya diğer yapı eserinin yapımında bozukluk veya bakımında bir eksikliğin olması gerekir. Taşınmaz malikinin sorumluluğunun oluşabilmesi için ise bir taşınmazın taşkın kullanımı gerekir. Aynı olayda her iki sorumluluğun da söz konusu olabilmesi için bir taşınmazın taşkın

²³⁹ Antalya, 2017: 307; Koç, 1990: 99; Saraçoğlu, 2019: 165; Naimi, 2011: 71.

²⁴⁰ Baş, 2011: 163; Tandoğan, 1995: 162.

²⁴¹ Erten, 2000: 255.

kullanımının, arazi üzerindeki bina veya diğer yapı eserinin yapımındaki bozukluktan veya bakımındaki eksiklikten kaynaklanması ve arazi malikinin aynı kimse olması gerekir²⁴². Bu gibi hallerde her iki sorumluluğun yarıştığı kabul edilir²⁴³. Bir binanın kalorifer tesisatının bakımsızlık yüzünden taşkınlık yaratacak şekilde duman çıkartması bu durma örnek olarak gösterilebilir²⁴⁴.

Her iki sorumluluğun da şartlarının olduğu böyle durumlarda zarar gören dilerse taşınmaz malikinin sorumluluğunu düzenleyen Türk Medeni Kanun'unun 730. maddesine dayanarak zararının giderilmesini talep edebilir. Ancak her iki dava da ispatı gereken hususlar birbirinden farklıdır. Buna göre zarar görenin, taşınmaz malikinin sorumluluğuna dayanarak dava açması halinde, taşınmazın taşkın kullanımının ispatı gerektiği halde, yapı malikinin sorumluluğuna dayanarak dava açması halinde ise bina veya diğer yapı eserinin yapımındaki bozukluğu veya bakımındaki eksikliği ispat etmesi gerekir²⁴⁵.

2.4.3. Diğer Bazı Kusursuz Sorumluluk Halleri ile Yarışma

Bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğunu düzenleyen Türk Borçlar Kanun'unun 69. Maddesinin, adam çalıştıranın sorumluluğunu düzenleyen TBK'nın 66. maddesinin, hayvan bulunduranın sorumluluğuna ilişkin TBK'nın 67. maddesinin, ev başkanının sorumluluğunu düzenleyen TMK'nın 369. maddesinin birbirleri ile yarışma halinde oldukları kabul edilmektedir. Dolayısıyla yukarıda ifade edilen sorumluluk sebeplerinin aynı olayda gerçekleşmesi halinde zarar gören dilediğine başvurma imkanına sahiptir²⁴⁶.

2.4.4. Sözleşmeden Doğan Sorumluluk ile Yarışma

Bir bina veya diğer yapı eserinin yapımında bozukluk veya bakımında eksiklikten zarar gören kimse ile sorumlu olan hak sahipleri arasında bir sözleşme ilişkisi de mevcut ise bu durumda meydana gelen zarar, sözleşmeye aykırılıktan da doğabilir. Bu durumda oluşan zarar açısından hem yapı malikinin sorumluluğunun hem de sözleşmeye aykırılıktan doğan talep haklarının birbirleri ile yarıştığı kabul edilmektedir²⁴⁷. Bundan dolayı zarar gören böyle bir durumda sözleşmeye aykırılıktan doğan hükümlere dayanabileceği gibi, bina veya diğer yapı eseri malikinin sorumluluğuna da dayanabilir.

Her iki talep açısından ispat yükü bağlamında farklı durum söz konusudur. Buna göre davacı eğer sözleşmeye aykırılıktan doğan hükümlere dayanarak tazminat davası açarsa,

²⁴² Saraçoğlu, 2019: 165.

²⁴³ Deschenaux ve Tercier, 1983: 102; Akipek, 1954: 347.

²⁴⁴ Erten, 2000: 256.

²⁴⁵ Baş, 2011: 165; Erten, 2000: 257

²⁴⁶ Baş, 2011: 164; Saraçoğlu, 2019: 166 vd.; Koç, 1990: 100 vd..

²⁴⁷ Eren, 2017: 667; Oğuzman ve Öz, 2018: P.534; Baş, 2011: 167; Saraçoğlu, 2019: 169.

davalı kusursuzluğunu ispat ederek sorumluluktan kurtulur. Buna karşılık davacı eğer bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğuna dayanarak tazminat davası açarsa, bu durumda davalı kusursuzluğunu ispat ederek sorumluluktan kurtulamaz. Dolayısıyla yapı malikinin sorumluluğuna dayanmak bu açıdan elverişlidir diyebiliriz.

Öte yandan sözleşmeden doğan sorumlulukla yapı malikinin sorumluluğu arasında zamanaşımı süresi bakımından da farklılık söz konusudur. Buna göre sözleşmeden doğan sorumlulukta zamanaşımı süresi on yıldır. Ancak yapı malikinin sorumluluğunda zamanaşımı süresi, zarar görenin meydana gelen zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği andan itibaren iki yıl, buna karşılık üst sınır ise on yıldır. Bu halde Türk Borçlar Kanun'unun 69. maddesi açısından zamanaşımı süresi geçirilmiş olsa bile, sözleşmeden doğan talep açısından zamanaşımı süresi dolmamış olabilir. Dolayısıyla bu durumda zarar görenin sözleşmeden doğan sorumluluğa dayanması daha lehinedir²⁴⁸.

²⁴⁸ Koç, 1990: 103; Eren, 2017:1163; Saraçoğlu, 2019: 169.

SONUÇ

Bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğunun temeli Roma hukukuna kadar dayanmaktadır. İnsanların temel ihtiyaçlarından biri olan konaklama ihtiyaçlarının zarara uğramadan, güvenli bir şekilde karşılanması, Roma hukukunda üzerinde durulan konulardan biri olmuştur. Nitekim Roma hukukunda insanların barındığı yerlerin, yapıların genel anlamda tehlike arz ettiği düşünülmüş ve bu nedenle barınma yerlerinden doğan zararlardan, buranın maliki kusuru olmasa bile sorumlu tutulmuştur. Belirtmek gerekir ki yapı malikinin sorumluluğu antik Roma döneminde de bir kusursuz sorumluluk hali olarak uygulanmaktaydı.

Türk hukukunda ise özellikle ülkemizde 1999 yılında yaşanan 17 Ağustos depremi sonrasında bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğu tüm ülke çapında önem arz eden bir mesele haline gelmiştir. Bu nedenle yapı malikinin sorumluluğu konusunda çok sayıda düzenlenen çalışmaların günümüzde de devam ettiğini görmekteyiz.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu da bina ve yapı eseri malikinin sorumluluğu bir kusursuz sorumluluk hali olarak özen sorumluluğu başlığı altında düzenlenmiştir. Dolayısıyla Türk Hukukunda da tıpkı Roma Hukukunda olduğu gibi yapı eserinden doğan zarardan kusuru olmasa bile malik sorumlu tutulmuştur. Öte yandan Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi yapı malikinden başka intifa ve oturma hakkı sahiplerini de binanın bakım eksikliğinden doğan zarardan malikle birlikte müteselsilen sorumlu tutmuştur.

Hakkaniyet ve yararlanma esasına dayanan yapı malikinin sorumluluğu bakımından intifa ve oturma hakkı sahiplerinin de bakım eksikliğinden oluşan zarardan sorumlu tutulması kanaatimizce isabetli olmuştur. Zira, özen sorumluluğu başlığı altında düzenlenen Türk Borçlar Kanunu'nun 69. maddesi intifa ve oturma hakkı sahiplerini de sorumluluk kapsamına dahil ederek bu kimseleri de malikle birlikte özenli davranmaya yöneltmiştir.

Ancak dikkat etmek gerekir ki intifa ve oturma hakkı sahiplerinin sorumluluğunun kapsamı yalnızca "bina" ve "bakım eksikliği" ile sınırlı tutulmuştur. Bu nedenle bir binanın yapımındaki bozukluktan dolayı veya bir yapı eserinin bakımındaki eksiklikten dolayı intifa ve oturma hakkı sahiplerini sorumlu tutmak mümkün değildir.

Öte yandan intifa ve oturma hakkı sahiplerini yalnızca binalar bakımında sorumlu tutmak kanaatimizce isabetli olmamıştır. Zira bina dışında yapı eserlerinin intifa ve oturma hakkı sahipleri açısından sorumluluk kapsamına girmemesi hükmün amacıyla bağdaşmamaktadır. Bu nedenle görüşümüze göre burada genişletici bir yorum yapılmalı ve bina dışında diğer yapı eserleri de sorumluluk kapsamına dahil edilmelidir.

Bundan başka belirtmek gerekir ki yapı malikinin sorumluluğu kurtuluş kanıtı getirilemeyen bir sorumluluktur. Dolayısıyla malik ve varsa intifa veya oturma hakkı sahipleri zararın meydana gelmemesi için gerekli önlemleri aldıklarını kanıtlayarak sorumluluktan kurtulamazlar. Burada sorumluluktan kurtulabilmek için varlığı gerekli olan yegane şart, illiyet bağının kesilmesidir.

Yapı malikinin sorumluluğunun doğabilmesi için gerekli olan koşulları kısa bir şekilde sıralarsak bunlar; bir bina veya diğer yapı eserinin varlığı, bu bina veya diğer yapı eserinin yapımında bozukluk veya bakımında bir eksikliğin bulunması, bir zararın meydana gelmesi ve illiyet bağıdır.

Burada illiyet bağı koşulu üzerinde durmak gerekir. Zira yapı malikinin sorumluluğu yukarıda da ifade edildiği üzere kurtuluş kanıtı getirilemeyen bir sorumluluk bir sorumluluktur. Bu durumda malik ve varsa intifa ve oturma hakkı sahipleri yalnızca illiyet bağının kesildiğini kanıtlayarak sorumluluktan kurtulabilecektir. İlliyet bağını kesen haller mücbir sebep, zarar görenin kusuru ve üçüncü kişinin kusuru olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yukarıda ele alınan şartların mevcudiyeti halinde zarar gören, zararının tazmin edilmesini talep etme hakkını elde etmiş olur. Burada zarar görenin kim olduğunun bir önemi yoktur. Dolayısıyla zarar görenin kiracı olması veya orada tesadüfen bulunması tazminat talep edebilmesine engel değildir.

Buna karşılık, davacının zararını tazmin eden davalı bazı kimselere rücu etme hakkına sahiptir. Rücu edilebilecek kimselerden biri intifa ve oturma hakkı sahipleridir. Bu durumda örneğin bir binanın bakım eksikliğinden bir zarar doğmuşsa, malik zarar görenin zararını tazmin etmişse, varsa o binada intifa ve oturma hakkı sahiplerine rücu edebilir (bunun için oluşan zararın, binanın bakım eksikliğinden kaynaklanması gerekir). Keza bir bina veya diğer yapı eserinde birden fazla malikin olması durumunda da bunlar zarar görene karşı müteselsilen sorumlu olacaklardır. Bu halde de zarar görenin zararını gideren malik, diğer maliklere rücu edebilecektir.

Bir başka husus Türk Borçlar Kanunu'nun 70. maddesinde yer alan zarar tehlikesinin önlenmesi istemidir. Buna göre bir bina veya diğer yapı eseri bakımından bir tehlike söz konusu ise, bu tehlikenin giderilmesi malikten, intifa veya oturma hakkı sahibinden talep edilebilir. Ancak talebe rağmen tehlike giderilmezse bu durumda zarar görme riskiyle karşı karşıya olan kimse giderleri malike, intifa veya oturma hakkı sahiplerine ait olmak üzere söz konusu tehlikenin kendisinin gidermesini Türk Borçlar Kanunu'nun 113. maddesi gereği hakimden isteyebilir.

Burada tehlikenin giderilmesi bakımından yapımda bozukluk veya bakımda eksikliğin bulunması şart değildir. Aynı şekilde intifa veya oturma hakkı sahipleri açısından da zarar tehlikesinin giderilmesi istemi, zararın yalnızca bakım eksikliğinden kaynaklanmasını gerektirmez. Dolayısıyla her türlü zarar görme riskiyle karşı karşıya olan kimse bu tehlikenin giderilmesini, gerekli önlemlerin alınmasını malik, intifa veya oturma hakkı sahiplerinden talep edebilir.

KAYNAKÇA

- Akipek, J. (1954). Gayrimenkul Malikinın Mes'uliyetinin Kavram ve Mahiyeti, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11(1).
- Antalya, G. (2017). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* Cilt II, Legal Yayıncılık, İstanbul.
- Ardıç, O. ve Erol E. (2006). *Borçlar Hukuku*, Agon Bilgi Akademisi, Ankara.
- Ayan, M. (2007). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Mimoza Yayınları, Konya.
- Baş, E. (2011). *Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk*, On iki Levha Yayınevi, İstanbul
- Başoğlu, B. (2015). Sözleşme Dışı Kusursuz Sorumluluk Hukuku ve Özellikle Tehlike Sorumluluğuna İlişkin Değerlendirmeler, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*.
- Başpınar, V. ve Altunkaya, M. (2008). Depremden Doğan Zararların Tazmininde Zamanaşımının Başlaması, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ankara.
- Baysal, B. (2012). *Zarar Görenin Kusuru*. On İki Levha Yayınevi, İstanbul.
- Çörtoğlu, İ. S. (1986). *Çevrenin Kirletilmesinden Doğan Sorumlulukta Taşınmaz Mülkiyetinin Aşkın Kullanılmasından Doğan Sorumluluğun Karşılaştırılması*, Yargıtay Yayınları, Ankara.
- Deschenaux, N. ve Tercier, P. (1983). *Sorumluluk Hukuku*, (Çev. S. Özdemir), Kadioğlu Matbaası, Ankara.
- Deutsch, E. (1981). *Sorumluluk Hukukunun Temel İlkeleri*, Ege Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İzmir.
- Eren, F. (2012). *Mülkiyet Hukuku*, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Eren, F. (2017). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Ertaş, Ş. (2002). *Eşya Hukuku*, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Erten, A. (2000). *Bina ve İnşa Eseri Sahiplerinin Sorumluluğu*. Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara.
- Feyzioğlu, N. (1976). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Fakülteler Matbaası, İstanbul.
- Gökcan, H. T. (2008). *Haksız Fiil Sorumluluğu ve Maddi-Manevi Tazminat Davaları*, Seçkin Yayıncılık, Ankara
- Gözübüyük, A. P. (1977). *Mücbir Sebepler ve Beklenmeyen Haller*, Kazancı Yayınevi, Ankara.
- Güdük, Z. (2017). Türk Mevzuatında Çevreyi Kirletenin Sorumluluğu, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Ankara.

- Gürsoy, K., Eren, F. ve Cansel, E. (1984). *Türk Eşya Hukuku*, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara
- Hatemi, H. (1998). *Borçlar Hukuku 2. Bölüm: Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku*, Filiz Kitapevi, İstanbul.
- İmre, Z. (1948). *Bina ve İnşa Eseri Maliklerinin Mesuliyeti-Maddi ve Manevi Tazminat*, Ankara.
- İmre, Z. (1949). *Doktrinde ve Türk Hukukunda Kusursuz Mesuliyet Halleri*, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul.
- İmre, Z. (1981). *Hukuki Mesuliyetin Esası Üzerinde Bazı Düşünceler*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, İstanbul.
- İnan, A. N. (1979). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Sevinç Matbaası, Ankara.
- Karahasan, M. R. (1995). *Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk*, Beta Yayınları, Ankara.
- Kıcalıoğlu, M. (2015). *Haksız Fiilden Doğan Tazminat Davaları*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Kılıçoğlu, A. (2017). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Turhan Kitapevi, Ankara.
- Koç, N. (1990). Bina ve Yapı Eseri Malikinin Sorumluluğu. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Döner Sermaye İşletmesi Yayın No: 10, İzmir.
- Koçhisaroğlu, C. (1984). “Objektif Sorumluluğun Genel Teorisi”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2: 175-305
- Naimi, T. A. (2011). *Bina ve Yapı Eseri Malikinin Sorumluluğu*, Yüksek Lisans Tezi, Doğu Akdeniz Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Öğretim ve Araştırma Enstitüsü, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti.
- Oğuzman, M. K. ve Öz, M. T. (2018). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- Reisoğlu, S. (2006). *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Beta Yayınevi, İstanbul.
- Reisoğlu, S. (2014). *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Beta Yayınevi, İstanbul.
- Remzi, M. ve Aydın, S. (2009). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İkinci Sayfa Basım Yayım ve Dağıtım, İstanbul.
- Saraçoğlu, S. (2019). *Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yapı Malikinin Sorumluluğu*, On İki Levha Yayınları, İstanbul.
- Savaş, F.(2008) *Haksız Fiil Tazminatının Tabi Olduğu Zamanaşımı Süresinin İşlemeye Başlama Anı*, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Ankara.
- Sirmen, L. (2014). *Eşya Hukuku*, Yetkin Hukuk Yayınları, Ankara.
- Şenyüz, D. (2006). *Hukuka Giriş*, Ekin Yayınları, Bursa.

- Tandoğan, H. (1981). *Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku*, Turhan Kitapevi, Ankara.
- Tandoğan, H. (2010). *Türk Mes'uliyet Hukuku*, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- Tekinay, S., Akman, S., Burcuoğlu H. ve Altop, A. (1993). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Filiz Yayınevi, İstanbul.
- Tiftik, M. (1994). *Akit Dışı Sorumlulukta Maddi Tazminatın Kapsamı*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Tiftik, M. (2005). *Tehlike Sorumluluğunun Ayırıcı Özellikleri ve Türk Hukukunda Tehlike Sorumluluklarının Genel Kural ile Düzenlenmesi Sorunu*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Tunçomağ, K. (1976). *Türk Borçlar Hukuku 1. Cilt Genel Hükümler*, Sermet Matbaası, İstanbul.
- Turanboy, A. (1990). *Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonra İnşaattaki Noksan ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Ankara
- Uluslan, İ. (2012). *Medeni Hukukta Fedakarlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı*, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- Yücel, Ö. (2014). *Türk Borçlar Kanunu'na göre Genel Tehlike Sorumluluğu*, Seçkin Yayınevi, Ankara.
- Zevkliler, A. (1982). *Taşınmaz Malikinin Yetkileri Açısından İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Adalet Yüksekokul Kitapları, Ankara.
- Zevkliler, A., Ertaş, Ş., Havutçu, A., Aydoğdu, M. ve Cumalioğlu, E. (2013). *Borçlar Hukuku*, Barış Yayınları, İzmir.

Yargıtay Kararları

- YARGITAY HGK.28.10.1983, E.1980/4-3052 K.1983/1034
- YARGITAY, 11.HD 18.02.2002 E.9139 K.1365
- YARGITAY, 11.HD.13.11.2006 E.2005/10876 K.2006/11576
- YARGITAY, 11.HD.16.06.2003, E.2003/940 K.2003/6408
- YARGITAY, 11.HD.18.01.2007, E.2005/13473 K.2007/443
- YARGITAY, 11.HD.18.02.2002 E.2001/9130 K.2002/1365
- YARGITAY, 11.HD.21.09.2006, E.2005/6094 K.2006/9036
- YARGITAY, 11.HD.27.09.2004 E.2003/14407 K.2004/8866
- YARGITAY, 11.HD.28.06.2005, E.2004/9768 K.2005/6892
- YARGITAY, 17.HD.31.01.2008, E.2007/3175 K.2008/413

YARGITAY, 4. HD 20.06.1996 E.1966/2558 K.1996/6962
YARGITAY, 4.HD.03.12.1984, E.1984/6897 K.1984/8929
YARGITAY, 4.HD.05.06.1975 E.1975/4630 K.1975/7264
YARGITAY, 4.HD.11.10.1977, E.1977/9821 K.1977/9394
YARGITAY, 4.HD.13.05.1997, E.1996/14295 – K.1997/5188
YARGITAY, 4.HD.17.04.1967, E.1966/66 K.1967/3388
YARGITAY, 4.HD.18.02.1985, E.1985/692 K.1985/1224
YARGITAY, 4.HD.22.05.2003 E.2003/1798 K.2003/6720
YARGITAY, 4.HD.24.02.1997, E.1996/11374 K.1997/1191
YARGITAY, 4.HD.25.02.1986, E.1985/9831 K.1986/1731
YARGITAY, 4.HD.25.04.1984 E.1984/3506 K.1984/4112
YARGITAY, 4.HD.28.02.1980, E.1979/8805 K.1980/2578
YARGITAY, 4.HD.29.01.1953, E.1953/619 K.1953/366
YARGITAY, 4.HD.30.01.2009, E.2008/5417, K.2009/1353
YARGITAY, 4.HD.30.09.1986, E.1986/5952 K.1986/6656
YARGITAY, 7. HD. 20.09.2005 E.2005/2772 K. 2005/2844
YARGITAY, HGK. 12.03.2003, E.2003/4-144, K.2003/161
YİBGK E.1966/7 K.1966/7 T.22.6.1966
YİBK 22.6.1966 T.Y.7 K.7
YİBK, 11.02.1959. E.17 K.15

ÖZGEÇMİŞ

Adı ve SOYADI	Timur NEVRUZOĞLU
EĞİTİM DURUMU	
Mezun Olduğu Lise	Hasan Sağır Lisesi, Rize, 2009
Lisans Diploması	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 2016
Yabancı Dil / Diller	İngilizce
İŞ DENEYİMİ	
Çalıştığı Kurumlar	Rize Barosu
E-Posta	timurnev99@gmail.com