



TAŞINMAZ MANZARASI ÜZERİNDEKİ HUKUKÎ YARARIN KORUNMASI

Arş. Gör. Bedia GÜLEŞ*

Öz

Bir taşınmaz mâliki taşınmazı üzerinde önemli yetkilere sahiptir. Bunlardan birini de taşınmaz manzarasının kapatılmaması oluşturur. Manzaranın kapatılmaması konusundaki hukukî yarar, ekonomik ya da maddî olmayan bir nitelikte olabilir. Söz konusu yarar, mülkiyet hakkının ya da zilyetliğin tanıdığı yetkiler kapsamında değerlendirilir. Yine taşınmaz manzarası komşular vasıtasıyla veya bunlar dışındaki kişiler tarafından ihlâl edilebilir. Bu ihtimâllere bağlı olarak manzaranın kapanması durumunun komşuluk hukuku, el atmanın önlenmesi, irtifak hakkı, zilyetlik davaları veya haksız fiil gibi pek çok hukukî kurumla ilgisi bulunmaktadır.

Çalışmada bir taşınmazın manzarasının, hukukî açıdan nasıl bir önem ifade ettiği ve sonrasında manzaranın kapanması durumunda hangi hukukî sebepler vasıtasıyla koruma talep edilebileceği hususu incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler

Manzara Kapatma • Komşuluk Hukuku • İrtifak Hakkı • Zilyetlik Davaları • Haksız Fiil

* Arş. Gör., KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı, Konya, Türkiye | Asst., KTO Karatay University, Faculty of Law, Department of Civil Law, Konya, Turkey.

✉ bedia.gules@karatay.edu.tr • ORCID 0000-0002-9036-7572

📄 **Atıf Şekli** | Cite As: GÜLEŞ Bedia, "Taşınmaz Manzarası Üzerindeki Hukukî Yararın Korunması", *SÜHFD.*, C. 28, S. 2, 2020, s. 631-673.

📄 **İntihal** | Plagiarism: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.

PROTECTION OF THE LEGAL BENEFIT ON REAL ESTATE'S SIGHT

Abstract

An immovable property's owner has important powers on his/her immovable. One of them is that the immovable's sight is not closed. The legal benefit to the non-closure of the sight may be economic or non-material. This benefit is evaluated within the scope of the powers granted by the property right or possession. Again, the immovable view can be infringed by neighbors or others. Depending on these possibilities, the closure of the sight has relationship with many legal institutions such as neighborhood law, prevention of hand-over, easement rights, possessory case or tort. In the study, the question of which legal reasons can be demanded if the sight of an immovable is closed is examined.

In the study, the importance of the view of an immovable property from a legal point of view and the legal reasons for which protection can be demanded in case the view is closed are examined.

Key Words

Close Up of Sight • Neighborhood Law • Easement • Possessory Case • Tort

I. GİRİŞ

Mutlak hakların en bilinen türünü teşkil eden mülkiyet hakkı, insanlığın varlığından bu yana önemini hep korumuştur. Barınmadan yeme-içmeye, giyinmeden iletişime kadar pek çok ihtiyacın karşılanması, bunların sağlanmasına aracılık eden nesnelere vasıtasıyla olur. Bu nesnelere temini için farklı yöntemler kiralamak, ödünç almak gibi farklı yöntemler vardır. Fakat insanların ihtiyaç duydukları nesnelere mülkiyet oldukları durumlarda kendilerini daha güvende hissettiği bir gerçektir. Bu sebeple mülkiyet hakkı toplum için arz ettiği kritik önemine binaen hem kanunlar hem de Anayasa tarafından doğrudan ya da dolaylı şekilde koruma altına alınmıştır.

Sahibine eşya üzerinde en geniş yetkiler sağlayan mutlak hak, Türk Hukuku için mülkiyet hakkıdır. Bir mülk sahibi olduğu eşyayı istediği gibi kullanabilir, ondan yararlanabilir, üzerinde hukukî tasarruflarda bulunabilir, hatta onu kullanmayıp sadece muhafaza edebilir. Ancak mülkiyet hakkı bazı sebeplerle kısıtlamalara tâbi tutulabilir. Bu kısıtlamalar kamu hukukundan, komşuluk hukukundan ya da tarafların

yapmış oldukları sözleşme hükümlerinden kaynaklanabilir. Mülkiyet hakkının kısıtlanmasına yol açan durumlardan biri de komşu taşınmaz mâlikinin manzara hakkından yararlanmak istemesidir.

Esasında mâlikin manzara konusundaki hukukî yararı, doktrinde ya da uygulamada açıkça adından söz ettiren bir hak türü ya da yetki değildir. Bu durum onun daha çok irtifaklarla ortaya çıkmasından kaynaklanmaktadır. İrtifak hakkı taşınmaz mâlikine bir yapmama ya da kaçınma borcu yükler. Bu borcun ifa edilmesinden doğan hukukî yarar lehine irtifak hakkı kurulan kimsenin manzaradan yararlanmasıdır. Dolayısıyla bu hakta hak sahibi, örneğin satım sözleşmesindeki gibi muacceliyetle birlikte doğrudan talep edebileceği nitelikte bir alacak hakkına sahip değildir. Onun yapabileceği talep, ancak bir ihlâl veya ihlâl tehlikesi neticesinde ortaya çıkar. Bu talebin içeriği de bir yapmama borcunun ifasıdır.

Bir taşınmaz mâlikinin gördüğü manzaradan yararlanması, ilk etapta kulağa estetik bir yararın korunması şeklinde gelmektedir. Bu durum ise bu hakkın daha az ihlal edilen bir hak olduğu kanaati uyardırmaktadır. Manzaranın zemininde estetik bir kaygı olduğu gerçektir. Ancak manzaradaki yararın ihlâlî manevî ya da ekonomik pek çok zararı beraberinde getirmektedir. Örneğin sahip olduğu deniz manzarası sebebiyle alınmış bir otel, sonradan bu manzarasını kaybetmesinden dolayı ekonomik kayıplara uğrayabilir. Bir evin aldığı ışığın yapılan komşu bina sebebiyle kesilmesi, evin değerinin azalmasına yol açabilir. Psikolojik rahatsızlıkları dolayısıyla manzara gören bir odaya alınan hasta, bu odanın manzarasının kapanmasıyla tedavisini tamamlayamaz. Güzel doğa resimleri yapabilmek amacıyla yerleştiği evin manzarası kapanan ressamın sanatını icra edememesi toplum için bir kayıp olabilir. Dolayısıyla bir manzara kapatma, estetik yarar kaygısının ötesinde kavramdır.

Manzaranın kapatılması taşınmaz kullanımından doğan bir ihlâl olması sebebiyle birden fazla yasal düzenlemeyi ilgilendirmektedir. Her şeyden önce manzara kapatmama TMK m. 737'de hükme bağlanan komşu hakkının kapsamına dâhildir. TMK m. 730'da ise kanunkoyucu komşusunun taşınmazını yasal kısıtlamalara aykırı kullanmasından zarar gören kimseye, eski hâle getirmeyi, tehlikenin ya da uğranılan zara-

rın giderilmesini isteme hakkı vermiştir. Manzaranın kapanması mülkiyete bir saldırı teşkil ettiği için durum aynı zamanda el atmanın önlenmesi davasına da konu olabilir. Taraflar arasında bir irtifak hakkı tesis edilmesi suretiyle manzaranın korunması mümkündür. Manzara kapatma İmar Kanunu gibi bazı kamu hukuku kurallarına da aykırı olabilir. Bu sebeple konu, kamu hukukunu da ilgilendiren bir boyuta sahiptir. Son olarak komşu taşınmazın manzarasını kapatmak, dürüstlük kuralına aykırılık da teşkil edebilir.

Taşınmaz manzarasının kapatılması sonucu ortaya çıkan güncel ihtilaflarda, manzara kapatmama yükümlülüğünün niteliği ile ilgili kimi zaman yargı kimi zaman taraflar açısından tereddüdün olduğu görülmektedir. Nitekim Yargıtay'a taşınmış bir olayda idarenin yapmış olduğu deniz doldurma fiili sonucu taşınmazın manzarası kapanmış, mâlik de bunun önlenmesi için el atmanın önlenmesi davası açmıştır. Ancak Yüksek Mahkeme idare ile taşınmaz mâliki arasında bir irtifak sözleşmesi olmadığı için talebi reddetmiştir. Başka bir ihtilafta ise davacı manzara kapatılmasının önlenmesi talebini İmar Kanunu ve el atmanın önlenmesi davası ile birlikte gerekçelendirmiştir. Oysaki İmar Kanununa aykırılıklardan doğan talepler ve bu talepleri ileri sürebilecek olanlar ile binanın kaldırılması kararının uygulanması özel hukuktakinden farklıdır.

Çalışmada manzara kapatılması sonucu doğan taleplerin hangi hukukî mekanizmalarla ileri sürülebileceği konusu incelenmiş bulunmaktadır. Bu kapsamda ilk olarak manzara kapatmama yükümlülüğü ve hukukî niteliğinden bahsedilmiştir. Sonrasında ise bir taşınmazdaki manzaranın hangi hukukî taleplerle korunabildiği hususuna, ilgili oldukları hukukî kurumlar doğrultusunda değinilmiştir. Çalışma, hangi müesseselerin manzara kapatmama yükümlülüğüne konu teşkil edebildiğinin sonuç kısmında yorumlanması ile tamamlanmaktadır.

II. MANZARA ÜZERİNDEKİ HUKUKÎ YARARIN TANIMI, HUKUKÎ NİTELİĞİ VE ROMA HUKUKUNDAKİ TEMELLERİ

Doktrinde manzara kapatma hakkında geniş tanımlamalara yer verilmiş değildir. Ancak mâlikin manzarasında da hukukî yararı olduğu, Roma Hukukundan bu yana kabul gören bir kuraldır.

A) TANIMI

Kısaca “görünüş” olarak tanımlanan¹ manzaranın, hukukî açıdan daha farklı bir tanım ve boyut kazandığı şüphesizdir. Bu doğrultuda bir taşınmazdan seyredilebilen, söz konusu taşınmaza ışık, ısı, hava koridoru gibi açılardan ya da estetik açıdan hukukî yarar sağlayan görünüm manzara olarak tanımlanabilir. Dolayısıyla bir yerin manzaraya sahip olduğundan bahsedebilmek için zorunlu olarak orman, deniz, göl gibi yerleri görüş açılarına sahip olması ya da şehrin ışıkları gibi bakanlarda estetik duygular uyandıran yerler olarak nitelenmeleri gerekmez. Olağanüstü bir güzelliğe sahip olmasa da cadde kenarındaki bir evin penceresinden gördüğü nesnelere ve yerler de birer manzara oluşturur. Hatta en alt katta yer alan bir dairenin bahçede gördüğü kısıtlı alan da manzaradır. Zira söz konusu örneklerde manzara taşınmaza sadece bir estetik ferahlık sağlamaz. Aynı zamanda bu yerler gün ışığından ve ısısından yararlanmış, beraberinde kullandığı enerjilerden tasarruf etmiş olur. Yine komşu taşınmazların aralarında boşluk olacak şekilde yapılmış olmaları, meskenlerdeki hava akışının gerçekleşmesine yardımcıdır. Hâlbuki bu boşluğun ekseriyetle herhangi bir estetik değeri yoktur. O hâlde örneklerden şu sonuca varılabilir ki hukukî olarak bir manzaradan bahsedebilmek için söz konusu görünümün estetik bir değerinin olması zorunlu değildir.

Uyuşmazlık konusu olayda, bir görünümün manzara teşkil edip etmediği hususunda objektif kriterler dikkate alınmalıdır². Bu noktada ilk olarak, ortalama zekâyâ sahip, makul ve dürüst bir kişinin, söz konusu görünümde korunmaya değer hukukî yararı olup olmadığının araştırılması

¹ http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&kelime=MANZARA (Erişim Tarihi: 05.04.2019).

² Sübjektif kriterlerin dikkate alınmaması gerektiği hakkında, ERTAŞ, Ş./CUMALIOĞLU, E./SERDAR, İ.; Eşya Hukuku, 12. Baskı, İzmir 2015, s. 401.

rılmalıdır. Uyuşmazlık eğer ticarî bir işin yapılmasını da ilgilendiriyorsa, bu konudaki teamüller de dikkate alınabilir. İkinci olarak gözetilmesi gereken kriter ise taşınmaz mâlikinin korunması haklı görülen özel durumudur. Örneğin hukuka uygun olarak yapılmış üç katlı bina, olağan bir mâlikin manzara dolayısıyla şikâyetlenmesine neden olmayabilir. Ancak ruhsal bozukluk yaşayan hastalara bakım evi olarak inşa edilmiş bir yerin yapılan bu bina nedeniyle gökyüzünü görememesi ya da kalabalıklaşma nedeniyle rahatsızlık uyandırması manzara kapatma olarak nitelenebilir. Dolayısıyla esasında burada fiilen önemli olan, bir yerin manzara olup olmadığını tespitten ziyade, bir fiilin “manzara kapatma” teşkil edip etmediğinin saptanmasıdır. Bu saptamayı hâkim takdir yetkisine dayanarak yapar.

Manzarayı kapatan nesnenin bina olması şart değildir. Ağaç, reklam panosu, verici olarak dikilmiş direkler ya da başkaca bir varlık kapanmaya sebep olabilir. Yargıtay’a göre inşaat dolayısıyla dökülen toprak ve molozlar da manzara kapatma teşkil eder³.

Manzarada korunan hukukî yararın mutlaka ekonomik bir değerinin olması gerekmez. Kişiyi manevî olarak etkileyen bir müdahale de manzara kapatma olabilir. Ancak bu tazminat talebinin kabulü için maddî ya da manevî bir zararın oluşması şarttır.

B) HUKUKÎ NİTELİĞİ

Manzara kapatmama yükümlülüğüne, esasında mülkiyet hakkı ile birlikte temas edilmesi gerekmektedir. Zira bu yükümlülüğün doğması, mülkiyet hakkına dayanan yetkilerden birinin kullanılması hususunda mâlikin kısıtlamaya uğramasının bir sonucudur. Manzaranın kapatılmamış olması şeklinde bir hukukî yarar elde eden mâlik için de durum yine doğrudan mülkiyetle ilgilidir⁴. Bu sebeple ilk olarak mülkiyet hakkı

³ Yargıtay 14. HD. T. 30.09.2013, E. 2013/8800, K. 2013/12379, Legal Hukuk Dergisi, Y. 2014, S. 138, s. 300, <https://legal.com.tr/Book/NsSFduawIkOCVJD82pnaQ/b7ef3f4707814821943eb79795081aab> (Erişim Tarihi: 10.04.2019).

⁴ Bununla birlikte taşınmaz manzarasının mülkiyetin geçişinden önce sözleşmeye dayalı şahsî bir hak olarak ileri sürülebilmesi de mümkündür. Nitekim Alman İmparatorluk Mahkemesinin 5 Ekim 1939 tarihinde vermiş olduğu karara, dağ manzaralı bir taşınmazın satımı konu olmuştur. Sözleşme sonrasında da alıcının bu hakkı sözleşme sona ermesine rağmen korunmaya devam edilmiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. AKÇAAL, M.; Sözleşme Sonrası Sorumluluk, İstanbul 2018, s. 46, 47.

ve bu hakkın sağlamış olduğu yetkilerin değerlendirilmesi gerekmektedir.

Doktrinde mülkiyet hakkı öz olarak, bir eşya üzerinde sahibine en geniş yetkileri tanıyan aynî hak şeklinde tanımlanmaktadır⁵. Böylece bir eşya üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan kişi, bu eşyayı istediği gibi kullanma, ondan yararlanma, onu hukukî tasarruflara konu etme, hatta klâsik mülkiyet anlayışına göre eşyayı yok etme yetkisine sahiptir⁶. Elbette ki mülkiyet hakkının niteliği ile ilgili ileri sürülen görüşler çerçevesinde hakkın sadece yetkiden mi ibaret olduğu, yoksa aynı zamanda ödevleri de mi kapsadığı hususu hakkın tanımı açısından değişikliklere sebep olmaktadır⁷. Toplumun içinde bulunduğu sosyal gerçeklik karşısında modern görüşe hak vermek gerekmektedir⁸. Çünkü bir kimsenin mülkiyet hakkı, diğer kimselerin hak ve özgürlüklerini ihlâl etmediği müddetçe korunur. Toplumda diğer insanlarla birlikte yaşamının bir gereği olarak, her hak birtakım yükümlülükleri de beraberinde getirir. Örneğin kişilerin sanatsal faaliyetlerde bulunma hakkı Anayasa tarafından güvence altına alınmıştır (m.27, 64). Ancak onların bu hakkı aynı

-
- ⁵ SİRMEN, A. L.; Eşya Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2017, (SİRMEN, Eşya), s. 241; EREN, F.; Mülkiyet Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2016, (EREN, Mülkiyet), s. 3 vd.; AKINTÜRK, T.; Eşya Hukuku, 1. Basım, İstanbul 2009, s. 375 vd.; AYBAY, A./HATEMİ, H.; Eşya Hukuku, 4. Bası, İstanbul 2014, s. 115; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 211; GÜRSOY, K. T./EREN, F./CANSEL, E.; Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978, s. 350 vd.; SCHMID, J./HÜRLIMANN-KAUP, B.; Sachenrecht, 2. Auflage, Genf 2003, Nr. 653; REY, H.; Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Band I, 3. Auflage, Bern 2007, Nr. 566; ÇÖRTOĞLU, İ. S.; Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları, Ankara 1982, (ÇÖRTOĞLU, Komşuluk), s. 4; OĞUZMAN, M. K./SELİÇİ, Ö./OKTAY-ÖZDEMİR, S.; Eşya Hukuku, 18. Baskı, İstanbul 2015, s. 272; ÖZLÜK B.; "Mülkiyet ve Zilyetlik Üzerine Düşünceler", SÜHFD, Y. 2019, C. 27, S. 1, s. 139-166, s. 141.
- ⁶ EREN, Mülkiyet, s. 6; SİRMEN, Eşya, s. 241; REY, Nr. 566; GÖKTÜRK, H. A.; Aynî Haklar, Ankara 1949, s. 848; SİRMEN, L.; "Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasında Çevre Etkileri Yaratan Müdahalelerden Dolayı Malikin Sorumluluğu", AÜHFD, Y. 1988, C. 40, S. 1, s. 281-282, (SİRMEN, Sorumluluk), s. 283; ÇÖRTOĞLU, İ. S.; Taşınmaz Mülkiyetinin Aşkın Kullanılması, Ankara 1988, (ÇÖRTOĞLU, Aşkın Kullanım), s. 67.
- ⁷ SİRMEN, Sorumluluk, s. 282. Mülkiyet hakkının içeriği ile ilgili ileri sürülmüş görüşler için bkz. SİRMEN, Eşya, s. 241; EREN, Mülkiyet, s. 5 vd.; AKINTÜRK, s. 375 vd.; ÇÖRTOĞLU, Aşkın Kullanım, s. 67 vd.; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 352 vd.
- ⁸ Aynı yönde, SİRMEN, Sorumluluk, s. 283.

zamanda toplumdaki diğer kimseleri gürültü ile rahatsız etmeme yükümlülüğü ile donatılmıştır. Bu örnekte olduğu gibi mülkiyet hakkı da Anayasa tarafından korunmaktadır (m. 35). Söz konusu hükme göre herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Ancak hükmün devamında, verilen bu hakkın kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabileceği; hakkın kullanımının da toplum yararına aykırı olamayacağı belirtilmiştir.

Mülkiyet hakkının toplum ya da kamu yararı gereğince sınırlanmış olduğu pek çok örnek bulunmaktadır. Meselâ bir taşınmaz hakkında kamulaştırma kararı alınması, mülkiyet hakkının kamu yararı gereğince bir sınırını oluşturur. Bunun dışında taşınmazın taşkın kullanmama, fazla suyun akıtılmasına katlanma ya da orman ve meralara başkalarının girmesine izin verme ve bu arada manzara kapatmama da toplum yararına getirilmiş birer kısıtlamadır. Dolayısıyla taşınmaz mülkiyetinin söz konusu sınırlar çerçevesinde kullanılması, sınırlara uyması gereken kişi açısından bir yükümlülük; bu uygunluktan yararlanan kişi için ise bir hukukî yararadır. O hâlde bir mâlikin manzarasının kapatılmaması talebi, eşya hukuku terimi boyutuyla incelendiğinde bir hak değildir. Bu noktada hakka konu olan şey mülkiyettir. Manzaranın kapatılmaması talebi ise bu hakkın tam anlamıyla kullanılmasına yarayan bir araçtır.

“Manzara kapatmama” kurumunun hukukî niteliğini belirlemek bilinen boyutunun aksine aslında çok da kolay görünmemektedir. Durum, manzarayı kapatmaması gereken taraf için de bu kapatmamadan yararlanan taraf için de mülkiyet hakkı ile bağlantılıdır. Ancak “manzara kapatmama”, bir taraf için yapılmaması gereken bir davranışı anlatırken, diğer taraf için dava edilebilir talebi içerir. Söz konusu statünün kısır bir döngü olmasına sebep olan diğer durum ise hakkın ortaya çıkışı ve dolayısıyla bir hakkın varlığından bahsedebilmek için gerekli şartlar hakkında ileri sürülmüş görüşlerdir⁹. Bu noktada şayet irade teorisi¹⁰

⁹ Görüşler için bkz. EMİNİ, M. E.; “Hak Kavramı”, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Y. 2004, S. 12, s. 203-216; GÜRİZ, A.; Hukuk Felsefesi, 11. Baskı, Ankara 2015, s. 121 vd.; GÖZLER, K.; Hukuka Giriş, 14. Baskı, Bursa 2017, s. 411 vd.; ANTALYA, O. G./TOPUZ, M.; Medeni Hukuk, Giriş, Temel Kavramlar, Baş-

kabul edilirse manzara hakkı şeklinde bireysel bir hakkın varlığından bahsetmek gerekir. Ancak menfaat teorisi¹¹ veya karma görüş¹² kabul edildiği takdirde, manzara konusundaki hukukî yararın kanunkoyucu tarafından bizzat bir yükümlülüğe ve yaptırıma bağlanıp bağlanmadığı araştırılmalıdır. İleri sürülen diğer görüşler doğrultusunda bu durumun bir hak olmadığını, hatta bir ihlâl söz konusu olmadıkça bir haktan söz etmenin mümkün olmadığını söylemek dahî mümkündür. Kişinin manzara konusundaki hukukî yararının bir hak olup olmamasının pratik önemi ise ileri sürülecek talepler ve bunların ileri sürülmesi gereken zaman açısından önem arz eder.

“Manzara” konusunda tek bir yargıya varmaktan ziyade, durumun kişiler nezdinde değerlendirilmesi daha isabetli olabilir. İlk olarak “manzara” konusundaki menfaate manzarayı ihlâl etmemesi gereken kişi tarafından bakılırsa bu durumun bir yükümlülük olduğu konusunda tereddüt yoktur¹³. Söz konusu yükümlülük, kişinin bir mülkiyet hakkına sahip olmasından dolayı kanunda öngörülen bir kısıtlama şeklinde ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla mülkiyet hakkı ile bu kısıtlamanın birbirinden ayrı olması düşünülemez. Kişi mâlik olduğu için yükümlülüğe de sahiptir. İkinci olarak ise mademki bir yükümlülüğün bahsedilmektedir, o hâlde bu yükümlülükle korunan bir menfaatin de varlığı gereklidir¹⁴. Bu menfaat de komşu taşınmaz mâlikinin manzarasının kapanmaması vasıtasıyla sahip olduğu yarardır. Söz konusu yararın da hak olup olmadığı yukarıda belirtilmiş görüşler doğrultusunda tartışılabilir. Bununla beraber söz konusu yararın hak olduğu kabul edilse bile tek başına bir hak mı yoksa mülkiyet hakkının kullanılmasına hizmet eden

langıç Hükümleri, 1. Baskı, İstanbul 2015, s. 83 vd.; SEROZAN, R.; Medeni Hukuk, Genel Bölüm/Kişiler Hukuku, 6. Bası, İstanbul 2015, s. 192.

¹⁰ ANTALYA/TOPUZ, s. 84; SEROZAN, s. 192; GÜRİZ, s. 121, 122; GÖZLER, s. 411.

¹¹ SEROZAN, s. 192; GÖZLER, s. 412; GÜRİZ, s. 122 vd.; ANTALYA/TOPUZ, s. 84.

¹² GÜRİZ, s. 124, 125; ANTALYA/TOPUZ, s. 85; SEROZAN, s. 192; GÖZLER, s. 412, 413.

¹³ TMK m. 737'nin hukukî niteliği konusunda kanunî irtifak, eşyaya bağlı borç ve kanundan doğan ödev olmak üzere çeşitli görüşler ve bunlardan kanundan doğan ödev görüşünün üstün tutulması gerektiği hususunda, ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 69 vd.

¹⁴ GÖZLER, s. 418; EMİNİ, s. 204.

bir yan hak mı olduğu tartışılabilir. İkincisini doğru kabul etmek, ayrı bir irtifak hakkından bahsedilmedikçe daha makul görünmektedir¹⁵. Çünkü mülkiyet hakkı olmaksızın sırf bir manzaradan doğan hukukî yararın talep edilmesi, en azından mevcut hukukî düzende mümkün değildir.

Manzara konusundaki menfaatin, bir sözleşme ve akabinde yapılan bir tescil işlemi ile irtifaka dönüştürülmesi de mümkündür. Bu durumda sözleşmedeki bir taraf taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkilerini kullanırken diğer tarafın manzarasını kapatmamayı borçlanır. Ancak sözleşme dolayısıyla böyle bir hakkın ortaya çıkması için yalnızca sözleşme yapılmış olması yeterli değildir. Akabinde tasarrufî nitelikte olan bir tescil işleminin de yapılması gerekir. Bu süreç sonunda manzara kapatmama yükümlülüğü artık bir irtifak hakkının ifası için gerekli olan edim borcuna dönüşmüş olur. Manzara kapatmama yükümlülüğüne uygun davranılmasından meydana gelen hukukî yarardan istifade eden kişi için de bir aynî hak ortaya çıktığından bahsetmek gerekir. Bu noktada eşya niteliği taşımayan hukukî bir yarara aynî hak niteliği kazandırılmaktadır. O hâlde söz konusu ihtimâl iki özellik arz etmektedir ki manzara üçüncü kişiler için borç, bu yarardan istifade eden kişi için ise aynî haktır.

Bir taşınmaza ait manzaranın kapatılmasının borçlar hukuku açısından da bazı sonuçları doğmaktadır. Manzara kapatma fiili temelinde malvarlığına ilişkin bir yararı ihlâl etmekte ve bir zarar oluşturmaktadır. Hukuka aykırı ve kusurlu bir fiil ile bir başkasının malvarlığına ya da şahıs varlığına zarar veren kimse bu zararı gidermekle yükümlüdür (TBK m. 49). Taşınmaz manzarasının kapatılması sonucunda da taşınmazda değer azalması gibi maddî zararlar; karanlık ortamdan kaynaklı ruhsal çöküntü gibi manevî zararlar ortaya çıkabilir. Söz konusu durumlarda manzaranın kapatılması fiili haksız fiil oluşturur.

¹⁵ Ortaya çıkan yeni teknolojik ve sosyal gelişmeler karşısında artık bir manzara hakkından bahsedildiğine dair, BULUT, E.; "Türk Hukukunda Kişilik Hakları", Legal Hukuk Dergisi, Y. 2007, C. 5, S. 54, s. 1833-1844, s. 1834. Uluslararası alanda da kişilerin manzaralarının kapanmaması konusunda olan yararların bir çevresel hak teşkil ettiği eğilimi vardır, bkz. ÖZALP YANCI, N.; "Çevresel Haklara İnsan Hakları Avrupa Mahkemesi Yaklaşımı", Anayasa Hukuku Dergisi, Y. 2013, C. 2, S., s. 53-93, s. 80.

Dolayısıyla bir manzaranın kapatılmaması temel olarak, mülkiyet hakkının gereklerine uygun kullanılmasını sağlayan ve komşular lehine getirilmiş kanundan doğan bir kısıtlamadır. Ancak yararlanılan taşınmaz lehine olan bu durum bir sözleşmeden sonra tapu siciline aynı hak olarak tescil edilirse bir mutlak hak hâlini alır. Manzara kapatmama yükümlülüğüne aykırı davranılması sebebiyle ortaya çıkan zararların ise haksız fiil davası açılarak tazmini istenebilir. Nihayet komşu taşınmazın manzarasının kapatılması suretiyle taşınmazı kullanmak aynı zamanda TMK m. 730 açısından taşkın bir kullanım teşkil eder.

C) MANZARA ÜZERİNDEKİ HUKUKİ YARARIN ROMA HUKUKUNDAKİ YERİ

Komşu taşınmazın manzarasının kapatılmaması kavramı Roma Hukukunda irtifak şeklinde ortaya çıkmıştır. İrtifak kavramı genel olarak “servitus¹⁶” şeklinde anılmıştır. Roma Hukukuna göre irtifakın mantığı, kişinin bir başkasının hak veya malı üzerinde kişi lehine ya da bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine bir hak tanınmasıdır¹⁷. Birincisinde kişi kendi geçimini temin etme gayesiyle böyle bir işleme girişirken; ikincisinde komşuluk hukuku dolayısıyla irtifak ilişkisi ortaya çıkmış olurdu¹⁸. Yine Iustinianus’tan itibaren kişi lehine oluşturulmuş haklara “servitutes personarum”; taşınmaz lehine kurulmuş irtifaklar için ise “servitutes rerum”¹⁹ denilmiştir²⁰. Dolayısıyla bu dönemden itibaren bir eşya üzerinde kişi lehine tanınmış olan haklar da irtifak şeklinde değerlendirilmiş oldu.

Kişi lehine irtifaklar intifa hakkı (usus fructus), kullanım hakkı (usus), sükna hakkı (habitatio) ve köle üzerinde yararlanma hakkı veren

¹⁶ ERDOĞMUŞ, B.; Roma Eşya Hukuku, 5. Basım, İstanbul 2012, s. 104; KOSCHAKER, P./AYİTER, K.; Roma Hususî Hukukunun Ana hatları, Ankara 1975, s. 166; KASER, M./KNÜTEL, R.; Römisches Privatrecht, 18. Auflage, München 2005, s. 139. Kelimenin “servus” kelimesinin kökü ile ortak olduğuna dair, MARZO, S.; (Çev. Ziya Umur), Roma Hukuku, 2. Baskı, İstanbul 1959, s. 293.

¹⁷ MARZO, s. 293.

¹⁸ MARZO, s. 293.

¹⁹ “Servitutes Praediorum” şeklinde ifade edildiğine dair, ÇELEBİCAN, Ö. K.; Roma Eşya Hukuku, 5. Basım, Ankara 2015, s. 240.

²⁰ ERDOĞMUŞ, s. 107 vd.; MARZO, s. 293, 294.

operaeservorum'dan oluşmaktaydı²¹. Böylece Türk Hukukunda -irtifa hakkını ayırık düşünmek kaydıyla- sadece taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı kurulabilmesinin aksine, Roma Hukukunda taşınurlar üzerinde de irtifak hakkı tesis etmek mümkündü. Taşınmaz lehine irtifaklar ise köy taşınmaz irtifakları (*iura praediorum rusticorum*) ve şehir taşınmaz irtifakları (*iura praediorum urbanorum*) olmak üzere ikiye ayrılmaktadır²². Köy taşınmaz irtifakları, geçit irtifakları (*Iura Itinerum*), sulara ilişkin irtifaklar (*Iura Aquarum*) ve diğer irtifaklar olmak üzere gruplanmaktadır²³. Tanınmış olduğu yetkilere göre geçit ve su irtifakı kendi içinde ayrılmaktaydı²⁴. Şehir irtifaklarını ise sulara, duvarlara ve ışık almaya ilişkin irtifaklar oluşturmaktadır. Bunlardan duvarlara ve ışık almaya ilişkin irtifakların günümüze manzara kapatmama irtifakı olarak yansıdığı söylenebilir. Esasında duvarlara ilişkin irtifaklar dolaylı olarak manzara kapatmama ile ilgilidir. Zira *Servitus Immittendi* olarak anılan²⁵ duvara ya da kirişe dayanma hakkının tanınması, aslında bu hak tanınmadan önce bina sahibinin binasını, kendi duvar ya da kirişini oluşturarak ve dolayısıyla arada bir boşluk bırakmak suretiyle bina yapmak zorunda olduğu anlamına gelir. Böylece temel olarak bu irtifakın da manzara ile ilgili olduğu söylenebilir. Kişinin kendi taşınmazındaki inşaatı komşu yükümlü taşınmazdaki inşaatla yasama hakkı veren *Servitus Oneris Ferendi*²⁶ için de aynı yorumu yapmak mümkündür. Komşu taşınmaza balkon ya da teras gibi inşaat uzatma yetkisi veren bir irtifak hakkı da yine söz konusu irtifak türleri içerisinde değerlendirilmiştir²⁷. Bu sonuncu tür manzara kapatmama, nitelik itibarıyla bugünkü anlamına daha yakındır. *Servitus Luminum* olarak adlandırılan ışık almaya ilişkin irti-

²¹ KOSCHAKER/AYİTER, s. 168 vd.; MARZO, s. 295 vd.; ERDOĞMUŞ, s. 110 vd.

²² ERDOĞMUŞ, s. 107; KASER/KNÜTEL, s. 140. Bu ayrımın haklara ilişkin taşınmazların köyde ya da şehirde olmalarına göre yapıldığına dair, ÇELEBİCAN, s. 244. Ayrımda yararlanılan kıstas konusunda farklı görüşler için, bkz. MARZO, s. 304. Köy taşınmaz irtifakları hakkında "zıraî işletme (*rusticalis*) irtifak hakkı" teriminin kullanılışı için bkz. KOSCHAKER/AYİTER, s. 167.

²³ MARZO, s. 307; ÇELEBİCAN, s. 245; ERDOĞMUŞ, s. 107.

²⁴ KOSCHAKER/AYİTER, s. 167; ÇELEBİCAN, s. 245; MARZO, s. 307, 308.

²⁵ KASER/KNÜTEL, s. 141; ÇELEBİCAN, s. 246.

²⁶ KOSCHAKER/AYİTER, s. 168; ÇELEBİCAN, s. 246; MARZO, s. 309; KASER/KNÜTEL, s. 141.

²⁷ MARZO, s. 309; ÇELEBİCAN, s. 246.

faklar²⁸ ise doğrudan komşu taşınmazın manzarasını kesmeme ile ilgilidir. İrtifakın bir türünü teşkil eden Servitus altius non Tollendi'ye göre komşu taşınmazda yapılan inşaat, diğer inşaatın aydınlığını, havasını ve ışığını kesmemesi için belli bir yüksekliği aşmamalıydı²⁹. Bu kaçınma borcunun tam aksine bir yetki içeren Servitus altius Tollendi'ye göre ise komşu taşınmaz diğer taşınmazın havasını, ışığını veya aydınlığını kesebilecek şekilde inşaat yapma hakkına sahiptir³⁰.

Roma Hukukunda bir pencerenin kapanması sonucunu doğuran inşaata izin verme ya da inşaatla pencereyi kapatmama içeriğindeki irtifak örneklerine de rastlanmaktadır³¹. Iustinianus döneminden sonra irtifak kurma ve içeriğini belirleme noktasında serbestinin arttığı belirtilmektedir³².

Bir yapmama borcu yükleyen manzara kapatmama irtifakının bu özelliği Roma Hukukunda nonfacere olarak ifade edilmektedir³³.

İrtifak hakkının kuruluşu mancipatio ve in iurecessio muameleleri ile olmaktadır³⁴. Ancak zamanaşımı ile kazanmanın mümkün olduğu da ifade edilmektedir³⁵.

²⁸ ÇELEBİCAN, s. 246; MARZO, s. 309.

²⁹ MARZO, s. 309; KOSCHAKER/AYİTER, s. 168; ERDOĞMUŞ, s. 107, 108; KASER/KNÜTEL, s. 141; ÇELEBİCAN, s. 246.

³⁰ ÇELEBİCAN, s. 246. Işığı ya da manzarayı kesmeyi engellemesine göre farklı şekillerde adlandırılmaları için, MARZO, s. 309.

³¹ ÇELEBİCAN, s. 247. Servitus luminum şeklindeki adlandırıldığına dair, MARZO, s. 309.

³² ÇELEBİCAN, s. 247.

³³ KOSCHAKER/AYİTER, s. 168.

³⁴ ERDOĞMUŞ, s. 109; KOSCHAKER/AYİTER, s. 170; MARZO, s. 310; ÇELEBİCAN, s. 247 vd.

³⁵ MARZO, s. 310; ÇELEBİCAN, s. 247. Zamanaşımı ile kazanma konusundaki kaynakların kesinlik taşımadığına dair, KOSCHAKER/AYİTER, s. 171. Zamanaşımı ile mülkiyet iktisabı için gerekli şartlardan biri de malın gayri maddî olmamasıdır, GÜNAL, N.; Roma Hukukunda Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyet İktisabı (Usucapio), Ankara 2006, s. 54. O hâlde gayri maddîlik niteliği taşıyan irtifakın da zamanaşımı ile kazanılamayacağı görüşü savunulabilir.

III. KOMŞULUK HUKUKU ÇERÇEVESİNDE MANZARA KAPATMAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bir taşınmazın sahip olduğu manzaranın korunması adına açılan davalar genel itibariyle el atmanın önlenmesi üzerinden şekillenmektedir. Ancak söz konusu hak ya da yükümlülük diğer çeşitli hukukî kurumlarla da ilgili bulunmaktadır.

A) KOMŞULUK HUKUKU VE BUNUN BİR İHLÂLİ OLARAK MANZARA KAPATMAMA

Bir taşınmazın kullanılmasını doğrudan ya da dolaylı olarak sınırlandıran özel hukuk hükümleri komşuluk hukuku olarak adlandırılmaktadır³⁶. Özellikle yoğun şehirleşmenin olduğu bölgelerde, kişilerin taşınmazlarını kullanırken normalde olduğundan daha fazla ihtimam göstermeleri gerektiği bir gerçektir. İhtimam göstermesi gereken mâlikin yaptığı fiil, esasında mülkiyet hakkına yapılan dolaylı bir müdahaledir³⁷. Doğrudan müdahaleleri engelleyici ya da telafi edici mekanizmalar zaten bulunmaktadır³⁸. Ancak dolaylı müdahalelerin de gerektiğinde engellenmesi ve zararlarının giderilmesi bir gerekliliktir.

Komşuluk hukuku kurallarının ilkinin oluşturan taşkınlıktan kaçınma yükümlülüğü TMK m. 737’de düzenlenmiştir. Hükme göre “*Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür*”. Maddenin ilk fıkrasını oluşturan bu hüküm her türlü taşkınlığı içerebilecek şekilde çok geniş bir anlamı kapsamak üzere düzenlenmiştir. Dolayısıyla kanunkoyucu şu fıkra ile kuralı açıklığa kavuşturmuştur: “*Özellikle, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel âdete göre komşular arasında hoşgörülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum,*

³⁶ GÖKTÜRK, s. 918; TURGUT, N.; Çevre Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2001, s. 535. Ayrıca bkz. EREN, Mülkiyet, s. 378; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 636.

³⁷ SİRMEN, Sorumluluk, s. 286; ULUSAN, İ.; Medenî Hukukta Fedakârlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı, İstanbul 1977, s. 159, 160; TEKİNAY, S. S.; Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri, II/1, İstanbul 1988, (TEKİNAY, Takyitler), s. 36, 37; GİRİTLİOĞLU, s. 91.

³⁸ Bunların TMK m. 737 uygulaması dışında kaldığına dair, TEKİNAY, Takyitler, s. 69; ÇÖRTOĞLU, Aşkın Kullanım, s. 113; GİRİTLİOĞLU, s. 91.

toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek yasaktır". Komşuluk hukuku kuralları mâlike yapma, yapmama veya kaçınma şeklinde bir ödev yükleyebilir ki maddenin yüklediği ödev de kaçınmadır³⁹. Böylece mâlik mülkiyet hakkını kullandığı saikiyle bir başkasının şahıs ya da malvarlığına zarar verirse, mülkiyet hakkını aşkın kullanmış olmaktadır⁴⁰.

Mülkiyetin kullanımından doğan ve olağan görülebilen taşkınlıkların ortaya çıkması noktasında mâlik yetkili sayılır⁴¹. Dolayısıyla hoş görülebilecek derecede olan taşkınlıklar komşulara dava hakkı vermez⁴². Zira işin doğası gereği bazı etkilerin ortaya çıkması engellenemez. Bir fiilin TMK m. 737'ye göre taşkınlık teşkil etmesi için ise hoş görülebilecek derecenin üzerinde olması gerekir.

"Komşu taşınmaz" kavramı dar yorumlanmamalıdır. Dolayısıyla hem bitişik konumda olan hem de yerleşkede olan diğer taşınmazlar komşu taşınmaz olarak nitelenebilir⁴³. Taşkın kullanımın türüne ve bu türün etkilediği alana göre de komşu tanımının değişebileceği ifade edilmiştir⁴⁴.

Kanunkoyucu olağan taşkınlıklar sonucunda komşu taşınmaz mâlikinin görmesi muhtemel zararlar için de bir hüküm ihdas etmiştir. TMK m. 737/III'e göre mâlikin yerel âdete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklar dolayısıyla denkleştirme isteme hakkı saklıdır. Böyle bir durumda

³⁹ GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 365 vd.; EREN, Mülkiyet, s. 379; GÖKTÜRK, s. 919; AYBAY/HATEMİ, s. 208; ULUSAN, s. 160.

⁴⁰ İNAL, T.; "Taşınmaz, Malik veya Malik gibi Davranan Tarafından Taşkın Surette Kullanılmasından Doğan Sorumluluğun, Fransız Hukuku ile Karşılaştırılması ve Sonuçları", Coşkun Kırca'ya Armağan, İstanbul 1996, s. 99-124, s. 101.

⁴¹ ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 409; EREN, Mülkiyet, s. 379, 380; ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 57; ULUSAN, s. 155; GÖKTÜRK, s. 920; GİRİTLİOĞLU, N.; Müdahalenin Men'i (Elatmanın Önlenmesi) Davası, İstanbul 1984, s. 128; SİRMEN, Sorumluluk, s. 282; Eşya, s. 426; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 638; ZEVKLİLER, A.; İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat, Ankara 1982, s. 115.

⁴² ABİK, Y.; "Taşınmaz Malikinin Olumlu Müdahaleler Nedeniyle Komşulara Karşı Sorumluluğu", EÜHFD, Y. 2010, C. XIV, S. 3-4, s. 145-186, s. 145.

⁴³ ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 63; GÖKTÜRK, s. 918; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/ SERDAR, s. 401; TEKİNAY, Takyitler, s. 68; ERMAN, H.; Eşya Hukuku Dersleri, 6. Basım, İstanbul 2016, s. 116; İNAL, s. 111; GİRİTLİOĞLU, s. 89; ZEVKLİLER, s. 116.

⁴⁴ ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 63; ZEVKLİLER, s. 118.

zarar gören mâlik taşkınlığın giderilmesini isteyemeyecektir; ancak yaşadığı değer kaybının karşılanmasını isteyebilir. Kanunkoyucunun “zararın karşılanması” ifadesi yerine “denkleştirme”yi kullanması dikkat çekicidir. Zira olağan tazminat sorumluluğunun aksine burada hukuka aykırı bir fiil yoktur. Ancak bu kullanım komşular açısından bazı maddî ya da manevî zararlara sebep olmaktadır. Bu sebeple durum “denkleştirme tazminatı” olarak özel bir isimle anılmaktadır⁴⁵.

Kanunkoyucu hoş görülebilecek derecenin tayininde dikkate alınmak üzere “taşınmazın durumu”, “taşınmazın niteliği” ve “yerel âdet” olmak üzere üç tane kıstas belirlemiştir. Bu noktada taşınmazın kullanımının tahsis edildiği amaç, taşkınlığın belirlenmesinde önemli bir yere sahiptir. Örneğin bir fabrikada gerçekleşen üretimde yanma sonucu ortaya çıkan duman ve is, yapının amacı doğrultusunda olağandır. Ancak yine de çevresinde yerleşke ya da kendisi gibi üretim yapan fabrika olup olmamasına veya taşkınlığın derecesine göre kullanımın taşkınlık teşkil edip etmediği değerlendirilmelidir.

Taşkınlığın tayin edilmesinde etken olan bir diğer nokta taşınmazın niteliğidir. Fiil taşkınlık teşkil etmekle birlikte bazı durumlarda yapının özelliğinden dolayı taşkınlığın önlenemez olması mümkündür. Mesela ahşap bir yapının sesi daha fazla iletmesi ve bu sebeple de gürültüye sebep olması beklenen bir sonuçtur. Bu durum kâgir bir yapıda yapılan gürültü ile bir tutulamaz. Yine bir yapının konut, hastane ya da imalâthane olması da binanın niteliğinden kaynaklanan farklılıklar arasında gösterilmektedir⁴⁶.

Taşınmazın bulunduğu çevredeki yerel âdet de taşkınlığın tahammül edilebilir derecede olup olmadığını etkiler. Örneğin bir yerde bütün dükkân sahipleri dericilikle uğraşıyorsa⁴⁷ ya da bir köyde herkes

⁴⁵ OĞUZ, C.; “Fedakârlığın Denkleştirilmesi İlkesi Uyarınca Taşınmaz Mâlikinin Sorumluluğu”, Sorumluluk ve Tazminat Hukuku Sempozyumu-2009, s. 209-217, http://webftp.gazi.edu.tr/hukuk/sorumluluk/s_9.pdf (Erişim Tarihi: 12.04.2019) s. 211. Mülkiyetin muhtevasına yabancı olan müdahaleler için tazminat ödenmesi gerektiğine, buna karşılık ödevler zaten mülkiyetin içeriğinde yer aldığından bunların karşılığında gerçek anlamda tazminat değil, fedakârlığın denkleştirilmesi olarak bir tazminat ödemesi yapıldığına dair, SİRMEN, Sorumluluk, s. 284.

⁴⁶ SİRMEN, Eşya, s. 426.

⁴⁷ SİRMEN, Eşya, s. 426; SİRMEN, Sorumluluk, s. 292.

hayvancılıkla uğraşıyorsa⁴⁸ söz konusu faaliyetler dolayısıyla ortaya çıkan koku olağan karşılanabilir. Dolayısıyla hoş görülebilir. Bu örnekte komşulardan birinin taşkın kullanım olduğunu öne sürmesi, hakkın kötüye kullanımını teşkil eder. Dikkate alınması gereken yerel âdet, dava açıldığı anda söz konusu yerde mevcut olan âdetlerdir⁴⁹.

Kanunkoyucu TMK m. 737/II'de taşkınlık teşkil edebilecek bazı durumları saymıştır. Bunların arasında duman, koku, kurum, toz, gürültü veya sarsıntı fiilleri bulunmaktadır⁵⁰. Ancak bu sayım örnekseyicidir⁵¹. Dolayısıyla bunun dışındaki hâllerin taşkın kullanım teşkil etmesi de mümkündür.

Taşkınlık teşkil eden fiilin maddî ya da manevî bir etkide olabileceği ifade edilmiştir⁵². Beş duyu organı ile anlaşılabilen bir taşkınlık maddî taşkınlık oluşturur⁵³. TMK m. 737/II'de sayılmış etkiler maddî niteliktedir. Ancak bunların dışındaki insan fiili sonucu ortaya çıkan katı, sıvı ya da gaz şeklindeki sonuçlar da maddî taşkınlık teşkil edebilir⁵⁴. Petrol atıklarının su kaynağını kirletmesi, sanayi kuruluşlarından gelen gürültüler veya baz istasyonu kaynaklı müdahaleler birer maddî müdahaledir⁵⁵. Hoşa gitmeyen ve kişiyi tâciz edici ruhî davranış ve olay-

⁴⁸ Örnek için bkz. GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 639; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 401. Aynı yönde, GÖKTÜRK, s. 921.

⁴⁹ EREN, Mülkiyet, s. 382; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 639.

⁵⁰ Bunların hastalık yapıcı özelliğe sahip olmasının gerekmediği hakkında, BERKİ, Ş.; Aynı Haklar, Ankara 1965, s. 58, dn. 181.

⁵¹ SİRMEN, Sorumluluk, s. 286; Eşya, s. 426; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 401; ERMAN, s. 116; TEKİNAY, Takyitler, s. 71.

⁵² GÖKTÜRK, s. 920; SİRMEN, Sorumluluk, s. 287, 288, Eşya, s. 426; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 412; ULUSAN, s. 161 vd.; TEKİNAY, Takyitler, s. 71. Ayrıca bkz. GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 638; EREN, Mülkiyet, s. 380. Bundan başka maddî taşkınlıklar konusunda olumlu (aktif) ve olumsuz (pasif) ve manevî taşkınlık şeklinde yapılan ayırım için, ABİK, s. 145 vd.; SİRMEN, Eşya, s. 426; ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 104; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 412.

⁵³ ABİK, s. 146. Etkisini hava, su ve toprak vasıtasıyla gösteren katı, sıvı veya gaz hâlindeki taşkınlıkları ifade ettiği yönünde, SİRMEN, Eşya, s. 426.

⁵⁴ SİRMEN, Sorumluluk, s. 287; Eşya, s. 426; ULUSAN, s. 161; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 638; GÖKTÜRK, s. 920. Bkz. EREN, Mülkiyet, s. 380, 381.

⁵⁵ ABİK, s. 161, 165, 171.

lar ise manevî yönden taşkınlık oluşturur⁵⁶. Taşınmaza komşu bir akıl hastanesinin bulunması ve oradaki hastaların bakışları⁵⁷ ya da komşunun evinde yabanî hayvan ya da pitbul cinsi köpek beslemesi ve kişinin bu yüzden kendisini sürekli tehdit altında hissetmesi manevî taşkınlık oluşturan fiillerdir.

Kanunun kullanmış olduğu “işletilmesi” ifadesinden sadece ekonomik anlamda işletmenin değil, fiilen kullanımın da kast edildiği ifade edilmektedir⁵⁸.

Müdahale olarak görülen fiil olumlu ya da olumsuz tarzda gerçekleştirilebilir⁵⁹. Bir yere insan, hayvan, madde ve bu arada ışık, rüzgâr girişini engellemek olumsuz şekilde müdahale sayılmıştır⁶⁰. Böylece taşınmazın manzarasının kapatılması da TMK m. 737 anlamında taşkınlık teşkil eder⁶¹. Ancak olumsuz müdahalelerin TMK m. 737’ye göre bir taşkınlık teşkil edip etmediği tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁶² TMK m. 737’deki müdahaleler işletme ve kullanmadan doğduğu için, olumsuz tarzda icra edilen fiiller maddenin kapsamı içerisinde değerlendirilmezler. Diğer görüş ise örnek olarak sayılan fiillerin olumlu müdahaleler olmasının, olumsuz tarzda olan müdahalelerin madde dışında tutulmasını haklı kılmadığını ifade etmektedir⁶³. Bir başka görüş⁶⁴ ise manzara kapatmanın ancak imara aykırı bir yapının hoşgörüsümlerini aşması durumunda ileri sürülebileceğini, yapının imara uygun olması durumunda taşkınlıktan bahsedilemeyeceğini ifade etmektedir. Günümüz toplumsal hayatı ve hız kazanan teknolojik gelişmeler, manzara kapat-

⁵⁶ ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 412; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 639; TEKİNAY, Takyitler, s. 71; EREN, Mülkiyet, s. 381; ULUSAN, s. 164.

⁵⁷ GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 638, 639. Aynı yönde, GÖKTÜRK, s. 920.

⁵⁸ ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 56; Aşkın Kullanım, s. 117 vd.

⁵⁹ EREN, Mülkiyet, s. 381; SİRMEN, Sorumluluk, s. 286; AYBAY/HATEMİ, s. 208; ULUSAN, s. 166; TEKİNAY, Takyitler, s. 70 vd.

⁶⁰ SİRMEN, Sorumluluk, s. 286; Eşya, s. 426; ULUSAN, s. 166. Ayrıca bkz. EREN, Mülkiyet, s. 381; ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 157; TEKİNAY, Takyitler, s. 74.

⁶¹ ULUSAN, s. 166, 167; SİRMEN, Eşya, s. 426; TEKİNAY, Takyitler, s. 74.

⁶² Bu yöndeki görüşler için bkz. ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 157, 158.

⁶³ ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 162. Bu yöndeki diğer görüşler için bkz. ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 158.

⁶⁴ TEKİNAY, Takyitler, s. 74, 75.

manın da TMK m. 737 anlamında bir müdahale sayılmasını gerektirmektedir. Ayrıca madde lafzında da böyle bir yoruma ulaşmaya engel bir hâl yoktur. Hatta “özellikle” ifadesinin kullanılmış olması, taşkınlık arz edecek fiiller konusunda daraltıcı yorum yapmamayı gerekli kılmaktadır⁶⁵. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da vermiş olduğu bir kararda manzara kapatmanın TMK m. 737 anlamında bir taşkın kullanım olduğu sonucuna varmıştır⁶⁶.

Manzara kapatmanın hangi fiil sonucu doğmuş olduğunun, fiilin manzara kapatma olarak nitelenmesi açısından bir önemi yoktur. Yerine göre bir bina⁶⁷ ya da bitkilerin dalları ve kökleri⁶⁸, manzara kapatma sonucunu doğurabilir. Önemli olan taşınmazın yapısı, niteliği ve durumu ile yerel âdete bakılarak kapatmanın makul karşılanıp karşılanamayacağıının saptanmasıdır.

B) TAŞINMAZ MÂLİKİNİN SORUMLULUĞU KAPSAMINDA MANZARA KAPATMA FİİLİNİN VE SONUÇLARININ ORTADAN KALDIRILMASI

Bir fiilin TMK m. 737 anlamında taşkın kullanım teşkil etmesi ve bu arada manzara kapatma durumunun ortaya çıkması hâlinde, hak sahibinin koruma talep edebileceği çeşitli davalar bulunmaktadır. Ancak TMK m. 730’da yer verilmiş olan taşınmaz mülkiyetinin sorumluluğu, m. 737 ile doğrudan ilişki içerisindedir. Hatta doktrinde taşınmaz mülkiyetinin sorumluluğu hükümleri, komşuluk hukuku ihlallerinin yaptırımını sayıl-

⁶⁵ Ne var ki Yargıtay komşu taşınmaza pencere açılıp mahremiyetin ihlâl edilmesi konulu bir olaydaki kararında, sırf pencere açmanın koku, duman gibi bir taşkınlık olmadığı için komşuluk hukukuna aykırı bir kullanım kabul edilemeyeceği yönünde karar vermiştir, 1 HD. T.02.03.2017, E. 2014/19365, K. 2017/1039, <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (Erişim Tarihi: 17.04.2019).

⁶⁶ HGK, T. 27.09.2006, E. 2006/1-551, K. 2006/597, <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (Erişim Tarihi: 17.04.2019).

⁶⁷ 1. HD. 24.12.1973, 12037/9580 no’lu karar için bkz. ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 165. Ayrıca bkz. ULUSAN, s. 168.

⁶⁸ 1. HD. 12.06.1944, 2249/319 no’lu karar için bkz. ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s.167. Ayrıca bkz. ULUSAN, s. 168.

maktadır⁶⁹. Dolayısıyla manzara kapatma durumunda bunun ortadan kaldırılması ve zararın giderilmesi, TMK m. 730 yoluyla talep edilebilir.

Taşınmaz mâlikinin sorumluluğu kusur esasına dayanmaz⁷⁰. Ayrıca taşınmaz mâlikinin, şartların gerektirdiği bütün özeni gösterdiğinden bahisle sorumluluktan kurtulması da mümkün değildir⁷¹.

Taşkın kullanım dolayısıyla komşu taşınmaz mâlikinin sorumluluğuna başvurulabilmesi için bazı şartların birlikte gerçekleşmesi gerekmektedir. Gerçekleşmesi için gereken şartlar genel ve özel şartlar olmak üzere ikiye ayrılır. Genel şartlardan ilki bir zararın gerçekleşmesidir⁷². Zarar maddi ya da manevî olabilir⁷³. Maddî zararın da eşyanın tamamen tahrip olması şeklinde meydana gelmesi gerekmez⁷⁴. Sorumluluğun ortaya çıkması için gerekli ikinci genel şart ise taşkın kullanımın

⁶⁹ ZEVKLİLER, s. 129; SİRMEN, Sorumluluk, s. 284; Eşya, s. 428; ABİK, s. 146; BADUR, E.; "Gayrimenkul Malikinin Sorumluluğu", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Y. 2001, S. 3, s. 835-880, s. 836; ŞAHİN, T.; "Türk Medeni Kanununun 730. Maddesi Kapsamında Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu", Terazi Hukuk Dergisi, Y. 2018, C. 13, S. 143, s. 43-54, s. 44; TEKİNAY, Takyitler, s. 68. Ancak TMK m. 730'dan doğan sorumluluğun olağan sebep sorumluluğu ya da tehlike sorumluluğu olduğunu savunan görüşler de vardır. Görüşlerle ilgili olmak üzere, bkz. EREN, Mülkiyet, s. 468; Borçlar, s. 679, 680; BADUR, s. 839 vd.; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 689, 690; KAYA KIZILIRMAK, C.; "Baz İstasyonları ve Komşuluk Hukukundan Doğan Elatmanın Önlenmesi Davası", Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, Cilt I Eşya Hukuku, (Editörler: Prof. Dr. Tufan Öğüz/Prof. Dr. Baki İlkey Engin), 1. Baskı, İstanbul 2017, s. 239-270, s. 262, 263.

⁷⁰ ABİK, s. 146; SİRMEN, Sorumluluk, s. 289; Eşya, s. 442; EREN, Mülkiyet, s. 466; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 20. Baskı, Ankara 2016, (EREN, Borçlar), s. 678; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 688; ERMAN, s. 110; AYBAY/HATEMİ, s. 210; ŞAHİN, s. 44; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 408; AKINTÜRK, s. 569; İNAL, s. 103, 111.

⁷¹ SİRMEN, Sorumluluk, s. 289; Eşya, s. 442; İNAL, s. 105; EREN, Mülkiyet, s. 466; ABİK, s. 146.

⁷² GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 698; BADUR, s. 857; EREN, Borçlar, s. 680; Mülkiyet, s. 469; SİRMEN, Sorumluluk, s. 292; Eşya, s. 446; ŞAHİN, s. 44; AKINTÜRK, s. 571; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 410; ERMAN, s. 111; TURGUT, s. 536. Baz istasyonları konusunda zarara yol açıp açmadığının değil, taşkın davranış oluşturup oluşturmadığının tespit edilmesi gerektiği konusunda, KAYA KIZILIRMAK, s. 264.

⁷³ AKINTÜRK, s. 571; ERMAN, s. 111; EREN, Borçlar, s. 680; Mülkiyet, s. 469; BADUR, s. 857; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 698.

⁷⁴ SİRMEN, Sorumluluk, s. 292; EREN, Borçlar, s. 680; Mülkiyet, s. 469; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 698; BADUR, s. 857.

hukuka aykırı bir nitelik taşınmasıdır⁷⁵. Esasında mülkiyet hakkının kullanılmasını sonucunda birtakım etkilerin ortaya çıkması ve bu etkilerin komşulara yansması kaçınılmazdır. Bir mâlikin mülkiyet hakkını kullanmasından dolayı ortaya bir zarar çıktığından bahsedebilmek için kullanımın hukukun tasvip etmediği bir boyuta ulaşması gerekir. Bu da hukuka aykırılık olarak nitelenir ki söz konusu durum komşuluk hukuku kurallarının ihlâli sonucu ortaya çıkmış olur. Son genel sebep ise zarar ile taşkın kullanım arasında illiyet bağının varlığıdır⁷⁶. Söz konusu bağın kurulup kurulmadığına, hayat tecrübelerine ve olayların olağan akışına göre somut olayda meydana gelen zarara taşkın kullanımın sebep olup olmadığının tespiti ile ulaşılır⁷⁷. Mücbir sebep, zarar görenin ya da üçüncü kişinin ağır kusuru illiyet bağını keser⁷⁸.

Komşuluk hukuku kurallarına aykırılık dolayısıyla doğan sorumluluktan bahsedebilmek için gerekli özel şartlar ise taşınmaz üzerinde bir aynî hakkın varlığı ile bu taşınmazın taşkın kullanımınıdır⁷⁹. Taşınmaz üzerinde bir aynî hak sahibi olmak arandığı için bunun bir sınırlı aynî hak olmasının da yeterli olduğu kabul edilmektedir⁸⁰. Buna karşılık taşınmaz üzerinde kişisel hak sahibi olan kimseler bu zarardan sorumlu tutulamaz⁸¹. Aynî hak sahipliği açısından zararın gerçekleştiği andaki

⁷⁵ EREN, Borçlar, s. 681; Mülkiyet, s. 469; ERMAN, s. 111.

⁷⁶ ERMAN, s. 110; SİRMEN, Sorumluluk, s. 293; Eşya, 447; AKINTÜRK, s. 571; EREN, Borçlar, s. 681; Mülkiyet, s. 470; ŞAHİN, s. 44; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 699.

⁷⁷ SİRMEN, Eşya, s. 444. Ayrıca bkz. EREN, Borçlar, s. 681; ERMAN, s. 111. EREN, F., Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyet Bağları Teorisi, Ankara 1975, (EREN, İlliyet Bağları), s. 51.

⁷⁸ EREN, Borçlar, s. 681; Mülkiyet, s. 470, 477; BADUR, s. 860; ERMAN, s. 111; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 699. Ayrıca bkz. SİRMEN, Sorumluluk, s. 293.

⁷⁹ BADUR, s. 843 vd.; EREN, Borçlar, s. 682 vd.; Mülkiyet, s. 471 vd.; ER-TAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 410; ERMAN, s. 111; GÜRSOY/EREN/ CANSEL, s. 691 vd.; TURGUT, s. 535; İNAL, s. 105.

⁸⁰ ULUSAN, s. 180; ABİK, s. 181; AKINTÜRK, s. 572; İNAL, s. 105; EREN, Borçlar, s. 682; BADUR, s. 844; SİRMEN, Sorumluluk, s. 289; Eşya, s. 444; ERMAN, s. 111; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 691.

⁸¹ BADUR, s. 844; EREN, Borçlar, s. 682; Mülkiyet, s. 471; ULUSAN, s. 181; ABİK, s. 181; ERMAN, s. 110, 111; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 692; İNAL, s. 105. Kiracılık ilişkisinde, mâlikin kiracının davranışlarından dolayı sorumlu olduğu konusunda, EREN, Borçlar, s. 683; BADUR, s. 844; SİRMEN, Eşya, s. 444. Kişisel hak sahiplerinin

hak sahibinin sorumlu olması gerekir⁸². Mâlik davranışlarından sorumlu olduğu kişilerin taşınmaz taşkın kullanmalarından dolayı da sorumludur⁸³. İster aynî hak sahibinin isterse kendilerinden sorumlu olduğu kişilerin davranışı olsun sorumluluğa temel sayılabilmesi için fiilin taşkın bir kullanım teşkil etmesi gerekir⁸⁴. Bu da mülkiyet hakkı için öngörülmüş ödevlere aykırı bir kullanımın varlığını gerektirir. Taşkın kullanım teşkil eden ihlâl fiilinin, özel hukuk, kamu hukuku ya da karma hukuk kurallarını ihlâl eden bir norm olabilir⁸⁵. Bununla birlikte bir görüşe göre⁸⁶ sadece özel hukuktan doğan ödevlerin ihlâli taşkın kullanım teşkil eder. Hangi ödevlere aykırılığın taşkın kullanım teşkil ettiği, kabul edilen görüş doğrultusunda değişmektedir; ancak en azından mülkiyetin özel hukuktan doğan kısıtlamalarına aykırı kullanımın bu kapsamda değerlendirildiği her iki görüşün de ortak noktasıdır. Kullanımın ekonomik amaç taşınması gerekmez. Taşınmaz işletilme, kullanılma, hatta eğlence ve dinlenme amacına tahsis edilmiş olabilir⁸⁷. Yeter ki kullanma, yararlanma veya işletme ile zarar arasında işlevsel bir bağ kurulmuş olsun⁸⁸. Ancak taşkınlık bir insan davranışından kaynaklanmalıdır⁸⁹.

Manzara kapatma dolayısıyla zarar gören veya bir tehlike ile karşı karşıya kalan mâlik TMK m. 730'a dayanarak dava açtığında, durumun eski hâle getirilmesini ya da tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini isteyebilir. Örneğin yapılan bina ya da çekilen duvar dolayısıyla ışığı kapanan mâlik, bu kapsamda bina ya da duvarın yıkılmasını isteyebilir.

de sorumlu olacağı konusundaki diğer görüşler için bkz. SİRMEN, Sorumluluk, s. 289.

⁸² BADUR, s. 848; ERMAN, s. 111; ABİK, s. 181; EREN, Borçlar, s. 682; GÜR-SOY/EREN/CANSEL, s. 692.

⁸³ EREN, Borçlar, s. 682; BADUR, s. 849; SİRMEN, Eşya, s. 444; ERMAN, s. 111. Ayrıca bkz. SİRMEN, Sorumluluk, s. 289; GÜR-SOY/EREN/CANSEL, s. 692; İNAL, s. 106.

⁸⁴ SİRMEN, Sorumluluk, s. 290; EREN, Borçlar, s. 684; ERMAN, s. 111; BADUR, s. 852.

⁸⁵ ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 210; ŞAHİN, s. 44; EREN, Borçlar, s. 68; Mülkiyet, s. 469; BADUR, s. 854, 855; GÜR-SOY/EREN/CANSEL, s. 693, 694.

⁸⁶ AKINTÜRK, s. 570.

⁸⁷ GÜR-SOY/EREN/CANSEL, s. 694; BADUR, s. 853; EREN, Borçlar, s. 685.

⁸⁸ EREN, Borçlar, s. 685; Mülkiyet, s. 475; BADUR, s. 853; ERMAN, s. 111; GÜR-SOY/EREN/CANSEL, s. 694.

⁸⁹ ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 212; GÜR-SOY/EREN/CANSEL, s. 695; EREN, Borçlar, s. 686; Mülkiyet, s. 475; ERMAN, s. 111.

Eski hâle getirme davasının niteliği itibarı ile özel bir el atmanın önlenmesi davası olduğu, dolayısıyla aynî dava olup zamanaşımına tâbi olmadığı belirtilmektedir⁹⁰.

Bir yapı henüz inşaat hâlinde ve ileride manzarayı kapatacağı tahmin ediliyorsa inşaatın durdurulması talep edilebilir⁹¹. Bununla beraber tehlikenin giderilmesi adı altında başvurulabilen inşaatın veya işletme faaliyetinin durdurulması şeklindeki bu önlemlerin, en son çare olarak düşünülmesi gerektiği ifade edilmektedir⁹².

Bir işletme deniz manzarasının kapanması dolayısıyla müşterilerini kaybetmişse bundan doğan zararının giderilmesini TMK m. 730 kapsamında isteyebilir. Ancak bu örnekte muhtemel zarar göz önünde tutulmuş olur⁹³. Yoksa zararın temel olarak, taşınmazın zarar verici olaydan önceki durumu ile bu olay meydana gelmemiş olsaydı mevcut durum arasındaki fark olduğu ifade edilmektedir⁹⁴. Tazmin yükümlülüğünün doğması için mâlikin kusurlu olması da gerekir⁹⁵. Tazminat davası diğer davalar arasında seçimlik olarak açılacak bir dava değildir; örneğin eski hâlin iadesi ile birlikte tazminat davası da açılabilir⁹⁶.

IV. EL ATMANIN ÖNLENMESİ DAVASI ÇERÇEVESİNDE MANZARA KAPATMAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ

Manzarası kapanan bir mâlikin mülkiyet hakkı esasında birden fazla hukukî durumu ilgilendiren bir şekilde ihlâl edilmiş durumdadır. İhlâl fiilinin sonucu Eşya Hukuku, Borçlar Hukuku alanında ya da Kamu Hukukunda doğmuş olabilir. Dolayısıyla manzara kapatma fiilinin veya etkilerinin ortadan kaldırılabilmesi için TMK m. 683/II' de yer ve-

⁹⁰ BADUR, s. 863; AKINTÜRK, s. 574; ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 213, 239. Ayrıca bkz. GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 705.

⁹¹ ABİK, s. 174; BADUR, s. 863.

⁹² BADUR, s. 863; ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 216.

⁹³ SİRMEN, Sorumluluk, s. 293.

⁹⁴ SİRMEN, Sorumluluk, s. 292; Eşya, 446.

⁹⁵ BADUR, s. 861. Kusur gerekmediği yönündeki görüşler için bkz. ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 219.

⁹⁶ BADUR, s. 863; SİRMEN, Eşya, s. 443.

rilmiş olan haksız elatmanın önlenmesi davasının açılıp açılmayacağı da gündeme gelebilir.

A) EL ATMANIN ÖNLENMESİ DAVASI VE ŞARTLARI

Kişinin taşınır ya da taşınmaz bir eşyası üzerinde hâkimiyet yetkisi ortadan kaldırılmamakla birlikte, yetkinin kullanılması haksız olarak zorlaştırılıyorsa, engelleniyorsa ya da kısıtlanıyorsa bu durumun ortadan kaldırılması adına mâlik el atmanın önlenmesi davası açabilir⁹⁷. Böyle bir hâlde mâlik eşya üzerindeki hâkimiyet yetkisini tamamen kaybetmemiştir; ancak hukukî yararının gerektirdiği şekilde de kullanamamaktadır. Davanın açılabilmesi için mutlaka müdahalenin başlamış olması gerekmez; ileride böyle bir müdahalenin gerçekleşmesi konusunda kuvvetli bir ihtimâl varsa açılması mümkündür⁹⁸.

Özü itibariyle mülkiyet hakkından kaynaklanan bu davanın açılabilmesi için davalının kusurlu olmasına ya da müdahalenin bir zarara sebebiyet vermesine gerek yoktur⁹⁹. Fakat müdahale mutlaka hukuka aykırı, haksız bir el atma olmalıdır¹⁰⁰. El atma fiili yapma, yapmama ya da kaçınma şeklinde gerçekleşebilir¹⁰¹. Fiil devam ettiği müddetçe de zamanasını söz konusu olmaz¹⁰². Davacı eşya üzerindeki mutlak hakkı zedelenen (kural olarak) mâlik ya da irtifak gibi sınırlı aynî hak sahibidir¹⁰³. Davalı ise mülkiyet hakkına ya da sınırlı aynî hakka haksız olarak el atan gerçek ya da tüzel kişidir¹⁰⁴.

Davada davacı mülkiyet hakkını, haksız el atmayı, davalının hukuka aykırı davranışı ile el atma arasındaki uygun illiyet bağıını ispat

⁹⁷ EREN, Mülkiyet, s. 42; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 389; SİRMEN, Eşya, s. 255.

⁹⁸ GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 389; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 215; EREN, Mülkiyet, s. 43; SİRMEN, Eşya, s. 255, 256.

⁹⁹ EREN, Mülkiyet, s. 43; SİRMEN, Eşya, s. 256; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 390.

¹⁰⁰ GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 390; EREN, Mülkiyet, s. 44; SİRMEN, Eşya, s. 256.

¹⁰¹ EREN, Mülkiyet, s. 46; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 391.

¹⁰² GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 391; EREN, Mülkiyet, s. 46; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 215.

¹⁰³ AKINTÜRK, s. 634; EREN, Mülkiyet, s. 47, 48. Mülkiyet hakkının ispat edilmesi gerektiği noktasında, ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 215.

¹⁰⁴ EREN, Mülkiyet, s. 49.

etmekle yükümlüdür¹⁰⁵. Mâlikin kamu hukuku ya da özel hukuk dolayısıyla bir katlanma ödevi varsa el atma haksız sayılmaz¹⁰⁶.

B) MANZARA KAPATMA DURUMUNDA TMK M. 730 İLE TMK M. 683'TEKİ DAVALARDAN HANGİSİNİN AÇILDIĞININ TESPİTİ

Manzara kapatma davalarında dilekçenin talep kısmı genel olarak, “el atmanın önlenmesi ve kal istemi” şeklinde düzenlenmektedir¹⁰⁷. Ancak bu el atma talebinin, komşuluk hukuku ihlâllerinin ortadan kaldırılmasına yönelik olarak açılabilen TMK m. 730'a mı yoksa genel olarak el atmayı yaptırma bağlayan TMK m. 683'e mi dayandığı açıkça yer almamaktadır. Dolayısıyla bu noktada birtakım problemler doğmaktadır: Acaba komşuluk hukuku ihlâli olarak manzara kapatma ortaya çıktığında davacı TMK m. 730'a göre dava açmak zorunda mıdır? Yoksa hiç bu yola başvurmadan TMK m. 683'e dayalı olarak dava açabilir mi? Her iki imkân da mevcut ise bu davalar birbiri ile yarışır mı?

Doktrinde TMK m. 730'da yer verilen el atmanın önlenmesi davası ile TMK m. 683'te düzenlenen el atmanın önlenmesi davası arasındaki ilişki hakkında farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe¹⁰⁸ göre iki hukukî kurum da şartların gerçekleşmesi hâlinde birbirinden farklı koruma imkânı sunar; bu sebeple iki dava birbiri ile yarışır. Bir diğer görüşe¹⁰⁹ göre ise TMK m. 730'da kişiye tanınan dava haklarından biri olan el atmanın önlenmesi davası, TMK m. 683'te yer alan el atmanın önlenmesi

¹⁰⁵ GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 392, 393; EREN, Mülkiyet, s. 49.

¹⁰⁶ EREN, Mülkiyet, s. 50. Ayrıca bkz. GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 394.

¹⁰⁷ Komşuluk hukukunun manzara kapatma vasıtasıyla ihlâl edildiği bir olaylarda aynı şekilde yapılan talepler için bkz.14. HD. T. 19.02.2018, E. 2015/8380, K. 2018/1175, <https://www.emsal.co/ictihatlar/komsuluk-hukukundan-kaynaklanan-elatmanin-onlenmesi-istemi/> (Erişim Tarihi: 20.04.2019); 14. HD. T. 02.03.2015, E.2014/11769, K.2015/2266, <http://www.lebilyalkin.com.tr/mevzuat/diger/yargitay-kararlari/komsuluk-hukuku-el-atmanin-onlenmesi-mulkiyet-hakkinin-kisitlenmesi.html> (Erişim Tarihi: 20.04.2019).

¹⁰⁸ SİRMEN, Eşya, s. 256, dn. 42.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 595;

¹⁰⁹ BADUR, s. 863; AKINTÜRK, s. 574; ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 213, 239; GİRİTLİ-OĞLU, s. 129. Özel şekli olduğu belirtilmeden sadece bu davanın açılabilceğinin belirtildiği görüş için, ERMAN, s. 116. İki davanın birbirine benzediği konusunda, İNAL, s. 105.

davasının özel bir şeklidir; öncelikle uygulanması gerektiği için de aralarında yarışma söz konusu olmaz.

İki madde karşılaştırıldığında her iki kurumun da büyük oranda benzerlik taşıdığı görülmektedir. İlk olarak her iki davada da davacı mülkiyet hakkına yönelmiş bir tehdidi ya da yerine göre saldırıyı def etmeyi amaçlar. Yine her iki davada da ihlâlin kusurlu bir fiil ile gerçekleşmesine gerek yoktur. Her iki dava türünde de ihlâl yapma, yapmama ya da kaçınma şeklinde icra edilebilir. Nihayet her ikisi de temelinde mülkiyet hakkına dayandığından, ihlâl fiili devam ettiği müddetçe dava açılabilir, zamanaşımı yoktur. Buna karşılık iki dava türü arasında bazı farklar da bulunmaktadır. Her şeyden önce TMK m. 683'te yer alan elatmanın önlenmesi davasının hem taşınırılar hem de taşınmazlar için açılması mümkündür. TMK m. 730'a dayanan bir koruma talep edebilmek için ise dava konusu eşyanın taşınmaz olması gerekir. İki dava türü arasındaki en büyük fark ise açılma sebepleridir. TMK m. 730'a dayalı olarak bir koruma talep edebilmek için kendisine karşı koruma talep edilen fiilin, taşınmazın işletilmesinden ya da kullanılmasından kaynaklanan bir taşkın kullanım teşkil etmesi gerekir. Burada komşular arası bir kullanım sınırının aşılması sorunu ortaya çıkmaktadır. Ancak TMK m. 683'ten kaynaklanan davanın açılmasında ihlâl fiilinin komşuluk hukuku kurallarına aykırılıktan doğması gerekmez. TMK m. 730'un aksine doğrudan yapılan müdahaleler de korumanın kapsamındadır. Bunun gibi ihlâli gerçekleştiren kimsenin komşu olması da zorunlu değildir. Ancak ifade etmek gerekir ki hem komşuluk hukuku ihlâlleri hem de doğrudan mülkiyet hakkını ihlâl eden fiiller TMK m. 683'le sağlanan korumanın kapsamındadır. Tüm bu veriler ışığında şöyle bir sonuca ulaşılmaktadır ki TMK m. 683'e dayalı olarak hakkında koruma talep edilebilecek fiiller TMK m. 730'a dayanan el atmanın önlenmesindeki fiilleri kapsayacak şekilde daha geniştir.

Komşuluk hukuku kuralının bir ihlâli olarak bir manzara kapatma olayı ortaya çıktığı zaman, esasında davacının talebini TMK m. 730 üzerinden yürütmesi beklenir. Çünkü bu madde bizzat komşuluk hukuku kurallarının yaptırımı olmak üzere kanunda bulunmaktadır. Ancak davacı talebini TMK m. 730 değil TMK m. 683'e dayandırdığı durumda da sırf özel bir madde olduğu gerekçesiyle dava reddedilmemelidir. Çünkü

mülkiyet hakkını temel aldıkları için iki madde de aynı korumayı sağlamaktadır. İkisinde de ihlalcinin kusuru gerekmemektedir ve ikisinde de ihlâl devam ettiği müddetçe dava açmak mümkündür. Belirtmek gerekir ki TMK m. 730'a göre dava açmak davacının işini zorlaştırabilir. Çünkü davacı talebini TMK m. 730'a dayandırdığı zaman ihlalcinin komşu taşınmaz olduğunu ve taşkınlığın onun kullanımından kaynaklandığını, bu kullanımın da olağan bir kullanımın ötesine ulaştığını ispat etmek zorundadır. Oysa TMK m. 683'te sadece hukuka aykırı bir müdahale ile mülkiyet hakkının ispatı yeterlidir. Sırf özel hukukun genel hukuka öncelikle uygulandığından veya komşuluk hukuku gerekçesini görmediğinden bahisle, sağladığı menfaat diğer dava ile aynı olan talep reddedilmemelidir.

V. İRTİFAK HAKKI ÇERÇEVESİNDE MANZARA KAPATMAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bir manzaranın kapanmamasında hukukî yararı olan kimse, bazı durumlarda kanunun sağladığı genel hükümlerin hukukî korumasından daha ileri boyutta bir korumaya ulaşmak isteyebilir. Bunun gibi mâlik yakın gelecekte manzarası ile ilgili bir kaygısı olmasa bile, uzun vadede yapmak istediği yatırımlar dolayısıyla taşınmazının manzarasını korumak isteyebilir. İşte böyle bir durumda manzara sahibinin başvurduğu mekanizma manzara kapatmama irtifakıdır.

İrtifak hakkı, hak sahibinin mâlikin eşya üzerinde sahip olduğu kullanma ve yararlanma yetkilerinden sadece birini, birkaçını veya tümünü sağlayan, irtifak yükümlüsünün ise irtifak hakkı sahibi lehine bazı yetkilerini kullanmaktan kaçınmakla yükümlü olduğu sınırlı aynî hak türüdür¹¹⁰. İrtifak hakları çeşitli açılardan ayrıma tâbi tutulabilir. İlk olarak sahibine verdiği yararlanma yetkisi bakımından irtifaklar tam yararlanma ve sınırlı yararlanma yetkisi veren irtifaklar olmak üzere

¹¹⁰ ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 498; ÜNAL, M./BAŞPINAR, V.; Şekli Eşya Hukuku, 7. Baskı, Ankara 2015, s. 54; SİRMEN, Eşya, s. 513; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 784; ERMAN, s. 150; AKINTÜRK, s. 636; KÖPRÜLÜ, B./KANETİ, S.; Sınırlı Aynî Haklar, İstanbul 1972-1973, s. 27; TEKİNAY, S. S.; Menkul Mülkiyeti Sınırlı Aynî Haklar, II/3, İstanbul 1994, (TEKİNAY, Sınırlı Aynî Haklar), s. 29; AY-BAY/HATEMİ, s. 250.

ikiye ayrılır¹¹¹. Tam yararlanma yetkisi veren irtifaklar sahibine kullanma ve yararlanma ile ilgili bütün yetkileri tanır¹¹². Söz konusu yetkilerden yalnızca bir ya da birkaçının hak sahibine tanındığı hâlde ise sınırlı yararlanma yetkisi veren bir irtifak hakkı söz konusudur¹¹³. İkinci olarak irtifak hakları mâlike katlanma veya kaçınma yükümlülüğü yüklemesi bakımından da ayrıma tâbi tutulmaktadır¹¹⁴. İrtifak hakkının sağladığı yetkinin kullanılma biçimi açısından ise irtifaklar olumlu ve olumsuz irtifaklar olmak üzere ikiye ayrılır¹¹⁵. Olumlu irtifaklarda hak sahibi eşyayı kullanarak kendisine yarar sağlarken; olumsuz irtifaklarda bu yararın sağlanabilmesi için diğer mâlikin belli bir kullanım biçiminden kaçınması gerekir¹¹⁶. Nihayet bir irtifak hakkına sahip olmak bir taşınmaza mâlik olmaya bağlı ise taşınmaz lehine (eşyaya bağlı) irtifak hakkından; buna karşılık bir gerçek ya da tüzel kişiye irtifak hakkı tanınmışsa kişi lehine (kişiye bağlı) irtifaktan söz edilir¹¹⁷.

İrtifaklar için yapılan gruplandırmalar çerçevesinde manzara kapatmama irtifakı; sahibine sınırlı ve olumsuz bir yararlanma yetkisi tanıyan, yükümlü taşınmaz mâlikine kaçınma yükü getiren, kişiye ya da taşınmaz lehine olarak kurulabilen bir irtifak türüdür. Manzara kapatmama irtifakı olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanma hâriç¹¹⁸ aslen, devren ya da tesisen kazanılabilir.

¹¹¹ ERMAN, s. 150; SİRMEN, Eşya, s. 513; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 499.

¹¹² ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 499; SİRMEN, Eşya, s. 513.

¹¹³ SİRMEN, Eşya, s. 513; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 499.

¹¹⁴ SİRMEN, Eşya, s. 513, 514; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 785, 786.

¹¹⁵ ÜNAL/BAŞPINAR, s. 55; AKINTÜRK, s. 642; SİRMEN, Eşya, s. 515; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 499; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 785, 786; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 28.

¹¹⁶ ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 499; AKINTÜRK, s. 642; ÜNAL/BAŞPINAR, s. 55; SİRMEN, Eşya, s. 515; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 785, 786; KÖPRÜLÜ/ KANETİ, s. 28.

¹¹⁷ ÜNAL/BAŞPINAR, s. 56; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 789; ERTAŞ/ CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 498; SİRMEN, Eşya, s. 516; AKINTÜRK, s. 637; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 29, 30; TEKİNAY, Sınırlı Aynî Haklar, s. 29; AYBAY/HATEMİ, s. 251.

¹¹⁸ SİRMEN, Eşya, s. 521. Olumsuz irtifaklarda olağanüstü zamanaşımıyla hak kazanılıp kazanılamayacağını tartışmalı olduğuna dair, GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 830.

Komşu taşınmazların birbirinin manzarasını kapatmaması, komşuluk hukuku kuralları içinde yer aldığı için bu hukukî yararın korunması, mutlaka bir irtifaka bağlanmasını gerektirmez. Ancak böyle bir işleme girişilmesinin önünde de herhangi bir engel yoktur. Nitekim bir Yargıtay kararına göre “...taşınmaz mülkiyetinin özel hukuka ilişkin kısıtlamalarından komşular lehine konulmuş olan kısıtlamalarda mülkiyet içeriğindeki bazı yetkiler sınırlanmaktadır... taraflar... anlaşarak irtifak hakkı tesis edebilirler. Ancak mülkiyetin doğrudan doğruya kısıtlanmasını gerektiren durumlarda ayrıca irtifak hakkı kurulmasına gerek yoktur”¹¹⁹. Şu kadar ki bir manzara kapatmama irtifakı lehtarî bir hak elde ederek hukuken daha güçlü konuma gelmiş olur. Ancak Yargıtay kararına yansıyan bir davada taraflar arasında bir irtifak anlaşmasının olmadığı gerekçesiyle el atmanın önlenmesi davası reddedilmiştir¹²⁰. Bu olay açısından dava talebine dikkat etmek gerekir. Şayet bir irtifak anlaşmasının varlığı iddia edilerek böyle bir dava açılmış idiye davanın reddi yerinde olabilir. Çünkü sırf bir anlaşmanın varlığı tescil olmadıkça kişiye aynî bir hak sağlamaz. Buna karşılık sadece el atmanın önlenmesi talebiyle dava açılmışsa böyle bir irtifak olmadığından bahisle talebi reddetmek doğru değildir. Çünkü mülkiyet hakkından doğan yetkiler irtifak hakkına bağlı olmasa da başka mekanizmalar vasıtasıyla korunabilir. Dolayısıyla talebin dayandığı olay ve iddialara göre kabul edilip edilmeyeceğinin incelenmesi gerekir.

Tescil yolu ile manzara kapatmama irtifakının ortaya çıktığından bahsedebilmek için mutlaka tescil işleminin tamamlanmış olması gerekir. Her ne kadar bu bilgi temel hukuk eğitiminin bir parçası olarak görülebilirse de uygulamada maalesef mahkemeler henüz tescil edilmemiş irtifak haklarının korunması talebi ile karşı karşıya kalmaktadır. “İrtifak hakkına dayalı el atmanın önlenmesi” istemiyle açılan bir davada, taraflar kat ilave etmemek ve yükseltmemek kaydıyla taşınmaz satım sözleşmesi yapmışlar, ancak bu irtifak hakkı ayrı özel bir sütuna tescil edilmemiştir. Yargıtay da yerel mahkemenin koruma konusundaki ret kararını haklı görerek temyiz talebini reddetmiştir¹²¹. Bir irtifak hakkının ortaya çıkabilmesi için temelindeki sebep işlemin mutlaka bağımsız bir

¹¹⁹ 14. HD. T. 13.05.2010, E. 2010/4653, K. 2010/5680.

¹²⁰ 14. HD. T. 28.10.2009, E. 2009/8799, K. 2009/11812.

¹²¹ 14. HD. T. 19.11.2007, E. 2007/12924, K. 2007/14519.

sözleşme şeklinde oluşması gerekmez; başka bir işlemin hükmü olarak da düzenlenmesi de mümkündür. Bununla birlikte hakkın doğması için mutlaka tasarruf işlemi yapılması gerekir. Yükümlü taşınmaz mâlikinin buna yanaşmaması durumunda açılacak dava TMK m. 716'ya dayalı bir dava olur. Mahkemenin istem sahibi lehine karar vermesi hâlinde de irtifak hakkı mahkeme kararı ile aslen kazanılmış demektir.

Manzara kapatmama irtifakı, kadastro çalışmaları yapılmadan önceki bir zaman diliminde farklı bir hukukî işlemle ve farklı bir hukukî şekille de kazanılmış olabilir. Yargıtay'ın önüne gelen bir uyuşmazlıkta¹²² bir vakfın sahip olduğu arazi lehine 5 Recep 1280 tarihinde "taşınmaz üzerine inşa olunmamak üzere" şeklinde şerh düşülmüştür. Söz konusu kayıt, kadastro çalışması tamamlanıp TMK'ya göre taşınmaz kaydı gerçekleştirildikten sonra irtifak hakkı olarak işlenmiştir. Böyle bir durumda irtifakın kanunda öngörülen şekle uygun kazanıldığı konusunda bir tereddüt yoktur. Başkaca bir sebeple terkin edilene kadar kısıtlama varlığını devam ettirir.

Manzara kapatmama irtifakı kurma borcunu içeren bir sözleşme ifa edilmeden söz konusu yüklü taşınmaz üçüncü bir kişiye satılırsa bu durumda satın alan kişi taşınmazı bir irtifak hakkıyla bağlı olarak satın almış olmaz. Zira üçüncü kişi taşınmazı tapuda gördüğü hâli ile elde etmeye haklıdır. Sözleşmenin ifa edilmemiş olmasından sadece borçlu, sözleşme hükümleri gereğince sorumlu olur. Bu noktada bir irtifak tesis edilmesi için tapu müdürlüğünün davalı olarak gösterilmesi de mümkün değildir¹²³.

Bir irtifak hakkı kurulması vasıtasıyla manzaranın kapanmaması konusunda bir koruma elde edildiği zaman, bu irtifaka aykırılığın giderilmesi TMK m. 683'te hükme bağlanan el atmanın önlenmesi davası ile talep edilebilir. Zira doktrinde, esasen mülkiyet hakkında açılabilen el atmanın önlenmesi davasının sağladığı korumadan irtifak hakkı sahiplerinin de yararlanabildiği belirtilmektedir¹²⁴. Bununla birlikte bir aynî

¹²² 14. HD. T. 25.04.2006, E. 2006/313, K. 2006/4820; 14. HD. T. 01.10.2009, E. 2009/5557, K. 2009/10297.

¹²³ 14. HD. T. 13.05.2010, E. 2010/4653, K. 2010/5680.

¹²⁴ EREN, Mülkiyet, s. 48; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 500; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 393.

hak olan irtifak hakkının korunması sadece el atmanın önlenmesi davası vasıtasıyla gerçekleşmez. Niteliğine uygun düştüğü ölçüde zilyetlikten kaynaklanan diğer davaların da açılma imkânı hak sahibine tanınmalıdır. Yalnız şu hususa dikkat edilmelidir ki burada aynî hak sahibinin zilyetliği, alışıl gelmiş zilyetlik türlerinden farklıdır. Çünkü burada bir hak zilyetliği söz konusudur. Sicildeki kayıt devam ettiği ve hak sahibinin manzarası kapanmadığı müddetçe, hak sahibi hakkı üzerindeki zilyetliğini kullanmış olur¹²⁵. Bu sebeple sırf fiili bir hâkimiyet kurmanın mümkün olmadığından bahisle bu yoldan yapılan bir koruma talebi reddedilmemelidir.

Manzaranın korunması konusunda bir irtifak hakkı ortaya çıktıktan sonra ihlâlî gerçekleştiren kimsenin ekseriyetle komşu olması beklense de böyle olması yönünde bir zorunluluk bulunmamaktadır. İhlâlî gerçekleştiren üçüncü kişi olsa bile hakka uygun hareket etmesi talebi ona karşı ileri sürülebilir.

VI. ZİLYETLİK SAVUNMALARI VASITASIYLA MANZARANIN KORUNMASI

Bir taşınmazda sahip olunan manzaranın zilyetlik davaları yoluyla korunup korunmadığından bahsedebilmek için ilk olarak manzara konusundaki hukukî yararın yarar sahibi açısından büründüğü hukukî şekle dikkat etmek gerekir¹²⁶. Zira zilyetlik dolayısıyla bir yararın korunması, ancak ortada bir zilyetlik ve bunun korunması için gerekli şartlar varsa mümkündür.

Zilyetliğin korunması yöntemlerinden ilkinin, kuvvet kullanarak zilyetliğin korunması oluşturur. TMK m. 981'e göre zilyet her türlü gasp ve saldırıyı kuvvet kullanarak def edebilir. Taşınmaz manzarasının kapatılması TMK m. 981 anlamında bir saldırı sayılır. Ancak manzara kapatma ekseriyetle başka taşınmazda bir yapı yapılması ya da bitki dikilmesi şeklinde gerçekleştiği için niteliği itibariyle manzara bu yol ile

¹²⁵ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 51. İrtifak hakları üzerinde de zilyetliğin ortaya çıktığı yolundaki ayrıntılı bir çalışma için bkz. KABASAKAL, F.; "Hak Zilyetliği", Terazi Hukuk Dergisi, C. 11, S. 118, Y. 2016, s. 57-65.

¹²⁶ Zilyetliği koruyucu davaların taşkın müdahalelere karşı açılacağı ve TMK m. 730'daki davalar ile bunların kısmen yarıştığı hususunda ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 240 vd.

korunmaya çok elverişli değildir. Çünkü saldırıda saldıran kimsenin taşınmaza girmesi gerekir ki zilyet onu kovabilsin ve orantılı bir güçle saldırıyı def edebilsin. Oysa komşu taşınmaz mâlikinin kendi taşınmazında bir bina inşa etmeye başladığı durumda her ne kadar yapının ileride manzarayı ihlâl edeceği tahmin edilse bile onun taşınmazına müdahale ederek inşaatı durdurmak kişiyi bizzat haksız duruma sokabilir. Bu sebeple taşınmaz manzarasının ihlâlini kuvvet kullanarak def etmek her ne kadar teorik olarak mümkün görünse de pratik olarak taşınmaz mâlikini amacına ulaştırmayabilir.

Bir eşya üzerinde zilyetliğin tamamen kaybedilmesi durumunda zilyet onu geri kazanmak için zilyetliğin iadesi davası da açabilir. Kişinin eşya üzerindeki fiili hâkimiyetinin gizlice, zorla ya da rızası olmadan ele geçirilerek zilyetliğin tamamen sona erdirilmesi durumunda zilyetliğin gaspı vardır¹²⁷. Zilyetliğin iadesi davası da bu durumda açılır (TMK m. 982). Taşınırlar için zilyetliğin gaspı taşınmazlarda olduğundan daha kolay tespit edilebilir bir durumdadır. Bu sebeple davanın uygulama kabiliyeti taşınırlar için daha yüksektir. Diğer yandan manzara kapatmada taşınmaz üzerindeki zilyetlik gasp edilmeyip zilyetliğin kullanılması zorlaştırıldığından dolayı, bu davanın açılması mümkün değildir. Ancak manzara kapatmama için bir irtifak tesis edildiği ve bu irtifak manzara kapatmak suretiyle ihlâl edildiği durumda artık teorik olarak geri verme davası açılabilir.

Eşya üzerindeki zilyetlik tamamen sona erdirilmeyip saldırıya uğradığı zaman ise TMK m. 983'te yer verilen saldırının önlenmesi ve saldırının sona erdirilmesi davaları açılabilir. Taşınmazının manzarası kapanan kimsenin de zilyetliğine saldırı gerçekleştiğinden bahisle saldırının önlenmesi ya da saldırıya son verilmesi davalarını açması mümkündür.

Zilyetlik davalarının fiil ve failin öğrenilmesinden itibaren iki ay ve her hâlde fiilin gerçekleşmesinden itibaren bir yıl içinde açılması gerekmektedir (TMK m. 984).

¹²⁷ SİRMEN, Eşya, s. 70; ERMAN, s. 18; ERTAŞ/CUMALIOĞLU/SERDAR, s. 49; ÜNAL/BAŞPINAR, s. 152; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 104.

Nihayet bir manzara kapatma durumunda 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun vasıtasıyla ve şartları uygun düştüğü ölçüde, mahallin en büyük mülkî idari amirinden koruma talep edilmesi mümkündür.

Bir komşu taşınmazın kullanılmasına bağlı olmaksızın ortaya çıkan manzara kapatma hâllerinde yerine göre TMK m. 683'e ya da zilyetlik davalarına göre mevcut uyumsuzluğa uygunluk taşıdığı ölçüde koruma talep edilmesi mümkündür. Aynı çözüm tarzı komşu olmayan kimselerin yaptığı ihlaller açısından da geçerlidir.

VII. MANZARA KAPATMANIN İMARA AYKIRI YAPI VASITASIYLA GERÇEKLEŞMESİ

Komşu taşınmazın manzarasının kapanmasına yol açan yapı, aynı zamanda bulunulan bölgede imar kurallarına aykırılık teşkil edebilir. Böyle bir durumda manzarası yapıdan zarar gören kimsenin açmış olduğu özel hukuk davasında, imara aykırılığı ileri sürüp süremeyeceği, Yargıtay'ın eski ve yeni tarihli kararları birlikte değerlendirildiğinde net değildir.

Bir yerleşkenin imarı hakkındaki kurallar o bölgenin yapısını, özelliğini ve bulunduğu yerin hangi idarenin düzenleyici kurallarına tâbi olduğunu ilgilendirdiğinden, ülkedeki her yapı için uyulması gereken ortak bir imar kuralı verilemez¹²⁸. Çalışma açısından da esas önemli olan nokta hangi yere hangi imar kuralının uygulandığı değil, herhangi bir imar kuralına aykırı yapının manzara kapatması durumunda, bunun özel hukuk talepleri ile olan ilişkisidir.

Yargıtay'ın nispeten eski tarihli kararlarına göre imara aykırı bir yapının manzara kapatması durumunda sırf imara aykırılıktan dolayı yapının yıkılmasına karar verilemez: *“Davalının kendi taşınmazında imar hükümlerine aykırı olarak bina yapması komşusu olan davacıya bu durumu ileri sürerek dava açma yetkisi vermez. İmar Kanununa aykırı olan tasarrufun ayrıca davacıyı zarara sokması da gereklidir. Olayda böyle bir sonucun varlığı*

¹²⁸ İmar kurallarının belirleyicileri ve imara aykırı yapı kavramı ile ilgili ayrıntılı bir çalışma için bkz. ZEVKLİLER, s. 163 vd.

ileri sürülmediğine göre davanın görev yönünden reddedilmesi doğrudur"¹²⁹. Böylece söz konusu Yargıtay kararında imara aykırılık dolayısıyla yapının yıkılmasına karar verilebilmesi için bu yapının davacı açısından zarara yol açması gerektiği kabul edilmiştir. Şu karar da mahkemenin aynı yöndeki görüşünü açık bir şekilde doğrulamaktadır: *"Bir kimsenin kendi mülkünde İmar Kanununa aykırı olarak yaptırdığı binanın, bitişik parsel mâliklerine zarar verdiği saptandığı takdirde yıkılmasına karar verilmesi gerekir"*¹³⁰. Buna karşılık Mahkeme bazı kararlarında imara uygun olan bir yapının ışık, hava, rüzgâr gibi enerji kaynaklarını kestiğinden bahisle TMK m.737'e aykırılık taşıdığı için ileri sürülemeyeceği yönünde hüküm kurmuştur¹³¹. Yakın tarihli verdiği bazı kararlarda ise Mahkeme imara aykırılığın özel hukuk davasında ileri sürülmesinin, her ne kadar imara aykırılık mahkemenin konusu olmasa da el atmanın önlenmesi talebinin incelenmesine engel teşkil etmeyeceği yönünde karar vermiştir¹³². Yine bir başka olayda Mahkeme, idari yargıda görülmekte olan yıkım kararının iptali şeklindeki uyuşmazlığın, özel hukuk mahkemesinde el atmanın önlenmesi ve kal isteminin incelenmesine engel olmayacağı yönünde hükme ulaşmıştır¹³³.

Hukukta yapılması yasaklanan bir fiilin, aynı anda birden fazla alanda farklı hukukî yararları ihlâl etmesi mümkündür. Ancak bu durum ihlâl fiilinin farklı merciler önünde, farklı hukuk alanlarıyla ilgili olarak ileri sürülmesine engel olmamalıdır. Bu doğrultuda imara aykırı bir yapının da bir yandan idarî yargıda hukuka aykırılığı incelenirken, adlî yargıda da özel hukuka ilişkin hak sahiplerinin talepleri gündeme gelebilmelidir. Ancak bu elbette özel hukuk mahkemesinin idarî uyuşmazlığı incelemeye yetkili olduğu ya da tam tersinin mümkün olabileceği anlamına gelmez. Özel hukuk mahkemesi önüne gelen uyuşmazlıkta ihlâl fiilinin özel hukuka ilişkin boyutunu incelemeli, idarî boyutu

¹²⁹ 1. HD. T. 03.11.1978, E. 11587, K. 11600, karar için bkz. ZEVKLİLER, s. 121. Aynı yönde görüş için, ULUSAN, s. 171.

¹³⁰ 1. HD. T. 08.12.1978, E. 12810, K. 12902, karar için bkz. ZEVKLİLER, s. 125.

¹³¹ Bu yöndeki kararları ve görüş için bkz. TEKİNAY, Takyitler, s. 75. Aksi yönde görüş için, GİRİTLİOĞLU, s. 25.

¹³² Erzurum BAM 1 HD. T. 14.05.2018, E. 2017/1236, K. 2018/576. Aynı yönde, EREN, Mülkiyet, s. 373.

¹³³ 14. HD. T. 02.03.2015, E.2014/11769, K.2015/2266.

hakkında da görevsizlik kararı verebilmelidir. Bu kapsamda davacı da bir el atmanın önlenmesi davasında imara aykırı yapıdan dolayı örneğin el atmanın önlenmesini talep edebilir¹³⁴. Ancak yapı ruhsatının iptali ve bu iptalin icrası olarak bir yıkım kararı talep edilemez¹³⁵. Dolayısıyla önüne gelen bir uyuşmazlıkta mahkeme talep sonucu olarak neyin istendiğine dikkat etmelidir. Davacı ise talebini dayandırdığı hususlar hakkında dikkatli davranmalıdır.

VIII. HAKSIZ FİİL DAVASININ MANZARA KAPATMAMA İLE İLGİSİ

Gerek komşuluk hukukunda hoş görülebilecek derecenin üzerindeki mülkiyet kullanımlarda gerekse böyle bir kullanımla ilgisi olmadan yapılan müdahalelerde taşınmazın manzarasının kapatılması esasında bir haksız fiil teşkil etmektedir. Çünkü burada da hukukun tasvip etmediği fiil ile bir kimsenin malvarlığına zarar verilmektedir. Ancak haksız fiil davasının amacı, hukuka aykırı ve kusurlu bir surette başkasının malvarlığında ya da şahıs varlığında oluşturulan zararların tazmin edilmesine yöneliktir. Diğer yandan TMK m. 730 hükmü taşkın kullanım sonucu zarara uğrayan mâlike zararının tazmini için tazminat davası açma hakkı da tanımaktadır. O hâlde söz konusu bilgiler doğrultusunda şöyle bir sonuca ulaşılabilir: Manzaranın kapanmasına yol açan fiil bir komşuluk hukuku kuralının ihlâli tarzında gerçekleşmiş ve komşu taşınmaz mâliki de bundan zarar görmüşse, söz konusu zararının giderilmesini TMK m. 730'a göre talep edebilir. Bunun dışında ayrıca genel hükümlere göre bir haksız fiil davasının açmasının önünde de bir engel yoktur¹³⁶. Ancak belirtmek gerekir ki TMK m. 730'da zarar tazmini için kusurun ispatı gerekli görülmemiştir¹³⁷. Dolayısıyla söz konusu dava ile zarar talebi daha avantajlıdır. Buna karşılık zarar gören mâlik talebini komşuluk hukuku kurallarının ihlâli dışında bir gerekçeye da-

¹³⁴ Aynı yönde ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 165.

¹³⁵ SİRMEN, Eşya, s. 427.

¹³⁶ Çevre sorunlarından doğan zararların haksız fiil vasıtasıyla giderilmek istenmesi hâlinde kusur ispatı dolayısıyla tazminin zorlaştığına dair, TURGUT, s. 537.

¹³⁷ ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 219, 236; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 596; İNAL, s. 103.

yandırmışsa artık genel haksız fiil hükümleri gereğince zararının karşılanmasını istemelidir¹³⁸.

IX. HAKKIN KÖTÜYE KULLANILMASININ MANZARA KAPATMA İLE İLGİSİ

Türk Hukukunda bir hakkın kötüye kullanıldığından bahsedebilmek için öncelikle hukuk düzeninin tanıdığı bir hakkın varlığı gerekir. Sonrasında ise hakkın sınır ve amaç dışı bir kullanımından söz edilmelidir¹³⁹. Kötüye kullanma için önceden bir hakkın varlığı gerektiğinden, manzara kapatma kapsamında hakkın kötüye kullanılması kabul edilse bile bunun çoğunlukla komşu taşınmaz mâlikinin ihlâlleri dolayısıyla gerçekleşeceği bir gerçektir. Komşuluk hukukunun ihlâllerinde ise mülkiyet hakkının kullanımından doğan dolaylı müdahaleler söz konusudur. Doğrudan ve kasıtlı yapılan ihlâllerde hukukî sebep TMK m. 730 olamaz. Hakkın kötüye kullanılmasında da kasıtlı bir durum vardır. O hâlde hakkın kötüye kullanımı uygulamaları komşuluk hukuku ihlâllerinin dışında değerlendirilir¹⁴⁰.

SONUÇ

Hukukî anlamada manzara, bir taşınmazın sahip olduğu ve taşınmaza ışık, hava ya da enerji girişini sağlayan, yerine göre bakanlarda estetik duygular uyandırabilen görünüştür. Bir manzaranın hukuken korunabilmesi için estetik bir güzelliğe sahip olması zorunlu değildir. Bununla birlikte korunmasında mutlaka hukukî yarar olmalıdır.

“Manzara”nın hukukî niteliği konusundaki vasıflandırma, somut olaydaki durumuna göre yapılmalıdır. Mülkiyet hakkı sahibi açısından manzara, başkaca bir şekle bürünmediği sürece mülkiyet hakkına hiz-

¹³⁸ GİRİTLİOĞLU, s. 128.

¹³⁹ DURAL, M./SARI, S.; Türk Özel Hukuku Temel Kavramlar, Cilt I, Temel Kavramlar ve Medenî Kanununun Başlangıç Hükümleri, İstanbul 2016, s. 256 vd.; ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 248; ANTALYA/TOPUZ, s. 398; SEROZAN, s. 280; HELVACI, S./ERLÜLE, F.; Medeni Hukuk, Medeni Hukuka Giriş, Kişiler Hukuku, Aile Hukuku, 5. Bası, İstanbul 2018, s. 45; KILIÇOĞLU, A. M.; Medeni Hukuk, Temel Kavramlar, Başlangıç Hükümleri, Kişiler Hukuku, Ankara 2016, s. 112 vd.

¹⁴⁰ ÇÖRTOĞLU, Komşuluk, s. 48, 49. Aksi yönde SİRMEN, Eşya, s. 445; Sorumluluk, s. 291; BADUR, s. 857; GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 696; EREN, Mülkiyet, s. 475; Borçlar, s. 686. Duruma komşuluk hukuku ihlâl şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği ile ilgili bakılması konusunda, İNAL, s. 114 vd.

met eden bir yan hak ya da sadece hukukî bir menfaat olarak nitelenebilir. Bunun dışında manzara kapatmamayı konu alan bir irtifak hakkı kurulursa, bu durumda artık bir aynî hakkın varlığından bahsedilir. Manzara konusundaki hukukî yarara uygun davranması gereken kişi açısından ise manzara, şayet bu kişi komşu ise bir yükümlülüktür. Diğer kimseler açısından da manzara kapatma sonuçları çeşitli alanlarda doğabilen hukuka aykırı bir fiildir.

Taşınmaz sahibinin manzarasının korunması, yalnız günümüzde var olan değil, Roma Hukukundan bu yana önemini koruyan bir durumdur. Servitus olarak ifade edilen irtifaklar arasında manzara kapatmama irtifakı, ServitusLuminum olarak anılmıştır.

Günümüz Türk Özel Hukukunda manzara kapatmamanın önemini koruduğu en geniş alanlardan birini komşuluk hukuku oluşturmaktadır. TMK m. 737’de genel hatlarıyla yer verilen komşuluk hukuku kuralları çerçevesinde mâlik mülkiyet hakkını kullanırken komşu taşınmazın manzarasını kapatmamakla da yükümlüdür. Çünkü bu durum TMK m. 737 anlamında taşınmazın taşkın kullanımı teşkil edebilir. Böyle bir taşkın kullanım ortaya çıktığında ise manzarası kapanan mâlik TMK m. 730’da yer verilen el atmanın önlenmesi vasıtasıyla koruma talep edebilir. Hemen ifade etmek gerekir ki özü itibariyle bu maddede yer alan dava, TMK m. 683’te hükme bağlanan el atmanın önlenmesi davasının özel bir şeklidir. Doktrinde ağırlıklı olarak özel hüküm olduğu için komşuluk hukuku hükümlerinin ihlâli olarak manzara kapatıldığında bu davanın açılması gerektiği belirtilmektedir. Bununla birlikte talebin madde olarak gerekçelendirilmediği ya da TMK m. 683 ile temellendirildiği durumlarda da talep reddedilmemelidir.

Manzara kapatmama konusunda bir resmi sözleşme ve akabinde tapu sicilinde bir tasarruf işlemi yapılmışsa artık hukukî yarar bir aynî hakka dönüşmüş olur. Bu durumda da irtifak hakkı eşya üzerindeki mutlak hakkın yararlandığı koruma vasıtalarından yararlanır.

İmar mevzuatı da manzara kapatma davalarını yakından ilgilendiren bir davadır. Uygulamada adlî yargı davalarında mahkemeler imara aykırılık gerekçeleriyle karşılaşabilmektedirler. Bir adlî yargı merciinin imar mevzuatına aykırılık uyuşmazlığını çözüme kavuşturma yetkisi

yoktur. Bununla birlikte önüne gelen talep örneğın el atmanın önlenmesini içeriyorsa bu talebi incelemelidir. Zira bir hukuka aykırılığın birden fazla alandaki normu ihlâl etmesi, talebi yapılan uyuşmazlık yönünü çözmeye engel değildir.

Taşınmazın manzarasının kapatılması, kimi zaman haksız fiil ve zilyetlik davalarına da konu olabilir. Niteliğine uygun düştüğü ölçüde manzara konusundaki hukukî yararın bu davalar ile korunmasına da bir engel yoktur. Ancak TMK m. 730' da yer alan tazminat davasının açılması, kusur ispatı gerekmediği için daha avantajlıdır.

Bir manzara kapatma olayının hakkın kötüye kullanılması teşkil edip etmediği, manzara kapatmanın gerçekleştiği hukukî biçim içerisinde değerlendirilmelidir. Şayet komşuluk hukuku kuralları çerçevesinde bir taşınmazın aşkın kullanımı ile manzara ihlâl ediliyorsa burada hakkın kötüye kullanılması yoktur. Çünkü hakkın kötüye kullanılmasından bahsedebilmek için hak sahibinin hakkını bilerek ve dürüstlük kurallarına aykırı olarak amacı dışında kullanması gerekir. Dolaylı bir müdahale sayıldığı için de TMK m. 730 buna imkân vermez. Buna karşılık diğer müdahaleler hakkın kötüye kullanımı oluşturabilir. Yine de doktrindeki ağırlık görüşü hakkın kötüye kullanımının TMK m. 730 içerisinde değerlendirilmesi gerektiği yönündedir.

KISALTMALAR CETVELİ

AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
Bkz., bkz.	: bakınız
C.	: Cilt
Çev.	: Çeviren
dn.	: Dipnot
E.	: Esas
EÜHFD	: Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HD.	: Hukuk dairesi
K.	: Karar
m.	: madde
Nr.	: Numara
S.	: Sayı
s.	: sayfa
SÜHFD	: Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
vd.	: ve devamı
Y.	: yıl

KAYNAKLAR

- ABİK, Y. : “Taşınmaz Malikinin Olumlu Müdahaleler Nedeniyle Komşulara Karşı Sorumluluğu”, EÜHFD, Y. 2010, C. XIV, S. 3-4, s. 145-186.
- AKÇAAL, M. : Sözleşme Sonrası Sorumluluk, İstanbul 2018.
- AKINTÜRK, T. : Eşya Hukuku, 1. Basım, İstanbul 2009.
- ANTALYA, O. G./TOPUZ, M. : Medeni Hukuk, Giriş, Temel Kavramlar, Başlangıç Hükümleri, 1. Baskı, İstanbul 2015.
- AYBAY, A./HATEMİ, H. : Eşya Hukuku, 4. Bası, İstanbul 2014.
- BADUR, E. : “Gayrimenkul Malikinin Sorumluluğu”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Y. 2001, S. 3, s. 835-880.
- BERKİ, Ş.: Aynî Haklar, Ankara 1965.
- BULUT, E. : “Türk Hukukunda Kişilik Hakları”, Legal Hukuk Dergisi, Y. 2007, C. 5, S. 54, s. 1833-1844.
- ÇELEBİCAN, Ö. K. : Roma Eşya Hukuku, 5. Basım, Ankara 2015.
- ÇÖRTOĞLU, İ. S. : Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları, Ankara 1982, (ÇÖRTOĞLU, Komşuluk).
- : Taşınmaz Mülkiyetinin Aşkın Kullanılması, Ankara 1988, (ÇÖRTOĞLU, Aşkın Kullanım).
- DURAL, M./SARI, S. : Türk Özel Hukuku Temel Kavramlar, Cilt I, Temel Kavramlar ve Medenî Kanununun Başlangıç Hükümleri, İstanbul 2016.
- ERDOĞMUŞ, B. : Roma Eşya Hukuku, 5. Basım, İstanbul 2012.
- EREN, F. : Mülkiyet Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2016 (EREN, Mülkiyet).
- : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 20. Baskı, Ankara 2016, (EREN, Borçlar).
- : Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyet Bağı Teorisi, Ankara 1975, (EREN, İlliyet Bağı).
- ERMAN, H. : Eşya Hukuku Dersleri, 6. Basım, İstanbul 2016.
- ERTAŞ, Ş./CUMALIOĞLU, E./SERDAR, İ. : Eşya Hukuku, 12. Baskı, İzmir 2015.
- GİRİTLİOĞLU, N. : Müdahalenin Men’i (Elatmanın Önlenmesi) Davası, İstanbul 1984.
- GÖKTÜRK, H. A. : Aynî Haklar, Ankara 1949.
- GÖZLER, K. : Hukuka Giriş, 14. Baskı, Bursa 2017.

- GÜNAL, N. : Roma Hukukunda Günümüze Kazandırıcı Zamanaşımı ile Mülkiyet İktisabı (Usucapio), Ankara 2006.
- GÜRİZ, A. : Hukuk Felsefesi, 11. Baskı, Ankara 2015.
- GÜRSOY, K. T./EREN, F./CANSEL, E. : Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978.
- HELVACI, S./ERLÜLE, F. : Medeni Hukuk, Medeni Hukuka Giriş, Kişiler Hukuku, Aile Hukuku, 5. Bası, İstanbul 2018.
- İNAL, T. : “Taşınmaz, Malik veya Malik gibi Davranan Tarafından Taşkın Surette Kullanılmasından Doğan Sorumluluğun, Fransız Hukuku ile Karşılaştırılması ve Sonuçları”, Coşkun Kırca’ya Armağan, İstanbul 1996, s. 99-124.
- KABASAKAL, F. : “Hak Zilyetliği”, Terazi Hukuk Dergisi, Y. 2016,C. 11, S. 118, s. 57-65.
- KASER, M./KNÜTEL, R. : Römisches Privatrecht, 18. Auflage, München 2005.
- KAYA KIZILIRMAK, C. : “Baz İstasyonları ve Komşuluk Hukukundan Doğan Elatmanın Önlenmesi Davası”, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, Cilt I Eşya Hukuku, (Editörler: Prof. Dr. Tufan Öğüz/Prof. Dr. Baki İlkay Engin), 1. Baskı, İstanbul 2017, s. 239-270.
- KILIÇOĞLU, A. M. : Medeni Hukuk, Temel Kavramlar, Başlangıç Hükmüleri, Kişiler Hukuku, Ankara 2016.
- KOSCHAKER, P./AYİTER, K. : Roma Hususî Hukukunun Anahatları, Ankara 1975.
- KÖPRÜLÜ, B./KANETİ, S. : Sınırlı Aynî Haklar, İstanbul 1972-1973.
- MARZO, S. : (Çev. Ziya Umur), Roma Hukuku, 2. Baskı, İstanbul 1959.
- OĞUZ, C. : “Fedakârlığın Denkleştirilmesi İlkesi Uyarınca Taşınmaz Mâlikinin Sorumluluğu”, Sorumluluk ve Tazminat Hukuku Sempozyumu-2009, s. 209-217.http://webftp.gazi.edu.tr/hukuk/sorumluluk/s_9.pdf (Erişim Tarihi: 12.04.2019)
- OĞUZMAN, M. K./SELİÇİ, Ö./OKTAY-ÖZDEMİR, S. : Eşya Hukuku, 18. Baskı, İstanbul 2015.

- ÖZALP YANCI, N. : “Çevresel Haklara İnsan Hakları Avrupa Mahkemesi Yaklaşımı”, Anayasa Hukuku Dergisi, Y. 2013, C. 2, S. 3, s. 53-93.
- ÖZLÜK B. : “Mülkiyet ve Zilyetlik Üzerine Düşünceler”, SÜHFD, Y. 2019, C. 27, S. 1, s. 139-166.
- SCHMID, J./HÜRLIMANN-KAUP, B.: Sachenrecht, 2. Auflage, Genf 2003.
- SEROZAN, R. : Medeni Hukuk, Genel Bölüm/Kişiler Hukuku, 6. Bası, İstanbul 2015.
- SİRMEN, A. L.: Eşya Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2017, (SİRMEN, Eşya).
- : “Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasında Çevre Etkileri Yaratılan Müdahalelerden Dolayı Malikin Sorumluluğu”, AÜHFD, Y. 1988, C. 40, S. 1, s. 281-282 (SİRMEN, Sorumluluk).
- ŞAHİN, T. : “Türk Medeni Kanununun 730. Maddesi Kapsamında Taşınmaz Malikin Sorumluluğu”, Terazi Hukuk Dergisi, Y. 2018, C. 13, S. 143, s. 43-54.
- TEKİNAY, S. S. : Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri, II/1, İstanbul 1988 (TEKİNAY, Takyitler).
- : Menkul Mülkiyeti Sınırlı Aynî Haklar, II/3, İstanbul 1994, (TEKİNAY, Sınırlı Aynî Haklar).
- TURGUT, N. : Çevre Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2001.
- ULUSAN, İ. : Medenî Hukukta Fedakârlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı, İstanbul 1977.
- ÜNAL, M./BAŞPINAR, V. : Şekli Eşya Hukuku, 7. Baskı, Ankara 2015.
- ZEVKLİLER, A.: İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat, Ankara 1982.

İnternet Kaynakları

- http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&kelime=MANZARA (Erişim Tarihi: 05.04.2019).
- <https://www.emsal.co/ictihatlar/komsuluk-hukukundan-kaynaklanan-elatmanin-onlenmesi-istemi/> (Erişim Tarihi: 20.04.2019).
- <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> (Erişim Tarihi: 17.04.2019).
- <http://www.lebibyalkin.com.tr/mevzuat/diger/yargitay-kararlari/komsuluk-hukuku-el-atmanin-onlenmesi-mulkiyet-hakkinin-kisitlanmasi.html> (Erişim Tarihi: 20.04.2019)

https://legal.com.tr/Book/NsSFduawIkOCVJD_82pnaQ/b7ef3f4707814821943eb79795081aab (Erişim Tarihi: 10.04.2019).