

Simge SARAÇOĞLU

**TÜRK BORÇLAR KANUNU
KAPSAMINDA YAPI MALİKİNİN
SORUMLULUĞU
(TBK m. 69)**

İÇİNDEKİLER

ÖN SÖZ.....	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR.....	XV
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞUNA İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMALAR, SORUMLULUĞUN TARİHSEL GELİŞİMİ, EKONOMİK ANALİZ ve SORUMLULUĞUN HUKUKİ NİTELİĞİ ile BENZER SORUMLULUK DÜZENLERİNDEN FARKLARI

I. GENEL OLARAK	5
II. YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞUNUN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	6
III. YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞUNA İLİŞKİN TBK m. 69 HÜKMÜNÜN EKONOMİK ANALİZİ	12
IV. YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞUNUN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	16

A. Sorumluluğun Haksız Fiil Sorumluluğu İçindeki Yeri	16
1. Kural: Kusura Dayanan Sorumluluk	16
2. İstisna: Kusursuz Sorumluluk	20
a. Genel Olarak	20
b. Yapı Malikinin Sorumluluğunun Kusursuz Sorumluluk Olarak Nitelendirilmesi ve Bunun Sonuçları	24
B. Bir Kusursuz Sorumluluk Hali Olarak Yapı Malikinin Sorumluluğunun Dayandığı Esaslar	28
1. Ana Neden: Sebep Olma Esası	28
2. Tehlike Esası	29
3. Hakimiyet ve Yararlanma Esası	30
4. Hakkaniyet Esası	31
5. Sonuç	33
C. Yapı Malikinin Sorumluluğunun Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kusursuz Sorumluluk Türleri Arasındaki Yeri	33
1. Özen (Olağan Sebep) Sorumluluğu	34
2. Tehlike Sorumluluğu	37
3. Yapı Malikinin Sorumluluğu Bakımından Özen Sorumluluğunu da Tehlike Sorumluluğunu da Reddederek Yararlanma Esasını Benimseyen Görüş	43
4. Hakkaniyet Sorumluluğu	45
D. Sorumluluğun Benzer Sorumluluk Düzenlerinden Ayırt Edilmesi	45
1. Taşınmaz Malikinin Sorumluluğundan Ayırt Edilmesi	45
2. Üreticinin Sorumluluğundan Ayırt Edilmesi	51
3. Yapı Denetim Kuruluşlarının Sorumluluğundan Ayırt Edilmesi	54
4. Çevreyi Kirletenin Sorumluluğundan Ayırt Edilmesi	57

İKİNCİ BÖLÜM

YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞUNUN DOĞABİLMESİ İÇİN GEREKLİ ŞARTLAR

I. BİNA VEYA YAPI ESERİNİN VARLIĞI.....	59
A. Genel Olarak.....	59
B. Bina.....	60
C. Diğer Yapı Eseri	62
1. Kavram Olarak.....	62
2. Yapı Eseri Kavramının Unsurları	65
a. Yeryüzüne (Toprağa) Bağlılık ve Sabitlik.....	65
b. Yapay Olma (İnsan Tarafından İnşa Edilmiş veya Şekil Verilmiş Olma)	67
D. Tamamlanmamış Bina ve Diğer Yapı Eserleri.....	69
E. Bütünleyici Parça ve Eklentiler	73
F. Yapı Eseri Niteliği Taşıyıp Taşımadıkları Hususunda Özellik Arz Eden Başlıca Nesnelere	77
1. Tren ve Tramvaylar	78
2. Motorlu Araçlar.....	82
3. Maden Ocakları	84
4. Enerji Nakil Vasıtaları	87
II. YAPILIŞTAKİ BOZUKLUK VEYA BAKIMDAKİ EKSİKLİK....	88
A. Genel Olarak.....	88
B. Yapılıştaki Bozukluk	91
C. Bakımdaki Eksiklik.....	94
D. Yapılıştaki Bozukluk- Bakımdaki Eksiklik Ayrımının Önemi....	97
E. Yapılıştaki Bozukluk veya Bakımdaki Eksiklik Olgularının Tespitinde Dikkate Alınacak Kriterler	99
1. Yapının Tahsis Edildiği Amaç	99
2. Objektiflik, Beklenebilirlik ve Makul Olma.....	100
III. ZARAR	102

IV. YAPILIŞTAKİ BOZUKLUK VE BAKIM EKSİKLİĞİ İLE ZARAR ARASINDA UYGUN NEDENSELLİK BAĞI	105
A. Genel Olarak.....	105
B. Nedensellik Bağını Kesen Haller.....	107
1. Mücbir Sebep.....	107
2. Zarar Görenin Kusuru	109
3. Üçüncü Kişinin Kusuru	112

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
YAPI MALİKİNİN SORUMLULUĞUNUN
SONUÇLARI

I. TAZMİNAT DAVASI	115
A. Genel Olarak	115
B. Davacı.....	118
C. Sorumlu Kimse Olarak Davalı	118
1. Genel Olarak.....	118
2. Malik	119
3. İntifa ve Oturma Hakkı Sahipleri.....	123
4. Özellik Arz Eden Durumlar	129
a. Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazlar.....	130
b. Taşınır Yapı	132
c. Haksız Yapı	134
d. Taşkın Yapı.....	135
e. Üst Hakkı	136
f. Kaynak Hakkı.....	137
g. Diğer İrtifak Hakları.....	138
aa. Mecra İrtifakı	139
bb. Spor veya Atış Alanı, Otopark, Plaj, Geçit vb. Olarak Kullanma Yetkisi Veren İrtifaklar	139

h. Mülkiyeti Saklı Tutma Sözleşmesinin Varlığı Halinde Durum	140
i. Elbirliği Mülkiyeti ile Paylı Mülkiyet ve Kat Mülkiyeti Bakımından Durum.....	142
j. Kamu Tüzel Kişileri Bakımından Durum	147
D. İspat Yükü.....	151
1. Davacı Bakımından	151
2. Davalı Bakımından	152
E. Davalının Sorumluluktan Kurtulması Bakımından Özel Bir Yol Olarak Sorumsuzluk Anlaşması.....	153
1. Genel Olarak.....	153
2. Sadece Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku Bakımından Sorumsuzluk Anlaşması Yapılıp Yapılamayacağı Sorunu ...	154
3. Haksız Fiil Sorumluluğu ile Sözleşmeden Doğan Sorumluluğun Yarışması Halinde Sorumsuzluk Anlaşmasının Rolü.....	157
F. Zamanaşımı	159
G. Sorumlulukların Yarışması.....	163
1. Genel Haksız Fiil Sorumluluğu ile Yarışma	164
2. Bazı Kusursuz Sorumluluk Halleri ile Yarışma	165
a. Taşınmaz Malikin Sorumluluğu ile Yarışma	165
b. Diğer Bazı Kusursuz Sorumluluk Halleri ile Yarışma....	166
3. Sözleşmesel Sorumluluk ile Yarışma	168
H. Rücu	170
1. Genel Olarak.....	170
2. Tazminat Yükümlüsünün Üçüncü Kişilere Genel Hükümler Gereği Rücu Etmesi	171
a. Tazminat Yükümlüsü ile Rücu Edilen Arasındaki İç İlişki Gereği Rücu	171
aa. Satıcıya Rücu	172
bb. Müteahhit, Mimar, Mühendise Rücu.....	174
cc. Kiracıya Rücu.....	175

dd. Ödünç Alana Rücu.....	176
ee. İntifa Hakkının Kullanımını Devralan Kimseye Rücu.....	177
ff. Bakım Yükümlüsü Diğer Kişilere Rücu.....	177
gg. 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Kapsamında Rücu	178
hh. Haksız Yapı İnşa Eden Kimseye Rücu.....	178
b. Tazminat Yükümlüsü ile Rücu Edilen Arasında Herhangi Bir Hukuki İlişki Bulunmayan Üçüncü Kişiyi TBK m. 62 Gereği Rücu	179
3. Malik, İntifa ve Oturma Hakkı Sahiplerinin TBK m. 69 f.2’de Düzenlenen Müteselsil Sorumluluk Gereği Birbirine Rücu Etmesi.....	180
4. Rücu Zamanaşımı	181
II. ZARAR TEHLİKESİNİ ÖNLEME (TBK m. 70)	183
A. Genel Olarak.....	183
B. İntifa ve Oturma Hakkı Sahiplerinin Alması Gereken Önlemler Bakımından	186
SONUÇ	187
KAYNAKÇA	197