

**Bilge ONARAN ERTAN**

**MÜLKİYET HAKKININ  
KOMŞULUK HUKUKUNDAN  
DOĞAN SINIRLAMALARI**

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	VII
İÇİNDEKİLER.....	XI
KISALTMALAR.....	XIX
GİRİŞ.....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM

## §1. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAPSAMI VE SINIRLARI

I. GENEL OLARAK.....	5
II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAPSAMI .....	6
A. Taşınmaz Mülkiyetinin Yatay Kapsamı .....	6
B. Taşınmaz Mülkiyetinin Dikey Kapsamı.....	9
C. Arazi Üzerindeki Yapılar.....	10
1. Haksız İnşaat, Arazi ve Yapı Malzemesi ile Mülkiyet Arasındaki İlişki.....	11
a. Malzeme Sahibinin Kendi Malzemesi ile Başkasının Arazisinde Yapı Yapması.....	12
b. Arazi Malikinin Başkasının Malzemesi ile Kendi Arazisinde Yapı Yapması .....	15
c. Üçüncü Bir Kişi Tarafından Başkasına Ait Malzeme ile Başkasının Arazisinde Yapı Yapılması.....	19
2. Üst Hakkı.....	19

3. Mecralar .....	21
4. Kaynaklar.....	22
5. Taşınır Yapılar .....	24
6. Taşkın Yapı .....	25
7. Araziye Dikilen Bitkiler .....	27
III. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN SINIRLAMALARI.....	29
A. Genel Olarak.....	29
B. Taşınmaz Mülkiyetinin Kanuni ve İradî Sınırlamaları.....	29
C. Taşınmaz Mülkiyetinin Dürüstlük Kuralından Doğan Sınırlamaları .....	34
D. Taşınmaz Mülkiyetinden Doğan Ödevlerin Sınıflandırılması.....	35
1. Ödevlerin Kanundan Doğan Şekillerine Göre Sınıflandırılması.....	35
a. Doğrudan Doğruya Sınırlama .....	36
b. Dolaylı Sınırlama .....	36
2. Ödevlerin Yararlananlara Göre Sınıflandırılması .....	37
E. Komşuluk Hukukundan Doğan Sınırlamalar .....	38

## İKİNCİ BÖLÜM

### Ş2. KOMŞULUK HUKUKUNA GENEL BAKIŞ

I. KOMŞU KAVRAMI .....	41
II. KOMŞULUK HUKUKUNUN AMACI.....	42
III. KOMŞULUK HUKUKU VE KAT MÜLKİYETİ İLİŞKİSİ.....	45
IV. KOMŞU TAŞINMAZDAN KAYNAKLANAN ETKİLER VE TAŞKINLIĞIN ÖLÇÜSÜ.....	49
A. Etkiler .....	50
1. Maddi Etkiler .....	51
2. Manevi Etkiler.....	53
3. Olumsuz Etkiler .....	55

B. Taşkınlığın Ölçüsü.....	56
1. Yer.....	59
2. Nitelik.....	60
3. Yerel Adet.....	61
4. Diğer Ölçütler.....	63

### ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

## Ş3. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNDE KOMŞULAR YARARINA GETİRİLMİŞ SINIRLAMALAR

I. GENEL OLARAK.....	67
II. ÖZEL NİTELİKLİ KAÇINMA ÖDEVİ: ZARAR VERİCİ KAZI VE YAPI YAPMAMA.....	69
A. Kavram ve İçerik.....	69
1. Kazılar .....	72
2. Yapılar.....	73
B. Komşu Yapıya Katlanma Yükümlülüğü.....	75
C. Olumsuz Taşkınlıklar.....	76
D. Üst Hakkı ve Taşkın Yapı.....	77
1. Taşkın Yapının Şartları.....	83
2. Taşkın Yapıya İlişkin İrtifak Hakkının Doğumu.....	84
3. Tazminat Esasları.....	86
E. Şartların Değişmesi ve Yıkım .....	87
III. BİTKİ VE AĞAÇLAR.....	87
A. Özel Düzenlemeler.....	88
1. Kesme ve Alma Hakkı .....	88
a. Kavram .....	89
b. Uygulama Alanı .....	91
c. Kesme Hakkına Sahip Kişiler.....	92
d. Kesme Hakkının Kullanılmasının Şartları .....	93
aa. Süre Tayini.....	93

bb. Şikayetin Şekli .....	94
cc. Şikayetin Muhatabı.....	94
dd. Zarar.....	94
e. Kesme İşleminin Gerçekleştirilmesi.....	97
f. Kesilmiş Şeyler Üzeri Mülkiyet.....	100
g. Kesim İşleminin Feragat Edilmesi.....	101
h. Elatmanın Önlenmesi Davası .....	102
ı. İstisna Oluşturan Orman Arazileri.....	104
2. Toplama Hakkı.....	106
a. Kavram .....	106
b. Şartlar .....	107
aa. Zararın Doğmaması .....	107
bb. Şikayetin ve Süre Tayininin Yokluğu .....	107
cc. Ekilmiş veya Üzerine Yapı Yapılmış Arazi.....	107
c. Semere Kavramı .....	108
d. Semerenin Ölçüsü.....	109
e. Talep Hakkı.....	109
f. Semerelerden Feragat.....	109
g. İstisna Olarak Ormanlar .....	110
h. Kamu Hukukuna Özgü Hükümler.....	110
3. Bitkilerin Diğer Etkileri .....	110
B. Özel Kurallar.....	111
1. Mesafe Düzenlemeleri.....	111
2. Mesafe Kriterleri .....	112
a. Bitkilerin Çeşitleri .....	112
b. Taşınmazın Niteliği ve Kullanımı .....	113
3. Mesafe ve Yüksekliğin Ölçüsü.....	114
4. Şartların Değişmesi ve Ortadan Kaldırma .....	114
5. Hukuki İtirazın Süre Sınırı.....	115
6. Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Sürelerin Ayrımı .....	116
7. İlgili Makamlar ve Usul.....	116
C. Meşru Müdafaa .....	117

---

D. Kamu Hukuku.....	117
IV. DOĞAL OLARAK AKAN SULARIN AKIŞINA ENGEL OLMAMA ÖDEVİ.....	118
A. Yüklü Taşınmazın Katlanma Yükümlülüğü .....	119
1. Katlanma Yükümlülüğünün İçeriği .....	121
2. Hak ve Yükümlülük Sahibi.....	122
3. Yükümlünün Hakları.....	122
B. Doğal Olarak Akan Suyun Akışını Değiştirme Yasağı.....	123
C. Zararın Ölçüsü .....	124
D. İhtilaflar .....	125
V. FAZLA SUYUN AKITILMASI .....	125
A. Amaç .....	125
B. İçerik.....	126
C. Şartlar .....	126
D. Yükümlünün Talepleri.....	127
VI. KAYNAKLARA ZARAR VERİLMESİ .....	128
VII. AYNI YATAKTAN BESLENEN KAYNAKLAR.....	130
VIII. ÖZEL ARAZİDE BULUNAN KAYNAK, KUYU VE DERELERDEN YARARLANMA.....	131
IX. MECRA GEÇİRİLMESİNE KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ.....	132
A. Kavram.....	133
B. Hakkın Niteliği ve Uygulama Alanı .....	135
C. Amaç .....	138
D. Mecrayı Geçirme Hakkının Kurulması.....	139
1. Tarafların Anlaşması İle.....	139
2. Dava Yolu İle .....	139
3. Tapu Siciline Tescil .....	141
E. Mecra Geçirilmesi Şartları .....	142
1. Mecra Geçirilmesi İhtiyacı ve İhtiyacın İspatı .....	142
2. Mecrayı Başka Yerden Geçirmenin İmkansızlığı veya Çok Masraf Gerektirmesi .....	144

3. Mecranın Geçirileceği Gayrimenkulün “Komşu Gayrimenkul” Olması .....	146
4. Zaruri Mecra Karşılığı Tam Bir Tazminat Ödenmesi .....	146
F. Mecra Hakkı Sahibinin Yetki ve Yükümlülükleri.....	148
G. Yüklü Taşınmaz Malikinın Hak ve Yükümlülükleri.....	150
H. Yer Değiştirme.....	153
1. Yer Değiştirme Giderlerinin Paylaştırılması.....	154
2. Yer Değiştirme Talebinin Gerçekleştirilmesi .....	155
I. Transit Mecra Üzerinde Mülkiyet .....	156
J. Mecra Hakkı Sahibinin Sorumluluğu .....	157
K. Mecra Geçirilmesi Hakkının Sona Ermesi.....	158
1. Terkin İle Sona Ermesi .....	158
2. Terkin Dışı Sona Ermesi .....	158
L. Kamu Hukukuna Mahsus Düzenlemeler .....	160
X. GEÇİT HAKLARI.....	161
A. ZORUNLU GEÇİT HAKKI.....	161
1. Zorunlu Geçit Hakkının Amacı.....	163
2. Zorunlu Geçit Hakkının Uygulama Alanı .....	164
3. Zorunlu Geçit Hakkının İçeriği.....	165
4. Zorunlu Geçit Hakkının Şartları.....	167
a. Komşu Taşınmaz .....	167
b. Genel Yola Çıkış İhtiyacı.....	167
c. Geçit Yetersizliği .....	170
d. Durumun Değişmesi.....	173
e. Gelecekte Kullanılacak Taşınmaz .....	174
f. Kusurun Değerlendirilmesi.....	175
5. Hak Sahibi Komşu.....	176
6. Yükümlü Komşu .....	177
7. Geçit Hakkının Tanınmasında Sıra .....	178
8. Geçit Hakkının Doğumu.....	179
a. İrtifak Hakkı ve Tapu Siciline Kayıt .....	179

b. Dava Usulü .....	180
9. Yükümlünün Hakları.....	181
a. Bedel Talebi.....	181
b. Koruyucu Hakların Kullanılması.....	184
c. Şartları Değiştirme Talebi .....	184
d. Tazminat Borcunun Uyarlanması.....	185
10. Zorunlu Geçit Hakkının Sona Erme Sebepleri .....	186
a. Muafiyet ve Terkin Talebi.....	186
b. Taşınmazın Yok Olması .....	186
c. Diğer Sona Erme Sebepleri.....	187
B. DİĞER GEÇİT HAKLARI.....	188
1. Hakların Kapsamı ve Uygulanması .....	190
2. Hakların Doğumu .....	190
3. Talep Hakkı.....	190
XI. SINIRLAR VE ÇİT VEYA DUVAR İLE SINIRLIK .....	191
A. Taşınmaz Sınırları .....	191
B. Sınırlıklar: Hak ve Yükümlülükler .....	193
C. Özellik Arzeden Çit veya Duvar İle Sınırlık.....	195
D. Mülkiyet Şartları.....	196
E. Bakım ve Tasarruf İmkanları.....	196
XII. BAŞKASININ ARAZİSİNE GİRME HAKKI .....	197
A. Orman ve Mer'aya Girme .....	197
B. Sürüklenen Şeyler .....	199
C. Zorunluluk Hali .....	200
XIII. ZORUNLU SU HAKKI TANIMA .....	201

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### §4. TAŞKIN ETKİLERE KARŞI SAVUNMA İMKANLARI

I. Genel Olarak.....	205
II. Komşuluk Hukukuna İlişkin Davalar.....	206



A. Davacı Komşu.....	207
B. Davalı Komşu .....	209
C. Davaların Amacı .....	212
D. Sorumluluğun Şartları.....	212
III. Zarar Tehlikesinin Giderilmesi Davası .....	215
IV. Zarar Tehlikesinin Önlenmesi Davası.....	217
V. Elatmanın Önlenmesi Davası .....	218
A. Elatmanın Önlenmesi Davasının Amacı .....	220
B. Elatmanın Önlenmesi Davasının Şartları.....	223
C. Elatmanın Önlenmesi Davası ve Kesme Hakkı.....	226
VI. Tazminat Davası.....	227
VII. Tespit Davası .....	230
VIII. Zilyetliğin İhlali Davası.....	230
A. Davanın Amacı.....	230
B. Dava Şartları .....	231
C. Usule İlişkin Özellikler .....	232
IX. Kanuni Usul .....	233
A. Yetki ve Muhakeme Usulü.....	233
B. Zamanaşımı .....	234
X. Özel Durum: İnşa Esnasında Etkiler .....	235
XI. Komşuluk Hukuku ve Kamu Malı İlişkisi.....	237
XII. Kamu Hukukunda Koruma Tedbirleri.....	239
XIII. Zabıta Önlemleri.....	240
XIV. Meşru Müdafaa .....	241
SONUÇ .....	243
KAYNAKÇA .....	253