

KAT MÜLKİYETİ HUKUKU ÇERÇEVESİNDE EVCİL HAYVAN BULUNDURMA VE EVCİL HAYVANIN İÇGÜDÜSEL DAVRANIŞINDAN DOĞAN SORUMLULUK

*Pet Keeping and Liability Arising from Instinctive Behavior of Pet under
Condominium Ownership Law*

Güray TÜRKER*

Özet

Kat Mülkiyeti Kanunu, kat mülkiyeti sistemlerini dikey ve yatay kat mülkiyeti olmak üzere iki ayrı sistem üzerinde yapılandırmaktadır. Özellikle toplu yapılarda evcil hayvan bulundurulması kişilerin hayatlarının olağan parçası haline gelmiş ve evcil hayvanlar kat mülkiyetinden doğan ihtilafların konusunu sıklıkla oluşturmaya başlamıştır. Evcil hayvanların yalnızca bağımsız bölümlerdeki içgüdüsel davranışları değil anagayrimenkulün ortak yerleri, eklentileri gibi yerlerdeki içgüdüsel davranışları da hukuki uyumsuzluklara sebep olmaktadır. Bu durum kat mülkiyeti hukuku çerçevesinde evcil hayvan bulundurmanın sınırları ve bundan doğan sorumluluğu gündeme getirmektedir. Anagayrimenkulde evcil hayvan bulundurma öncelikle kat mülkiyetinden doğan borç ilişkisi çerçevesinde incelenmelidir. Kat maliklerinin dürüstlük kuralına uygun davranma ve birbirini rahatsız etmeme borcu ile kat maliklerinin yönetim planı hükümlerine uygun davranma borcu anagayrimenkulde evcil hayvan bulundurmanın sınırlarını oluşturur. Kat mülkiyeti sistemleri yönünden bu sınırların ayrı ayrı incelenmesi gerekir. Öte yandan, evcil hayvanın anagayrimenkul içerisindeki içgüdüsel davranışı ve bundan doğan zarar Türk Borçlar Kanunu m. 67 vd. düzenlenen, kusursuz sorumluluk türlerinden biri olan hayvan bulunduranın sorumluluğu kavramını da karşımıza çıkarır. Taşınmaz malikinin sorumluluğunu düzenleyen Türk Medeni Kanununun m. 730 hükmünün uygulanması meselesi de bu aşamada gündeme gelir. Geniş çerçeveden bakıldığında, anagayrimenkul içerisindeki evcil hayvanın içgüdüsel davranışı neticesinde doğan zarar Kat Mülkiyeti Kanunu, Türk Medeni Kanunu ve Türk Borçlar Kanununu keşiftirebilir. Kat mülkiyetinde hayvan bulundurma sebebiyle doğabilecek zararlarda somut olayın özelliğine göre birden çok sorumluluk halinin şartları gerçekleşebilir.

Anahtar Kelimeler: Evcil hayvan, kat mülkiyeti, hayvan bulunduran, taşınmaz maliki, sorumluluk, zarar, içgüdüsel davranış

➤ Bu makale Etik Kurul iznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee permission.

➤ Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 22.07.2025

➤ Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 30.10.2025

* Dr. Öğr. Üyesi, İstanbul Okan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul/Türkiye, guray.turker@okan.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0002-7845-3961>

Abstract

The Condominium Ownership Law structures the condominium systems as vertical and horizontal. Keeping pets, now a common part of life, often sparks disputes in condominiums due to pets' instinctive behavior in both independent units and shared areas. This raises questions about the limits and responsibilities of pet keeping under condominium law. These limits stem from owners' obligations to act in good faith, avoid disturbing others, and comply with the management plan, and they should be assessed separately for vertical and horizontal systems. Damage caused by pets' instinctive behavior also engages the pet keeper's strict liability under Turkish Code of Obligations Article 67 et seq. and may trigger the real property owner's liability under Turkish Civil Code Article 730. Thus, damages arising from pets in condominiums reflect an intersection of condominium law, property law, and tort law. In some cases, multiple liability may arise depending on the circumstances.

Key words: Pet, condominium ownership, pet owner, property owner, liability, damage, instinctive behavior

GİRİŞ

Ülkemizin sosyal ve ekonomik alanda geçirmekte olduğu değişim ve gelişim kat mülkiyeti hukukuna da doğal olarak temas etmektedir. Bu değişimin ve gelişimin neticesi olarak geçmişte tek parsel üzerindeki anayapıdan oluşan dikey kat mülkiyeti (klasik) sisteminin yanına bir veya birden fazla parsel üzerinde blok yapılar veya münferit bağımsız bölümlerden teşekkül eden yatay kat mülkiyeti (toplu yapı) sistemi de eklenmiştir. Bu değişim, anagayrimenkul içerisinde yer alan bağımsız bölümlerde evcil hayvan bulundurulmasını kişilerin yaşamının doğal bir parçası haline getirmiştir. Özellikle toplu yapılarda bağımsız bölüm sayısının fazlalığına paralel olarak evcil hayvan bulunduran kişi sayısının da fazla olması sebebiyle bu konuda mahkemelerin önüne gelen uyuşmazlık sayısında artış yaşanmaktadır. Doğaldır ki, bu uyuşmazlıkların konusunu oluşturan evcil hayvan türü bilhassa köpekler olmakla beraber anagayrimenkulde bulundurulan hayvan sadece köpeklerden ibaret değildir. Toplu yapıların kat mülkiyeti hukukuna girmesiyle beraber evcil hayvanlara ilişkin uyuşmazlıklar yalnızca bağımsız bölümlerle ilgili değil eklentilerde veya ortak yerlerde cereyan eden olaylara ilişkin de ortaya çıkabilmektedir. Belirtelim ki, bu çalışmada evcil hayvanın içgüdüsel davranışı neticesinde zararın meydana geldiği uyuşmazlıklara odaklanılmaktadır. Bu kapsamda ise, Türk Medeni Kanunu (TMK), Türk Borçlar Kanunu (TBK) ve Kat Mülkiyet Kanununu (KMK) kesiştiren birbiriyle bağlantılı iki mesele ortaya çıkmaktadır: Kat mülkiyeti hukukunda hayvan bulundurmanın sınırları ve evcil hayvanın içgüdüsel davranışı sonucunda ortaya çıkan zararlardan sorumluluk.

Çalışmada, öncelikle kat mülkiyeti hukukunda evcil hayvan bulundurmanın sınırları kat mülkiyetinden doğan borç ilişkileri çerçevesinde, klasik ve yatay kat mülkiyeti sistemleri arasındaki farklılıklara da değinilerek incelenecektir. Ardından, evcil hayvanın içgüdüsel davranışından doğan zararlara ilişkin olarak TBK m. 67 vd. uyarınca öngörülen kusursuz sorumluluk rejimi ele alınacak; son olarak ise bu sorumluluk hâllerinin TMK, TBK ve KMK'daki kesişim noktaları üzerinden değerlendirilmesi yapılacaktır

I. KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDA EVCİL HAYVAN BULUNDURMA VE SINIRLARI

A. Kat Mülkiyeti Sistemleri

Kat Mülkiyeti Kanunu¹ bir arazi (tek parsel) üzerinde birden fazla bağımsız bölümü içinde bulunduran tek anayapının yer aldığı kat mülkiyeti sistemi esas alınarak düzenlenmiştir. Bu tür öğretilde klasik (dikey) kat mülkiyeti olarak da isimlendirilmektedir². Klasik kat mülkiyetinin esaslı unsurları anagayrimenkulden, anayapıdan, anayapı içindeki bağımsız bölümlerden, bağımsız bölümlere özgülenen eklentilerden³, ortak yerlerden⁴ ve bağımsız bölümlere özgülenen arsa payından oluşur.

Bir parsel üzerinde birden fazla kat mülkiyetine konu blok ya da münferit bağımsız bölümün bulunduğu ya da bu şekildeki yapılaşma biçiminin birden fazla parsel üzerinde yer aldığı kat mülkiyeti sistemine de yatay kat mülkiyeti sistemi denmektedir⁵. KMK yatay kat mülkiyeti sistemini “*toplu yapı*” kavramıyla ifade etmektedir. KMK m. 66 uyarınca toplu yapının esaslı unsurları; bir veya birden fazla imar parseli üzerinde blok veya münferit bağımsız bölümden oluşan yapılar, alt yapı tesisleri, ortak yerler, bağımsız bölümlere özgülenen eklentiler, sosyal tesis ve hizmetler ile arsa paylarıdır. Bu unsurların yönetimi ise birbirine bağımlıdır.

Evcil hayvan⁶ bulundurma ve kat mülkiyeti hukuki ilişkisi bağlamında, kat mülkiyeti sisteminin klasik ya da yatay olması hayvan bulundurmanın görünüm

¹ 23.06.1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (RG 02.07.1965/12038)

² Etem Saba Özmen ve Mehmet Şengül, *Kentsel Dönüşümdeki Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Aynı Haklar ve Şerhler* (On İki Levha 2018) 34; Etem Saba Özmen ve Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *Kat İrtifakı* (On İki Levha 2017) 240 vd.; Arzu Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti I* (On İki Levha 2023); Müge Ürem, *Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular* (On İki Levha 2022) 12. Ertaş bu ayrımı olağan kat mülkiyeti, blok kat mülkiyeti ve toplu kat mülkiyeti kavramları üzerinden yapmaktadır. Bkz. Şeref Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi* (3. bs Bilge 2025) 4.

³ KMK m. 2/a hükmüne göre eklenti, “*bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yeri*” ifade eder.

⁴ KMK m. 2/b hükmünde ortak yerler, “*anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerler*” şeklinde tanımlanmaktadır.

⁵ Özmen ve Şengül (n 2) 35; Ürem (n 2) 12.

⁶ Hayvanları Koruma Kanunu m. 3/e’de evcil hayvan, “*insan tarafından kültüre alınmış ve eğitilmiş hayvan*” olarak tanımlanmaktadır. Aynı hükmün (ı) bendinde ise ev hayvanının tanımı verilmektedir. Bu tanıma göre ev hayvanı, “*gerçek veya tüzel kişiler tarafından özellikle evde, iş yerlerinde ya da arazisinde özel ilgi ve refakat amacıyla muhafaza edilen, bakımı ve sorumluluğu sahiplerince üstlenilen her türlü hayvandır.*” Kanundaki bu tanımlayıcı hükümler göz önünde tutulduğunda ev hayvanı olarak akla ilk aşamada kedi, köpek, kuş gelecek olsa da Hayvanları Koruma Kanununda bu konuda bir sınırlama yapılmamaktadır. Bundan ötürü, bu tür hayvanlar dışında kanundaki tanıma uyacak şekilde bakımı ve hakimiyeti üstlenilen at, koyun gibi hayvanlar da evcil hayvan ve hatta ev hayvanı sayılabilecektir. Bununla beraber, somut olayın özelliğine göre sınırlama yapılmasına hukuki bir engel bulunmamaktadır. Kat mülkiyeti hukuku bağlamında ele alındığında anayapıdaki



şekilleri yönünden farklılık yaratır. Bununla beraber, Türk Borçlar Kanununun⁷ m. 67 vd. hükümlerinde düzenlenen hayvan bulunduranın sorumluluğu yönünden ise klasik ya da yatay kat mülkiyeti ayrımı sonuca etki etmez. Nitekim kişinin kontrol ve denetimi altındaki hayvanın davranışı, sonuçlarını anayapı, blok, münferit bağımsız bölüm, bağımsız bölüm, eklenti, ortak yer, sosyal tesis, alt yapı tesisi veya buralarda bulunan kişiler ve eşyalar üzerinde gösterebilir. Fakat söz konusu yersel farklılık TBK m. 67 yönünden farklı sonuçların doğmasına sebep olmaz.

Kat mülkiyetinde hayvan bulundurmanın ve sınırlarının belirlenmesinde çıkış noktası, kat mülkiyetinden doğan borç ilişkisidir. Bu nedenle öncelikle bu kavrama değinilecek, ardından hayvan bulundurmanın kat mülkiyeti sistemlerindeki yansımaları incelenecektir.

B. Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkisi ve Evcil Hayvan Bulundurma

1. Genel Olarak

Borç ilişkisi öğretide geniş anlamda borç ilişkisi ve dar anlamda borç ilişkisi ayrımına tabi tutulmaktadır⁸. Geniş anlamda borç ilişkisi, taraflar arasında bir veya birden çok borcun (alacağın) doğumuna kaynak teşkil eden hukuki ilişkiyi ifade eder⁹. Geniş anlamda borç ilişkisi asli ve ikincil hakları, borçları ve yetki-

veya bloktaki bağımsız bir bölümde at, kurt gibi hayvanların bulundurulması halinde yönetim planı evcil hayvan bulundurmaya izin verse dahi bu tür hayvanların ev hayvanı statüsü kazanamaması gerekir. Dolayısıyla, bir hayvanın evcil hayvan olarak nitelendirilebilmesi o hayvanın ev hayvanı olarak nitelendirilmesini tek başına sağlamaz. Detaylı açıklamalar için bkz. Semih Yünlü, 'Kat Mülkiyeti ve Hayvanlar: Bağımsız Bölümlerde Hayvan Bulundurulması ve İlgili Meseleler' (2021) 2 Namık Kemal Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 307, 310 vd.; Serdar Nart, 'Ev ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi' (2020) 22 [1] Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 123 vd.

⁷ 11.01.2011 tarih ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (RG 04.02.2011/27836)

⁸ Andreas von Tuhr ve Hans Peter, *Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts Erster Band* (3. Auflage Schulthess 1974) 11; Wilhelm Schöenberger ve Peter Jäggi, *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch V. Band Obligationenrecht Teilband V 1a* (Schulthess 1973) Art 1 N 104; Peter Gauch ve diğerleri, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil Band I* (9. Auflage Schulthess 2008) N 26; Max Keller ve Christian Schöbi, *Das Schweizerische Schuldrecht Band I Allgemeine Lehren des Vertragsrechts* (3. Auflage Helbing Lichtenhahn 1988) 6; Ingeborg Schwenzer, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil* (5. Auflage Stämpfli 2009), N 4.01, 4.02; Bruno von Büren, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil* (Schulthess 1964) 1; Alfred Koller, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil* (4. Auflage Stämpfli 2017) N 2.48; Ferit H. Saymen ve Halid K. Elbir, *Türk Borçlar Hukuku I-II Umumi Hükümler* (İsmail Akgün Matbaası 1958) 1; Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-I* (2. bs Fakülteler Matbaası 1980) 16; M. Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1* (19. bs Vedat 2021) N. 10 vd.; Selahattin Sulhi Tekinay ve diğerleri, *Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (7. bs Filiz 1993) 5 vd.; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (29. bs Legem 2024) N 60.

⁹ von Tuhr ve Peter (n 8) 10 vd.; Schöenberger ve Jäggi (n 8) Art 1 N 104; Gauch ve diğerleri (n 8) N 116; Schwenzer (n 8) N 4.02; Koller (N 8) N 2.48; Saymen ve Elbir (n 8) 2; Feyzioğlu (n 8) 15; Oğuzman ve Öz, Cilt 1 (n 8) N 12; Tekinay ve diğerleri (n 8) 6; Eren, Borçlar (n 8) N 62.

leri içerir. Geniş anlamda borç ilişkisi kavramı yalnızca “*borç ilişkisi*” terimiyle de ifade edilir¹⁰.

Dar anlamda borç ilişkisi ise geniş anlamda borç ilişkisinden doğan borçları ifade eder. Bu sebeple dar anlamda borç ilişkisi terimi yerine “*borç*” terimi de kullanılmaktadır¹¹. Alacaklının borçludan yerine getirilmesini istemeye yetkili olduğu bu borç verme, yapma veya yapmama ediminden oluşabilir. Bu bakımdan borç ilişkisi kavramı, borç kavramından daha geniş kapsamlı bir kavramı ifade eder.

Kat Mülkiyeti Kanunu da kat mülkiyetinden doğan borç ilişkileri meydana getirmektedir. Bu borç ilişkisinin unsurlarını, alacaklı, borçlu, edim ve talep hakkı oluşturur. Kat mülkiyetinden doğan borç ilişkisinde alacaklı süje gerçek kişi veya tüzel kişi olabilir. KMK m. 18 vd. hükümlerinde kat malikleri yönünden bazı borçlar öngörülmektedir. Bu borçların yansıması ise her bir kat malikini bir yandan alacaklı sıfatına büründürür. Kat mülkiyetinden doğan borç ilişkisinin borçlu süjesini ise bu ilişkinin edimi ifayla yükümlü olan pasif tarafı oluşturur. KMK m. 18/II gereğince borçlu, kat maliki, kiracılar, oturma hakkı sahipleriyle, bağımsız bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlar olabilir. Belirtelim ki, kat mülkiyetinden doğan borç ilişkisi, klasik anlamda borç ilişkisinden farklı niteliğe sahiptir. Klasik borç ilişkisinde farklı iki tarafı oluşturan alacaklı ve borçlu kat mülkiyeti birliğinde aynı kişilerden oluşmaktadır¹². Başka bir ifadeyle, her kat maliki birbirine karşı borçlu olduğu gibi aynı zamanda birbirinden alacaklıdır. Klasik borç ilişkisinin aksine alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesine dayalı olarak burada borç sona ermemekte, kat maliklerinden her biri, borcunu ifa etmeyen kat malikine karşı alacaklı sıfatıyla talep hakkına sahip olmaktadır.

Kat mülkiyetinden doğan borç ilişkilerinde kat maliklerinin edimleri öncelikle KMK ile düzenlenir; hüküm bulunmayan hâllerde ise KMK m. 9 atıf hükmü gereğince taşınmaz maliklerine ilişkin genel borçlar uygulanır. Hayvan bulundurma bakımından maliklerin iç ilişkideki borçları, özellikle dürüstlük kuralına uygun hareket etme, birbirini rahatsız etmeme ve yönetim planına uyma yükümlülükleri çerçevesinde değerlendirilmelidir.

2. Kat Maliklerinin Dürüstlük Kuralına Uygun Davranma ve Birbirini Rahatsız Etmeme Yükümlülüğü

Kat malikleri gerek bağımsız bölümleri gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, bir-

¹⁰ von Tuhr ve Peter (n 8) 10-11; Schönenberger ve Jäggi (n 8) Vorbem. Art 1 N 9 vd.; Gauch ve diğerleri (n 8) N 115 vd.; Oğuzman ve Öz, Cilt 1 (n 8) N 12, 14; Tekinay ve diğerleri (n 8) 6.

¹¹ von Tuhr ve Peter (n 8) 10 vd.; Schönenberger ve Jäggi (n 8) Vorbem. Art 1 N 9 vd.; Gauch ve diğerleri (n 8) N 115 vd.; Schwenzler (n 8) N 4.01; Oğuzman ve Öz, Cilt 1 (n 8) N.10 vd.; Tekinay ve diğerleri (n 8) 6; Eren, Borçlar (n 8) N. 60.

¹² Ahmet Ayar, *Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri* (2. bs Filiz Kitabevi 2022) 45.



birinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlüdürler (KMK m. 18/I). Bu husustaki borçlar yalnızca kat maliklerinin üzerinde değil, bağımsız bölümlerdeki kiracıların, oturma hakkı sahiplerinin veya bağımsız bölümden herhangi bir şekilde devamlı olarak yararlananların da üzerindedir. Bu borçları yerine getirmeyenlerle birlikte ilgili kat maliki de müteselsilen sorumlu olur (KMK m. 18/II). Belirtelim ki, KMK m. 18/II'deki “doğruluk kaideleri” teriminden anlaşılması gereken Türk Medeni Kanunu¹³ m. 2'de yer alan “dürüstlük kuralı” kavramıdır¹⁴.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 18 özellikle, kat malikleri arasında çıkan uyuşmazlıkların çözümüne ilişkin olarak yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde devreye girer. Nitekim Yargıtay¹⁵ konuya ilişkin olarak emsal bir içtihadında, “Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre anataşınmazda ve bağımsız bölümlerde köpek beslenmesini yasaklayan herhangi bir hükmün yönetim planında olmaması rahatsızlık verdiği saptanan köpeğin uzaklaştırılmasına engel oluşturmaz. Dava konusu edilen köpeğin aralarında davacının da bulunduğu insanlara rahatsızlık verdiği, çıkardığı gürültü ve kokunun yukarıda sözü edilen Yasanın 18. maddesi kapsamında rahatsız etme anlamını taşıdığı” şeklinde değerlendirmede bulunarak yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde KMK m. 18'in uygulama alanı bulacağıın altını çizmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 18 çerçevesinde kat maliki, dürüstlük kuralına uygun hareket etme borcu kapsamında, dürüst, makul ve namuslu bir kişiden beklenen davranışı göstererek, bağımsız bölümü, eklentileri, ortak yerleri diğer kat maliklerine zarar ve rahatsızlık vermeyecek şekilde kullanılmalıdır¹⁶. KMK m. 18 esas olarak, TMK m. 737'de öngörülen komşuluk hukukundan doğan mülkiyet hakkı kısıtlamalarının kat mülkiyeti hukukundaki özel görünümüdür¹⁷. TMK m. 737

¹³ 22.11.2001 ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (RG 08.12.2001/24607)

¹⁴ Mustafa Reşit Karahasan, *Kat Mülkiyeti Hukuku Birinci Cilt* (Arıkan 2007) 225; Ertaş, Şerh (n 2) 183; Genç Arıdemir (n 2) 672; Ayar (n 12) 63; Muhammet Sönmez, *Kat Mülkiyetinde Hâkimin Müdahalesi* (Seçkin 2024) 46; Mahir Ersin Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku* (10. bs. Seçkin 2021) 286.

¹⁵ Y 18 HD, E 2016/5445, K 2016/8200, T 23.05.2016. Benzer kararlar için bkz. Y 20 HD, E 2017/2190, K 2018/6103, T 01.10.2018; Y 20 HD, E 2018/757, K 2019/1693, T 12.03.2019 (Kazancı E. T.; 12.06.2025).

¹⁶ KMK m. 74 hükmünün atfıyla, toplu yapılarda da kat malikleri dürüstlük kuralına uygun davranma ve birbirlerini rahatsız etmeme borcu altındadır.

¹⁷ Genç Arıdemir (n 2) 662; Sönmez (n 14) 48. KMK m. 18 ve TMK m. 737'nin yarıştığı, hak sahibinin dilerse KMK dilerse TMK m. 737'de düzenlenen komşuluk hukuku hükümlerine göre talepte bulunabileceği yönündeki görüş için bkz. Genç Arıdemir (n 2) 662; Sönmez (n 14) 133. Kanaatimizce, KMK'da somut olaya uygulanacak özel bir hükmün bulunmaması durumunda komşuluk hukukuna ilişkin TMK m. 737 vd. uygulama alanı bulur. Aynı görüşte, Karahasan (n 14) 226; Bilge Onaran Ertan, *Mülkiyet Hakkının Komşuluk Hukukundan Doğan Sınırlamaları* (On İki Levha 2023) 45; Germeç (n 14) 287. Ertaş, KMK m. 18 ve TMK m. 737'nin aynı amaca yöneldiğini belirtmektedir. Bkz. Ertaş, Şerh (n 2) 184.

hükmüne göre, “Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür.” Bu bakımdan, KMK m. 18’deki kat maliklerinin “birbirlerini rahatsız etmeme borcu” TMK m. 737 hükmündeki komşuluk hukuku sınırlamaları da göz önünde tutularak değerlendirilmelidir¹⁸. Bu sebeple rahatsızlık kavramı, TMK m. 737’de düzenlenen ve çevre etkileri yaratan müdahaleleri de kapsar¹⁹.

Kat Mülkiyeti Kanununda havyan bulundurmaya engelleyen bir hüküm bulunmamakla birlikte, KMK m. 18’de düzenlenen kat maliklerinin dürüstlük kuralına uygun davranma ve birbirini rahatsız etmeme yükümlülüğü kat mülkiyeti hukukunda hayvan bulundurmanın sınırlarını çizer.

3. Kat Maliklerinin Yönetim Planı Hükümlerine Uygun Davranma Yükümlülüğü

a. Genel Olarak Yönetim Planı

Kat maliklerinin anagayrimenkulün yönetimi hususunda düzenledikleri hukuki işlemlerden belki de en önemlisi yönetim planıdır. Türk hukukunda kat mülkiyeti kurulurken yönetim planının yapılması ve tapu sicil müdürlüğüne ibraz edilmesi zorunludur. Nitekim kat mülkiyetinin kurulması kenar başlıklı KMK m. 12/1 (b) hükmünün açık ifadesinde yer aldığı üzere, “bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı” kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine ibraz edilmek zorundadır.

Yönetim planını bir nevi tanımlayan ve hukuki niteliğini belirten KMK m. 28/I’e göre, “Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.” Yönetim planı bu niteliği ile kat malikleri arasındaki hukuki ilişkileri, kat malikleri birliğinin organizasyonunu, kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümlerle, eklentilerin ve ortak yerlerin kullanma, yararlanma esasları ile anagayrimenkulün yönetim konularını düzenleme altına alan bir hukuki işlemdir²⁰.

Gerek KMK m. 18/I gerekse TMK m. 737 hükümleriyle ilgili olarak komşuluk hukuku çerçevesindeki hükmün ihlali halinde TMK m. 730 uygulama alanı bulur. Bkz. Karahasan (n 14) 226; Ertaş, Şerh (n 2) 184; Onaran Ertan (n 17) 47, Germeç (n 14) 28.

¹⁸ Genç Arıdemir (n 2) 659; Ayar (n 12) 70.

¹⁹ TMK m. 737/II hükmüne göre, “Özellikle, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel âdete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek yasaktır.”

²⁰ Genç Arıdemir (n 2) 469; İlhan Öztrak, ‘Kat Mülkiyetinde yönetim Planı’ (1967) 22 [3] AÜSBFD 113.



Kat Mülkiyeti Kanunu m. 18/I de kat maliklerinin gerek bağımsız bölümleri gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken yönetim planı hükümlerine karşılıklı olarak uymakla yükümlü olduğunu düzenlemektedir. Toplu yapılarla ilgili olarak ise KMK m. 70/I, yönetim planının toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağladığını düzenleme altına almaktadır.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 28/II ise, yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıkların KMK'ya ve genel hükümlere göre karara bağlanacağını öngörmektedir. Aslında bu hüküm yalnızca anagayrimenkulün yönetiminden doğan uyuşmazlıklar yönünden değil anagayrimenkulün yönetimi, kullanma maksat ve şekliyle yönetime ait diğer hususlar yönünden de uygulama alanı bulur. Belirtilmelidir ki, yönetim planının içeriği kanunun emredici hükümlerine aykırılık teşkil etmemelidir²¹. Bu sebeple, kat mülkiyeti hukukundan doğan uyuşmazlıkların çözümüyle anagayrimenkulün yönetilmesinde uygulanacak hukuk kuralları normlar hiyerarşisi de dikkate alınarak sırasıyla; emredici hukuk kuralları, kat malikleri arasındaki hukuki işlemler (yönetim planı, resmi senet, kat malikleri kurulu kararları) ve yedek hukuk kuralları şeklinde olmalıdır²².

Yönetim planı yalnız onu imzalamış olan kat maliklerini değil, aynı zamanda onların külli ve cüzi haleflerini de bağlar (KMK m. 28/IV)²³. Dolayısıyla yönetim planı, yalnızca onu oluşturan kat malikleri için değil; bağımsız bölümü sonradan edinecek, üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olacak veya kira ya da başka bir sözleşme ile kullanacak kişiler için de önem taşır. Bu nedenle, bu kişilerin bağımsız bölümü edinmeden ya da kullanmaya başlamadan önce yönetim planını incelemeleri gerekir²⁴. Bu noktada ise evcil hayvan bulundurmaya ilişkin olarak yönetim planında yer alan düzenlemeler gündeme gelir.

b. Evcil Hayvan Bulundurmaya İlişkin Olarak Yönetim Planlarında Yer Alan Düzenlemeler

Yürürlükteki mevzuatımızda bağımsız bölümlerde evcil hayvan bulundurulmasını yasaklayan bir hüküm bulunmamaktadır. Öte yandan, kat malikleri için

²¹ Bu sonuca KMK m. 27 hükmünden de varlabilecektir. İlgili hüküm gereğince “*Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.*” Her ne kadar bu hüküm kat malikleri kuruluşuyla ilgili bulunsada da kat malikleri tarafından meydana getirilen ve değiştirilebilen yönetim planı da hüküm kapsamına girmelidir. Bkz. Abdülkadir Arpacı, *Kat Mülkiyetinde Yönetim* (Temel 1994) 50.

²² M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku* (25. Bası Filiz 2023) N 2105 vd.; Şeref Ertas, *Eşya Hukuku* (16. bs Barış 2021) N 1990; Genç Arıdemir (n 2) 463; Mertkan Uçkan, ‘Ev ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi Hakkında Bir Değerlendirme’ (2013) 8 [Özel Sayı] 2845, 2858.

²³ KMK m. 74 atfı hükmüyle KMK m. 28/IV kıyasen toplu yapılar için de uygulanır.

²⁴ KMK m. 28/V gereğince, yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır. Dolayısıyla, tapu sicilin aleniyeti ilkesi kapsamında ilgili kişiler yönetim planını inceleyebilir.

adeta bir anayasa gibi işlev gören yönetim planlarında evcil hayvan bulundurmaya ilişkin hükümlere çoğunlukla rastlanmaktadır. Ekseriyetle de bu düzenlemeler anagayrimenkul ve anagayrimenkulün unsurlarından olan bağımsız bölümlerde evcil hayvan bulundurmaya yasaklayıcı ve kısıtlayıcı nitelikteki düzenlemeler şeklinde kendini göstermektedir.

Öncelikle belirtmek gerekirse, yönetim planında evcil hayvan bulundurmaya yasaklayıcı veya kısıtlayıcı bir hükmün bulunmaması durumunda evcil hayvan bulundurmaya ilişkin baştan bir tartışma gündeme gelmez. Başka bir ifadeyle, salt hayvan bulundurma KMK'dan doğan yükümlüklerinin ihlal edilme sebebi olarak gösterilemez ve evcil hayvanın tahliye sebebi olarak ileri sürülemez²⁵. Fakat, evcil hayvan bulundurmanın genel kısıtlamasını KMK m. 18/I hükmünde yer bulan kat maliklerinin dürüstlük kurallarına uygun davranma ve birbirini rahatsız etmeme borcu oluşturur²⁶. Bu sebeple, burada komşuluk hukuku kuralları gözetilmek durumundadır.

Öte yandan, yönetim planlarında evcil hayvan bulundurmaya ilgili yasaklayıcı hükümler bulunabileceği gibi kısıtlayıcı hükümler de bulunabilir. Yönetim planlarında çoğunlukla hiçbir koşulda evcil hayvan bulundurulamayacağına dair hükümlere yer verilmektedir. Yönetim planında bu şekilde yer alan hükümlerin geçerliliği öğretide²⁷ tartışma konusu olmakla beraber Yargıtay yönetim planındaki yasaklayıcı hükme aykırılık teşkil eden bu halde, evcil hayvanın diğer kat maliklerine rahatsızlık verip vermediğine bakmaksızın evcil hayvanın tahliyesine karar vermektedir²⁸. Kanaatimizce, yönetim planlarında evcil hayvan bulundu-

²⁵ “Yönetim planında köpek beslenmesi konusunda bir yasak bulunmadığına göre Kat Mülkiyeti Kanununun 18. maddesinin 1. fıkrasında yazılı rahatsız etmeme koşulunun kanıtlanması gerekir. Köpek, evcil bir hayvan olup günümüzde birçok ailenin beslediği hayvanlardandır. O sebeple köpeğin bizatihi varlığının rahatsız edici bir unsur olarak kabulü mümkün değildir” denilmek suretiyle üstte açıklanan uygulama belirtilmiştir.” Y 18 HD, E 2014/6465, K 2014/1257 T 11.09.2014

²⁶ TMK m. 737’de belirtilen komşuluk hukuku kurallarının da bu konuda göz önünde tutulması gerektiği yönünde bkz. Ayar (n 12) 75; Nart (n 6) 156.

²⁷ Karahasan, yönetim planında tek başına var olan hükmün evcil hayvanın tahliyesi için yeterli bulunmadığını, KMK m. 18 ve TMK m. 737’deki sınırların aşılması halinde hayvanın tahliyesine karar verilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bkz. Karahasan (n 14) 237 vd.

Şenpolat, yönetim planında yer alan yasaklayıcı hükmün ev ve süs hayvanlarını kapsayamayacağını, çiftlik hayvanları yönünden bu yönde karar alınabileceğini savunmaktadır. Bkz. Ahmet Kemal Şenpolat, ‘Evcil Hayvanlar ve Hukuksal Sorunlar’ (2007) 81 [2] İBD 601, 603.

Nart, KMK m. 28 esas alındığında yönetim planında bu şekilde bir hükmün yer alamayacağı, kişilerin kendi bağımsız bölümü içerisinde evcil hayvan bulundurmasını yasaklamanın kişi ve konut dokunulmazlığını, mülkiyet hakkına aykırılık teşkil edeceği görüşündedir. Bkz. Nart (n 6) 159. Benzer görüş için bkz. Elif Yavuz, ‘Yönetim Planının Hukuki Niteliği Kapsamında Bağımsız Bölümlerde Evcil Hayvan Beslenmesi (2019) 5 [10] Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 53, 65 vd.; Uçkan (n 22) 2867 vd.

²⁸ “634 sayılı Kanun’un 28 inci maddesine göre tüm kat maliklerini bağlayıcı sözleşme niteliğinde olan yönetim planında, anagayrimenkulün bağımsız bölüm ve eklentilerinde kedi, köpek gibi hayvanların beslenmesi açıkça yasaklanmışsa, bağımsız bölümde beslenen kedi ve köpek çevreye rahatsızlık vermemiş olsa dahi uyumsuzluk halinde mahkemece yönetim planının uygulanması zorunludur.”



rulmasının yasaklanması, kişilerin kendi bağımsız bölümlerinde sahip oldukları mülkiyet hakkından doğan yetkilerin kullanılmasına engel teşkil etmektedir. Evcil hayvan bulundurmaya ilişkin bu durum mülkiyet hakkının özünü zedeler niteliktedir. Nitekim mülkiyet hakkı, Anayasa ve Türk Medeni Kanunu hükümleri çerçevesinde sınırlamalarla dengelenmektedir. Bu sebeple, özellikle komşuluk hukukuna ilişkin mülkiyet hakkı sınırlandırmaları çerçevesinde evcil hayvan bulundurmaya ilişkin menfaat çatışmalarının çözülmesi gerekir.

Bununla beraber, yönetim planlarında yalnızca evcil hayvan bulundurmaya tamamen yasaklayan hükümler değil evcil hayvan bulundurmaya belirli şart ve kısıtlamalara tabi tutan hükümler de bulunabilir. Kat maliklerinin kedi, köpek haricinde evcil hayvan besleyemeyeceğine ilişkin hükümler²⁹, kat maliklerinin evlerinde en fazla bir evcil hayvan bulundurabileceğine ilişkin hükümler, evcil hayvanların ortak yerler ve eklentilerde bulundurulamayacağı yalnızca bağımsız bölümlerde bulundurulabileceğine³⁰ ilişkin hükümler veya ortak yerlerde gezdirilmesi esnasında hayvanın tasmalı gezdirilmesine ilişkin hükümler, evcil hayvan bulundurmanın kat malikleri kurulu kararından çıkan izne bağlı olduğuna ilişkin hükümler³¹ bu kapsamda örnek olarak gösterilebilir. Bu tür hallerin bazılarında görüldüğü üzere salt evcil hayvanın bulundurulması tahliye sebebi oluşturmaz.

C. Kat Mülkiyeti Sistemleri Çerçevesinde Hayvan Bulundurma Hallerinin Sınırları

1. Genel Olarak

Evcil hayvan bulundurma meselesi dikey ve yatay kat mülkiyeti sistemleri bakımından ayrı ayrı incelenmelidir. Dikey sistemdeki anayapılar ile yatay sistemdeki blok yapılar da bu ayrım büyük önem taşımazken, münferit bağımsız

Bkz. Y 5 HD, E 2024/6506, K 2025/1722, T 11.02.2025. Benzer kararlar için bkz. Y 20 HD, E 2017/2876, K 2018/2759, 09.04.2018; Y 18 HD, E 2017/3515, K 2018/3192, T 30.04.2018; Y 20 HD, E 2017/2534, K 2018/1257, T 21.02.2018 (Kazancı E. T.; 02.06.2025). Aynı yöndeki görüş için bkz. Germeç (n 14) 289.

²⁹ Y 18 HD, E 2010/3306, K 2010/6247, T 26.04.2010 (Kazancı E. T.; 26.05.2025)

³⁰ “Yönetim planının 3/B-1 maddesi içeriğinden; anataşınmazın bahçesinde veya balkonunda köpek beslenmesinin yasaklandığı, köpeğin yalnızca ev içinde beslenmesine izin verildiği açıkça anlaşılmaktadır. Davalının bahçeye köpek kulübesi yapmak suretiyle köpek beslediği toplanan delillerle kanıtlandığına göre, mahkemece bu eyleminin önlenmesine, köpek kulübesinin kaldırılmasına, ortak alanın eski hale getirilmesine karar verilmesi gerekirken, yönetim planı hükmüne uygun bulunmasına karşın bağımsız bölümde köpek beslenmesinin önlenmesine karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Bkz. Y 18 HD, E 2011/6339, K 2011/7755, T 27.06.2011. Benzer karar için bkz. Y 18 HD, E 2010/3306, K 2010/6247, T 26.04.2010 (Kazancı E. T.; 13.06.2025)

³¹ “Ana taşınmaza ait yönetim planının 10. Maddesinin (b) bendinde kat maliklerinin kat malikleri kurulunca müsaade edilmedikçe bağımsız bölümlerinde kedi, köpek vs. gibi hayvan besleyemeyecekleri açıkça belirtilmiş olduğu anlaşılmakla mahkemece yazılı olduğu şekilde davanın kabulüne karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemesine göre sair temyiz itirazları yerinde değildir.” Bkz. Y 20 HD, E 2017/2876, K 2018/2759, T 09.04.2018. Benzer karar için bkz. Y 20 HD, E 2017/3515, K 2018/3192, T 30.04.2018 (Kazancı E. T.; 13.06.2025).

bölümlerin yer aldığı yatay sistemlerde bu ayırım önem taşır. Her iki sistemde de sınırlar KMK m. 18/I, TMK m. 737 ve yönetim planı ile çizilir. Bu sebeple inceleme yapılırken yönetim planında yasaklayıcı ve kısıtlayıcı bir hüküm bulunup bulunmaması yönünden de ayırım yapılması gerekir. Dolayısıyla, yönetim planında yasaklayıcı veya kısıtlayıcı hükümlerin varlığı ayrıca dikkate alınmalıdır. Ek olarak, hayvan bulundurma yalnızca bağımsız bölümleri değil, ortak alanlar ve eklentileri de ilgilendirdiğinden inceleme bu yönleri de kapsamalıdır.

2. Dikey Kat Mülkiyeti Sisteminde Hayvan Bulundurma Hallerinin Sınırları

Kat mülkiyeti sisteminde evcil hayvan bulundurmaya ilişkin ihtilaflarda öncelikle yönetim planındaki düzenlemeler dikkate alınır. Yönetim planında yasaklayıcı hüküm varsa, salt hayvanın bulundurulması dahi ihlal olarak değerlendirilebilir ve tahliye sebebi olabilir. Kısıtlayıcı hüküm bulunması halinde ise kısıtlamayı aşan durumlarda tahliye gündeme gelir. Buna karşılık, hiç düzenleme olmaması veya izin verici hükümlerin bulunması durumunda sınırların nasıl çizileceği ayrıca aydınlatılmalıdır.

İlk olarak vurgulanmalıdır ki, yönetim planında evcil hayvan bulundurulmasına dair açık bir düzenlemenin yokluğu, evcil hayvan bulundurulmasının yasaklandığı şeklinde yorumlanamaz³². Zira yasaklayıcı hükümlerin açık ve istisnai olarak öngörülmesi gerekir. Bununla birlikte, kat malikleri ve bağımsız bölümden devamlı surette faydalananlar KMK m. 18/I ve TMK m. 737 gereğince dürüstlük kuralına ve komşuluk hukuku kurallarına uygun hareket etmekle yükümlüdür. Bu bakımdan, yönetim planında evcil hayvan bulundurmaya ilişkin hüküm bulunmaması sınırsız hareket serbestisi tanımaz. KMK m. 15 hükmünün lafzı bu bağlamda karışıklığa sebep olmamalıdır. Söz konusu hükme göre, “*Kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.*” Esasen TMK’deki mülkiyet hakkına işaret eden bu hüküm bir yandan taşınmaz mülkiyetine ilişkin sınırlamaları da içinde barındırmaktadır. Bu sebeple, yönetim planında yasaklayıcı veya kısıtlayıcı hüküm bulunmayan hallerde KMK m. 15 gereği evcil hayvan bulundurma hakkına sahip olunması dürüstlük kuralına ve komşuluk hukukundan doğan kurallara uygun davranılmasına bağlıdır. Kat mülkiyeti hukuku sisteminde evcil hayvan bulunduran, komşularını rahatsız etmeme ve haklarını gözetme borcu altındadır. Evcil hayvan bulundurmanın taşkınlık arz edip, tahammül ve hoşgörü sınırı aşıp rahatsızlık verdiği hallerde ihlalin varlığı gündeme gelir³³. Bulundurulan hayvan sayısı, hayvanının

³² KMK m. 28/II, yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıkların KMK ve genel hükümlere göre karara bağlanacağını düzenlemektedir. Bu bakımdan gerek KMK gerekse genel hükümlerde kat mülkiyeti sisteminde evcil hayvan bulundurmaya ilişkin bir yasak hükmü bulunmadığından ötürü de bu sonuca varılır.

³³ Ayar (n 12) 75; Yavuz (n 27) 53 vd.; Uçkan (n 22) 2880. Evcil hayvanın verdiği her rahatsızlık ihlale neden olmaz. Buradaki sınırı hoşgörü sınırını aşan rahatsızlıklar oluşturur. Belirtilmelidir ki,

cinsi ve nitelikleri, hayvanın saldırgan olup olmadığı, hayvanın gürültü çıkarıp çıkarmadığı, hayvanın kokuya veya kirliliğe neden olup olmadığı bu konuda inceleme konusu yapılır³⁴.

Dikey kat mülkiyetinde bağımsız bölümlere yönelik kanundan doğan bu kısıtlamalar ortak yerler ve eklentiler için de geçerlidir. Daha açık bir anlatımla, özellikle ortak yerlerde evcil hayvan bulunduranın diğer kişileri rahatsız etmeme, dürüstlük kurallarına uygun davranma, zarar tehlikesini önlemek için gerekli özeni gösterme borcu vardır. Dolayısıyla, ortak yerlerde tasmasız, ağızlıksız şekilde evcil hayvanı gezdirmek ya da evcil hayvanın ortak yerlere zarar vermesi, kirlilmesi bu borcun ihlaline neden olur.

Yönetim planında hayvanların bulundurulmasına izin veren bir hükmün varlığı halinde de TMK m. 737 ve KMK m. 18/I hükümlerinden doğan borçlar devam eder. Belirtildiği üzere, yönetim planında evcil hayvan bulundurmaya izin verilmekle beraber evcil hayvan bulundurma bazı sınırlamalara tabi tutulabilir. Bu sınırlamalar ortak yerler ve eklentilerle ilgili olabileceği gibi bağımsız bölümlerle de ilgili olabilir. Evcil hayvanların sadece bağımsız bölümlerde bulundurulup ortak yerlerde bulundurulmasının yasaklandığı (tasmayla gezdirme dahi olsa), ortak yerlerde belirli saat aralıklarında bulundurmanın düzenlendiği, ortak yerlerde hayvanların sadece hayvanlara tahsis edilen yerlerde bulundurulabildiği, bağımsız bölümler ve eklentilerinde bulundurulabilecek hayvan sayısına³⁵ ve cinsine ilişkin kısıtlamaların mevcut olduğu yönetim planı hükümleri bu bağlamda örnek gösterilebilir.

3. Yatay Kat Mülkiyeti Sisteminde Hayvan Bulundurma Hallerinin Sınırları

Yatay kat mülkiyeti sistemi, bir parsel üzerinde birden fazla kat mülkiyeti-ne konu blok ya da münferit bağımsız bölümün bulunduğu ya da bu şekildeki yapılaşma biçiminin birden fazla parsel üzerinde yer aldığı sistemdir. KMK'da toplu yapı terimiyle ifade edilen yatay kat mülkiyetinde evcil hayvan bulundurmaya ilişkin yasaklar ve kısıtlamalar bağımsız bölümler, alt yapı tesisleri, ortak yerler, bağımsız bölümlere özgülenen eklentiler ile sosyal tesislerin tamamında veya bir kısmında ortaya çıkabilir. KMK m. 74 atıf hükmüyle, dikey kat mülkiyeti kapsamında uygulama alanı bulan dürüstlük ve komşuluk hukuku kuralları

evcil hayvanın tahliyesi son çare olarak göz önünde tutulmalıdır. Nitekim, hâkim KMK m. 33'ün kendisine tanıdığı geniş takdir hakkı sayesinde evcil hayvanın tahliyesinden önce başka önleyici tedbirler alınmasını değerlendirmelidir. Bkz. Uçkan (n 22) 2882.

³⁴ Ayar (n 12) 76; Yavuz (n 27) 53, 60 vd.

³⁵ “Davalının anataşınmazda, bağımsız bölümde çok sayıda kedi köpek beslediği anlaşılmaktadır. Kat Mülkiyeti Yasası'nın 18. maddesi gereğince kat malikleri gerek bağımsız bölümleri gerek eklenti ve ortak yerleri kullanırken karşılıklı olarak birbirlerini rahatsız etmemekle yükümlü olup, anataşınmazın yönetim planında bağımsız bölümlerde köpek beslenmesini engelleyen bir hükmün bulunmadığı, yerinde yapılan keşif, bilirkişi raporu ve tanık beyanları ile tüm dosya kapsamına göre davalı tarafından beslenen kedi ve köpeğin çevreye rahatsızlık verdiği tesbit edilmiştir.” Y 18 HD, E 2014/4753, K 2014/8136, T 05.05.2014 (Kazancı E. T.; 13.06.2025)

toplu yapılarda da uygulama alanı bulur. Yalnızca blok yapılardan oluşan toplu yapılardaki bağımsız bölümler, ortak yerler, sosyal tesisler ve eklentiler yönünden evcil hayvan bulundurmada dikey kat mülkiyetinden farklılık arz eden bir durum ortaya çıktığı pek söylenemez.

Münferit bağımsız bölümlerden oluşan ya da münferit bağımsız bölümleri de bünyesinde barındıran toplu yapılarda ise kat mülkiyeti bağlamında bahçenin niteliği ile evcil hayvan bulundurmaya ilişkin sonuçları ele almak gerekir. Bahçelerin niteliği hakkında ortak yerleri düzenleyen KMK m. 4 ve eklentileri düzenleyen KMK m. 6'da açık bir hüküm bulunmamaktadır. Bahçenin nitelendirilmesi bu bağlamda somut olaya göre değişkenlik gösterir Toplu yapıda ortaklaşa kullanıma ve yararlanmaya özgülenen bir bahçe KMK m. 4 gereği ortak yer niteliğine sahip olur. Münferit bağımsız bölümler yönünden değerlendirildiğinde ise sınırları kadastro planı ve tapu haritasında belirlenmek suretiyle bahçe alanları yaratılarak bağımsız bölüm dışındaki bu alanların münferit bağımsız bölümlere eklenti olarak özgülenmesi mümkündür. Dolayısıyla, münferit bağımsız bölümlerin önünde veya arkasında sınırları belirli eklenti niteliğinde bahçeler oluşturulabilir³⁶. Bunun neticesi olarak, eklenti bahçeler üzerinde münferit bağımsız bölüme bağlı olarak mülkiyet hakkının sağladığı hak ve yetkiler kullanılabilir³⁷.

Münferit bağımsız bölümlerin eklenti niteliğindeki bahçesinde evcil hayvan bulundurmaya dönük olarak uygulamada en sık rastlanılan haliyle köpek kulübesi bulundurma meselesi de irdelenmelidir. Bu sorun da esas olarak yönetim planında yasaklayıcı veya kısıtlayıcı bir hüküm bulunup bulunmaması ayrımına göre çözümlenmelidir. Çeşitli ihtimaller üzerinden değerlendirildiğinde; yönetim planında açıkça bağımsız bölümlerde, eklentilerde ve ortak yerlerde evcil hayvan bulundurmanın yasaklandığı hallerde eklenti niteliğindeki bahçede de evcil hayvan bulundurulamaz. Yönetim planında yalnızca bağımsız bölümler ve ortak yerlerde evcil hayvan bulundurulmasının yasaklandığının yazıldığı hallerde ise bu yasağın eklentilerin bütünüyle parça niteliği göz önünde tutularak bahçeyi de kapsadığı kabul edilmelidir. Diğer bir ihtimal olarak, yönetim planında evcil hayvanların yalnızca bağımsız bölüm içerisinde bulundurulabileceğinin düzenlenmesi halinde ise bahçede kulübe vb. yapının bulunmaması gerekir.

³⁶ Etem Saba Özmen, 'Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer-Eklenti Ayrımı İçerisindeki Yeri' (1990) [1] 73, 86 vd.

³⁷ Eklenti niteliğindeki bahçe KMK gereği özgülendiği bağımsız bölümün bütünüyle parçası sayılacağından, bağımsız bölümle ilgili her türlü hukuki tasarruf da aslın kaderine tabi olacaktır. Bkz. Özmen (n 36) 87; Ertaş, Şerh (n 2) 40; Arpacı (n 21) 25; Genç Arıdemir (n 2) 113; Germeç (n 14) 122.

Bazı yazarlar göre ise eklenti teknik anlamda bütünüyle parça olmayıp, eklenti üzerindeki hak bağımsız bölüm üzerindeki hakka bağlıdır. Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 22) N 2100; Kemal T. Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, Türk Eşya Hukuku (2 bs. Ankara Hukuk Fakültesi Yayınları 1984) 446.



Evcil hayvan bulundurmanın yönetim planındaki hükümle “*kat malikleri kurulunun iznine*” bağlanması haliyle de karşılaşılabılır. Bu halde, yönetim planında özel bir çoğunluk öngörülmediği sürece KMK m. 30³⁸ gereğince oy çokluğu aranır.

Yönetim planında yasaklayıcı ve kısıtlayıcı bir hüküm bulunmadığı hallerde ise eklentinin bütünleyici parça niteliği esas alınarak eklenti niteliğindeki bahçeye kulübe vb. yapılar konulabilmelidir. Öte yandan, eklenti niteliğindeki bahçede evcil hayvan bulundurma yine dürüstlük kuralı ve komşuluk hukukundan doğan sınırlamalara tabi olur. Örneğin, bahçede yer alan köpek kulübesinde bulunduran köpeğin sürekli havlaması ya da kokuya sebep olması gibi hallerde hakim müdahalesiyle kulübenin kaldırılması ve evcil hayvanın yalnızca bağımsız bölüm içerisinde bulundurulması şeklinde karar verilebilir.

II. HAYVAN BULUNDURANIN SORUMLULUĞU

A. Genel Olarak

Hayvan bulunduranın, bulundurduğu hayvanın üçüncü kişilere vermiş olduğu zararlardan doğan sorumluluğu kusursuz sorumluluk türlerinden olağan sebep sorumluluğu³⁹ olarak TBK m. 67-68 hükümlerinde düzenlenmektedir⁴⁰. Olağan sebep sorumluluğunda sorumluluk kusura değil, objektif özen gösterme yükümlülüğünün ihlaline dayanmakta, gerekli özenin gösterilmemiş olduğu ve zararın bu sebeple meydana geldiği karine olarak kabul edilmektedir⁴¹. Bu bakımdan

³⁸ “Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.”

³⁹ Olağan sebep sorumluluğunun temelinde yatan düşünce, “kişinin kendi hakimiyet alanındaki kişi ve şeylerin üçüncü kişilere verdiği zararlardan sorumlu olmasıdır. Buna göre kişi, hakimiyetindeki kişi ve şeyleri gözetim altında tutma ve denetleme imkanına sahip olup, bunların başkalarına zarar vermesi için gerekli dikkat ve özeni göstermekle yükümlüdür. Bu objektif özen yükümlülüğünün ihlali hakimiyet sahibi kişinin sorumluluğunu gerektirir.” Bkz. von Tuhr ve Peter (N 8) 452 vd.; M. Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2* (16. bs Vedat 2021) N 27; Eren, Borçlar (n 8) N.1910; O. Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt V/1, 2* (2. bs Seçkin 2019) N.55, 1552 vd.; Andreas Furrer, Markus Muller-Chen ve Bilgehan Çetiner, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (2. bs On İki Levha 2022) N. 1020 vd.; Nesibe Takcı, *Hayvan Bulunduranın Sorumluluğu* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi 2021) 28.

⁴⁰ von Tuhr ve Peter (n 8) 452 vd.; Anton K. Schnyder, *Basler Kommentar Obligationenrecht I Art. 1-529* (4. Auflage Helbing Lichtenhahn 2007) Art 52 N 1; Max Keller ve Sonja Gabi, *Das Schweizerische Schuldrecht Band II Haftpflichtrecht* (2. Auflage Helbing & Lichtenhahn 1988) 177; Bernhard Berger, *Allgemeines Schuldrecht* (2. Auflage Stämpfli 2012) N 1886; Schwenzner (n 8) N. 53.04; Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N 27; Eren, Borçlar (n 8) N 1981; Antalya (n 39) N1552; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (23. bs Turhan Kitabevi 2019) 438; Mustafa Alper Gümüüş, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri* (Yetkin 2021) 492; Merve Keskin Orhan, *Türk Borçlar Hukukunda Hayvan Bulunduranın Sorumluluğu* (Seçkin 2020) 53. Sorumluluğunun hukuki niteliğinin tehlike sorumluluğu olduğu yönündeki görüş için bkz. Feyzioğlu, (n 8) 643; Tekinay ve diğerleri (n 8) 513; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner (n 39) N 1059

⁴¹ Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N 27; Haluk Nami Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (20. bs Beta 2024) N 119.

hayvan bulunduranın sorumluluğunda, kontrolü altında hayvan bulunduran kişinin hayvanın başkalarına zarar vermemesi için gerekli tedbirleri alma hususunda kendisine yüklenen özen gösterme borcunu ihlal etmiş olması gerekir⁴². Hayvan bulunduranın sorumluluktan kurtulabilmesi için TBK m. 67/II'nin aradığı gerekli özen, durum gerektirdiği bütün dikkat ve tedbirdir⁴³.

B. Sorumluluğun Şartları

1. Hayvan Bulundurma İlişkisinin Varlığı

a. Genel Olarak

Hayvan bulunduranın sorumluluğu ancak üzerinde egemenlik bulunan hayvanların verdikleri zararlarda söz konusu olur. Bu sebeple, hayvan bulundurma ilişkisinin varlığı TBK m. 67'nin uygulama alanı bulabilmesi için zorunludur. Bulundurma ilişkisinden söz edilebilmesi için kişi hayvana bakmalı ve hayvan üzerinde kişinin kontrolüyle denetimi sağlanmış olmalıdır. Kontrol ve denetim içinde yönetim unsurunu da barındırır. Bakım ve kontrol ilişkisinin fiili olarak geçici ve kısa süreli kaybedilmesi hallerinde hayvan bulunduranın sorumluluğu ortadan kalkmaz⁴⁴.

Hayvan bulunduranın sorumluluğunu açıklarken hayvan kavramına da değinmek gerekir. TBK m. 67 bağlamında hayvan, kişiler tarafından bakılabilmesi ve yönetilebilmesi için üzerinde egemenlik kurulabilen hayvandır⁴⁵. Kedi, köpek, at, koyun, inek, tavuk gibi evcil hayvanlar TBK m. 67 kapsamında hayvan olarak nitelendirilir. Vahşi hayvanlar ise ancak bakım ve yönetim altında ise TBK m. 67

⁴² von Tuhr ve Peter, (n 8) 453; Karl Oftinger ve Emil W. Stark, *Schweizerisches Haftpflichtrecht Zweiter Band: Besonderer Teil* (4. Auflage Schulthess 1987) § 21 N 2; Keller ve Gabi, (n 40) 117; Haluk Tandoğan, *Türk Mes'uliyet Hukuku Akit Dışı ve Akdi Mes'uliyet* (Ajans Türk Matbaası 1961) 148 vd.; Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N. 476.

⁴³ von Tuhr ve Peter (n 8) 453; Oftinger ve Stark (n 42) N 2; Schnyder (n 40) Art 56 N 1; Keller ve Gabi, (n 40) 117; Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N 478.

⁴⁴ Tekinay ve diğerleri (n 8) 516; Antalya (n 39) N. 1579. Hayvanın kaçmasına engel olacak tedbirleri almayan veya zarar verici bir hayvanı terk eden kişinin sorumlu olacağı yönündeki görüş için bkz. Tandoğan (n 42) 153; Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku I. Cilt Genel Hükümler* (6. Bası Sermet Matbaası 1976) 577 vd. Benzer görüş için bkz. Schnyder, (n 40) Art 56 N 12. Kılıçoğlu, hayvan üzerindeki zilyetlik terk edilmişse, hayvan vahşi yaşadığı ortama ulaştıktan sonra artık TBK m. 67 hükmünün uygulanmayacağı görüşündedir. Bkz. Kılıçoğlu (n 41) 440. Benzer görüş için bkz. Keskin Orhan (n 40) 93.

⁴⁵ Schnyder, (n 40) Art 56 N 7; Roland Brehm, *Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht Das Obligationenrecht Band VI 1. Abteilung Allgemeine Bestimmungen 3. Teilband 1. Unterteilband* (Stämpfli & Cie AG 1990), Art. 56 N 5; Berger, (n 40) N 1888; Eren, Borçlar (n 8) N. 1991; Antalya (n 39) N. 1571; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner (n 39) N. 1066; Kılıçoğlu (n 41) 439; Keskin Orhan (n 40) 76; Tackı (n 39) 57.



kapsamında hayvan olarak değerlendirilebilir⁴⁶. Bunun yanında, yakalanmamış av hayvanları TBK m. 67 anlamında hayvan sayılmaz⁴⁷.

b. Hayvan Bulunduran Kavramı

TBK m. 67/1 “bir hayvanın bakımını ve yönetimini sürekli veya geçici olarak üstlenen kişi” deyimini hayvan bulunduran kavramından yalnızca malikin anlaşılması gerektiğini esasen belirtmektedir. Bir diğer ifadeyle, kanun hükmünde yer alan bu deyim hayvan üzerindeki hakimiyeti, egemenliği ifade eder. İlk aşamada egemenlikten anlaşılması gereken ise dolaysız zilyetliktir⁴⁸. Dolaysız zilyet, malik, kiracı, saklama sözleşmesiyle kabul eden, rehin alan, intifa hakkı sahibi veya hayvanı çalan bir hırsız da olabilir.

Hayvan zarara sebep olduğu esnada kimin egemenliği (bakımı ve yönetimi) altında ise, hayvan üzerinde ne zaman nerede nasıl hareket edeceğine ilişkin olarak kim karar verebilme gücüne sahip ise TBK m. 67 uyarınca o sorumlu olur. Bu sebeple burada önemli olan hak sahipliği değil fiili egemenliktir. İfade etmek gerekir ki, zilyet yardımcısı denilen ve hayvan üzerinde doğrudan fiili egemenlikleri bulunmaksızın, hizmet sebebine dayalı olarak hayvanla ilgilenenler zilyet olmadıkları için hayvan bulunduran sayılamaz⁴⁹. Örneğin, köpeğin veya kedinin sadece mamasını veren, temizliğini yapan hizmetçi böyledir. Bununla beraber, başkası için zilyet durumunda olan, hayvan üzerinde hiçbir ayni ve şahsi hak ileri sürmeden başkasının hakkına dayanarak hayvan üzerinde fiili egemenliği bulunan kişi de hayvan bulunduran sayılmalıdır⁵⁰. Köpeği dolaştırmaya çıkaran hizmetçi,

⁴⁶ Tandoğan (n 42) 153; Oğuzman ve Öz (n 8) C.1 N. 479; Eren, Borçlar (n 8) N. 1991; Antalya (n 39) N. 1575; Kılıçoğlu (n 41) 439. Kuşlar, balıklar, arıların ancak egemenlik altında olduğu takdirde TBK m. 67'nin uygulama alanı içinde olduğu görüşü için bkz. Tandoğan (n 42) 153; Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N. 479; Antalya (n 39) N 1572.

⁴⁷ Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N 479; Antalya (n 39) N 1574; Gümüş (n 40) 494.

⁴⁸ von Tuhr ve Peter (n 8) 453; Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N 487; Eren, Borçlar (n 8) N 1990; Ecem Aycan Çınar, ‘Hayvan Bulunduranın Sorumluluğunda Hayvan Bulunduran Kavramı’ (2024) [1] Konya Barosu Dergisi 97, 108.

⁴⁹ von Tuhr ve Peter (n 8) 453 vd.; Hermann Becker, *Kommentar zum Schweizerisches Zivilgesetzbuch Obligationenrecht I. Abteilung Allgemeine Bestimmungen Art. 1-183* (Stämpfli 1946) Art 56 N 6; Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N. 489; Gümüş (n 40) 493.

⁵⁰ Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N 491; Antalya (n 39) N 1580; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner (n 39) N 1063; Nomer (n 41) N 119.1.

Schnyder, hayvan bulunduran sıfatına sahip olmak için hayvanla kişi arasında kuvvetli bir bağ olması gerektiğini belirtmektedir. Hayvan bulunduran, hayvanın nerede, nasıl, kim tarafından himaye edileceğine, hayvana nasıl davranılacağına, hayvanın nasıl tedavi edileceğine, yönetileceğine ilişkin yetkiye sahip olmalıdır. Bkz. *Schnyder* (n 40) Art 56 N 11. Benzer görüşte; *Brehm* (n 45) Art 56 N 14; *Keller ve Gabi*, (n 40) 179 vd.; *Berger* (n 40) N 1887; *Schwenzer* (n 8) N 53.06.

Gümüş’e göre kısa süreli zilyet olanlar TBK m. 67 kapsamında değildir. Geçici üstlenme kavramından anlaşılması gereken malik dışında bir hayvana bir sınırlı ayni hak ya da kişisel hakka dayalı zilyet olacak kişileri ifade etmektedir. Bu sebeple, köpeği dolaştırmaya çıkaran hizmetçi bu görüşe göre TBK m. 67 kapsamına girmez. Bkz. *Gümüş* (n 40) 493. Benzer görüş için bkz. *Oftinger ve Stark*, (n 42) § 21 N 30; *Keller ve Gabi*, (n 40) 180.

hayvan bulunduranın eşi, çocuğu, arkadaşı veya köpeği tedavi etmek için kendi kliniğinde köpeği bulunduran veteriner örnek olarak verilebilir. Başkası adına bu fiili egemenliği kullanan kişi, adına egemenliğin kullanıldığı kişinin emrine iş görüyorsa bu kişi yönünden adam çalıştırmanın sorumluluğu gündeme gelir⁵¹.

Öğretide hayvan bulunduranın sorumlu tutulabilmesi için diğer bir unsurun kişinin hayvandan menfaat sağlaması olduğu bazı yazarlarca ifade edilmektedir⁵². Bu menfaatin maddi olabileceği gibi manevi de olabileceği ifade edilmektedir. Bizim de katıldığımız aksi görüşe göre, hayvan bulunduran sıfatıyla sorumlu olacak kişide menfaat unsurun aranmasına gerek bulunmayıp, fiili egemenlik yeterlidir⁵³. Hayvan bulunduranın sorumluluğunun bir kusursuz sorumluluk türü olduğu gözetildiğinde zarar gören yönünden bu sonucun kabul edilmesi daha isabetlidir.

2. Üçüncü Kişinin Zarara Uğraması

Hayvan bulunduranın sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için üçüncü kişi zarara uğramış olmalıdır. Zarar gerek maddi gerekse manevi zararı ifade eder. Bu zarar bir kişiye ilişkin olabileceği gibi bir eşyaya ilişkin de olabilir.

3. Üçüncü Kişinin Zararının Egemenlik Altındaki Hayvanın Davranışından Doğması

TBK m. 67/I hükmünde yer alan “*hayvanın verdiği zarar*” deyiminden bu şartın varlığı ortaya çıkmaktadır. Bununla beraber, bu deyimden tam olarak ne anlaşılması gerektiği irdelenmelidir. Öğretideki baskın görüş, TBK m. 67 bağlamında sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için hayvanın davranışının içgüdüsel, ani, bağımsız bir davranış olması gerektiğini kabul etmektedir⁵⁴. Hayvanın davranışının içgüdüsel olmadığı, aksine hayvanın bir dış kuvvetin etkisiyle hareket edip zarara sebep olduğu hallerde TBK m. 67 uygulanmaz⁵⁵. Hayvanı

Hayvan bulunduranın hayvan üzerindeki hakimiyeti icra için yardımcı şahıslar kullanmasının hayvanın meydana getirdiği zararlardan yardımcı şahsın hayvan bulunduran olarak sorumluluğunu doğurmayacağı yönündeki görüş için bkz. von Tuhr ve Peter, (n 8) 454; Becker, (n 49) N. 6; von Büren (n 8) 249; Keller ve Gabi (n 40) 180; Berger (n 40) N. 1891; Tandoğan (n 43) 152; Feyzioğlu (n 8) 646; Tekinay ve diğerleri (n 8) 515; Eren, Borçlar (n 8) N 1990; Gümüş (n 40) 493.

⁵¹ Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N 491; Antalya (n 39) N 1580; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner (n 39) N 1063; Nomer (n 41) N 119.1.

⁵² Brehm (n 45) Art 56 N. 15 vd.; Schwenzler, (n 8) N 53.06; Feyzioğlu (n 8) 644; Eren, Borçlar (n 8) N 1988; Gümüş (n 40) 493; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner (n 39) N 1061. Bu görüşün temelinde hayvandan menfaat sağlayanın verdiği zarardan da sorumlu olması düşüncesi yatar.

⁵³ Tandoğan (n 42) 151; Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N 486 vd.; Antalya (n 39) N 1577; Aycan Çınar (n 48) 109.

⁵⁴ von Tuhr ve Peter, (n 8) 454; Schnyder (n 40) Art 56 N 8; Keller ve Gabi, (n 40) 178; Schwenzler, (n 8) N 53.09; Saymen ve Elbir (n 8) 429; Tandoğan (n 42) 154; Tunçomağ (n 45) 578; Tekinay ve diğerleri (n 8) 514; Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N 485; Eren, Borçlar (n 8) N 1993; Antalya (n 39) N 1581; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner (n 39) N 1066; Kılıçoğlu (n 40) 439; Nomer (n 41) N 119.2; Gümüş (n 40) 494; Keskin Orhan (n 40) 80.

⁵⁵ Becker, (n 49) Art 56 N 2; Tandoğan (n 42) 154; Feyzioğlu (n 8) 647; Tekinay ve diğerleri (n 8)



bulunduran, onu üçüncü kişiye zarar verecek şekilde kışkırtır veya yönlendirirse, bu durumda TBK m. 49 hükümlerine göre sorumluluk söz konusu olur⁵⁶. Bu dış güç sadece insan değil bir dış etken de olabilir⁵⁷. Belirtelim ki, hayvanın kendisini davranışa zorlamayan yabancı dış bir etken sebebiyle içgüdüsel olarak hareket etmesi halinde TBK m. 67 kapsamında sorumluluk doğar⁵⁸.

Öte yandan, yönlendirme veya tahrik üçüncü kişiden veya başka bir hayvandan doğuyorsa, hayvan bulunduran yine TBK m. 67 gereği sorumludur. Ancak TBK m. 67/III gereği, “Hayvan, bir başkası veya bir başkasına ait hayvan tarafından ürkütülmüş olursa, hayvanı bulunduranın, bu kişilere rücu hakkı saklıdır.”

Hayvanın davranışı olmaksızın hayvandan doğan zararlarda TBK m. 67’nin uygulanmayacağı öğretide baskın olarak ifade edilmektedir⁵⁹. Örneğin, hayvandaki hastalığın üçüncü kişinin hayvanlarına bulaşması ya da hayvanın kokusu nedeniyle zararın doğması durumunda hayvandan kaynaklanmasına rağmen “hayvan davranışından kaynaklanmayan” bir zarar söz konusu olduğundan TBK m. 67’nin uygulanmayacağı belirtilmelidir.

4. Hayvanın İçgüdüsel Davranışı ile Zarar Arasında Nedensellik Bağı Bulunması

Hayvan bulunduranın sorumluluğunun şartlarından bir diğeri de hayvanın içgüdüsel davranışıyla zarar arasında uygun illiyet bağı bulunmasıdır. Hayvanın davranışı ile üçüncü kişinin arasında nedensellik bağı yoksa veya nedensellik bağı kesilmişse meydana gelen zarardan hayvan bulunduranın sorumluluğu doğmaz.

Nedensellik bağının kurulabilmesi için hayvanın zarar görene doğrudan teması gerekli değildir. Onun verdiği korkuyla -zarar görene yönelmesi koşuluyla- veya ondan kaçınmak için uğranılan zararda da nedensellik bağının kurulduğunun kabulü gerekir.

5. Kurtuluş Kanıtı Getirilmemiş Olması

Hayvan bulunduranın sorumluluğuna ilişkin şartların varlığı hâlinde hayvan bulunduran kişi karine olarak zararın doğmasını engellemek için gerekli özeni göstermemiş sayılır. Burada objektif özen söz konusudur⁶⁰. Bu karine, meydana

514 dn 5a; Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N 485; Eren, Borçlar (n 8) N 1993; Antalya (n 39) N 1584; Kılıçoğlu (n 40) 440; Gümüş (n 40) 494; Keskin Orhan (n 40) 80; Takeci (n 39) 80.

⁵⁶ Bu hâlde kişi, işlediği haksız fiilde hayvanı bir araç olarak kullanmaktadır.

⁵⁷ Hayvanın yürüdüğü zeminin çökmesi sonucu başka bir kişinin üzerine düşmesi hali örnek verilebilir.

⁵⁸ von Tuhr ve Peter (n 8) 453; Schnyder (n 40) Art 56 N 8; Schwenger (n 8) N 53.09; Tandoğan (n 42) 154; Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N 485; Antalya (n 39) N 1585; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner (n 39) N. 1068; Kılıçoğlu (n 40) 439; Keskin Orhan (n 40) 82.

⁵⁹ Schwenger (n 8) N 53.10; Tandoğan (n 42) 154; Feyzioğlu (n 8) 647; Tekinay ve diğerleri (n 8) 514 dn 5a; Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N 485; Eren, Borçlar (n 8) Borçlar N 1994; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner (n 39) N 1067; Kılıçoğlu (n 40) 440; Keskin Orhan (n 40) 80.

⁶⁰ Buna fiil karinesi de denmektedir. Bkz. Tandoğan (n 42) 155; Feyzioğlu (n 8) 649; Oğuzman ve

gelen zararın özenin gösterilmemesi ile uygun nedensellik bağı içerisinde bulunmasını da kapsar⁶¹. Bununla beraber, hayvan bulunduran sorumluluktan kurtulmak için kurtuluş kanıtı getirebilir.

Türk Borçlar Kanunu m. 67/II'ye göre, “Hayvan bulunduran, bu zararın doğmasını engellemek için gerekli özeni gösterdiğini ispat ederse sorumlu olmaz.” Bu hüküm esas olarak fiil karinesinin çürütülmesine ilişkindir. Bu hükme göre hayvan bulunduran, hayvanın kontrol ve denetimi bakımından durum ve koşulların gerekli kıldığı bütün özeni gösterdiğini ispatladığı takdirde sorumluluktan kurtulur. Burada gösterilecek özen objektif özendir⁶². Bu sebeple hayvan bulunduranın tecrübe derecesi, öğrenim derecesi, yetiştirdiği çevre, sağlık durumu vb. gibi subjektif ölçütler kapsamında özenin gösterilip gösterilmediği incelenmez⁶³. Durum ve koşullara göre gösterilecek özenden maksat somut olayın koşullarına göre gösterilecek özendir. Bu bakımdan hayvanın cinsi, yaşı gibi kıstaslar gerekli özenin gösterilip gösterilmediğinin tespitinde göz önünde tutulacaktır.

Her ne kadar TBK m. 67/II sadece fiil karinesine dayalı sorumluluktan kurtulmayı düzenlemiş gözükse de, hayvan bulunduran nedensellik karinesini de çürüterek sorumluluktan kurtulabilmelidir⁶⁴. Bu çerçevede hayvan bulunduran, objektif özen yükümlülüğünü yerine getirmediği için fiili karineyi çürütememesine rağmen, objektif özen yükümlülüğünü gereği gibi yerine getirmiş olsaydı bile zararın doğacağını ispatlarsa sorumluluktan kurtulur⁶⁵.

C. Alıkoyma ve Etkisiz Hale Getirme Hakkı

Türk Borçlar Kanunu m. 68/I uyarınca, “Bir kişinin hayvanı, başkasının taşınmazı üzerinde bir zarar verdiği takdirde, taşınmazın zilyedi, o hayvanı yakalayabilir, zararı giderilinceye kadar alıkoyabilir; hatta durum ve koşullar hakkı gösteriyorsa hayvanı diğer yollarla etkisiz hâle getirebilir.”

Öz, Cilt 2 (n 39) N. 494

⁶¹ Buna nedensellik karinesi de denmektedir. Bkz. Tandoğan (n 42) 156; Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 8) N 495.

⁶² Hıfzı Veldet Velidedeoğlu ve Refet Özdemir, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi Genel-Özel* (Yargıtay Yayınları 1987) 148; Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N. 501; Eren, Borçlar (n 8) N 1998; Antalya (n 39) N 1592; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner (n 39) N 1069; Gümüş (n 40) s.495; Keskin Orhan (n 40) 96; Takcı (n 39) 82.

⁶³ Schnyder (n 40) Art 56 N 15; Brehm (n 45) Art 56 N 49 vd.; Tandoğan (n 42) 155; Feyzioğlu (n 8) 649; Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N 501; Antalya (n 39) N 1592.

⁶⁴ Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 1-39) N 504; Eren, Borçlar (n 8) N 1999; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner (n 39) N 1071; Kılıçoğlu (n 40) 441; Nomer (n 41) N 119.3; Gümüş (n 40) s.495; Keskin Orhan (n 40) 99.

⁶⁵ Buradaki nedensellik hayvanın davranışı ile zarar arasındaki nedensellik değil, hayvan bulunduranın gerekli özeni göstermemesi ile zarar arasındaki nedenselliktir. Hayvanın davranışı ile zarar arasında nedensellik bağının hiç kurulmadığı noktada hayvan bulunduranın sorumluluğundan bahsedilemez.



Alıkoyma hakkının⁶⁶ kullanılabilmesi için hükümde ifade edildiği üzere taşınmazın zilyedi olmak yeterlidir. Bu sebeple, bir aynî veya kişisel hakka dayalı olarak taşınmazı kullanma ve/veya yararlanma hakkına sahip her kişi alıkoyma hakkını kullanabilir. Hatta haksız zilyet dahi bu hakkı kullanabilir. Taşınmaz maliki, intifa hakkı sahibi, oturma hakkı sahibi, kira sözleşmesine dayalı olarak taşınmazı kullanan kiracı, kullanın ödöncü alacaklısı örnek olarak sayılabilir.

Burada tartışılması gerekli başka bir mesele ise “taşınmaz üzerinde verilen zarar” deyiminden ne anlaşılması gerektiğidir. Hükümün gerekçesine bakıldığında kanun koyucunun bu kavrama geniş bir anlam yüklediği sonucuna varılabilir. Gerekçede de yer aldığı şekilde, taşınmaz üzerindeki zarar hayvanın o taşınmaz üzerinde bulunan bitkilere, diğer hayvanlara, ürünlere, geçici veya sabit yapı eserlerine ve hatta insanlara verdiği zararı kapsar. Taşınmaz kavramı yalnızca araziye değil, bağımsız bölümleri, üst hakkına dayalı olarak inşa edilen yapıları ve yine taşınmazın bütünleyici parçalarını da kapsamı içine alır. Ayrıca, genişletici yorumla taşınmaza zarar verilme tehlikesinin yüksek olasılıkta olduğu hâllerde de alıkoyma ve etkisiz hale getirme⁶⁷ hakkının varlığı kabul edilmelidir⁶⁸.

TBK m. 68/II ise yakalama, alıkoyma veya etkisiz hale getirme hakkını kullanan taşınmaz zilyedine derhal hayvan sahibine bilgi verme ve hayvanın sahibi bilinmiyorsa, onun bulunması için gerekli girişimleri yapma zorunluluğu altında

⁶⁶ Alıkoyma hakkı hayvanı paraya çevirme yetkisi vermez. Hükümde de yer aldığı üzere hak sahibi yalnızca, zararı yaptığı masraflar (hayvana yapılan olağan saklama, besleme masrafları ile olağan dışı kabul edilebilecek veteriner vs. masrafları) karşılanana kadar hayvanı alıkoyabilir. Bkz. Antalya (n 39) N 1611 vd.; Gümüş (n 40) 497.

⁶⁷ “Etkisiz hale getirme” deyimi esas olarak hayvanın öldürülmesinin yumuşatılmış ifadesidir. Nitekim hükümün gerekçesinde de hayvanı öldürme hakkı yer almaktadır. Ancak, etkisiz hale getirmeden yalnızca hayvanın öldürülmesi anlaşılmalıdır. Öldürme fiili olmaksızın etkisiz hale getirme hakkının varlığı da evleviyetle mevcuttur. Bu kapsamda, hayvanın bayıltılarak etkisiz hale getirilmesi de TBK m. 68 kapsamındadır. Keza TBK m. 68’de yer alan yakalama ve alıkoyma da bir anlamda etkisiz hale getirmedir. Altı çizilmelidir ki, TBK m. 68 öldürmeye karşılık gelen etkisiz hale getirme hakkının yalnızca “durum ve koşulların haklı gösterdiği” hallerde kullanılabilmesine imkan vermiştir. Bu bakımdan, meydana gelmiş veya gelecek zararın önemi, hayvanın tehlikelilik derecesi, hayvanın davranışının başka şekilde engellenmesinin mümkün olup olmaması gibi kıstaslar göz önünde tutulmalıdır. Bkz. Becker, (n 49) Art 57 N 4; Tandoğan, (n 42) 159; Feyzioğlu (n 8) 654; Kılıçoğlu (n 41) 445.

Bu ölçütün haklı savunmayı gerektiren durumun varlığı haliyle sınırlandırılması, hakkın kullanılmasının ölçülülük kıstasına da bağlanması gerektiği belirtilmektedir. Bkz. Kılıçoğlu (n 40) 445; Gümüş (n 40) 496.

Hayvanın etkisiz hale getirilebilmesi için yakalanamaması ve alıkoyulaması gerektiği görüşü için bkz. Antalya (n 39) N 1616.

⁶⁸ Becker, (n 49) Art 57 N 2; Gümüş (n 40) 496. Aksi görüş için bkz. Schnyder, (n 40) Art 57 N 2. Tandoğan, yakalama ve alıkoyma hakkına ilişkin kural olarak tehlike halinde bu hakların kullanılamayacağını ancak, hayvanın daha önceden zarara sebep olması ve yeniden bu halin tekrar etme tehlikesinin mevcut olduğu durumlarda yakalama ve alıkoyma haklarının kullanılabileceğini belirtmektedir. Yazar, etkisiz hale getirme yetkisinin yalnızca tehlike halinde dahi kullanılabileceğini ifade etmektedir. bkz. Tandoğan (n 42) 158.

olduğunu öngörmektedir⁶⁹. TBK m. 68/II'ye göre taşınmaz zilyedi, hayvanın sahibinin tespitine yönelik olarak kolluk güçleri, zabıta veya ilgili resmî kurumlara bildirimde bulunmakla yükümlüdür⁷⁰.

III. KAT MÜLKİYETİNDE EVCİL HAYVAN BULUNDURMADAN DOĞAN SORUMLULUK

Kat mülkiyeti sistemlerinde hayvan bulundurma sebebiyle -hayvanın içgüdüsel davranışı neticesinde- doğabilecek zararlarda somut olayın özelliğine göre birden çok sorumluluk halinin şartları gerçekleşebilir. Yukarıda çerçevesini de çizmeye çalıştığımız bu sorumluluk hallerinin nitelikleri ve şartları birbirinden farklıdır. Somut olayda birden fazla sorumluluğun şartlarının gerçekleştiği hallerde sorumluluğa dayalı taleplerin yarışmasından bahsedilir. Kat mülkiyetinde, hayvanların içgüdüsel davranışları nedeniyle kişilere veya eşyalara verilen zararlarda sorumluluk hükümleri arasında yarışma gündeme gelir.

A. KMK m. 18 ve TMK m. 730 İlişkisi Yönünden Değerlendirme

Anagayrimenkulde evcil hayvan bulundurmadan doğan zararlar çoğunlukla evcil hayvanın kişiye (kat maliki ya da bağımsız bölümden devamlı surette yararlananlar) karşı içgüdüsel davranışı neticesinde ortaya çıkmaktadır. Öte yandan, evcil hayvanın eşyaya zarar verdiği hallere de rastlanabilmektedir. Yönetim planında evcil hayvan bulundurmanın yasaklanmadığı veya kısıtlanmadığı veya evcil hayvan bulundurmanın yasaklandığı veya kısıtlandığı hallerde anagayrimenkul sınırları içerisinde evcil hayvanın içgüdüsel davranışının kişi ve eşya üzerindeki zararları KMK m. 18/I hükmüne aykırılık teşkil eder.

Evcil hayvanın içgüdüsel hareketi sonucu kişiye ya da eşyaya zarar veren davranışında yönetim planında evcil hayvan bulundurmanın yasaklanmadığı ve kısıtlanmadığı hallerde KMK m. 18/I çerçevesinde dürüstlük kuralına uygun davranma ve birbirini rahatsız etmeme borcu ihlal edilmekteyken; yönetim planında evcil hayvan bulundurmanın yasaklandığı ve kısıtlandığı hallerde dürüstlük kuralına uygun davranma ve birbirini rahatsız etmeme borcuyla birlikte KMK m. 18/I çerçevesinde yönetim planı hükümlerine uyma borcunun da ihlali söz konusu olur.

Anagayrimenkulde evcil hayvan bulunduranın KMK m. 18/I hükmünü ihlal etmesi halinde zarar gören kat maliki KMK m. 33 hükmüyle hakimın müdahalesini talep edebilir. Bu noktada, dürüstlük kuralına aykırı ve rahatsız edici eyle-

⁶⁹ *Gümüş* 'e göre burada bir bildirim külfeti vardır. Bu külfetin yerine getirilmemesi sonucu olarak taşınmaz zilyedi zararı ve masrafı azaltma külfetini yerine getirmediğinden, bildirim külfetinin yerine getirmemiş olması nedeniyle bildirim yapmadığı süre içerisindeki masrafları talep edemeyeceği gibi hayvan malikinin bildirim külfetinin yerine getirilmemesi nedeniyle uğradığı zarar karşılar. *Gümüş* (n 40) 497. Bildirimi bir yükümlülük olarak nitelendiren görüş için bkz. Tandoğan (n 42) 160; Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N. 514.

⁷⁰ Oğuzman ve Öz, Cilt 2 (n 39) N 514; Antalya (n 39) N 1621.



min önlenmesi veya durdurulması için kusur şartı aranmaksızın hakim KMK m. 33'ün verdiği yetkiyle karar verebilir⁷¹. KMK'dan doğan borçların çeşitli olması hakimın vereceği kararın içeriğinin de farklılık göstermesine neden olur. Dolayısıyla verilecek hüküm müdahale veya tehlikenin önlenmesi, eski hale getirme, tahliye, tazminat, uyarı şeklinde tesis edilebilir⁷².

Özellikle evcil hayvanın içgüdüsel davranışının kişi üzerinde zarara yol açtığı hallerde tehlikenin önlenmesi⁷³ ve tazminat davaları gündeme gelir. Hakimın müdahalesini talep davasındaki istemlerden birini de tazminatın oluşturduğu ifade edilse de tazminat açısından KMK özel bir kusursuz sorumluluk türüne yer vermemektedir⁷⁴. Nitekim KMK m. 19/son hükmünde her kat malikinin anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere kusuruyla verdiği zarardan ötürü diğer kat maliklerine karşı sorumlu olacağını öngören hüküm bir kusur sorumluluğu hükmüdür. Bundan hareketle, KMK m. 33 çerçevesindeki tazminat taleplerinin kusur sorumluluğuyla sınırlı kalabileceği düşünülebilir. Fakat KMK m. 9 atıf hükmü bu tartışmayı ve sorunu çözmede bir çıkış noktası işlevi görür. Söz konusu hüküm, *“kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıkların, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanacağını”* düzenlemektedir. Bu hüküm doğrultusunda, zarar görenin tazminat talebiyle ilgili olarak kusur şartı aramayan⁷⁵ ve taşınmaz malikinin sorumluluğunu düzenleyen TMK m. 730

⁷¹ Sönmez (n 14) 215.

⁷² Sönmez (n 14) 207.

⁷³ Esas olarak bu talepler de TMK m. 730 hükmünde öngörülen *“tehlikenin giderilmesine ve tazminat talebine yönelik davanın”* kat mülkiyeti hukukundaki görünümünü oluşturur.

⁷⁴ KMK m. 19/III, *“Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur”* hükmüyle kusur sorumluluğunu düzenlemektedir. Bu hüküm deyim itibarıyla eşyaya verilen zararları kapsamaktadır.

⁷⁵ TMK m. 730 kusursuz sorumluluk türlerinden bir olağan sebep sorumluluğudur. Bkz. Hans Leeman, *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch Sachenrecht I. Abteilung At. 641-729* (Stämpfli 1911) Art 679 N 2; Arthur Meier-Hayoz, *Berner Kommentar Zum Schweizerisches Privatrecht Schweizerisches Zivilgesetzbuch Das Sachenrecht I. Abteilung Das Eigentum 2. Teilband Grundeigentum I Art. 655-679* (3. Auflage Stämpfli & Cie 1964) Art 679 N 97 vd.; Heinz Rey, *Basler Kommentar Zum Schweizerischen Privatrecht Zivilgesetzbuch II Art. 457-977 ZGB* (2. Auflage Helbing & Lichtenhahn 2003) Art 679 N 3; Jörg Schmid ve Bettina Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht* (5. Auflage Schulthess 2017) N 956; Stephanie Hrubesch-Millauer, Barbara Graham-Siegenthaler ve Vito Roberto, *Sachenrecht* (5. Auflage Stämpfli 2017) N. 06.274; Tarkan Göksu, *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht* (3. Auflage Schulthess 2016) 213; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 22) N 2055; Tandoğan (n 42) 202 vd.; Lale Sirmen, *Eşya Hukuku* (11. Bs. Legem 2023) 621; Turhan Esener ve Kudret Güven, *Eşya Hukuku* (9. Bs. Yetkin 2024) 456; Jale Akipek, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, *Eşya Hukuku* (2. bs. Beta 2018) 569; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku* (4. bs. Yetkin 2016) 466; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku II Mülkiyet* (10. bs Adalet 2020) 520; Hande Doğan, *Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu* (Filiz 2024) 178; Onaran Ertan (n 17) 212 vd.

hükmü uygulama alanı bulur⁷⁶. TMK m. 730, taşınmaz malikinın mülkiyet hakkını kullanırken uyması gereken sınırlamaları ihlal etmesi sebebiyle doğan sorumluluğunu düzenleyen genel nitelikte bir hükümdür. Taşınmaz malikinın sorumluluğu bakımından açılabilir davalar eski hale getirme, tehlikenin giderilmesi (önlenmesi), fedakarlığın denkleştirilmesi ve tazminat davası şeklinde olabilir.

Belirtildiği üzere, KMK m. 18/I esas olarak TMK m. 737'deki komşuluk hukuku kurallarının kat mülkiyeti hukukundaki özel görünümüdür. Bu kurallara aykırı davranılması TMK m. 730 gereğince de sorumluluğu doğurur ve kusur şartı aranmaksızın zararın tazmin edilmesine talebine imkan verir.

B. TBK m. 67 Yönünden Değerlendirme

Hayvan bulunduranın kusursuz sorumluluğunu düzenleyen TBK m. 67 uyarınca, bir hayvanın bakımı ve yönetimini sürekli veya geçici olarak üstlenen kişi, hayvanın verdiği zararı gidermekle yükümlüdür. Bu bağlamda, hayvan bulunduran KMK çerçevesinde anagayrimenkuldeki bağımsız bölüm maliki olabileceği gibi bağımsız bölümden sınırlı bir ayni hakka veya kişisel hakka dayanarak ya da herhangi bir suretle devamlı olarak faydalanan bir kişi de olabilir. Dolayısıyla, anagayrimenkul sınırları içerisinde evcil hayvanın içgüdüsel davranışı neticesinde kişi veya eşya üzerinde meydana gelen zararlar yönünden TBK m. 67 hükmü de uygulama alanı bulur. Belirtmek gerekir ki, kat maliki olmayan veya herhangi bir suretle bağımsız bölümlerden devamlı olarak yararlanmayan kişilerin hayvan bulunduran sıfatına sahip olduğu, anagayrimenkul içerisinde gerçekleşen zararlar yönünden de TBK m. 67 hükmü uygulama alanı bulur. TBK m. 67 hükmünün uygulanması için zarar görenin de kat maliki ya da bağımsız bölümden herhangi bir suretle devamlı faydalanan kişi olması gerekmez. Anagayrimenkul sınırları

⁷⁶ TMK m. 730 her ne kadar sorumlunun taşınmaz maliki olduğunu belirtmişse de KMK m. 18/II bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da KMK m.18/I hükmünün uygulanacağını ve kat malikinın bu kişiler ile birlikte müteselsil sorumlu olduğunu düzenlemektedir. Bu sebeple, bağımsız bölümlerdeki kiracıların ve oturma hakkı sahiplerinin veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananların bulundurdıkları evcil hayvanın içgüdüsel davranışı sonucu doğan zararlarda da TMK m. 730 hükmü uygulama alanı bulmalıdır. Bkz. Genç Arıdemir (n 2) 661; Sönmez (n 14) 134.

Öte yandan, TMK m. 730'a göre göre talepte bulunma hakkı komşu sayılan ve taşkınlıktan etkilenen taşınmaz malikidir. KMK m. 33 hükmüne de bakıldığında hakimın müdahalesini talep yetkisinin yalnızca zarar gören ya da zarar görme tehlikesi içinde bulunan kat malikine tanındığı görülmektedir. Öte yandan, ayni veya kişisel hakka dayanarak ve hatta malikin izni ile taşınmazdan yararlananlar da TMK m. 730'a dayanarak talepte bulunabilmelidir. Bkz. Meier-Hayoz (n 75) BK ZGB Art. 679 N. 58; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 22) N 2070; Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 75) 571; Esener ve Güven (n 75) 459; Genç Arıdemir (n 2) 957. Yargıtay da kat malikinın yanında bağımsız bölümünden devamlı surette yararlananlara da KMK m. 33'e dayanarak dava açma hakkı tanımaktadır. Bkz. Y 20 HD E 2017/3595 K 2018/5073 02.07.2018; Y 14 HD E 2020/597 K 2020/2427 28.02.2020.

içerisinde evcil hayvanın ilgüdüsel davranış neticesinde doğan zararlardan sorumluluğu çeşitli ihtimaller çerçevesinde ele almak gerekir.

Anagayrimenkul sınırları içerisinde evcil hayvanın ilgüdüsel davranış esnasında hayvan üzerindeki hakimiyetin kat maliki, sınırlı aynı hak sahibi veya kişisel hak sahibinde olduğu hallerde TBK m. 67'nin uygulanması yönünden bir tartışma olmaz. Hayvanı bulunduran kat maliki, intifa veya oturma hakkı sahibi ve kiracı hayvan bulunduran sıfatıyla sorumlu olur.

Evcil hayvanın ilgüdüsel davranışının zarar verdiği esnada hayvan üzerindeki hakimiyetin bağımsız bölümde hizmet sözleşmesine dayanarak devamlı çalışan veya evcil hayvanın bakım ihtiyacı için saat/ücret karşılığı çalıştırılan kişide olması durumunun da irdelenmesi gerekir. Başkası için zilyet sıfatıyla, hayvan üzerinde herhangi bir aynı veya şahsi hak iddia etmeksizin yalnızca başkasının hakkına dayanarak fiili egemenlik kullanan kişiler de '*hayvan bulunduran*' sayılmalıdır. Bu kapsama, örnek vermek gerekirse evdeki hizmetli veya günlük köpek gezdirilmesi için sözleşme yapılan kişi de girer. Kat maliki, sınırlı aynı hak sahibi ya da kişisel bir hakka dayanarak bağımsız bölümden devamlı yararlanan adına bu fiili egemenliği kullanan kişi, adına egemenliğin kullanıldığı kişinin emrinde iş gördüğünden kat maliki, sınırlı aynı hak veya kişisel hak sahibi yönünden adam çalıştırmanın sorumluluğu söz konusu olur.

Küçüğün hakimiyeti altındaki evcil hayvanın ilgüdüsel davranış neticesinde anagayrimenkul sınırları içerisinde zarara sebep olma meselesine de değinmekte fayda bulunmaktadır. Gerçekten de, anagayrimenkulde maliklerin hayvanlarını gezdirmeleri için ergin olmayan çocuklarına (küçük) bıraktıkları uygulamada sıkça görülmektedir. Kat malikinin maliki olduğu köpeği kısa süreliğine toplu yapının ortak alanında gezdirmesi için çocuğuna bırakması ve çocuğun köpeğin tasmaını bırakması sebebiyle köpeğin ilgüdüsel davranış neticesinde zarara sebep olması hali bu duruma örnek verilebilir. Burada her ne kadar, hayvan zarara sebep olduğu esnada küçüğün fiili egemenliğinde gözüke de hayvan bulunduran sıfatına sahip olmak için hayvan üzerinde ne zaman nerede nasıl hareket edeceğine ilişkin olarak karar verebilme gücüne sahip olmak gerekir. Bu sebeple küçük yönünden TBK m. 67 hükmü çoğu durumda uygulanabilir gözükmemektedir. Diğer yandan, KMK m. 18/II'de yer aldığı üzere kat maliki bağımsız bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananların KMK m. 18/I'e aykırı davranışlarından da müteselsil olarak sorumludur. KMK m. 18/I ve TMK m. 730 hükmü arasındaki ilişki göz önünde tutulduğunda, taşınmaz maliki aile bireylerinin davranışlarından da TMK m. 730 gereği sorumludur. Evcil hayvanın davranışının küçüğün fiili hakimiyetinde gerçekleştiği düşünüldüğünde TMK m. 730 hükmü yanında TMK m. 369 hükmünde düzenlenen ev başkanının sorumluluğu da gündeme gelebilir. TMK m. 369/I'e göre, "*Ev başkanı, ev halkından olan küçüğün, kısıtlının, akıl hastalığı veya akıl zayıflığı bulunan kişinin verdiği zarardan, alışılmış şekilde durum ve koşulların gerektirdiği dikkatle onu göze-*

tim altında bulundurduğunu veya bu dikkat ve özeni gösterseydi dahi zararın meydana gelmesini engelleyemeyeceğini ispat etmedikçe sorumludur.” Bugün hakim görüş, ev başkanının sorumluluğun bir olağan sebep sorumluluğu olduğu ve kusur şartı aranmayacağı yönündedir⁷⁷. Bu kapsamda, ev halkından olan küçüğün neden olduğu bu zarardan ev başkanı sıfatıyla küçüğün bakım ve gözetiminden ve yetiştirilmesinden birlikte sorumlu (TMK m. 185/II) olan anne ve baba sorumlu olur⁷⁸. Ev başkanı, küçüğün zarar verici davranışından yalnızca, alışılmış şekilde durum ve koşulların gerektirdiği dikkatle onu gözetim altında bulundurduğunu ispat edemezse sorumlu olur⁷⁹.

C. Kat Mülkiyeti Hukuku Çerçevesinde TMK m. 730 ve TBK m. 67 Yönünden Değerlendirme

TMK m. 730 ve TBK m. 67’de düzenlenen ve kat mülkiyeti hukuku çerçevesinde yarışan bu iki sorumluluk türü hukuki niteliği itibariyle kusursuz sorumluluktur. Bununla beraber, söz konusu iki sorumluluk hükmünün dayanağını oluşturan olgular esasen birbirinden farklıdır. TMK m. 730 hükmünde yer alan zarar veya zarar tehlikesi TMK m. 737 ve KMK m. 18/I hükmünde düzenlenen komşuluk hukuku kurallarına aykırı davranışlar nedeniyle meydana gelir. Burada, taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının verdiği yetkilerin taşkın kullanılarak komşuluk hukukundan doğan yükümlülüklerin ihlali neticesinde ortaya çıkan bir zarar veya zarar tehlikesi mevcuttur. TBK m. 67’de ise, sorumluluğu doğuran esas olgu hakimiyet altındaki hayvanın içgüdüsel davranışdır. Fakat, hakimiyet altındaki hayvanın içgüdüsel davranışının oluşturduğu zarar anagayrimenkul sınırları içerisinde gerçekleştiği için TMK m. 730 ve TBK m. 69 hükümlerinin şartları birlikte oluşmaktadır. Bu durumda yarışan hükümlerden davacı dilerse TMK m. 730 dilerse TBK m. 69 hükmüne dayanabilir. İfade etmek gerekir ki, hayvan bulunduranın sorumluluğu çerçevesinde zarar tehlikesinin bulunması TBK m. 67’de düzenlenen giderim yükümlülüğünün değil, TBK m. 68’de düzenlenen alıkoyma hakkının doğmasına neden olur.

TMK m. 730 ve TBK m. 67 vd. hükümlerinin konu ve kişi bakımından da uygulama alanının karşılaştırılması gerekir. Kişi bakımından uygulama alanına bakıldığında TMK m. 730 taşınmaz malikinin, TBK m. 67 ise hayvan bulunduran

⁷⁷ Tandoğan (n 42) 161; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner (n 39) N 1046; Nomer (n 41) N 120. Ev başkanının sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için, küçüğün ev başkanının hakimiyeti altında olması; küçüğün üçüncü kişiye zarar vermiş olması, zararlar o kişinin davranışı arasında uygun illiyet bağı olması, ev başkanının kurtuluş kanıtı getirmemiş olması gerekir. Bkz. Furrer, Muller-Chen ve Çetiner (n 39) N 1051; Nomer (n 41) N 120 vd.

⁷⁸ Furrer, Muller-Chen ve Çetiner (n 39) N 1050; Nomer (n 41) N 120.1

⁷⁹ Ev başkanına düşen özen ve gözetim yükümlülüğü somut olayın özelliğine göre belirlenmelidir. Bu çerçevede, küçüğün yaşı, cinsiyeti, fiziksel ve ruhsal gelişimi, kişisel eğilim ve karakteri, zarar verebilecek şeyin niteliği özen ve gözetim yükümlülüğünün belirlenmesinde rol oynar. Öncelikle, küçüğün zarar verici eyleminin öngörülebilir olup olmadığına bakılmalıdır.



kişinin sorumluluğunu düzenlemektedir. Zarar veya zarar tehlikesinin bağımsız bölüm üzerinde sınırlı ayni hak sahibi kişiden kaynaklanması halinde de TMK m. 730'un sınırlı ayni hak sahibi yönünden uygulama alanı bulacağı öğretide kabul edilmektedir⁸⁰. Kişisel hak sahipleri ile bağımsız bölümden sınırlı ayni hak veya kişisel hakka dayanmaksızın herhangi bir suretle devamlı olarak faydalanan kişiler yönünden ise TMK m. 730 kapsamında sorumluluğun söz konusu olup olmayacağı tartışmalıdır⁸¹. Öte yandan, kişisel hak sahipleriyle bağımsız bölümden sınırlı ayni hak veya kişisel hakka dayanmaksızın herhangi bir suretle devamlı olarak faydalanan kişiler (aile fertleri) ile devamlılık arz etmeksizin malikin izni ile taşınmazı kullananlarının (müşterilerin, işçilerin, davetlilerin) mülkiyetin kısıtlamalarına aykırı davranışlarından taşınmaz malikinin sorumlu olduğu öğretide kabul edilmektedir⁸². Sözü geçen kişilerin davranışlarının haksız fiil oluşturması halinde bu kişilerin TMK m. 730 uyarınca sorumlu malikle beraber müteselsil sorumlu olduğu da ifade edilmektedir (TBK m. 61)⁸³. Buna karşın, söz konusu kişilerin hayvan bulunduran sıfatına sahip olması halinde TBK m. 67'nin uygulanması bakımından tartışma söz konusu olmaz. Bu sebeple TBK m. 67'nin genel olarak ve kat mülkiyeti penceresinden de TMK m. 730'a göre uygulama alanı daha geniştir. Konu bakımından ise yukarıda bahsi geçtiği üzere, TMK m. 730 yalnızca zarar doğması halinde değil, zarar tehlikesinin varlığı halinde de uygulama alanı bulur. Hayvan bulunduranın sorumluluğunda ise zarar tehlikesi halinde giderim yükümlülüğünü düzenleyen TBK m. 67 değil, alıkoyma hakkını düzenleyen TBK m. 69 uygulanır.

⁸⁰ Meier-Hayoz (n 75) Art 679 N. 58 vd.; Rey (n 75) Art 679 N 26; Schmid ve Hürlimann-Kaup (n 75) N 959; Peter Liver, *Schweizerisches Privatrecht V/I Sachenrecht* (2. Auflage Helbing & Lichtenhahn 1977) 234; Göksu (n 75) 210; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 22) N 2071; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 37) 660; Sirmen (n 75) 623; Esener ve Güven (n 75) 459.

Sınırlı ayni hak sahiplerinin mülkiyetten doğan yetkilerin bir kısmını kullandığı, bu sebeple söz konusu yetkileri kullanırken verdikleri zararlardan da taşınmaz malikiyle değil sadece kendilerinin sorumlu olduğu yönündeki görüş için bkz. Meier-Hayoz (n 75) Art 679 N58; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 37) 661; Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 75) 572; Sirmen (n 75) 623; Ayan (n 75) 526. Sınırlı ayni hak sahiplerinin bizzat sorumlu tutulmaları, taşınmaz malikinin sorumlu tutulmaması yönündeki görüş için bkz. Tandoğan (n 42) 191.

⁸¹ Hükmün amacı doğrultusunda genişletici yorumla kişisel hakka dayalı olarak taşınmazı kullananların da pasif husumet ehliyetine sahip olduğu yönündeki görüş için bkz. Rey (n 75) Art 679 N 27; Schmid ve Hürlimann-Kaup (n 75) N 959; Hrubesch-Millaue, Graham-Siegenthaler ve Roberto (n 75) N 06.279; Göksu (n 75) 210; Akipek, Akıntürk ve Ateş (n 75) 572; Esener ve Güven (n 75) 459. Aksi görüş için bkz. Meier-Hayoz (n 75) Art 679 N 62; Leeman (n 75) Art 679 N 27; Liver (n 80) 234; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 22) N 2071; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 37) 660 vd.; Sirmen (n 75) 623; Ertaş, Eşya (n 22) N 1933; Ayan (n 75) 526.

⁸² Malikin izniyle taşınmazı kullananların (müşterilerin, işçilerin, davetlilerin, aile fertlerinin) mülkiyetin kısıtlamalarına aykırı davranıştan malikin sorumlu olacağı yönündeki görüş için bkz. Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 22) N 2071; Gürsoy, Eren ve Cansel (n 37) 661; Sirmen (n 75) 623. Aksi görüş için bkz. Onaran Ertan (n 17) 210.

⁸³ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 22) N 2071; Sirmen (n 75) 623.

SONUÇ

Kat Mülkiyeti Kanunu, dikey ve yatay sistemleri esas alarak düzenlenmiştir. Özellikle toplu yapılarda evcil hayvanların bağımsız bölümlerdeki, ortak alanlardaki veya eklentilerdeki içgüdüsel davranışları uyumsuzluklara yol açabilmektedir.

Evcil hayvan bulundurmanın sınırları ve sorumluluk meselesi, kat mülkiyetinden doğan borç ilişkisi çerçevesinde değerlendirilmelidir. Kat maliklerinin dürüstlük kuralına uyma, birbirini rahatsız etmeme ve yönetim planına uyma borçları bu sınırları çizmektedir. Yönetim planlarında evcil hayvanlara ilişkin yasak, izin veya sınırlayıcı hükümler yer alabilir. Yönetim planında açık bir yasak bulunmadığı sürece, evcil hayvan beslenmesi mümkün olmakla beraber, dürüstlük kuralı ve komşuluk hukuku kurallarına aykırı davranılmamalıdır.

Kat mülkiyeti sistemlerinde evcil hayvanların içgüdüsel davranışları nedeniyle ortaya çıkan zararlar, birden fazla sorumluluk rejiminin kesiştiği bir hukuki alan oluşturur. Hayvanların içgüdüsel davranışları nedeniyle meydana gelen zararlar bakımından, kusursuz sorumluluk esasına dayanan TBK m. 67 ile TMK m. 730 hükümleri yarışabilir. Öte yandan, zarar gören KMK m. 33 uyarınca hakim m. müdahalesini talep edebilir ancak, KMK zarar tazmini bakımından kusursuz sorumluluk öngörmez. Bu noktada, KMK m. 9 atfıyla TMK m. 730 hükmü uygulama alanı bulur. Bunun yanında, evcil hayvanı fiili hakimiyetinde bulunduranın küçük olması halinde, TMK m. 369'daki ev başkanının sorumluluğu da yarışan haklar yönünden gündeme gelebilir.

KAYNAKÇA

Akipek J, Akıntürk T ve Ateş D, *Eşya Hukuku* (2. bs Beta 2018)

Antalya O G, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt V/1, 2* (2. bs. Seçkin Yayıncılık 2019)

Ayan M, *Eşya Hukuku II Mülkiyet* (10. bs Adalet Yayınevi 2020)

Ayar A, *Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri* (Filiz Kitabevi 2022)

Aycan Çınar E, 'Hayvan Bulunduranın Sorumluluğunda Hayvan Bulunduran Kavramı' (2024) [1] Konya Barosu Dergisi 97

Becker H, *Kommentar zum Schweizerisches Zivilgesetzbuch Obligationenrecht I. Abteilung Allgemeine Bestimmungen Art. 1-183* (Stämpfli 1946)

Berger B, *Allgemeines Schuldrecht* (2. Auflage Stämpfli Verlag 2012)

Brehm R, *Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht Das Obligationenrecht Band VI 1. Abteilung Allgemeine Bestimmungen 3. Teilband 1. Unter-
teilband* (Stämpfli & Cie AG 1990)

von Büren B, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil* (Schulthess 1964)



- Doğan H, *Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu* (Filiz Kitabevi 2024)
- Eren F, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (29. bs Legem Yayınevi 2024)
- Ertaş Ş, *Eşya Hukuku* (16. bs Barış Yayınları 2021)
- Ertaş Ş, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi* (3. bs. Bilge Yayınevi 2025)
- Esener T ve Güven K, *Eşya Hukuku* (9. bs. Yetkin 2024)
- Feyzioğlu F N, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-I* (2. bs. Fakülteler Matbaası 1980)
- Furrer A, Muller-Chen M ve Çetiner B, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (2. bs. On İki Levha Yayıncılık 2022)
- Gauch P, Schluep W R, Schmid J und Emmenegger S, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil Band I* (9. Auflage 2008)
- Genç Arıdemir A, *Kat Mülkiyeti I* (On İki Levha Yayıncılık 2023)
- Germeç M E, *Kat Mülkiyeti Hukuku* (10. bs. Seçkin Yayınevi 2021)
- Göksu T, *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht* (3. Auflage Schulthess 2016)
- Gümüş M A, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri* (Yetkin Yayınları 2021)
- Gürsoy K T, Eren F ve Cansel E, *Türk Eşya Hukuku* (2 bs. Ankara Hukuk Fakültesi Yayınları 1984)
- Hrubesch-Millauer S, Graham-Siegenthaler B ve Roberto V, *Sachenrecht* (5. Auflage Stämpfli Verlag 2017)
- Karahasan M R, *Kat Mülkiyeti Hukuku Birinci Cilt* (Arıkan 2007)
- Keller M ve Schöbi C, *Das Schweizerische Schuldrecht Band I Allgemeine Lehren des Vertragsrechts* (3. Auflage Helbing & Lichtenhahn 1988)
- Keller M ve Gabi S, *Das Schweizerische Schuldrecht Band II Haftpflichtrecht* (2. Auflage Helbing & Lichtenhahn 1988)
- Keskin O M, *Türk Borçlar Hukukunda Hayvan Bulunduranın Sorumluluğu* (Seçkin Yayıncılık 2020)
- Kılıçoğlu A M, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (23. bs. Turhan Kitabevi 2019)
- Koller A, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil* (4. Auflage Stämpfli Verlag 2017)
- Leeman H, *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch Sachenrecht I. Abteilung At. 641-729* (Stämpfli Verlag 1911)

Meier-Hayoz A, *Berner Kommentar Zum Schweizerisches Privatrecht Schweizerisches Zivilgesetzbuch Das Sachenrecht I. Abteilung Das Eigentum 2. Teilband Grundeigentum I Art. 655-679* (3. Auflage Stämpfli & Cie 1964)

Nart S, 'Ev ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi' (2020) 22 [1] Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 123

Nomer H N, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (20. Bası Beta 2024)

Oftinger K ve Stark E W, *Schweizerisches Haftpflichtrecht Zweiter Band: Besonderer Teil* (4. Auflage Schulthess 1987)

Oğuzman M K ve Öz T, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1* (19. Bası Vedat Kitapçılık 2021)

Oğuzman M K ve Öz T, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-2* (16. Bası, Vedat Kitapçılık 2021)

Oğuzman M K, Seliçi Ö ve Oktay Özdemir S, *Eşya Hukuku* (25. Bası Filiz Kitabevi 2023)

Onaran Ertan B, *Mülkiyet Hakkının Komşuluk Hukukundan Doğan Sınırlamaları* (On İki Levha Yayıncılık 2023)

Özmen E S, 'Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer-Eklenti Ayrımı İçerisindeki Yeri' (1990) [1] Türkiye Barolar Birliği Dergisi 73

Özmen E S ve Şengül M, *Kentsel Dönüşümdeki Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Ayni Haklar ve Şerhler* (On İki Levha Yayıncılık 2018)

Özmen E S ve Hamamcıoğlu G V, *Kat İrtifakı* (On İki Levha Yayıncılık 2017)

Öztrak İ, 'Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı' (1967) 22 [3] Ankara Üniversitesi SBF Dergisi 113

Rey H, *Basler Kommentar Zum Schweizerischen Privatrecht Zivilgesetzbuch II Art. 457-977 ZGB* (2. Auflage Helbing & Lichtenhahn 2003)

Saymen F H ve Elbir H K, *Türk Borçlar Hukuku I-II Umumi Hükümler* (İsmail Akgün Matbaası 1958)

Schmid J ve Hürlimann-Kaup B, *Sachenrecht* (5. Auflage Schulthess 2017)

Schnyder A K, *Basler Kommentar Obligationenrecht I Art. 1-529* (4. Auflage Helbing Lichtenhahn Verlag 2007)

Schönenberger W und Jäggi P, *Kommentar Zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch V. Band Obligationenrecht Teilband V 1a* (1973)

Schwenzer, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil* (5. Auflage Stämpfli Verlag 2009)



- Sirmen L, *Eşya Hukuku* (11. bs. Legem 2023)
- Sönmez M, *Kat Mülkiyetinde Hâkimin Müdahalesi* (Seçkin 2024)
- Şenpolat A K, ‘Evcil Hayvanlar ve Hukuksal Sorunlar’ (2007) 81 [2] İstanbul Barosu Dergisi 601
- Takcı N, *Hayvan Bulunduranın Sorumluluğu* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi 2021)
- Tandoğan H, *Türk Mes’uliyet Hukuku Akit Dışı ve Akdi Mes’uliyet* (Ajans Türk Matbaası 1961)
- Tekinay S S, Akman S, Burcuoğlu H ve Altop A, *Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (7. bs. Filiz Kitabevi 1993)
- von Tuhr A und Peter H, *Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts Erster Band* (3. Auflage 1974)
- Tunçomağ K, *Türk Borçlar Hukuku I. Cilt Genel Hükümler* (6. bs. Sermet Matbaası 1976)
- Uçkan M, ‘Ev ve Süs Hayvanlarının Konuttan Tahliye Edilmesi Hakkında Bir Değerlendirme’ (2013) 8 [Özel Sayı] 2845
- Ürem M, *Kat Mülkiyetinde Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumlular* (On İki Levha Yayıncılık 2022)
- Velidedeoğlu H V ve Özdemir R, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi Genel-Özel* (Yargıtay Yayınları 1987)
- Yavuz E, ‘Yönetim Planının Hukuki Niteliği Kapsamında Bağımsız Bölümlerde Evcil Hayvan Beslenmesi (2019) 5 [10] Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 53
- Yünlü S, ‘Kat Mülkiyeti ve Hayvanlar: Bağımsız Bölümlerde Hayvan Bulundurulması ve İlgili Meseleler’ (2021) 2 Namık Kemal Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 307

