

Dr. GÜLEN SİNEM TEK

Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

**YARARI KALMAYAN YA DA
AZALAN İRTİFAK HAKLARININ
SONA ERMESİ
(MK m. 785)**

İÇİNDEKİLER

DANIŞMANIN ÖNSÖZÜ.....	VII
ÖNSÖZ	XI
İÇİNDEKİLER.....	XV
KISALTMA CETVELİ.....	XXVII
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

MK m. 785'İN DÜZENLENME AMACI

I. Mülkiyet Hakkı, Kısıtlamaları Ve İrtifak Haklarının Konumu.....	5
A. Mülkiyet Hakkı Ve Kısıtlamaları	6
1. Mülkiyet Kavramı Ve Tanıdığı Yetkilerin Kısıtlamalar Karşısındaki Konumu	6
a. Mülkiyet Kavramını Tanımlayan Farklı Görüşler	7
1) Klasik Ferdietçi Mülkiyet Görüşü Ve Bu Görüş Yöneltilen Eleştiriler	7
a) Klasik Ferdietçi Mülkiyet Görüşü.....	7
b) Klasik Ferdietçi Mülkiyet Görüşüne Yöneltilen Eleştiriler	9
2) Çağdaş Sosyal Mülkiyet Görüşü Ve Bu Görüş Yöneltilen Eleştiriler	10
a) Çağdaş Sosyal Mülkiyet Görüşü.....	10

b) Çağdaş Sosyal Mülkiyet Görüşüne Yöneltilen Eleştiriler	12
b. Türk Hukukunda Kabul Edilen Görüş, Türk Hukukundaki Dayanak Noktaları Ve Vardığımız Sonuç	16
1) Türk Hukukunda Kabul Edilen Görüş	16
2) Türk Hukukundaki Dayanak Noktaları Ve Vardığımız Sonuç	19
2. Mülkiyet Hakkının Kısıtlamalarının Çeşitleri	23
a. Mülkiyet Hakkının İradi Olmayan Kısıtlamaları	24
b. Mülkiyet Hakkının İradi Kısıtlamaları	26
1) Kişisel Haklar Ve Hukuki Niteliği	26
2) Sınırlı Ayni Haklar Ve Hukuki Niteliği	27
a) Hak Sahibine Sağladığı Yetkinin Mülkiyete Oranla Sınırlı Olması	27
b) Mülkiyet Hakkından Bağımsız Olması	30
i. Ayırma Teorisi	31
ii. Yük Teorisi	32
B. Mülkiyet Hakkının Karşısında Sözleşme İle Kurulan İrtifak Haklarının Yeri	36
1. İrtifak Sözleşmesi Çerçevesinde Beklenen İrtifak Hakkı Sahibi İle Malik Arasındaki Hukuki İlişki	37
a. İrtifak Sözleşmesinin Hukuki Niteliği	38
1) Sözleşmenin Kanunda Düzenlenmesi Bakımından..	38
2) Asli Edim Karakteristiği Bakımından	41
a) Ani Edimli Sözleşme Görüşü	41
b) Sürekli Edimli Sözleşme Görüşü	43
i. Genel Olarak	43
ii. İrtifak Sözleşmesinin Sürekli Edim İçermesi Kabulünün Sonuçları	46
iii. Medeni Kanun'daki Dayanak Noktaları	50
b. İrtifak Sözleşmesinin Hükümleri	51
1) Ayni Nitelikli Hükümler	52
a) MK m. 827 Çerçevesindeki Tartışma	56
b) Hakkın Devredilme Kabiliyetine İlişkin Tartışma	60

2) Eşyaya Bağlı Borç Etkisi Doğuran Hükümler	63
a) Yan Edimin Özellikleri	65
b) Yan Edimin Tarafları Ve Ayni Haklar Revizyonu Sonrası İsvMK m. 730/f. II'nin Yarattığı Tartışmalar.....	68
3) Kişisel Nitelikli Hükümler.....	70
2. İrtifak İlişkisi Çerçevesinde İrtifak Hakkı Sahibi İle Malik Arasındaki Hukuki İlişki.....	73
a. İrtifak Sözleşmesi İle İrtifak İlişkisinin Tarafları Aynı İse	73
b. İrtifak Sözleşmesi İle İrtifak İlişkisinin Tarafları Farklılaştığında	76
1) Ayni Etkili Hükümler Bakımından.....	77
a) Genel Olarak Ayni Etkili Hükümlerin Sonucu ...	77
b) Ayni Etkili Hükümlerin Kapsamının Belirlenmesi	78
i. İrtifak İlişkisinin Taraflarına Göre Ayni Etkili Hükümlerin Kapsamının Belirlenmesi	78
ii. Doğal Aleniyetin İrtifakın Ayni Etkili Hükümlerinin Kapsamının Belirlenmesindeki Etkisi.....	83
2) Eşyaya Bağlı Borç Etkisi Doğuran Hükümler Bakımından	88
3) Kanun Gereği Kişisel Borç İlişkisi Doğuran Hükümler Bakımından	89
C. İrtifak Hakkının Genel Özellikleri Ve Devir Rejimi.....	91
1. İrtifak Hakkının Genel Özellikleri.....	91
2. İrtifak Hakkının Devir Rejimi.....	92
II. Mülkiyet Hakkının İradi Kısıtlamalarına Karşı Medeni Kanun Çerçevesinde Öngörülen Tedbirler.....	95
A. Ana Çözüm: Sınırlı Sayı Ve Tipe Bağlılık İlkeleri.....	95
B. Sınırlı Ayni Hak Tipleri Bakımından Benimsenen Farklı Çözümler.....	99

1. Değere İlişkin Sınırlı Ayni Haklarda Mülkiyetin Korunması.....	99
2. Kullanıma İlişkin Sınırlı Ayni Haklarda Mülkiyetin Korunması.....	101
a. Mülkiyetin Özüne Dokunmama Şartı	101
1) Medeni Kanun'un Mülkiyetin Özünü Korumak İçin Benimsediği Sistem.....	101
a) İrtifak Kapsamının Ya Da Süresinin Kısıtlanması	104
b) Kanundan Kaynaklanan Bir Yükümlülük Olarak, İntifa Konusu Malın Özünün Korunması Borcu.....	107
2) Ayrık Durumlar: Kişisel İrtifaklara İlişkin Medeni Kanun Sisteminden Sapan Düzenlemeler	110
a) Kişiyile Kaim İrtifakların Devredilmemesi Ve Mirasla Geçmemesine İlişkin Tartışmalar.....	110
b) Üst Hakkının Yüz Yıllık Üst Süreye Bağlanmasının Yarattığı Tartışmalar.....	114
i. Taşınmaz Lehine Tesis Edilen Üst Hakları Bakımından.....	114
ii. Bir Tüzel Kişi Lehine Devri Yasaklanarak Tesis Edilmiş Üst Hakları Bakımından.....	117
b. Yararı Sona Eren Ya Da Azalan İrtifak Hakkının Terkin Edilmesi - MK m. 785	118
1) MK m. 785'in Hukuki Niteliğine İlişkin Federal Mahkeme'nin Emsal İçtihatları.....	119
2) MK m. 785'in Düzenlenme Amacına İlişkin Kabul Edilen Görüş.....	123
a) Kabul Edilen Mülkiyeti Koruma Görüşü.....	123
b) MK m. 785'in Dürüstlük Kuralı İle Birlikte Uygulanması.....	126

İKİNCİ BÖLÜM

MK m. 785'İN UYGULANMA ŞARTLARI

I.	MK m. 785'in Uygulanma Kapsamı	129
A.	MK m. 785'in İradi İrtifaklara Uygulanması.....	129
1.	Genel Olarak.....	129
2.	Kişiyle Kaim İrtifaklar, Özellikle İntifa Hakkı Bakımından	130
B.	MK m. 785'in İradi Olmayan İrtifaklara Uygulanması	133
1.	Kanundan Doğan İrtifaklara Uygulanması	133
2.	İdari Karara Dayanan İrtifaklara Uygulanması.....	136
II.	Uygulamanın Ön Şartı: İrtifakın Tesisi Anında Yararın Bulunması	138
A.	Terminoloji Problemi: Yarar Kavramı Ve Utilitas İlkesi.....	139
1.	Utilitas İlkesi	139
2.	İrtifaka İlişkin Medeni Kanun Hükümlerinin Utilitas İlkesi Karşısında Yarattığı Karışıklık.....	141
a.	Medeni Kanun Hükümlerinin Lafzı	141
b.	Utilitas İlkesinin Benimsenmeme Sebepleri Ve Bu Tercihin Yansımaları	142
B.	Yararın Özellikleri.....	145
1.	İrtifak Hakkının Yarar Sağladığı Hak Sahibi Bakımından .	145
a.	İrtifak Hakkı Sahibinin Kimliği.....	145
b.	İrtifak Hakkından Yarar Sağlayan Çevre	148
1)	Topluluk Lehine İrtifaklarda	148
2)	Oturma Hakkında.....	151
2.	İrtifak Hakkının Sağladığı Yararın Konusu Bakımından ...	153
a.	Genel Olarak.....	153
b.	Rekabet Etmeme İrtifakları Çerçevesinde Menfaatin Konusu.....	156
1)	Menfaat Konusu Olarak Rekabetin Önlenmesi	156

2) Menfaat Konusu Olarak Farklı Bir Hukuki İlişkinin Devamlılığının Sağlanması.....	161
3. İrtifak Hakkının Sağladığı Yararın Niteliği Bakımından....	164
a. Genel Olarak Menfaatin Niteliğine İlişkin Yapılan Tartışmalar.....	164
1) Menfaatin Haklılığına İlişkin Tartışma	165
2) Menfaatin Ölçülülüğüne İlişkin Tartışma	168
b. Özel Olarak Mülkiyetin Kanuni Kısıtlaması İle Benzeşen İçerikteki İrtifaklar Bakımından Menfaatin Niteliği.....	170
1) Mülkiyet Hakkının Kanundan Doğan Kısıtlamaları İle Aynı İçerikteki İrtifaklar Açısından.....	170
a) Mülkiyet Hakkının Kanundan Doğan Kısıtlamalarının Farklı Çeşitleri.....	170
b) Özel Olarak Kanundan Doğan İrtifaklar Bakımından İnceleme	173
2) Kamulaştırma Yetkisi Olan Kurumların Kanundan Doğan Mecra İrtifakı Talebi Açısından	174
3) Kanuni İçeriği Kaldıran Ya Da Değiştiren İrtifaklar Açısından.....	175
4. İrtifak Hakkının Yarar Sağladığı Zaman Bakımından.....	179
a. İrtifak Hakkının Kurulması Sürecinde.....	179
1) Yararın İleride Ortaya Çıkacak Olması Bakımından	179
2) İrtifak Hakkının Kendisi İle Çatışan Haklardan Sonra Kurulması Bakımından	183
a) İrtifak Hakkının Önceki Tarihli Başka Bir İrtifak İle Çatışması Halinde	183
b) İrtifak Hakkının Kira Konusu Taşınmazda Kurulması Halinde.....	184
b. İrtifak Hakkının Kurulmasından Sonra.....	186
1) Yararın Öngörülebilir Bir Gelecekte Yeniden Doğacak Olması Bakımından.....	186
2) Yararın Sürekli Olması Bakımından.....	189
C. Yararın Özdeşliği İlkesi.....	191

1. İlkenin Düzenlenme Amacı.....	191
2. Yararın Özdeşliğinin Tespiti Usulü	193
a. İrtifak Sözleşmesi İle İrtifak İlişkisinin Tarafları	
Aynı İse	194
b. İrtifak İlişkisine Üçüncü Kişi Dahil Olmuş İse	196
III. Yararın Kalmaması Ya Da Azalması	199
A. Yararın Kalmaması.....	199
1. Yararın Kalmaması Sebebi İle İrtifak Hakkının Sona	
Ermesinin Düzenlenme Gerekçesi.....	199
a. Roma Hukuku Ve Karşılaştırmalı Hukukta Durum	199
b. İsviçre Ve Türk Medeni Kanunları'ndaki	
Düzenleme Ve Gerekçesi	203
2. Yararın Kalmamasının Kriterleri.....	206
3. Yararın Kalmamasının Özel Uygulama Halleri.....	211
a. İmkansızlık Hali İle İlgili Görüşler.....	211
1) İmkansızlık İle MK m. 785/f. I'nın Genel Olarak	
İlişkisi	212
2) İmkansızlığın MK m. 792-793'teki Özel	
Görünümleri.....	215
3) Harap Olan İntifa Konusu Taşınmaza İlişkin MK m.	
798'deki İstisnai Düzenleme	220
b. Kanundan Doğan İrtifaklar Bakımından	
Zorunluluk Halinin Ortadan Kalkması.....	221
4. Yararın Kalmamasının Benzer Kavramlar İle İlişkisi.....	226
a. Haktan Vazgeçilmesi İle İlişkisi.....	226
1) İrtifak Haklarından Vazgeçilmesi	226
a) İrtifak Hakkından Vazgeçilme Yolları.....	227
i. İrtifak Hakkından Bir Borçlandırıcı İşlemin	
İfası Olarak Vazgeçilmesi.....	227
ii. İrtifak Hakkından Tek Taraflı Hukuki İşleme	
Vazgeçilmesi.....	229
b) İrtifak Hakkından Vazgeçilmesi İçin Diğer Hak	
Sahiplerinin Vermeleri Gereken Rızalar.....	234
i. Rızayı Verecek Kişiye Yönelik Tartışmalar	234

ii. İrtifak Hakkından Önce Kurulmuş Aynı Hak Ya Da Şerh Edilmiş Nispi Hak Sahiplerinin Rızasının Aranmasına Yönelik Tartışmalar	236
iii. İrtifak Hakkından Serbestçe Vazgeçilmesi Sorunu	237
2) İrtifak Hakkından Vazgeçmenin Yararın Kalmaması İle Bağlantısı	240
3) İdari İrtifaktan Vazgeçilmesi Ve Yargıtay Uygulamasının Yarattığı Karışıklık	243
b. İrtifak Hakkının Bağlı Olduğu Bozucu Şartın Gerçekleşmesi İle İlişkisi	247
1) İrtifak Hakkının Şarta Bağlanmasına İlişkin Farklı Yaklaşımlar	247
a) İrtifak Hakkının Geciktirici Şarta Bağlanmasına İlişkin Tartışmalar	247
b) İrtifak Hakkının Bozucu Şarta Bağlanmasına İlişkin Tartışmalar	249
2) İrtifak Hakkının Bozucu Şarta Bağlanmasının MK m. 785 İle İlişkisi	254
B. Yararın Azalması	256
1. Yararın Azalması Sebebi İle İrtifak Hakkının Sona Ermesinin Düzenlenme Gerekçesi	256
2. Yararın Azalmasının Kriterleri	256
3. Yararın Azalmasının Özel Uygulama Halleri	262
a. İrtifakın Arz Ettiği Yükün Ağırlaşması İle İlişkisi	262
1) Yararlanan Taşınmaza İlişkin Değişiklikler	265
a) Yararlanan Taşınmazın İşletme İhtiyaçlarının Değişmesi Halindeki Değişiklikler	265
b) Yararlanan Taşınmazın Başka Bir Taşınmaz İle Birleşmesi Ve Bölünmesi Halindeki Değişiklikler	267
2) İrtifaktan Yararlanan Kişi Çevresine İlişkin Değişiklikler	270
b. İrtifak Hakkının Kullanıldığı Yerin Değiştirilmesi İle İlişkisi	271

4. Yararın Azalmasının Benzer Kavramlar İle İlişkisi.....	275
a. Sözleşmenin Uyarlanmasından Farkları.....	275
b. İrtifak Yerine Mülkiyetin Devri İmkânı İle İlişkisi.....	282
c. MK m. 697 İle İlişkisi.....	284
d. Cebri İcrada Terkin Edilen İrtifak Hakları İle İlişkisi...	287

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

MK m. 785'İN UYGULANMASININ SONUÇLARI

I. Talep ve Yargılama Usulü.....	292
A. Talep.....	292
1. Görevli Ve Yetkili Mahkeme.....	294
2. Taraflar.....	295
a. Davacı.....	295
1) Davacı Çevresine Yönelik Tartışmalar.....	295
a) Davacıyı Taşınmaz Maliki İle Sınırlayan Görüş.....	295
b) Davacıyı Taşınmaz Maliki İle Sınırlamayan Görüş Ve Vardığımız Sonuç.....	298
i. MK m. 785/f. I Açısından.....	298
ii. MK m. 785/f. II Açısından.....	300
2) Birden Çok Davacının Bulunması Halinde Dikkat Edilecek Hususlar.....	302
b. Davalı.....	304
B. Yargılama Usulü.....	306
II. Hakimin Kararı.....	308
A. Yararın Kalmaması Halinde Hakimin Kararı.....	309
1. Hakimin Verebileceği Farklı Kararlar.....	309
2. Kararın Hukuki Niteliği Ve Benzer Kavramlarla İlişkisi.....	309
a. Kararın Hukuki Niteliği.....	309
1) MK m. 785/f. I'deki Kararın Yenilik Doğuran Karar Olduğu Görüşü.....	310

2) MK m. 785/f. I'deki Kararın Tespit Kararı Olduğu Görüşü.....	311
b. MK m. 785/f. I Uyarınca Hakimın Verdiği Kararın Benzer Kavramlarla İlişkisi.....	315
1) MK m. 1026 Uyarınca Aynı Hakların Sona Ermesi İle İlişkisi.....	316
a) MK m. 1026'nın Genel Uygulama Alanı Ve MK m. 785 İle İlişkisi	316
b) MK m. 1026'nın MK m. 792 Ve m. 793 İle İlişkisi	318
i. Türk Hukukundaki Durum	318
ii. İsviçre Hukukundaki Yenilikler.....	321
2) İrtifak Hakkının Tesisi Anında Yararın Bulunmamasından Farkı	324
B. Yararın Azalması Halinde Hakimın Kararı.....	326
1. Yararın Azalması Halinde Hakimın Verebileceği Farklı Kararlar	326
a. İrtifak Hakkının Sona Erdirilmesi.....	326
b. Bedel	327
1) Bedele İlişkin Esaslar, Özellikle Başka Yerde İrtifak Tesis Etme İmkânı.....	328
2) Nakden Belirlemede, Bedel Miktarının Hesaplanması	331
a) Genel Olarak Kamulaştırma Bedelinin Hesaplanması	331
b) Kamulaştırma Bedelinin Hesaplanması İlkelerinin MK m. 785/f. II Bakımından Uygulanması.....	334
2. Kararın Hukuki Niteliği Ve Benzer Kavramlarla İlişkisi.....	339
a. Kararın Hukuki Niteliği	339
b. Kararın Üst Hakkının Süresinden Önce Devredilmesi İle İlişkisi.....	341
III. Hakkın Sona Ermesinin Sonuçları.....	347
A. Terkin.....	347
1. Terkin Talebi.....	347

2. Terkinin Hükmü.....	348
B. Tapu Siciline Taşınmaz Olarak Kaydedilen İrtifaklar Bakımından Sayfanın Tapu Sicilinden Çıkarılması	348
C. Aynı Unsurlara İlişkin Olmayan Diğer Sonuçlar.....	350
1. Yan Borçların Tasfiyesi.....	350
2. Kişisel İlişkinin Tasfiyesi	351
a. Hakların Tasfiyesi	352
1) İntifa Ve Oturma Hakkı Bakımından	352
2) Üst Hakkı Bakımından	357
b. Borçların Tasfiyesi.....	359
3. İrtifaka Bağlı Diğer Haklara Yönelik Sonuçlar.....	364
a. Karşılıklı İrtifaklar Bakımından Sonuçlar	364
b. İrtifaka Bağlı Taşınmaz Yükü Bakımından Sonuçlar	365
SONUÇ	367
KAYNAKÇA	373