

Doç. Dr. Gülşah VARDAR HAMAMCIOĞLU

İRTİFAK SÖZLEŞMELERİ

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	VII
VORWORT	IX
KISALTMALAR.....	XXIII
KAYNAKÇA.....	XXVII
GİRİŞ.....	1
I. YÖNTEM	2
II. KONUNUN VE KAYNAKLARIN SINIRLANDIRILMASI	3

BİRİNCİ BÖLÜM İRTİFAK HAKLARI

§ 1. GENEL OLARAK İRTİFAK HAKKI KAVRAMI	5
§ 2. ROMA HUKUKU'NDA İRTİFAK HAKLARI	10
§ 3. TÜRK MEDENÎ KANUNU'NDA İRTİFAK HAKLARININ SINIFLANDIRILMASI VE DÜZENLENİŞİ	13
I. Taşınmaz Lehine-Kişi Lehine İrtifak Hakkı Ayrımı	14
A. Taşınmaz Lehine İrtifak Hakkı.....	14
B. Kişi Lehine İrtifak Hakkı.....	16
1. Zorunlu Kişi Lehine İrtifak Hakkı	17
2. İsteğe Bağlı Kişi Lehine İrtifak Hakkı	18
II. Tam Yararlanma Yetkisi Veren-Sınırlı Yararlanma Yetkisi Veren İrtifak Hakkı Ayrımı	19
A. Tam Yararlanma Yetkisi Veren İrtifak Hakkı: İntifa Hakkı ...	19
B. Sınırlı Yararlanma Yetkisi Veren İrtifak Hakkı.....	20
III. Olumlu-Olumsuz İrtifak Hakkı Ayrımı	21

A. Olumlu İrtifak Hakkı	21
B. Olumsuz İrtifak Hakkı.....	23
IV. Düzenli-Düzensiz İrtifak Hakkı Ayırımı	24
A. Düzenli İrtifaklar.....	24
B. Düzensiz İrtifaklar	24
1. Kural Olarak Devredilmesi ve Mirasçılara Geçmesi Mümkün Olan İrtifak Hakkı.....	25
2. Kural Olarak Devredilmesi ve Mirasçılara Geçmesi Mümkün Olmayan İrtifak Hakkı.....	25
V. Tapuda Ayrı Sayfaya Kaydı Mümkün Olmayan-Mümkün Olan İrtifak Hakkı Ayırımı.....	27
A. Tapuda Ayrı Sayfaya Kaydı Mümkün Olmayan İrtifak Hakkı.....	28
B. Tapuda Ayrı Sayfaya Kaydı Mümkün Olan İrtifak Hakkı.....	28
VI. İradî- Zorunlu (Kanunî) İrtifak Hakkı Ayırımı	29
A. İradî İrtifak Hakkı	30
B. Zorunlu (Kanunî) İrtifak Hakkı.....	30
VII. Özel Hukuk Kişilerine Ait-İdarî İrtifak Hakkı Ayırımı.....	31
A. Özel Hukuk Kişilerine Ait İrtifak Hakkı	31
B. İdarî İrtifak Hakkı	32
VIII.Özel Hukuk Taşınmazlarındaki - Kamu Taşınmazlarındaki İrtifak Hakkı Ayırımı	33
A. Özel Hukuk Taşınmazlarındaki İrtifak Hakkı.....	33
B. Kamu Taşınmazlarındaki İrtifak Hakkı	33
§4. İRTİFAK HAKLARINA HÂKİM İLKELER	33
I. Eşya Üzerinde Doğrudan Doğruya Hâkimiyet Sağlama	34
II. Herkese Karşı İleri Sürülebilme	35
III. Belirlilik ve İrtifak Hakkının Bölünmezliği	36
IV. Kamuya Açıklık ve Tescilin Sebebe Bağlı Olması.....	37
V. İyiniyetin Korunması.....	38
VI. Zamanaşımı ya da Hak Düşürücü Süreye Tâbi Olmama.....	40

VII. Öncelik (Kıdeme İtibarı)	41
VIII. Sınırlı Sayı ve Sözleşme Serbestisi Birlikteliği.....	43
§ 5. İRTİFAK HAKLARININ KANUN'DAKİ DÜZENLENİŞİ VE UYGULANACAK HÜKÜMLER	46

İKİNCİ BÖLÜM

İRTİFAK HAKKININ HUKUKÎ SEBEBİ VE HAKKIN TESİS EDİLMESİ

§ 6. İRTİFAK HAKKININ HUKUKÎ SEBEBİ.....	49
I. İrtifak Sözleşmesi Tanımı.....	49
II. Sözleşmenin Tarafları	50
A. Borçlu: İrtifak Hakkı Kurma Sözü Veren Taraf.....	50
B. Alacaklı: İrtifak Hakkı Lehtarı	57
III. Sözleşmenin Konusu	61
A. Özel Hukuk Kişilerine Ait Taşınmaz	61
1. Taşınmaz.....	62
a. Arazi	62
b. Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kayıtlı Bağımsız ve Sürekli Hak	64
c. Kat Mülkiyetine Kayıtlı Bağımsız Bölüm	65
2. Taşınmaz Payı.....	66
3. Taşınmazın Sınırlanmış Bir Kısmı	68
4. Bağımsız ve Sürekli Olmayan İrtifak Hakkı.....	70
B. Kamu Hukuku Tüzel Kişiliğine Ait Taşınmaz	71
1. Hazinesinin Özel Malı.....	71
2. Orman.....	72
IV. Sözleşmenin Hukukî Niteliği	74
A. Borçlanma İşlemi Niteliği	74
B. Rızai Sözleşme Niteliği.....	80

C. Anı ve Sürekli Edimli Borç İlişkisi Doğuran Sözleşme Niteliği	81
D. Eksik İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme Niteliği.....	85
E. İsimsiz Sözleşme Niteliği	87
F. Eşya Hukuku Sözleşmesi Niteliği.....	89
§7. İRTİFAK SÖZLEŞMELERİNİN ESASLI NOKTALARI.....	90
I. Taşınmaz Lehine İrtifak Sözleşmelerinde Objektif Esaslı Noktalar	91
A. Karşılıklı İrtifak Kurma İradesi	93
B. Yüklü Taşınmaz Malikinin Kaçınma ve Katlanma Yükümlülüğü	93
C. Yüklü ve Yararlanan Taşınmaz.....	96
II. Kişi Lehine İrtifak Sözleşmelerinde Objektif Esaslı Noktalar ...	97
§8. SÖZLEŞMELERİN GEÇERLİLİĞİ VE ŞEKLİ	98
I. Geçerliliği.....	98
II. Şekli	98
A. Resmi Şekil.....	98
B. Şekle Dâhil Unsurlar	101
C. Sözleşmede Değişiklik Yapılması	108
D. Şekle Aykırılığın Yaptırımı	109
E. İrtifak Kurma Vaadinin Şekli	110
§9. İRTİFAK HAKKININ TESİS EDİLMESİ.....	112
I. Tescil Talebi	112
II. Tescilin Yapılışı.....	113
III. Tescilde Hakkın İçeriğinin Belirtilmesi ve İrtifak Sözleşmesine Atıf Yapılması Meselesi	117
IV. Tescilin Sebebe Bağlı Olmasının Anlamı.....	120

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
İRTİFAK SÖZLEŞMELERİNİN AYNÎ ETKİLİ
HÜKÜMLERİ, EŞYAYA BAĞLI BORÇ
ETKİLİ HÜKÜMLERİ VE NİSBÎ ETKİLİ
HÜKÜMLERİ

§ 10. SÖZLEŞMELERİN HÜKÜMLERİNİN SINIFLANDIRILMASI	123
§ 11. İRTİFAK SÖZLEŞMELERİNİN EMREDİCİ VE EMREDİCİ OLMAYAN KAPSAMI.....	125
I. Emredici Kapsamı	125
II. Emredici Olmayan Kapsam: Aynî Etkili, Eşyaya Bağlı Borç Etkili ve Nisbî Etki Hükümler	126
A. Genel Olarak.....	126
B. Kanun'daki Emredici Olmayan Hükümler	129
§ 12. İRTİFAK SÖZLEŞMELERİNİN AYNÎ ETKİLİ HÜKÜMLERİ ..	133
I. İrtifak Sözleşmelerinin Aynî Etkili Hükümlerinin Tapuya Yansıtılması Meselesi	134
II. Aynî Etkili Hükümlerin Tespiti ve İrdelenmesi.....	136
A. Üst Hakkında Hakkın İçerik ve Kapsamıyla İlgili Özellikle Yapının Konumuna, Şekline, Niteliğine, Boyutlarına, Özgülenme Amacına ve Üzerinde Yapı Bulunmayan Alandan Faydalanmaya İlişkin Sözleşme Hükümleri (TMK m. 827).....	137
1. Üst Hakkı Sözleşmesinin Aynî Etkili Hükümleri	137
2. TMK m. 827'nin Tüm İrtifak Sözleşmeleri Bakımından Uygulanabilir Olup Olmadığının İrdelenmesi	140
B. İrtifak Hakkının Süresine İlişkin Sözleşme Hükümleri	143
C. İrtifak Hakkının Devrini ve/veya Mirasçıya Geçişini Yasaklayan ve Devrini Koşula Bağlayan Sözleşme Hükümleri.....	148
1. İrtifak Hakkının Devrini ve/veya Mirasçıya Geçişini Yasaklayan Sözleşme Hükümleri	148

2. İrtifak Hakkının Devrini Koşula Bağlayan Sözleşme Hükümleri	154
D. İrtifak Hakkının Devrine ve/veya Mirasçıya Geçişine İzin Veren Sözleşme Hükümleri	157
E. İntifa Hakkı Sözleşmesinin Belli Türde Yararlanmayı Kapsam Dışında Bırakan veya Kullanım Hakkının Devrini Yasaklayan Hükümleri	159
1. Belli Türde Yararlanmayı Kapsam Dışında Bırakan Sözleşme Hükümleri	159
2. Kullanım Hakkının Devrini Yasaklayan Sözleşme Hükümleri	160
F. Oturma Hakkında Haktan Yararlanan Kişileri Belirleyen Sözleşme Hükümleri	164
§ 13. İRTİFAK SÖZLEŞMELERİNİN EŞYAYA BAĞLI BORÇ ETKİLİ HÜKÜMLERİ	165
I. Yüklü Taşınmaz Malikinin Yan Edim Yükümlülüğüne İlişkin Sözleşme Hükümleri	166
II. Yüklü Taşınmaz Maliki Bakımından Yararlı Olan Tesislerin Bakım Giderlerine İlişkin Sözleşme Hükümleri	170
III. Yararlanan Taşınmaz Malikinin/İrtifak Hakkı Sahibinin Bedel Ödeme Borcuna İlişkin Sözleşme Hükümleri	173
§ 14. İRTİFAK SÖZLEŞMELERİNİN NİSBÎ ETKİLİ HÜKÜMLERİ .	177
I. Şerhi Mümkün Olmayan Nisbî Etkili Hükümler	178
A. Yararlanan Taşınmaz Malikinin/İrtifak Hakkı Sahibinin Borçları Bakımından	178
B. Yüklü Taşınmaz Malikinin Borçları Bakımından	183
II. Şerhi Mümkün Olan Nisbî Etkili Hükümler	183

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
İRTİFAK SÖZLEŞMELERİNDE
TARAFLARIN YETKİ VE
YÜKÜMLÜLÜKLERİ

§ 15. YETKİ VE YÜKÜMLÜLÜKLERİN BELİRLENMESİ	187
I. Tescile Göre Belirlenmesi	190
II. Tescilden Açıkça Anlaşılmadığı Hallerde Kazanma Sebebine Göre veya Uzun Süreden Beri Davasız ve İyiniyetle Kullanılış Biçimine Göre Belirlenmesi.....	193
A. Kazanma Sebebine Göre Belirlenmesi.....	193
B. Uzun Süreden Beri Davasız ve İyiniyetle Kullanılış Biçimine Göre Belirlenmesi	201
III. Doğal Aleniyete Göre Belirlenmesi	203
IV. Yerel Âdetlere Göre Belirlenmesi	205
V. Hâkim Tarafından Belirlenmesi.....	206
§ 16. YÜKLÜ TAŞINMAZ MALİKİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	208
I. İrtifak Hakkı Tesis Etme Yükümlülüğü	208
II. Aslî ve Yan Yükümlülükleri	210
A. Aslî Yükümlülüğü: Katlanma veya Kaçınma.....	210
1. Katlanma Yükümlülüğü.....	211
2. Kaçınma Yükümlülüğü	212
3. Kaçınma ve Katlanma Yükümlülüklerinin Temel Ölçütleri.....	215
a. Yarar Ölçütü: Yükümlülüğünün Yararlanan Taşınmazın/İrtifak Hakkı Sahibinin Yararına Yönelik Olması.....	215
b. Yükün Sınırlı Olması Ölçütü: Yükümlülüğün Taşınmazda Sınırlı Bir Yük Oluşturması	217
B. Yan Yükümlülüğü: Yapma Yükümlülüğü.....	218
C. Aslî ve Yan Yükümlülüklerle Aykırılık	223

III. İrtifak Hakkının Kullanılmasını Engelleyecek ya da Zorlaştıracak Davranışlardan Kaçınma Yükümlülüğü	224
IV. Kendisi İçin Yararlı Olan Tesislerin Bakım Giderlerine Katılma Yükümlülüğü.....	226
§ 17. YÜKLÜ TAŞINMAZ MALİKİNİN YETKİLERİ	229
I. İvazlı İrtifak Sözleşmesinde İvazı Talep Yetkisi.....	229
II. Kullanma Yetkisi	230
III. Yararlanma Yetkisi	231
IV. Tasarruf Etme Yetkisi	231
V. Hakkının Yerinin Değiştirilmesini İsteme Yetkisi	232
VI. Yararı Kalmayan Hakkın Terkinini Talep Yetkisi.....	237
VII. Yüküne Oranla Çok Az Yarar Sağlayan İrtifak Hakkının Bedel Karşılığı Kısmen veya Tamamen Terkinini Talep Yetkisi.....	242
VIII. Yüklü veya Yararlanan Taşınmazın Bölünmesi Halinde İrtifak Hakkının Terkinini Talep Yetkisi.....	245
IX. İntifa Hakkı Sahibinin Gözetim, İtiraz, Güvence İsteme, Hakkın Kayyıma Tevdi Edilmesini Talep, Defter Tutulmasını Talep, Önemli İşleri Yapma ve Paraya Çevirme Yetkileri.....	250
A. Gözetim Yetkisi	250
B. İtiraz Yetkisi.....	251
C. Güvence İsteme Yetkisi	252
D. Hakkın Kayyıma Tevdi Edilmesini Talep Yetkisi	252
E. Defter Tutulmasını Talep Yetkisi.....	254
F. Malın Korunması İçin Yapılması Gereken Önemli İşleri Yapma ve Paraya Çevirme Yetkisi.....	255
X. Üst Hakkı Sahibinin Süresinden Önce Devir, İrat Şeklindeki Bedelin veya Kendisine Kalan Yapılar İçin Ödenmesi Gereken Bedelin Güvence Altına Alınması Amacıyla İpotek Tesis Edilmesini Talep Yetkileri.....	257
A. Süresinden Önce Devir Talep Yetkisi	257

1. Niteliği	257
2. Şartları.....	259
a. Haktan Doğan Yetkilerin Sınırının Ağır Şekilde Aşılması veya Sözleşmeden Doğan Yükümlülüklerle Önemli Ölçüde Aykırı Davranılması.....	259
b. Taşınmaz Malikine Geçecek Yapılar İçin Uygun Bir Bedel Ödenmesi veya Bedele İlişkin Güvence Gösterilmesi.....	261
3. Uygulanma Alanı	264
4. Kullanılması	265
5. Şartların Oluşmasından Sonra Üst Hakkının Devri	266
B. Üst Hakkı İradını Güvence Altına Almak Amacıyla İpotek Tesis Edilmesini Talep Yetkisi	268
C. Kendisine Kalan Yapılar İçin Ödenmesi Gereken Bedelin Güvence Altına Alınması Amacıyla İpotek Tesis Edilmesini Talep Yetkisi	270
§18. YARARLANAN TAŞINMAZ MALİKİNİN/İRTİFAK HAKKI SAHİBİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	271
I. İvazlı İrtifak Sözleşmesinde İvaz Ödeme Yükümlülüğü.....	271
II. Hakkını Malike En Az Zarar Verecek Biçimde Kullanma Yükümlülüğü	272
III. Yüklü Taşınmazın Yükünü Ağırlaştırılmama Yükümlülüğü.....	273
IV. Gerekli Tesislerin Yapım ve Bakım Masraflarını Ödeme Yükümlülüğü	275
V. Hakkın Korunması ve Kullanılması İçin Gerekli Önlemleri Alma Yükümlülüğü.....	277
VI. İntifa Hakkı Sahibinin Mali Yükümlülükleri, Bildirim, Sigorta Ettirme, Yararlanmanın Olağan Sınırlar İçerisinde Kalmasına Özen Gösterme ve Özgüleme Yönünü Değiştirmeme Yükümlülükleri.....	278
A. Mali Yükümlülükleri	278
B. Bildirim Yükümlülüğü	281

C. Sigorta Ettirme Yükümlülüğü	281
D. Yararlanmanın Olağan Sınırlar İçerisinde Kalmasına Özen Gösterme Yükümlülüğü	281
E. Özgüleme Yönünü Değiştirmeme Yükümlülüğü	283
VII. Oturma Hakkı Sahibinin Olağan Bakım İçin Gerekli Onarım ve Yenileme Giderlerini Yapma Yükümlülüğü.....	284
§ 19. YARARLANAN TAŞINMAZ MALİKİNİN/İRTİFAK HAKKI SAHİBİNİN YETKİLERİ.....	285
I. İrtifak Hakkının Tesis Edilmesini Talep Yetkisi.....	285
II. Kaçınma, Katlanma ve Yan Edim Yükümlülüklerinin Yerine Getirilmesini Talep Yetkisi.....	285
III. Kullanma Yetkisi	286
IV. Yararlanma Yetkisi	289
A. Dar Anlamda Doğal Ürün Elde Etme Yetkisi.....	289
1. Doğal Ürün Elde Etme Yetkisi	289
2. Hukuki Ürün Elde Etme Yetkisi	291
B. Geniş Anlamda Doğal Ürün Elde Etme Yetkisi.....	292
V. Tasarruf Yetkisi.....	294
A. Hakkı Devir Yetkisi.....	294
B. Hakkı Sınırlama Yetkisi.....	295
C. Hakkın İçeriğini Değiştirme Yetkisi.....	296
D. Hakkı Sona Erdirme Yetkisi.....	297
VI. Kullanma İçin Gerekli Tesisleri Yapma Yetkisi	299
VII. Yüklü Taşınmaz Maliki İçin Yararlı Tesislerin Bakım Masraflarını Talep Yetkisi.....	300

BEŞİNCİ BÖLÜM
İRTİFAK SÖZLEŞMELERİNİN SONA
ERMESİ VE SONUÇLARI

§20. İRTİFAK SÖZLEŞMELERİNİN HAKKIN TESİS EDİLMESİNDEN ÖNCE SONA ERMESİ	301
§21. İRTİFAK SÖZLEŞMELERİNİN HAKKIN TESİS EDİLMESİNDEN SONRA SONA ERMESİ.....	303
I. İrtifak Hakkının Sona Ermesi Nedeniyle İrtifak Sözleşmesinin Sona Ermesi.....	303
A. Tescilin Terkini.....	303
B. Yüklü veya Yararlanan Taşınmazın Yok Olması	306
C. Hakkın Sağladığı Yararın Kalmaması ya da Yüküne Oranla Çok Az Kalması.....	308
D. Yüklü veya Yararlanan Taşınmazın Bölünmesi	308
E. Sürenin Sona Ermesi.....	309
F. Oturma ve İntifa Hakkı ile Mirasçıya Geçmesi Mümkün Olmayan İrtifaklarda Hak Sahibinin Ölümü.....	311
G. Tüzel Kişiliğin Sona Ermesi.....	312
H. Kamulaştırma	313
II. İrtifak Sözleşmesinin Sona Ermesi Nedeniyle İrtifak Hakkının Sona Ermesi.....	313
A. Bozucu Koşul.....	314
B. Haklı Nedenle Fesih.....	317
1. İntifa Hakkı Sözleşmesinin Haklı Nedenle Feshi.....	318
2. Oturma Hakkı Sözleşmesinin Haklı Nedenle Feshi	321
3. Üst Hakkı Sözleşmesinin Haklı Nedenle Feshi	323
4. Taşınmaz Lehine İrtifak ile Kaynak ve Diğer İrtifak Sözleşmelerinin Haklı Nedenle Feshi.....	324
C. Karşı Edimin İmkânsızlaşması	325
D. Karşı Edimin İfasında Temerrüt	326
E. Ayıp veya Zapt Nedeniyle Sözleşmenin Sona Ermesi.....	329

F. Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Fesih	330
G. İvazsız İrtifak Sözleşmesinde Geri Alma Hakkı.....	331
§ 22. İRTİFAK SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİNİN	
SONUÇLARI	332
I. Hakkın Terkin Edilmesi	332
II. Yararlanan Taşınmaz Malikinin/İrtifak Hakkı Sahibinin	
Sona Ermeye Dayalı Yükümlülükleri.....	334
III. Yüklü Taşınmaz Malikinin Sona Ermeye Dayalı	
Yükümlülükleri.....	338
A. Diğer Giderler Bakımından	338
B. Bütünleyici Parça Yapılar Bakımından	340
IV. Ayni Etkili, Eşyaya Bağlı Borç Etkili ve Nisbî Etkili	
Yükümlülüklerin Sona Ermesi	342
V. Yararlanan Taşınmaz Maliki/İrtifak Hakkı Sahibi	
Tarafından Tesis Edilmiş Nisbî Hakların Tasfiyesi	343
SONUÇ	347