

**SÖZLEŞMEYE DAYALI GEÇİT İRTİFAKINDA
HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Prerogatives and Obligations in Passage Easement Based on Contract

Dr. Orhan EROĞLU*
M. Nazlı KÖSLÜOĞLU**

ÖZET

Geçit irtifakı, yüklü taşınmaz malikinin iradesi ile kurulan bir mülkiyet hakkı kısıtlamasıdır. Yüklü taşınmaz üzerinde belirlenmiş bir yeri, geçit yolu olarak kullanma yetkisi sağlayan irtifak hakkıdır. Taraflar aralarındaki ilişkiyi irtifak sözleşmesi ile düzenleyebilir. Geçit irtifakının şartları, yararlanan taşınmaz maliki açısından ve yüklü taşınmaz açısından farklılık göstermektedir. Bu çalışmanın amacı, tüm özellikleri ile geçit irtifakını tanıtmaktır. Bu kapsamda çalışmada geçit irtifakı kavramı, kapsamı, malikler açısından hükümleri öğretide yer alan görüşler ve içtihatlar ışığında ortaya konulmuştur. Çalışma ile zorunlu geçit hakkının kullanılmasında tarafların karşı karşıya kalabileceği bazı sorulara ilişkin açıklamalar Medenî Hukukun Eşya Hukukuna ilişkin hükümleri ışığında ortaya konulmuştur.

Anahtar Kelimeler: İrtifak, Geçit İrtifakı, Yararlanan Taşınmaz, Yüklü Taşınmaz, Diğer İrtifak Hakları.

* Doğu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku ABD Öğretim Üyesi, oeroglu@dogus.edu.tr, (ORCID-ID: 0000-0002-8279-9383).

** Çankaya Üniversitesi Ö. H. Tezli Yüksek Lisans Programı Öğrencisi, memazkos@hotmail.com, (ORCID ID: 0000-0002-4192-2103).

Makale Geliş Tarihi: 05.07.2019

Makale Kabul Tarihi:10.09.2019

ABSTRACT

The passage easement is a kind of easement which is based on the will of the owner of the encumbered immovable property. So that the entitled party has the right to use the encumbered property as a gate way. The parties can give a shape to the easement according to their will. The terms of the passage easement differs based on the owner and the servient estate. The aim of this study to recognize the passage easement with all its features. Our work, with the help of theory, examines the passage easement, its content and its terms regarding the owner. This study, in the light of articles of Turkish Civil Law related to Law of Property, sets forth some explanations and use for certain questions that the parties may come across during the exercise of the right of passage.

Keywords: Easement, Passage Easement, Dominant Estate, Servient Estate, Other Easements.

I. GİRİŞ

Türk Medeni Kanunu m. 838’de “ *Diğer irtifak hakları* ” kenar başlığı altında düzenleme altına alınan geçit irtifakı, taraf iradesine dayalı olarak kurulan bir irtifaktır. Kanunkoyucu Türk Medeni Kanunu m. 838’den başka bir de Türk Medeni Kanunu m. 747’de geçit hakkına yer vermiştir. Zorunlu geçit irtifakı, ayrı bir çalışmanın konusunu teşkil edecek mahiyette geniş kapsamlıdır. Bu nedenle bu çalışmanın temeli genel olarak sözleşmeden doğan geçit irtifakı üzerine kurulmuştur.

Çalışma iki bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde; geçit irtifakı kavramına, kapsamına ve konusuna yer verilmiştir. Çalışmanın ikinci bölümünde ise geçit irtifakının hükümlerine yer verilmiştir. Geçit irtifakının hükümleri yükümlü taşınmaz maliki açısından ve yararlanan taşınmaz maliki açısından ayrı ayrı ele alınmıştır. Bu bölümde genel itibari ile Türk Medeni Kanunu’nda irtifak haklarına ilişkin yer alan hükümler esas alınmış ve kanunun sistematigi ile paralel olarak değerlendirmeler yapılmıştır. Bu kapsamda, geçit irtifakı hakkı sahibinin alabileceği önlemlere, yüklü taşınmaz malikinin hakkın kullanılmasına ilişkin borçlarına, yararlanan taşınmazın ihtiyaçlarındaki değişikliğe, geçit irtifakına konu geçidin bakımına ve bakımına ilişkin masrafların kimin üzerinde olduğuna, irtifak hakkının ilişkin olduğu yerin değiştirilmesine, yararlanan ve yüklü taşınmazın bölünmesine yer verilmiştir.

Türk Medeni Kanunu'nun sözleşmesel geçit irtifakına ilişkin hükümleri yetersizdir. Öğretide, Türk Medeni Kanunu m. 838'de yapılan yollama ve geçit irtifakına uygulanacak hükümler hakkında görüş ayrılığı yaşanmıştır. Çalışmanın konusunu teşkil eden geçit irtifakının da aralarında bulunduğu diğer irtifak haklarına, taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiği ifade edilmelidir. Kanunkoyucu Türk Medeni Kanunu m. 838/3'de açık bir biçimde belirtmemiş ise de taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümler “ niteliğine uygun düştüğü ölçüde ” diğer irtifak haklarına uygulanmaktadır. Ancak, gerek öğretide gerekse de yargı içtihatlarında geçit irtifakına uygulanacak hükümler açısından görüş ayrılıkları ve bazı konularda boşluklar vardır. Bu açıdan bakıldığında, hangi hükümlerin geçit irtifakında uygulama alanı bulacağına tespit edilmesi; uygulanabilecek hükümler ışığında taşınmaz maliklerinin hak ve yetkilerinin sınırlarının, kesin bir biçimde olmasa da, çizilmesi ihtiyacı doğmuştur. Bu nedenle meydana getirilen çalışmanın sonuç bölümünde varılan tespitler ve bu tespitler ışığında öneriler ortaya konulmuştur.

II. GEÇİT İRTİFAKI KAVRAMI VE KAPSAMI

A. Geçit İrtifakı Kavramı

İrtifak hakkı niteliği itibari ile sınırlı bir ayni haktır¹. Yararlanma yetkisinin şekli açısından irtifak haklarını olumlu ve olumsuz irtifaklar olarak ikiye ayırmak mümkündür². Geçit irtifakı ise olumlu³ bir irtifaktır⁴. Bir taşınmazda

¹ **KÖPRÜLÜ**, Bülent / **KANETİ**, Selim, Sınırlı Ayni Haklar, 2. Baskı, İstanbul 1982 - 1983, s. 6; **AYİTER**, Nuşin, Eşya Hukuku, 3. Baskı, Ankara, 1987, s. 157; **ÜNAL**, Mehmet, Türk Medeni Hukukunda Yapı (Üst) Hakkı, Ankara 1988, (ÜNAL, Üst Hakkı), s. 88 - 93; **ÜNAL**, Mehmet, Şekli Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara 1994, (ÜNAL, Şekli Eşya Hukuku), s. 44; **AYAN**, Mehmet, Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, Gözden Geçirilmiş 8. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2017, s. 29; **ERTAŞ**, Şeref, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 7. Baskı, Ankara 2006, s. 465; **GENÇCAN**, Ömer Uğur, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu Madde 531 - 1030, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara 2007, s. 4281; **AYBAY**, Aydın / **HATEMİ**, Hüseyin, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 3. Baskı, İstanbul 2012, s. 248; **OĞUZMAN**, M. Kemal / **SELİÇİ**, Özer / **OKTAY - ÖZDEMİR**, Saibe, Eşya Hukuku, 16. (Tıpkı) Baskı, İstanbul 2013, s. 23; **ERMAN**, Hasan, Eşya Hukuku Dersleri, 3. Baskı, İstanbul 2013, s. 150; **ESENER**, Turhan / **GÜVEN**, Kudret, Eşya Hukuku, 6. Baskı, Ankara 2015, s. 367; **SİRMEN**, A. Lale, Eşya Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2016, s. 29, 30; **NOMER**, Haluk Nami / **ERGÜNE**, Mehmet Serkan, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 6. Baskı, İstanbul 2019, s. 3.

² **VELİDEDEOĞLU**, Hıfzı V., Türk Medeni Hukuku, 3. Baskı, İstanbul 1963, s. 749; **KÖPRÜLÜ** / **KANETİ**, s. 41; **AYİTER**, s. 158, 159; **ÜNAL**, Şekli Eşya Hukuku, s. 45; **ERMAN**, s. 150; **SİRMEN**, s. 509. **ESENER** / **GÜVEN**, irtifak haklarını kullanma ve yararlanma yetkilerinin dağılımı bakımından sadece kullanma veya yararlanma yahut her iki yetkiyi vermesine göre ikili bir ayrıma tâbi tutmuştur. Örneğin, geçit hakkı bir taşınmazdan geçmek suretiyle onu kullanma yetkisi vermektedir (**ESENER** / **GÜVEN**, s. 369). Ayrıca, devir ve

bulunan geçitten yararlanma yetkisi (*geçme suretiyle yararlanma*), irtifak hakkı sahibine tanınır ve malik de sınırlı aynı hak sahibinin bu yararlanmasına katlanır⁵. Hak sahibinin tayin edilmesi açısından irtifak hakları ise kişiye bağlı⁶ ve eşyaya bağlı irtifaklar⁷ olarak ikiye ayrılmaktadır⁸. Türk Medeni Kanunu m.

intikal edilebilir olma özelliğine göre irtifak haklarını; aksi kararlaştırılmadıkça devir ve intikali mümkün olan irtifaklar (üst hakkı ve kaynak hakkı); aksi kararlaştırılmadıkça devir ve intikali mümkün olmayan irtifaklar (diğer irtifak hakları); devir ve intikalleri imkânsız olan irtifaklar (oturma hakkı) olmak üzere üçe ayırmıştır (ESENER / GÜVEN, s. 370). Yapılan bu ayırmda geçit hakkı, aksi kararlaştırılmadıkça devir ve intikali mümkün olmayan irtifaklardandır.

³ Olumlu irtifaklarda taşınmazdan yararlanma yetkisi aktif rol oynamaktadır. Bkz., **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 42; **GÜRSOY**, Kemal Tahir / **EREN**, Fikret / **CANSEL**, Erol, Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara 1984, s. 738; **ÜNAL**, Şekli Eşya Hukuku, s. 45; **AYAN**, s. 38; **ÜNAL**, Mehmet / **BAŞPINAR**, Veysel, Şekli Eşya Hukuku, Ankara 2008, s. 97; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 778; **ERMAN**, s. 150; **ESENER / GÜVEN**, s. 371; **SİRMEN**, s. 509.

⁴ **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 42; **GÜRSOY / EREN / CANSEL**, s. 738; **ÜNAL**, Şekli Eşya Hukuku, s. 45; **ERTAŞ**, s. 468; **SİRMEN**, s. 509. ESENER / GÜVEN, diğer irtifak haklarının tamamına ilişkin bir genelleme yaparak, diğer irtifak haklarını olumsuz irtifak hakkı olarak değerlendirmiştir (ESENER / GÜVEN, s. 371). Oysa, diğer irtifak hakları arasında yer alan geçit irtifakı, yararlanan taşınmaz malikine geçme sureti ile yararlanma yetkisi tanıdığı ve yüklü taşınmaz malikine yararlanmaya katlanma yükümlülüğü yüklediği için olumlu bir irtifaktır.

⁵ **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 42; **ÜNAL**, Şekli Eşya Hukuku, s. 45; **AYAN**, s. 38; **GENÇCAN**, s. 4368; **ERTAŞ**, s. 468; **AYBAY / HATEMİ**, s. 255; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 778; **ERMAN**, s. 150; **ESENER / GÜVEN**, s. 371; **SİRMEN**, s. 509.

⁶ Kişiyeye bağlı irtifaklarda irtifak hakkı belirli bir kişiyeye tanınmıştır. Bkz., **VELİDEDEOĞLU**, s. 747; **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 44; **AYİTER**, s. 160; **AYAN**, s. 44; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 780; **ERMAN**, s. 154; **CANARSLAN**, Gökçe, Eşyaya Bağlı İrtifak Haklarında İrtifakın Yerinin Değiştirilmesini Talep Hakkı, Legal Hukuk Dergisi, C. 13, S. 154, 2015, s.167-192, s. 169. Kişiyeye bağlı irtifak deyiminin kullanılmasının uygun olmadığına ilişkin bkz., **GÜRZÜMAR**, Osman B., Üst Hakkı, İstanbul 1998, s. 36. Hak tanınan kişi bir gerçek kişi olabileceği gibi, tüzel kişi veya topluluk da olabilir. Kamu tüzel kişisi lehine kurulan irtifaklar da şahsa bağlı hak niteliğindedir (ESENER / GÜVEN, s. 369). ESENER / GÜVEN, tüzel kişinin hakları ve borçları ile bir başka şirket ile birleşmesi veya şeklinin değiştirilmesi halinde, yeni kişilik eski şirketin devamı mahiyetinde olduğu için irtifak hakkının da yeni tüzel kişiyeye ait olacağı görüşündedir (ESENER / GÜVEN, s. 369). Oysa, böyle bir genelleme yapmak mümkün değildir. Çünkü ticari işletmelerin birleşmesi devralma şeklinde birleşme (*absorbition*) ya da yeni kuruluş şeklinde birleşme (*kombination*) şeklinde olabilir. Yeni kuruluş şeklinde birleşmede, devralan şirket tüzel kişiliğini birleşme ile kazanacaktır. Başka bir ifade ile tüzel kişiliğin devamı söz konusu değildir. Bu nedenle irtifak hakkının yeni şirkete geçmeyeceği ifade edilmelidir. Detaylı bilgi için bkz., **GÖKTÜRK**, Kürşat, Türk Ticaret Kanununa Göre Ticaret Şirketlerinin Birleşme Süreci ve Bazı Sorunlar, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C. XVII, S. 1 - 2, 2013, s.631 - 662.

⁷ Eşyaya bağlı irtifaklar yüklü taşınmaz üzerinde yararlanan taşınmaz lehine kurulmaktadır. Eşyaya bağlı irtifakta hak sahibi belirli bir kişi olarak belirlenmez. Burada hak sahibi yararlanan taşınmazın mülkiyetine sahip olan kişidir. Bkz., **VELİDEDEOĞLU**, s. 747; **AYİTER**, s. 158; **ESENER / GÜVEN**, s. 368; **SİRMEN**, s. 512.

838’de düzenlenen ve içerisinde geçit irtifakının da yer aldığı diğer irtifak hakları da düzensiz kişiye bağlı irtifak hakkıdır⁹. Diğer irtifak hakları kural olarak, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Ancak, diğer irtifak haklarının, düzenli kişiye bağlı irtifak haklardan farkı; başkasına devredilemeyeceğinin veya mirasçılara geçmeyeceğinin aksinin taraflarca kararlaştırılabilmesidir¹⁰. Taraflar anlaşmak sureti ile diğer irtifak haklarını devredebilir yahut mirasçılara geçmesini kararlaştırabilir¹¹. Diğer irtifak haklarının eşyaya bağlı olarak kurulması da mümkündür¹².

Türk Medeni Kanunu’nda geçit hakkının doğrudan bir tanımı yapılmakla birlikte öğretide geçit hakkının birçok tanımı yapılmıştır¹³. Yapılan bir

⁸ **ŞAHİNİZ**, Salih, Gayrimenkul Mülkiyetinin – Komşuluk Hukukuna İlişkin- Dolayısıyla Kanundan Doğan Sınırlamaları: Zaruri (Zorunlu) İrtifaklar, Prof. Dr. Nuri Çelik’e Armağan, C. I, İstanbul 2001, s.633-690, s. 653. **AYAN**, hak sahibinin tayin edilmesi açısından irtifak hakkını ikili değil, taşınmaz lehine kurulabilen irtifak hakları, şahıs lehine kurulabilen irtifak hakları ve hem taşınmaz hem şahıs lehine kurulabilen irtifak hakları olarak üç kategoriye ayırmıştır (**AYAN**, s. 43). **SAYMEN / ELBİR**, şahsi irtifak, aynı irtifak ve muhtelit irtifak olmak üzere üçlü bir ayırım yapmıştır (**SAYMEN**, Ferit /**ELBİR**, Halit, Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1963, s. 440-442). **OĞUZMAN**, eşyaya bağlı haklar yerine sübjektif aynı hak kavramının kullanılmasını, eşya hakkın süjesi olmadığı ve sadece hak sahibini belirlemede vasıtalık ettiği için eleştirmiştir (**OĞUZMAN**, M. Kemal, Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar, İÜHF, C. XXXI, S. 1 - 4, 1965, s.209-219, s. 213). Aynı görüşte bkz., **EREL**, Şafak, Eşyaya Bağlı Borç, Ankara 1982, s. 60, 61.

⁹ İrtifak hakları arasında intifa ve oturma hakkı sadece kişiye bağlı irtifak şeklinde kurulabilir. Bu haklar kişiye sıkı sıkıya bağlıdır ve başkalarına devredilemez, mirasçılara da geçmez. Bkz., **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 44; **AYAN**, s. 44; **AYBAY / HATEMİ**, s. 262. Bu tür haklara *düzenli kişiye bağlı irtifak hakkı* denir. Bkz., **SİRMEN**, s. 510; **REIMER**, Hans Michael, Die beschränkten dinglichen Rechte, Dienstbarkeiten, Grund- und Fahrnispfandrechte, Grundlasten, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, Band II, 2. Auflage, Bern 2000, s. 48. İntifa ve oturma hakkı dışındaki kişiye bağlı irtifak hakları *düzensiz kişiye bağlı irtifak hakkıdır*. Bkz., **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 45; **REIMER**, s. 48; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 781; **SİRMEN**, s. 510.

¹⁰ **VELİDEDEOĞLU**, s. 767; **AYİTER**, s. 166.

¹¹ **VELİDEDEOĞLU**, s. 767; **AYİTER**, s. 166; **AYAN**, s. 44; **AYBAY / HATEMİ**, s. 272; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 781; **ESENER / GÜVEN**, s. 370; **SİRMEN**, s. 511.

¹² **AYBAY / HATEMİ**, s. 268; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 781; **ESENER / GÜVEN**, s. 368; **SİRMEN**, s. 511.

¹³ **ÖZSUNAY**’ın yapmış olduğu tanıma göre geçit hakkı; “Genel yol ağlarına ulaşmak için hiç yolu bulunmayan veya mevcut geçit bağı yetersiz durumda olan taşınmaz malikine, komşu malike ödeyeceği tam bir tazminat karşılığında, taşınmazını genel yola birleştirecek bir geçit bağı sağlamak imkânı veren bir zaruret hakkıdır” (**ÖZSUNAY**, Ergun, Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta Zaruri Geçit Hakkı, İstanbul 1968, s. 1). Taşınmaz mülkiyetinin kısıtlamasını esas alan **AYAN**’a göre geçit hakkı; “Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir.” (**AYAN**, Mehmet, Eşya Hukuku II Mülkiyet, Güncelleştirilmiş 9. Baskı,

tanımda, komşuluk ilişkisinden kaynaklanan katlanma borcu esas alınmıştır¹⁴. Yapılan tanımlar açısından genel bir değerlendirme yapıldığında geçit hakkını; taşınmaz üzerinde belirlenmiş olan bir yolu, yararlanan taşınmaz açısından geçit olarak kullanma yetkisi veren bir irtifak hakkıdır, şeklinde tanımlamak mümkündür¹⁵.

Geçit irtifakına ilişkin temel düzenleme, Türk Medeni Kanunu m. 838'dir. Söz konusu madde ile düzenlenmiş olan geçit irtifakı, sözleşmeye dayalı geçit irtifakıdır. Burada, iradi olarak kurulan bir geçit hakkı söz konusudur¹⁶.

Diğer irtifak hakları başlığını taşıyan Türk Medeni Kanunu m. 838/3'de; "*Taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümler, bu tür irtifak haklarına da uygulanır.*" demektedir. Yapılan bu yollama ile ilgili öğretilerde görüş ayrılığı mevcuttur. Bir görüşe göre, kanunkoyucu mülkiyete ilişkin düzenlemelerden ayrı bir yöntem izleyerek irtifak hakları için genel bir hüküm koymamış; taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümlerin diğer kişisel irtifaklara da uygulanaca-

Seçkin Yayınları, Ankara 2016, (AYAN, Mülkiyet), s. 368). AKİPEK'e göre geçit hakkı; "*Umumî yola çıkmak için kâfi yolu bulunmayan bir gayrimenkul maliki, komşu gayrimenkul malikinden gayrimenkulunun münasip bir yerinden kendisine bir geçit hakkının tanınmasını talep edebilir.*" (AKİPEK, Jale G., Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) Birinci Kitap Zilyetlik ve Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, Ankara, Sevinç Matbaası 1972, (AKİPEK, Zilyetlik ve Tapu Sicili), s. 413). Öğretilerde yer alan diğer tanımlar için bkz., **ESENER / GÜVEN**, s. 270; **BÜK**, Alaattin, Zorunlu Geçit Davalarında Görev Sorunu, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, Serdar Özgüldür Armağanı, S. 7, Ankara 2016, s.267-286, s. 271; **GÜNEŞ**, Yusuf, Koruma İrtifakı Kavramı (ConservationEasement) ve Çevre Korumada Uygulanması, İÜHF, C. LX7/, S. 1 - 2, 2004, s.123-163, s. 139; **DEMİR**, Mehmet, Zorunlu Geçit Hakkı Kurulmasının Koşulları ve Tazminatın (Tam Bedelin) Belirlenmesi Sorunu, AÜHFD, C. 52, S. 4, 2003, s.187-210, s. 191, 192; **SURLU**, Handan / **ÖZTÜRK**, Gülay, Öğreti ve Uygulamada Geçit Hakkı, Ankara 2003, s. 21.

¹⁴ Komşuluk ilişkisinden yola çıkarak yapılan tanıma göre geçit hakkı; komşuluk ilişkisinin bir yükümlülüğü olan katlanma borcuna dayanan ve yararlanan taşınmazın sahibine, kendi mülkiyet hakkının dışında kalan komşu taşınmazın üzerinde zorunluluk halinin devamı boyunca tasarrufta bulunma imkânı sağlayan hukuki bir müessesedir. Bkz., **TIRPAN**, Sabri, Medeni Kanuna Göre Lüzumlu Geçit Hakkı, İmran Öktem'e Armağan, Ankara, 1970, s. 243 - 267; **KILIÇ**, Billur, Zorunlu Geçit Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul 2010, [https:// tez.yok.gov.tr / UlusalTezMerkezi / tezSorguSonucYeni.jsp](https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp), s. 12, (Erişim Tarihi: 10.09.2019).

¹⁵ Y.14.HD., 28.01.2016, E. 2015/14675, K. 2016/1090; "...Geçit hakkı verilmesiyle genel yola bağlantısı olmayan veya yolu bulunsa bile bu yol ile ihtiyacı karşılanamayan taşınmazın genel yolla kesintisiz bağlantısı sağlanır..."(www.yargitay.gov.tr – Erişim Tarihi: 23.03.2019).

¹⁶ **ÖZAKMAN**, Cumhur, Türk Hukukunda Mecra İrtifakları, İstanbul 1978, s. 35; **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 47; **SURLU / ÖZTÜRK**, s. 55; **ŞAHİNİZ**, s. 634.

ğını bildirmiştir¹⁷. Bu kapsamda, Türk Medeni Kanunu m. 779-793'de yer alan hükümler tüm irtifak hakları açısından doğrudan yahut kıyas yolu ile uygulanabilir. Yargıtay da Türk Medeni Kanunu m. 838/3'de yer alan yollama sebebi ile eşyaya bağlı irtifaklara ilişkin hükümlerin, diğer kişisel irtifaklara da uygulanacağı görüşündedir¹⁸.

Diğer bir görüşe göre ise, Türk Medeni Kanunu m. 838/3'te yapılan yollamaya dayalı olarak eşyaya bağlı irtifaklara ilişkin düzenlemeler, kişiye bağlı irtifaklar açısından uygulanamaz. Türk Medeni Kanunu m. 838/3 yalnızca diğer irtifak haklarını kapsar¹⁹. Türk Medeni Kanunu m. 838/3'de yer alan yollamanın sadece diğer irtifak haklarına ilişkin olduğu yönündeki görüş daha isabetlidir. Burada kanunun sistematigi açısından bir değerlendirme yapılması gerekmektedir. Türk Medeni Kanunu'nda “*İrtifak Hakları ve Taşınmaz Yükü*” başlıklı birinci bölüm; birinci olarak taşınmaz lehine irtifak hakkı, ikinci olarak intifa hakkı ve diğer irtifak hakları, üçüncü olarak ise taşınmaz yükü olarak ayrıma tâbi tutulmuştur. Türk Medeni Kanunu m. 838/3'te yer alan yollamanın diğer kişisel irtifak haklarına yapıldığını ileri süren birinci görüş, Türk Medeni Kanunu m. 838'de düzenlenen diğer irtifak haklarını kişisel irtifak hakkı olarak

¹⁷ **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 187; **GÜRSOY / EREN / CANSER**, s. 750; **AKİPEK**, Jale / **AKINTÜRK**, Turgut / **ATEŞ**, Derya, Eşya Hukuku, 2. Baskı, İstanbul 2018, s. 636; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 868; **SİRMEN**, s. 553. “*Bu sebeple bu nevi irtifak hakları dahi karma bir mahiyet taşırlar ve 753 üncü maddenin zikretmediği hususlarda, arzî irtifak haklarına ait olan hükümlere tabi olurlar*” (Naklen: **VELİDEDEOĞLU**, s. 767). **AYİTER**'e göre de arzî irtifaklara ilişkin hükümler uygulanır. Ancak, diğer kişisel irtifakların özelliklerinin de gözetilmesi gerekir (**AYİTER**, s. 166, 167).

¹⁸ **Y.H.G.K.**, 22.12.2010, E. 2010/3-654, K. 2010/692; “...4721 sayılı Türk Medeni Kanunu(TMK)□nun 779. ve devamı maddelerinde irtifak türleri; taşınmaz lehine irtifak hakkı, intifa hakkı, oturma hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı ve diğer irtifaklar olarak belirlenmiş; mülkiyetten farklı olarak irtifaklar için kanun, genel hüküm koymamıştır. Buna karşılık, eşyaya bağlı irtifaklara ilişkin hükümlerin (TMK. m. 779-793), diğer kişisel irtifaklarda da uygulanacağı Türk Medeni Kanunu□nun 838/son maddesinde belirtilmiştir...”; **Y.H.G.K.**, 16.04.2008, E. 2008/18-317, K. 2008/332; “...Türk Medeni Kanunu'nun 779 ve devamı maddelerinde irtifak türleri, taşınmaz lehine irtifak hakkı, intifa hakkı, oturma hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı ve diğer irtifaklar olarak belirlenmiş; mülkiyetten farklı olarak irtifaklar için kanun, genel hüküm koymamıştır. Buna karşılık, eşyaya bağlı irtifaklara ilişkin hükümlerin (MK m.779-793), diğer kişisel irtifaklarda uygulanacağı Türk Medeni Kanunu'nun 838/son maddesinde belirtilmiştir...” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 24.03.2019). İsviçre Federal Mahkemesi de bu esasın diğer kişisel irtifaklarda da geçerli olacağını ifade etmiştir. Bkz., BGE 88II 332=jdT 1963T 283 (**OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 783).

¹⁹ **AYAN**, s. 44; **KOCABAŞ**, Gediz, Sözleşmeden Doğan Geçit Hakkı, Doktora Tezi, İstanbul 2011, [https:// tez.yok.gov.tr / UlusalTezMerkezi / tezSorguSonucYeni.jsp_s. 39](https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp_s.39), (Erişim Tarihi: 10.09.2019).

kabul etmekte ve Türk Medeni Kanunu m. 838/3'ün ikinci kısımda yer alan tüm irtifak haklarına da uygulanmasını önermektedir.

Diğer irtifak hakları, her ne kadar intifa hakkı ile birlikte düzenlenmiş ise de burada kanunkoyucunun birinci ayırmada taşınmaz lehine irtifak haklarını, ikinci ayırmada ise kişisel irtifak haklarını düzenlemediği savunulabilir. Sırf intifa hakkı ile birlikte düzenlendi diye diğer irtifak haklarının kişisel irtifak hakkı kabul edilerek, Türk Medeni Kanunu m. 838/3'ü kişisel irtifak haklarının tümüne (intifa ve oturma hakkına) yaymanın doğru bir yöntem olmadığı belir- tilmelidir. Türk Medeni Kanunu m. 838'de düzenlenen ve aynı zamanda çalış- manın konusunu teşkil eden geçit irtifakı yukarıda da açıklandığı üzere yarar- lanma yetkisinin şekli açısından olumlu; hak sahibinin tayin edilmesi açısından ise eğer kişiye bağlı irtifak şeklinde kuruldu ise düzensiz kişiye bağlı irtifaktır²⁰. Aynı zamanda geçit irtifakının eşyaya bağlı olarak kurulması da mümkündür. Bu nedenle, Türk Medeni Kanunu m. 838'deki yollamanın kişisel irtifak olan intifa ve oturma hakkına sirayet ettirmenin mümkün olmayacağı ifade edilmeli- dir. Geçit irtifakının bir kişi lehine veya eşyaya bağlı olarak kurulmasında uygu- lanacak hükümlerde bir değişiklik olmayacaktır. Devredilebileceği veya miras- çılara geçebileceği kararlaştırılmış olan kişi lehine geçit irtifakına da taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümler uygulanacaktır²¹.

B. Geçit İrtifakının Kapsamı

Geçit irtifakının kapsamı, Türk Medeni Kanunu m. 838/3'ün yollaması ile Türk Medeni Kanunu m. 779'a istinaden belirlenmektedir. Türk Medeni Kanunu m. 779 geçit irtifakının kapsamını genel hatları ile ortaya koymaktadır. Geçit hakkının içeriğini ise taraflar serbest iradesi ile belirleyecektir²². Türk Medeni Kanunu m. 779/1'e göre geçit irtifakında iki taşınmaz söz konusudur. Bu taşınmazlardan biri üzerine bir yük kurulmuştur. Uygulamada bu taşınmaza, “*yüklü taşınmaz*” denir²³. Birinci taşınmaza kurulan yükten yararlanan diğer

²⁰ AYAN, s. 101, 102; CANARSLAN, s. 169; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDE- MİR, s. 781, dn. 68; ESENER / GÜVEN, s. 368; SİRMEN, s. 511.

²¹ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR, s. 868.

²² ERMAN, s. 148; AYBAY / HATEMİ, s. 269. AYİTER'e göre diğer irtifakların içeriğini belirleme bakımından hak sahibinin ihtiyaçları göz önünde bulundurulmalıdır (AYİTER, s. 167).

bir taşınmaz daha vardır ki bu taşınmaza da uygulamada “ yararlanan taşınmaz ” denir²⁴.

Üzerine yük kurulan taşınmazın maliki, mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınma ve geçit hakkı sahibinin kullanmasına katlanma yükümlülüğü altındadır²⁵. Bu yüklü taşınmaz malikinin asli yükümlülüğüdür ve malik her zaman pasif durumdadır²⁶. Geçit irtifakının asli içeriği sadece katlanma veya kaçınma olabilir. Çünkü, malikin olumlu davranışından yararlanmak irtifak hakkının değil, taşınmaz yükünün konusunu teşkil edebilir²⁷.

Kanunkoyucu taşınmaz lehine irtifaklarda, olumlu edimlerin yalnızca yan edim olabileceğini düzenlemiştir (Türk Medeni Kanunu m. 779/2). Bu kapsamda geçit hakkının asli içeriği katlanma veya kaçınma olmak üzere olumsuz bir edimdir²⁸ ancak taraflar yan edim olarak olumlu bir davranış belirleyebilir. Geçit irtifakında Türk Medeni Kanunu m. 779/2’ye istinaden taraflar, geçit irtifakının kurulduğu yolun temizlenmesi, bakımı, güvenliği gibi konuları yan edim olarak kararlaştırabilir.

²³ **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 49; **AYİTER**, s. 158; **SAYMEN / ELBİR**, s. 479; **AYAN**, s. 48; **GENÇCAN**, s. 4281; **ERTAŞ**, s. 470; **AYBAY / HATEMİ**, s. 255; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 785; **ERMAN**, s. 150; **CANARSLAN**, s. 169; **ESENER / GÜVEN**, s. 373; **SİRMEN**, s. 510.

²⁴ **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 49; **AYİTER**, s. 158; **AYAN**, s. 48; **ERTAŞ**, s. 470; **AYBAY / HATEMİ**, s. 256; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 785.

²⁵ Y.14.HD., 10.12.2018, E. 2016/9950, K. 2018/8800; “...Türk Medeni Kanununun 779. maddesi hükmünce irtifak hakkı bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini yasanın 683. maddesinde anılan mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkiler kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli bir şekilde kullanmasına katlanmaya zorunlu kılar...” (www.sinerjimevzuat.com.tr - Erişim tarihi: 24.03.2019).

²⁶ **AKİPEK**, Jale G., Türk Eşya Hukuku, II. Kitap Mülkiyet, Ankara 1971, (AKİPEK, Mülkiyet), s. 206; **ŞAHİNİZ**, s. 637.

²⁷ **AYBAY / HATEMİ**, s. 256; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 786; **ERMAN**, s. 150, 151; **ESENER / GÜVEN**, s. 375; **SİRMEN**, s. 512.

²⁸ Y.14.HD., 14.03.2005, E. 2004/7861, K. 2005/1852; “...İrtifak hakkı bir taşınmaz üzerinde başka bir taşınmaz yararına yüklenmiş bir yük olup, yük yüklenilen taşınmazın maliki irtifak hakkına sahip olan kimsenin o yeri kullanmasına ve başka bazı tasarruflarda bulunmasına rıza göstermesini veya mülkiyet hakkını kullanmaktan çekinmesini mecbur kılar. İrtifak hakkına ilişkin düzenlemeler Türk Medeni Kanunun 779 ve devamı maddelerinde yer almıştır...” (www.sinerjimevzyat.com.tr - Erişim tarihi: 24.03.2019).

Her hâlükârda, eşya hukukunda sınırlı sayı ve tipe bağlılık ilkesi geçerlidir²⁹. Bu nedenle, olumlu bir davranışın asli edim olduğu bir geçit irtifakının, sözleşme yahut başka bir şekilde meydana getirilmesi mümkün değildir. Olumlu bir davranışın asli edim olarak belirlenmesi halinde ise, bu belirleme, Türk Medeni Kanunu m. 779'a aykırılık sebebi ile kesin hükümsüz olacaktır³⁰.

Geçit irtifakının kapsamını belirlemede yol gösterici düzenleme Türk Medeni Kanunu m. 787'dir. Türk Medeni Kanunu m. 787'ye göre; “*İrtifaktan doğan yetki ve yükümlülükleri açıkça belirlediği ölçüde tescil, irtifakın kapsamını belirlemede esas oluşturur*”. Geçit irtifakı, Türk Medeni Kanunu m. 780 hükmü gereğince tapu kütüğüne tescil ile kurulmaktadır. Burada düzenlenen tescil kurucudur³¹. Yapılan tescil ile birlikte geçit hakkının mevcudiyeti ve içeriği üçüncü kişiler açısından alenileşmektedir. Ancak, bazı durumlarda tescilin içeriği açık olmayabilir. Böyle bir durumda ise Türk Medeni Kanunu m. 787/2'ye istinaden kapsam, irtifak hakkının kazanılma sebebine yahut kullanım biçimine göre belirlenmektedir. Kanunkoyucu geçit irtifakının içeriğini belirlerken öncelikle tescile bakılmasını, tescilin açık olmaması halinde taraflar arasındaki anlaşmaya veya kullanım biçimine bakılmasını bildirmiştir. Maddenin lafzı incelendiğinde kazanım sebebi ve kullanım biçimi arasında bir öncelik sonralık ilişkisi kurulmamıştır. Bu nedenle içerik belirlenirken öncelikle tescile, tescilde

²⁹ Y.H.G.K., 22.11.2018, E. 2017/999, K. 2018/1757; “...Ne var ki ölüme bağlı tasarruflar da kendilerine özgü şekillere tâbidir. Kanunda vasiyetname ve miras sözleşmesi dışında başka bir ölüme bağlı tasarruf şekli veya tipi düzenlenmemiştir. Burada da aynı haklarda olduğu gibi sınırlı sayı (numerus clausus) ilkesi geçerlidir...” (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi:24.03.2019).

³⁰ **SAYMEN / ELBİR**, s. 449. Kesin hükümsüzlük ile ilgili geniş bilgi için bkz., **VON Tuhr**, Andreas, Borçlar Hukuku, Ankara, 1983, s. 220, 221; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip / **ARPAÇI**, Abdulkadir / **HATEMİ**, Hüseyin / **SEROZAN**, Rona, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, 6. Baskı, İstanbul 2014, s. 581; **REİSOĞLU**, Safa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Baskı, İstanbul 2014, s. 146; **KILIÇOĞLU**, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 19. Baskı, Ankara, 2015, s. 107; **OĞUZMAN**, Kemal / **ÖZ**, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, II, 12. Baskı, İstanbul 2016, s. 180, 181; **TERCIER**, Pierre / **PICHONNAZ**, Pascal / **DEVELİOĞLU**, H. Murat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2016, s. 154, 155. **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**'e göre irtifak olarak hükümsüz bir olumlu davranışın belirlenmesi halinde bu, adi bir borç ilişkisi olarak geçerli sayılabilmektedir. Bu yönde bkz., BGE 93II 290=jdT 1968 I 565 (**OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 786). İrtifaklar özel mülkiyete konu olan eşyalar üzerinde kurulabilir. Kamu malları ise herhangi bir sınırlı ayni hak ile sınırlandırılmaz. Örneğin, mera üzerinde geçit hakkı kurulması mümkün değildir. Böyle bir irtifak hakkının kurulması halinde de irtifak geçerli olarak kurulmuş olmayacaktır (**ESENER / GÜVEN**, s. 376).

³¹ **AYİTER**, s. 159; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 512.

bir açıklık bulunmaması halinde ise kazanım sebebine yahut kullanım biçimine bakmak gerekmektedir³².

Geçit irtifakının içeriği; tescilden, kazanım sebebinden veya kullanım biçiminden anlaşılmıyor ise Türk Medeni Kanunu m. 789 hükmü uygulanır. Sonuç olarak; geçit irtifakının kapsamının belirlenmesinde başvurulacak ilk kaynak tescildir. Tescilden sonuca ulaşılamaması halinde kazanım sebebine ve kullanım biçimine bakılır. Başvurulacak son yol yerel âdetlerdir.

III. GEÇİT İRTİFAKININ YARARLANAN VE YÜKÜMLÜ TAŞINMAZ MALİKLERİ AÇISINDAN HÜKÜMLERİ

A. Geçit İrtifakının Hükümleri

Türk Medeni Kanunu'nun sistematigi incelendiğinde de görüleceği üzere, kanunkoyucu eşyaya bağlı irtifak haklarını açıkça belirlememiş, bunun yerine eşyaya bağlı irtifak haklarının vücut bulabilmesi için asgari belli başlı bazı düzenlemeler getirmiştir. Bu kapsamda, eşyaya bağlı olarak kurulan geçit irtifakında yetkilerin ve yükümlülüklerin ne olduğu hususunda geçit irtifakı sözleşmesinde yer alan düzenlemeler önem kazanmaktadır.

Geçit irtifakı sözleşmesinde; üzerinde geçit bulunan yüklü taşınmaz ve geçitten yararlanacak olan taşınmaz şüpheye mahal vermeyecek bir biçimde belirtmeli ve tarafların irtifak kurma iradesi açıklanmalıdır. Bu hususlardan başka; geçit irtifakının içeriği, sınırları, ivazlı olup olmadığı hususu, kullanılma biçimi, Türk Medeni Kanunu m. 779/2'ye istinaden yan edimlerin tescilde belirtilmesi gerekmektedir. Ancak, uygulamada, tapu kütüğüne yapılacak olan tescilde bu ayrıntıların hepsinin gösterilmesi pek mümkün olmamaktadır³³. Bu nedenle taraflar arasında yapılmış olan sözleşmeye bakmak gerekecektir.

Türk Medeni Kanunu m. 838/2'ye istinaden geçit irtifakının kapsamı, hak sahibinin olağan ihtiyaçlarına göre belirlenmektedir. Yüklü taşınmaz ve

³² **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 74; **AYBAY / HATEMİ**, s. 259, 260; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 803; **ERMAN**, s. 152; **ESENER / GÜVEN**, s. 382, 383; **SİRMEN**, s. 519. Y.H.G.K., 16.10.1968, E. 1 - 461, K. 688 (Resmî Kararlar Dergisi, 1969, II / 1, s. 322). **AYİTER**, irtifak hakkının kapsamının tapu kayıtlarından saptanacağını, eğer kayıt yeterli değilse hakkın niteliğine, iktisap sebebine bakılması gerektiğini; hak uzun bir süre iyi niyet ile kullanılıyorsa kullanım tarzına bakılması gerektiğini ifade etmiştir (**AYİTER**, s. 159).

³³ **AYAN**, s. 103; **AYBAY / HATEMİ**, s. 260; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 803; **SİRMEN**, s. 519.

yararlanan taşınmaz maliki yapmış olduğu sözleşmede geçit irtifakının kullanılma şeklini belirleyebilir, geçitten yararlanmanın nasıl olacağını sınırlarını çizebilir. Bu kapsamda, geçitten yayaların mı hayvanların mı yoksa araçların mı geçeceğini kararlaştırabilirler. Ayrıca, taraflar, geçidin bakımı, temizliği, korunması gibi hususlarda yan edim yükümlülükleri belirleyebilirler.

1. Geçit İrtifakının Yararlanan Taşınmaz Maliki Açısından Hükümleri

a. Yararlanan Taşınmaz Malikinin Hakları

Geçit irtifakının kurulması ile yararlanan taşınmaz malikine tanınmış olan temel yetki taşınmazı geçit yolu olarak kullanmaktır. Yararlanan taşınmaz malikine sağlanan diğer yetkiler ise bu temel yetkiye hizmet etmektedir. Geçit yolunun yaptırılması ve buna ilişkin masraflar yararlanan taşınmaz malikine aittir. Kanunda, buna ilişkin açık bir hüküm bulunmamaktadır. Bu sonuca, Türk Medeni Kanunu m. 786'dan ulaşılabılır. Söz konusu maddede hakkın kullanılması için gerekli önlemleri yararlanan taşınmaz malikinın alacağı düzenlenmiştir. Geçit yolunun yaptırılması, hakkın kullanılması amacına hizmet etmektedir. Ayrıca işin niteliği göz önünde bulundurulduğunda da geçit yolunun haktan yararlanacak kişi tarafından yaptırılması gerektiği sonucuna ulaşılabılır³⁴.

Türk Medeni Kanunu m. 750, giderlerin yararlanan taşınmaz maliki tarafından yapılacağını dolaylı olarak bildirmektedir. Masrafları diğer taşınmaz maliki yapacak, yararlanılma durumunun mevcut olması halinde ise masraflara katılma yükümlülüğü doğacaktır³⁵. Ancak, sözleşme serbestisi kapsamında taraflar, geçit yolunun yüklü taşınmaz maliki tarafından da yaptırılabilmesine karar verebilir. Bunu engelleyen bir yasal düzenleme mevcut değildir.

Türk Medeni Kanunu m. 786/1'e göre, geçit irtifakı sahibi, taşınmazı geçit yolu olarak kullanma hakkının korunması ve kullanımı için gerekli olan önlemleri alabilir. Bu kapsamda geçitte bulunan atık, dallar, bitkiler gibi engel-

³⁴ ÖZAKMAN, s. 98; KARAHASAN, Mustafa Reşit, Türk Medeni Hukuku Eşya Hukuku, C. II, Ankara 1977, s. 104; AYBAY / HATEMİ, s. 260; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR, s. 808; ESENER / GÜVEN, s. 391; SİRMEN, s. 522.

³⁵ AYİTER, s. 160.

leri kaldırabilir³⁶. Ancak, yararlanan taşınmaz malikinin bu yetkisini kullanabilmesinin sınırı, yüklü taşınmaz malikinin menfaatidir.

b. Yararlanan Taşınmaz Malikinin Yükümlülükleri

Türk Medeni Kanunu m. 786/1'e göre yararlanan taşınmaz maliki, hakkını korurken ve kullanırken yüklü taşınmaz malikine en az zarar verecek yöntemi seçmelidir. Örneğin, yararlanan taşınmaz maliki geçitte bulunan otların kurutulması için bir ilaç dökerken, yüklü taşınmazın geçit dışında kalan kısımlarındaki otların da kurumaması için gerekli tedbirleri almalıdır ya da geçitte bulunan ve geçit hakkının kullanılmasını engelleyen bir duvar yıkılırken, yüklü taşınmaza en az zarar verecek yöntem benimsenmelidir. Yargıtay, vermiş olduğu bir kararında, geçit yolunun iki tarafına da duvar yapılmak sureti ile yüklü taşınmaz malikinin geçit yoluna girmesinin engellenemeyeceğini bildirmiştir³⁷.

Geçit irtifakının kullanılması için bazı tesislerin yapılması muhtemeldir. Bu tesislerin bakımının kimin tarafından yapılacağı hususu Türk Medeni Kanunu m. 790'da düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre geçit irtifakının kullanılması için gerekli tesislerin bakımını yararlanan taşınmaz maliki yapacaktır. Ancak, tesislerden yüklü taşınmaz maliki de yararlanıyor ise yüklü taşınmaz maliki bakım giderlerine yararı oranında katılacaktır.

Geçit irtifakının kullanılması için kapsamlı ve masraflı tesisler yapılması uygulamada çok karşılaşılabilecek bir durum değildir. Ancak, geçit hakkı sahibi,

³⁶ **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 81; **GÜRSOY / EREN / CANSER**, s. 798, 799; **GENÇCAN**, s. 4291; **AYBAY / HATEMİ**, s. 260; **ERMAN**, s. 153; **ESENER / GÜVEN**, s. 391; **SİR-MEN**, s. 520. İrtifak hakkı sahibi, tecavüz hallerinde hakkını korumak için hakka dayalı fer'i zilyet sıfatı ile defedilmesine ilişkin yollara başvurabilir. İrtifak hakkı sahibinin başvurabileceği yollar; TMK m. 981; "Zilyet, her türlü gasp veya saldırıyı kuvvet kullanılarak defedebilir. Zilyet, rızası dışında kendisinden alınan şeyi taşınmazlarda el koyanı kovarak, taşınırlarda ise eylem sırasında veya kaçarken yakalananın elinden alarak zilyetliğini koruyabilir. Ancak, zilyet durumun haklı göstermediği derecede kuvvet kullanmaktan kaçınmak zorundadır."; TMK m. 982; "Başkasının zilyet bulunduğu bir şeyi gasbeden kimse, o şey üzerinde üstün bir hakka sahip olduğunu iddia etse bile onu geri vermekle yükümlüdür. Davalı, o şeyi davacıdan geri almasını gerektirecek üstün bir hakka sahip olduğunu derhal ispat ederse onu geri vermekten kaçınabilir. Dava, şeyin geri verilmesine ve zararın giderilmesine yönelik olur."; TMK m. 983; "Saldırıda bulunan, şey üzerinde bir hak iddia etse bile; zilyetliği saldırıya uğrayan, ona karşı dava açabilir. Dava, saldırının sona erdirilmesine, sebebinin önlenmesine ve zararın giderilmesine yönelik olur". İrtifak hakkı sahibi TMK m. 786/2'ye istinaden korumaya ilişkin hükümlere yüklü taşınmaz maliki aleyhine de başvurabilir. Bkz., **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 808.

³⁷ Y.14.HD., 02.05.2000, E. 2000/2777, K. 2000/3063 (**SURLU / ÖZTÜRK**, s. 572).

hakkını kullanabilmek için; köprüye, yola yahut tahsis amacına hizmet eden aydınlatmalara, güvenlik tesisatlarına, istinat duvarlarına, kanallara ihtiyaç duyulabilir. Bir görüşe göre, bu tesislerin mülkiyeti irtifak hakkı sahibine aittir³⁸. Bu görüşe katılmak mümkün değildir. Çünkü, geçit irtifakında yüklü taşınmaz maliki mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkilerden kaçınma ve geçit irtifakı sahibinin kullanımına katlanma yükümlülüğü altındadır. Bu geçit irtifakının asli içeriğidir. Yararlanan taşınmaz maliki ise taşınmazı geçit yolu olarak kullanma hakkını elde eder. Bu geçit irtifakının temel özelliklerinin bir sonucudur. Yapılan geçit irtifakı sözleşmesi dayanak gösterilmek sureti ile yüklü taşınmazda yer alan bir tesisin mülkiyetinin yararlanan taşınmaz malikine ait olması, geçit irtifakının özüne aykırıdır. Çünkü böyle bir durumda yararlanan taşınmaz maliki hem yararlanma hakkını hem de mülkiyet hakkını elde edecektir.

Mülkiyet hakkının hangi taşınmaz malikine ait olduğunun tayininde yapılan tesisin bütünleyici parça niteliği kazanıp kazanmadığına bakılması gerektiği belirtilmelidir. Bu kapsamda, yüklü taşınmaz ile yapılan tesis arasında dışarıdan bakıldığında kolayca görülmesi mümkün bir fiziki yakınlık mevcutsa (*dış bağıllık unsuru*), tesis olmadığı takdirde yüklü taşınmaz kendisinden beklenen fonksiyonu gerçekleştiriyorsa (*iç bağıllık unsuru*) ve yerel âdetlere uygunluk mevcut ise yapılan tesis, yüklü taşınmazın bütünleyici parçası haline gelecektir³⁹. Buna karşın, yüklü taşınmaz üzerine yapılan tesis asıl eşya yok edilmeksizin, zarara uğratılmaksızın yahut yapısı değiştirilmeksizin sökülüp kaldırılabilir ise yapılan tesis bütünleyici parça olmayacaktır. Bütünleyici parça olmayan tesisin durum ve şartlara göre TMK m. 728'de düzenleme altına alınan taşınmaz yapı olduğu kabul edilebilir.

Bütünleyici parça ile ilgili yapmış olduğumuz değerlendirmeyi bir örnek ile açıklamak gerekirse; geçit üzerine yapılmış ve geçidin temizliği ve bakımına ilişkin eşyaların saklanması için kullanılan bir baraka bağıllığın sürekli olmaması sebebi ile bütünleyici parça değildir. Gerçekten, bütünleyici parçalar, asıl eşyadan bağımsız olarak sınırlı aynı hakka konu teşkil etmezler⁴⁰. Bütünleyici parça üzerinde bağımsız, ayrı mülkiyet hakkı kurulması da mümkün değildir⁴¹. Ancak, bütünleyici parçanın istisnasını teşkil eden durumlara ilişkin hü-

³⁸ KOCABAŞ, s. 111.

³⁹ AYİTER, s. 82, 83; VELİDEDEOĞLU, s. 702; NOMER / ERGÜNE, s. 198 - 201.

⁴⁰ AYAN, s. 28; AYBAY / HATEMİ, s. 18; SİRMEN, s. 261.

⁴¹ AYAN, s. 28; GÜRİSOY / EREN / CANSEL, s. 383; AYBAY / HATEMİ, s. 18; SİRMEN, s. 261.

kümler saklıdır. Bu kapsamda, eğer yapılan tesis, sayılan şartları sağlıyorsa ve bütünleyici parça niteliğinde ise üzerinde bağımsız mülkiyet kurulması mümkün olmayacaktır ve tesisin mülkiyeti yüklü taşınmaz malikine ait olacaktır. Tesis, bütünleyici parça niteliğinde değil ise üzerinde bağımsız mülkiyet kurulması söz konusu olabilecektir. Bu kapsamda durum ve koşullara göre taşınır yapı kabul edilebilecektir⁴² ve taşınır yapının mülkiyeti yararlanan taşınmaz malikine ait olacaktır.

Türk Medeni Kanunu m. 788'e göre yararlanan taşınmazın ihtiyaçlarında değişikliğin meydana gelmesi halinde, yararlanan taşınmaz maliki, yüklü taşınmazın geçit irtifakından doğan yükünü ağırlaştıramaz. Taraflar meydana gelen ihtiyaç değişiklikleri kapsamında kurulan irtifakın amacını değiştiremez ve bu suretle yüklü taşınmaz malikinin yükü ağırlaştırılamaz⁴³. Bir örnek ile açıklamak gerekir ise, yayaların geçmesi için kurulan bir geçit irtifakının, zamanla hayvanların geçmesi için de kullanılması durumunda yüklü taşınmaz malikinin katlanma yükümlülüğü ağırlaştırılmaktadır⁴⁴.

c. Yararlanan Taşınmazın Bölünmesi

Yararlanan taşınmazın bölünmesi hususu Türk Medeni Kanunu m. 792'de düzenlenmiştir. Maddede yer alan parsel ibaresi sadece kadastro görmüş bir taşınmazı işaret etmemektedir. Henüz kadastrosu tamamlanmamış yerlerde de bölünmeler neticesinde meydana gelen parçaları da kapsamaktadır⁴⁵. Lehine geçit irtifakı kurulmuş bir taşınmazın bölünmesi halinde kural, geçit irtifakına

⁴² NOMER / ERGÜNE, eşyaya bağlanan şeyin bütünleyici parça niteliğini kaybetmesi halinde niteliğini kaybeden eşyayı "bağımsız eşya" olarak nitelendirmiştir (NOMER / ERGÜNE, s. 203).

⁴³ Yükümlü taşınmazın yükünün ağırlaşıp ağırlaşmadığını irtifak hakkının kuruluş amacı, hukuki sebepteki kayıtlar ve dürüstlük ilkesi çerçevesinde hâkim tarafından belirlenmektedir. Bkz., AYAN, s. 57; KOCABAŞ, s. 116; ERMAN, s. 153; ESENER / GÜVEN, s. 387.

⁴⁴ İsviçre Federal Mahkemesi vermiş olduğu bir kararda; geçit irtifakının kurulduğu dönemde sadece tarımsal işler için yol olarak kullanılmasına rağmen, davanın açıldığı zamanda bölgenin sayfiye evleri arasında kalması ve taşıt araçlarının yaygınlaşması sebebiyle geçit hakkının sadece taşınmazdaki tarım araçlarının değil, motorlu taşıtlarına da tanınmasına karar verilmiştir. Bu kararda taşınmazdan rasyonel yararlanma için motorlu taşıtlara geçit hakkı tanınmasının, durumların değişmesine eğer bu değişim objektif nedenlere dayanıyorsa, geçit irtifakı sahibinin kusuru olmaksızın doğduğu kabul edilmiştir (Karar için bkz., ÖZSUNAY, Ergun, Rasyonel Yararlanma Kavramı Bir Taşınmazdan Yararlanma Biçiminin Değişmesi Halinde Geçit Zaruretinin Doğumu", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 34, S. 1-4, 1968, s.653-672, (ÖZSUNAY, Geçit Zaruretinin Doğumu), s. 653 vd.).

⁴⁵ DİNÇ, Mutlu / PALA - KAYA, Dilek, Türk Medeni Kanunu, 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2014, s. 249, bilgi notu.

ilişkin hakkın her taşınmaz yararına devam etmesidir (Tapu Sicil Tüzüğü m. 58). Bölünme neticesinde yararlanan taşınmazın açılacak her yeni sayfasına geçit irtifakı tescil edilir⁴⁶.

Yararlanan taşınmazın (*parsellere*) bölünmesi halinde irtifak hakkının her parsel yararına devam edeceği kanunkoyucu tarafından bir kural olarak belirlenmiştir. “Kural” ibaresi ise bu kuralın istisnasının olabileceği sonucuna ulaştırmaktadır. Türk Medeni Kanunu m. 792/2 hükmü gereğince somut olayın özelliğine göre geçit irtifakı bir parsel için kullanılabilir ise yüklü taşınmaz maliki geri kalan diğer parseller için irtifak hakkının terkinini isteyebilir⁴⁷. Madde içerisinde bir parsel için kullanılma durumu hükme bağlanmıştır. Ancak, durum ve koşullara göre birden fazla parselin geçit irtifakını kullanmasının mümkün olduğu ifade edilmelidir. Zira, yararlanan taşınmazın bölünmesi neticesinde geçit irtifakından bir değil de birden fazla parsel faydalanmakta ve bunun dışında kalan parseller faydalanamamakta ise hükümde sadece bir parsel ibaresi mevcut diye diğer yararlanan ikinci bir parselin terkininin talep edilebilmesi hakkaniyete aykırı sonuçlar doğuracaktır.

Türk Medeni Kanunu m. 1014’e göre; “*Bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilmesi, ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabilir*”. Kanunkoyucu söz konusu maddeyi genel kural olarak belirlemiştir. Türk Medeni Kanunu m. 792/2 ise, Türk Medeni Kanunu m. 1014’e göre özel bir hükümdür. Bu nedenle, burada Türk Medeni Kanunu m. 1014 hükmü değil, Türk Medeni Kanunu m. 792/2 hükmü uygulanacaktır. Yüklü taşınmaz malikinin terkin talebini yazılı veya sözlü olarak yapabileceği belirtilmelidir⁴⁸. Terkin talebini alan tapu sicil memuru, bu talebi geçit irtifakı sahibine bildirir. Geçit irtifakı sahibinin bildirimden itibaren bir ay içerisinde itiraz hakkı vardır. Bir ayın itirazsız olarak geçirilmesi halinde geçit irtifakı hakkı terkin edilir. Türk Medeni Kanunu m. 1018 hükmü gereğince terkin hem yüklü hem de yararlanan taşınmazın sayfalarına kaydedilir.

⁴⁶ **ESENER / GÜVEN**, s. 390; **SİRMEN**, s. 524. Öğretide buna, “*irtifak hakkının çoğalması*” denir. Bkz., **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 90; **KOCABAŞ**, s. 136.

⁴⁷ **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 91; **AYAN**, s. 62; **GENÇCAN**, s. 4298; **AYBAY / HATEMİ**, s. 261; **ERMAN**, s. 153; **ESENER / GÜVEN**, s. 390; **SİRMEN**, s. 524.

⁴⁸ **SİRMEN**, terkin istemi için hak sahibinin feragat arzusunu açıklamasının yeterli olduğu, bu kapsamda yararlanan taşınmazın malikinin terkin talebinde bulunmaya yetkili olduğu görülmüştür (**SİRMEN**, s. 188).

2. Geçit İrtifakının Yükümlü Taşınmaz Maliki Açısından Hükümleri

a. Yükümlü Taşınmaz Malikinın Yükümlülükleri

Türk Medeni Kanunu m. 786/2'ye göre yüklü taşınmazın malikinın temel yükümlülüğü taşınmazın bir kısmının geçit olarak kullanılmasına “*katlanmaktır*”. Üzerinde geçit irtifakının kurulduğu taşınmaz maliki, taşınmazın geçit yolu olarak kullanılmasına katlanmaktadır. Ayrıca, yüklü taşınmaz maliki, geçit irtifakının kullanılmasını engelleyecek yahut zorlaştıracak davranışlardan kaçınmak ile yükümlüdür⁴⁹.

Kural olarak, geçit irtifakının kullanılması için gerekli tesislerin bakımını yararlanan taşınmaz maliki yapacaktır. Ancak, tesislerden yüklü taşınmazın da yararlanması halinde yüklü taşınmaz maliki bakım giderine yarar oranında katılmakla yükümlüdür. Türk Medeni Kanunu m. 790/2 ile yüklü taşınmaz malikine giderlere katılmanın yanında tesislerin de bakımı yükümlülüğü borcunun yüklenip yüklenemeyeceği sorusu akla gelebilir⁵⁰. Buna verilecek cevap ise olumsuzdur. Türk Medeni Kanunu m. 790/2’de açıkça “*bakım giderlerinden*” bahsedilmiştir. Kanunkoyucu, yüklü taşınmaz malikinın bakım giderleri yanında tesislerin bakımına da katılmasını istese idi bunu açıkça belirtirdi. Bu nedenle, aksi kararlaştırılmadıkça yüklü taşınmaz maliki bakım giderlerine katılmak ile yükümlü olsa da tesislerin bakımına katılma yükümlülüğü altında değildir⁵¹.

b. Yükümlü Taşınmaz Malikinın Hakları

Yararlanan taşınmazın ihtiyaçlarında meydana gelen değişiklik sebebi ile yüklü taşınmaz malikinın irtifaktan doğan yükü ağırlaşıyor ise yüklü taşınmaz malikinın buna karşı koyma hakkı vardır. Böyle bir durumda yüklü taşınmaz maliki kaçınma veya eski duruma getirme davası açabilir⁵². Açılan davada

⁴⁹ VELİDEDEOĞLU, s. 748, 749; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR, s. 813.

⁵⁰ Bu konudaki görüşler için bkz., KOCABAŞ, s. 110.

⁵¹ Benzer görüşte olan yazarlar için bkz., AYAN, s. 58; GENÇCAN, s. 4295; SİRMEN, s. 522. OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR, tesisatın bakımından yararlanan kim ise bakım yapmakla da o kişinin yükümlü olduğu görüşündedir (OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR, s. 808, 809).

⁵² OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR, s. 815; SİRMEN, s. 521. ESENER / GÜVEN, konunun bu şekilde değerlendirilmesinin hukuki bir dayanağı olmadığı kanaatindedir; “Tersine iki temel hukuk prensibinin devreye sokulması suretiyle irtifakın yeni şartlara uyandırılması tıpkı MK 761/III fıkrada olduğu gibi mümkün görülmelidir. Birincisi değişikliği meş-

hâkim, somut olayın özelliklerine göre uygun tedbirler alabilir. Bu kapsamda, geçit irtifakının kullanılması askıya alınabileceği gibi⁵³; geçit irtifakının kullanma şekli eski hale getirilemeyecek ise başka bir ifade ile yüklü taşınmaz malikinin irtifaktan doğan yükü malikin katlanabileceği şekilde hafifletilemeyecek ise Türk Medeni Kanunu m. 785'e göre yüklü taşınmaz maliki geçit irtifakının terkinini talep edebilir⁵⁴.

Türk Medeni Kanunu m. 791/1'e göre; "İrtifak hakkı yüklü taşınmazın yalnız belli bir kısmının kullanılması koşuluyla kurulmuşsa, bu taşınmazın maliki, menfaatini ispat etmek ve giderleri üstlenmek kaydıyla; irtifakın, hakkın kullanılmasını güçleştirmeyecek biçimde taşınmazın başka bir yerine naklini isteyebilir"⁵⁵. Geçit irtifakı niteliği itibari ile yüklü taşınmazın sadece belirli bir

ru gösteren clausula rebus sic stantibus diğeri ise yükümlü taşınmaz malikini koruyan fedakârlığın denkleştirilmesi kuramlarıdır. Kanımızca yükümlü taşınmaz malikin katlanması veya kaçınması MK 2. Madde çerçevesinde beklenmeyecek kadar ağırlaşmış olan irtifak karşısında onun bu fiili şartlara bağlı kalması düşünülemez. Doktrinde eğer yararlanan taşınmazın ihtiyaçları irtifakın kuruluşundaki kapsamı ile kullanılmasına imkan vermeyecek ölçüde ise irtifakın askıya alınabileceği ileri sürülmüştür. Bu görüşe göre irtifak sona ermez ancak yükü ağırlaştran durum sürdüğü müddetçe irtifak kullanılamaz. Kanımızca bu görüş MK 788. Madde ile aranılan unsurlar bakımından uygulanabilecek nitelikte değildir. Bir kere burada kastedilen yükün geçici olarak ağırlaştırılması durumu ise zaten irtifakın şartlarının değiştirilmesine gerek duyulmaz. Zira yeni ihtiyaçtan maksat kalıcı devamlı ihtiyaç artışlarının ortaya çıkmış olmasıdır" (ESENER / GÜVEN, s. 388).

⁵³ **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 84, 85; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 816. ESENER / GÜVEN'e göre verilen örneklere göre lehine geçit irtifakı verilen taşınmazda sinemanın yapılması, binanın otel veya pansiyon olarak kullanılması halinde irtifakın, bu binaların yıkılmasına kadar askıya alınması pratikte imkânsızdır ve bu halde fedakârlığın denkleştirilmesi ile irtifak yeniden düzenlenen şartlar ile devam etmelidir (ESENER / GÜVEN, s. 388).

⁵⁴ **AYAN**, s. 57, 58; **GENÇCAN**, s. 4289; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 795; **ERMAN**, s. 152; **ESENER / GÜVEN**, s. 395; **SİRMEN**, s. 519. TMK m. 1026'da düzenlenen dava niteliği itibari ile bir tespit davasıdır. TMK m. 785'de talep edilen terkinin niteliği ise öğretilerde tartışmalıdır. Tartışmalar için bkz., **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 801.

⁵⁵ Yer değiştirme talebinden önceden vazgeçmenin mümkün olup olmadığı hususu tartışmalıdır. Bir görüşe göre yer değiştirme yetkisi, ekonomik anlamda bir taşınmazdan en çok yararı elde edebilmek ve malikin mülkiyeti kullanırken gereksiz sınırlamalara tâbi tutulmadan kullanılabileceği bir kamu yararı düşüncesi ile kabul edilmiştir ve tapu siciline kaydedilse dahi yine de kullanılabileceği için önceden vazgeçilemeyecektir (**BERTAN**, Suad, Aynı Haklar, Medeni Kanununun 618 - 764 üncü Maddelerinin Şerhi, C. 2, Ankara, 1976, s. 1306). Diğer bir görüşe göre ise, MK m. 791 emredici bir hüküm değildir. En önemli kanıt ise değiştirme talebinin irtifak hakkı sahibinin rızasıyla sonuç doğurması sebebiyle, değişiklik talebine bağlanan hukuki sonucun, hak sahibinin kabulüyle doğacağı gösterilmektedir. Bu kapsamda yer değiştirme talebinden önceden vazgeçmek mümkündür (**CANARSLAN**, s. 173, dn. 15).

kısımının kullanılmasına ilişkin kurulur⁵⁶. Bu kapsamda geçit irtifakı kurulduktan sonra yüklü taşınmaz maliki, geçit yolunun taşınmazın başka bir kısmına taşınmasını talep edebilir⁵⁷. İrtifaka konu geçit yolunun kullanılacağı yer tapu kütüğünde belirtilmiş olsa bile yüklü taşınmaz maliki geçit irtifakının yerinin değiştirilmesini talep edebilir⁵⁸.

Yüklü taşınmaz malikinin böyle bir talepte bulunması ise her durum ve koşulda mümkün değildir. Başka bir deyişle geçit irtifakının başka bir yere taşınmasına ilişkin talep bazı şartlara bağlanmıştır. Bu şartlardan birincisi, fiili olarak irtifak hakkının taşınmazın belirli bir kısmında kullanılmasıdır⁵⁹. Geçit irtifakının doğası gereği yüklü taşınmazın bir kısmı kullanılmaktadır. Bu kapsamda, uygulamada geçit irtifakları taşınmazın bir kısmını kullanma şartını mahiyeti gereğince sağlamaktadır.

İkinci şart ise yüklü taşınmaz malikinin geçit irtifakının yerinin değiştirilmesinde menfaatinin olması ve bu menfaatinin ispat etmesidir⁶⁰. Bu menfaat ekonomik olabileceği gibi, genel görünüm açısından da söz konusu olabilir⁶¹.

⁵⁶ ESENER / GÜVEN'e göre irtifak hakkı taşınmazın bir kısmının ihtiyaçları için de kurulsa taşınmazın tamamı açısından kurulmuş sayılır (ESENER / GÜVEN, s. 373). Aynı görüşte bkz., KÖPRÜLÜ / KANETİ, s. 51. İrtifak hakkının hangi kısma ilişkin kuruldu ise böyle devamlılığın sağlanmasının ahde vefa prensibinin gereği olduğu yönünde ise bkz., CANARSLAN, s. 170.

⁵⁷ GENÇCAN, s. 4296; AYBAY / HATEMİ, s. 261; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR, s. 809; ERMAN, s. 153; ESENER / GÜVEN, s. 385; SİRMEN, s. 522, 523. CANARSLAN, yüklü taşınmaz malikine tanınan yer değiştirme yetkisinin, irtifak hakkının yüklü taşınmaza en az zarar verecek şekilde kullanımına ilişkin genel kuralın özel bir görünümünü oluşturduğunu söylemektedir (CANARSLAN, s. 170). Aynı yönde bkz., BERTAN, s. 1302.

⁵⁸ Yer değiştirme talebinden önceden vazgeçmenin mümkün olup olmadığı hususu tartışmalıdır. KÖPRÜLÜ / KANETİ, irtifak hakkının yerinin değiştirilmesi talebinden vazgeçilemeyeceğini savunmaktadır. Bu görüşe göre TMK m. 791 kamu yararını temel aldığı için emredici mahiyettedir ve taraflar sözleşme yapmak sureti ile aksini kararlaştıramaz (KÖPRÜLÜ / KANETİ, s. 59). ESENER / GÜVEN'e göre ise TMK m. 791 emredici mahiyette değildir ve yer değiştirme talebinden önceden vazgeçmek mümkündür (ESENER / GÜVEN, s. 365).

⁵⁹ SAYMEN / ELBİR, s. 594; AYAN, s. 59; GENÇCAN, s. 4296; AYBAY / HATEMİ, s. 261; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR, s. 810; ERMAN, s. 153; CANARSLAN, s. 176; ESENER / GÜVEN, s. 385; SİRMEN, s. 522, 523. Sicilde kısmi kullanım yönünde bir kayıt olmasa da fiili olarak bir kısmi kullanım söz konusu ise de madde uygulanır (CANARSLAN, s. 176, 177). GÜRİSOY / EREN / CANSEL'e göre ise irtifak yerinin fiili kullanma ile belirtilmesi halinde, yüklü taşınmaz maliki izinsiz yer değişimi yapabilir (GÜRİSOY / EREN / CANSEL, s. 855).

⁶⁰ KÖPRÜLÜ / KANETİ, s. 87; AYAN, s. 59; GENÇCAN, s. 4296; AYBAY / HATEMİ, s. 261; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR, s. 810; ERMAN, s. 153; CANARSLAN, s. 176; ESENER / GÜVEN, s. 385; SİRMEN, s. 522, 523.

Üçüncü şart geçit yolunun yerinin değiştirilmesi, yararlanan taşınmazın geçitten yararlanmasını güçleştirmemelidir⁶². Burada menfaat dengesinin sağlanması gerekmektedir.

LAN, s. 178; **ESENER / GÜVEN**, s. 385; **SİRMEN**, s. 522, 523. Yüklü taşınmaz malikinin başlangıçta katlandığı ve önemsemediği hakkını sınırlayan bir hususun sonradan yararının bulunmadığı iddiası ile ileri sürülmesi ve bu nedenle değişiklik talebinde bulunulması halinde talep dürüstlük kuralına aykırı bir talep olacağından dolayı reddedilecektir (**CANARSLAN**, s. 178). Y.14.HD., 26.06.2007, E. 2007/6715, K. 2007/8327; "...Yalnızca yüklü taşınmaz malikine tanınan bu hakkın temelinde malikin mülkiyetini iktisadi amaca uygun olarak kullanmasının gereksiz sınırlamalara tabi tutulmamasını sağlamak ve kamu yararı düşünceleri yatmaktadır. Diğer yandan, yararına irtifak tesis edilen kişinin de irtifakın yerinin değiştirilmesini istemesi halinde bunda yararı var ise, yüklü taşınmaz malikinin buna karşı çıkmasının hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirildiği durumlarda kabul edilmektedir. Böylece, irtifak haklarının tesisinde fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesi ve buna bağlı olarak taraf yararlarının gözetilmesi temelinden hareketle değişen koşullara göre, irtifakların değiştirilemez, düzeltilemez ve mutlak nitelikte tesis edilmediği, irtifakın ilişkin olduğu yerin değiştirilmesi yasal düzenlemeler, doktrin ve uygulamada kabul edilmektedir (Oğuzman/Seliçi/Oktay/Özdemir, Eysa Hukuku, İstanbul 2006, s. 634). Yüklü taşınmaz maliki bu hakkını kullanırken irtifak hakkının taşınmazın üzerinde başka bir yere taşınmasını istemekte, koşulların gerçekleşmesi halinde de mevcut irtifak hakkı sona ermekte ve yeniden değişikliğe uygun irtifak hakkı tesis edilmektedir..." (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 26.03.2019).

⁶¹ Estetik faydaya CANARSLAN, bir göl kıyısında manzarası için satın alınan bir evin önünde, içinde bulunduğu site yararına kurulmuş ve geçit hakkını da kapsayan bir depolama alanı irtifakının, sonradan yeni kullanım alanları açılması ve yapılar eklenmesi sebebi ile evin görünüşünü bozduğu için yerinin değiştirilmesini örnek olarak göstermiştir (**CANARSLAN**, s. 178). Bkz., **KÖPRÜLÜ / KANETİ**, s. 87; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 810; **AKİPEK / AKINTÜRK / ATEŞ**, s. 660.

⁶² **TEKİNAY**, Selahattin Sulhi, Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul, 1994, s. 38; **GENÇCAN**, s. 4296; **AYBAY / HATEMİ**, s. 261; **OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR**, s. 810; **ERMAN**, s. 153; **CANARSLAN**, s. 180; **ESENER / GÜVEN**, s. 385; **SİRMEN**, s. 522, 523. Burada, fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesi ışığında menfaat ve zarar dengesi tespit edilmelidir. İrtifak hakkı sahibinin kişisel olan kaygıları bu kapsamda örneğin, daha fazla yol gitmesi gibi dikkate alınmamalıdır; Aynı görüşte bkz., **CANARSLAN**, s. 181; Y.14.HD., 03.07.2012, E. 2012/8180, K. 2012/9151; "...Geçit hakkı mülkiyet hakkını sınırlandıran bir irtifak hakkı olduğundan, geçit hakkı kurulurken davacının subjektif arzularına göre değil, objektif esaslara göre belirlenmeli ve fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesi gözden kaçırılmamalıdır. Geçit güzergâhının büyük bir kısmının davalıya ait 580 parsel sayılı taşınmazdan geçmesi davacının menfaatine daha uygun ise de, fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesine aykırıdır. Eldeki davada, davacının 614 parsel sayılı taşınmazın güneyinde bulunan 651 sayılı parselin de maliki olduğu dosya içindeki tapu kayıtlarından anlaşılmaktadır. Dosya kapsamına, toplanan delillere ve bilirkişi raporuna göre davacıya ait 651 parsel sayılı taşınmazdan ve devamla 652 ve 580 sayılı parsellerin güney sınırını takip etmek suretiyle genel yola ulaşacak güzergâh fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesine daha uygun olacağından teknik bilirkişiler aracılığı ile açıklanan bu seçenek incelenerek sonucuna göre bir karar verilmelidir. Mahkemece, eksik inceleme ile hüküm kurulması doğru görülmediğinden kararın bozulması gerekmektedir..." (www.sinerjimevzuat.com.tr-Erişim tarihi: 26.03.2019).

Geçit yolunun değiştirilmesi ile ilgili yapılacak olan değerlendirmede, hem Türk Medeni Kanunu m. 786/2 göz önünde bulundurulmalı ve yararlanan taşınmaz malikinin hakkının kullanılması engellenmemeli yahut zorlaştırılmamalı hem de yüklü taşınmaz maliki geçit yolunun yerinin değiştirilmemesi sebebi ile büyük bir zarara uğramamalıdır.

Dördüncü şart ise, yüklü taşınmaz malikinin nakle ilişkin masrafları karşılamaştır⁶³. Bu masraflar yalnızca fiili değişiklik ile ilgili değil, tapu sicilinde yapılacak olan değişiklikler için ödenecek olan harç ve masrafları ayrıca arazinin ölçümü gibi giderleri de kapsamaktadır⁶⁴.

Kanunun açık hükmü karşısında irtifak hakkının kurulduğu yerin değiştirilmesi talebi yüklü taşınmaz malikine aittir. Hâkim görüşe göre yararlanan taşınmaz maliki irtifak hakkının kurulmuş olduğu yerin değiştirilmesi talebinde bulunamaz⁶⁵. Ancak, yararlanan taşınmaz maliki de irtifak hakkının kurulmuş olduğu yerin değiştirilmesini yüklü taşınmaz malikinden talep edebilmelidir. Yararlanan taşınmaz malikinin talepte bulunabilmesi için irtifak hakkının kurulduğu yer, yararlanan taşınmaz malikine beklediği faydayı sağlamamalıdır. Beklenen fayda irtifak hakkının taşınmazın başka bir kısmında bulunması halinde sağlanmalıdır⁶⁶. Yüklü taşınmaz malikinin söz konusu talebi olumsuz

⁶³ GENÇCAN, s. 4296; AYBAY / HATEMİ, s. 261; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR, s. 811; ERMAN, s. 153; CANARSLAN, s. 182; ESENER / GÜVEN, s. 387; SİRMEN, s. 523. Burada tesislerin bakım giderine hem yararlanan hem de yüklü taşınmaz malikinin katlanmasına ilişkin TMK m. 790/2'nin kıyasen uygulanamayacağına ilişkin bkz., SAYMEN / ELBİR, s. 496.

⁶⁴ KÖPRÜLÜ / KANETİ, s. 60; CANARSLAN, s. 182.

⁶⁵ KÖPRÜLÜ / KANETİ, s. 61; AKİPEK / AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 660; AYBAY / HATEMİ, s. 260, 261; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR, s. 811; CANARSLAN, s. 173; SİRMEN, s. 523.

⁶⁶ Aynı görüşte bkz., ESENER / GÜVEN, s. 386. CANARSLAN, örneğin anayola çıkmak üzere bir geçit irtifakı kurulup, daha sonra geçitte erozyon sebebiyle bataklık oluşması durumunda, bu geçidin yerini değiştirmek isteyen hak sahibi, dürüstlük kuralına göre katlanamayacak hale gelmesi sebebiyle MK m. 791'e başvurması gerekmeksizin, MK m. 747'de kendisine tanınan "zorunlu geçit hakkını" kullanarak amacına çok daha kolay ve doğrudan ulaşabileceğini ve bu nedenle yer değiştirme talebinin sadece yüklü taşınmaz malikine tanınan bir yetki olduğu görüşündedir ve bu görüşü eleştirmiştir (CANARSLAN, s. 175). Ancak, hak sahibinin zorunlu geçit hakkını kullanarak amacına kolay ve doğrudan ulaşabilmesi mümkün ise de hak sahibine tanınan bu hakkın kullanılmasında zorunlu hale getirilmektedir. Hak, sahibinin istediği zamanda ve istediği durumda kullanabildiği durumlarda tam olarak bir haktır. Aksi takdirde bu hakkın kullanılması bir dayatmadan öteye gidemeyecektir. Bu nedenle verilen örnek üzerinden bir değerlendirme yapıldığında zorunlu geçit irtifakına ya da irtifakın yerinin değiştirilmesinde hak sahibine seçimsel bir hak tanınması gerektiği ifade edilebilir.

karşılması halinde tarafların zaten Türk Medeni Kanunu m. 785/2 hükmü gereğince terkin isteyebilme hakkı vardır.

Yüklü taşınmaz maliki, değiştirme talebini yararlanan taşınmaz malikine yöneltebilir ve tarafların anlaşması üzerine değiştirme işlemi yapılabilir⁶⁷. Yararlanan taşınmaz malikin talebe olumsuz cevap vermesi halinde yüklü taşınmaz maliki doğrudan dava yoluna da gidebilir⁶⁸. Öğretide, irtifak hakkının yerinin değiştirilmesi neticesinde yüklü taşınmaz malikin sağlayacağı fayda, yararlanan taşınmaz malikin değişikliğin neticesinde uğrayacağı zarara kıyasla önemsiz kalıyorsa; bu zararın giderilmesi şartı ile değişiklik talebinin kabul edileceği savunulmaktadır⁶⁹.

Öğretide, tartışılan bir diğer konu ise, irtifak hakkının ilişkin olduğu yerin yüklü taşınmaz dışında yüklü taşınmaz malikin başka bir taşınmazına nakledilip nakledilemeyeceği hususundadır⁷⁰. Bu hususta, irtifak hakkının kurulmuş olduğu yerin, taşınmaz malikin başka bir taşınmazına nakledilmesinin mümkün olmadığı belirtilmelidir. Çünkü, Türk Medeni Kanunu m. 791’de açıkça “taşınmazın başka bir yerine” ibaresi söz konusudur. Maddenin kapsamını bu şekilde genişletmek yerinde bir uygulama olmayacaktır. Kaldı ki irtifak hakkının başka bir taşınmaza nakli başlı başına yeni bir irtifak sözleşmesinin konusudur. Böyle bir naklin yapılabilmesi için mevcut irtifak sözleşmesinin sona erdi-

⁶⁷ CANARSLAN, s. 186; ESENER / GÜVEN, s. 386; SİRMEN, s. 522, 523.

⁶⁸ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR, s. 811; ESENER / GÜVEN, s. 386. Uygulamada irtifak hakkı sahibini değişikliğe zorlamak amacı ile ifa davası açıldığına rastlanmaktadır. Bkz., GÜRSOY / EREN / CANSEL, s. 861; CANARSLAN, s. 186.

⁶⁹ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR, s. 810; KOCABAŞ, s. 126; SİRMEN, s. 523. Bu değerlendirmenin ölçülülük ilkesi kapsamında yapılması gerektiğine ilişkin bkz., CANARSLAN, s. 180, 181.

⁷⁰ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR, TMK m. 791’in, irtifakın yüklü taşınmaz malikin menfaati göz önüne alınarak, ona en az zarar verecek biçimde kullanılması kuralının özel bir uygulama hali olduğu, TMK m. 791’in kıyasen uygulanarak irtifakın aynı malike ait bir diğer taşınmaza naklinin mümkün olduğu görüşündedir (OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY - ÖZDEMİR, s. 812). Aynı görüşte bkz., KÖPRÜLÜ / KANETİ, s. 89; SURLU / ÖZTÜRK, s. 562, 569; SİRMEN, irtifakın aynı taşınmaz içinde yer değiştirmesinin zorunlu olmadığı ve irtifakın yükümlü taşınmaz malikin mülkiyetinde bulunan başka bir taşınmaza taşınabileceği görüşündedir (SİRMEN, s. 524). “İsviçre Federal Mahkemesi BGE 88 II 50, 18.05.1962 T. Lucerne Mahkemesi, 577 ve 579. Parsellere sahip olan La Societte Catholique de Lucerne’in, 578. Parsel sahibinin lehine geçit irtifakının olduğu 579. Parselden, 577. Parselle aktararak irtifakın yerinin değiştirilmesi istemini reddetmiştir. Federal Mahkeme bu kararı bozarak, diğer şartların uygun olması halinde maliki aynı kişi olan bir başka taşınmaza irtifak hakkının aktarılabilmesine karar vermiştir.” (CANARSLAN, s. 186).

rilmesi ve başka bir taşınmazın üzerinde yeniden kurulması gerekmektedir⁷¹. Bu ise bir nakil değil, yeni bir irtifak sözleşmesidir.

İrtifak hakkının kurulmuş olduğu yerin irtifak sözleşmesinde ve tapu sicilinde gösterilmiş olması halinde irtifak hakkının yerinin değiştirilmesine ilişkin kararın sicile yansıtılması gerekmektedir⁷². Çünkü, yapılan tescilin amacı geçit irtifakının üçüncü kişiler açısından alenileşmesinin sağlanmasıdır.

Yüklü taşınmaz malikinin bir diğer yetkisi ise, terkin isteyebilmesidir. Türk Medeni Kanunu m. 785/1'e göre yararlanan taşınmaz açısından geçit irtifakının sağladığı hiçbir yarar kalmadı ise yüklü taşınmaz maliki geçit irtifakının terkinini isteyebilir.

c. Yüklü Taşınmazın Bölünmesi

Türk Medeni Kanunu m. 793'de yüklü taşınmazın bölünmesi düzenlenmiştir. Yüklü taşınmazın bölünmesi halinde kural, geçit irtifakının her parsel üzerinde devam etmesidir⁷³. Geçit irtifakında da irtifakın kurulduğu yüklü taşınmazın bölünmesi halinde Türk Medeni Kanunu m. 793/1'e göre irtifak hakkı her parsel üzerinde devam eder. Ancak, geçit irtifakı mahiyeti itibarıyla yüklü taşınmazın belirli bir kısmı üzerinde kurulmaktadır. Yüklü taşınmazın bölünmesi halinde geçit irtifakının ilişkili olduğu yerin dışında kalan kısımlar üzerinde geçit irtifakının devam etmesinde hukuki yarar mevcut değildir. Bu nedenle Türk Medeni Kanunu m. 793/2'ye göre geçit irtifakının kullanılmadığı parsel maliklerinden her biri kendi taşınmazı üzerindeki geçit irtifakının terkinini talep edebilir. Yararlanan taşınmazın bölünmesinde yapılmış olan açıklamalar, yüklü taşınmazın bölünmesi açısından da geçerlidir.

Yararlanan taşınmazın bölünmesinden farklı olarak yüklü taşınmazın bölünmesi halinde birden fazla malik söz konusu olabilir. Birden fazla malikin terkin talebinde bulunması halinde yararlanan taşınmaz malikinin bir ay içerisinde itiraz etmesi halinde birden fazla malikin tek bir dava açmasının mümkün

⁷¹ SAYMEN / ELBİR, s. 497; CANARSLAN, s. 186, 187; ESENER / GÜVEN, s. 385.

⁷² KOCABAŞ, s. 126; SAYMEN / ELBİR, s. 497; KÖPRÜLÜ / KANETİ, s. 61; ESENER / GÜVEN, s. 387.

⁷³ AYİTER, s. 160; SAYMEN / ELBİR, s. 457; KÖPRÜLÜ / KANETİ, s. 92; AYAN, s. 62; GENÇCAN, s. 4299; AYBAY / HATEMİ, s. 261; ESENER / GÜVEN, s. 389; SİRMEN, s. 524.

olduğu belirtilmelidir. Çünkü, birden fazla malik arasında 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu⁷⁴ m. 57'ye göre bir ihtiyari dava arkadaşlığı mevcuttur.

IV. SONUÇ

Türk Medeni Kanunu m. 838'de düzenleme altına alınan geçit irtifakı, iradi olarak kurulan geçit irtifakıdır. Türk Medeni Kanunu m. 838/3'de yapılan yollamanın kişisel irtifakların tümü açısından kabul etmenin isabetli olmadığı belirtilmelidir. Türk Medeni Kanunu m. 838/3'de yapılan yollama sadece diğer irtifak hakları açısından yapılmıştır ve taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümler diğer irtifak haklarına da uygulanır.

Geçit irtifakında, yüklü taşınmaz ve yararlanan taşınmaz olmak üzere iki taşınmaz söz konusudur. Geçit irtifakının asli içeriği sadece olumsuz bir edim (*katlanma veya kaçınma*) olabilir. Olumlu bir edim geçit irtifakının asli edimi olarak kararlaştırılmaz. Ancak, olumlu edimin, yan edim olarak belirlenmesi mümkündür⁷⁵. Geçit irtifakının içeriğini taraflar serbestçe belirleyebilir. TMK m. 787/2'de kazanım sebebi ve kullanım biçimi arasında bir öncelik sonralık ilişkisi kurulmadığından dolayı; ihtilaf halinde geçit irtifakının içeriğini belirlemek için öncelikle tescili, tescilde bir açıklık bulunmaması halinde ise tercihe göre kazanım sebebini yahut kullanım biçimini esas almak gerekir.

İrtifak hakkı sahibinin hak ve yükümlülükleri, yükümlü taşınmaz malikinin hak ve yükümlülüklerinden farklıdır. Yararlanan taşınmaz malikine tanınmış temel hak, taşınmazı geçit yolu olarak kullanmaktır. Geçit yolunun yaptırılması ve buna ilişkin masraflar yararlanan taşınmaz malikine aittir. Ancak, kanun açık bir biçimde yasaklamadığı için sözleşme serbestisi kapsamında yüklü taşınmaz malikinin de geçit yolunu yaptırabilmesi mümkündür. Geçit irtifakı sahibi, taşınmazı geçit yolu olarak kullanma hakkının korunması ve kullanımını için gerekli olan önlemleri alabilir. Geçit irtifakının kullanılması için tesislerin yapılması halinde, masraflara yararlanan taşınmaz sahibi katlanır. Tesislerin mülkiyetinin kime ait olduğu ise tesisin, bütünleyici parça olup olmasına göre değişiklik gösterir. Tesis bütünleyici parça niteliğinde ise üzerinde bağımsız bir mülkiyet hakkı kurulamayacaktır. Tesisin bütünleyici parça olmaması halinde ise bağımsız mülkiyet hakkının kurulması mümkün olduğundan, tesisin mülkiyeti yararlanan taşınmaz malikine ait olacaktır.

⁷⁴ RG, 4.2.2011, S. 27836.

⁷⁵ ERTAŞ, s. 468.

Taraflar meydana gelen ihtiyaç değişiklikleri kapsamında kurulan irtifakın amacını değiştiremez ve bu suretle yüklü taşınmaz malikinin yükü ağırlaştırılmaz. Yararlanan taşınmazın parsellere bölünmesi halinde ise, kural olarak irtifak hakkı her parsel yararına devam edecektir. Geçit irtifakı bir parsel için kullanılabilir ise yüklü taşınmaz maliki geri kalan diğer parseller için irtifak hakkının terkinini isteyebilir.

Yüklü taşınmaz malikinin temel yükümlülüğü ise taşınmazın geçit yolu olarak kullanılmasına katlanmaktadır. Ayrıca, geçit irtifakında yer alan tesislerden yüklü taşınmazın da yararlanması halinde, yüklü taşınmaz maliki bakım giderine yararı oranında katılmakla yükümlüdür. Türk Medeni Kanunu m. 790/2'de bakım giderleri düzenleme altına alındığından dolayı, taraflar aksini kararlaştırmadıkça tesislerin bakımı yükümlülük kapsamında değildir. Yararlanan taşınmazın ihtiyaçlarında meydana gelen değişiklik sebebi ile yüklü taşınmaz malikinin irtifaktan doğan yükü ağırlaşıyor ise yüklü taşınmaz malikinin buna karşı koyma hakkı vardır.

Türk Medeni Kanunu m. 791/1'deki şartların sağlanması halinde yüklü taşınmaz maliki irtifakın taşınmazın başka bir yerine naklini isteyebilir. Ancak, şartların sağlanması halinde yararlanan taşınmaz malikinin de yüklü taşınmaz malikinden değiştirme talebinde bulunabileceği belirtilmelidir. Bu hak taşınmazın başka bir yerine nakli için geçerlidir. İrtifak hakkının kurulmuş olduğu yerin taşınmaz malikinin başka bir taşınmazına nakledilmesi, yeni bir irtifak sözleşmesinin konusudur. Bu nedenle de mümkün değildir.

KAYNAKÇA *

AKİPEK, Jale G.: Türk Eşya Hukuku, II. Kitap Mülkiyet, Ankara 1971, (AKİPEK, Mülkiyet).

AKİPEK, Jale G.: Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) Birinci Kitap Zilyetlik ve Tapu Sicili, Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, Ankara, Sevinç Matbaası 1972, (AKİPEK, Zilyetlik ve Tapu Sicili).

AKİPEK, Jale / **AKINTÜRK**, Turgut / **ATEŞ**, Derya: Eşya Hukuku, 2. Baskı, İstanbul 2018.

* Aynı yazarın birden fazla eserinin ayırt edilebilmesi için kullanılan kısaltmalar, künye bilgisinin sonunda parantez içerisinde gösterilmiştir.

AYAN, Mehmet: Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, Gözden Geçirilmiş 8. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2017.

AYAN, Mehmet: Eşya Hukuku II Mülkiyet, Güncelleştirilmiş 9. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2016, (AYAN, Mülkiyet).

AYBAY, Aydın / **HATEMİ**, Hüseyin: Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 3. Baskı, İstanbul 2012.

AYİTER, Nuşin: Eşya Hukuku, 3. Baskı, Ankara, 1987.

BERTAN, Suad: Ayni haklar, Medeni Kanununun 618-764 üncü Maddelerinin Şerhi, C. 2, Ankara, 1976.

BÜK, Alaattin: Zorunlu Geçit Davalarında Görev Sorunu, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, Serdar Özgüldür Armağanı, S. 7, Ankara 2016, s.267-286.

CANARSLAN, Gökçe: Eşyaya Bağlı İrtifak Haklarında İrtifakın Yerinin Değiştirilmesini Talep Hakkı, Legal Hukuk Dergisi, C. 13, S. 154, 2015, s.167-192.

DEMİR, Mehmet: Zorunlu Geçit Hakkı Kurulmasının Koşulları ve Tazminatın (Tam Bedelin) Belirlenmesi Sorunu, AÜHFD, C. 52, S. 4, 2003, s.187-210.

DİNÇ, Mutlu / **PALA - KAYA**, Dilek: Türk Medeni Kanunu, 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2014.

ERMAN, Hasan: Eşya Hukuku Dersleri, 3. Baskı, İstanbul 2013.

EREL, Şafak: Eşyaya Bağlı Borç, Ankara 1982.

ERTAŞ, Şeref: Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 7. Baskı, Ankara 2006.

ESENER, Turhan / **GÜVEN**, Kudret: Eşya Hukuku, 6. Baskı, Ankara 2015.

GENÇCAN, Ömer Uğur: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu Madde 531 - 1030, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara 2007.

GÖKTÜRK, Kürşat: Türk Ticaret Kanununa Göre Ticaret Şirketlerinin Birleşme Süreci Ve Bazı Sorunlar, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XVII, S. 1-2, 2013, s.631-662.

GÜNEŞ, Yusuf: Koruma İrtifakı Kavramı (ConservationEasement) ve Çevre Korumada Uygulanması, İÜHFİM, C. LX7/, S. 1-2, 2004, s.123-163.

GÜRSOY, Kemal Tahir / **EREN**, Fikret / **CANSEL**, Erol: Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara 1984.

GÜRZÜMAR, Osman B.: Üst Hakkı, İstanbul 1998.

KARAHASAN, Mustafa Reşit: Türk Medeni Hukuku Eşya Hukuku, C. II, Ankara 1977.

KILIÇ, Billur: Zorunlu Geçit Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 2010, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim Tarihi: 10.09.2019.

KILIÇOĞLU, Ahmet M.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 19. Baskı, Ankara, 2015.

KOCABAŞ, Gediz: Sözleşmeden Doğan Geçit Hakkı, Doktora Tezi, İstanbul 2011, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, Erişim Tarihi: 10.09.2019.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip / **ARPACI**, Abdulkadir / **HATEMİ**, Hüseyin / **SEROZAN**, Rona: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, 6. Baskı, İstanbul 2014.

KÖPRÜLÜ, Bülent / **KANETİ**, Selim: Sınırlı Ayni Haklar, 2. Baskı, İstanbul 1982 - 1983.

NOMER, Haluk Nami / **ERGÜNE**, Mehmet Serkan: Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 6. Baskı, İstanbul 2019.

OĞUZMAN, M. Kemal: Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar, İÜHFİM, C. XXXI, S. 1 - 4, 1965, s.209-219.

ÖĞUZMAN, Kemal / ÖZ, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, II, 12. Baskı, İstanbul, 2016.

ÖĞUZMAN, M. Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY - ÖZDEMİR, Saibe: Eşya Hukuku, 16. (Tıpkı) Baskı, İstanbul 2013.

ÖZAKMAN, Cumhur: Türk Hukukunda Mecra İrtifakları, İstanbul 1978.

ÖZSUNAY, Ergun: Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta Zaruri Geçit Hakkı, İstanbul 1968.

ÖZSUNAY, Ergun: Rasyonel Yararlanma Kavramı Bir Taşınmazdan Yararlanma Biçiminin Değişmesi Halinde Geçit Zaruretinin Doğumu, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 34, S. 1-4, 1968, s.653-672, (ÖZSUNAY, Geçit Zaruretinin Doğumu).

REIMER, Hans Michael: Die beschränkten dinglichen Rechte, Dienstbarkeiten, Grund- und Fahrnispfandrechte, Grundlasten, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, Band II, 2. Auflage, Bern 2000.

REİSOĞLU, Safa: Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Baskı, İstanbul 2014.

SAYMEN, Ferit / ELBİR, Halit: Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1963.

SİRMEN, A. Lale: Eşya Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2016.

SURLU, Handan / ÖZTÜRK, Gülay: Öğreti ve Uygulamada Geçit Hakkı, Ankara 2003.

ŞAHİNİZ, Salih: Gayrimenkul Mülkiyetinin – Komşuluk Hukukuna İlişkin-Dolayısıyla Kanundan Doğan Sınırlamaları: Zaruri (Zorunlu) İrtifaklar, Prof. Dr. Nuri Çelik'e Armağan, C. I, İstanbul 2001, s.633-690.

TEKİNAY, Selahattin Sulhi: Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul, 1994.

TERCIER, Pierre / PICHONNAZ, Pascal / DEVELİOĞLU, H. Murat: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2016.

TIRPAN, Sabri: Medeni Kanuna Göre Lüzumlu Geçit Hakkı, İmran Öktem'e Armağan, Ankara, 1970.

ÜNAL, Mehmet: Türk Medeni Hukukunda Yapı (Üst) Hakkı, Ankara 1988, (ÜNAL, Üst Hakkı).

ÜNAL, Mehmet: Şekli Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara 1994, (ÜNAL, Şekli Eşya Hukuku).

ÜNAL, Mehmet / **BAŞPINAR**, Veysel: Şekli Eşya Hukuku, Ankara 2008.

VELİDEDEOĞLU, Hıfzı V.: Türk Medeni Hukuku, 3. Baskı, İstanbul 1963.

VON Tuhr, Andreas: Borçlar Hukuku, Ankara, 1983.