



EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKKINDA YARARIN AZALMASI HALİNDE İRTİFAKIN MAHKEME KARARI İLE TERKİN EDİLMESİ (TMK m. 785/2)

Cancellation of the Servitude by Court Decision in Case of Diminished Benefit in the Praedial Servitude (Art. 785/2 of TCC)

Cemile TURGUT*

ÖZ

İrtifak hakkı, sahibine hakka konu eşya üzerinde kullanma ve/veya yararlanma yetkilerini veren sınırlı ayni haktır. İrtifak hakkı hak sahibinin tayini açısından kişiye bağlı veya eşyaya bağlı olarak kurulur. Eşyaya bağlı irtifak, yüklü taşınmaz malikine, mülkiyetin içeriğindeki bazı yetkileri kullanmaktan kaçınma veya irtifak hakkı sahibinin bu taşınmazı hakkına uygun biçimde kullanmasına katlanma zorunluluğu yüklemektedir. Buna göre eşyaya bağlı irtifak, kurulduğu anda hak sahibinin bir ihtiyacının giderilmesine yönelik bir yarar sağlamaktadır. Zira irtifak hakkının kurulma sebebi hak sahibinin bu yararadır.

Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 785. maddesinde irtifak hakkının mahkeme kararı ile sona ermesi düzenlenmiştir. Maddenin ikinci fıkrasında, irtifakla yüklü taşınmaz maliki tarafından, yüküne oranla çok az yarar sağlayan irtifakın, bedel karşılığında kısmen veya tamamen terkinin talep edilebileceği hükmü yer almaktadır. Çalışmamızda öncelikle irtifak hakkındaki “yarar” kavramı üzerinde durulacak ve hükümdeki yararın

Makale Geliş Tarihi / Date Received: 24.07.2025

Makale Kabul Tarihi / Date Accepted: 16.12.2025.

* Dr. Öğr. Üyesi, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Kocaeli-Türkiye, E-posta: cemile.turgut@kocaeli.edu.tr, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2969-8700>, ROR ID: <https://ror.org/016dcc221>.

azalması şartı irdelenecektir. Akabinde hükmün dayanağı tartışılarak yararın azalması halinde hükmedilecek mahkeme kararına ve bu kararın hukuki niteliğine ilişkin açıklamalara yer verilecektir.

Anahtar Kelimeler: Sınırlı Ayni Hak, İrtifak Hakkı, Yarar, Yararın Azalması, İrtifakın Terkini.

ABSTRACT

A servitude is a limited right in rem that authorises the holder to benefit from the property subject to the right. Servitude may be established either as a praedial servitude or a personal servitude in terms of designating the beneficiary of the servitude. Praedial servitude imposes an obligation on the owner of the servient property to avoid from using some of the authorisations in the content of the property or to tolerate the use of the immovable property by the holder of the servitude accordance with her/his right. Accordingly, when the praedial servitude has been established, it provides a benefit in order to fulfil a need of the servient owner.

Article 785 of the Turkish Civil Code (TCC) regulates the cancellation of the servitude by court decision. According to the article, the owner of the servient property burdened with the servitude may request the partial or complete abandonment of the servitude, which provides very little benefit compared to its burden, in return for compensation. In our study, the concept of ‘benefit’ regarding the servitude will be emphasised. Subsequently, the basis of the provision will be discussed, the court decision to be ruled in case of diminution of benefit and the legal nature of this decision will be explained.

Keywords: Limited Right in rem, Servitude, Benefit, Diminution of Benefit, Cancellation of the Servitude.

GİRİŞ

Türk Medeni Kanunu’nun dördüncü kitabının mülkiyet hakkından sonraki (ikinci) kısmında sınırlı ayni haklar yer almaktadır. Sınırlı ayni haklar, mülkiyet hakkından sonra kişinin eşya üzerinde sahip olabileceği en güçlü yasal statüdür¹. Mülkiyet hakkı, sahibine eşya üzerinde kullanma (*usus*), yararlanma (*fructus*) ve tasarruf (*abusus*) yetkilerinin tümünü sağlarken sınırlı

¹ Michel Kähr, “Art. 730,” içinde *ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch: OFK - Orell Füssli Kommentar*, ed. Jolanta Kren Kostkiewicz, Stephan Wolf, Marc Amstutz ve Roland Fankhauser (Orell Füssli Verlag AG, 2016), N 3.

ayni hak sadece birini veya ikisini sağlar. Ayni hak niteliğinde olduğu için eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet yetkisi verir². Bununla birlikte mülkiyet hakkından farklı olarak hak sahibine eşya üzerinde sınırlı bir hâkimiyet yetkisi tanır³. Sınırlı ayni hakkın sınırlı olarak tanımlanmasına sebebiyet veren unsur ayni etki değil, ayni hakkın eşya üzerinde verdiği hâkimiyet ve yararlanma yetkisinin kapsamıdır⁴.

Sınırlı ayni haklar sınırlı sayı (*numerus clauses*) prensibine tabidir ve ancak Medeni Kanun'da düzenlenen şekilde (tipte) kurulabilir⁵. Eşya üzerinde hak sahibine yararlanma yetkisi sağlayan taşınmaz lehine (eşyaya bağlı) irtifak hakları da kanunda düzenlenen sınırlı ayni haklardandır (TMK m. 779-793)⁶. Çalışmamızın konusunu eşyaya bağlı irtifak hakkının sağladığı yararın azalması durumunda, yüklü taşınmaz malikine irtifakın terkinini talep etme yetkisi tanıyan TMK m. 785/2 hükmü oluşturmaktadır. Bu bağlamda ilk

² Haluk Nami Nomer ve Mehmet Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku* (On İki Levha Yayınları, 2019), 307; Hasan Erman, *Eşya Hukuku Dersleri* (Der Yayınları, 2018), 157; Mehmet Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar* (Savaş Kitabevi, 2021), 1.

³ Kähr, "Art. 730," N 3; Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku* (Filiz Kitabevi, 2018), s. 768; Tarkan Göksu, "Art. 730" içinde *Sachenrecht Art. 641-977 ZGB – Art. 1-61 SchlT ZGB: CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, ed. Ruth Arnet, Peter Breitschmid ve Alexandra Jungo (Schulthess Juristische Medien AG, 2023), N 2; Peter Liver, "Art. 730" içinde *Die Grunddienstbarkeiten Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten (Art. 730-792): ZK - Zürcher Kommentar* (Schulthess Polygraphischer Verlag AG, 1980), N 6; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 307; Erman, *Eşya Hukuku*, 157.

⁴ Esener Turhan ve Kudret Güven, *Eşya Hukuku* (Yetkin Yayınları, 2017), 410; Ahmet Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku* (Turan Kitabevi, 2021), 472; Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 3.

⁵ Kähr, "Art. 730," N 19; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 768. Bu sınırlamanın, aynı zamanda mülkiyet hakkını içerik ve süre bakımından sınırsız yüklerden korumaya hizmet ettiği ve bu nedenle mülkiyet hakkına karşı koruyucu bir bariyer olduğu yönünde bkz. Liver, "Art. 730," N 9; Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku* (Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 2018), 512; Erman, *Eşya Hukuku*, 157; Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 409; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 472; Herdem Belen, *Eşya Hukuku Şema Kitap* (Filiz Kitabevi, 2024), 247. Eşyaya bağlı irtifakların içeriklerinin belirlenmesinde taraflara serbestlik tanınmıştır. İçeriği belirlemenin sınırları için bkz. Nurten İnce Akman ve Bahar Öcal Apaydın, "İsviçre ve Alman Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Taşınmaz Lehine İrtifak Haklarının İçeriğinin İncelenmesi," *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 18, no. 2 (2021): 825 vd.

⁶ Kähr, "Art. 730," N 8; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 768; Göksu, "Art. 730," N 1 f.; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 485 vd.

olarak hükmün dayanağı ve şartları tespit edilerek hükümde yer alan “yararın azalması” ile ne anlaşılması gerektiği tartışılacaktır.

I. GENEL OLARAK İRTİFAK HAKKINDA YARAR

Sınırlı ayni hakların birinci bölümünün ilk ayrımını taşınmaz lehine yani eşyaya bağlı irtifak hakkı oluşturur (TMK m 779, ZGB Art. 730). Eşyaya bağlı irtifak; bir taşınmazda, bir başka taşınmaz lehine yükletilmiş bir yük olup yüklü taşınmaz malikine, mülkiyetin içeriğindeki bazı yetkileri kullanmaktan kaçınma (olumsuz irtifak) veya irtifak hakkı sahibinin bu taşınmazı hakkına uygun biçimde kullanmasına katlanma (olumlu irtifak) zorunluluğu yükler (TMK m. 779)⁷. Diğer ifadeyle, bir taşınmazın maliki olan hak sahibine, başka bir taşınmazı kullanma ve/veya ondan yararlanma yetkisi veren sınırlı ayni haktır⁸.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere eşyaya bağlı irtifakta yüklü taşınmaz ve yararlanan taşınmaz olmak üzere iki ayrı taşınmaz vardır ve irtifak hakkı yararlanan taşınmazla bütünleşmiştir⁹. Yarar, irtifak hakkının kurulma sebebidir¹⁰. Diğer ifadeyle yüklü taşınmaz malikinin katlanma ya da bir kaçınma yükü altına girmesinin sebebi, hak sahibinin kendisine sağladığı

⁷ Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 418; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 790; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 472; Belen, *Eşya Hukuku*, 259; Göksu, “Art. 730,” N 5; Liver, “Art. 730,” N 4; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 308. Ertaş, *Eşya Hukuku*, 515; Erman, *Eşya Hukuku*, 161; Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 96.

⁸ Liver, “Art. 730,” N 5; Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 96; Belen, *Eşya Hukuku*, 259. Sınırlı ayni hakkın kurulması ile mülkiyet hakkının malike sağladığı yetkiler daralır ancak bu hakkın sonlanması ile mülkiyet hakkı kendiliğinden eski haline gelir. Buna “mülkiyet hakkının esnekliği ilkesi” denir. Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 412; Nomer ve Ergüne, *Eşya Hukuku*, 308; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 485; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 501. İrtifak hakkını kuracak sözleşmede yüklü ve yararlanan taşınmaz açıkça belirtilmeli ve yük (içerik) tüm unsurları, şartları ile yazılmalıdır. İnce Akman ve Öcal Apaydın, “Taşınmaz Lehine İrtifak,” 820.

⁹ İrtifak hakkı doğrudan hak sahibi taşınmaz lehine kurulduğu için, hakkın hukuki durumu taşınmazın geleceğine bağlanmıştır ve hak, taşınmazla beraber el değiştirir. Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 418; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, 487. Aksi kararlaştırılmadıkça yararlanan taşınmazın mülkiyetini kazanan hakkın da sahibi olur.

¹⁰ Liver, “Art. 736,” N 5; Michel Kähr, “Art 736,” içinde *ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch: OFK - Orell Füssli Kommentar*, ed. Jolanta Kren Kostkiewicz, Stephan Wolf, Marc Amstutz ve Roland Fankhauser (Orell Füssli Verlag AG, 2021), N 6; Gülen Sinem Tek, *Yararı Kalmayan veya Azalan İrtifak Haklarının Sona Ermesi (MK m. 785)* (On İki Levha Yayınları, 2017), 138.

yetki çerçevesinde, içeriğine uygun olarak irtifak hakkını kullanmakla sağladığı yarardır¹¹.

Eşyaya bağlı irtifak hakkında yarar, irtifak hakkı kurulurken tarafların bu irtifaktan bekledikleri asli hizmeti/amacı teşkil eder¹². Bu yarar, Roma hukukundaki *utilitas* ilkesinden farklı olarak her zaman yararlanan taşınmazın ekonomik/maddi değerine hizmet etmez¹³. İrtifakın, yararlanan taşınmazın ekonomik değerine veya taşınmazın niteliğinden doğan bir ihtiyacın giderilmesine yönelik katkısı olmasa dahi yararlanan taşınmaz maliki için makul bir yarar göstermesi yahut yüklü taşınmazdan yararlanma imkânının olması yeterlidir¹⁴. Önemli olan korunmaya değer bir yararın olmasıdır¹⁵. Bu değer, malikin şahsi bir ihtiyacının veya isteğinin karşılanması da olabilir¹⁶. Yararın korunmaya değer olup olmadığı ve irtifak hakkının içeriği bakımından önemli olup olmadığı hak sahibinin öznel değerlendirmesiyle belirlenir¹⁷. Buna göre irtifaktaki yarar sadece bir zevk, hobi veya

¹¹ Kähr, “Art. 736,” N 4, 5; Göksu, “Art. 736,” N 4; Lale Sirmen, *Eşya Hukuku* (Yetkin Yayınları, 2022), 597. Hak sahibinin yüklü taşınmazdaki yetkisi doğrultusundaki uygulamaları/fiilleri irtifak hakkının olumlu (aktif) yönüyle yüklü taşınmaz malikinin katlanma/kaçınma yükümlülüğü irtifak hakkının olumsuz (pasif) yönüdür. Bu olumsuz yön doğrultusunda yüklü taşınmaz maliki irtifak hakkını ihlal etmemek ve ona saygı göstermek zorundadır. Hak sahibi dışında bütün kişiler hakka karşı hareketsiz kalmalıdır. Bu Roma hukukundaki “irtifak bir şey yapmamaktan ibarettir” (*servitus in faciendo consistere nequit*) ilkesinin uzantısıdır. Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 62; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 515; Erman, *Eşya Hukuku*, 161.

¹² Kähr, “Art. 736,” N 6; Tek, *İrtifak Hakları*, 138; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 808; Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 61. İrtifak, kurulduğu amaç dışında başka bir amaç için sürdürülemez. Göksu, “Art. 736,” N 4.

¹³ Roma hukukundaki *utilitas* ilkesine göre irtifak, kişisel yarar sağlama amacıyla değil, yalnızca bir taşınmaza yarar sağlama amacıyla kurulabilir. Taşınmaz lehine irtifak hakkı açısından yararlanan taşınmaz malikinin yararı (sübjektif yarar) dikkate alınmaz. İlkeye ilişkin ayrıntılı açıklamalar için bkz. Bahar Öcal Apaydın, *Roma Hukukundan Günümüze Taşınmaz Lehine İrtifak Hakları* (Yetkin Yayınları, 2014), 113; Erman, *Eşya Hukuku*, 161; Liver, “Art. 730,” N 103 v.d.; Tek, *İrtifak Hakları*, 140 vd; İsviçre-Türk hukukunda, Roma hukukundaki *utilitas* şartından vazgeçilmesine yönelik eleştiriler için bkz. Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 116 vd.

¹⁴ Kähr, “Art. 736,” N 4, 5; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 792; Tek, *İrtifak Hakları*, 142-143; Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 115.

¹⁵ Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 793; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 596; İnce Akman ve Öcal Apaydın, “Taşınmaz Lehine İrtifak,” 827.

¹⁶ Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 106, 117; İnce Akman ve Öcal Apaydın, “Taşınmaz Lehine İrtifak,” 827.

¹⁷ Liver, “Art. 730,” N 87; Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 106; İnce Akman ve Öcal Apaydın, “Taşınmaz Lehine İrtifak,” 827.

alışkanlıktan kaynaklanabilir. Hiç kimseye bir menfaat taşımayan, farazi, hayali, sırf gösteriş yapma yahut tek seferlik kullanım amacıyla eşyaya bağlı irtifak kurulamaz¹⁸. Bunun yanında gelecekteki bir yarar için eşyaya bağlı irtifak hakkı kurulabilecektir¹⁹.

Türk Medeni Kanunu m. 785 hükmü, Kanun'un eşyaya bağlı irtifak ayırımında düzenlenmektedir ve genel olarak bu ayırmda yer alan hükümlerin, kişisel irtifaklara da uygulanabileceği hem öğreti hem yargı kararlarında kabul edilmektedir²⁰. Buna göre TMK m. 785, irtifak haklarına ilişkin genel ilke niteliğinde olması sebebiyle kişisel irtifaklara da uygulanacaktır²¹.

II. TÜRK MEDENİ KANUNU MADDE 785/2'NİN HUKUKİ DAYANAĞI VE YARARIN AZALMASI ŞARTI

A. Hükmün Hukuki Dayanağı ve Amacı

Türk Medeni Kanunu m. 785/2 hükmünün dayanağı öğretide tartışmalı olup farklı görüşlerce hüküm; mülkiyet hakkı, hakkın kötüye kullanılması yasağı ve işlem temelinin çökmesi teorisi (*clausula rebus sic stantibus*) kapsamında temellendirilmektedir. Bir görüşe göre yararın azalması halinde yüklü taşınmaz malikinin yükten kurtulması, mülkiyet hakkının uzantısıdır²².

¹⁸ Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 106; İnce Akman ve Öcal Apaydın, “Taşınmaz Lehine İrtifak,” 827.

¹⁹ “Örneğin, yararlanacak taşınmaz üzerinde bir fabrika kurulacak olması ve şimdiden fabrika için faydalı olacak bir taşınmaz lehine irtifak kurulması mümkündür.” İnce Akman ve Öcal Apaydın, “Taşınmaz Lehine İrtifak,” 827.

²⁰ Gökçe Canarslan, *İntifa Hakkının Sona Ermesi* (Seçkin Yayıncılık, 2016), 124. “Her ne kadar intifa hakkının sona ermesi sebeplerini sayan TMK'nın 796. vd. maddelerinde eşyaya bağlı irtifak haklarında olduğu gibi şahsi bir irtifak hakkı olan intifa hakkının sona erdirilmesini malikin talep edebileceğine ilişkin bir hüküm yoksa da burada TMK'nın 785. maddesinin kıyasen uygulanması gerekir.” Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, E.2013/16545, K.2014/4644, 8 Nisan 2014, erişim Haziran 10, 2025, <https://legalbank.net/arama>.

²¹ Kähr, “Art. 736,” N 2; Burak Özen, *Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı* (Vedat Kitapçılık, 2008), 171.

²² Bkz. Liver, “Art. 736,” N 49 vd, Kaya Kızılırmak, “Üst Hakkı,” 864. İsviçre Federal Mahkeme'nin, yüklü taşınmaz malikinin yükten kurtulmasını, uzun süre hakkın kötüye kullanılmasını önleme (BGE 66 II 246/47) veya işlem temelinin çökmesi ilkesine - *clausula rebus sic stantibus*- (BGE 89 II 376) dayandığı ancak 1966 tarihi Frey/Haas davasında (BGE 92 II 89) mülkiyet hakkının uzantısı olarak değerlendirdiği açıklamalar için bkz. İrfan Yazman, “İsviçre Federal Mahkemesi H. Hukuk Dairesi'nin

Görüşe göre, mülkiyet hakkının çok az yarar gösteren bir irtifak hakkı ile kısıtlanması taşınmazın değerini büyük oranda düşürmekte ve mülkiyet hakkına zarar vermektedir²³. İşte TMK m. 785/2 hükmü, mülkiyet hakkının, korunmasına artık ihtiyaç duyulmayan haklar ile gereksiz şekilde sınırlandırılmasının önlenmesini amaçlamaktadır²⁴. Öğretideki diğer görüşe göre ise hükmün dayanağı hakkın kötüye kullanılması yasağıdır²⁵. Görüşe göre, yüklü taşınmazdaki yük karşısında yararlanan taşınmazın yararı yok olmuş veya orantısızlık yaratacak şekilde azalmışsa irtifakın devam etmesinde ısrar etmek hakkın kötüye kullanılması teşkil etmektedir²⁶. TMK m. 785/2 hükmü, hakkın kötüye kullanılması teşkil eden bir yük nedeniyle taşınmazı kısıtlanan malike bu yükten kurtulma imkânı sağlamaktadır²⁷. Yargıtay kararlarında hükmün dayanağına ilişkin yeknesak bir yaklaşım bulunmamakta; kimi kararlarında hakkın kötüye kullanılması yasağına²⁸ kimi kararlarında ise mülkiyet hakkına²⁹ vurgu yapılmaktadır. Son olarak öğretide düzenlemenin, işlem temelini çökmesi teorisinin bir görünümü olduğu savunulmaktadır³⁰. Buna göre öngörülemeyecek şekilde ve tarafların

Frey/Haas Davasında Verdiği 16/Haziran/1968 Tarihli Kararı,” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 22 no: 1 (1966): 938; Tek, *İrtifak Hakları*, 120 vd.

²³ Tek, *İrtifak Hakları*, 125.

²⁴ Barış Demirsatan, *Sözleşmeden Doğan Üst Hakkı Bedeli ve Bedel Borcuna Aykırılığın Sonuçları* (On İki Levha Yayınları, 2017), 75 vd; Kaya Kızıllırmak, “Üst Hakkı,” 864.

²⁵ Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 235.

²⁶ Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 234-235.

²⁷ Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 234.

²⁸ “...Şayet intifa hakkının tesisine neden olan sözleşmedeki edimler yerine getirilmemiş, intifa hakkının devamı malike yüklediği külfete göre çok az yarar sağlar hale gelmişse malik bozulan yararlar dengesini ileri sürerek hakimden sözleşmeye müdahale edilmesini, intifa hakkının sona erdirilmesini isteyebilir. Kaldı ki, bu gibi durumlarda intifa hakkı sahibinin hakkın sürdürülmesini istemesi hakkın kötüye kullanılmasıdır.” Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, E.2013/16545, K. 2014/4644, 8 Nisan 2014 erişim Haziran 20, 2025 <https://legalbank.net/arama>.

²⁹ “4721 sayılı Kanun’un 785. maddesi uyarınca irtifakın sağladığı yararın yok olması veya olağanüstü azalarak çok az yarar sağlaması hâlinde yüklü taşınmaz maliki yararlanan taşınmaz malikinden irtifakın terkini için onay isteyebilir. Bu onayın verilmediği hâllerde mahkemeye başvurarak irtifak hakkının terkini istenir. Böylece, eşya hukukundan kaynaklanan bu kısıtlamanın mülkiyet hakkının başlangıçta mevcut olan yararın ortadan kalkması veya azalması nedeniyle kısıtlanmasının önüne geçilmek istenmektedir.” Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, E.2013/510, K.2013/2014, 12 Şubat 2013, erişim Haziran 17, 2025, <https://legalbank.net/arama>.

³⁰ Özen, *İntifa Hakkı*, 173.

kusurundan kaynaklanmayarak sonradan gerçekleşen, taşınmaz mülkiyetindeki yük ile irtifaktaki yarar arasındaki orantısızlık, yüklü taşınmaz maliki için hukuki ilişkinin sürdürülmesini tahammül edilmez hale getirmiştir. İşte yüklü taşınmaz malikine, işlem temeli çöken bu hukuki ilişkide değişiklik yapma hakkı tanıyan TMK m. 785/2 hükmü, işlem temelinin çökmesi (*clausula rebus sic stantibus*) halinin bir görünümünü teşkil etmektedir³¹.

Kanaatimizce TMK m. 785/2 hükmü, mülkiyet hakkının bir uzantısıdır. Zira hüküm çerçevesinde yarar devam etmektedir ancak yok denecek veya yük karşısında orantısızlık yaratacak kadar azalmıştır. Mülkiyet hakkının, hak sahibine çok az yarar sağlayan bu yüklerden arındırılması gerekmektedir ve TMK 785/2’de düzenlenen terkinle bu amaçlanmaktadır³². Diğer ifadeyle hükümle, mülkiyet hakkından kaynaklanan yetkilerin mülkiyet hakkın özü ile bağdaşmayan şekilde sınırlandırılmasının önüne geçilmektedir.

Mülkiyet hakkına dayandığını savunduğumuz TMK m. 785/2 hükmünün, TMK m. 2/2’de düzenlenen hakkın kötüye kullanılması yasağına dayandırılmayacağı kanaatine taşınmaktadır. Çünkü hakkın kötüye kullanılması, hakkın kullanımı-ileri sürülmesi ile ilintilidir. İrtifak hakkında, hakkın kötüye kullanılması yasağına başvurulabilmesi için irtifak hakkı sahibinin hakkı, taşınmaz malikine en az zarar verecek şekilde kullanılmaması ve hakkın kullanılmasında sınırın (hakkın amacının) aşılması gerekirdi³³. Örneğin, geçit irtifakı hak sahibinin, yüklü taşınmaz arazinin verimsiz kısmı yerine verimli kısmından geçmesi hakkın kötüye kullanılmasıdır ve TMK m. 2 ile TBK m. 49 vd. hükümleri uygulanır. Yine irtifak hakkı sahibinin malike en az rahatsızlık verecek davranışı ve yine onu en az rahatsız edecek zamanı seçmemesi, irtifaktan yararlanılmasında birden çok imkân varsa yüklü taşınmaz malikine yine en az zarar verecek olanı tercih etmemesi hakkın kötüye kullanılması teşkil edecektir³⁴. Örneklerde de görüleceği üzere, TMK m. 2/2’de amaç, kişinin hakkını kullanırken başkasına zarar verecek şekilde

³¹ Görüşe ilişki ayrıntılı açıklamalar için bkz. Tek, *İrtifak Hakları*, 125.

³² Yararın önemsiz bir hale gelmesi halinde mülkiyeti kısıtlayan bu yükün kaldırılması gerektiği yönünde bkz. Liver, “Art. 736,” N 108; Demirsatan, *Üst Hakkı Bedeli*, 75 vd; Kaya Kızılırmak, “Üst Hakkı,” 864.

³³ ‘Hakkın kötüye kullanılması’ ve ‘hakkın sakınılarak kullanılması’ ilkelerine dair ayrıntılı açıklama için bkz. Görmez Onur ve Cemile Turgut, “Principle of Restrained Exercise of Rights: Origins, Legal Basis and Applications in Civil Law and Company Law,” *Annales de la Faculté de Droit d’Istanbul* 38, no. 53 (Istanbul University Press, 2025): 54 vd.

³⁴ Görmez ve Turgut, “Restrained Exercise of Rights,” 63.

aşırıya kaçmasını engellemektedir³⁵. Oysaki TMK m. 785/2 hükmü, hakkın kullanılması-ileri sürülmesi ile değil, hakkın mevcut durumu-varlığı ile ilintilidir. Bu haktaki mevcut yararın azlığı, mülkiyet hakkına orantısız bir yük oluşturmaktadır.

Kanaatimizce TMK m. 785/2 hükmü işlem temelinin çökmesi teorisinin (*clausula rebus sic stantibus-Wegfall der Geschäftsgrundlage*) bir görünümünü de teşkil etmemektedir. İlgili teoriye göre; bir hukuki işlemdeki öngörülemeyen değişiklik, kuruluştaki edimler arası dengeyi bir taraf için çekilmez halde bozmuş ise işlem temelinin çökmesi sebebiyle, sözleşmenin değişen koşullara göre uydurulması yahut kaldırılması gerekir³⁶. Zira sözleşmenin temelini oluşturan amaç ve objektif şartlar esaslı şekilde değişikliğe uğramış işlemin havada kalmasına sebep olmuştur³⁷. O halde irtifak hakkı kurulduktan sonra, önceden tespit edilemeyen, yarar ile yük arasında orantısızlık meydana getiren yeni bir durum söz konusu olduğunda, yüklü taşınmaz malikinin irtifak hakkının kaldırılmasını talep edebileceği düşünülebilecekse de işlem temelinin çökmesi, hâkimin ayni hakka değil, hukuki işleme müdahale etmesine dayanaktır³⁸. Öğretide de ifade edildiği üzere hukuki işleme yönelik bu müdahale ancak ayni hakka müdahale için bir sebep teşkil edecektir³⁹. Oysaki TMK m. 785/2 hükmü doğrudan ayni hakka müdahale etmektedir⁴⁰. Dolayısıyla iki kurumun müdahale ettiği hukuki alan farklıdır.

³⁵ Görmez ve Turgut, “Restrained Exercise of Rights,” 63; Ayrıca bkz. Tek, *İrtifak Hakları*, 126.

³⁶ Esener ve Güven, *Eşya Hukuku*, 434; Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler. C. I*, (Vedat Kitapçılık, 2022), 208; Selahattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Filiz Kitabevi, 1993), 369. İşlem temelinin çökmesinde sorumluluk değil, riskin taşınması ve paylaşılması vardır. Rona Serozan, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, Yayına Hazırlayanlar: Başak Baysal ve Kerem Cem Sanlı (On İki Levha Yayınları, 2022), 361 vd.

³⁷ Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku*, 587, dn. 107; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop, *Borçlar Hukuku*, 369; Serozan, *Borçlar Hukuku*, 361.

³⁸ Bu sebeple TMK m. 785/2 hükmünün, işlem temelinin çökmesi ilkesinin bir görünümü olmadığı yönünde bkz. Demirsatan, Demirsatan, *Üst Hakkı Bedeli*, 77. Bununla birlikte Özen, hükmün işlem temelinin çökmesinin bir görünümü olduğu kanaatindedir. Özen, *İrtifa Hakkı*, 173.

³⁹ Demirsatan, *Üst Hakkı Bedeli*, 77.

⁴⁰ Demirsatan, *Üst Hakkı Bedeli*, 77, 78.

B. Yararın Azalması Şartı

Genel olarak irtifak hakkının varlığı süresince yararın devam etmesi gerekir⁴¹. İrtifakın sahibine sağladığı yarar ile irtifakın varlığı veya devamı arasındaki bu bağ, irtifakın özdeşliği ilkesidir⁴². İlkeye göre, irtifakın kurulma sebebi olan yarar, varlığını halen aynı şekilde koruyorsa hak devam eder⁴³. Yarar yok olduğunda veya büyük oranda azaldığında irtifak hakkının da sona ermesi gerekir. Yararın geçici olarak kesintiye uğraması ise irtifak hakkını sona erdiren bir sebep değildir⁴⁴. Bu durumda TMK m. 785 hükmü uygulanmaz.

Yarar tamamen yok olduğunda irtifak hakkının sona ermesi gerekliliği tartışmasıdır⁴⁵. Bu gereklilik irtifak hakkının özülüyle ilintilidir ve kanunda düzenlenmiş olmasa dahi geçerlidir⁴⁶. Yararın azalması ise ayrıca bir incelemeyi gerektirir. Yararın azalması tek başına irtifak hakkının sona ermesi için yeterli değildir. Sağladığı yarar azalsa dahi irtifakın devam etmesi mümkündür⁴⁷.

⁴¹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 804; Tek, *İrtifak Hakları*, 192; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 596.

⁴² Beat Eschmann. “§ 13 Voraussetzungen und Anwendungsbereich der Anpassung von Dienstbarkeiten,” *Auslegung und Ergänzung von Dienstbarkeiten: ZStP - Zürcher Studien zum Privatrecht*. (Schulthess Juristische Medien AG, 2005), 125; Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 120.

⁴³ Peter Tuor, Bernhard Schnyder, Jörg Schmid ve Alexandra Jungo. “§ 105. Die Grunddienstbarkeiten,” *Das schweizerische Zivilgesetzbuch*. (Schulthess Juristische Medien AG 2002), 944; Eschmann, “Dienstbarkeiten”, 125; Tour, Schnyder ve Schmid. “Die Grunddienstbarkeiten,” 944; Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 123, 124.

⁴⁴ Tuor, Schnyder ve Schmid “Die Grunddienstbarkeiten,” 943. Yararın geçici olarak kesintiye uğraması, hayatın olağan akışına göre, gelecekte yeniden doğma ihtimalinin öngörülmesidir. Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 126;

⁴⁵ “Bu çerçevede yüklü taşınmaz malikinin irtifak hakkının terkinini talep edebilmesi için irtifakın diğer taşınmaz için hiçbir yarar sağlamaz hâle gelmiş olması gerekir. İrtifak hakkının kuruluş amacına ve içeriğine uygun olarak kullanılması, değişen durumlar veya fiili sebeplerden dolayı mümkün olamıyorsa hak, sahibine tanıdığı yararları tamamen kaybetmiş sayılır. Bu durumda irtifakın kurulmasına esas olan amaç zaman içerisinde anlamsız kalmış ve bu nedenle de irtifak herhangi bir yarar sağlamayacak duruma dönüşmüştür.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2022/677, K. 2024/28, 31 Ocak 2024, erişim Aralık 11, 2025, <https://www.lexpera.com.tr/>

⁴⁶ Liver, “Art. 736,” N 106.

⁴⁷ Liver, “Art. 736,” N 38.

Yararın azalması sebebiyle irtifak hakkının sona ermesi TMK m. 785/2 (ZGB Art. 736/2) hükmündeki şartların sağlanmasına bağlıdır. Medeni Kanun'un 785/2 hükmü gereğince yüküne oranla “çok az yarar sağlayan bir irtifak hakkının, bedel karşılığında kısmen veya tamamen terkinini” istenebilecektir. Mehaz İsviçre Medeni Kanun düzenlemesinde de benzer şekilde yararın, yüke kıyasla orantısız hale gelmesi şartı aranmıştır (ZGB Art. 736/2)⁴⁸. İrtifakın sağladığı yarar zamanla belirgin şekilde azalırsa yüklü taşınmaz maliki, yararlanan taşınmaz malikinden irtifakın terkinini talep edebilir. Yararlanan taşınmaz maliki irtifakın terkinine yanaşmadığında TMK m. 785/2 gereğince yüklü taşınmaz maliki terkin için mahkemeye başvurabilecektir. Tartışılabilir husus, irtifak hakkının sağladığı yararda bir azalma olmasa dahi yükle aralarındaki orantısızlığın tek başına TMK m. 785/2'deki şartı sağlayıp sağlamayacağıdır. Bu ihtimalde irtifak hakkı sahibinin yararında bir değişiklik yoktur ancak zamanla taşınmaz malikine yüklenen yük ağırlaşmıştır⁴⁹. Kanaatimizce mehaz hükmün lafzı da TMK m. 785/2'nin yorumlanmasında dikkate alınarak mutlaka irtifakın sağladığı yararın azalması değil, taşınmaz malikine yüklenen yük ile arasındaki orantısızlığın varlığı hükmün uygulanması için yeterli olacaktır⁵⁰. Zira İsviçre Medeni Kanunu'nda da yararın azalması değil; yararın, yüke kıyasla orantısız hale gelmesi aranmıştır⁵¹. Sonuç itibariyle irtifakın kurulmasından bu yana menfaat dengesi yüklü taşınmaz malikin aleyhine değişmiştir⁵².

Türk Medeni Kanunu m. 785/2 hükmü kapsamında yarar ve yük arasındaki orantısızlık irtifakın kurulduğu andan itibaren mevcut olmamalı,

⁴⁸ Liver, “Art. 736,” N 14; Kähr, “Art. 736,” N 1; Göksu, “Art. 736,” N. 9;

⁴⁹ Kähr, “Art. 736,” N 20.

⁵⁰ Benzer şekilde bkz. Tek, *İrtifak Hakları*, 257 vd.

⁵¹ Liver, “Art. 736,” N 14-15; Göksu, “Art. 736,” N 12; Eschmann, “Dienstbarkeiten,” 130.

⁵² Göksu, “Art. 736,” N 11; Canarslan, *İrtifa Hakkı*, 130 vd. Cansu Kaya Kızılırmak, “Yüküne Oranla Çok Az Yarar Sağlayan Üst Hakkının Mahkeme Kararı ile Bedel Karşılığında Kısmen veya Tamamen Terkini,” *Prof. Dr. Özer Seliçi'nin Anısına Armağan, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 11, (2016) 862. “Genel yola bağlantısı bulunmayan taşınmazlar için, yol ihtiyacını karşılamak amacıyla kurulan geçit hakkı, bu ihtiyacın sona ermesi ile birlikte ya da yüküne oranla çok az yarar sağladığı kanıtlandığı takdirde hukuksal temelini de kaybedeceğinden, böyle bir durumda yükümlü taşınmazın maliki de bedel karşılığında taşınmazı üzerinde kurulan geçit hakkının kaldırılmasını isteyebilir”. Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, E.2013/510, K.2013/2014, 12 Şubat 2013, erişim Haziran 17, 2025, <https://legalbank.net/arama>.

irtifak hakkı kurulduktan sonra ortaya çıkan koşullardan kaynaklanmalıdır⁵³. Orantısızlığa sebep olan etkenin yararda veya yükte meydana gelmesi fark etmez⁵⁴. Diğer ifadeyle orantısızlık yararda azalma şeklinde olabileceği gibi yükte ağırlaşma şeklinde de olabilecektir⁵⁵. Örneğin, hayvanlarını otlatabilmesi için komşu taşınmaz lehine irtifak hakkı tanınan arazinin, daha sonra değişen imar mevzuatıyla yapı yapılmaya müsait hale gelmesi lakin irtifak nedeniyle yapının yapılamaması, irtifakın sağladığı yarara karşılık yüklü taşınmaza ağır bir yük getirmektedir⁵⁶. Bu durumda irtifakın terkinin talep edilebilecektir. Ancak yükün ağırlaşmasına yüklü taşınmaz malikinin sebebiyet vermemiş olması gerekir⁵⁷. Aksi takdirde TMK m. 785/2 hükmünün uygulanması mümkün değildir.

Yararlanan taşınmazın maliki, iktisap sebebinde açıkça belirtilmediği takdirde yeni bir ihtiyaç sebebiyle taşınmazın kullanımına ilişkin değişiklik yapabilmektedir. Yapılan bu değişiklik yük ile yarar arasındaki orantısızlığa sebep olursa yüklü taşınmaz maliki TMK m. 785/2 gereğince terkin talebinde bulunabilecektir⁵⁸. İrtifak hakkının, hak sahibi tarafından kullanılmaması doğrudan terkin talebinin kabul edilmesi gerektiği anlamına gelmez. En fazla, artık menfaatin bulunmadığına yönelik bir kanaate sebep olabilir⁵⁹.

III. TÜRK MEDENİ KANUNU MADDE 785/2 GEREĞİNCE YARARIN AZALMASI HALİNDE VERİLECEK MAHKEME KARARI

A. İrtifak Hakkının Terkini ve Bedel

Gerek Türk Medeni Kanun m. 785/2’de gerekse İsviçre Medeni Kanunu Art 736’da yüklü taşınmaz malikinin bir bedel karşılığında terkinin

⁵³ Kähr, “Art. 736,” N 19; Göksu, “Art. 736,” N 11; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 810. İrtifakın sağladığı yararlar yük arasındaki orantısızlığın ayrıca mevzuatın veya doğal şartların değişmesi gibi nesnel sebeplere dayanması gerektiği yönünde bkz. Tek, *İrtifak Hakları*, 260-261.

⁵⁴ Kähr, “Art.736,” N 18; Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku-Sınırlı Ayni Haklar* (Seçkin Yayıncılık, 2017), 65.

⁵⁵ Liver, “Art. 736,” N 110; Kähr, “Art. 736,” N 18.

⁵⁶ Göksu, “Art. 736,” N 12; Kähr, “Art 736,” N 19; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 598.

⁵⁷ Kähr, “Art. 736,” N 18; Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 243; Eschmann, “Dienstbarkeiten”, 130.

⁵⁸ Ayan, *Eşya Hukuku*, 58.

⁵⁹ Kähr, “Art 736,” N 9; Göksu, “Art. 736,” N 5; Canarslan, *İntifa Hakkı*, 126.

isteyebileceği açıkça düzenlenmiştir. Ancak irtifak hakkı sahibi terkinden kaçınırsa yüklü taşınmaz maliki⁶⁰ asliye hukuk mahkemesinde açacağı dava ile terkinin talep edebilecektir. Açılacak dava hiçbir süreye bağlı değildir. Yüklü taşınmaz maliki, yararın yüke oranla oldukça azaldığı andan itibaren davayı açabilir⁶¹.

Davanın, sadece irtifak hakkı sahibine karşı değil irtifak hakkı sahibiyle birlikte irtifaktan menfaat elde herkese karşı açılabilmesi kabul edilmektedir⁶². Örneğin yararlanın taşınmazda intifa hakkı veya rehin hakkı sahibi olan kişiye de bu dava açılabilir davanın kabulü halinde bu kişilere de bedel ödenmesi kararı verilebilecektir⁶³.

Türk Medeni Kanunu m. 785/1 gereğince, irtifak hakkının sağladığı yarar yok olmuşa yüklü taşınmaz maliki bedel ödemeksizin irtifakın terkinini talep edebilecektir⁶⁴. Hükmün amacı, yararı kalmayan irtifak hakkının terkinini kolaylaştırmak ve teşvik etmektir⁶⁵. TMK m. 785/2 gereğince ise yararın

⁶⁰ Davayı sadece yüklü taşınmaz malikinin açabileceği yönünde bkz. Göksu, “Art. 736,” N 15.

⁶¹ Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 235.

⁶² Kähr, “Art. 736,” N 26.

⁶³ Tek, *İrtifak Hakları*, 305.

⁶⁴ Kähr, “Art. 736,” N 3, 4. İrtifak hakkının kullanılmasının imkansız hale gelmesi buna örnek teşkil eder. Göksu, “Art. 736,” N 16. “Belediyeye ilk öğretim tesisleri inşaatı yapmak şartıyla üst hakkı tanınmasına rağmen, 1969 yılından beri irtifak hakkının tesis edildiği amacın gereği olarak çalışma yapılmış olmaması nedeniyle irtifaktan beklenen yararın kalmadığı...TMK 785 maddesi gereğince irtifak hakkının bedelsiz terkinine...” Yargıtay 5. Hukuk Dairesi Esas No: 2020/4110, Karar No: 2021/11995, erişim Kasım 26, 2021 <https://legalbank.net/arama>.

⁶⁵ Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 120; Demirsatan, *Üst Hakkı Bedeli*, 76. “Uyumsuzluk, ... olarak davalı idare lehine tesis edilen irtifak hakkının enerji nakil hattının deplase edilmesi nedeniyle tapudan terkinin istemine ilişkindir... Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; ...taşınmazın tapu kaydında davalı idare lehine irtifak hakkı şerhi bulunduğunu, ... Genel Müdürlüğü Yönetim Kurulunun kararına istinaden enerji iletim hattının sökülmesine karar verildiğini... ileri sürerek dava konusu taşınmazın davacı payında tescil edilen 13.08.2001 tarihli ve 8300 yevmiye numaralı irtifak hakkının bedeli depo edilmesi mukabilinde terkinine karar verilmesini talep etmiştir... 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 785 inci maddenin ikinci fıkrası gereği yüküne oranla çok az yarar sağlayan bir irtifak hakkının bedel karşılığında terkinin istenebilir. Dava konusu irtifak hakkı şerhinin kamulaştırma bedeli ödenerek 1971 yılında tapuya tescil edildiği, daha sonra irtifak hakkının davalı idarece 2018 yılında aldığı kararla ihtiyaç kalmadığından kaldırıldığı, irtifak şerhinin 2018 yılına kadar da varlığını koruduğu dolayısıyla enerji nakil hattının 30 yıla aşkın sürece idare tarafından kullanıldığı, tapu

azalması halinde yüklü taşınmaz maliki ancak bedel karşılığında irtifakın terkinini isteyebilecektir⁶⁶. Her iki durumda da açılan davada yüklü taşınmaz malikinın talebi irtifakın terkinidir⁶⁷. Dolayısıyla hem TMK m. 785/1 hem TMK m. 785/2 kapsamında açılan davada hâkim öncelikle irtifak hakkı sahibinin irtifak hakkını asli hizmet/amaç için kullanmada menfaati olup olmadığını ve bu menfaatin irtifak kurulduğunda var olan menfaatle nasıl ilişkili olduğunu incelemelidir⁶⁸. Diğer ifadeyle hâkim, irtifak hakkının devam etmesini ve yüklü taşınmaz malikinın mülkiyet hakkını kısıtlamayı haklı kılacak menfaatin olup olmadığına karar verecektir⁶⁹.

Türk Medeni Kanunu m. 785/2 kapsamında kanun koyucu irtifak hakkının sona ermesi için bedeli bir zorunluluk olarak öngördüğü için bedel ödenmeden hak sona ermeyecektir⁷⁰. Bedelin ödenmesi irtifak hakkının terkin için bir ön koşuldur ve bedel depo edilmediği takdirde terkin gerçekleşmez⁷¹. Hâkim, bedel karşılığı hakkın terkinine hükmetmeden evvel ara karar ile bedeli belirleyerek bedelin depo edilmesini isteyecek, depo ile irtifak hakkının sona erdiğine hükmedecektir⁷². Uygulamada ise TMK m. 785'e ilişkin davalar terditli açılmaktadır. Talep ise irtifak hakkının; yararın tamamen sona ermesi sebebiyle terkin, yararın sona ermediği ancak azaldığı tespit edilirse bedel karşılığı terkinidir. Terditli olmayan ve bedel ödenmeksizin irtifakın terkin talebinde hâkim, irtifakta az da olsa yararın

kaydı üzerinden idare lehine yararını sürdürdüğü de gözetilerek Mahkemece aldırılan raporda tespit edilen güncellenen bedelin depo ettirilerek davanın kabulüne karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir." Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E. 2024/13827 K. 2025/11211, 9 Eylül 2025, erişim Aralık 11, 2025, <https://www.lexpera.com.tr/>

⁶⁶ Kähr, "Art. 736," N 3; Göksu, "Art. 736," N 13; Liver, "Art. 736," N 174; Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 240 vd.

⁶⁷ Liver, "Art. 736," N 126.

⁶⁸ Kähr, "Art. 736," N 6.

⁶⁹ Tour, Schnyder ve Schmid, "Die Grunddienstbarkeiten," 943; Liver, "Art. 736," N 20, N 110.

⁷⁰ "Böyle bir hâlin varlığı durumunda kısmen de olsa sahibine yarar sağlamaya devam ettiğinden irtifak hakkının terkin edilmesinin yaratacağı zararı göz önünde bulunduran kanun koyucu, terkinin bir bedel karşılığında yapılması koşulunu öngörerek yine taraflar arasındaki dengenin sağlanmasını amaçlamıştır." Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E.2022/677, K. 2024/28, 31 Ocak 2024, erişim Aralık 11, 2025, <https://www.lexpera.com.tr/>

⁷¹ Göksu, "Art. 736," N 13; Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 244.

⁷² Kaya Kızıllırmak, "Üst Hakkı," 870; Tek, *İrtifak Hakları*, 329.

varlığını tespit ederse doğrudan terkin kararı veremeyecek, davanın ıslah edilmesi gerekecektir⁷³. Çünkü hâkim taleple bağlıdır ve bu talebi TMK m. 785/2 çerçevesinde değerlendirmesi gerekir⁷⁴. Talepten fazlasına karar veremeyecektir.

Hâkim bedeli belirlerken yararlanan taşınmaz malikinin uğrayacağı yarar kaybını (zararını) göz önünde bulundurur⁷⁵. Bununla birlikte yüklü taşınmaz malikinin yükten kurtulmasıyla elde ettiği yarar dikkate alınmaz⁷⁶. Ödenecek bedelin nakdi olarak hesaplanmasında ise kamulaştırma hükümleri kıyasen uygulanır⁷⁷.

Yüklü taşınmaz maliki irtifakın tamamının terkin edilmesini isteyebileceği gibi kısmen terk edilmesini de isteyebilecektir⁷⁸. Bu durumda irtifak hakkı kapsam ve içerik olarak sınırlandırılabilir⁷⁹.

Çalışmamız bakımından incelenmesi gereken bir diğer husus TMK m. 785/2 hükmü ile TMK m. 791 hükmü arasındaki ilişkidir. TMK m. 791 gereğince, irtifak hakkının başta belirlenen kullanım şekli, yüklü taşınmazın yükünü ağırlaştırmışsa ya da onarımını, iyileştirilmesini engelliyorsa yüklü taşınmaz maliki, masrafları karşılamak kaydıyla, irtifak hakkının aynı rahatlıkta kullanılabilmesi için bir yere taşınmasını talep edebilir⁸⁰. İrtifakın

⁷³ Tek, *İrtifak Hakları*, 326.

⁷⁴ Tek, *İrtifak Hakları*, 293.

⁷⁵ “Öncelikle, dava konusu taşınmazın emsal incelemesi yapılarak değeri belirlendikten sonra, taşınmazın tamamının yüzölçümü, geometrik durumu ve enerji nakil hattının taşınmazdan geçiş güzergahı dikkate alınıp, söz konusu enerji nakil hattı nedeniyle taşınmazın tamamında meydana gelecek olan değer düşüklüğü oranı belirlenip, taşınmazın tamamının değeri ile bu oranın çarpılması sonucu bulunacak miktar belirlenerek, bu bedel depo ettirilerek sonucuna göre hüküm kurulması gerektiği gözetilmeden irtifak hakkının bedelsiz olarak terkinine karar verilmiş olması doğru görülmemiş hükmün bu nedenle bozulması gerekmiştir.” Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, E. 2024/4658 K. 2025/3476, 9 Eylül 2025 erişim Aralık 11, 2025 <https://www.lexpera.com.tr/>. Bu nedenle TMK m. 785/2 hükmünün özel hukuk kamulaştırılması olarak nitelendirilebileceği yönünde bkz. Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 244.

⁷⁶ Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 811; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 598;

⁷⁷ Göksu, “Art. 736,” N 13; Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 244.

⁷⁸ Tour, Schnyder ve Schmid. “Die Grunddienstbarkeiten”, 943; Liver, “Art. 736,” N 174.

⁷⁹ Kähr, “Art. 736,” N 23; Liver, “Art. 736,” N 13; Göksu, “Art. 736,” N 14.

⁸⁰ Bu halde irtifak hakkı sahibi, yüklü taşınmaz malikinin yer değiştirme talebini reddedemez. Öcal, *Taşınmaz Lehine İrtifak*, 280. İrtifakın yerinin değişmesi koşulları

yerinin değiştirilmesi için, yüklü taşınmaz malikinin masrafları önceden karşılması gerekmektedir⁸¹. Buna göre yukarıda bahsi geçen, hayvanlarını otlatabilmesi için komşu taşınmaz lehine irtifak hakkı tanınan arazinin, daha sonra değişen imar mevzuatıyla yapı yapılmaya müsait hale gelmesi örneğinde irtifakın, arazinin yapı yapılması mümkün olmayan daha az elverişli yerine taşınmasına kararı verilebilecektir⁸². Yer değiştirme, yararlanılan taşınmaza ciddi bir zarar vermemelidir. Aksi takdirde TMK m. 791 gereğince yer değiştirme yapılamaz⁸³. Bununla birlikte irtifak hakkının mevcut konumu, yüklü taşınmaz maliki için orantısız bir yük oluşturuyor ise TMK 785/2 hükmü gündeme gelecektir⁸⁴. Buna göre hâkim bedel karşılığında irtifakın terkinine değil, daha hafif bir tedbir olarak irtifakın yerinin değiştirilmesine karar verebilecektir⁸⁵.

Yer değişikliğinin aynı arazi kapsamında yapılması zorunlu değildir. İrtifak hakkı, yüklü taşınmaz malikinin mülkiyetinde bulunan başka bir araziye de taşınabilir⁸⁶. Bu durumda irtifak hakkı mevcut taşınmazdan terkin edilecek ve diğer taşınmaza tescil edilecektir⁸⁷.

için ayrıca bkz. Arif Barış Özbilen, “İrtifak Hakkının Kullanıldığı Yerin Değişmesi”, İstanbul Hukuk Mecmuası 77, no: 2 (2019): 479 vd.

⁸¹ Tek, *İrtifak Hakları*, 273.

⁸² Özbilen, “İrtifak Hakkı”, s. 484-486.

⁸³ Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 820; Özbilen, “İrtifak Hakkı”, s. 484.

⁸⁴ Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 820; Özbilen, “İrtifak Hakkı”, s. 484 vd.; Tek’e göre, “İrtifak hakkının kullanıldığı yerin değiştirilmesi, yüklü taşınmaz maliki açısından sürdürülmesi gereksiz olacak zararlı bir durumun giderilmesi anlamına gelir. Bu sebeple, MK m. 785 ile MK m. 791 birbirini tamamlayan hükümler olarak düşünülmelidir.” Tek, *İrtifak Hakları*, 274, 330. Ayrıca bkz. Liver, “Art. 736,” N 21.

⁸⁵ Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 821. Öğretide Özbilen de TMK m. 785/2 hükmü göz önünde tutularak; yer değiştirmeyle birlikte yüklü taşınmaz maliki çok büyük bir yarar sağlayacaksa ve irtifak hakkı sahibinin zararı bu yarar karşısında daha azsa, zararın yüklü taşınmaz maliki tarafından karşılanması şartıyla yer değişikliğinin gündeme gelebileceğini ifade etmektedir. Buna göre, irtifak hakkının başka bir yere taşınması sonucunda, irtifak hakkı sahibinin menfaatinde herhangi bir azalma meydana gelmiyorsa yüklü taşınmaz maliki TMK m. 791 uyarınca sadece yer değişikliğine ilişkin giderlere katlanmakla sorumludur. Buna karşılık taşıma sebebiyle irtifak hakkı sahibinin menfaatinde bir kayıp ortaya çıkıyorsa yüklü taşınmaz maliki taşıma masraflarına ek olarak bu menfaat kaybını karşılayacak nitelikte bir tazminat ödemekle de yükümlü olmalıdır. Özbilen, “İrtifak Hakkı”, s. 487.

⁸⁶ Sirmen, *Eşya Hukuku*, 603.

⁸⁷ Tek, *İrtifak Hakları*, 273.

B. Kararın Hukuki Niteliği

Yüklü taşınmaz malikinin, yük ile irtifak hakkının sağladığı yarar arasında orantısızlık sebebiyle TMK m. 785/2 gereğince terkin talebinde bulunması üzerine hâkimin verdiği kararın hukuki niteliği öğretide tartışmalıdır⁸⁸.

Öğretideki bir görüşe göre hâkimin kararı bir tespit kararıdır. Çünkü karar, irtifakı terkin şartlarının sağlanıp sağlanmadığını ve yüklü taşınmaz malikinin terkin ettirmeye yetkili olduğunun tespitinden ibarettir⁸⁹. Yararın orantısız şekilde azalması ile irtifak hâlihazırda sona ermiştir, hâkim bu sona ermeyi tespit eder⁹⁰. Öğretideki diğer görüş, hâkimin terkin kararının yenilik doğuran bir karar olduğunu savunur⁹¹. Buna göre mahkemenin kararı kurucudur ve hükme dayanılarak yapılacak terkin ise açıklayıcıdır⁹². Hüküm tarihine kadar bedel ödenmediği takdirde, mahkeme terkin kararı veremeyecektir⁹³.

Kanaatimizce karar, yenilik doğuran karar niteliğinde olup bu nitelikteki bir taleple açılacak dava, yenilik doğurucu (inşai) dava olarak adlandırılacaktır (HMK m. 108). Çünkü genel olarak yenilik doğuran dava; bir hukuki durumun, kurulması, değiştirilmesi veya kaldırılmasının davacının tek taraflı iradesiyle veya tarafların anlaşmasıyla gerçekleştirilemediği hallerde, bu sonucun mahkeme kararıyla sağlanması amacıyla açılan davadır⁹⁴. Maddi hukukta değişiklik meydana getirir⁹⁵. Eda ve tespit davaları

⁸⁸ Tartışmalar için bkz. Kähr, “Art. 736,” N 25; Göksu, “Art. 736,” N 14.

⁸⁹ Liver, “Art. 736,” N 176, N 177.

⁹⁰ İlgili görüş, TMK m. 785/1 gereğince hükmedilecek kararı da tespit kararı olarak nitelendirmektedir. Buna göre irtifaktaki yararın yok olması ile irtifak *ipso iure* (kanunen) sona ermiştir. Mahkemenin vereceği terkin kararı sadece irtifakın sona erdiğini tespit etmektedir. Kähr, “Art. 736,” N 15; Liver, “Art. 736,” N 177. Öğretideki diğer görüşe göre, TMK m. 785/1 hükmü gereğince hükmedilecek karar nitelik itibarıyla yenilik doğuran bir karardır. Zira varlığını korumasına rağmen, kanunda açık hüküm olmaksızın bir ayni hakkın kendiliğinden sona erdiğini söylemek mümkün değildir. Demirsatan, *Üst Hakkı Bedeli*, 76, dn 296.

⁹¹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 811; Tek, *İrtifak Hakları*, 340.

⁹² Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 811; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 599.

⁹³ Tek, *İrtifak Hakları*, 340; Canarslan, *İrtifa Hakkı*, 131.

⁹⁴ Kuru, *Medeni Usul Hukuku*, 411; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 343; Arslan Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, *Medeni Usul Hukuku*, 320; Budak ve Karaarslan, *Medeni Usul Hukuku*, 155.

⁹⁵ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Medeni Usul Hukuku*, 219.

ise mevcut bir hukuki sonucun gereğinin yerine getirilmesi veya hak yahut hukuki ilişkinin mevcut olup olmadığına ilişkin kesin hüküm teşkil eder⁹⁶. Bu açıklamalar çerçevesinde TMK m. 785/2 uyarınca yarar azalsa dahi irtifak hakkı varlığını sürdürmektedir ve hâkim var olan bu yararı irtifakın terkinin hükmü ile sona erdirmektedir⁹⁷. Bir başka söyleyişle, orantısız kalmış yarar ve bu yararın konusu irtifak, hâkimin kararı ile ortadan kalkmaktadır. TMK m. 785/2 hükmünde kanun koyucu irtifakın sona erdiğinin tespiti değil, yüklü taşınmaz malikine, yararı azalan irtifaktan bedel ödeyerek kurtulma imkânı tanımaktadır⁹⁸. O halde hükümdeki terkine ilişkin bir diğer şart olan bedel depo edilmeden, mahkeme irtifak hakkının terkinine hükmedemeyecek ve aynı hak sona ermeyecektir⁹⁹. Kaldı ki hükümde öngörülen şartların gerçekleşmesiyle birlikte sona ermenin kanun gereği kendiliğinden gerçekleşeceğine ilişkin bir ibare de bulunmamaktadır¹⁰⁰. Bu sebeple irtifak hakkının, karardan önce sona erdiğini savunmak isabetli değildir. Mahkeme kararının kesinleşmesi ile birlikte irtifak hakkı sona ermektedir. Mahkemenin kararı kurucu niteliktedir. Hüküm esas alınarak gerçekleştirilecek terkin açıklayıcıdır.

Türk Medeni Kanunu'nun 785/2. maddesi gereğince hükmedilen karar geçmişe etkili değildir (HMK m. 108/3)¹⁰¹. Hâkim, terkin talebinin reddine karar verdiği takdirde bu ret kararı ise bir tespit hükmü niteliğini taşır¹⁰².

⁹⁶ Baki Kuru, *Medeni Usul Hukuku C.1* (Yetkin Yayınları, 2020), 411 vd; Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay ve Muhammet Özekes, *Medeni Usul Hukuku* (On İki Levha Yayınları, 2021), 219; Murat Atalı, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku* (Yetkin Yayınları, 2021), 343; Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz ve Emel Hanağası, *Medeni Usul Hukuku* (Yetkin Yayınları, 2022), 320 vd.; Ali Cem Budak ve Varol Karaarslan, *Medeni Usul Hukuku* (Filiz Kitabevi, 2021), 155.

⁹⁷ Kähr, "Art. 736," N 16.

⁹⁸ Ünal, *Sınırlı Ayni Haklar*, 240,241.

⁹⁹ Demirsatan, *Üst Hakkı Bedeli*, 76, dn 296.

¹⁰⁰ Kaya Kızılırmak, "Üst Hakkı," 872.

¹⁰¹ Yenilik doğuran davalar kural olarak geleceğe etkilidir. Ancak soybağının reddi davası (TMK m. 286), ölüme bağlı tasarrufların iptali davası (TMK m. 557) veya tenkis davası (TMK m. 560) gibi özel sebebe dayanan yenilik doğuran davalar istisnai olarak geçmişe etkilidir. TMK m. 785/2'de düzenlenen dava bu sebepler arasında değildir.

¹⁰² Kuru, *Medeni Usul Hukuku*, 412; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Medeni Usul Hukuku*, 220; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, *Medeni Usul Hukuku*, 321.

SONUÇ

Eşyaya bağlı irtifak hakkı, sahibine, yüklü taşınmaz üzerinde sınırlı bir hâkimiyet ve yararlanma yetkisi verir. Yarar, irtifak hakkının kurulma sebebidir. Yüklü taşınmaz malikinın katlanma ya da bir kaçınma yükü altına girmesinin nedeni, yararlanan taşınmazın yararlıdır. Yarar, irtifak hakkı kurulurken tarafların bu irtifaktan bekledikleri asli hizmeti/amacı teşkil etmektedir. Bu yararın doğrudan yararlanan taşınmazın ihtiyaçlarına yönelik olması, ekonomik/maddi değerine hizmet etmesi zorunlu değildir. Yararlanan taşınmaz maliki için makul bir yararın varlığı yeterlidir. Bu yarar, malikin şahsi bir ihtiyacı olabileceği gibi sadece bir zevk, hobi veya alışkanlıktan da kaynaklanabilir. Ancak kimse için menfaat taşımayan, gösteriş yapma yahut tek seferlik kullanım amacıyla eşyaya bağlı irtifakın kurulması mümkün değildir.

İrtifakın özdeşliği ilkesi gereğince, irtifakın kurulmasına sebep olan yarar devam ediyorsa irtifak hakkı da varlığını sürdürür. Ancak TMK m. 785/1’de açıkça düzenlendiği üzere yarar yok olduğunda irtifak hakkının terkinin gerekir. Bunun yanında yarar tamamen yok olmadığında ancak azaldığında, irtifak hakkının sona ermesi için TMK m. 785/2 (ZGB Art. 736/2) hükmündeki şartların sağlanması gerekir. Buna göre mehzaz İsviçre Medeni Kanunu’ndaki hüküm de göz önüne alınarak mutlaka irtifakın sağladığı yararın azalmasının değil, taşınmaz malikine yüklenen yük ile arasındaki orantısızlığın varlığı halinde de hükmün uygulanabileceği sonucuna varmak gerekir.

Medeni Kanun’da yer alan 785/2 madde hükmünün mülkiyet hakkına mı yoksa hakkın kötüye kullanılması yasağına mı dayandığı tartışmalı olmakla birlikte mülkiyet hakkına dayandığı kabul edilmelidir. Hükümde yarar devam etmektedir ancak yok denecek veya yük karşısında orantısızlık yaratacak kadar azalmıştır. Malikin, mülkiyet hakkı gereğince bu yükten kurtulması gerekir. Bu nedenle TMK m. 2/2’de düzenlenen hakkın kötüye kullanılması yasağına başvurmaya gerek yoktur. Hakkın kötüye kullanılması, hakkın kullanımı-ileri sürülmesi ile ilintilidir. İrtifak hakkı sahibinin hakkı, taşınmaz malikine en az zarar verecek şekilde kullanılmaması ve hakkın kullanılmasında sınırın (hakkın amacının) aşılması hakkın kötüye kullanılması teşkil edebilir. Oysaki TMK m. 785/2 hakkın kullanılması-ileri sürülmesi değil, hakkın mevcut durumu-varlığı ile ilintilidir. Bu haktaki mevcut yararın azlığı, bir başka söyleşiyle hakkın varlığına ilişkin yarar, mülkiyet hakkına orantısız bir yük oluşturmaktadır. Yine TMK m. 785/2 açık hükmü karşısında, yarar azaldığında TMK m. 2’ye dayanan işlem temelinin

çökmesi ilkesinin uygulanmasına da ihtiyaç yoktur. Zira işlem temelinin çökmesi, hâkimin aynı hakka değil, hukuki işleme müdahale etmesine dayanaktır.

Yararın azalması sebebiyle irtifakın bedel karşılığı terkin edilebilmesi için yarar ve yük arasındaki orantısızlık irtifak hakkı kurulduktan sonra ortaya çıkan koşullardan kaynaklanmalıdır. Orantısızlık yararda azalma şeklinde olabileceği gibi yükte ağırlaşma şeklinde de olabilecektir. Fakat yükün ağırlaşmasına yüklü taşınmaz maliki sebebiyet vermemelidir. Bedel karşılığında irtifak hakkının terkinini isteyecek yüklü taşınmaz maliki, irtifak hakkı sahibi terkinden kaçındığı takdirde asliye hukuk mahkemesinde açacağı dava ile terkin taleb edebilecektir. Hâkim, irtifak hakkının devam etmesini ve yüklü taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını kısıtlamayı haklı kılacak menfaatin olup olmadığına karar verecektir. Hâkim bedeli belirlerken yararlanan taşınmaz malikinin uğrayacağı yarar kaybını (zararını) göz önünde bulundururken yüklü taşınmaz malikinin yükten kurtulmasıyla elde ettiği yararı dikkate almayacaktır. Ödenecek bedelin nakdi olarak hesaplanmasında ise kamulaştırma hükümleri kıyasen uygulanır. İrtifak hakkı, bedelin depo edilmesi ve mahkeme tarafından hükmedilen kararın kesinleşmesi ile birlikte irtifak hakkı sona erer. Bu nedenle mahkemenin kararı yenilik doğuran (inşai) bir karar niteliğindedir.

KAYNAKÇA

- Arslan, Ramazan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz ve Emel Hanağası. *Medeni Usul Hukuku*. Yetkin Yayınları, 2022.
- Atalı, Murat, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan. *Medeni Usul Hukuku*. Yetkin Yayınları, 2021.
- Ayan, Mehmet. *Eşya Hukuku-Sınırlı Ayni Haklar*. Seçkin Yayıncılık, 2017.
- Belen, Herdem. *Eşya Hukuku Şema Kitap*. Filiz Kitabevi, 2024.
- Budak, Ali Cem ve Varol Karaarslan. *Medeni Usul Hukuku*. Filiz Kitabevi, 2021.
- Canarslan, Gökçe. *İntifa Hakkının Sona Ermesi*. Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Demirsatan, Barış. *Sözleşmeden Doğan Üst Hakkı Bedeli ve Bedel Borcuna Aykırılığın Sonuçları*. On İki Levha Yayınları, 2017.
- Erman, Hasan. *Eşya Hukuku Dersleri*. Der Yayınları, 2018.
- Ertuş, Şeref. *Eşya Hukuku*. Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, 2018.
- Eschmann, Beat. “§ 13 Voraussetzungen und Anwendungsbereich der Anpassung von Dienstbarkeiten.” *Auslegung und Ergänzung von Dienstbarkeiten: ZStP - Zürcher Studien zum Privatrecht*. Schulthess Juristische Medien AG, 2005: 121-144.
- Esener, Turhan ve Kudret Güven. *Eşya Hukuku*. Yetkin Yayınları, 2017.
- Göksu, Tarkan. *Sachenrecht Art. 641-977 ZGB – Art. 1-61 SchlT ZGB: CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*. ed. Ruth Arnet, Peter Breitschmid ve Alexandra Jungo. Zürich-Basel-Geneva: Schulthess Juristische Medien AG, 2023.
- Görmez, Onur ve Cemile Turgut. “Principle of Restrained Exercise of Rights: Origins, Legal Basis and Applications in Civil Law and Company Law.” *Annales de la Faculté de Droit d'Istanbul* 38, no. 53 (Istanbul University Press, 2025): 47-80.
- İnce, Akman Nurten ve Bahar Öcal Apaydın. “İsviçre ve Alman Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Taşınmaz Lehine İrtifak Haklarının İçeriğinin İncelenmesi.” *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 18, no. 2 (2021): 813 – 842.
- Kaya Kızılırmak, Cansu “Yüküne Oranla Çok Az Yarar Sağlayan Üst Hakkının Mahkeme Kararı ile Bedel Karşılığında Kısmen veya Tamamen Terkini,” *Prof. Dr. Özer Seliçi'nin Anısına Armağan, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 11, (2016): 859-879.

- Kähr, Michel. 'Art 730' in *ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch: OFK - Orell Füssli Kommentar* ed. Jolanta Kren Kostkiewicz, Stephan Wolf, Marc Amstutz ve Roland Fankhauser. Zürich Orell Füssli Verlag AG, 2016.
- Kähr, Michel. 'Art 736' in *ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch: OFK - Orell Füssli Kommentar* ed. Jolanta Kren Kostkiewicz, Stephan Wolf, Marc Amstutz ve Roland Fankhauser. Zürich Orell Füssli Verlag AG, 2021.
- Kılıçoğlu, Ahmet. *Eşya Hukuku*. Turan Kitabevi, 2021.
- Kuru, Baki. *Medeni Usul Hukuku C.1*. Yetkin Yayınları, 2020.
- Liver, Peter. *Die Grunddienstbarkeiten Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten (Art. 730-792): ZK - Zürcher Kommentar*. Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag AG, 1980.
- Nomer, Haluk Nami ve Mehmet Serkan Ergüne. *Eşya Hukuku*. On İki Levha Yayınları, 2019.
- Oğuzman, Kemal, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir. *Eşya Hukuku*. Filiz Kitabevi, 2018.
- Oğuzman, Kemal ve Turgut Öz. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I*. Vedat Kitapçılık, 2022.
- Öcal Apaydın, Bahar. *Roma Hukukundan Günümüze Taşınmaz Lehine İrtifak Hakları*. Yetkin Yayınları, 2014.
- Özbilen, Arif Barış. "İrtifak Hakkının Kullanıldığı Yerin Değişmesi." *İstanbul Hukuk Mecmuası* 77, no: 2 (2019): 475-502.
- Özen, Burak. *Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı*. Vedat Kitapçılık, 2008.
- Pekcanıtez, Hakan, Oğuz Atalay ve Muhammet Özekes. *Medeni Usul Hukuku*. On İki Levha Yayınları, 2021.
- Serozan, Rona. *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*. Yayına Hazırlayanlar: Başak Baysal ve Kerem Cem Sanlı, On İki Levha Yayınları, 2022.
- Sirmen, Lale. *Eşya Hukuku*. Yetkin Yayınları, 2022.
- Tek, Gülen Sinem. *Yararı Kalmayan veya Azalan İrtifak Haklarının Sona Ermesi (MK m. 785)*. On İki Levha Yayınları, 2017.
- Tekinay, Selahattin Sulhi, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Filiz Kitabevi, 1993.

Tuor, Peter, Schnyder Bernhard, Schmid Jörg ve Jungo Alexandra. “§ 105. Die Grunddienstbarkeiten.” *Das schweizerische Zivilgesetzbuch*. (Schulthess Juristische Medien AG 2002), 938-950.

Ünal Mehmet. *Sınırlı Ayni Haklar*. Savaş Kitabevi, 2021.

Yazman, İrfan. “İsviçre Federal Mahkemesi H. Hukuk Daîresi'nin Frey/Haas Davasında Verdiği 16/Haziran/1968 Tarihli Kararı,” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 22 no: 1 (1966): 933-940.

Yazar Beyanı / Author's Declaration

Mali Destek / Financial Support:

Yazar(lar), bu çalışmanın araştırılması, yazarlığı veya yayımlanması için herhangi bir finansal destek almadığını/alınmadığını beyan eder. / *The author(s) declare(s) that no financial support was received for the research, authorship, or publication of this study.*

Yazar Katkıları / Authors' Contributions:

Bu çalışma, yazar(lar) tarafından hazırlanmış olup, tüm yazar(lar) çalışmaya asli katkı sağlamış ve makalenin son halini onaylamıştır. / *This study was prepared by the author(s). All author(s) contributed substantially to the work and approved the final version of the manuscript.*

Çıkar Çatışması-Ortak Çıkar / Declaration of Conflict of Interest-Common Interest:

Yazar(lar) tarafından herhangi bir çıkar çatışması veya ortak çıkar beyan edilmemiştir. / *No conflict of interest or common interest has been declared by the author(s).*

Etik Kurul Onayı / Ethics Committee Approval:

Çalışmanın herhangi bir etik kurul onayı veya özel bir izne ihtiyacı yoktur. / *This study does not require ethics committee approval or any special permission.*

Araştırma ve Yayın Etiği / Research and Publication Ethics:

Yazar(lar), çalışmanın tüm süreçlerinde derginin bilimsel, etik ve alıntı kurallarına uyduğunu, makalenin özgün olduğunu ve intihal yapılmadığını, verilerde herhangi bir tahrifat yapılmadığını, suç unsuru veya hukuka aykırı yöntem kullanılmadığını, üçüncü kişilerin telif haklarının ihlal edilmediğini, karşılaşılabilecek etik ihlallerde derginin ve editör kurulunun sorumlu olmadığını, ayrıca bu çalışmanın başka bir akademik yayın ortamında değerlendirilmediğini beyan eder. / *The author(s) declare(s) that they have complied with the journal's scientific, ethical, and citation principles throughout all stages of the study; that the manuscript is original and not plagiarized; that no falsification of data has been made; that no unlawful method or material has been used; that no third-party copyrights have been infringed; that the journal and its editorial board bear no responsibility for any potential ethical violations; and that this study has not been submitted to or evaluated in any other academic publication.*

