

Hukuk Fakültesi Dergisi
Ankara Hacı Bayram Veli University
Faculty of Law Review

ISSN: 2651-4141 e-ISSN: 2667-4068
Cilt / Volume 30 Temmuz / July 2026 Sayı / No. 3

İRTİFAK KAVRAMININ İDARE HUKUKUNDAKİ DÖNÜŞÜMÜ

**THE TRANSFORMATION OF THE CONCEPT OF EASEMENT IN
ADMINISTRATIVE LAW**

Yücel ÖZDEMİR* 

ÖZET

Çalışmada irtifak kavramı, medeni hukuktaki bir hak olarak incelenmiş ve idare hukukundaki kökenine inilmiştir. İrtifak, medeni hukukta mülkiyet hakkının sınırlandırılmasını sağlayan bir hak türüdür. Temel düzenleme yeri Türk Medeni Kanunu'dur. İrtifak kavramı hem kelime kökeni bakımından hem de hukuk alanındaki kullanımı bakımından özel bir kavramdır. İdare hukukunda ise idarenin bir aracı olarak medeni hukuktan daha geniş bir kapsamı bulunmaktadır. İdare hukukunda idari irtifak kavramı, sadece taşınmazlar için kurulan bir hak türü değil, aynı zamanda kamu hukukundan kaynaklanan sınırlayıcı tedbirlerin ortak ismidir. Ancak idari irtifak kavramı hakkında çeşitli tartışmalar bulunmaktadır. Günümüzdeki uygulaması ve kapsamı kanunlarda açıkça tespit edilmemiştir. Bu bakımdan irtifak kavramının medeni hukuktan idare hukukuna geçişi ve idare hukuku içerisindeki dönüşümü açıklanmaya çalışılmıştır. İrtifak kavramının Türk idare hukukundaki durumunu anlamak için konuyla ilgili Fransız idare hukukundaki gelişmelere göz atmak gerekmektedir. Nitekim idari irtifak kavramı bu hukuk sisteminde doğmuş ve gelişmiştir. Türk idare hukuku, Fransız idare hukukundaki idari irtifak kavramını belirli yönlerden örnek almıştır. Ancak bir süre sonra

* **Dr. Öğr. Üyesi**, KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İdare Hukuku Anabilim Dalı/ KONYA, **E-Posta:** ozdemir.yucel@hotmail.com, **ORCID:** 0000-0003-2046-5158, **DOI:** 10.34246/ahbvuhfd.1901040.

- **Atıf Şekli/Cite As:** Özdemir, Yücel, “İrtifak Kavramının İdare Hukukundaki Dönüşümü”, HBV-HFD, 2026, C. 30, S. 3, s. 1539-1575.
- **İntihal/Plagiarism:** Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir./This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.



kavram, kanuni düzenlemelerle karmaşık bir hale gelmiştir. Dolayısıyla Türk hukukunda özellikle 1961 Anayasası'nın getirdiği düzen ele alınmıştır. 1961 Anayasası'nın yürürlüğe girmesi, anayasal tarihimizde olduğu kadar çalışma özelinde de önemli bir eşiktir. Nitekim Türk hukukunda idari irtifak kavramı anayasa metnine ilk defa 1961 Anayasası ile girmiştir. 1961 Anayasası'nın getirdiği kavram 1982 Anayasası'nda yeri ve kapsamı değiştirilmeden kullanılmıştır. Anayasa'daki kısa düzenlemeden başka kamulaştırma ve imar mevzuatı ile ve diğer bazı özel kanunlarda idari irtifakların uygulamasıyla ilgili düzenlemeler yer almaktadır. Bu bakımdan irtifak kavramı uygulamada sıklıkla kamulaştırma usulüyle işletilen bir yoldur.

Anahtar Kelimeler: İrtifak hakkı, Mülkiyet hakkı, Kamu yararı, Taşınmaz mülkiyeti, 1961 Anayasası.

ABSTRACT

This study examines the concept of easement as a right in civil law. Its origins in administrative law are also investigated. In civil law, an easement is a right that restricts property rights. Its regulation is found in the Turkish Civil Code. Easement is a special concept both as a word and as a legal term. In administrative law, it has a broader scope than in civil law. The concept of administrative easement is not only a right but also a common name for restrictive measures originating from public law. However, there are debates surrounding administrative easements. Its current application and scope are not clearly defined in the laws. Therefore, this study attempts to explain the concept's transformation in civil law and its evolution in administrative law. To understand the status of the easement concept in Turkish law, it is necessary to examine French administrative law. Turkish administrative law has adopted the concept of administrative easement from French administrative law in certain aspects. However, over time, the concept has become complex due to legal regulations. Therefore, the regulations introduced by the 1961 Constitution are particularly considered in Turkish law. The entry into force of the 1961 Constitution is a significant milestone in our constitutional history particularly in this field. Indeed, the concept of administrative easement was first introduced into the constitutional text with the 1961 Constitution. The concept introduced by the 1961 Constitution was used in the 1982 Constitution without any changes to its place or scope. Besides the brief provision in the Constitution, regulations concerning the application of administrative easements are found in the Expropriation Law, the Zoning Law, and some other special laws. In this respect, the concept of easement is frequently

implemented through expropriation procedures in practice.

Keywords: *Easement, Property rights, Public interest, Real estate, 1961 Constitution.*

EXTENDED ABSTRACT

An easement is a restriction on immovable property owned by private individuals. In Turkish administrative law, this practice is applied for the establishment of electricity transmission lines, the creation of canals for agricultural use or drinking water; the construction of natural gas and oil pipelines, the laying of sewage lines, and various uses such as providing passage through the property. Although the Supreme Court, the Council of State, and the Constitutional Court have made decisions regarding easements in administrative law, theoretical evaluations are very limited in these decisions. It is necessary to focus on the changes that the issue of easements has undergone in Turkish administrative law. Indeed, while a certain level of maturity in legislation and jurisprudence has been reached regarding easements in French administrative law, the same cannot be said for Turkish administrative law. This problem began precisely when the concept of administrative easements, as a tool of the administration, entered our legislation, and it has not been resolved or reduced to this day. In this respect, the wording and interpretation of the 1961 Constitution, which introduced the administrative easement regime into the constitutional text for the first time, will be addressed somewhat carelessly within the scope of this study. Indeed, before the 1961 Constitution, the concept of administrative easement in Turkish administrative law encompassed almost all public property restrictions imposed by administrations on privately owned immovable property for the public good; after the 1961 Constitution, the concept was narrowed in practice and, in some respects, became ambiguous. One of the aims of this study is to make observations and offer solutions regarding this problem.

In 1607, the French government established easement in France by royal decree for the public good. The first examples of these were easements for the benefit of traffic and public roads. In Turkish law, with the entry into force of the 1961 Constitution, the institution of administrative easement found its first constitutional regulation. In both the 1961 and 1982 Constitutions, administrative easements are regulated under the heading of expropriation. From a case law perspective, recent high court decisions have adopted an

expropriation-focused approach in applying the administrative easement provision in the Constitution. It is clear that the concept of easement in Turkish administrative law has evolved considerably from its inception to the present day. The transformation of the concept of easement in Turkish law is somewhat more ambiguous and contradictory due to differences in approaches and regulatory preferences. It can be said that the concept of administrative easement, adopted from French law, does not remain within the same framework today, or at least its scope has narrowed. When the term “administrative easement” is used to refer to administrative law easements, an assessment is necessary to prevent confusion with expropriation and, within this context, with civil law easements. For this, it would be appropriate to first change the position or define the framework of the concept of administrative easement in the 1982 Constitution. There are dozens of types of restrictions on property rights, such as limitations arising from development activities, easements established through expropriation, temporary occupations, declarations of military restricted areas, site designations, coastal boundary line applications, and transfer and transit lines for public benefit. These public restrictions do not have a common regime; each is regulated in its own special law and constitutes its own legal regime. In Turkish law, the concept of administrative easement emerges as a solution for naming and establishing a common legal regime for property limitations stemming from public law. After establishing the common definition and characteristics of administrative easements, as well as their types scattered across other special laws and in legal regulations, it should be determined which require payment and which take precedence over others.

GİRİŞ

Türk idare hukukunda irtifak kavramı, kamu yararına yönelik kamu hizmetlerinin çeşitli gerekliliklerinden dolayı özel kişilere ait taşınmazlar üzerindeki sınırlamaları ifade etmek üzere kullanılan ve çok fazla dikkat çekmeyen bir konudur. Özellikle kamulaştırma usulü kapsamında elektrik enerji nakil hatlarının kurulması, tarımsal kullanım ya da içme suyu için kanalların oluşturulması, doğalgaz ve petrol boru hatlarının yapılması, kanalizasyon hatlarının döşenmesi, hat güzergahlarındaki tesislerin korunması ile taşınmazdan geçiş amaçlı çeşitli kullanımların sağlanması için başvurulmaktadır. Günümüzde bu tür sınırlamalar doktrin ya da mevzuatta ayrıntılı şekilde ele alınmak yerine daha çok yargı kararlarında idare ile taşınmaz maliki arasındaki uyuşmazlıklar bakımından kendine yer

bulmaktadır. Yargıtay, Danıştay ve Anayasa Mahkemesi'nin idare hukuku irtifaklarıyla ilgili kararları bulunmakla birlikte bu kararlar arasında teorik değeri bulunanlar gayet nadirdir. Bu bakımdan idare hukuku irtifakları incelemeye değer bir konu olarak görünmektedir.

Kamu hukukuna özel hukuktan uyarlanmış bir konuyu çalışmak, her iki alanın özelliklerini göstermek durumunda olan irtifakları incelerken belirli zorlukları göze almayı gerektirmektedir. Nitekim esasen medeni hukukun içerisinde özellikle eşya hukukunun konusu olan irtifaklar, özel hukuk gerçek veya tüzel kişileri veya bunların taşınmazları arasında, kendi menfaatlerini sağlamaya yönelik bir mülkiyet kısıtlaması rejimidir. Sonuçlarını kişilerin kendi hukuk alanında doğurur. Zorunlu geçit irtifakı gibi uygulamalar haricinde rızaya dayalı, özel yararı ilgilendiren, yükümlülük ihlali ya da zarar gibi iddialar konusunda adli yargıya tabi aynı haklardır. Ancak irtifaklar idarenin bir enstrümanı haline geldiğinde gerek kamu gücünün üstünlüğü gerek kamu yararı olgusu gerekse idari işlemlerin kendi doğasından kaynaklanan tek taraflılığı nedeniyle ister istemez medeni hukuktaki özelliklerinden sapma yaşamaktadır. Böylece uygulama ve teoride bir kavram kargaşasının yaşanması ya da hukuki sonuçların belirsizleşmesi kaçınılmaz hale gelmektedir. Bu bakımdan irtifak kavramının idare hukukundaki dönüşümünü idare hukuku alanına taşındığı ilk andan itibaren ele alıp açıklığa kavuşturmak gerekli hale gelmektedir.

İlgili dönüşümün başlangıcı ve sonu arasındaki farkı iyi görebilmek için çalışmada öncelikle medeni hukukta irtifak kavramının temel çerçevesine değinilecektir. İrtifak ve irtifak hakkı kavramlarının kökenine inilecek, irtifak hakkı kavramının taşınmaz mülkiyetini özel kişiler ya da mallar yararına sınırlama fonksiyonu incelenecektir. İdare hukukuna geldiğinde irtifak kavramının hangi şekillerde kullanıldığı, hangi kamu hizmeti alanlarını ilgilendirdiği, irtifakın hukuki sonuçları bakımından özel kişilere ait taşınmazlarla kamu taşınmazları üzerinde kurulmasının fark yaratıp yaratmadığı açıklanmaya çalışılacaktır. Bu noktada idare hukukunda irtifak adı altında gerçekleştirilen faaliyetlerin medeni hukuk irtifaklarının özelliklerine ne derece uyduğu tartışılacaktır.

İdare hukukunun temelleri Fransız hukukunun tarihsel gelişimi içerisinde atılmıştır. Herhangi bir idare hukuku konusu ya da kavramıyla ilgili Fransız idare hukukuna atıf yapılması kadar doğal bir şey olamaz. Ancak idare hukukundaki irtifak kavramıyla ilgili teorik bir çalışmada Fransız idare hukukundaki idari irtifak konusuna değinilmemesi önemli bir eksiklik olacaktır.

Nitekim idare hukukuna irtifak kavramının gelişi ve burada izlediği seyir, sonuçlarını ve özelliklerini ilk önce Fransız hukukunda ortaya koymuştur. Türk idare hukukundaki idari irtifak kavramı Fransız idare hukukundan alınmıştır. Fransız idare hukukunda ise idari irtifak kavramı 1789 Fransız Devrimi öncesinde ortaya çıkıp sonrasında belirli değişimler geçirmiştir. Bu bakımdan konunun tarihsel olaylarla bağını ve etkileşimini anlayabilmek adına Fransız idare hukukundaki dönüşüm Ancien Régime dönemi bakımından ayrı Code Napoléon dönemi bakımından ayrı incelenecektir.

Türk idare hukukunda irtifak konusunun geçirdiği değişim, bünyesindeki çelişkiler ve yer yer karmaşalar nedeniyle biraz daha fazla üzerinde durulmayı hak etmektedir. Nitekim Fransız idare hukukundaki irtifaklar konusunda belirli bir mevzuat ve içtihat olgunluğuna erişilmiş olmakla birlikte Türk idare hukuku için aynı durumdan bahsedilemez. Bu sorun tam da idarenin bir aracı olarak idari irtifak kavramının mevzuatımıza girdiği dönemde başlamış olup günümüzde herhangi bir çözüme ulaşamamış ya da azalma göstermemiştir. Bu bakımdan idari irtifak rejimini ilk defa anayasa metnine, biraz da özensiz bir şekilde, sokan 1961 Anayasası'nın lafzına ve yorumlanmasına çalışma kapsamında özellikle değinilecektir. Nitekim 1961 Anayasası öncesinde Türk idare hukukunda idari irtifak kavramı idarelerin kamu yararına özel kişilere ait taşınmazlarda uyguladığı hemen hemen tüm kamusal mülkiyet sınırlamalarını ifade ederken; 1961 Anayasası sonrası kavram, uygulamada daralmaya ve bazı yönlerden belirsizliğe itilmiştir. Çalışmanın ana amaçlarında biri bu soruna ilişkin tespitlerde ve çözüm önerilerinde bulunmak olacaktır.

I. İRTİFAK VE İRTİFAK HAKKI KAVRAMI

Arapça arkadaş ya da komşu anlamındaki refik kökünden türeyen irtifak kelimesi¹, hacet etme, ihtiyaç duyma², şeyi veya dirseğini destek yapma³ gibi anlamlara gelmektedir. İrtifak kelimesi halkın sokaklarda, meydanlarda, nehir kenarlarında bir araya gelmeleri anlamında bir fıkıh terimi olarak da⁴ kullanılmakla birlikte Türkçe kullanımında bir hukuk kavramı olarak karşımıza çıkmaktadır. Türk dilinde ve Türk hukukunda irtifak kavramının yaygın kullanımı 1926 yılında yürürlüğe konulan Türk Kanunu Medenisi

¹ Erkün, s. 34.

² Demir, s. 571.

³ Türk Hukuk Kurumu, s. 592.

⁴ Demir, s. 571.

ile olmuştur⁵. Batı dillerine bakıldığında ise irtifak kavramı için “servitude” kelimesinin sıkça kullanıldığı görülmektedir. Latince kökenli olan ve Roma hukukundan beri kullanılan servitude kavramı kulluk, bağımlılık, kölelik, hizmet gibi anlamlarıyla mülkiyet ve kölelik hukukunun ortak kavramı olmuştur⁶. Fransız Medeni Kanununda (Code Napoléon), İtalyan Medeni Kanununda (Codice Civile) ve Avusturya Medeni Kanununda (Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch) irtifaklarla ilgili olarak servitude kavramı birçok yerde kullanılmıştır⁷. Anglo-Amerikan hukukunda kolaylık sağlama anlamında irtifak kavramı için daha çok bir hak türü karşılığı olan “easement” kavramı kullanılmaktadır⁸. İngiltere’de Mülkiyet Kanununda (Law of Property Act, m. 187) ve Amerika Birleşik Devletlerinde Yeknesak Koruma İrtifakı Kanununda (Uniform Conservation Easement Act, m. 1) bu kavram yer almıştır.

Hukuk literatüründe farklı kullanımları bulunmakla birlikte, esasen irtifak kavramı bir hak ve yetki türü olarak gelişmiştir. Günümüzde en çok irtifak hakkı şeklinde ifade edilmektedir. İrtifak hakkı malikin eşya üzerindeki kullanma ya da yararlanmaya ilişkin yetkilerinin bir kısmını veya tamamını irtifak hakkı sahibine geçiren ya da malikin mülkiyetten doğan yetkilerinden bazılarını kullanmasını irtifak hakkı sahibi lehine yasaklayan sınırlı aynı haktır⁹. 4721 sayılı TMK, taşınmaz lehine irtifak hakkının bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kıldığını düzenlemektedir (m. 779). Hukukumuzda irtifak hakkı TMK dışında Anayasanın “Kamulaştırma” başlıklı maddesi (m. 46)¹⁰ ve “Ormanların Korunması” başlıklı maddesi (m. 169)¹¹ ile 2942

⁵ Nişanyan Sözlük, (<https://www.nisanyansozluk.com/kelime/irtifak> Erişim Tarihi: 03.11.2025).

⁶ Sayın, s. 5.

⁷ Özdemir, İdari İrtifaklar, s. 27; İlgili kavram ortak kökenden gelmekle İngilizce (servitude), Fransızca (servitude), İtalyanca (servitù) ve Almanca’da (servituten) genel olarak irtifak haklarını ifade etmektedir. Bununla birlikte irtifak hakları için İngilizce’de daha çok “easement”, Almanca’da ise “dienstbarkeiten” kavramı kullanılmaktadır.

⁸ Yaşa, s. 57.

⁹ Özkaya, s. 61.

¹⁰ “Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.”

¹¹ “Devlet ormanlarının mülkiyeti devrolunamaz. Devlet ormanları kanuna göre, Devletçe yönetilir ve işletilir. Bu ormanlar zamanaşımı ile mülk edinilemez ve kamu yararı dışında irtifak

sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun “İrtifak Hakkı Kurulması” başlıklı (m. 4)¹² maddesi başta olmak üzere birçok düzenlemede yer almaktadır. Medeni hukukta irtifak hakları temelde taşınmaz lehine irtifak hakları, kişi lehine irtifak hakları ve karışık irtifak hakları şeklinde üç türde incelenmektedir¹³.

II. İDARE HUKUKUNDA İRTİFAK KAVRAMI

İdare hukukunda irtifaklar, amme irtifakı,¹⁴ kamu yararı irtifakı¹⁵, salt idari irtifak¹⁶ gibi kavramlarla da ifade edilir. Anayasamızın kamulaştırmayı düzenleyen hükmünde (m. 46) kamu yararının gerektirdiği hallerde kamulaştırma yanında özel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazların tamamının veya bir kısmının üzerinde, kanunilik ilkesi çerçevesinde ve gerçek karşılıklarının peşin ödenmesi halinde idari irtifak kurulabileceği belirtilmiştir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda amaç için yeterli ise taşınmazın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabileceği hüküm altına alınmıştır (m. 4). İdarenin yeni bir irtifak hakkı kurmasından ayrı olarak özel kişinin adına tescil edilmiş mevcut bir irtifakın da kamulaştırılabileceği Kanunun metninden anlaşılmaktadır (m. 3)¹⁷. Burada TMK anlamında üst hakkını ya da mecra hakkını sağlayan irtifaklar gibi bir bağımsız ve sürekli aynı haktan söz edilmektedir¹⁸. İdare hukukunda irtifak hakkı kavramını şekillendiren temel düzenlemeler Anayasanın ve Kamulaştırma Kanununun bu ilgili hükümleridir. Diğer özel kanunlarda düzenleme altına alınan irtifak çeşitleri, bu hükümler çerçevesinde bir çeşit kamulaştırma yoluyla irtifak olarak ele alınmaktadır. Bununla birlikte idare hukukunda irtifak kavramının niteliği ve hukuki sonuçlarıyla ilgili bazı tartışmalar da mevcuttur.

hakkına konu olamaz.”

¹² “Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir.”

¹³ Akıntürk/Ateş, s. 443.

¹⁴ Hermansen/Richards, s. 201.

¹⁵ Chapus, s. 471

¹⁶ Piquemal, s. 47.

¹⁷ “İdareler, kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler.”

¹⁸ Şahin, s. 471.

A. İdare Hukukunda İrtifakların Kapsamı Hakkında Tartışmalar

Doktrinde yaygın kabul gören görüşe göre idare hukuku irtifakları mülkiyet hakkı üzerinde aynı nitelikte irtifak haklarıdır. İdare hukukunda kamu yararına kurulmak ve bir tarafı idare olmak dışında kendine özgü bir niteliği ve hukuki sonucu bulunmaz. Dolayısıyla bu görüş idare hukukundaki irtifakların genel bir sınırlama değil, belirli taşınmazlar üzerinde özel sınırlamalar getirdiğini öne sürerek kamu yararına yönelik genel nitelikteki ödev ya da yükümlülükler içermediğini belirtir¹⁹. Ancak bu aynı nitelikte irtifak görüşü kendi içerisinde farklı yazarlar tarafından farklı nitelikte değerlendirilmektedir. Nitekim idare hukukundaki irtifakların basit medeni irtifaklar olduğu düşüncesi karşısında bunların kanuni irtifaklar ya da düzensiz kişisel irtifaklar olduğunu öne süren düşünceler yer almaktadır. Buna göre kanuni irtifak görüşü, idare hukukundaki irtifakları medeni hukuktaki kanundan dolayısıyla doğan yükümlülüklerin idari işlemle getirilen bir türü olarak ele almaktadır²⁰. Düzensiz kişisel irtifak görüşü ise idare hukuku irtifaklarının bir taşınmaz irtifakı olarak görülemeyeceğini, kamu tüzel kişisi olan idareler tarafından kurulduğu için TMK'nın "Diğer irtifak hakları" olarak gösterdiği (m. 838)²¹ kategoriye gireceğini öne sürmektedir²². Dolayısıyla bu görüşler, kamu yararına ve idare lehine kurulacak irtifakların, genel sınırlama niteliğinde bir tür idari irtifak teşkil edemeyeceğini esas alan medeni hukuk merkezli değerlendirilebilecek görüşlerdir.

İdare hukuku merkezli görüş ise idari irtifakların medeni irtifaklardan farklı olarak kanundan alınan yetkiyle, kamu yararına olarak, özel kişilere ait taşınmazlar üzerinde idare hukuku kurallarıyla tek taraflı olarak getirilen genel nitelikteki kısıtlamalar olduğunu savunur²³. Bu tür genel mülkiyet kısıtlamaları medeni irtifaklardan farklı şekilde kamu gücü içerir, herhangi bir tazminatı ya da mülkiyet karşılığını dışlar, idari yargının yetki alanına girer, ihlalleri çeşitli

¹⁹ Örucü, Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı, 309; Yayla, s. 194; Düren, , s. 263.

²⁰ Akipek/Akıntürk, s. 646.

²¹ "Malik, taşınmazı üzerinde herhangi bir kişi veya topluluk lehine atış eğitimi veya spor alanı ya da geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere başka irtifak hakları da kurabilir. Bu haklar, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Bu hakların kapsamı, hak sahibinin olağan ihtiyaçlarına göre belirlenir. Taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümler, bu tür irtifak haklarına da uygulanır."

²² Bertan, s. 1099.

²³ Bilgen, s. 135; Gözler, C. 2, s. 988; Giritli/Bilgen/Akgüner, s. 836; Godfrin, s. 99; Rolland, s. 535; Foulquier, s. 265.

idari ve cezai yaptırımları doğurur²⁴. İdari irtifaklar temelde kamu yararının sağlanması, kamusal alanların ve kamu mallarının korunması düşüncesiyle oluşturulur²⁵. Askeri alanların, kıyıların, sit alanlarının, havaalanlarının ya da karayolları gibi çeşitli kamu mallarının çevresinde oluşturulan mülkiyet sınırlamaları böyledir. Somutlaştırmak gerekirse yetkili idareler eliyle askeri yasak bölgeler oluşturulması, kıyı kenar çizgilerinin belirlenmesi, arkeolojik sit alanlarının düzenlenmesi, havaalanları çevresinde uçuş güvenliği için yapılaşmanın yasaklanması, benzer şekilde karayolları çevresinde taşınmaz kullanımının denetlenmesi mülkiyet hakkının verdiği yetkilere yönelik genel nitelikte önemli kısıtlamalardır.

Ancak bazı görüşler, irtifaklarla ilgili bu iki zıt yaklaşımın benimsenmek zorunda olmadığını, dolayısıyla genel nitelikteki sınırlama görüşüyle medeni irtifak görüşünün Türk hukukunda beraber uygulandığını ve birleştiğini göstermektedir. Buna göre ise idari irtifaklar, medeni irtifaklar gibi özel ve bedel karşılığı gerektiren sınırlamalar getirebildiği gibi, ihtiyaca göre özel kişilerin taşınmazları üzerinde kamu yararının gerektirdiği oranda bazı hakların kullanılmasını genel olarak sınırlayabilir²⁶. Buna göre idare hukuku irtifakları hem kamulaştırma yoluyla özel nitelikte kurulabilir hem de özel kanunlarla ihtiyaca göre genel etkiler doğurabilir. Hukukumuz açısından, mevzuat ve içtihat durumunu daha fazla yansıtmaması nedeniyle bu görüşün daha isabetli olduğunu belirtmek gerekmektedir. Nitekim mevzuatımızda bu birleştirici yaklaşıma örnek sayılabilecek düzenlemeler yer almaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre belirli taşınmazlar için özel imar irtifakları kurulabildiği gibi Kanun'a dayanarak çıkartılan yönetmelik çerçevesinde²⁷ bina yüksekliği, bahçe mesafesi, yapı yaklaşma mesafesi gibi mülkiyet sınırlamaları da getirilebilmektedir. Petrol ve doğal gaz hatlarının yapımıyla ilgili yönetmelikte²⁸ idareye hem kamulaştırma usulü kapsamında geçici irtifak kurma yetkisi hem de emniyet şeridi oluşturabilme gibi genel sınırlayıcı nitelikte yetkiler verilmiştir.

²⁴ Lavialle, s. 119.

²⁵ Gonod/Melleray/Yolka, s. 326.

²⁶ Yıldırım/Çınarlı, s. 422; Kalabalık, s. 662.

²⁷ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, m. 4 vd.

²⁸ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Genel Müdürlüğü (Botaş) Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği, m. 4 vd.

B. Kamulaştırma Yoluyla İrtifak Kurulması

İdare hukukunda irtifak oluşturma'nın yaygın usulü, 2942 sayılı Kanuna göre kamulaştırma yoluyla irtifak kurmaktır. Kamulaştırma yoluyla irtifak kurularak özel kişiye ait taşınmazın mülkiyeti idareye geçmeksizin uygulamada özellikle elektrik hatları, doğalgaz boru hatları ve su hatları oluşturulmaktadır²⁹. 2942 sayılı Kanun kamulaştırma yoluyla irtifakı kamulaştırmanın şekil kurallarına tabi kılmıştır. Bu yönüyle kurulacak irtifaklarda kamulaştırmanın kamu yararı kararı alınması, şerh verilmesi, satın alma usulünün denetlenmesi gibi idari aşamalarıyla bedele ilişkin adli aşamaları aynı şekilde uygulanacaktır. Sadece irtifakın niteliğinden kaynaklanan bedele ilişkin değer düşüklüğü hesabı gibi bazı farklılıklar söz konusudur. Bunun yanında 2942 sayılı Kanun çerçevesinde kamulaştırmaz el atmalara ilişkin ilgili hükümler irtifaklara uygulanır. Kanunun geçici 6. maddesine göre³⁰ kamulaştırılmaksızın kamu hizmetine ayrılan taşınmazların bedeline ilişkin hükümde, taşınmazlar üzerine el atmaktan başka bunlar üzerinde irtifak kurmaktan da bahsetmektedir. İrtifak yoluyla kamulaştırmaz el atma olarak isimlendirilebilecek bu durumda irtifak niteliğindeki sınırlama kamulaştırmaz el atma yoluyla ve hukuka aykırı bir şekilde oluşturulmuş olacaktır³¹.

İdare hukukunda, geneli kamulaştırma usulüne göre kurulmakla birlikte, kendi özel kanunlarında bazı farklı özellikler gösteren irtifak türleri

²⁹ Eroğlu Durkal, s. 36.

³⁰ “Kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış olmasına rağmen 9/10/1956 tarihi ile 4/11/1983 tarihi arasında fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen veya irtifak hakkı tesis etmek suretiyle malikin rızası olmaksızın fiili olarak el konulması sebebiyle, mülkiyet hakkından doğan talepler, bedel talep edilmesi hâlinde bedel tespiti ve diğer işlemler bu madde hükümlerine göre yapılır. Bu maddeye göre yapılacak işlemlerde öncelikle uzlaşma usulünün uygulanması dava şartıdır.”

³¹ Özdemir, İdari İrtifaklar, s. 108; İlgili maddede olağan kamulaştırma usulünden farklı olarak idarenin hukuka aykırı işleminden dolayı maliki mağdur edebilecek gariyetten ve taksitle ödeme gibi bazı düzenlemeler yer almaktadır. Burada ilginç bir nokta, ilgili düzenlemenin 9/10/1956 tarihi ile 4/11/1983 tarihleri arasındaki el atmaları kapsıyorken geçici 19. maddede getirilen yeni bir hükümle 4/11/1983 tarihinden 28/7/2021 tarihine kadar olan el atmalar için de idare lehine benzer kuralların getirilmesidir. Anayasa Mahkemesinin bu konuda çeşitli iptal kararlarına rağmen idarenin fiilen kamulaştırma veya irtifak sonucunu doğuran hukuka aykırı el atmaları için kanun koyucunun ısrarla benzer düzenlemeler yaptığı görülmektedir; AYM, T. 13.11.2014, E. 2013/95, K. 2014/176, (<https://www.lexpera.com.tr/>); AYM, T. 13.11.2014, E. 2013/95, K. 2014/176 (<https://www.lexpera.com.tr/>); AYM, T. 27.06.2024, E. 2024/4, K. 2024/129 (<https://www.lexpera.com.tr/>).

bulunmaktadır. Bunlar ilgili kamu hizmeti alanlarında kamu hizmetinin ihtiyaçlarından kaynaklanan bazı hükümler öngörerek kamulaştırma usulünden ayrılabilir ya da kamulaştırma usulüne göre daha dar kapsamlı uygulamalar getirebilir. En yaygın idari irtifaklardan olan imar irtifakları³² böyledir. 3194 sayılı Kanun’a göre (m. 14)³³ imar planlarını uygulamakla yükümlü idareler bu planların uygulanmasını sağlamak amacıyla taşınmazın belirli yüzey, yükseklik ya da derinliğinde kamu yararı amacıyla irtifak kurabilir. Yine idareler taşınmaz malikinin onayı halinde bedelsiz irtifak hakkı vererek de bedelsiz irtifak kurabilecektir. Burada esasen kamulaştırma usulüyle kurulan bir irtifaktan bahsedilmekte olup sadece irtifakın kurulmasında yetkili idareler bakımından ve irtifakın amacı bakımından bir farklılık bulunmaktadır. Buna göre imar irtifakları belediyenin yetkili olduğu alanlarda belediyenin yetkili organı tarafından, il özel idaresinin yetkili olduğu alanlarda valilik tarafından yapılacak, ayrıca sadece imar planlarının uygulanması sırasında ve uygulanması amacıyla kamu yararına yönelik olarak kurulacaktır. Bunun dışında doktrinde imar irtifakları, belirsiz sayıdaki taşınmazları etkileyerek genel sınırlama niteliğinde kurulabilecek şekilde bir beldenin genel yararına olarak taşınmaz mülkiyetine getirilen kamu yararı amaçlı inşaat kısıtlamaları olarak da tanımlanmıştır³⁴.

C. İzin Yoluyla İrtifak Kurulması

İdare hukukunda diğer yaygın irtifak türleri maden irtifakları ve turizm irtifaklarıdır. Bunlar her ne kadar idareler tarafından verilen izinle kurulan irtifaklar olsa da esasen özel kişiler lehine oluşturulmaktadır. Bilindiği gibi 2942 sayılı Kanun gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri için kamulaştırma yapılmasına izin vermektedir (m. 2)³⁵. Maden irtifakının³⁶ kurulabilmesi için 3213 sayılı Maden Kanunu’nda, madencinin maden arama süresi içinde Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü’ne başvuruda bulunması gerektiği ifade

³² Erkün, s. 35; Artukmaç, s. 328.

³³ “Belediye veya valilikler, imar planlarının uygulanması sırasında, bir gayrimenkulün tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen saha, yükseklikte ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir. Belediyeler veya valilikler, mümkün olan yer ve hallerde mal sahibinin muvafakatiyle, bedelsiz irtifak hakkı verme karşılığında, bedelsiz irtifak hakkı tesis edebilir.”

³⁴ Kalabalık, s. 663; Abbes Belghith, s. 41.

³⁵ “İdare: Yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzelkişilerini, kamu kurum ve kuruluşlarını, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerini,... ifade eder.”

³⁶ Özdamar, s. 323.

edilmiştir (m. 46). Turizm irtifakları ise 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nda düzenlenmiş olup (m. 8) turizmin gelişmesi ve turizm yatırımlarının teşvik edilmesi amacıyla özel kişiler ve kamu kurumları lehine bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları dahil olmak üzere irtifak hakkı kurulmasını sağlamaktadır. Burada, bahsedilen diğer idare hukuku irtifak türlerinden farklı olarak özel kişilere ait taşınmazlar üzerinde değil kamu taşınmazları üzerinde bir irtifak kurulması söz konusudur. İdari aynı hak olarak tanımlanan bu uygulamada özel kişinin idarenin tanıdığı belirli izin ve imtiyazlar neticesinde kamu taşınmazı üzerinde elde ettiği hak, özel hukuk anlamında bir aynı hak olarak ortaya çıksa da medeni hukukun aynı haklara tanıdığı tüm hukuki sonuçları göstermez³⁷. Nitekim bu konuda Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’te görüldüğü üzere kamu hukukunda düzenlenen mevzuat ile medeni hukuktaki mevzuat arasında farklılıklar oluşmuş ve bunlar eleştiri konusu olmuştur³⁸. Turizm irtifakları konusundaki benzer durum ormanlar üzerinde kurulan orman irtifakları bakımından da söz konusudur. Anayasanın 169. maddesinin ormanların kamu yararı amacıyla irtifaklara konu olmasına izin vermesinin bu irtifakları bir özel hukuk irtifakı yapıp yapmayacağı tartışılmış ve kamu malı olan ormanlar üzerinde özel kişilere irtifak hakkı verilmiş olsa da bunların esasen kamu yararı amacıyla oluşturulduğu; kamu mallarının özel hukuktan ayrı kullanım rejimine tabi olduğu, hukuki sonuçlarının da esasen kamu hukuku alanında doğacağı ifade edilmiştir³⁹.

D. Özel Hukuk İrtifaklarının Kamulaştırılması

İdarenin kamulaştırma yoluyla irtifak kurmasından başka mevcut bir özel hukuk irtifakını kamulaştırması yoluyla kamu hizmetlerini görmesi mümkündür. İrtifak kamulaştırması olarak ifade edilen bu durum çoğu kez ilk defa kurulan kamulaştırma yoluyla irtifaklarla karıştırılmakta ve kavramsal olarak onların yerine kullanılmaktadır. Buna karşın iki irtifak türü 2942 sayılı Kanunda birbirinden kavramsal olarak ayrılmış ve bir taşınmaz üzerinde ilk defa kamulaştırma yoluyla irtifak kurulması “İrtifak hakkı kurulması” başlığı altında 4. maddede düzenlenirken, irtifak kamulaştırması, özel kişiye ait mevcut olan bir irtifakın kamulaştırılabilmesi anlamında 3. maddede düzenlenmiştir. Dolayısıyla irtifak kamulaştırmasında kamulaştırma yoluyla irtifaktan farklı olarak TMK’da düzenleme bulan bağımsız ve sürekli aynı haklardan mecra

³⁷ Onar, s. 1337.

³⁸ Işıkal, s. 624.

³⁹ Usluoğlu, s. 206-207.

hakkı, kaynak hakkı, üst hakkı gibi mevcut irtifak haklarının kamulaştırılması gerekmektedir. Bu yönüyle özel hukuk irtifaklarının kamulaştırılması yoluyla da idare hukuku irtifakları doğabilmektedir.

III. FRANSIZ İDARE HUKUKUNDA İRTİFAK KAVRAMININ DÖNÜŞÜMÜ VE İDARİ İRTİFAK KAVRAMININ DOĞUŞU

Bilindiği gibi Türk idare hukuku kaynağını Fransız hukukundan almaktadır⁴⁰. Nitekim bir kamu hukuku dalı olarak idare hukukunun doğuşu da Fransa’da gerçekleşmiştir. Fransa’da ise önce idari yargı ortaya çıkmış, ardından idare hukuku gelişmiştir⁴¹.Günümüzde Türk idare hukukunda Fransız idare hukukunun etkisi zamanla azalmış olsa ve yer yer Anglo-Sakson ya da Alman idare hukukundan esinlenen konular söz konusu olsa da⁴² özellikle temel kavramların kullanımı bakımından önemi yadsınamaz. Fransa’da idare hukukunun doğuşu 1789 Devriminden sonra tarihsel süreç içerisindeki ihtiyaçlardan kaynaklanmıştır. 1789 sonrası idari ve adli işlerin ayrılığında sonra (1790) Fransız Danıştay’ına (Conseil d’État-1799) kişiler ile idare arasındaki uyumsuzluklarda kesin karar verme yetkisinin verilmesiyle (1872) ve hukuk fakültelerinde idare hukuku derslerinin zorunlu hale getirilmesiyle modern anlamda idare hukuku ortaya çıkmıştır⁴³. İdare hukukunun ortaya çıkışıyla, temel kavramlarının isimlendirilmesinde, diğer kadim hukuk dallarına göre yeni bir hukuk dalı olmasının etkisi kendisini göstermiş ve birçok idare hukuku konusunun özellikle medeni hukuk kavramları üzerinden şekillendirildiği ya da uyarlandığı görülmüştür. İdari vesayet (la tutelle administrative), idari sözleşme (le contrat administratif), idari sorumluluk (responsabilité administrative) gibi kavramlar buna örnektir. Medeni hukuk kavramları üzerinden şekillenen diğer bir idare hukuku konusu da idari irtifak (servitude administrative) olmuştur. Türk hukukunda benzer bir uygulama eğilimi görüldüğünden irtifak kavramının Fransız idare hukukundaki dönüşümüne bakmak yararlı olacaktır.

⁴⁰ Gözler, C. 1, s. 68.

⁴¹ Çağlayan, s. 84.

⁴² Yıldırım/Çınarlı/Azak, s. 41; Gözler, C.1, s. 68.

⁴³ Çağlayan, s. 88.

A. Ancien Régime Dönemi

Ancien Régime kavramı, Fransa'da 1789'daki devrim öncesi mutlak monarşi dönemi eski düzeni ifade etmek için kullanılmaktadır⁴⁴. Fransızlar her ne kadar 1789'daki devrimle geçmişin izlerini özenle ortadan kaldırmak ve tarihlerini ikiye ayırmak amacıyla bir girişimde bulunmuş olsalar da bugünün Fransa'sındaki sosyal, siyasi ve hukuki kurumların kaynağı Ancien Régime dönemine uzanmaktadır. Bu bakımdan bugünün Fransa'sının kurumlarını incelemenin doğru yolu mezarında yatan Fransa'yı gözden geçirmek olacaktır⁴⁵. Nitekim idari irtifakların da modern bir kurum olmadığı ve bazı örneklerinin 19. yüzyılın başlarına ve hatta Ancien Régime dönemine dayandığı ifade edilmektedir. Buna göre devrimden çok önce, 1607 yılında Kral 4. Henri'nin fermanıyla kamu gücü tarafından kamu yararına irtifaklar oluşturulmuştur⁴⁶. Bunların ilk örneği trafik yararına ya da kamu yolları yararına irtifaklar olarak da isimlendirilen geri çekme irtifakıdır (servitude de reculement). Geri çekme irtifakları, idari makamların denetimindeki kamu yolları ile bu yolların sınırındaki özel kişilere ait taşınmazlar arasında sınır çizgisini belirlemek ve özel kişilerin bitki, çit, duvar, yapı gibi müdahalelerle kamu yollarına ve yol üzerindeki trafiğe zarar vermesini önlemek için oluşturulmuştur. Dolayısıyla geri çekme irtifakları komşu taşınmaz maliklerine yönelik birtakım yükseklik sınırları ile faaliyet ve inşaat kısıtlamaları getirmiştir⁴⁷.

1607 yılında belirlenen bu ilkeler çerçevesinde benzer uygulamalar modern Fransız hukukunda uygulanmaya devam edilmiş, 1935 yılında bir kanun hükmünde kararnameyle⁴⁸ ve daha sonra Fransız Karayolu Kanunu'yla (Code de la voirie routière, m. L114-1) idare lehine görünürlük irtifakları kurulmasına izin verilmiştir. Görünürlük irtifakları (servitudes de visibilité) ile karayolunun maddi varlığının korunmasından ziyade, üzerindeki trafik güvenliğinin sağlanması amacıyla kavşak, viraj gibi tehlikeli noktalarda komşu taşınmazların müdahalesine yol açabilecek kullanım alışkanlıklarının kısıtlanması söz konusudur⁴⁹. Türk hukukunda benzer kamu yararı amaçlarıyla

⁴⁴ Çağlayan, s. 85.

⁴⁵ De Tocqueville, s. 1.

⁴⁶ Piquemal, s. 21.

⁴⁷ Bousquet, s. 7.

⁴⁸ İlgili kararname 1989 yılında ilga edilmiş ve yerine Fransız Karayolu Kanunu'nda görünürlük irtifakları başlığıyla benzer bir düzenleme getirilmiştir, Code Code de la voirie routière, (<https://www.legifrance.gouv.fr>, Erişim Tarihi: 27.04.2026).

⁴⁹ Gillet-Lorenzi/Traoré, s. 72.

taşınmaz malikleri için getirilen sınırlamalar bulunmaktadır. Ancak bunlar bizim mevzuatımızda bir tür irtifak olarak görülmekten ziyade kanuni bir ödev olarak düzenlenmiştir. Örneğin 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nda karayolları kenarında veya dışında trafik levhalarına zarar verilmesi, şeklinin değiştirilmesi ya da görünürlüğünün engellenmesi yasaklanmış, trafik için engel veya tehlike teşkil edecek direk, ışık, parmaklık, çeşme gibi yapı veya işaretlerin kullanılması yaptırıma tabi tutulmuştur (m. 16)⁵⁰. Yine Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte geri çekme mesafesi düzenlemesiyle akaryakıt, sıvılaştırılmış gaz ve diğer tehlikeli madde depolarının cephe hattının karayolu sınır çizgisine belirli mesafelerde yapılması gerektiği hüküm altına alınmıştır (m. 26).

Ancien Régime döneminde ilk uygulamaları ortaya çıkan bu tür taşınmaz sınırlamalarının bazı nedenlerle doktrinde idari irtifak olarak kabulü ve idare hukukunun bir konusu olarak ele alınması gecikmiştir. İlk başta idare hukukunun kendisinin de bu dönemde henüz kurumsallaşmamış olması düşünülebilir. Ancak bu sınırlamaların kamu hukukunun bir konusu olduğunun kabulünde yaşanan gecikmelere diğer bazı teknik nedenleri eklemek gerekmektedir. Nitekim 19. yüzyıla kadar idari irtifaklar esasen medeni hukuktan doğan sınırlamalar olarak görülmüş ve medeni hukukçuların ilgi alanına terk edilmiştir. İdari irtifaklar, medeni irtifaklar gibi kişiler lehine bir taşınmaz sınırlaması olarak değerlendirilmiş, sadece kamu yararı amacının ona özgün bir özellik katmadığına inanılmıştır. Kaynakların idari irtifaklar olarak işlediği konuların medeni hukuktan türetilen kurumlar olduğu iddia edilmiştir. Sonuç olarak bunların incelenmesi ve açıklanması görevi özel hukuk uzmanlarına bırakılmıştır. Dolayısıyla uzun süre kamu hukuku irtifaklarına yönelik gelişmeler medeni hukuk çalışmaları dışında pek fazla gündeme gelmemiştir. Medeni hukukta ise daha çok ikincil bir yer işgal etmiştir⁵¹. Bu bakımdan Ancien Régime döneminde idare hukuku irtifaklarının uygulama olarak doğduğunu ancak teorik olarak kurumsallaşmadığını ifade etmek gerekmektedir.

⁵⁰ “Karayolu dışında, kenarında veya karayolu sınırı içinde, trafik işaretlerinin görülmelerini engelleyecek, anlamlarını değiştirecek veya güçleştirecek, tereddüte sebep olacak veya yanıltacak ve trafik için tehlike veya engel yaratacak şekilde levhalar, ışıklar, işaretlemeler ile, ağaç, direk, yangın musluğu, çeşme, parmaklık gibi yapı elemanları veya benzerlerini dikmek, koymak veya bulundurmak yasaktır.”

⁵¹ De Bieusses, s. 17.

B. Code Civil Dönemi

Fransa’da kamu yararına kurulan irtifakların idare hukukunun konusu olmasını ve idari irtifak statüsüyle müstakil bir alan kazanmasını sağlayan kanuni düzenleme Fransız Medeni Kanunu (Code Civil) olmuştur. 1804 yılında çıkartılan Fransız Medeni Kanunu Avrupa’da yürürlüğe konulan ilk önemli medeni kanun çalışmasıdır⁵². Bu yönüyle hem medeni hukuk alanında hem kamu hukuku alanında önemli yeniliklere alan açmıştır. İdari irtifakların doğuşunu sağlayan 649. maddesi⁵³ bunun önemli örneklerinden biridir. Fransız Medeni Kanunu’nun ilgili hükmüne göre özel kişilerin yararına kurulabilen dar anlamda teknik irtifak hakları yanında, kanunla kamu yararına yönelik irtifaklar kurulabilir. Hüküm kısa ve basit gibi görünse de 637. maddeden itibaren diğer teknik irtifak haklarını düzenleyen hükümler arasında yeri düşünüldüğünde bu yönüyle kamu hukuku irtifaklarına özerklik sağlamaktadır⁵⁴. Devam eden maddede (m. 650)⁵⁵ idari irtifakların kanuniliğinden ve önemli bazı idari irtifak türlerinden bahsedilmiştir⁵⁶. Kamu yollarının inşası veya onarımı, nehir ve diğer su kaynakları kıyılarında geçişin sağlanması gibi kamu yararı içeren mülkiyet sınırlamalarının idari irtifaklar yoluyla sağlanması, klasik irtifak haklarından daha geniş bir sınırlama alanı olarak değerlendirilmiştir. Bu süreçten sonra idari irtifakların klasik medeni irtifaklarla bağlantısı tamamen ilkesel kalmış, kaynağı artık medeni hukuk olmaktan çıkıp çeşitli kamu hukuku kanunları olmuştur. Özellikle 1958’den sonra yapılan kanuni düzenlemelerle idari irtifakların genel görünümü değişmiş, uygulaması artırılmış ve idari irtifaklara kamu yararı amacıyla kamulaştırmanın hukuki rejimine benzer bir rejim kazandırma eğilimi oluşmuştur⁵⁷.

Nitekim idari irtifaklar Fransız hukukunda klasik irtifakların medeni hukuk kaynaklı özelliklerinden ayrılan birçok farklı özellik göstermiştir. En başta klasik irtifaklardaki taşınmaza bağlı irtifak kuralları idari irtifaklar için geçerli değildir. İdari irtifaklar belirli bir kişi ya da taşınmaz lehine kurulmak zorunda olmayıp genel olarak kamu yararına sadece bir taşınmazı

⁵² Gaudemet/Gürsoy, s. 292.

⁵³ “Kanunla kurulan irtifaklar kamusal, yerel veya kişisel yararlar amacıyla konulur.”

⁵⁴ Chantraine, s. 38.

⁵⁵ “Kamu yararı ya da belde yararı için kurulan irtifaklar, devlet mülkiyetindeki akarsular boyunca yaya geçişi, yolların yapımı ya da onarımı ile diğer kamu veya imar yapılarını amaçlar. Bu tür irtifaklarla ilgili her ayrıntı, özel kanunlar ya da özel yönetmeliklerle düzenlenir.”

⁵⁶ Code Civil, (<https://www.legifrance.gouv.fr>, Erişim Tarihi: 19.02.2026).

⁵⁷ Piquemal, s. 24.

yükümlü kılmak üzere ya da belirli bir kamu alanını korumak için belirsiz sayıda taşınmazı yükümlü kılmak üzere kurulabilir⁵⁸. Sözleşmeyle kurulamaz, aynı hak oluşturmaz ve istisnaları olmakla birlikte taşınmaz mülkiyetindeki sınırlama için bir bedel gerektirmez⁵⁹. İdarenin tek taraflı zorlamasıyla ve idari işlemleriyle uygulanır. İdare bu işlemleri için yetkiyi idari irtifakların düzenlendiği ilgili özel kanunlarından almaktadır. Kamu mallarını koruma fonksiyonundan dolayı kamu düzenine katkı sağlar. Taşınmaz maliklerinin idari irtifaklarla ilgili yükümlülüklerini ihlal etmeleri ya da kısıtlamaların uygulanmasını engellemeleri halinde idari ve cezai yaptırımlarla karşı karşıya gelmesi söz konusudur. Bu konuda ortaya çıkabilecek uyuşmazlıklarla ilgili görevli yargı kolu klasik irtifaklardaki gibi adli yargı değil, idari yargıdır⁶⁰. Bu gibi farklılıklarla özerkleşen idari irtifaklar, Fransız idare hukukunda bir süre sonra kentsel planlama irtifakları ve kamu yararı irtifakları şeklinde iki temel kategoride incelenmeye başlanmıştır. Kentsel planlama irtifakları imar planlarının uygulanmasını sağlamak ve belde halkı yararına olmak üzere taşınmazlar üzerinde kısıtlamalar oluşturan idari irtifaklardır. Kamu yararı irtifakları ise idari irtifakların özel bir türü olarak kentsel alanlar dışındaki askeri, kültürel, doğal alanların korunmasını sağlamak üzere kurulur⁶¹.

Fransız hukukunda idari irtifakların şekillenmesi, özellikle idare hukukunun bağımsız bir disiplin olarak ortaya çıkmasından sonra tamamlanmıştır. Fransız Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden bu yana birçok kamu hukuku kanunuyla idari irtifaklar düzenleme altına alınmış ve yaygın bir uygulama alanı bulmuştur. En başta kamu tüzel kişilerinin mülkiyet kullanımıyla ilgili genel esasları belirleyen kanunda (Code général de la propriété des personnes publiques) kamu mallarının muhafazası ve kamu yararına kullanımının sağlanması için kanuni ilkeler çerçevesinde idari irtifaklar oluşturulabileceği belirtilmiştir (m. L2131-1)⁶². Kanuna göre kamuya açık bir su yolu veya göle sınır olan taşınmaz malikleri belirli bir mesafeye kadar ağaç dikemez, çit veya başka engeller kuramazlar (m. L2131-2). Fransız İmar Kanunu'nda (Code de l'urbanisme m. L105-1)⁶³ herhangi bir bedele

⁵⁸ De Bieusses, s. 24.

⁵⁹ Foulquier, s. 265.

⁶⁰ Lavialle, s. 119.

⁶¹ Abbes Belghith, s. 42.

⁶² Code général de la propriété des personnes publiques, (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes>, Erişim Tarihi: 19.02.2026).

⁶³ “Bu Kanun hükümlerine dayanılarak kurulan; yol, hijyen, estetik veya başka amaçlarla ilgili

tabi olmadan idari irtifaklar oluşturulabileceği hüküm altına alınmıştır⁶⁴. Fransız Çevre Kanunu'nda (Code de l'environnement) kamunun ekonomik yararı için boru hattı yapımı ya da işletilmesi çalışmalarında idare lehine irtifaklar belirlenebileceği düzenlenmiştir (m. L555-25). Fransız Ulaşım Kanunu'na göre (Code des transports) toplu ulaşım hatlarının korunması, sağlıklı çalışması, bakım ve onarımı için idari irtifaklar uygulanabilecektir (m. L2113-1). Bundan başka orman alanları, askeri alanlar, kültür varlıkları ve alanlarıyla ilgili kanunlarda da idari irtifaklarla ilgili hükümler yer almaktadır. Dolayısıyla günümüzde idari irtifaklar, Fransız idare hukukunun mevzuata dağılmış ve onlarca çeşidi bulunan önemli bir inceleme alanıdır. İdari irtifak konusu Fransa'da idare hukukunun gelişim sürecine benzer teorik evreler geçirmiş, hatta bir yönüyle idare hukukunun doğuşunu hızlandıran, ondan daha erken dönemde ortaya çıkan bir kurum olmuştur.

IV. TÜRK İDARE HUKUKUNDA İRTİFAK KAVRAMININ DÖNÜŞÜMÜ VE KAVRAMSAL ÇELİŞKİLER

Türk idare hukukunda irtifak kavramının geçirdiği değişim, ilk başta Fransız hukukundaki süreçlerden çok farklı değildir. Diğer birçok kavram gibi, idare hukukuyla ilgili Fransız hukukundan esinlenen kavramlardan biri idari irtifak kavramı olmuştur. Ancak zamanla Türk hukukunun kendi özgün uygulama alanı, içtihadi anlayışı ve anayasal değişiklikler sonucunda idari irtifak kavramının içeriğinde ve doğurduğu hukuki sonuçlarında Fransız hukukundan ayrılan yönler ortaya çıkmıştır. Bu bakımdan 1961 Anayasasındaki düzenlemeler dönüm noktası niteliğinde sayılabilir. İlgili düzenlemelerin lafzında ve yorumlanmasında çeşitli tartışmalı noktalar bulunsa da idari irtifakların Türk hukukundaki uygulamasını ve yargı içtihatlarındaki şeklini genel olarak belirlediği görülmektedir. Dolayısıyla Türk idare hukukunda irtifak kavramının dönüşümünü anlayabilmek için 1961 Anayasası öncesi ve sonrası arasında bir sınır çizmek faydalı olacaktır.

A. 1961 Anayasası Öncesi Dönem

1961 Anayasası'nın yürürlüğe girmesi anayasal tarihimizde önemli bir eşiktir. 1924 Anayasasından kalan hükümet sistemini değiştirmesi, Cumhuriyet

olan ve özellikle toprak/arsa kullanımı, yapıların yüksekliği, her parseldeki bina yapılmış ve yapılmamış alan oranlamaları, bazı bölgelerde ve bazı yol kenarlarında inşaat yasağı, binaların farklı bölgelere ayrılması gibi konuları ilgilendiren irtifaklar hiçbir tazminat hakkı vermez.”

⁶⁴ Jacquot/Priet/Marie, s. 203.

Senatosu’nu düzenleyerek çift meclisli yasama sistemini getirmesi, kuvvetler ayrılığını düzenlemesi, Anayasa Mahkemesi’nin oluşturulmasını sağlaması önemli yeniliklerindendir⁶⁵. Çalışma kapsamındaki idari irtifakları bir kurum olarak düzenlemesi bu yeniliklerden bir tanesidir. Karşılaştırmalı hukukta yabancı anayasalara bakıldığında idari irtifak kavramının bir anayasada düzenlenmesi olağan bir durum değildir. 1961 Anayasası’na kadar bizde de idari irtifak kavramı anayasal anlamda ya da kamu hukuku anlamında çok fazla üzerinde durulan bir konu olmamıştır. 1924 Anayasası idari irtifak kavramına yer vermemiş, kavram yargı kararlarında kendine çok fazla yer bulamamıştır⁶⁶. Konunun ele alınması teorik boyutuyla daha çok doktrinin ilgi alanında olmuştur. Bu yönüyle Türk idare hukukunda konu Fransız hukukunda idari irtifak kurumu çerçevesinde incelenmiştir. Fransız hukukunda bile idari irtifakların uygulamasının yeni yeni yaygınlaşmaya başladığı bir dönemde Türk hukukunda özgün özellikler göstermesi veya kanuni düzenlemelerle hukuki rejiminin netleşmesi beklenemezdi. Bundan dolayı Türk idare hukukunun önde gelen hukukçuları idari irtifakları Fransız hukukunda olduğu gibi geniş anlamda irtifaklar olarak değerlendirmiş ve onlara teknik irtifak kavramını aşan bir anlam yüklemiştir.

İdari irtifaklar konusunda nispeten geniş bir değerlendirmede bulunan ve çokça atıf alan yazarlardan Onar, kamu yararına veya kamu mallarının menfaatleri namına özel mülkiyete dahil taşınmazlar üzerine konulan sınırlamaları idari irtifak olarak tanımlamış, bunların bir takım inşaat yasakları, bina yükseklik sınırlamaları, imar kısıtlamaları, çeşitli olumsuz edim yükümlülükleri ya da para borçları şeklinde⁶⁷ uygulanabileceğini

⁶⁵ Özdemir, Çift Meclisli Yasama, s. 73.

⁶⁶ Bunun yanında ilgili dönemde idare lehine irtifak uygulaması kamulaştırma mevzuatı kapsamında bulunmakta olup 6830 sayılı Kanun çerçevesinde bazı hallerde taşınmazın üstünde ve altında idare namına irtifak hakkı ile sınırlandırılmasının kamu hizmet ve teşebbüsünün yürütülmesi için gerekebileceği ifade edilmiştir. Bu kapsamda Kanun gerekçesinde de “Bilfarz yolların veya yaya kaldırımlarının genişletilmesi için binaların zemin ve bodrum katlarından lüzumlu olan kısımları, veya havai bir hat geçirilmesi için muayyen bir kattan (irtifadan) enine, boyuna ve derinliğine kadar lüzumlu olan kısım üzerinde idare lehine irtifak hakkı tesis olunmakla hem idarenin görmesi icabeden hizmetin görülmesi, hem de gayrimenkul sahibinin hakkının fazla zayi olmaması temin edilmiş olur. Medeni Kanunun 644’ncü maddesi hükmüne istisna teşkil eden bu halin kabulü bugünkü âme hizmetlerinin genişlemesiyle müterafik olarak, umumi ve fert menfaatlerinin zaruri bir neticesi olduğu da şüpheden varestedir.” denilmiştir, (<https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d10/c013/tbmm10013101ss0300.pdf> Erişim Tarihi: 01.05.2026).

⁶⁷ Onar, s. 1352.

belirtmiştir⁶⁸. Giritli/Bilgen/Akgüner, idari irtifakları kamu ya da kamu malı yararına özel mülkiyete giren taşınmazlar üzerine kanunla konulan sınırlamalar olarak tarif etmiş ve bu sınırlamalarla malikin mülkiyet hakkından doğan haklarının bir bölümünün ya da tümünün kısıtlanacağını ifade etmiştir⁶⁹. Esin, kamu malları veya kamu yararı için özel taşınmazlar üzerinde çeşitli sınırlama ve kayıtlamalarla idari irtifaklar oluşturulabileceğini, bunların bir kısmının kamulaştırma yoluyla da kurulabileceğini değerlendirmiştir⁷⁰. Artukmaç, idari irtifaklarla malikin kullanma ve yararlanma yetkisinin kamu lehine olmak üzere sınırlandığını ve bu suretle idare lehine bir irtifak doğduğunu, bunların en yaygın türünün imar irtifakları olduğunu tespit etmiştir⁷¹.

Benzer şekilde idari irtifakları imar hukuku odaklı ve Fransız hukuku kaynaklı değerlendiren Erkün, idari irtifakların medeni hukuk irtifaklarından farklı olarak idare hukuku doktrininde bir takım hak ve yetkiler kategorisi oluşturduğunu, medeni irtifaklardan kaynağı ve içeriği bakımından çok farklı olduğunu belirtmiştir. Buna göre medeni irtifaklar maliklerinin rızasıyla bir bedel karşılığında oluşurken idari irtifaklar maliklerin iradesinin dışında ve üstünde olup çoğu zaman bu rızaya rağmen ortaya çıkar. Bir bedel karşılığı gerektirmez, kanundan ya da kanuna dayanan diğer mevzuat veya imar planı gibi idari tasarruflardan doğar. Medeni irtifaklar ihlal edildiğinde adli yargıda talep ve dava yetkisi bulunmaktadır. Ancak idari irtifakların ihlalinde idari yargıya gidilir. Yine medeni irtifaklar aynı bir hak iken idari irtifaklar kamu hukuku karakteri taşıyan belirli bir kamu malı veya kamu hizmetinin lehine olan idari tasarruflardır⁷². Özyörük de idari irtifakları kamu faydası için

⁶⁸ “Âmme emlâkinin veya amme menfaatinin icapları bu neviden irtifakları icap ettirebilir. Ancak bu irtifaklar bir kanunla veya kanuna müstenit idarî kararlarla konulabilir. Yani irtifak idarî bir karara istinat ediyorsa bunun sebep unsuru bir kanunun tesbit ettiği bir durum veya icap olmak lâzım gelir. Mevzuatımız arasında idarî irtifaklar doğuran birtakım hükümler mevcuttur: İmar Kanunu ve Hıfz-ı Sıhhat Kanunu, Askerî Memnu Mıntikalar Kanunu gibi mevzuat bu neviden irtifaklar tesis etmiş bulunmaktadır. Bu kanunlara müsteniden yapılan şehir plânları veya idarî kararlar bu irtifakları muayyen sahalardaki mülkler üzerinde husule getirir. Yani bunların medenî irtifaklar tarzında tesis edilmelerine ve tapu sicillerine kayıt ve tescillerine lüzum yoktur ve bunlar kendilerini doğuran idari zaruret ve icaplarla mukayyet-tirler.” Onar, s. 1355.

⁶⁹ Giritli/Bilgen/Akgüner, s. 836; Yazarlara atfedilen eser, 1961 öncesinde basılmış olmasa da yazarlarından İsmet Giritli 1961 Anayasası’nın hazırlık aşamasında bulunmuş hukukçular arasında olduğundan ve fikirleri yansıtılmak istendiğinden burada incelenmiştir.

⁷⁰ Esin, s. 82.

⁷¹ Artukmaç, s. 328.

⁷² Erkün, s. 37-38.

veya kamusal alan lehine bazı taşınmazlara yükletilmiş irtifak hakları olarak değerlendirmiş ve özel hukuktaki irtifaklar gibi bir yararlanan-yükümlü taşınmaz ilişkisinin var olmadığını savunmuştur. Buna göre eski eserler, madenler, taş ocakları, ormanlar, askeri bölgeler idari irtifakların kurulabilmesi mümkün olan alanlardır⁷³.

Görüldüğü gibi 1961 Anayasası öncesinde idari irtifak algısı Fransız idare hukukundaki idari irtifak kavramıyla benzer bir içerik taşımaktadır. İdari irtifakların geniş anlamda değerlendirilmesi, medeni hukuk irtifaklarından ayrılan yönlerinin belirlenmesi, bazen başlı başına kanunlarda bazen de kamulaştırma yoluyla idari tasarruflarla oluşturulabileceği yönündeki tespitler bunu ispatlamaktadır. İdari irtifakların doktrinde bu şekilde değerlendirilmesi daha sonraki dönemlerde yüksek yargı kararlarında da yer yer görülmüştür. Ancak bu kararlar sayıca azınlıkta bulunup genellikle 1961 Anayasası, hatta 1982 Anayasası sonrası döneme aittir.

B. 1961 Anayasası Sonrası Dönem

1961 Anayasası'nın yürürlüğe girmesi ile idari irtifak kurumu hukukumuzda ilk defa anayasal düzeyde düzenleme alanı bulmuştur. 1961 Anayasası'nın "Kamulaştırma" başlıklı 38. maddesinin ilk halinde "Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların, kanunda gösterilen esas ve usullere göre, tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya veya bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir" denilmiştir⁷⁴. 1488 sayılı Kanun'la getirilen değişiklikte ilgili maddede "kamulaştırmaya veya bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya" ifadesi "kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya" şeklinde değiştirilmiştir. Türkçe dil kurallarına göre bu bağlaç değişikliği esasen anlamı etkileyen ve değiştirebilen bir fonksiyona sahip olmakla birlikte gerekçeden veya kanun koyucunun iradesinin yorumundan herhangi bir anlam değişikliğinin irade edildiğini söylemek güç görünmektedir. 1961 Anayasası'nın yürürlüğe girdiği dönemde yürürlükte bulunan 6830 sayılı İstimlak Kanunu'nda idari irtifak kavramından değil idareler tarafından "irtifak hakkı tesisi"nden bahsedilmiştir (m 4)⁷⁵.

⁷³ Özyörük, s. 25-26.

⁷⁴ 1961 Anayasası, (<https://www.anayasa.gov.tr/tr/mevzuat/onceki-anayasalar/1961-anayasasi/>, Erişim Tarihi: 22.02.2026).

⁷⁵ "İstimlâk ile kastedilen gayenin yerine getirilmesi için gayrimenkulün mülkiyetinin istimlâki yerine, kâfi geldiği takdirde gayrimenkulün muayyen kısım ve irtifai veya kaynaklar üzerinde

1961 Anayasası'nın idari irtifakla ilgili maddesi 1982 Anayasası'nın 46. maddesinde özü itibarıyla tekrar edilmiş ve "Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir" denilmiştir. 1982 Anayasası'nın yürürlükte bulunduğu mevcut dönemde uygulanan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda yine idari irtifak kavramı yerine kamulaştırmanın alternatifi olarak idareler tarafından irtifak hakkı kurulması kavramından söz edilmiştir (m. 4)⁷⁶.

Hem 1961 Anayasası'nda hem 1982 Anayasası'nda idari irtifakların kamulaştırma başlığı altında düzenlenmesi, bu maddelerde kamulaştırma yetkisi, usulü ve bedel tespitine odaklanılıp idari irtifakların Fransız hukuku kaynaklı teorisine uygun ve özgün ayrıntılarının düzenlenmemiş olması, onu kamulaştırmaya bağlı bir usul ve dar anlamda bir irtifak gibi göstermiştir⁷⁷. Nitekim 1961 Anayasası'nda kamulaştırma ve idari irtifak kurma yetkisinin yer aldığı maddenin (m. 38) esasen hakkın özüne dokunan, mülkiyet ilişkisini ortadan kaldıran ya da ilişkiden doğan yetkilerin bir kısmını donduran veya ilişkiyi paraya çeviren özel halleri düzenlediği; mülkiyet hakkının ancak kamu yararıyla ve kanunla sınırlanabileceğini ifade eden maddenin ise (m. 36)⁷⁸ hakkın özünü ihlal etmeyen, genel yetkilerin kullanıldığı, genel düzenleme niteliğindeki kanunla sınırlama halleri düzenlediği belirtilmiştir⁷⁹. Bu yönüyle Anayasa'nın teknik anlamdaki irtifaklarla geniş ve genel nitelikteki idari irtifaklar arasında bir ayrım yaptığı; 36. maddedeki genel sınırlama yetkisiyle yasamanın ve yürütmenin düzenlemeleriyle ödüne dönüşmeyen, kamu yararı amacıyla getirilen sınırlamaların 1961 Anayasası öncesi dönemde idari irtifak olarak isimlendirilebilecekken 38. maddede idari irtifakların kapsamı daraltıldığı için artık bunun mümkün olmadığı ifade edilmiştir⁸⁰. Benzer

istimlak yolu ile irtifak hakkı tesis olunabilir."

⁷⁶ "Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir."

⁷⁷ Özdemir, İdari İrtifaklar, s. 34.

⁷⁸ "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

⁷⁹ Özücü, Bazı Öneriler, s. 53.

⁸⁰ Özücü, Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı, s. 309.

yönde özel kişilere ait taşınmaz mülkiyeti üzerinde kamu ya da kamu malı yararına getirilen tüm sınırlamaların idari irtifak olarak isimlendirilmesinin doğru olmadığı, Türk idare hukuku doktrininde bu tür kamu hukuku kaynaklı sınırlamaların her ne kadar bazı yazarlarca idari irtifak olarak isimlendirilse de, gerçek ve teknik anlamda idari irtifakların bugünkü anayasal düzende özel kişilerin mülkiyeti altındaki belirli taşınmazlar üzerinde kamu hizmetlerinin görülmesi amacıyla ve kamu yararı için kamulaştırma yoluyla kurulmuş irtifaklar olduğu ileri sürülmüştür⁸¹.

İdari irtifakların kamulaştırma kapsamına sıkıştırılamayacağını düşünen görüşlere göre ise idari irtifaklar medeni hukuktaki teknik irtifaklardan farklıdır ve bir tür basit irtifak hakkıymış gibi görülmesi hatalıdır. İdari irtifaklar şehir planlamaları, sağlık kurullarının faaliyetleri, kamu mallarının ve özellikle askeri alanların çevresinde tedbirler alınması için kanunla uygulanan, genel ve objektif kısıtlamalar içerdiği için herhangi bir bedel gerektirmeyen sınırlamalardır⁸². Esasen kamulaştırma yoluyla kurulan irtifak bir idari irtifak değil, medeni hukuk anlamındaki irtifak hakkıdır⁸³. Dolayısıyla tartışma konusunu ortaya çıkaranın Anayasa'daki idari irtifak düzenlemesi olduğu ileri sürülebilir. Fransız hukuku kaynaklı orijinal idari irtifak kavramının geniş ve objektif anlamda hukuki sonuçları söz konusuysen Anayasa'da belirtilen ve kamulaştırma usulüyle oluşturulan idari irtifakların, ya da bazı yazarların ifadesiyle idare tarafından kurulan medeni irtifak haklarının dar, teknik anlamda ve bireysel hukuki sonuçları söz konusudur. Bu noktada Onar'ı idare hukuku otoritesi olarak saygıyla ve bu alana katkılarından dolayı minnetle anarken idari irtifaklar konusundaki doktrin, mevzuat ve içtihat karışıklıklarında payı olduğunu da belirtmek gerekir. Nitekim kendisi bir idare hukukçusu olarak 1961 Anayasası'nın yazıcılarından olmasına ve daha önceki dönemde geniş, objektif, genel nitelikte idari irtifak konusunu eserlerinde ayrıntılı bir biçimde incelemesine rağmen, 1982 Anayasası'nda aynı şekilde tekrar edilen 1961 Anayasası'ndaki idari irtifakları kamulaştırma kapsamında düzenlemiş, kapsamını daraltmış veya en azından bu konuda doğabilecek tartışmaları göz ardı etmeyi irade etmiş görünmektedir⁸⁴.

⁸¹ Boulanger, s. 2284.

⁸² Bilgen, s. 140.

⁸³ Gözler, C. 2, s. 1010

⁸⁴ Onar'ın idari irtifaklarla ilgili görüşlerinin ayrıntıları için bakınız; Onar, s. 1352-1357.

Bir üçüncü yol olarak ya da Türk idare hukukunda tartışılacak başka konu yokmuş gibi bir de bu kıyıda köşede kalmış konuda tartışmaya girmek istemeyerek, bazı yazarlar, hem dar anlamda ve kamulaştırma kapsamında hem de geniş anlamda ve Fransız hukukundaki teorik boyutuyla idari irtifak uygulamasının varlığını kabuletmektedir. Buna göre idari irtifaklar kamulaştırma usulü kapsamında bedeli karşılığında bireysel olarak kurulabileceği gibi imar uygulamaları kapsamında kamu alanlarıyla özel taşınmazların hizalanması, yapı yaklaşma mesafesi belirlenmesi, yapılaşma yasağı, bina yükseklik sınırlaması, taşınmazlar üzerinde genel sağlık kurallarından kaynaklanan sınırlamalar şeklinde de kendini gösterebilir⁸⁵. Buna göre kaynağını 1961 Anayasası'nda 36. maddede, 1982 Anayasası'nda 35. maddede mülkiyet hakkının kanunla kamu yararına sınırlanabileceğini belirten hükümden alan ve genel sınırlamalar şeklinde uygulanan idari irtifaklar geniş anlamda idari irtifaklar; kaynağını 1961 Anayasası'nda 38. maddede, 1982 Anayasası'nda 46. maddede kamulaştırma başlıklı hükümden alan teknik anlamda uygulanan idari irtifaklar dar anlamda idari irtifaklardır⁸⁶. Benzer yönde bir yaklaşımda idari irtifakların günümüzdeki uygulaması, Fransız hukukundaki kentsel planlama irtifakları-kamu yararı irtifakları ayrımında olduğu gibi ikiye ayrılarak incelenmekte, taşınmaz üzerinde kamulaştırma yöntemiyle getirilen sınırlamaların kamulaştırma yoluyla kurulan idari irtifaklar; beldenin genel yararı ve imar faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi için düzenleme yöntemiyle getirilen sınırlamaların imar irtifakları olduğu ifade edilmiştir⁸⁷.

İçtihat boyutuna bakıldığında, yüksek yargı kararlarında son yıllarda Anayasa'daki idari irtifak hükmünün uygulanmasında kamulaştırma odaklı bir yaklaşım benimsenmekte, idari irtifakların idare hukukundaki teorisine ve arka planına yönelik geniş anlamda değerlendirmelere nadiren rastlanmaktadır. Taşınmaz mülkiyeti sınırlamalarında bedel tespiti yönünden kararlar veren Yargıtay, isabetli bir şekilde, idari irtifak kavramını kullanmadan ilgili idare lehine irtifaklardan söz etmekte ve bir aynı hak niteliğindeki daimi irtifak ya da geçici irtifak konularında değerlendirmelerde bulunmaktadır⁸⁸. Yargıtay'ın inceleme konusu yaptığı idare lehine irtifaklar genelde enerji nakil hatları nedeniyle özel kişiye ait taşınmazdaki değer düşüklüğüyle ilgilidir. Nitekim arazi üzerinde irtifakı konu alan bir kararında dava konusu taşınmaza net

⁸⁵ Kalabalık, s. 663; Yıldırım/Çınarlı/Azak, s. 456.

⁸⁶ Yasin, s. 168.

⁸⁷ Kalabalık, s. 663.

⁸⁸ Y. 5. HD, T. 20.3.2025, E. 2024/9182, K. 2025/3710, (<https://www.lexpera.com.tr/>).

geliri esas alınarak değer biçilmesi, dava tarihinde geçerli olan resmi veri listesi, taşınmazın niteliği, tamamının yüzölçümü, geometrik durumu, enerji nakil hattı güzergahı ve irtifak hakkına konu olan bölüm dikkate alınarak değer düşüklüğü oranı belirtilmek suretiyle irtifak hakkı karşılığının tespit edilip davacı idare adına irtifak hakkı tesisi ile tapuya tesciline karar verilmesi hukuka uygun görülmüştür⁸⁹. Yine 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre taşınmazın belirli bir bölümünün kamulaştırılması belirli bir bölümü üzerinde de geçici irtifak hakkı kurulması ve bunların bedellerinin tespit edilip kullanım haklarının davacı idare adına, mülkiyet hakkının ise Hazine adına tescili istemine ilişkin bir kararında konuyu sadece taşınmaza değer biçilmesi bakımından ele alıp idari irtifak boyutuna değinmemiştir⁹⁰.

Danıştay ve Anayasa Mahkemesi kararlarında ise idari irtifaklardan açıkça bahsedilmekle birlikte bunlar sadece kanun hükmüne atıftan ibaret kalmakta, idari irtifakların hukuki sonuçları, uygulama alanı ya da teorik tartışmalarını içermemektedir. Nitekim Danıştay'ın idari irtifakları kamulaştırma usulü kapsamında ele aldığı bir kararında idarenin idari irtifak kurmaya yetkili olduğu tespit edildikten sonra doğal gaz boru hattı projesinin gerçekleştirilmesi amacıyla güzergaha isabet eden taşınmazlar ile söz konusu proje kapsamında inşa edilecek sabit tesisler, ulaşım yolları, katodik koruma hatları ve anot yataklarının yapımı amacıyla ihtiyaç duyulan taşınmazların mülkiyet şeklinde ya da idari irtifak kurulmak suretiyle Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırma işlemine tabi tutulabileceğinden bahsedilmiştir⁹¹. Anayasa Mahkemesi kararlarında daha çok Yargıtay'la paralel şekilde mülkiyet hakkı üzerinde değerlendirmeler yapılmakta, idari irtifak kavramı sıkça kullanılsa da bunların idare hukuku yönüne pek fazla değinilmemektedir. Bu yönde bir kararında Anayasa Mahkemesi Anayasa'nın 46. maddesinin birinci fıkrasında gerek kamulaştırmada gerekse idari irtifak kurulmasında taşınmazın gerçek karşılığının ödeneceğinin hükme bağlandığını hatırlatmış ve kamu yararı ile malikin menfaatleri arasındaki dengeyi kuracak bedelin taşınmazın gerçek karşılığı olduğunu tespit etmiştir⁹². Kamulaştırma yapılmaksızın

⁸⁹ Y. 5. HD, T. 16.1.2025, E. 2024/5781, K. 2025/728, (<https://www.lexpera.com.tr/>).

⁹⁰ Y. 5. HD, T. 15.4.2025, E. 2024/7966, K. 2025/5095, (<https://www.lexpera.com.tr/>).

⁹¹ D. 6. D, T. 13.2.2025, E. 2024/442, K. 2025/607, (<https://www.lexpera.com.tr/>).

⁹² "...Bunun yanında taşınmazın imar planında kamu hizmetine ayrılması mülkiyet hakkını hukuken ortadan kaldırmamakla birlikte malikin mülkiyet hakkından doğan yetkilerini önemli ölçüde kısıtlamaktadır. Bu bağlamda kamu hizmetine ayrılmasından dolayı taşınmaz

veya idari irtifak tesis edilmeksizin taşınmazlar üzerinden Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi'nin enerji nakil hattı geçirdiği bir olaya ilişkin de kamulaştırmasız el atmanın şartlarının doğduğunu ve malik için tazminat gerektiğini belirtmiştir⁹³.

İçtihat boyutunda, son yılların yüksek yargı kararlarında Anayasa'daki idari irtifak hükmünün uygulanması bakımından kamulaştırma odaklı bir yaklaşım benimsenmekle birlikte bazen idari irtifakların idare hukukundaki teorisine ve arka planına yönelik geniş anlamda değerlendirmelere de rastlanmaktadır. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu menfaat ihlalinin tespitini yaptığı bir kararında idari tasarruf niteliğindeki imar planlarının aile, toplum ve çevreyi daha yaşanılabilir kılmak ve sağlıklı bir ortam yaratmak adına mülkiyet sınırlamaları ve idari irtifaklar öngörebileceği ortaya konulmuştur⁹⁴. Danıştay başka bir kararında özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde kamu ya da kamu mallarının yararı için oluşturulacak çeşitli sınırlamaların idari irtifakların kapsamına gireceğini, doğrudan kanunla ya da yönetmelik gibi düzenleyici işlemlerle idari irtifak kurulabileceğini ve uyuşmazlık halinde denetimlerinin idari yargı yerlerinde yapılabileceğini hüküm altına almıştır⁹⁵. Bir Uyuşmazlık Mahkemesi kararında, benzer yönde, kamu yararı düşüncesiyle özel kişilere ait taşınmazlara getirilen yükümlülüklerin idari irtifak hakları olarak tanımlandığı görülmüştür⁹⁶. Diğer bir Uyuşmazlık Mahkemesi kararında ise idari irtifaklar, kamu idaresinin tasarrufundaki kamu hukukuna tabi kamu emlakı olarak ifade edilmiştir⁹⁷. Anayasa Mahkemesi bir kararında idari irtifaklar konusunda geniş anlamdaki irtifak tanımını kullanmış ve bunların özel taşınmazlardaki mülkiyet hakkından kaynaklanan bazı ikincil

üzerinde inşaat yapılması mümkün olmadığı gibi bu durumun satış, bağış, ipotek ve diğer irtifak haklarının tesisi yönünden yapılacak işlemler ve taşınmazın rayiç değeri bakımından da olumsuz etkileri vardır.” AYM GK, T. 16.1.2025, E. 2024/135, K. 2025/20, (<https://www.lexpera.com.tr/>).

⁹³ “Başvurucu, Mersin'in Gülnar ilçesinde bulunan taşınmazların malikidir. Başvurucunun taşınmazları üzerinden 1983 yılı sonrasında kamulaştırma yapılmaksızın veya idari irtifak tesis edilmeksizin enerji nakil hattı geçirilmiştir. Başvurucu 27/7/2016 tarihinde Gülnar Asliye Hukuk Mahkemesinde (Mahkeme) Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketine (TEİAŞ) karşı kamulaştırmasız el atma sebebiyle tazminat davası açmıştır.” AYM, 1. B., T. 16.9.2025, B. No 2020/15487, Havva Gül Yıldız Başvurusu (<https://www.lexpera.com.tr/>).

⁹⁴ DİDDK, T. 19.10.2001, E. 2000/954, K. 2001/683, (<https://www.lexpera.com.tr/>).

⁹⁵ D. 8. D, T. 04.07.2011, E. 2011/2581, K. 2011/3456, (<https://www.lexpera.com.tr/>).

⁹⁶ UM, T. 08.07.2019, E. 2019/343, K. 2019/469, (<https://kararlar.uyusmazlik.gov.tr/>).

⁹⁷ UM, T. 29.04.1991, E. 1991/2, K. 1991/2, (<https://kararlar.uyusmazlik.gov.tr/>).

yetkileri kısmi olarak ya da bütünüyle sınırladığını eklemiştir⁹⁸.

Türk idare hukukunda irtifak kavramının kullanımının başlangıcından bugüne oldukça farklı bir noktaya geldiği açıkça görülmektedir. Fransız hukukundan alınan idari irtifak kavramının bugün aynı çerçevede kalmadığı ya da en azından kapsamının daraldığı söylenebilir. Önemli olan, idare hukukunda irtifak kavramının medeni hukuktaki anlamıyla kullanılmasının bir sorun teşkil edip etmediğidir. İdare hukuku irtifakları ister geniş anlamda Fransız hukukundaki kaynağına uygun olarak idari irtifaklar olarak görülsün, ister Anayasamızdaki düzenleniş yeri ön plana alınarak idareler tarafından kamulaştırma yoluyla kurulan medeni hukuktaki irtifak hakları olarak görülsün bir idari irtifak kavramı gerçeği bulunduğu ve bunun çerçevesinin çizilmesi gerektiği açıktır. Nitekim idarenin idare hukuku kurallarıyla kamu yararına bir kamu hizmeti için gösterdiği hiçbir faaliyete tam anlamıyla özel hukuk kurumlarının işletilmesi mümkün değildir. Kamu yararına kurulan irtifaklar, genel düzenleme niteliğinde sınırlamalar da getirirse, kamulaştırma kapsamında sınırlamalar da getirirse hiçbir zaman bir tür basit medeni hukuk irtifakı olarak görülemez. Bu durum medeni hukuktaki irtifak haklarının hukuki sonuçlarıyla örtüşmez. İdare hukuku irtifakları medeni hukuktaki irtifak haklarından farklı olarak rızaya dayalı kurulmaz. Kişisel yarar amacı taşımaz. İdari işlemler aracılığıyla uygulanır. Kurulması bakımından tapuya tescili şart değildir. İhlalleri halinde sadece tazminat değil, kamu malına zarardan dolayı ceza hukuku yaptırımları da uygulanır. Kaldı ki sadece idarelerin kamu gücüyle özel taşınmazlar üzerinde kamu lehine getirdiği sınırlamaların değil, kamu taşınmazları üzerinde istisnai olarak özel kişiler lehine getirilen sınırlamaların bile medeni hukuktaki irtifak haklarından ayrıldığı; bu irtifakların üzerinde kurulduğu kamu taşınmazlarının niteliğini değiştirmeyeceği için tahsis amacına aykırılık halinde idarenin tek taraflı çeşitli yetkilere sahip olacağı ifade edilmiştir⁹⁹.

Bu bakımdan idare hukuku irtifaklarını ifade etmek için idari irtifak kavramı kullanıldığında bunun kamulaştırmayla ve bu kapsamda medeni hukuk irtifaklarıyla karıştırılmasını önleyecek şekilde bir değerlendirme gereklidir. Bunun için en başta 1982 Anayasası'ndaki idari irtifak kavramının yerinin değiştirilmesi ya da çerçevesinin belirlenmesi yerinde olacaktır. Nitekim Anayasa'nın mülkiyet hakkının kamu yararı için sınırlandırılmasının

⁹⁸ AYM, T. 16.03.2016, E. 2015/2, K. 2016/19, (<https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr>).

⁹⁹ Yasin, s. 176.

genel şartlarını düzenleyen 35. maddesi idari irtifak kavramı için daha doğru bir yerdir. Bununla birlikte kamulaştırmayı düzenleyen 46. maddede idari irtifak kavramı, 35. maddeyle ilişkisi ve sınırı ortaya koyulmak şartıyla kullanılabilir. Türk Hukukunun günümüz mevzuat ve içtihatlarında 35. madde kapsamında getirilen sınırlamalar idari irtifak kategorisinde görülmediği için bu sınırlamaların her biri ayrı bir sınırlama rejimi düzenlemekte, bu ise mülkiyet hakkı bakımından belirliliği güçleştiren, malikleri onlarca farklı idare ve kamu hizmeti faaliyetinin hedefi yapan bir ortam oluşturmaktadır. İdari irtifakların kamu hukukundan kaynaklanan taşınmaz sınırlamalarının ortak rejimi olarak belirlenmesi; hukuki sonuçlarının, çerçevesinin, çeşitlerinin ve ortak özelliklerinin Anayasa'nın yönlendirmesiyle ve bir kanun eliyle düzenlenmesi bu bakımdan faydalı olacaktır. Şunu da ifade etmek gerekir ki içtihatlarla doğmuş idare hukukunu ve onun kurumlarını tamamen mevzuat üzerinde okumak ya da değiştirmek idare hukukunun doğasına uygun değildir. Nitekim idare hukuku ilkelerinin, teorilerinin ve yerleşik kurumlarının dikkate alınmadan artan şekilde kanuni düzenlemelerin yapıldığı günümüz Türk hukukunda, bu durum idare hukukunun saygınlığını daha da azaltacaktır. Dolayısıyla anayasamız ve diğer mevzuatımızda idari irtifak kavramının idare hukukundaki özüne uymayan bir şekildeki düzenlenişini sorunsuz görmek zor görülmektedir.

SONUÇ

İrtifak kavramı günlük dilde sadece hukuki anlamda kullanılan özel bir kavramdır. Hatta denilebilir ki Batı dillerinde irtifak kavramı yerine kullanılan kelimeler bile günlük dilde bazı farklı alanlarda kullanılabilirken, Türk dilinde sadece hukuki bir anlam ifade etmek üzere kullanılabilen teknik bir kavram olmuştur. Bu bakımdan irtifak kavramıyla irtifak hakkı kavramı hemen hemen birbirinin yerine kullanılabilir şekilde özdeştir. İrtifak hakkı, medeni hukukun bir konusu olarak özellikle taşınmaz mülkiyetinin özel kişilerin yararına sınırlanmasında kullanılan bir yoldur. İrtifak hakkının idare hukukunun konusu olması kamu hizmetlerinin görülmesi usullerinin ve yöntemlerinin değişmesi sonucu mümkün olmuştur. Zaman içinde birçok kamu hizmetinin özel kişilere gördürülmeye başlanması ve idarenin bizzat gördüğü kamu hizmetlerinde özel kişiler gibi davranması ya da özel kişilerin hukuki ilişkilerindeki kurumları kullanması olgusuyla birlikte irtifak kavramı idare hukukunda daha çok işlev görmeye başlamıştır. Günümüz Türk idare hukukunda irtifakların yaygın kullanım alanları arasında imar faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi, enerji nakil hatlarının oluşturulması, su, kanalizasyon,

doğalgaz boru hatlarının kurulması, madencilik faaliyetleri için geçiş haklarının sağlanması, turizm amacıyla çeşitli kamu malları üzerinde özel kişilere işletme hakkının verilmesi sayılmaktadır. Dolayısıyla idare hukuku irtifakları çoğunlukla özel kişilerin taşınmazlarını idare veya doğrudan kamu lehine sınırlayan hukuki bir imkanken kamu yararının bulunması şartıyla kamu taşınmazları üzerinde özel kişiler lehine kullanılabilen bir imkan da yaratmaktadır. İdare hukuku irtifaklarının başlıca hukuki kaynaklarını Anayasa'nın kamulaştırmaya ilişkin düzenlemesi, 4721 sayılı TMK'nın irtifak hakları ve kamu hukuku sınırlamalarına ilişkin düzenlemesi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun idare lehine irtifak kurulmasına yönelik hükümleri oluşturmaktadır.

İrtifak kavramının idare hukukunda doğuşu ve dönüşümünü anlamak, Fransız hukukundaki seyrini izlemeyi gerektirmektedir. İdare hukukunda idari irtifak olarak isimlendirilen ilk uygulama 17. yüzyılda bir fermanla oluşmuş ve kamu yararına yönelik olarak karayolları kenarındaki taşınmazların kısıtlanmasını konu almıştır. İlgili kamu hukuku kısıtlaması bugün hem Fransız hukuku mevzuatında hem Türk hukuku mevzuatında yer almaktadır. Kamu yararına irtifakların bu ilk örneğinden sonra Fransa'da ilerleyen süreçte idare hukukunun bağımsız bir hukuk dalı olarak ortaya çıkması ve Fransız Medeni Kanunu'nda kamu yararı irtifaklarına yönelik düzenlemelerin yapılması idare hukuku irtifaklarının önünü açmış ve idari irtifak kavramının kurumsallaşmasını sağlamıştır. Fransız hukukunda imarla, kamu tüzel kişilerinin mülkiyet tasarruflarıyla, çevreyle, ormanlarla, askeri alanlarla, ulaşım ve diğer birçok özel alanla ilgili kanunlarda idari irtifaklar düzenlenmiştir. Genel hukuki rejiminde idari irtifakların genel olarak kamu yararına ya da bazı kamu mallarının korunması amacıyla özel kişilere ait taşınmazların kısıtlanması için kurulabileceği, olağan dışı değer kayıpları oluşturmamakla herhangi bir bedel ya da tazminat gerektirmeyeceği, ihlalleri halinde çeşitli cezai ve idari yaptırımlar uygulanacağı ve uyuşmazlıklarda idari yargıya gidileceği tespit edilmiştir. Bu bakımdan mevzuat boyutuyla hem idari irtifakların genel sınırları çizilmiş hem de kendi özel kanunlarında birçok idari irtifak türü belirlenmiştir. İdari irtifakların Fransız hukukunda teorik olarak da geniş bir şekilde incelendiği, özelliklerinin belirlendiği ve çeşitli görüşlerin şekillendiği görülmektedir. Buna göre doktrinde kentsel planlama irtifakları ve kamu yararı irtifakları ayırımı gidilmiş, imar faaliyetleriyle ilgili irtifakların imar mevzuatından, kamu yararı irtifaklarının kendi özel kanunlarından kaynaklandığı ifade edilmiştir.

Türk hukukunda irtifak kavramının dönüşümü, yaklaşım ve düzenleme tercihlerinin farklılığı nedeniyle biraz daha belirsiz ve çelişkili olmuştur. Nitekim hukuk devleti ilkesi, sosyal hakların genişletilmesi, demokrasinin geliştirilmesi gibi birçok alanda ülkemizin önünü açan 1961 Anayasası, ilginç bir şekilde ilk defa düzenlediği idari irtifaklar konusunda idare hukuku bakımından sorunlu bir durum ortaya koymuştur. Dolayısıyla bu alanda idare hukukuna katkı sağlamak yerine sorun üretmiştir denilebilir. 1961 Anayasası'nda kamulaştırmanın bir yan ürünü ya da alternatifi gibi düzenlenen hükümle idari irtifaklar alanında o ana kadar Türk hukukunda gelişen ve gelişmeye devam eden teorik çerçeve daralmaya gitmiş ve ilgili kazanımlar özel kanunların konuyu ele alış şekilleri nedeniyle heba edilmiştir. Böylece hem doktrinin hem yargı yerlerinin yorumlayıp geliştirerek uyuşmazlık çözümlerinde anahtar olarak kullanabilecekleri bir kavramın kapsamı daralmak zorunda kalmıştır. Esasen 1961 Anayasası'nın ve 1982 Anayasası'nın idari irtifakları düzenleme biçiminden, başlı başına onun kamulaştırmadan ayrı ve kendi başına bir hukuki rejim oluşturamayacak olduğunu çıkarmak tam olarak mümkün olmasa da ilgili maddelere dayanarak özel kanunların konuyu sadece kamulaştırma bakımından düzenlemesi anayasalarımızda idari irtifakla ilgili bir sorun olduğunu ortaya koymaktadır. İdari irtifakların hem idare hukukundaki teorisine uygun olması hem de kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamalarının genelini yansıtmaları bakımından anayasalarımızdaki mülkiyet hakkını ve onun kamu yararına sınırlanmasını düzenleyen genel hükümde adının geçmesi daha doğru olurdu. Bu şekilde anayasada kamulaştırma başlığı altında da idari irtifaklardan bahsedilmesinde ve idari irtifakların bir çeşidinin kamulaştırma yoluyla kurulan idari irtifaklar olarak görülmesinde bir sorun olmayacaktır.

Nitekim doktrinde idarenin idari irtifak kurmasıyla medeni hukuk anlamında irtifak hakkı kurması arasında fark bulunduğunu ve birine kamu hukuku kuralları birine özel hukuk kuralları uygulanacağını belirten görüşlere rağmen idari irtifakların kamu hukukundan kaynaklanan genel ve objektif mülkiyet kısıtlamaları yanında kamulaştırma yoluyla mülkiyet kısıtlamalarını da kapsadığı söylenebilir. Konuyla ilgili bu ikisinin bir arada uygulandığı imar uygulamalarını ele almak faydalıdır. Örneğin imar planlarının uygulanması amacıyla imar mevzuatı kapsamında binaların birbirine mesafesi, yola mesafesi, kat yükseklikleri sınırlanmakta hatta bazen düzenleme ortaklık payı gibi uygulamalarla mülkiyetin aynına müdahale edilmektedir. Bunun yanında kamulaştırma usulüyle belirli idareler tarafından imar irtifakları kurulabilmektedir. İki uygulama arasında temel

fark kamulaştırma usulü uygulandığında mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının karşılığı olan bedelin ödenmesi zorunluluğudur. Bedel haricinde ikisinde de kamu yararının gerektirdiği hallerde idarenin tek taraflı işlemleriyle kanunilik ilkesi çerçevesinde sınırlamalar getirilir. Bu bakımdan anayasadaki hükmün değiştirilmesi başta olmak üzere kanuni mevzuat değişiklikleriyle idari irtifakların kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamaları için genel bir hukuki rejim haline getirilmesi gerektiği söylenebilir.

Gerçekten de Türk hukukunda kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamalarının bir adının olmasında ve ortak bir hukuki rejiminin belirlenmesinde idari irtifak kavramı çözüm yolu olarak ortaya çıkmaktadır. Mülkiyet hakkı üzerinde imar faaliyetlerinden doğan kısıtlamalar, kamulaştırma yoluyla kurulan irtifaklar, geçici işgaller, askeri yasak bölge ilanları, sit alanı kararları, kıyı kenar çizgisi uygulamaları, kamu yararına nakil ve geçiş hatları gibi onlarca sınırlama türü bulunmaktadır. Bu kamusal sınırlamaların ortak bir rejimi olmayıp her biri kendi özel kanunlarında düzenlenmiş durumda ve kendi başına hukuki rejim oluşturmaktadır. Bazıları kamu mallarının korunması bazıları ilgili kamu hizmetlerinin görülmesi için getirilmektedir. Bunların sayısı o kadar çoktur ki bazen taşınmaz malikleri birden fazla kamusal sınırlamaya maruz kalmakta ve daha sonra da tekrar maruz kalıp kalmayacağını öngörememektedir. Yine idareler taşınmazlar üzerinde ihtiyaç duydukları kullanım ya da sınırlamaları birbirinden habersiz aynı anda uygulayabilmekte, bu şekilde idareler için de zaman ve emek kaybına yol açan uyuşmazlıklar doğabilmektedir. Halbuki Fransız hukukunda olduğu gibi idari irtifakların genel kamu yararına ya da kamu malları yararına kanunla konulan tüm sınırlamaları içine alan bir kavram olarak ele alınıp kanuni düzenlemelerle kamusal sınırlamaların ortak hukuki rejimi haline getirilmesi hem kamu tüzel kişileri hem özel hukuk kişileri açısından birçok soruna çözüm olacaktır.

Kanuni düzenlemede idari irtifakların ortak tanımı, özellikleri, diğer özel kanunlara dağılmış türleri ortaya konulduktan sonra hangilerinin bedel gerektirip gerektirmeyeceği ve hangilerinin diğerlerinden önce geleceği tespit edilmelidir. Kamusal sınırlamaların etki alanı mülkiyet hakkı olduğuna göre hakkın özünün ihlal edilmemesi, sınırlandırılmasında kamu yararı karşısında kişisel yararın yok sayılmaması, malikler açısından hukuki öngörülebilirlik sağlanması için temel kurallar koyulması gerekecektir. Özellikle kamusal sınırlamanın genel ya da özel olmasına göre kamulaştırma zorunluluğunu gerektirip gerektirmeyeceğine yönelik somut kurallar belirlenmesi önemlidir.

Yine idareler arasında çeşitli kamu malları ya da kamu hizmeti alanları için kamu yararlarının yarışmasına mahal vermemek adına ilgili kamusal sınırlamaların genel türleri ortaya konularak aralarında öncelik sırası belirlenmelidir. Bu sayede bir kamu yararına faaliyet için belirli bir taşınmaz üzerinde birden fazla kamusal sınırlama getirilerek hem malik hem idareler açısından oluşabilecek sorunlar önceden öngörülebilir hale gelecektir. İdarenin irtifak ve diğer mülkiyet sınırlamalarına ilişkin ülkemizin örnek alabileceği benzer düzenlemeler bazı Avrupa ülkelerinde de görülmektedir. Bu bakımdan ilgili mevzuat çalışmalarında karşılaştırmalı hukuktan yararlanmak yerinde olacaktır.

KAYNAKÇA

- Abbes Belghith, Aya, La Maîtrise Urbaine, Toulouse 1, Toulouse 2017.
- Akıntürk, Turgut/Ateş, Derya, Medeni Hukuk, 36. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2024.
- Akipek, Jale G./Akıntürk Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul 2009.
- Artukmaç, Sadık, Türk İmar Hukuku, 5. Baskı, Gürsoy Basımevi, Ankara 1979.
- Bertan, Suad, Ayni Haklar-Medeni Kanunun 618-764'üncü Maddelerinin Şerhi, C. 1, Ankara 1976.
- Bilgen, Pertev, İdare Hukuku Ders Notları İdare Malları, İstanbul 1995.
- Boulanger, Özge Didem, “Türk İdare Hukuku Doktrininde İdari İrtifak Kavramı Üzerine Tartışma ve Yorumlar”, Terazi Hukuk Dergisi, 2019, C. 14, S. 160, s. 2274-2285. (<https://www.jurix.com.tr/article/20088?u=0&c=0>, Erişim Tarihi: 22.2.2026)
- Bousquet, Georges-Henri, Des servitudes de droit administratif, Thézard, Dourdan 1932.
- Chapus, René, Droit administratif général C. 2, 15e édition, LGDJ, Paris 2001.
- Chantraine, Jean-Luc, Les servitudes d'intérêt militaire en Moselle et leurs incidences sur l'urbanisme, Université de Metz, Metz 1996.
- Çağlayan, Ramazan, İdare Hukuku Dersleri, Adalet Yayınevi, 8. Baskı, Ankara 2020.
- De Bieusses, Pierre Subra, Les servitudes administratives, Université Panthéon-Assas, Paris 1976.
- De Tocqueville, Alexis, The Old Regime And The Revolution, Harper & Brothers, New York 1856 (Çevirmen John Bonner).
- Demir, Abdullah, Hukuki Terimler Sözlüğü, Astana Yayınları, Ankara 2017.
- Düren, Akın, İdare Malları, Ankara, 1975.
- Erkün, Safa, İmar Hukuku Prensipleri, Halk Basımevi, İstanbul 1959.
- Eroğlu Durkal, Müzeyyen, Kamulaştırma Hukuku, Seçkin Yayınları, Ankara

- 2025.
- Esin, Yüksel, Danıştay'da Açılacak Tazminat Davaları, Birinci Kitap; Usul, 2. Baskı, Ankara 1971.
- Foulquier, Norbert, Droit administratif des biens, 5e édition, LexisNexis, Paris 2019.
- Gaudemet, Eugene/Gürsoy Kemal, “1804'tenberi Fransız Medenî Kanununun Fransa'da Yorumlanması”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1945, C. 2, S. 4, , s. 287-305. (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/auhfd/article/518490>, Erişim Tarihi : 19.2.2026)
- Gillet-Lorenzi, Emanuelle/Traoré, Seydou, Droit Administratif des biens, CNFPT, Paris 2007.
- Giritli, İsmet/Bilgen, Pertev/Akgüner, Tayfun, İdare Hukuku, 3. Baskı, Der yayınları, İstanbul 2008.
- Godfrin, Philippe, Droit administratif des biens, Masson, Paris 1978.
- Gonod, Pascale/Melleray, Fabrice/Yolka, Philippe, Traité de droit administratif 2, Dalloz, Paris 2011.
- Gözler, Kemal, İdare Hukuku C. 1, 3. Baskı, Ekin Yayınları, Bursa 2019.
- Gözler, Kemal, İdare Hukuku C. 2, 3. Baskı, Ekin Yayınları, Bursa 2019.
- Hermansen, Knud /Richards, Donald R., “Maine Roads and Easements”, Maine Law Review, 2018, V. 48, N. 2, s. 200-310. (<https://www.semanticscholar.org/paper/Maine-Roads-and-Easements>, Erişim Tarihi: 3.11.2025)
- Işıkal, Alper, “Kamu Arazilerinde Turizm Amaçlı Kurulmuş Üst Hakkı Üzerinde Kat Mülkiyeti (Kat İrtifakı) Kurulamamasına Yönelik Sınırlama Üzerine Eleştiri”, Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2023, C. 13, S. 1, s. 623-625. (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/akdhfd/article/1215494>, Erişim Tarihi: 19.2.2026)
- Jacquot, Henri/Priet, François/Marie, Soazic, Droit de l'urbanisme, 8e édition, Dalloz, Paris 2019.
- Kalabalık, Halil, İmar Hukuku Dersleri, 13. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2024.

- Lavialle, Christian, *Droit administratif des biens*, Presses universitaires de France, Paris 1996.
- Onar, Sıddık Sami, *İdare Hukukunun Umumi Esasları C. 2, 3. Baskı*, Marifet Basımevi, İstanbul 1952.
- Örücü, Esin, *Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı (Mülkiyet Hakkının Sınırlanması)*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İstanbul 1976.
- Örücü, Esin, “Taşınmaz Mülkiyeti Sınırlamalarına İlişkin Bazı Öneriler”, *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 1976, C. 10, S. 13, s. 47-78. (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/iumhad/article/14930>, Erişim Tarihi: 22.2.2026)
- Özdamar, Demet, “Maden Hakkı ve Maden İrtifakı”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Yayını: Prof. Dr. Mahmut Tevfik Birsel’e Armağan*, 2011, s. 319-335. (<https://hukuk.deu.edu.tr/wp-content/uploads/2020/01/D.-Ozdamar19.pdf>, Erişim Tarihi: 19.2.2026)
- Özdemir, Yücel, *İdari İrtifaklar*, Seçkin Yayınları, Ankara 2023.
- Özdemir, Yücel, “Türk Parlamento Tarihinde Çift Meclisli Yasama Sistemi Bakımından Meclis-i Ayan”, *KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2017, C.2, S.2, ss. 57-78. (<https://www.jurix.com.tr/article/8159?u=0&c=0>, Erişim Tarihi: 19.2.2026)
- Özkaya, Eraslan, *Eşya Hukuku Mülkiyet Genel Hükümler*, Seçkin Yayınları, Ankara 2022.
- Özyörük, Mukbil, *Kamulaştırma Hukuku*, Güney Matbaacılık, Ankara 1948.
- Piquemal, Marcel, *Droit des servitudes administratives Les servitudes traditionnelles*, Berger-Levrault, Paris 1967.
- Rolland, Louis, *Précis de droit administratif*, 10e édition, Dalloz, Paris 1955.
- Sayın, Yiğit, *Roma’da Köle ve Hukuku*, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2020.
- Şahin, Musa Furkan, *Taşınmaz Lehine İrtifak Hakkı*, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2023.
- Türk Hukuk Kurumu, *Türk Hukuk Lugatı, Türkçe-Türkçe*, C. 1, Yetkin Yayınları, Ankara 2021.

- Usluoğlu, Avni, “Ormanlarda Üst ve İnşaat Hakkı”, Yargıtay Dergisi, 1975, C. 3, S. 3-4, s. 203-215. (<https://www.yargitay.gov.tr/item/60/yargitay-yayinlari>, Erişim Tarihi: 19.2.2026)
- Yasin, Melikşah, “İdari İrtifaklar”, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2005, C. 4, S. 2, s. 165-203. (<https://jurix.com.tr/issue/1707?u=0&c=0>, Erişim Tarihi: 22.2.2026)
- Yaşa, Yasemin, İngilizce-Türkçe/Türkçe-İngilizce Hukuk Terimleri Sözlüğü, 8. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2021.
- Yayla, Yıldızhan, “Kamu Malı Üzerinde İrtifak Tesisi”, İdare Hukuku İlimleri Dergisi, C. 9, S. 1-3, Y. 2011, ss. 357-364. (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/iuihid/article/14712>, Erişim Tarihi: 19.2.2026)
- Yıldırım, Ramazan/Çınarlı, Serkan/Azak, Kerim, Türk İdare Hukuku Dersleri C. 1, 10. Baskı, Adalet Yayınları, Ankara 2025.

1. Finansal Destek Beyanı | Financial Support Statement

Bu çalışma herhangi bir finansal destek almadan gerçekleştirilmiştir. | This research received no financial support.

2. Çıkar Çatışması Beyanı | Conflict of Interest Statement

Yazar, çıkar çatışması bulunmadığını beyan etmektedir. | The author declare no conflict of interest.

3. Etik Kurul Onayı | Ethics Committee Approval

Bu çalışma için etik kurul onayı gerekmemektedir. | Ethics committee approval was not required for this study.

4. Yazar Katkı Beyanı | Author Contributions

Bu makale yazar tarafından tek başına hazırlanmıştır. | This article was solely authored by the writer.

5. Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı | Research and Publication Ethics Statement

Yazar, çalışmada akademik etik kurallara uyulduğunu ve herhangi bir etik ihlal bulunmadığını beyan etmektedir. | The author declare that all ethical guidelines for research and publication have been followed and that no violations have occurred.

6. İntihal Taraması ve Hakemlik Süreci | Plagiarism and Peer Review Statement

Makale, intihal programıyla taranmış ve çift kör hakemlik sürecinden geçmiştir. | This article was screened by plagiarism detection software and evaluated through a double-blind peer-review process.