

TEKİRDAĞ NAMIK KEMAL ÜNİVERSİTESİ HUKUK FAKÜLTESİ DERGİSİ <i>Tekirdağ NKÜ Law Faculty Journal</i> 		Araştırma Makalesi / Research Article DOI: 10.51562/nkuhukuk.1974005 https://dergipark.org.tr/tr/pub/nkuhukuk Gönderim/ Received: 18.06.2026 Kabul/ Accepted: 05.07.2026
Yıl/Year 2026		

TÜRK MEDENÎ KANUNU M. 837 UYARINCA TESIS EDİLEN KAYNAK HAKKI

Gülşah VARDAR HAMAMCIOĞLU*

ÖZ

Kaynak hakkı Türk Medenî Kanunu’nun 837. maddesinde üç fıkra ile düzenlenmiştir. Bu hüküm uyarınca; “Başkasının arazisinde bulunan kaynak üzerinde irtifak hakkı, bu arazinin malikini suyun alınmasına ve akıtılmasına katlanmakla yükümlü kılar (f.1). Bu hak, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilebilir ve mirasçıya geçer (f.2). Kaynak hakkı, bağımsız nitelikte ve en az otuz yıl için kurulmuş ise tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir (f.3).”

Hükümden anlaşıldığı üzere kaynak hakkı, bir kimseye başkasının arazisinde bulunan su kaynağından suyu alma veya akıtma yetkisi veren, taşınmaz lehine veya kişi lehine tesis edilebilen, kural olarak devri ve mirasçıya geçmesi mümkün, bağımsız ve en az otuz yıl süreyle tesis edilmesi halinde tapuda ayrı sayfaya kaydedilebilen bir irtifak hakkıdır.

Bu çalışmada, kaynak hakkı sözleşmesi, kaynak hakkının tesis edilmesi, hakkın ve kaynak hakkı sözleşmesinin hukukî niteliği, içerik ve kapsamı, irtifak ilişkisinde tarafların yetki ve yükümlülükleri, hakkın bağımsız ve sürekli nitelik kazanması ile hakkın sona erme düzeni incelenmiştir. Çalışmanın amacı, kaynak hakkının hukukî rejimini ve uygulamada yarattığı uyumsuzlukların çözüm yollarını ortaya koymaktır.

Anahtar Kelimeler: aynî hak, mutlak hak, irtifak hakkı, kaynak hakkı, irtifak sözleşmesi

* Doç. Dr., e-posta: gulsahvardar@gmail.com, ORCID: 0000-0001-8589-6296.

***THE RIGHT OF ACCESS TO WATER SOURCES PURSUANT TO THE TURKISH
CIVIL CODE ARTICLE 837***

Gülşah VARDAR HAMAMCIOĞLU**

ABSTRACT

The right to access to water sources is regulated in three paragraphs of Article 837 of the Turkish Civil Code. According to this provision; “*The right of access to a water source on a parcel of land owned by another encumbers such land with a servitude permitting the drawing and channelling-off of water (p.1). Unless otherwise agreed, the right is transferable and heritable (p.2). If the right of access to water is distinct and permanent, it may be recorded in the land register as immovable property (p.3)*”.

As understood from the provision, a right to access to water sources is an easement right that grants a person the authority to draw or channel-off water from a water source located on another’s parcel. It can be established in favor of immovable property or a person, and as a rule, it can be transferable and heritable, if it is distinct and permanent, can be recorded in the land register as immovable property.

This study examines contract of right to access to water sources, the establishment of the right, legal nature of the right and easement agreement, content and scope of the right, the authority and responsibility of the parties in an easement relationship, the acquisition of a distinct and permanent nature of the right, and the termination procedures of the right. The aim of the study is to reveal the legal regime of the right to access to water sources and the ways to resolve disputes arising in practice.

Keywords: real right, absolute right, easement right, right of access to water sources, easement agreement

** Associate Professor, gulsahvardar@gmail.com, ORCID: 0000-0001-8589-6296.

Extended Summary

Water has been a strategic natural resource that is both a vital necessity and at the center of agricultural and economic activities throughout human history. Pursuant to Articles 718 and 756 of the Turkish Civil Code, springs are deemed to be an integral part of the land on which they are located, and ownership of them may only be acquired together with the ownership of the land itself. However, within the framework of the authority granted by the right of ownership, a property owner may grant another person the authority to benefit from the spring on his or her property. This legal possibility is the right of access to water sources, which is regulated under Article 837 of the Turkish Civil Code and grants the right holder the authority to draw and channel-off water from a water source located on another's land. This right, which as a rule is transferable and heritable, may be recorded in the land register as a separate immovable property if it is distinct and established for a duration of at least thirty years; in this way, it transforms into an instrument of property law with high economic value.

Within the systematics of real rights, the right of access to water sources falls under the category of limited real rights and is classified among affirmative easements due to the servient owner's obligation to permit the drawing and channelling-off of water. Since the right of access to water sources is an easement that, as a rule, can be transferred and inherited, it possesses the nature of an irregular easement.

For the right to be established, first of all, a contract for the right of access to water sources, which is an obligatory transaction, must be concluded and the right must be registered.

Pursuant to Article 781 of the Turkish Civil Code, the validity of this contract depends on its execution in an official form; otherwise, the contract is absolutely null and void. Nevertheless, pursuant to Article 60 of the Notary Law, it is also possible to make a promise to establish a right of access to water sources before a notary.

Since its elements and the obligations of the parties are not explicitly regulated by law, the contract for the right of access to water sources is an innominate contract with a unique (*sui generis*) structure, and this contract can be established either with or without consideration. Upon the establishment of the right of access to water sources, the obligation with instantaneous performance arising from the contract terminates by way of performance, and upon registration of the right, the provisions of a relationship with continuous performance begin to operate.

The effects of the provisions of the contract for the right of access to water sources are divided into three groups: provisions with in rem (real) effect, provisions with property-tied obligation effect, and provisions with relative effect.

Contractual provisions regarding the content and scope of the right (the area where water will be drawn, the amount, and hour limitations), its duration, and the prohibition of transfer have an in rem effect, and these can be asserted against anyone even if they cannot be understood from the registration.

The accessory obligations of the servient owner in the form of an act to carry out, agreements between the parties regarding the maintenance expenses of the fixtures and the right holder's obligation to pay a remuneration is the nature of a property-tied obligation. These can be asserted against the new parties to the relationship. Contrary to the amendments in Swiss Law, in Turkish Law, it is not a question of including the accessory obligation in the registration; for the contractual provision to generate a property-tied obligation effect, it is sufficient for it to be included in the contract, and it does not need to be included in the registration.

Among the parties to the relationship, the fundamental obligation of the servient owner is to permit the drawing and channelling-off of water by the holder of the right of access to water sources, as well as to permit the construction of fixtures necessary for the exercise of this right, and to refrain from do anything to obstruct the exercise of the right or render it more difficult. The owner is also obliged to fulfill accessory obligations such as cleaning the water source if agreed upon in the contract, and if he or she also benefits from the fixtures, to contribute to the maintenance expenses of the facilities in proportion to his or her benefit.

The main authorities of the servient property owner are to demand the remuneration for the right of access to water sources, to request the transfer of the easement to another location on the property provided that he or she bears the cost, to request the deletion of the right if it no longer provides any value, and likewise, in the event of the partition of properties, to request the deletion of the right for the unused parcels.

The holder of the right of access to water sources is obliged to choose the method that will cause the least harm to the servient owner while exercising his or her right. Furthermore, the right holder is obliged to take the necessary measures for the use of the water and to bear the construction and maintenance expenses of the fixtures.

The authorities of the right holder, on the other hand, are to draw and channel-off water in accordance with the contract, and to construct the fixtures necessary for the exercise of the right. In addition, unless the transfer of the right is prohibited, the holder of the right of access to water sources may transfer the right to another person and may subject a distinct and permanent right of access to water sources to other transactions of disposal.

The right of access to water sources terminates by way of the deletion of the registration from the land register, the complete loss of the servient or dominant property, the expiration of the agreed duration, the death of the right holder in rights whose transfer is prohibited, and expropriation. In cases such as the expiration of the duration or death, the material existence of the right ends automatically; the deletion transaction in the register is merely declaratory.

In the event of a resolute condition inserted into the contract or the relationship between the parties becoming intolerable, the mechanism of termination for a justified reason may be operated. However, the exercise of the right to terminate for a justified reason or the fulfillment of the resolute condition does not automatically render the registration invalid; in this case, if the holder of the right of access to water sources does not consent to the deletion, a lawsuit to compel deletion must be filed pursuant to Article 716 of the Turkish Civil Code.

With the termination of the right, the holder of the right of access to water sources whose possession has ended is obliged to return the possession of the immovable property and is not liable for damages arising from ordinary use. At the stage of termination, the servient property owner, as a rule, is not obliged to pay a compensation for the necessary and useful expenses made by the right holder or for the fixtures constructed by him or her that constitute an integral part. Unless there is a contrary provision in the contract, the right holder has the authority to separate and take away accessories that can be removed without damaging the immovable property; the expense of removing the fixtures that constitute an integral part belongs to the holder of the right of access to water sources within the scope of the obligation to return the immovable property as it was on the first day.

GİRİŞ

Su, insanlığın tarihi boyunca hem hayatî bir ihtiyaç hem de ekonomik ve tarımsal faaliyetlerin merkezinde yer alan kıymetli bir doğal kaynaktır. Bu önemi nedeniyle suyun mülkiyeti, paylaşımı ve korunması, hukuk sistemleri tarafından özel düzenlemelere tâbi tutulmuştur. Türk Medenî Kanunu¹ m. 718 uyarınca “*Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar (f.1). Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer (f.2)*”. Yine TMK m. 756 uyarınca kaynaklar, arazinin bütünleyici parçası olup, bunların mülkiyeti ancak kaynadıkları arazinin mülkiyeti ile birlikte kazanılabilir. Başkasının arazisinde bulunan kaynaklar üzerindeki hak, bir irtifak hakkı olarak tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Kaynak, mülkiyet hakkının kapsamında yer almakla² kural olarak taşınmaz maliki, mülkiyet hakkının kendisine verdiği yetkilerden hareketle kaynağı sair hukukî işlemlere konu edebilir. Bunlardan biri de malikin bir kişi veya taşınmaz lehine TMK m. 837 uyarınca kaynak hakkı tesis etmesidir.

Kaynak hakkı, hak sahibine başkasının arazisinde bulunan bir su kaynağından suyu alma ve akıtma yetkisi veren bir irtifak hakkıdır. Kaynak hakkı kural olarak devredilmesi ve mirasçıya geçmesi mümkün hak niteliğinde olup, hakkın devrinin ve mirasçıya geçmesinin yasaklanması da olasıdır. Kaynak hakkı devri mümkün ve en az otuz yıl süreyle tesis edilmişse, hakkın bağımsız ve sürekli hak olarak tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına kaydedilmesi mümkündür. Bu yönüyle kaynak hakkı, sadece basit bir su alma ve akıtma yetkisi vermekten çıkıp, üzerinde ipotek tesis edilebilen, taşınmaz gibi işlem görerek devredilebilen ve ekonomik değeri yüksek bir taşınmaz hukuku enstrümanına dönüşür.

Uygulamada ve doktrinde, kaynak hakkının tesis edilmesinden sona ermesine kadarki süreçte pek çok tartışma vardır. Bu çalışmanın amacını, TMK m. 837 çerçevesinde tesis edilen

¹ Türk Medenî Kanunu, Kanun Numarası: 4721, Kabul Tarihi: 22.11.2001, RG 8.12.2001/24607.

² TMK m. 715/II uyarınca; “*Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz*”. TMK m. 754 uyarınca; “*Taşınmaz mülkiyeti hakkının kamu yararı için kısıtlanması, özellikle ... kaynak sularının korunmasına ilişkin mülkiyet kısıtlamaları, özel kanun hükümlerine tâbidir*”. TMK m. 756/III ve IV uyarınca; “*Yeraltı suları, kamu yararına ait sularıdır. Arza malik olmak, onun altındaki yeraltı sularına da malik olmak sonucunu doğurmaz (f.3). Arazi maliklerinin yeraltı sularından yararlanma biçimi ve ölçüsüne ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır (f.4)*” TMK m. 760 uyarınca “*Özel mülkiyete tâbi arazide bulunan kaynak, kuyu veya derelerden komşuların ve diğer kişilerin su içme, su alma veya hayvan sulama ya da benzer yollarla yararlanmaları özel kanun hükümlerine tâbidir. Özel kanun hükmü yoksa yerel âdet uygulanır*”.

kaynak hakkının hukukî niteliğini, tesis edilmesini, tarafların yetki ve yükümlülüklerini ve hakkın sona erme düzenini irdelemektir. Bu amaçla öncelikle kaynak hakkının irtifak hakları içindeki yeri, tesis edilmesi, ardından hakkın kapsamı, tarafların yetki ve yükümlülükleri incelenecek, son olarak hakkın sona erme düzeni ele alınarak uygulama ve doktrindeki görüşler analiz edilecektir.

I. KAYNAK HAKKININ İRTİFAK HAKLARI SINIFLANDIRMASINDAKİ YERİ

Aynî haklar, herkese karşı ileri sürülebilen, eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlayan mutlak haklardır ve mutlak haklar, hak sahibine tam yetki sağlayan mülkiyet hakkı ve sınırlı yetki sağlayan sınırlı aynî haklar şeklinde sınıflandırılır. Mülkiyet hakkı hak sahibine kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkilerini verir. Malik, mülkiyet hakkından doğan yetkilerinin bir veya birkaçına ilişkin yeni bir hak tesis edebilir, asıl haktan bağımsızlaşarak ayrılan yetkiler ise artık malik tarafından kullanılamaz ve yetkiler kural olarak malik dışında bir kişi tarafından kullanılır. Bu yolla tesis edilen yeni hak, sınırlı aynî hak niteliğindedir ve Eşya Hukuku'na hâkim sınırlı sayı ilkesi gereği bu hak; irtifak hakkı, rehin hakkı veya taşınmaz yükü olabilir. Taşınmaz maliki, irtifak hakkı sahibi karşısında, hak sahibinin kullanma ve/veya yararlanma yetkisine katlanmak veya kaçınmak; rehin hakkı sahibi karşısında, alacağını elde edemeyen alacaklının eşyayı paraya çevirme yetkisine katlanmak; taşınmaz yükü sahibi karşısında olumlu bir edimi yerine getirmek zorunda kalır.

Çalışma konusunu oluşturan kaynak hakkı irtifak hakları arasında olup bu hak, hak sahibine bir başkasının mülkiyetindeki taşınmazda yer alan kaynaktan su alma ve akıtma yetkilerini verir, dolayısıyla taşınmaz maliki de irtifak hakkı sahibinin su alma ve akıtma yetkilerine katlanır.

Kaynak hakkının hem kişi lehine hem de taşınmaz lehine irtifak olarak tesis edilmesi mümkündür (TMK m. 779; m. 837). Yine bu hak, hak sahibine sınırlı bir yetki verdiğinden irtifak hakkı sınıflandırmasında kaynak hakkı, sınırlı yetki veren irtifaklar arasındadır. Kaynak hakkı sahibi karşısında taşınmaz malikinin, kaynak hakkı sahibinin taşınmazdaki suyu alma ve akıtma yetkilerine katlanması gerektiğinden kaynak hakkı, olumlu irtifaktır.

Kaynak hakkının kural olarak devri ve mirasçılara geçmesi mümkün olduğundan (TMK m. 837/III) hak, düzensiz irtifaklar arasındadır; iradî olarak hakkın devri ve mirasçılara

geçmesinin yasaklanması da olasıdır.

Son olarak kaynak hakkı tapuda ayrı sayfaya kaydı mümkün olan irtifaklar arasında yer alır. Hakkın devrinin mümkün olduğu ve en az otuz yıl süreyle tesis edildiği hallerde kaynak hakkının tapuda ayrı sayfaya kaydı da mümkündür (TMK m. 838/III).

Kaynak hakkı bir irtifak hakkı olduğundan irtifak haklarına hâkim ilkeler; eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlama, herkese karşı ileri sürülebilme, belirlilik ve irtifak hakkının bölünmezliği, kamuya açıklık ve tescilin sebebe bağlı olması, iyiniyetin korunması, zamanaşımı ve hak düşürücü süreye tâbi olmama, sınırlı sayı ve sözleşme serbestisi birlikteliği ile kıdeme itibar ilkeleri bu hak için geçerlidir.

II. KAYNAK HAKKI SÖZLEŞMESİ VE HAKKIN TESİS EDİLMESİ

A. Kaynak Hakkı Sözleşmesi

Kaynak hakkının iradî yolla³ tesis edilebilmesi için ilk önce irtifak sözleşmesi niteliğindeki kaynak hakkı sözleşmesinin akdedilmesi, sonrasında aynî sözleşme niteliğindeki tescil talebinin ve tescilin yapılması gerekir. Kanun, kaynak hakkının hukukî sebebinin teşkil eden sözleşmeyi, doğrudan irtifak sözleşmesi olarak adlandırmamış olsa da taşınmaz lehine irtifak hakkına ilişkin “Sözleşme” başlıklı TMK m. 781 uyarınca “*İrtifak hakkının kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmesine bağlıdır*”. Bu düzenleme taşınmaz lehine irtifaklar bakımından yapılmış olsa da hangi türden olursa olsun bir kaynak hakkının iki taraflı sağlararası hukukî işlemle tesis edilmesi, kaynak hakkı sözleşmesinin varlığına bağlıdır.

Kaynak hakkı sözleşmesi bakımından bir tanım yapmak gerekirse kaynak hakkı sözleşmesi, bir tarafın kaynak hakkı tesis etme borcu altına girdiği, diğer tarafın kaynak hakkı kurulmasını talep etme yönünde alacak hakkı kazandığı sözleşmedir.

Kaynak hakkı sözleşmesi bir borçlanma işlemidir, dolayısıyla kaynak hakkı kurma sözü veren tarafın taşınmazın maliki olması zorunlu değildir. Ancak kaynak hakkı sözleşmesi TMK m. 781 uyarınca resmî şekle bağlı olup, uygulamada resmî senedin tapuda düzenlenmesinin

³ TMK m. 837 uyarınca tesis edilen kaynak hakkı, TMK m. 761’de düzenlenmiş zorunlu su hakkından (zorunlu irtifak hakkı) farklıdır. TMK m. 761 uyarınca “*Evi, arazisi veya işletmesi için gerekli sudan yoksun olup, bunu aşırı zahmet ve gidere katlanmaksızın başka yoldan sağlayamayan taşınmaz maliki, komşusundan, onun ihtiyacından fazla olan suyu tam bir bedel karşılığında almasını sağlayacak bir irtifak kurulmasını isteyebilir (f.1). Zorunlu su irtifakının kurulmasında öncelikle kaynak sahibinin menfaati gözetilir (f.2). Durum değişirse, kurulmuş irtifak hakkının değiştirilmesi veya kaldırılması istenebilir (f.3)*”.

hemen akabinde irtifak hakkının tesis edilmesi için tescil talep edilmesinin zorunlu tutulması nedeniyle bugün, malik olmayan kişinin tapuda yapılan bir kaynak hakkı sözleşmesine taraf olması hukuken mümkün olsa da fiili uygulama nedeniyle mümkün değildir⁴.

İrtifak sözleşmelerinin düzenlendiği TMK m. 781 uyarınca kaynak hakkının tesis edilmesine ilişkin sözleşmenin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmesine bağlıdır aksi halde sözleşme kesin hükümsüz olur. Ancak Noterlik Kanunu⁵ m. 60 uyarınca noterde kaynak hakkı kurma vaadi yapılması mümkün olduğu gibi noterde düzenlenen kaynak hakkı sözleşmesinin kaynak kurma vaadi olarak ayakta tutulması da mümkündür.

Kaynak hakkı sözleşmesi iki taraflı hukukî işlem niteliğini haiz olsa da bu sözleşme, eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşmedir. Dolayısıyla ivaz, bu sözleşmenin objektif esaslı noktası değildir ve sözleşmenin ivazlı veya ivazsız (bağışlama sebepli) yapılması mümkündür. Sözleşme ivazlı ise ivaz, sübjektif esaslı nokta niteliğini haiz olacağından resmî şekle dâhil edilmelidir.

Kaynak hakkı sözleşmesinde, kaynak hakkı kurma sözü veren taraf, bu borcunu yerine getirdiğinde, yani tescili talep ettiğinde, karşı tarafın da kabulüyle ve tescilin yapılmasıyla ani edim niteliğindeki kaynak hakkı tesis etme borcu sona erer. Kaynak hakkının tesis edilmesinden sonra ve kaynak hakkının devamı sırasında taşınmaz maliki kaynak hakkı sahibinin suyu almasına ve akıtmasına katlanma yükümlülüğü altına girer. Bu katlanma yükümlülüğü süreklilik arz ettiğinden yüklü taşınmaz maliki bakımından sürekli edimli sözleşme söz konusudur⁶.

Kaynak hakkı sözleşmesi veya genel olarak irtifak sözleşmesi Kanun tarafından isimlendirilmemiş olup sözleşmenin esaslı unsurları ile, tarafların hakları ve borçları da Kanun'da düzenlenmiş değildir. Bu nedenle kaynak hakkı sözleşmesi isimsiz ve kendine özgü yapısı olan (sui generis) sözleşme niteliğini haizdir. Bu nitelemeye bağlı olarak uyumsuzluk

⁴ Etem Saba Özmen, 'Tapu Daireleri Uygulamaları Üzerine Düşünceler, İstanbul Barosu Dergisi' (2012) 4 *İstanbul Barosu Dergisi* 42, 42 ff.

⁵ Noterlik Kanunu, Kanun Numarası: 1512, Kabul Tarihi: 18.1.1972, RG 5.2.1972/14090.

⁶ Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku* (Filiz Kitapevi 2024) 2822a; Halûk Nami Nomer ve Mehmet Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku* (On İki Levha Yayıncılık 2025) 1557; Osman Berat Gürzumar, *Türk Medenî Hukukundan Üst Hakkı* (Beta Basış AŞ 2001) 162; Barış Demirsatan, *Sözleşmeden Doğan Üst Hakkı Bedeli ve Bedel Borcuna Aykırılığın Sonuçları* (On İki Levha yayıncılık 2017) 40; Gülen Sinem Tek, *Yararı Kalmayan ya da Azalan İrtifak Haklarının Sona Ermesi* (On İki Levha yayıncılık 2017) 50; İpek Yücer Aktürk, *Üst Hakkı Sözleşmesi* (Yetkin Yayınları 2022) 43.

halinde, kaynak hakkın genel ve özel nitelikleri, irtifak haklarına dair genel ilkeler, sözleşmenin sürekli edimli yapısına uygun şekilde dürüstlük kuralı (TMK m. 2), iş ilişkilerinden geçerli teamüller, sözleşme türüne en çok benzeyen sözleşmeye ilişkin kurallar, böyle bir sözleşme türü yoksa Borçlar Hukuku'nun genel hükümlerin uygulanması (TMK m. 5) ve son olarak sözleşme boşluğunun varlığı halinde hâkim tarafından TMK. m. 1 uyarınca boşluğun doldurması gerekir.

Kaynak hakkı sözleşmesi bir Eşya Hukuku sözleşmesidir. Bir Borçlar Hukuku sözleşmesi kural olarak taraflar arasında alacak ve borç doğurur ve sözleşmeden doğan alacak ve borçlar sözleşme taraflar arasında nisbî etkili şekilde ileri sürülebilir. Bir irtifak hakkının hukukî sebebi olan irtifak sözleşmesi ve dolayısıyla kaynak hakkı sözleşmesi ise aynî etkili hükümler, eşyaya bağlı borç etkili hükümler ve nisbî hükümler içerebilir. Kaynak hakkı sözleşmesinin eşyaya bağlı borç etkili hükümleri ilişkinin yeni taraflarına karşı, aynî etkili hükümleri herkese karşı, nisbî etkili hükümleri ise taraflar arasında ileri sürülebilir türden hükümlerdir. Bu açıdan kaynak hakkı sözleşmesi klasik bir Borçlar Hukuku sözleşmesinden ayrılır.

B. Kaynak Hakkının Tesis Edilmesi

Kaynak hakkı, sınırlı aynî hak niteliğinde olduğundan bu hakkın kazanılması mutlaka tapuda tescilin yapılmasına bağlıdır. TMK m. 780 uyarınca “*İrtifak hakkının kurulması için tapu kütüğüne tescil şarttır (f.1). İrtifak hakkının kazanılmasında ve tescilinde, aksi öngörülmemiş olmadıkça taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanır (f.2)*”.

TMK m. 1013/I uyarınca “*Tescil, tasarrufa konu olan taşınmaz malikinin yazılı beyanı üzerine yapılır*”. Hükümden anlaşıldığı üzere tescil talebi tasarruf yetkisine sahip malik tarafından yapılmalıdır. Kaynak hakkı sözleşmesinin ifası amacıyla yapılan tescil talebi aynî sözleşme⁷ niteliğinde olup uygulamada resmî senedin hemen altına eklenen “*taraflar tescili talep ettiler beyanı*” ve bu beyanın altının taraflarca ayrıca imzalanması yoluyla yapılmaktadır.

Kaynak hakkı, taşınmaz lehine irtifak şeklinde tesis ediliyorsa TMK m. 1018'in “*Taşınmaz lehine irtifakların tescil ve terkinini hem yüklü hem yararlanan taşınmazların sayfalarına kaydedilir*” şeklindeki ifadesi uygulanır.

Tapu Sicil Tüzüğü⁸ m. 30/(3) uyarınca kütük sayfasında hak anlamına gelen “H” harfi

⁷ Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *Medenî Hukukta Tasarruf İşlemi Kavramı* (On İki Levha Yayıncılık 2014) 178 ff.

⁸ Tapu Sicil Tüzüğü, Bakanlar Kurulu Karar Tarihi: 22.7.2013, RG 17.8.2013/28738.

ile aleyhine kaynak hakkı kurulan yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise mükellefiyet anlamına gelen “M” harfi ile gösterilir. Yararlanan taşınmazın kütük sayfası irtifak hakları sütununda, yüklü taşınmaz üzerinde kaynak hakkı niteliği belirtilir. Yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise yararlanan taşınmaz lehine kurulan kaynak hakkının niteliği tescil edilir.

Kaynak hakkı kişi lehine irtifak hakkı niteliğinde ise tescil sadece yüklü taşınmaz sayfasına yapılır. TST m. 30/(2) uyarınca kişi lehine irtifak hakları kütük sayfasındaki irtifak hakları sütununda mükellefiyet anlamına gelen “M” harfi ile gösterilir. Hak sahibinin adı, soyadı ve kaynak hakkı niteliği belirtilerek ve varsa süresi yazılarak tescil edilir.

TMK m. 1022 uyarınca aynî haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır. Tescilin etkisi ise yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar.

III. KAYNAK HAKKI SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜMLERİNİN ETKİSİ

Kaynak hakkı sözleşmesi, salt anî edimli bir sözleşme olmadığından hakkın hukukî sebebi olan sözleşmedeki bazı hükümlerin etkisi Borçlar Hukuku sözleşmelerinin hükümlerinin etkisinden farklıdır. Çünkü hakkın tesis edilmesiyle taraflar arasında sürekli edimli bir sözleşmenin hükümleri yürümeye başlar ve bu sözleşmeyle tesis edilen kaynak hakkının, tesis edildiği şekliyle devamlılık arz etmesi ve sözleşmenin bazı hükümlerinin kaynak hakkının tarafları dışında bazı kişilere ileri sürülmesi gerekir.

Kaynak hakkının kendisi bir aynî haktır, tesis edilen bu hakkın bazı özelliklerinin nasıl olacağı noktasında Kanun taraflara izin vermişse, Kanun’un verdiği izne göre tesis edilen, hakkın bazı özellikleri de herkese karşı ileri sürülebilir, eş söylemle aynî etkilidir; bazı hükümleri ilişkinin yeni taraflarına karşı ileri sürülebilir, eş söylemle eşyaya bağlı borç etkilidir ve bazı hükümleri sadece taraflar arasında ileri sürülebilir, eş söylemle nisbî etkilidir.

A. Kaynak Hakkı Sözleşmesinin Aynî Etkili Hükümleri

Kaynak hakkı sözleşmesinin aynî etkili hükümlerinin neler olduğuna dair Kanun’da açık hüküm yoktur. Sadece üst hakkı sözleşmesinin aynî etkili hükümleri TMK m. 827’de düzenlenmiştir. Buna göre; “*Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır*”. Bu hükmün kaynak hakkı sözleşmesi bakımından uygulanmasının mümkün olup olmadığının irdelenmesi gerekir.

Kaynak hakkı, hak sahibine taşınmazın altında veya üstünde bir yapı yapma yetkisi vermediğinde yapıya ilişkin aynî etkili hükümler kapsam dışıdır. Bunun dışında kaynak hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan hususların kaynak hakkı sözleşmesinin aynî etkili içeriğine dâhil olduğu kabul edilmelidir.

İrtifak hakkının yüklü taşınmazın belirli bir alanı ile sınırlı olduğu hallerde, -çoğu zaman kaynak hakkı sahibinin zilyet olacağı alan kaynak hakkı sözleşmesinde tanımlanır ya da buna eklenen plan veya kroki ile belirlenir- bu alan aynî etkilidir. Zaten uygulamada kaynak hakkının “*M: Planında gösterilen yerde kaynak hakkı*” şeklinde tescil edildiği bilinmektedir.

Kaynak hakkı sözleşmesinde belli miktar su alınacağı, belli günlerde veya saatlerde su alınacağı⁹ gibi hususlar kararlaştırılabilir. Bunlar hakkın içerik ve kapsamına, yüklü taşınmaz malikinin katlanma yükümlülüğünün kapsamına ilişkin olduğundan aynî etkilidir.

Taşınmaz lehine tesis edilmesi mümkün olan irtifak hakları ve dolayısıyla kaynak hakkı bakımından Kanun’da bir süre sınırı düzenlenmiş olmadığından, taşınmaz lehine tesis edilen kaynak hakkı süresiz de tesis edilebilir. Kaynak hakkı sözleşmesinde taraflarca hakkın süresi de kararlaştırılabilir. Yine kişi lehine tesis edilen kaynak hakkı süresiz veya süreli tesis edilebilir.

Kişi lehine irtifak haklarının tescilini düzenleyen TST m. 30/(2) “*Hak sahibinin adı, soyadı ve irtifak hakkının çeşidi belirtilerek ve varsa süresi yazılarak tescil edilir*”. Ancak tapu sayfası incelendiğinde bir irtifak hakkın süresinin yazılması için ayrı bir sütunun olmadığı görülür. Sürenin tescil edilmesi için bir sütun olmasa da kaynak hakkının süresinin tescile eklendiği uygulamalara rastlanır. Ancak böyle bir zorunluluk da yoktur. Dolayısıyla kaynak hakkının süresi tescilden anlaşılmıyor olsa da süre, taraflar arasında tesis edilmiş hakkın temel özelliği olduğundan, hakkın içerik ve kapsamına ilişkin olduğundan, aynî etkiye sahiptir, tescilden anlaşılmaya da herkese karşı ileri sürülebilir¹⁰.

⁹ Gürzumar (n 6) 94-95; Hakkın içerik ve kapsamının tescilden anlaşıldığı hallerde aynî etkili olduğu yönünde bkz Murat Sarıkaya, *İrtifak Sözleşmeleri* (Filiz Kitabevi 2023) 140; TMK m. 827’nin kaynak hakkı bakımından uygulanmasının mümkün olmadığı yönünde bkz Yücer Aktürk (n 6) 52.

¹⁰ Gürzumar (n 6) 123; Hülya Atlan Gürer, *Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilebilen Bağımsız ve Sürekli İrtifak Hakları* (On İki Levha Yayıncılık 2021) 63; Peter Isler ve Dominique Gross, ‘Art 779a’ in *Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II*, Art. 457-977 ZGB (Helbing Lichtenhahn Verlag 2015) 16; Flurina Hitz ve Benno Hengeller, ‘Art 779a, Art 779c’ in *Sachenrecht Art. 641-977 ZGB – Art. 1-61 SchlT ZGB, CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht* (Schulthess Juristische Medien 2023) Art 779c 2; Tarkan Göksu, ‘Art 730, Art 734, Art 735, Art 736, Art 780’ in *Sachenrecht Art. 641-977 ZGB – Art. 1-61 SchlT ZGB, CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht* (Schulthess Juristische Medien 2023) Art 734 8; Stephan Spycher, ‘Art 779a, Art 779c, Art 780’ in *ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, OFK - Orell Füssli Kommentar* (Orell Füssli Verlag

Kaynak hakkı bakımından TMK m. 837/II'nin “*Bu hak, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilebilir ve mirasçıya geçer*” şeklindeki ifadesi devir ve mirasçıya geçiş yasağının aynı etkili olup olmadığı noktasında kesinliğe sahip değildir. Kaynak hakkının devri ve/veya mirasçıya geçişi kaynak hakkı sözleşmesinde yasaklanmışsa bu husus, aynı etkilidir ve herkese karşı ileri sürülebilir¹¹. Bir kaynak hakkının “*M: X lehine devri mümkün olmayan kaynak hakkı*” şeklinde tescil edilmesi mümkün olmayıp, kaynak hakkının devri sözleşmede yasaklanmışsa devir yasağı tescilden anlaşılmasa ya da tescilde irtifak sözleşmesine atıf yapılmamış olsa da bu husus, herkese karşı ileri sürülebilir. Dolayısıyla bir kaynak hakkını devir yoluyla kazanmak isteyen tarafın TMK m. 837/II'nin varlığı karşısında kaynak hakkı sözleşmesini incelemesi gerekir (külfet niteliğinde), incelemesiz ve yasağa rağmen bir şekilde kaynak hakkı adına tescil edilirse, yolsuz tescil söz konusu olur.

Dolayısıyla TMK m. 827'nin “... *hakkın içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan... sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır*” şeklindeki ifadesi gereği kaynak hakkının içerik ve kapsamına, süresine ve devir yasağına ilişkin sözleşme hükümleri aynı etkilidir. Bu etkinin ortaya çıkması, bu tür sözleşme hükümlerine tescilde yer verilmesine veya tescilde kaynak hakkı sözleşmesine atıf yapılmasına bağlı değildir.

B. Kaynak Hakkı Sözleşmesinin Eşyaya Bağlı Borç Etkili Hükümleri

Eşyaya bağlı borç, bir kişiyi bir eşyada mutlak hak sahibi olmak nedeniyle borç altına

2021) Art 779c 2; Süre tescilden anlaşılmıyorsa sürenin sona ermesi ile hakkın sona ermeyeceği yönünde bkz Nomer ve Ergüne (n 6) 1400; Martin Bichsel ve Kaspar Mauerhofer, ‘Art 749’ in *ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, OFK - Orell Füssli Kommentar* (Orell Füssli Verlag 2021) 7; Christoph Thurnherr, ‘Art 749’ in *Sachenrecht Art. 641-977 ZGB – Art. 1-61 SchlT ZGB, CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht* (Schulthess Juristische Medien 2023) 5; Andreas Müller, ‘Art. 749’ in *Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II*, Art. 457-977 ZGB (Helbing Lichtenhahn Verlag 2015) 2; Etienne Petitpierre, ‘Art. 730, Art. 734, Art 736’ in *Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II*, Art. 457-977 ZGB (Helbing Lichtenhahn Verlag 2015) 8; Peter Liver, *Die Grunddienstbarkeiten, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten (Art. 730-792), Zürcher Kommentar* (Schulthess Juristische Medien 1980) Art 734 145; Michel Kähr, ‘Art 730, Art 734, Art 736’ in *ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, OFK - Orell Füssli Kommentar* (Orell Füssli Verlag 2021) 14; Hem taşınmaz hem de kişi lehine irtifak haklarının varsa süresinin tescilde gösterilmesi gerektiği yönünde bkz. Lale Sirmen, *Eşya Hukuku* (Legem yayınevi 2025) 760.

¹¹ Gürzumar (n 6) 43, 126; Herdem Belen, ‘Bağımsız Üst Hakkının Tasarruf Sınırlamalarına Konu Olmasının Hüküm ve Sonuçları’ in *Prof. Dr. Vecdi Aral’a Armağan* (Kocaeli Üniversitesi Yayınları 2001) 377, 388; Bunun tescilde yer alması ya da irtifak sözleşmesine atıf yapılması gerektiği yönünde bkz Bülent Köprülü ve Selim Kaneti, *Sınırlı Aynı Haklar* (Fakülteler Matbaası 1983) 170; Nomer ve Ergüne (n 6) 1400; Tek (n 5) 61; Sarıkaya (n 9) 140; Atlan Gürer (n 10) 214; Yargıtay bir kararında devir yasağının söz konusu olduğu üst hakkına ilişkin uyumsuzlukta yasağın beyanlar hanesine yazılmasının mümkün olduğu sonucuna varmıştır. Yargıtay 14 HD 2450/2573 17.4.2000 <www.yargitaykarararama.gov.tr> Erişim Tarihi 15 Mayıs 2026.

sokan borçtur ve eşyaya bağlı borçta kişi, eşya üzerinde bir mutlak hakkı elde etmesi nedeniyle kendiliğinden bir borcun borçlusu haline gelir¹². Taşınmaz lehine kaynak hakkında yüklü taşınmazı edinen yeni malik, taşınmazın mülkiyet hakkını kazanmış olması nedeniyle kendiliğinden borçlu haline gelmekte, yararlanan taşınmaz mülkiyetini edinen yeni malik taşınmaz mülkiyetini kazanmış olması nedeniyle kendiliğinden borçlu haline gelmekte; kişi lehine kaynak hakkında hakka sahip olan taraf, bir hakka sahip olması nedeniyle borçlu haline gelmektedir.

Hem taşınmaz lehine hem de kişi lehine tesis edilmesi mümkün kaynak hakkı bakımından geçerli TMK m. 779 uyarınca bir irtifak hakkının aslî içeriği her zaman kaçınma veya katlanma olabilir, yapma edimi irtifak hakkının aslî içeriğini teşkil edemez ancak yan edim olabilir. Kaynak hakkı sözleşmesinde, yüklü taşınmaz maliki suyun alınmasına ve akıtılmasına katlanırken, yan edimle her yıl kaynağın çevresini temizleme borcunu yüklenmiş olabilir. Doktrinde yer alan görüşe göre yan edim borcu eşyaya bağlı borç niteliğindedir ancak bu husus tescilden anlaşılmalıdır veya tescilde irtifak sözleşmesine atıf yapılmış olmalıdır¹³. Eğer yan edim, bu şekilde tescilden veya yapılan atıftan anlaşılmıyorsa eşyaya bağlı borç etkisi meydana gelmez, yüklü taşınmaz mülkiyetinin değiştiği hallerde, yeni yüklü taşınmaz maliki yan edim borcunun borçlusu haline gelmez.

TMK m. 1000 uyarınca kütüğün her sayfasındaki özel sütunlara mülkiyet, taşınmaz üzerinde kurulmuş olan veya o taşınmaz lehine başka taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan irtifak hakları ile taşınmaz yükü ve taşınmaz üzerindeki rehin hakları tescil edilebilir. Bunlar dışında bir hususun tapuya tescil edilmesi mümkün değildir. Dolayısıyla kaynak hakkı tesis edilirken irtifaklar sütununa “*M: X lehine kaynak hakkı*” şeklinde yazım yapılır yoksa “*M: X lehine kaynak hakkı ve yan edim borcu*” şeklinde bir yazım yapılmaz.

İsviçre Medenî Kanunu’nda (Schweizerisches Zivilgesetzbuch¹⁴) 1.1.2012 tarihinde yürürlüğe giren değişiklikle taşınmaz lehine irtifak hakkının düzenlendiği ZGB Art. 730’un yan edimi düzenleyen ikinci fıkrasına bir cümle eklenmiş olup buna göre; yüklü taşınmazın veya yararlanan taşınmazın yeni maliki için yan edim borcunun bağlayıcı olması tapu siciline tescil edilmiş olmasına bağlıdır. Dolayısıyla İsviçre Hukuku’nda sözleşmedeki yan edim borcu kural

¹² Şafak Erel, *Eşyaya Bağlı Borçlar* (Ankara Üniversitesi Basımevi 1982) 5.

¹³ Nomer ve Ergüne (n 6) 1396; Sarıkaya (n 9) 67; Erel (n 12) 176.

¹⁴ Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Tarihi: 10.12.1907.

olarak nisbî etkilidir, eşyaya bağlı borç etkisinin ortaya çıkması yan edimin tescilden anlaşılmasına bağlıdır.

Kanımca TMK’da bu şekilde bir açık düzenleme olmadığından, yan edim borcunun kaynak hakkı sözleşmesinde yer alması yeterlidir ve yan edim tescilden anlaşılmıyor olsa da yüklü taşınmaz mülkiyetini devralan taraf kendiliğinden yan edimin yapma borçlusu haline gelir.

TMK m. 790 uyarınca; “İrtifak hakkının kullanılması için gerekli tesislerin bakımı, yararlanan taşınmaz malikine aittir (f.1). Tesisler yüklü taşınmazın malikine de yararlı ise, bunların bakım giderlerine her iki malik yararları oranında katılır (f.2). Hükmün ifadesinden anlaşıldığı üzere hüküm, emredici değildir ve taraflar arasındaki sözleşmede aksine düzenleme yapılması mümkündür. Dolayısıyla tesislerin bakım giderlerinin tamamının yüklü taşınmaz malikine ait olduğunun veya yüklü taşınmaz maliki için yararlı da olsa bakım giderlerinin tamamının yararlanan taşınmaz malikine ait olduğunun kararlaştırılması mümkündür.

İsviçre Medenî Kanunu’nda 1.1.2012 tarihinde yürürlüğe giren değişiklikle ZGB Art. 741/II’ye cümle eklenmiş olup buna göre; tapudaki belgelerden anlaşılacak kaydıyla tesislerin bakım giderlerine ilişkin taraflar arasındaki sözleşmeler yeni yüklü ve yararlanan taşınmaz malikleri için bağlayıcıdır.

Türk Hukuku’nda da kanımca, tesislerin bakım giderlerine ilişkin sözleşme hükümlerinin ilişkinin yeni tarafları bakımından bağlayıcı olduğunu, eşyaya bağlı borç niteliğinde olduğunu, bu yöndeki sözleşme hükmünün tescilden anlaşılmasına gerek olmadığını kabul etmek gerekir¹⁵.

İrtifak sözleşmesi ve kaynak hakkı sözleşmesi eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşme olup sözleşmede bir ivaz karşılaştırılması da mümkündür. İşte sözleşmede kaynak hakkı sahibi tarafından bir ivaz ödenmesinin kararlaştırıldığı hallerde, bunun yeni kaynak hakkı sahibi bakımından eşyaya bağlı bir borç oluşturup oluşturmadığı irdelenmelidir.

Doktrindeki çoğunluk görüşe göre; irtifak hakkı sahibinin bedel ödeme borcu sadece taraflar arasında ileri sürülebilir, nisbî etkilidir, cüz’î halef bedel ödeme borcunu üstlenmediği

¹⁵ Kanunî düzenlemeden farklı sözleşme hükümlerinin eşyaya bağlı borç teşkil edebilmesi için tescile yansıtılması gerektiği yönünde Nomer ve Ergüne (n 6) 1515; Musa Furkan Şahin, *Taşınmaz Lehine İrtifak Hakkı* (Yetkin Yayınları 2023) 294.

sürece irtifak sözleşmesindeki bedelin borçlusu haline gelmez¹⁶.

İsviçre Hukuku'nda bu konuda üst hakkı bedeli bakımından açık düzenleme yapılmış olup ZGB Art. 779a/II uyarınca; “*Üst hakkı bedeline ilişkin sözleşme hükümleri ile diğer sözleşme hükümlerinin şerh edilebilmesi resmî şekilde düzenlenmiş olmasına bağlıdır*”. Ancak üst hakkı dışındaki irtifak hakları bakımından irtifak bedeline ilişkin sözleşme kaydının şerhi düzenlenmiş değildir. Sadece yan edimin tescile yansıtılması değişikliğini ihtiva eden ZGB Art. 730/II'de hem yüklü hem de yararlanan taşınmaz malikinin yan edim şeklinde yükümlülüklerinin tescilde gösterilmesinin mümkün olduğu düzenlenmiştir. Bu nedenle doktrinde yararlanan taşınmaz malikinin bedel ödeme borcunun tescile yansıtılmasının mümkün olduğu görüşüne rastlanır¹⁷

Kanımca, kaynak hakkı sahibinin ödeme borcu altına girdiği irtifak bedeli, sözleşmenin eşyaya bağlı borç doğuran hükmü niteliğindedir. Kaynak hakkını devir alan tarafın kaynak hakkı sözleşmesinde bedel ödeme borcu olup olmadığını bilmediğini, bu nedenle sadece kaynak hakkını devraldığını ancak bedel borçlusu olmadığını savunmak mümkün değildir. Bu tür bir sözleşmede kaynak hakkı sahibinin karşı edim borcunun eşyaya bağlı borç etkili olmadığını savunmak ilişkiyi büyük oranda uyuşmazlıklara sürüklemek anlamına gelir¹⁸. Yeni kaynak hakkı sahibinin ivazı üstlenmesine gerek yoktur, ivaz ileriye etkili şekilde kaynak hakkı sahibinin borcu haline gelir.

C. Nisbî Etkili Hükümleri

Kaynak hakkı sözleşmesinde yer alan ve yukarıda irdelenen aynî etkili ve eşyaya bağlı borç etkili hükümler dışındaki borçlar nisbî etkilidir ve sadece taraflar arasında ileri sürülebilir. Taşınmazda bir tesis yapma yükümlülüğü, sigorta yükümlülükleri, ödünç verme borcu, kredi sağlama borcu, rekabet etmeme yükümlülükleri, tahkim veya yetkili mahkemeye ilişkin sözleşme hükümleri, sözleşmedeki bozucu koşul, sözleşmenin özel sona erme halleri, sona erme hallerinin sonuçlarına ilişkin taraflara borç yükleyen hükümler nisbî etkilidir. Bu tür hükümlerin şerhi ise mümkün olmadığından şerh yoluyla hakların etki doğurduğu çevrenin

¹⁶ Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir (n 6) 3113; Sirmen (n 10) 807; Nomer ve Ergüne (n 6) 1398; Demirsatan (n 6) 54; Sarıkaya (n 9) 144; Tek, (n 6) 70; Yücer Aktürk (n 6) 161; Atlan Gürer (n 10) 65; Liver (n 10) Art 730 156; Isler ve Gross (n 10) 779a 4; Hitz ve Henggeler (n 10) Art 779a 2; Spycher (n 10) Art 779a 6.

¹⁷ Kähr, (n 10) 730, 37; Yeni eklenen fıkra ile yan edimin niteliğinin değişmediğini, yan edimin sadece yüklü taşınmaz malikinin yükümlülüğü olabileceği yönünde Göksu (n 10) Art 730, 5.

¹⁸ Benzer şekilde maden irtifakı bakımından bedelin eşyaya bağlı borç etkili olduğu yönünde bkz Güray Türker, *Özel Mülkiyete Konu Taşınmazlarda Bulunan Madenlerin Hukukî Niteliği ve Eşya Hukuku Yönünden Sonuçları* (On İki Levha Yayıncılık 2026) 316.

genişletilmesi de mümkün değildir.

IV. TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE YETKİLERİ

A. Yüklü Taşınmaz Malikinın Yükümlülük ve Yetkileri

1. Yükümlülükleri

a. Katlanma ve Yan Edim Yükümlülüğü

Taraflar arasında kaynak hakkı sözleşmesinin akdedilmesinden sonra hakkı kurma borcu altına giren tarafın hakkı tesis etme yükümlülüğü muaccel hale gelir. Yüklü taşınmaz maliki tarafından bu yükümlülüğün yerine getirilmesinden sonra ise taraflar arasındaki sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükler ve Kanun'dan kaynaklanan emredici hükümler devreye girer.

Kaynak hakkı sözleşmesi tapuda yapılmışsa zaten aynı gün taraflar tescili de talep etmeye zorlandığı için hak, aynı gün tesis edilmiş olur. Ancak noterdeki kaynak hakkı kurma vaadinden doğan borç yerine getirilmezse, hakkın tesis edilmesi amacıyla TMK m. 716'nın *"Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir"* şeklindeki ifadesine kıyasen tescile zorlama davası ikame edilmesi gerekir. Mahkeme kararının kesinleşmesi ile kaynak hakkı kazanılır ve sonrasında yapılan tescil açıklayıcı olur (TMK m. 705/II).

Kaynak hakkı olumlu irtifak hakkı niteliğinde olduğundan, kaynak hakkı karşısında yüklü taşınmaz malikinın yükümlülüğü suyun alınmasına ve akıtılmasına katlanmak zorundadır. Katlanma, yüklü taşınmaz malikinın irtifak hakkı sahibinin suyu almasına ve akıtmasına müdahale etmemesi, izin vermesi, engellememesi, zorlaştırmaması anlamına gelir. Suyu alma ve akıtma yetkisine sahip olan kaynak hakkı sahibi, bu yetkilerini kullanmak için başkaca yetkilere de sahiptir. Bu yetkiler, hakkın kullanılmasını sağlayan, kullanma hakkına bağlı yetkililerdir (*Adminicula servitutis*). Kaynak hakkı sahibi hakkını kullanmak için yüklü taşınmaz üzerinde bazı tesisler veya mecra inşa etme yetkisine de sahip olduğundan yüklü taşınmaz malikinın bunlara da katlanması gerekir.

TMK m. 786/II uyarınca; *"Yüklü taşınmazın maliki, irtifak hakkının kullanılmasını engelleyecek ya da zorlaştıracak davranışlarda bulunamaz"*. Bu hükümde yapmama yükümlülüğü olarak *"hakkının kullanılmasını engellememe"* ve *"hakkın kullanılmasını"*

zorlaştırmama” yükümlülüklerine yer verilmiştir. Dolayısıyla yüklü taşınmaz malikinin kaynağın bulunduğu alan dışındaki alana moloz yığılması ve bu molozların kaynak hakkı sahibinin kaynağa ulaşmasını zorlaştırması halinde TMK m. 786/II anlamında hakkın kullanılmasını zorlaştırma söz konusu olur.

Roma Hukuku’nda özellikle taşınmaz lehine irtifaklar bakımından geçerli olan “*Servitus praedio utilis esse debet; irtifak hakkı yararlanan taşınmaza menfaat sağlamalıdır*” şeklindeki ilke gereği taşınmaz lehine irtifak hakkı mutlaka yararlanan taşınmazın objektif yararına hizmet etmelidir. Günümüz İrtifaklar Hukukunda bu ilke büyük ölçüde terk edilmiştir ve kaynak hakkının yararlanan taşınmaz malikinin veya hak sahibinin sübjektif yararına hizmet etmesi mümkündür. Bu yarar, mutlaka ekonomik bir yarar olmak zorunda olmayıp hukukî, fiili, manevi bir yararın varlığı yeterlidir.

Kaynak hakkı sahibinin sahip olduğu yetkiler sınırlı olmalı, bunlar yüklü taşınmaz maliki için sınırlı bir yük teşkil etmelidir. Yüklü taşınmaz maliki katlanma yükümlülüğü altına girmişse, bu yükümlülük kaynak hakkı sahibinin su alma ve akıtma yetkisine katlanma ile sınırlıdır. Yoksa taşınmaz maliki sınırsız bir yükte, mülkiyet hakkının hiçbir yetkisini kullanmayacak veya bir daha hiç kullanmayacak durum içinde olmamalıdır.

Yüklü taşınmaz maliki katlanma yükümlülüğü dışında TMK m. 779/II uyarınca yan edim yükümlülüğü altına da girmiş olabilir. Yan yükümlülük olarak yapma ediminin, kaynak hakkının içeriğine dâhil olması bazı özelliklere sahip olmasına bağlıdır. Bu yapma edimi, kaynak hakkından yararlanmayı mümkün kılan, onu kolaylaştıran veya onu koruyan bir işleve sahip olmalıdır. Kaynağın çevresinin belli aralıklarla temizlenmesi, artıma tesislerinin bakımının yapılması yan edim niteliğini haiz olur. Yan edim olma özelliklerini taşımayan sözleşmedeki yapma edimi, bu niteliğini aşar nisbî bir yapma borcu niteliğini haiz olur¹⁹.

Yüklü taşınmaz malikinin katlanma yükümlülüğünün karşısında irtifak hakkı sahibinin TMK m. 786/I’nin “*İrtifak hakkı sahibi, hakkının korunması ve kullanılması için gerekli olan önlemleri alabilir*” şeklindeki ifadesi gereği hakkını kullanma için gerekli önlemleri alma yetkisi vardır. Buna dayalı olarak irtifak hakkı sahibi, TMK m. 683/II’nin “*Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir*” şeklindeki ifadesine kıyasen haksız elatmanın

¹⁹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir (n 6) 2774; Nomer ve Ergüne (n 6) 1396; Tek (n 6) 68; Liver (n 10) Art 730 229; Göksu (n 10) Art 730 5; Kähr (n 10) Art 730 32 35; Petitpierre (n 10) Art 730 16.

önlenmesini talep edebilir.

Katlanma yükümlülüğü Borçlar Hukuku'nun yapmama borçlarına karşılık geldiğinden, yüklü taşınmaz malikinin yükümlülüğe aykırı davranması halinde Türk Borçlar Kanunu²⁰ m. 113/II'nin "*Yapmama borcuna aykırı davranan borçlu, bu aykırı davranışının doğurduğu zararı gidermekle yükümlüdür*" şeklindeki ifadesi uygulama alanı bulur. Yine kaynak hakkı sahibi zilyet olduğundan yüklü taşınmaz malikinin yükümlülüğe aykırı davranması halinde TMK m. 981 ve devam eden hükümlerince zilyetliğin korunması mümkündür.

Yüklü taşınmaz maliki yapma niteliğindeki yan edim yükümlülüğüne aykırı davranacak olursa TBK m. 113/I'in "*Yapma borcu, borçlu tarafından ifa edilmediği takdirde alacaklı, masrafı borçluya ait olmak üzere edimin kendisi veya başkası tarafından ifasına izin verilmesini isteyebilir; her türlü giderim isteme hakkı saklıdır*" şeklindeki ifadesi uygulama alanı bulur. Yan edim borcu bakımından aynı zamanda TBK m. 112 ile temerrüde ilişkin TBK m. 120 ve devamı hükümleri somut olayda uygulanabilir.

b. Kendisi İçin Yararlı Olan Tesislerin Bakım Giderlerine Katılma Yükümlülüğü

TMK m. 790 uyarınca "*İrtifak hakkının kullanılması için gerekli tesislerin bakımı, yararlanan taşınmaz malikine aittir (f.1). Tesisler yüklü taşınmazın malikine de yararlı ise, bunların bakım giderlerine her iki malik yararları oranında katılır (f.2)*".

Hükümden anlaşıldığı üzere kural olarak hakkın kullanılması için gerekli tesislerin bakım giderlerinin kaynak hakkı sahibi tarafından karşılanması gerekir. Ancak tesisler, yüklü taşınmaz malikine de yarar sağlıyorsa, tesisleri ve kaynağı her iki taraf da kullanıyorsa, yüklü taşınmaz malikinin de bakım giderlerine katılması gerekir.

Taraflar arasındaki irtifak sözleşmesinde tesislerin bakım giderleri konusunda bir düzenleme yoksa TMK m. 790/II uygulama alanı bulur ve bakım giderlerinden hem yüklü taşınmaz maliki hem de kaynak hakkı sahibi sorumlu olur. Gidere katılma borcunun ifa edilmemesi halinde kaynak hakkı sahibinin TBK m. 113 hükmünden yararlanması ya da hâkimden izin almasına gerek olmaksızın bakımı gerçekleştirerek yüklü taşınmaz malikine başvurması mümkündür.

Taraflar arasındaki irtifak sözleşmesinde TMK m. 779/II'nin aksine düzenleme

²⁰ Türk Borçlar Kanunu, Kanun Numarası: 6098, Kabul Tarihi: 11.01.2011, RG 4.2.2011/27836.

yapılması olası olup aksine düzenleme taraflar bakımından yukarıda irdelendiği üzere eşyaya bağlı borç teşkil eder.

2. Yetkileri

a. İvazlı Sözleşmede İvazı Talep Yetkisi

Taraflar arasındaki kaynak hakkı sözleşmesi ivazlı ise yüklü taşınmaz malikinin sözleşmeye göre ivazı talep etme hakkı ve bu hak karşısında kaynak hakkı sahibinin ivazı ödeme yükümlülüğü vardır.

Kaynak hakkı sözleşmesindeki ivaz, yüklü taşınmaz maliki bakımından eşyaya bağlı bir alacak hakkına vücut verir. Yüklü taşınmazın yeni maliki, mülkiyet hakkını edinmekle sözleşmeden doğan ivazın ileriye etkili şekilde alacaklısı olur. Dolayısıyla ivaz ödeme borcuna aykırılık halinde yüklü taşınmaz maliki, para borçlarında temerrüde ilişkin TBK m. 120 ve devam eden yararlanabilir veya ivazın ödenmemesi ilişkiyi çekilmez kılıyorsa kaynak hakkı sözleşmesini ileriye etkili şekilde haklı nedenle feshedebilir.

b. Kullanma, Yararlanma ve Tasarruf Yetkileri

Yüklü taşınmazın bir kaynak hakkıyla sınırlandırıldığı hallerde kural olarak taşınmazı kullanma yetkisi irtifak hakkı sahibine ait olur ve yüklü taşınmaz maliki de bu kullanmaya katlanmak zorundadır. Ancak kaynak hakkında hak, taşınmazın bir kısmı ile sınırlı olduğu olduğundan, yüklü taşınmaz maliki kalan kısım üzerinde kullanma yetkisine sahip olmaya devam eder. Hatta sözleşmede kaynağın ortak kullanılacağına kararlaştırılması da olasıdır. Yine yüklü taşınmaz maliki taşınmazdan yararlanmaya, eş söylemle doğal veya hukukî ürün elde etmeye devam eder. Hatta kaynak hakkında, hak sahibinin alabileceği su miktarı sözleşmede kararlaştırılmışsa kaynaktaki kalan sudan kendisi yararlanabilir.

Kaynak hakkı tesis edilmesi ile malik, mülkiyet hakkından doğan bazı yetkileri kullanamaz hale gelir. Ancak malik, tasarruf yetkisine sahip olmaya devam eder. Tasarruf yetkisinden kasıt mülkiyet hakkını devretme, sınırlama, sona erdirmeye ve hakkın içeriğini değiştirme yetkileridir. Malik, kaynak hakkıyla yüklü taşınmazı devredebilir, üzerinde mevcut irtifak hakkıyla çatışmayan başka bir irtifak hakkı veya ipotek (bağımsız ve sürekli kaynak hakkında) tesis edebilir. Tapu siciline hâkim kıdeme itibar ilkesi gereği malikin bu yetkisini kullanarak tesis ettiği yeni sınırlı aynî hak, kendisinden önce tesis edilmiş kaynak hakkını zedeleyemez. Yine yüklü taşınmaz maliki mülkiyet hakkından feragat da edebilir. Bu durum, kaynak hakkının varlığını etkilemez. Eğer sahihsiz taşınmaz bir başkası tarafından işgal

edilecek olursa (TMK m. 707) yeni malik, taşınmaz mülkiyetini kaynak hakkıyla birlikte kazanır.

c. Hakkın Yerinin Değiştirilmesini Talep Yetkisi

TMK m. 791 uyarınca; *“İrtifak hakkı yüklü taşınmazın yalnız belli bir kısmının kullanılması koşuluyla kurulmuşsa, bu taşınmazın maliki, menfaatini ispat etmek ve giderleri üstlenmek kaydıyla; irtifakın, hakkın kullanılmasını güçleştirmeyecek biçimde taşınmazın başka bir yerine naklini isteyebilir (f.1). İrtifak hakkının kullanılacağı yer tapu kütüğünde belirtilmiş olsa bile yüklü taşınmaz maliki bu yetkiyi kullanabilir (f.2)”*.

Kaynak hakkı, hak sahibine taşınmazın belli bir kısmını kullanma yetkisi verdiğinden, kaynak hakkının yerinin değiştirilmesi gündeme gelebilir. Kaynak hakkının yerinin değiştirilmesi için yüklü taşınmaz malikinin bu değişiklikte menfaati (maddi veya manevi) olduğunu ispatlaması, değişiklik masraflarını üstlenmesi ve değişikliğin kaynak hakkının kullanılmasını zorlaştırmaması gerekir. Kaynak hakkının yeri değiştirildiğinde, suyun akış hızı azalıyorsa bu değişiklik, yüklü taşınmaz malikinin menfaatine de olsa yer değişikliği yapılmaz. Kaynak hakkında suyun akıtılması veya toplanması için inşa edilmiş tesislerin taşınması ve montajı masraflarının, değişiklik nedeniyle yararlanan taşınmaz malikinin taşınmazında bir değişiklik yapılması gerekiyorsa bunun masraflarının ve tapu masraflarının yüklü taşınmaz maliki tarafından karşılanması gerekir.

TMK m. 791 hükmü emredicidir ve irtifak sözleşmesinde irtifak hakkının yerinin değiştirilmesini talep yetkisinden feragat edilmesi, TBK m. 27/II anlamında kesin hükümsüzdür.

d. Yararı Sona Eren veya Yüküne Oranla Çok Az Yarar Sağlayan Kaynak Hakkının Terkin Edilmesi

TMK m. 785 uyarınca *“Lehine irtifak kurulan taşınmaz için bu hakkın sağladığı hiçbir yarar kalmamışsa, yüklü taşınmazın maliki bu hakkın terkinini isteyebilir (f.1) Yüküne oranla çok az yarar sağlayan bir irtifak hakkının, bedel karşılığında kısmen veya tamamen terkinini istenebilir (f.2)”*.

Yüklü taşınmaz üzerinde bir kaynak hakkı tesis edilmesinin asıl amacı irtifak hakkı sahibine veya yararlanan taşınmaza yarar sağlanmasıdır. Ancak zamanın geçmesiyle kaynak hakkının yararlanan taşınmaza ya da irtifak hakkı sahibine sağladığı yarar sona ererse veya

kaynak hakkı yüküne oranla çok az yarar sağlar hale gelirse, hakkın terkinini söz konusu olabilir.

TMK m. 785/I uyarınca kaynak hakkın terkininin talep edilmesi için ilk ve en önemli şart, hakkın yararının kalmamış olmasıdır. Bu yarar, irtifak hakkının tesis edildiği sırada var olan yarardır ve yarar, zamanla ortadan kalkmışsa bu hükmün uygulama alanı bulur. Hakkın terkin edilebilmesi talebi için yararın tamamen sona ermiş olması gerekir, çünkü yararın tamamen sona ermediği ve fakat azaldığı hal, TMK m. 785/II'de düzenlenmiştir. Kivi ağaçlarını sulamak için kaynak hakkı tesis edilmişse, tüm ağaçların hastalanması ve kuruması hakkın terkinini için yeterli değildir. Bu ihtimalde, irtifak hakkı sahibinin tekrar kivi ağacı ekmesi ihtimali nazara alınır. Kaynağın tamamen kuruması TMK m. 785/I uyarınca yararın sona ermesi halidir.

TMK m. 785/II'de yük ile yarar arasındaki dengenin bozulduğu ihtimal düzenlenmiştir. Bu ihtimal, denge bozulmuş olmasına rağmen irtifak hakkının varlığında ısrar etmenin dürüstlük kuralına aykırı kabul edilmesi temeline dayanır. Gerek yükün arttığı gerek yararın azaldığı hallerde dengenin bozulduğu kabul edilir ve TMK m. 785/II'nin uygulanması mümkün olur. Hakkın terkin edilmesi için yük ile yarar dengesizliğinin kesin olarak ortaya çıkmış olması gerekir. Yargıtay bir kararında kuyudan su alma hakkının terkin edilmesi talepli davada, yararlanan taşınmaz malikinin kendi taşınmazında kuyu açmasının kesin bir dengesizliğe sebep olmadığı yönünde karar vermiştir²¹.

Terkin halinde irtifak hakkı sahibinin bir zararı varsa güncel zararın tazmin edilmesi gerekir. Bu güncel zarar hesap edilirken, yararlanan taşınmaz malikinin ödemiş olduğu irtifak bedeli değil, yüke oranla azalan yararın değerinin tespit edilmesi gerekir. Kaynak hakkı için bir bedel ödenmemesi de sonucu değiştirmemelidir²².

Hem TMK m. 785/I hem de TMK m. 785/II uyarınca verilen karar, her iki ihtimalde yararın sona ermiş olup olmadığı, yük yarar dengesinin bozulmuş olup olmadığı hâkimin denetimine tâbi olduğundan (irtifak hakkı sahibi terkine razı olmazsa) kanımca, yenilik doğuran karar niteliğindedir²³. Çoğunluk 785/I anlamında verilen kararın, tespit hükmü niteliğinde

²¹ Yargıtay 14 HD 3864/4232 13.6.1996 <www.karararma.yargitay.gov.tr> Erişim Tarihi 20 Nisan 2026.

²² Aksi yönde Yargıtay 14 HD 13937/5399, 18.9.2019 <www.lexpera.com> Erişim Tarihi 15 Nisan 2026; Buradaki bedelin temelinde fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesinin yer aldığı yönünde Nomer ve Ergüne (n 6) 1550; Tek (n 6) 328.

²³ Köprülü ve Kaneti (n 11) 68; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir (n 6) 2833; Sirmen (n 10) 765; Petitpierre (n 10) Art 736 23.

olduğunu²⁴, TMK m. 785/II anlamında verilen, kararın yenilik doğuran karar²⁵ olduğunu savunur.

Hüküm emredici niteliktedir. Bu yetkinin temelinde mülkiyet hakkının özü olduğundan yüklü taşınmaz malikinin yararı sona ermiş bir irtifak hakkının veya yük yarar dengesinin bozulduğu bir irtifak hakkının varlığına katlanması beklenmez.

e. Taşınmazların Bölünmesi Halinde Hakkın Terkin Edilmesini Talep Yetkisi

TMK m. 793 uyarınca “*Yüklü taşınmazın parsellere bölünmesi hâlinde kural, irtifak hakkının her parsel üzerinde devam etmesidir (f. 1). Ancak, irtifak hakkı belirli parseller üzerinde kullanılmıyorsa, durum ve koşullara göre de kullanılamayacaksa, bu parsellerin maliklerinden her biri, kendi taşınmazı üzerindeki irtifak hakkının terkinini isteyebilir (f.2). Tapu sicil memuru, bu istemi irtifak hakkı sahibine bildirir ve onun bir ay içinde itiraz etmemesi hâlinde irtifak hakkını terkin eder (f.3)*”.

Yüklü taşınmaz herhangi bir sebeple bölündüğünde kural olarak irtifak hakkı her bir bölünen yüklü taşınmazda devam eder. Yüklü taşınmazın bölünmesi halinde bölünen her bir parça için tapuda yeni sayfa açılması ve irtifak hakkının her bir yüklü taşınmaz sayfasına aktarılması gerekir. Bu durumda kaynak hakkı, bölünen ve yeni sayfa açılan her bir yüklü taşınmaz sayfasına aktarılır.

Kaynak, bölünen yüklü taşınmazlardan sadece birinde kalmışsa yüklü taşınmaz maliki kendi taşınmazındaki hakkın terkin edilmesini talep edebilir. Kaynak hakkı taşınmazın kuzey ucunda ise ve taşınmaz bölünmesi nedeniyle güney tarafta bu hakkın kullanılması zaten mümkün değilse hakkın, güneyde kalan bölünen yüklü taşınmazdan terkin edilmesi gerekir. Terkin talep edilmesi karşısında tapu sicil memurunun, bu istemi irtifak hakkı sahibine bildirmesi gerekir ve irtifak hakkı sahibi bir ay içinde itiraz etmeyecek olursa irtifak hakkı, terkin edilir. Ancak irtifak hakkı sahibi terkine itiraz edecek olursa yüklü taşınmaz malikinin terkin için yenilik doğuran dava açması gerekir. Bu ihtimalde irtifak hakkı mahkeme kararının kesinleşmesi ile sona erer, terkin açıklayıcı nitelikte olur (TMK m. 705).

²⁴ Tespit hükmü olduğu, hakkın sicil dışı sona erdiği, terkinin açıklayıcı olduğu yönünde Nomer ve Ergüne (n 6) 1474; Tek (n 6) 311; Şahin (n 15) 402; Liver (n 10) Art 736 103; Göksu (n 10) Art 736 7; Kähr (n 10) Art 736 25.

²⁵ Yenilik doğuran karar olduğu yönünde Köprülü ve Kaneti (n 11) 73; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir (n 6) 2833; Nomer ve Ergüne (n 6) 1564; Tek (n 6) 340; Göksu (n 10) Art 735 13; Petitpierre (n 10) Art 736 23; Tespit olduğu yönünde Kähr (n 10) Art 736 24; Liver (n 10) Art 736, 177.

TMK m. 792 uyarınca “Yararlanan taşınmazın parsellere bölünmesi hâlinde kural, irtifak hakkının her parsel yararına devam etmesidir (f.1). Ancak, durum ve koşullara göre irtifak hakkı yalnız bir parselin yararına kullanılabilir, yüklü taşınmazın maliki diğer parseller için irtifak hakkının terkinini isteyebilir (f.2). Tapu sicil memuru, bu istemi irtifak hakkı sahibine bildirir ve onun bir ay içinde itiraz etmemesi hâlinde irtifak hakkını terkin eder (f.3)”.

Yararlanan taşınmaz herhangi bir sebeple bölündüğünde kural olarak irtifak hakkı her bir bölünen yararlanan taşınmazın menfaatine olacak şekilde devam eder. Yararlanan taşınmaz iki parçaya bölünmüşse kaynak hakkının bölünen her iki taşınmaz lehine tescil edilmesi gerekir. Bu durumda irtifak yükü bölünebilir nitelikte ise bölünme sırasında yükün paylaştırılması gerekir. Örneğin aylık on ton su alma hakkı söz konusu ise yararlanan taşınmaz iki parçaya bölünmüşse irtifak yükünün bölünen yararlanan taşınmazlar arasında paylaştırılması, yüklü taşınmaz sayfasında yükün paylaştırılarak yazımının yapılması gerekir.

Yararlanan taşınmazın bölünmesi sonrası irtifak hakkı sadece bir parsel yararına kullanılabilir, yüklü taşınmaz maliki, hakkın terkin edilmesini talep edebilir. Örneğin kaynak hakkı kivi ağaçlarının su ihtiyacı için tesis edilmiş, bölünme sonucu kivi ağaçları bölünen parselde kalmışsa, kivi ağacı olmayan alana konu taşınmaz bakımından hakkın terkin edilmesi gerekir. Terkin talep edilmesi karşısında tapu sicil memurunun bu istemi irtifak hakkı sahibine bildirmesi gerekir, irtifak hakkı sahibi bir ay içinde itiraz etmezse hak terkin edilir. Ancak irtifak hakkı sahibi terkine itiraz edecek olursa yüklü taşınmaz malikinin terkin için yenilik doğuran dava açması gerekir. Bu ihtimalde irtifak hakkı mahkeme kararının kesinleşmesi ile sona erer, terkin açıklayıcı nitelikte olur (TMK m. 705/II).

B. Kaynak Hakkı Sahibinin Yükümlülük ve Yetkileri

1. Yükümlülükleri

a. İvazlı Kaynak Hakkı Sözleşmesinde İvaz Ödeme Yükümlülüğü

İvazlı kaynak hakkı sözleşmesinde yüklü taşınmaz malikinin ivazı talep yetkisinin karşısında kaynak hakkı sahibinin ivaz ödeme yükümlülüğü söz konusu olur. İvazın ödenmemesi halinde yüklü taşınmaz malikinin borçlu temerrüdü hükümlerine başvurması mümkün olup aynı zamanda bedelin uzun süre ödenmemesi genel olarak kaynak hakkı sözleşmesinin haklı nedenle feshi sebebi niteliğine bürünebilir.

b. Hakkını Maliye En Az Zarar Verecek Biçimde Kullanma ve Yükü Ağırlaştırmama

Yükümlülüğü

TMK m. 786/I'de irtifak hakkı sahibinin hakkını yüklü taşınmaz malikine en az zarar verecek biçimde kullanma yükümlülüğü düzenlenmiştir. Bu hüküm tüm irtifak haklarında kullanma yetkisinin sınırını teşkil eder ve temelinde ise Roma Hukuku'ndan bu yana kabul edilegelmiş “*servitus civiliter exercenda; başkasının mülkiyetine saygı duyarak ondan yararlanma*” ilkesi yer alır.

Kaynak hakkı sahibi su artıma tesisinde daha hızlı etki etmesini sağlamak için kaynaktan zararlı birtakım kimyasallar kullanıyor ve kaynağın gelecekteki doğal kalitesi de bu nedenle bozuluyorsa TMK m. 786/I anlamında malike en az zarar verecek biçimde kullanma yükümlülüğüne aykırılık söz konusu olur. Federal Mahkeme kararına konu olayda kaynak hakkı sahibi, kaynağın akışını düzenlemek için tesis inşa etmiş ancak bu değişiklik sonrası yüklü taşınmaz malikinin kaynağın etrafındaki tarlaları bataklığa dönüşmüştür. Mahkeme, bu durumda yüklü taşınmaz malikine en az zarar verecek yöntemin seçilmesi gerektiğine hükmetmiştir²⁶.

TMK m. 788 uyarınca “*Yararlanan taşınmazın ihtiyaçlarındaki değişiklik, yüklü taşınmazın irtifaktan doğan yükünü ağırlaştıramaz*”. Kaynak hakkı, sözleşmedeki esaslara göre tesis edilir ve hak sahibinin ihtiyaçlarının değişmesi hakkının kapsamının değişmesine neden olmaz. Buna, irtifak hakkının özdeşliği ilkesi denir. Kaynak hakkı nedeniyle aylık alınabilecek su miktarı belirlenmişse, irtifak hakkı sahibinin daha fazla suya ihtiyaç duyması taraflar arasındaki irtifak sözleşmesindeki yükün değişmesi anlamına gelmez. Yükün ağırlaştırılması ancak taraflar arasında sözleşmede değişiklik yapılmasına bağlı olup bu sözleşme, TBK m. 13 anlamında resmî şekilde yapılmalıdır.

Kaynak hakkı sözleşmesinden hakkın kapsamı anlaşılmıyorsa, irtifak hakkının kapsamı ve yüklü taşınmazda oluşturduğu yük belirsiz ise irtifak hakkının, tesis edildiği sırada yararlanan taşınmazın veya irtifak hakkı sahibinin ihtiyaçlarını karşılamak için tesis edildiği kabul edilir. Yararlanan taşınmazda incir bahçesinin olduğu kurguda, taşınmaz lehine kaynak hakkı tesis edilmişse, tarafların incir bahçesinin ne kadarlık bir suya ihtiyacı olduğunun ya da

²⁶ Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, BGE 100 II 105, 28.03.1974; <www.lexcampus.swisslex.ch> Erişin Tarihi 10 Mayıs 2026.

çok az bir suya ihtiyacı olduğunun kabulü ile hakkı tesis etmiş oldukları sonucuna varılır. Yararlanan taşınmazdaki incir ağaçları sökülüp yerine kivi ağaçları dikilecek olursa kivi ağacının çok fazla suya ihtiyaç duyması karşısında, yararlanan taşınmazın yeni ihtiyacı yüklü taşınmazın yükünü ağırlaştıramaz. Özlüce kaynak hakkı tesis edildiğinde günlük bir ton kullanan hak sahibinin, bir süre sonra günlük on tonluk kullanımı yükün ağırlaşması niteliğindedir. Kaynak hakkı sözleşmesinde günlük/aylık/yıllık kullanımın belli bir miktarı aşmayacağı belirlenmişse artık bunu aşan her türlü kullanım yükün ağırlaşması anlamına gelir.

Yüklü taşınmaz malikine zarar verecek şekilde hakkın kullanılması veya yükün artması yüklü taşınmaz maliki bakımından haksız elatma niteliğindedir. Bu durumda yararlanan taşınmaz maliki, haksız elatmanın önlenmesi (TMK m. 683/II) ya da zilyetliğin korunması (TMK m. 981 vd) gibi taleplerde bulunabilir.

c. Gerekli Tesislerin Yapım ve Bakım Masraflarını Ödeme Yükümlülüğü

TMK m. 790/I uyarınca “*İrtifak hakkının kullanılması için gerekli tesislerin bakımı, yararlanan taşınmaz malikine aittir*”. Hükümdeki tesislerden kasıt irtifak hakkından yararlanmayı mümkün kılan, destekleyen her türlü yapıdır. Hendek, kanal, boru, bölme duvarı, tavan, kaynak kapağı, çeşme, su kanalı, su deposu, yol, köprü, iskele, kanalizasyon, havuz, pompa bu kapsamdadır. Hem hakkın tesis edilmesinden önce var olan hem de kaynak hakkı sahibi tarafından inşa edilmiş olan tesislerin bakımı ve onarımı masrafları kaynak hakkı sahibi tarafından karşılanmalıdır. Bu masrafların yüklü taşınmaz malikinden talep edilmesi mümkün değildir.

Bakım masrafları kaynak hakkı sahibi için eşyaya bağlı borç niteliğini haiz olup hak sahibi, sadece kendi hak sahipliği zamanında muaccel hale gelmiş bakım masraflarından sorumlu olur.

d. Hakkın Korunması ve Kullanılması İçin Gerekli Önlemleri Alma Yükümlülüğü

TMK m. 786/I uyarınca “*İrtifak hakkı sahibi, hakkının korunması ve kullanılması için gerekli olan önlemleri alabilir...*” Bu hükümde, kaynak hakkı sahibinin hakkın korunması ve kullanılması için gerekli önlemleri alma yükümlülüğünün düzenlenmediği, hatta bunun bir yetki olduğu düşünülebilir. Oysa ki hakkın korunması için gerekli önlemleri alma hem bir yükümlülük hem de bir yetkidir. Dolayısıyla hak sahibi, kendi hakkını korumak ve yüklü taşınmaz malikine zarar vermemek amacıyla gerekli önlemleri alma yetkisine ve yükümlülüğüne sahiptir. Gerekli önlemleri alma yükümlülüğü hak sahibine ait olup bu konuda

taşınmaz malikinin rızasına ihtiyaç yoktur. Örneğin kaynak hakkı sahibi suyu akıtmak için gerekli tesisleri yapma, bakımını üstlenme, suyun kalitesini korumak için önlemler alma yükümlülük ve yetkisine sahiptir.

2. Yetkileri

a. Hakkın Tesis Edilmesini Talep Yetkisi

Taraflar arasında kaynak hakkı sözleşmesinin akdedilmesiyle irtifak lehtarının malvarlığının aktifinde bir alacak hakkı doğar. Dolayısıyla hak lehtarı buna ilişkin aynen ifayı talep yetkisine sahip olur. Taşınmaz maliki iradî olarak bunu yerine getirmezse, TMK m. 716 uyarınca alacaklının, hakkın tesis edilmesini talep etme yetkisi ile kaynak hakkın tesis edilmesi sağlanır. Bu borcun ifa edilmesi ile ifa, ister iradî olarak ister mahkeme kararıyla gerçekleşsin, hakkın tesis edilmesi borcu ve tesis edilmesini talep hakkı sona erer ve taraflar arasındaki sürekli borç ilişkisi hüküm ifade etmeye başlar.

b. Katlanma ve Yan Edim Yükümlülüklerinin Yerine Getirilmesini Talep Yetkisi

Hakkın tesis edilmesi sonrasında kaynak hakkı sahibi artık, taşınmaz malikinin katlanma ve varsa yan edim yükümlülüğüne uygun davranmasını talep etme yetkisine sahip olur. Keza bu yetkinin karşılığında yüklü taşınmaz malikinin irtifak hakkını engelleyecek ya da zorlaştıracak davranışlardan kaçınma yükümlülüğü (TMK m. 786/II) de vardır.

Katlanma yükümlülükleri olumsuz edim niteliğinde olduğundan irtifak hakkı sahibi TBK m. 113/II hükmünün “*Yapmama borcuna aykırı davranan borçlu, bu aykırı davranışının doğurduğu zararı gidermekle yükümlüdür*” şeklindeki ifadesi gereği bunu yerine getirmeyen yüklü taşınmaz malikinden zararının giderilmesini talep edebilir. Elbette hakkın mutlak hak olması nedeniyle haksız elatmanın önlenmesi (TMK m. 683/II) veya zilyetliği koruyan yollardan (TMK m. 981 vd) birine başvurulabilir.

Yan edim yükümlülüğünün yapma edimi niteliğinde olduğu hallerde TBK m. 113/T’in “*Yapma borcu, borçlu tarafından ifa edilmediği takdirde alacaklı, masrafı borçluya ait olmak üzere edimin kendisi veya başkası tarafından ifasına izin verilmesini isteyebilir; her türlü giderim isteme hakkı saklıdır*” şeklindeki ifadesi gereği kaynak hakkı sahibi hâkimden alacağı izinle yan edimi yapabilir veya başkasına yaptırabilir ya da izin almaksızın işi yapabilir ve yüklü taşınmaz malikine (vekaletsiz İşgörme) başvurabilir. Yine yan edim yükümlülüğünün verme edimi olduğu hallerde TBK m. 112 veya temerrüde ilişkin TBK m. 120 ve devam eden

hükümlerinin uygulanması mümkündür.

c. Kullanma, Yararlanma, Tasarruf Yetkileri

TMK m. 837 uyarınca kaynak hakkı sahibinin kullanma yetkisi “*su alma ve su akıtma*” şeklinde düzenlenmiştir. Suyu alma yetkisi, kaynağa ulaşmak için hak sahibinin arazinin bir kısmından geçme, yine kazı yaparak suyu bulma yetkisini kapsar. Suyun akıtılması yetkisi ise gerekli ise mecrayı inşa etme, su toplama alanı, kanal veya tesis inşa etme yetkisini de kapsar yoksa mecranın, tesislerin yapılması için ayrıca bir üst veya mecra hakkı tesis edilmesine gerek yoktur²⁷. İrtifak hakkına sahip kişinin hakkının türüne göre başkaca yetkiler de sahip olmasına “*irtifak hakkının ayrılmaz yetkileri; adminicula servitutis*” denir ve bu yetkiler hakkın kullanılmasını sağlayan, kullanma hakkına bağlı yetkililerdir.

Yararlanma yetkisi, taşınmazdan bir ürün elde etme anlamına geldiğinden kaynak hakkında bir gelir özellikle hukukî ürün elde edilmesi söz konusu olabilir. Kaynak hakkına sahip kişinin, sahip olduğu zilyetlik nedeniyle kira sözleşmesi yapması ve bu yolla hukukî ürün elde etmesi de mümkündür. Bu tür haklar bakımından irtifak sözleşmesinde yer alan kiralama yasakları nisbî etkili olup sadece taraflar arasında ileri sürülebilir.

Kaynak hakkı tesis edilmesi ile suyun mülkiyeti hak sahibine ait olmaz. Kaynak hakkı sahibi, su üzerinde hâkimiyet kurduğu anda suyun malik olur²⁸. Zira TMK m. 718/II’de mülkiyetin kapsamına kaynakların da girdiği, TMK m. 756/I’de kaynakların arazinin bütünleyici parçası olduğu, bunların mülkiyetinin arazinin mülkiyeti ile birlikte kazanılabileceği açık hükümle düzenlenmiştir. İstisna barındırmayan bu hükümler karşısında kaynak hakkı sahibinin kaynaktan akan suyun maliki olduğunu savunmak mümkün değildir.

Tasarruf yetkisi, kaynak hakkı sahibinin hakkını devretme, sınırlama, sona erdirmeye ve hakkın içeriğini değiştirme yetkisi anlamına gelir. Kaynak hakkının devri yasaklanmış değilse

²⁷ Köprülü ve Kaneti (n 11) 173; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir (n 6) 3122; Sirmen (n 10) 810; Nomer ve Ergüne (n 6) 1836; Yıldız Abik, ‘Kaynak Hakkına İlişkin Türk Medenî Kanunundaki Hükümler Hakkında Bir Değerlendirme’ (2010) 3 *Tarım Bilimleri Araştırma Dergisi*, 79, 83; Liver (n 10) Art 737 10; Göksu (n 10) Art 780 2; Spycher (n 10) Art 780 3; Heinz Rey ve Lorenz Strebel, ‘Art 780’ in *Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II*, Art. 457-977 ZGB (Helbing Lichtenhahn Verlag 2015) 10.

²⁸ Köprülü ve Kaneti (n 11) 173; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir (n 6) 3122; Nomer ve Ergüne (n 6) 1835; Abik (n 27) 83; Kaynak hakkı bakımından kaynaktan akan suyun doğrudan kaynak hakkı sahibinin mülkiyetinde olduğu yönünde Atlan Gürer (n 10) 76. Anayasa (Kanun Numarası: Kabul Tarihi: 18.10.1982, RG 9.11.1982/17863) m. 168 uyarınca “*Tabii servetler ve kaynaklar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Bunların aranması ve işletilmesi hakkı Devlete aittir. Devlet bu hakkını belli bir süre için, gerçek ve tüzelkişilere devredebilir. Hangi tabii servet ve kaynağın arama ve işletmesinin, Devletin gerçek ve tüzelkişilerle ortak olarak veya doğrudan gerçek ve tüzelkişiler eliyle yapılması, kanunun açık iznine bağlıdır. Bu durumda gerçek ve tüzelkişilerin uyması gereken şartlar ve Devletçe yapılacak gözetim, denetim usul ve esasları ve müeyyideler kanunda gösterilir*”.

hak sahibinin devir yetkisi vardır. Hak, tapuda ayrıca sayfaya kayıtlı ise taşınmaz gibi işlem görür; hak, ayrı sayfaya kayıtlı değilse (bağımsız değilse veya süresi otuz yıldan azsa) TBK m. 184 uyarınca alacağın devri hükümleri yoluyla devredilir. Kaynak hakkı taşınmaz lehine tesis edilmişse hakkın taşınmaz mülkiyetinden bağımsız olarak devri mümkün olmaz.

İrtifak hakkı, mülkiyet hakkının sınırlanması, haktan doğan bazı yetkilerin bir başkasına tahsis edilmesi yoluyla tesis edilir. Bir hakkın sınırlama şeklinde tasarruf işlemine konu olabilmesi, sınırlanabilir olmasına bağlıdır. Kaynak hakkı bağımsız ve sürekli nitelikte ve tapuda ayrı sayfaya kaydedilmiş ise bu hak sınırlanabilir, örneğin rehni konusu olabilir. Kaynak hakkı ayrı sayfaya kayıtlı değilse ancak devri mümkünse alacak hakkının rehnine ilişkin hükümler yoluyla rehin konusu olması olasıdır.

Tasarruf işlemi bazı durumlarda hakkın içeriğini değiştirme yetkisi şeklinde ortaya çıkabilir. İrtifak hakkının içeriğini değiştiren tasarruf işlemi sözleşme şeklinde ortaya çıkar ve kaynak hakkı sahibi ile yüklü taşınmaz malikinin resmî şekle bağlı irade uyuşumu ile hakkın içeriğinin değiştirmesi mümkündür. Böylece devir yasaklanmış bir kaynak hakkının devrine izin verilebilir, süresi uzatılabilir, aylık alım kotası arttırılabilir.

İrtifak hakkı sahibinin hakkı sona erdirmeye yetkisi bakımından taşınmaz lehine irtifak hakkı ve kişi lehine irtifak hakkı arasında ayrım yapılmalıdır. Eğer taşınmaz lehine kaynak hakkından feragat edilmeksizin yararlanan taşınmaz maliki mülkiyet hakkından feragat edecek olursa taşınmaz lehine kaynak hakkı da sona erer. Ancak hak, tapuda şeklen varlığını sürdürmeye devam ederse sahipsiz taşınmazın işgal edilmesi ile taşınmaz mülkiyetini kazanan kişi, taşınmaz lehine kaynak hakkının da sahibi olur. Kişi lehine kaynak hakkı ise tek taraflı tasarruf işlemi olan feragat konusu olabilir. Kaynak hakkından feragat edilmesi bazı hallerde irtifak hakkının devamında menfaati olan kişilerin rıza vermesine bağlı olabilir²⁹. Örneğin tapuda ayrı sayfaya kaydedilmiş bağımsız ve sürekli kaynak hakkı aynı zamanda ipotek konusu edilmişse bu haktan feragat edilmesi için ipotek hakkı sahibinin rızası gerekir.

d. Kullanma İçin Gerekli Tesisleri Yapma Yetkisi

TMK m. 790/I uyarınca irtifak hakkının kullanılması için gerekli tesislerin bakımının yararlanan taşınmaz malikine/irtifak hakkı sahibine ait olduğu düzenlenmiş olup hükümden

²⁹ Ayrıca bkz. Vardar Hamamcıoğlu (n 7) 214 ff.

çıkan anlam, eğer hâlihazırda taşınmazda gerekli tesisler varsa kaynak hakkı sahibinin bunları kullanmasının mümkün olduğu, hâlihazırda gerekli tesis yoksa bunların hak sahibi tarafından yapılabileceğidir.

Tesislerin yapımı yetkisi kaynak hakkı sahibinde olduğundan, bunların yapımı masrafları da ona aittir. Kaynak hakkı sahibi tarafından yapılan tesisler bütünleyici parça niteliğinin haiz ise yapılmakla yüklü taşınmaz malikine ait olur. Üst ve mecra hakkı dışında kalan haklar bakımından bir istisna söz konusu olmadığından bütünleyici parça niteliğini haiz tesis, yapılmakla yüklü taşınmaz malikinin mülkiyet hakkına dâhil olur³⁰. Elbette hakka dayalı olarak bu tesisleri kullanma yetkisi kaynak hakkı boyunca hak sahibine ait olur. Eğer söz konusu tesis eklenti niteliğinde ise eklentinin taşınır olması nedeniyle bunların mülkiyeti kaynak hakkı sahibine ait olur.

e. Yüklü Taşınmaz Maliki İçin Yararları Tesislerin Bakım Masraflarını Talep Yetkisi

Kaynak hakkının kullanılması için gerekli tesislerin bakım masrafları kural olarak kaynak hakkı sahibine ait olsa da tesisler aynı zamanda yüklü taşınmaz malikine de yarar sağlıyorsa kaynak hakkı sahibi, yarar oranında bakım giderlerinin karşılanmasını yüklü taşınmaz malikinden talep edebilir (TMK m. 790/II). Çoğu zaman bu, verme borcu niteliğinde olduğundan para borçlarında temerrüde ilişkin TBK m. 120 ve devam eden hükümlerinden yararlanılması mümkün olur.

V. HAKKIN SONA ERMESİ

A. Sona Erme Sebepleri

Kaynak hakkı sözleşmesi Eşya Hukuku sözleşmesi olduğundan bazı hallerde sözleşmedeki sona erme sebebi nedeniyle ilk önce sözleşme sona erer ve hak da buna bağlı olarak sona ererken, bazı hallerde hakkın sona ermesi nedeniyle kaynak hakkı sözleşmesi kendiliğinden sona erer.

Taşınmaz lehine irtifak haklarının sona ermesi TMK m. 783, m. 784 ve m. 785 hükümleri arasında düzenlenmiş olup bu hükümlerin kaynak hakkı bakımından uygulanması mümkündür. Bunlar dışında kaynak hakkı sözleşmesindeki bozucu koşulun gerçekleşmesi veya haklı nedenle fesih hallerinde kaynak hakkı sözleşmesi sona erer ve buna dayalı olarak kaynak

³⁰ Tesislerin mülkiyetinin kaynak hakkı sahibine ait olacağı yönünde Abik (n 27), 83; Liver (n 10) Art 743, 37; Göksu (n 10) Art 780 3; Üst hakkında olduğu gibi irtifak hakkı sahibine ait olacağı yönünde Köprülü ve Kaneti (n 11) 173; Atlan Gürer (n 10) 79, 104; Rey ve Strebel (n 27) Art 780 10.

hakkının terkinini talep edilir.

1. Tescilin Terkini

TMK m. 783 uyarınca irtifak hakkı tescilin terkin edilmesiyle sona erer. Terkin talebi tek taraflı tasarruf işlemi niteliğinde olup hakkın terkin edilmesi için yüklü taşınmaz malikinin rızasına ihtiyaç yoktur. Terkin talebinin temelinde bir borçlanma işleminin olması zorunlu olmayıp kaynak hakkı sahibi terkinini talep etmeyi borçlanmış da olabilir. Bu tür bir borçlanma işlemi TBK m. 132 uyarınca şekle bağlı³¹ değildir. Terkin talep etmeyi borçlanmış olan hak sahibi terkinini talep etmeyecek olursa yüklü taşınmaz malikinin TMK m. 716 hükmüne kıyasen terkinini talep etmesi olasıdır.

Kaynak hakkının terkininde yüklü taşınmaz malikinin rızasına ihtiyaç yoksa da TMK m. 1014'ün “*Bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilmesi, ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabilir*” şeklindeki ifadesi gereği haktan yararlanan kişilerin yazılı rızası gerekli olabilir. Kaynak hakkının hak sağladığı kişi hakkı ister irtifak hakkından önce ister irtifak hakkından sonra kazanmış olsun terkin için bu kişilerin rızasına ihtiyaç vardır³².

2. Yüklü veya Yararlanan Taşınmazın Yok Olması

TMK m. 783 uyarınca yüklü veya yararlanan taşınmazın yok olması halinde kaynak hakkı sona erer. Sel, deprem gibi doğa olayları nedeniyle taşınmaz lehine irtifaklarda taşınmazlardan biri, kişi lehine irtifaklarda yüklü taşınmaz tamamen yok olmuşsa artık bir kaynak hakkından bahsetmek mümkün olmaz. Bu ihtimalde kaynak hakkı sicil dışı ve dolayısıyla irtifak sözleşmesi kendiliğinden sona erer. TMK m. 1026/I'n “*Bir aynî hakkın sona ermesiyle tescil her türlü hukukî değerini kaybettiği takdirde, yüklü taşınmaz maliki, terkinini isteyebilir*” şeklindeki ifadesi gereği yüklü taşınmaz malikinin terkinini talep etmesi mümkün olur ve yapılacak olan terkin açıklayıcı niteliktedir.

3. Hakkın Sağladığı Yararın Kalmaması ya da Yüküne Oranla Çok Az Kalması

³¹ İrtifak hakkını sona erdirmeyi amaçlayan sözleşmenin de tapu memuru tarafından düzenlenmesi gereken resmî sözleşme olduğu yönünde Sirmen (n 10) 758; Tek (n 6) 228; Şahin (n 15) 359. Hakkı sona erdirmeye sözünün ivazsız yapıldığı hallerde bağışlama sebepli ibranın TBK m. 288/II uyarınca resmî şekle bağlı olduğu yönünde Nomer ve Ergüne (n 6) 1465.

³² Köprülü ve Kaneti (n 11) 65; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir (n 6) 2814; Sirmen (n 10) 758; Nomer ve Ergüne (n 9) 1458; Vardar Hamamcıoğlu, (n 7) 215; Tek (n 6) 236; İrtifak hakkından sonra tesis edilen hak sahiplerinin rızasının gerekli olduğu yönünde Kähr (n 10) Art 734 5.

TMK m. 785 uyarınca kaynak hakkının sağladığı yararın sona erdiği veya yük yarar dengesinin bozulduğu hallerde yüklü taşınmaz maliki terkin taleple yetkisine sahiptir. İşte bu yetkiye dayanarak yüklü taşınmaz maliki terkin davası ikame eder ve mahkemece terkin taleple etme şartlarının varlığı tespit edilecek olursa kaynak hakkı ve kaynak hakkı sözleşmesi terkin kararının kesinleşmesi ile sona erer.

4. Yüklü veya Yararlanan Taşınmazın Bölünmesi

Yüklü veya yararlanan taşınmazın bölündüğü hallerde yüklü taşınmaz malikinin terkin taleple etmeye hakkı vardır. Her iki hal de yararın sona ermesinin özel görünüm şeklidir ve kaynak hakkı sicil dışında sona ermez, hakkın sona ermesi hakkın terkin edilmesi ya da terkinine itiraz edilmesi üzerine ikame edilen davada ilişkin mahkeme kararının kesinleşmesine bağlıdır (TMK m. 792, m. 793).

5. Sürenin Sona Ermesi

Kaynak hakkının süreye bağlı olarak tesis edilmesi mümkün olup sürenin sona ermesi ile hak sona erer. Süre, yukarıda irdelendiği üzere her zaman hakkın aynî içeriğine dâhildir ve tescilden anlaşılmassa da sürenin sadece kaynak hakkı sözleşmesinde yer alması yeterlidir, sürenin sona ermesi ile hakkın maddi varlığı kendiliğinden sona erer. Bu durumda TMK m. 1026/I uyarınca, yüklü taşınmaz maliki terkin isteyebilir. Yüklü taşınmaz malikinin terkin taleple etmesi halinde yapılacak olan terkin açıklayıcıdır.

6. Mirasçıya Geçmesi ve Devri Mümkün Olmayan İrtifaklarda Hak Sahibinin Ölümü veya Tüzel Kişiliğin Sona Ermesi

Kaynak hakkının mirasçıya geçmesi veya devri yasaklanmışsa hak sahibinin ölümü ile irtifak hakkı kendiliğinden sona erer. Gerçek kişiler bakımından ölüm olgusuna denk düşen ölüm karinesinde (TMK m. 31); hak sahibi hakkında gaiplik kararı verilmesinde (TMK m. 35) kaynak hakkı sona erer. Yine tüzel kişi lehine tesis edilmiş kaynak hakkının devri yasaklanmışsa tüzel kişinin kişiliğinin sona ermesi ile kaynak hakkı sona erer. Bu durumlarda yüklü taşınmaz maliki TMK m. 1026 uyarınca hukukî değerini kaybetmiş hakkın sicilden terkin edilmesini talep edebilir.

7. Kamulaştırma

Taşınmaz lehine tesis edilmiş bir kaynak hakkı yüklü taşınmazın kamulaştırılması ile sona ererken, yararlanan taşınmazın kamulaştırılması hakkın kendiliğinden sona ermesi sonucunu doğurmaz. Ancak kamulaştırmadan sonra TMK m. 785'in şartları oluşursa yüklü

taşınmaz maliki irtifak hakkının terkin edilmesini talep edebilir. Yararlanan taşınmazın sulama ihtiyacını karşılamak üzere taşınmaz lehine kaynak hakkı tesis edilmiş ve yararlanan taşınmazın kamulaştırılması ile taşınmazda su parkı inşa edilecek olursa yük yarar dengesi bozulur veya bazı durumlarda yarar tamamen sona erebilir. Bu durumda hakkın terkin edilmesi talep edilebilir.

8. Kaynak Hakkı Sözleşmesindeki Bozucu Koşul

Taraflar arasındaki kaynak hakkı sözleşmesinde bozucu koşul kararlaştırılmasının önünde hukukî bir engel yoktur. Yapılması yasaklanan TST m. 16 uyarınca tescilin (tasarruf işleminin) bozucu koşula bağlanmasıdır. Bu nedenle kaynak hakkı sözleşmesindeki bozucu koşulun varlığına rağmen hak, tescil edilebilir.

İsviçre Hukuku'nda istisnâî hallerde irtifak hakkına ilişkin bozucu koşulun tesciline izin verilebileceği veya kazanma sebebindeki bozucu koşulun varlığı basit bir araştırmayla anlaşılabiliriyorsa koşulun gerçekleşmesiyle hakkın şeklen ve madden sona erdiği kabul edilmektedir³³. Bu görüşün Eşya Hukuk ve tapu sicil sistemi ile uyumlu olmadığını belirtmek gerekir. Kaynak hakkı bozucu koşula bağlı tescil edilmişse, tescilde koşula yer verilmesi mümkün olmadığı gibi, bozucu koşulun gerçekleşmesi hakkı, yolsuz tescile dönüştürmez, bu durumda yüklü taşınmaz maliki hakkı terkin etme yönünde alacak hakkının (TMK m. 716) sahibi olur ve terkin kararının kesinleşmesi ile kaynak hakkı sona erer (TMK m. 705/II).

9. Kaynak Hakkı Sözleşmesinin Haklı Nedenle Feshi

Kaynak hakkı sözleşmesi sürekli edimli bir sözleşme niteliğinde olduğundan bu sözleşmenin haklı nedenle ve ileriye etkili şekilde feshi mümkündür. Sözleşmenin haklı nedenle feshi için kaynak hakkı sözleşmesinde haklı nedenle feshin mümkün olduğunun kararlaştırılmış olması zorunlu değildir. Taşınmaz lehine tesis edilmiş bir kaynak hakkı yararlanan taşınmaz maliki tarafından kaynağa ve yüklü taşınmaza zarar verecek şekilde kullanılıyorsa, yüklü taşınmaz malikinin haksız elatmanın önlenmesi talepleri sonuç vermiyorsa ve ilişki çekilmez hale gelmişse kaynak hakkı sözleşmesinin feshi mümkün olur.

³³ Kähr (n 10) Art 734 13; Petitpierre (n 10) Art 734 6; Göksu (n 10) Art 734 8; Bozucu koşulun gerçekleşmesi ile yararın sona erdiği ve yüklü taşınmaz malikinin açıklayıcı tescilin yapılmasını TMK m. 1026 uyarınca talep edebileceği yönünde bkz. Nomer ve Ergüne (n 6) 1464; Bozucu koşul sicilden anlaşılıyorsa koşulun gerçekleşmesi ile intifa ve oturma hakkının kendiliğinden sona ereceği, diğer irtifak hakları bakımından hakkın şekli varlığını devam ettireceği ve terkin edilmeleri için TMK m. 1025 uyarınca yolsuz tescilin düzeltilmesi davası açılması gerektiği yönünde bkz. Sirmen (n 10) 755 dn 54; Bu şekilde tescilin yapılmayacağı yönünde Sarıkaya (n 9) 183.

Sözleşmede önemsiz sebeplerin haklı nedenle fesih sebebi olarak düzenlenmesine ise sonuç bağlanmamalıdır. Haklı neden seviyesinde olmayan bir temerrüt hali, dolayısıyla taraflar arasındaki ilişkiyi çekilmez hale getirmeyen bir aykırılık kaynak hakkı sözleşmesinin haklı nedenle feshinin gerekçesi olamaz. Sözleşmeye aykırılığın veya temerrüdün mutlaka ilişkiyi çekilmez kılması gerekir ve ancak bu durumda kaynak hakkı sözleşmesinin ileriye etkili şekilde haklı nedenle feshi mümkün olur. İrtifaklar Hukuku'nda irtifak hakkının önemsiz sebeplerle sona ermesine Kanun'da izin verilmiş değildir. Örneğin TMK m. 810 uyarınca yüklü taşınmaz maliki intifa hakkı sahibinin hukuka aykırı ve niteliğine uygun düşmeyen kullanımları karşısında hakkın kayyımına tevdi edilmesini talep edebilmektedir. Yine TMK m. 831 uyarınca üst hakkı sahibi, bu haktan doğan yetkilerinin sınırını ağır şekilde aşar veya sözleşmeden doğan yükümlülüklerine önemli ölçüde aykırı davranırsa; malik, üst hakkının süresinden önce kendisine devrini isteyebilmektedir. Bu hükümler irtifak haklarının önemsiz sebeplerle sona ermesinin mümkün olmadığını ortaya koyan hükümlerdir. Dolayısıyla kaynak hakkı sözleşmesinin haklı nedenle feshi için ilişkinin çekilmez hale gelmiş olması gerekir. Haklı nedenle feshi elbette kaynak hakkını kendiliğinden yolsuz tescile dönüştürmez, hakkın terkinini için TMK m. 716 uyarınca terkine zorlama davası ikame edilmesi gerekir.

B. Sona Ermeye Dayalı Sonuçlar

Kaynak hakkının sona ermesiyle birlikte hakkın varlığı sırasında fer'î zilyetliğe sahip olan hak sahibinin zilyetliği iade etmesi gerekir. İrtifak hakkının sona ermesi ile yüklü taşınmaz malikinın katlanma yükümlülüğü sona erdiğinden malik, zilyetliği iade etmeyen eski kaynak hakkı sahibine karşı haksız elatmanın önlenmesini (TMK m. 683/II) veya malik sıfatıyla zilyetliğine dayalı (TMK m. 981 vd) hakları ileri sürebilir.

Hakkın sona ermesiyle birlikte zilyetliğin alındığı şekliyle iade edilmesi gerekir ve kaynak hakkı sahibi yok olmadan veya hasardan, yine hakkın olağan kullanılmasından kaynaklanan azalmalardan sorumlu olmaz (TMK m. 993).

Kaynak hakkının varlığını sürdürdüğü sırada hak sahibi, hakkın kendisine verdiği yetki ile taşınmazda birtakım tesisler inşa eder veya kullanma ve yararlanma yetkisi ile taşınmaza ilişkin zorunlu ve yararlı giderler yapar. Yüklü taşınmaz maliki söz konusu eklemeler nedeniyle kaynak hakkı sahibine hakkın sona ermesi nedeniyle bir tazminat ödemek zorunda değildir.

Zorunlu ve yararlı giderler dışında kaynak hakkı sahibi diğer türden giderler yapmışsa kural olarak bunlar için de yüklü taşınmaz malikinden talepte bulunamaz ancak diğer gider

eklenti niteliğinde ise veya bütünleyici parça olmasına rağmen bunun zararsızca ayrılması mümkünse hak sahibinin, ayırıp alma hakkı vardır. TMK m. 994 ile uyumlu şekilde yüklü taşınmaz maliki diğer gider için bir tazminat önerecek olursa kaynak hakkı sahibinin ayırıp alma hakkını kullanması mümkün olmaz.

Yüklü taşınmaz üzerinde inşa edilmiş özellikle bütünleyici parça niteliğini haiz bir tesis söz konusu ise bunların kaldırılmasının gerekip gerekmediği, kaldırma giderlerinin kime ait olacağı hususları kaynak hakkı sözleşmesinde kararlaştırılabilir ve bu türden hükümler nisbî etkilidir. Taraflar arasındaki sözleşmede tesisler bakımından bir düzenleme yoksa kaynak hakkı sahibinin hakkın sona ermesi ile tesisleri kaldırılması ve taşınmazı teslim aldığı şekli ile taşınmaz malikine iade etmesi gerekir.

SONUÇ

Türk Medenî Kanunu'nun 837. maddesinde düzenlenen kaynak hakkı, su gibi hayati ve ekonomik değeri yüksek bir doğal kaynağın malikin tasarruf yetkisi ile dengeli ve verimli bir biçimde kullanılmasını amaçlayan bir irtifak hakkıdır. Çalışmada kaynak hakkının tescilinden sona ermesine kadar geçen süreç, kaynak hakkı sözleşmesinin hukukî niteliği ve tarafların karşılıklı yetki ve yükümlülükleri incelenmiştir.

Kaynak hakkı sözleşmesinin, esaslı unsurları ile tarafların yetki ve yükümlülükleri Kanun'da açıkça düzenlenmediği için bu sözleşme, isimsiz ve kendine özgü (sui generis) yapısı olan bir sözleşme niteliğindedir. İrtifak sözleşmeleri ve dolayısıyla kaynak hakkı sözleşmesi klasik Borçlar Hukuku sözleşmesi değil Eşya Hukuku sözleşmesi olduğundan Borçlar Hukuku sözleşmelerinden farklı olarak aynî etkili, eşyaya bağlı borç etkili ve nisbî etkili hükümleri bir arada barındırır.

Çalışmada savunulduğu üzere kaynak hakkı sözleşmesinde yer alan kaynak hakkının içerik ve kapsamına, süresine ve devrinin yasaklanmasına ilişkin sözleşme kayıtları aynî etkilidir ve herkese karşı ileri sürülebilir. Yine yüklü taşınmaz malikinin yan edim yükümlülüğü, kaynak hakkı sahibinin ivaz ödeme yükümlülüğü ile bakım masraflarına ilişkin sözleşme hükümleri eşyaya bağlı borç etkilidir ve ilişkinin yeni taraflarına karşı ileri sürülebilir. Sözleşmenin hem aynî etkili hükümlerinin hem de eşyaya bağlı borç etkili hükümlerinin tescilde yer almasına, tescilde kaynak hakkı sözleşmesine atıf yapılmasına gerek olmadığı gibi hakkın bu şekilde tescili sicil uygulaması gereği mümkün de değildir. Kaynak hakkı sözleşmesi

sicilin bir unsurudur, bu sözleşmenin aynî etkili ve eşyaya bağlı borç etkili hükümlerinin bilinmediğini ileri sürmek mümkün değildir.

Aynî etkili ve eşyaya bağlı borç etkili hükümlerin neler olduğu, bunların etkisi, tescilde bu hükümlere yer verilmesi gibi hususlar oldukça tartışmalıdır. İsviçre Hukuku'nda bu tartışmaları sona erdirmek için sair düzenlemeler yapılmış olsa da tartışmalar sona ermiş değildir. Bu nedenle Türk Medenî Kanunu'nun irtifak hakları kısmında yapılacak değişiklikte irtifak sözleşmelerinin aynî ve eşyaya bağlı borç etkileri bakımından tartışmaları sona erdirecek açık düzenlemelerin yapılması gerekir.

Kaynak hakkı, tescilin terkin, taşınmazların yok olması, sürenin bitmesi veya kamulaştırma gibi sebeplerle sona erebileceği gibi, sözleşmenin sürekli edimli yapısı gereği kaynak hakkı sözleşmesinin haklı nedenle feshi de olasıdır. Ancak irtifaklar hukukuna bütünsel olarak bakıldığında basit sebeplerle bu hakların sona ermesinin mümkün olmadığı kabul edilmelidir. Dolayısıyla kaynak hakkı sözleşmesinin haklı nedenle feshi için taraflar arasındaki ilişkinin çekilmez hale gelmiş olması şarttır.

Kaynak hakkı, özellikle bağımsız ve sürekli nitelik kazandığında, tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak kaydedilebilmesiyle ekonomik değeri oldukça yüksek bir eşya hukuku enstrümanı haline gelir. Uygulamada ortaya çıkan uyuşmazlıkların çözümünde ve kaynak hakkı sözleşmesinin hükümlerinin etkisine (aynî etkili ve eşyaya bağlı borç etkili) dair tartışmalarda taşınmaz mülkiyetinin sınırları ile kaynak hakkı sahibinin menfaat dengesi çerçevesinde İrtifaklar Hukuku'na hâkim genel ilkelerden ayrılmadan sonuca varılması gerekir.

KAYNAKÇA

Abik Y, 'Kaynak Hakkına İlişkin Türk Medenî Kanunundaki Hükümler Hakkında Bir Değerlendirme' (2010) 3 *Tarım Bilimleri Araştırma Dergisi* 79.

Atlan Gürer H, *Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilebilen Bağımsız ve Sürekli İrtifak Hakları* (On İki Levha Yayıncılık 2021).

Belen H, 'Bağımsız Üst Hakkının Tasarruf Sınırlamalarına Konu Olmasının Hüküm ve Sonuçları' in *Prof. Dr. Vecdi Aral'a Armağan* (Kocaeli Üniversitesi Yayınları 2001) 371-396.

Bichsel M ve Mauerhofer K, 'Art 749' in *ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, OFK - Orell Füssli Kommentar* (Orell Füssli Verlag 2021).

- Demirsatan B, *Sözleşmeden Doğan Üst Hakkı Bedeli ve Bedel Borcuna Aykırılığın Sonuçları* (On İki Levha Yayıncılık 2017).
- Erel Ş, *Eşyaya Bağlı Borçlar* (Ankara Üniversitesi Basımevi 1982).
- Gürzumar O B, *Türk Medenî Hukukundan Üst Hakkı* (Beta Basış AŞ 2001).
- Göksu T, ‘Art 730, Art 734, Art 735, Art 736, Art 780’ in *Sachenrecht Art. 641-977 ZGB – Art. 1-61 SchlT ZGB, CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht* (Schulthess Juristische Medien 2023).
- Hitz F ve Hengeller B, ‘Art 779a, Art 779c’ in *Sachenrecht Art. 641-977 ZGB – Art. 1-61 SchlT ZGB, CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht* (Schulthess Juristische Medien 2023).
- Isler P ve Gross D, ‘Art 779a’ in *Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB* (Helbing Lichtenhahn Verlag 2015).
- Kähr M, ‘Art 730, Art 734, Art 736’ in *ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, OFK - Orell Füssli Kommentar* (Orell Füssli Verlag 2021).
- Köprülü B ve Kaneti S, *Sınırlı Aynî Haklar* (Fakülteler Matbaası 1983).
- Liver P, *Die Grunddienstbarkeiten, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten (Art. 730-792), Zürcher Kommentar* (Schulthess Juristische Medien 1980).
- Müller A, ‘Art. 749’ in *Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB* (Helbing Lichtenhahn Verlag 2015).
- Nomer H N ve Ergüne M S, *Eşya Hukuku* (On İki Levha Yayıncılık 2025).
- Oğuzman K, Seliçi Ö ve Oktay Özdemir S, *Eşya Hukuku* (Filiz Kitapevi 2024).
- Özmen E S, ‘Tapu Daireleri Uygulamaları Üzerine Düşünceler, İstanbul Barosu Dergisi’ (2012) 4 *İstanbul Barosu Dergisi* 42.
- Sarıkaya M, *İrtifak Sözleşmeleri* (Filiz Kitabevi 2023).

Sirmen L, *Eşya Hukuku* (Legem Yayınevi 2025).

Spycher S, ‘Art 779a, Art 779c, Art 780’ in *ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, OFK - Orell Füssli Kommentar* (Orell Füssli Verlag 2021).

Şahin M F, *Taşınmaz Lehine İrtifak Hakkı* (Yetkin Yayınları 2023).

Tek G S, *Yararı Kalmayan ya da Azalan İrtifak Haklarının Sona Ermesi* (On İki Levha Yayıncılık 2017).

Thurnherr C, ‘Art 749’ in *Sachenrecht Art. 641-977 ZGB – Art. 1-61 SchlT ZGB, CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht* (Schulthess Juristische Medien 2023).

Türker G, *Özel Mülkiyete Konu Taşınmazlarda Bulunan Madenlerin Hukukî Niteliği ve Eşya Hukuku Yönünden Sonuçları* (On İki Levha Yayıncılık 2026).

Petitpierre A, ‘Art 730, Art 734, Art 736’ in *Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB* (Helbing Lichtenhahn Verlag 2015).

Rey H ve Strebel L, ‘Art 780’ in *Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB* (Helbing Lichtenhahn Verlag 2015).

Vardar Hamamcıoğlu G, *Medenî Hukukta Tasarruf İşlemi Kavramı* (On İki Levha Yayıncılık 2014).

Yücer Aktürk İ, *Üst Hakkı Sözleşmesi* (Yetkin Yayınları 2022).