

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	5
İÇİNDEKİLER	7
KISALTMALAR	13
GİRİŞ.....	15
1. KONUNUN MAHİYETİ VE ÖNEMİ.....	15
2. KONUNUN TASNİFİ VE SINIRLANDIRILMASI	16
3. ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ VE KAYNAKLARI	18
4. KONUNUN SUNULMASI	20

BİRİNCİ BÖLÜM

HUKUKİ NİTELİĞİ AÇISINDAN İRTİFAK HAKKI

1. KAVRAMSAL ÇERÇEVE	23
1.1. SINIRLI AYNİ HAK	23
1.1.1. Aynî Hak	23
1.1.2. Milk.....	28
1.1.3. Hukuk	35
1.1.3.1. Hakku'l-milk	36
1.1.3.2. Hakku't-temellük.....	36
1.1.3.3. Hakku'l-intifa	37
1.1.3.4. Hakku'l-ihtisâs	38
1.1.3.5. Hakku't-tealluk	39
1.1.4. İbâha.....	40
1.2. İRTİFAK HAKKI	42
1.2.1. İrtifak	42
1.2.2. İrfak	47
1.2.3. Merâfik ve Hukuk	48
2. İRTİFAK HAKLARININ HUKUKİ DAYANAĞI.....	50
3. İRTİFAK HAKLARININ MAHİYETİ VE ÖZELLİKLERİ.....	53
3.1. İRTİFAK HAKLARININ HUKUKİ MAHİYETİ	53

3.1.1. Yüklü Taşınmaz (Hadim Akar)	55
3.1.2. Yararlanan Taşınmaz (Hakim Akar) veya Şahıs	61
3.1.3. Yararlanma Hakkı.....	63
3.2. İRTİFAK HAKKININ ÖZELLİKLERİ	64
3.2.1. Aynî Nitelikte Olması	64
3.2.2. Bir Menfaat Sağlaması	65
3.2.3. İlke Olarak Taşınmaza Tabi Olması	68
3.2.4. Yüklü Taşınmaz Malikinin Mülkiyet Hakkını Sınırlandırması.....	71
3.2.5. Yüklü Taşınmaz Malikine Olumlu Bir Edim Yüklememesi	71
4. İRTİFAK HAKLARININ SINIFLANDIRILMASI	73
4.1. YARARLANMA BİÇİMİ AÇISINDAN İRTİFAK HAKLARI.....	73
4.2. HAK SAHİBİNİN BELİRLENMESİ YÖNÜNDEN İRTİFAK HAKLARI.....	75
4.3. KAYNAKLARI AÇISINDAN İRTİFAK HAKLARI.....	76
4.4. KURULUŞ BİÇİMLERİ AÇISINDAN İRTİFAK HAKLARI.....	80
4.5. DIŞ ÖZELLİKLERİ AÇISINDAN İRTİFAK HAKLARI.....	81
4.6. KONUSU YÖNÜNDEN İRTİFAKLAR.....	82
4.7. YARARLANMA YETKİSİNİN KAPSAMI AÇISINDAN İRTİFAKLAR.....	82
4.8. HAK SAHİBİ KİMLİĞİ AÇISINDAN İRTİFAK HAKLARI.....	83
5. İRTİFAK HAKLARI ARASINDA SIRA DÜZENİ.....	83

İKİNCİ BÖLÜM

EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKLARI

1. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKKI KAVRAMI VE MUHTEVASI	87
2. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKLARINA HAKİM OLAN İLKELER.....	90
2.1. YÜKÜN SINIRLILIĞI İLKESİ.....	90
2.2. YARAR İLKESİ.....	91
2.3. İRTİFAKIN ÖZDEŞLİĞİ İLKESİ	91
2.4. İRTİFAK YÜKÜNÜN AĞIRLAŞTIRILMAMASI İLKESİ	93
2.5. YÜKLÜ TAŞINMAZA EN AZ ZARAR VERECEK BİÇİMDE İRTİFAKTAN YARARLANMA İLKESİ	95
2.6. İRTİFAKIN İÇERİĞİNİN YALNIZCA YÜKLÜ VE YARARLANAN TAŞINMAZLA İLGİLİ OLMASI İLKESİ	96
2.7. İRTİFAKTAN BİZZAT YARARLANMA İLKESİ.....	96
2.8. YORUM İLKESİ.....	97

3. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKKININ KAZANILMASI VE SONA ERMESİ	98
3.1. İRTİFAK HAKKININ KAZANILMASI	98
3.1.1. Sözleşme	99
3.1.1.1. İvazlı Sözleşmeler	99
3.1.1.2. İvazsız Sözleşmeler	109
3.1.2. Sözleşme İçerisinde Şart Koşulması ve Zımni İrtifak.....	110
3.1.2.1. Şart Koşma	110
3.1.2.2. Zımni İrtifak	113
3.1.3. Zamanaşımı	115
3.1.4. Kanundan Doğması	120
3.1.5. Vasiyet.....	125
3.1.6. Kamu Ortaklığı.....	127
3.1.7. İzin	129
3.2. İRTİFAK HAKKININ SONA ERMESİ	131
3.2.1. Sözleşme ve Feragat.....	131
3.2.2. Sürenin Sona Ermesi.....	133
3.2.3. İrtifak Hakkının Konusu Olan Yararın Sona Ermesi.....	134
3.2.4. Yüklü veya Yararlanan Taşınmazın Yok Olması	137
3.2.5. Kamulaştırma	137
3.2.6. Yüklü ve/veya Yararlanan Taşınmazı Bölünmesi	138
3.2.7. Yararlanan Taşınmazın Terki	140
4. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKLARININ HÜKÜMLERİ	140
4.1. İRTİFAK HAKLARININ KAPSAMININ BELİRLENMESİ	141
4.2. İRTİFAK HAKLARINDAN DOĞAN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	143
4.2.1. Yararlanan Taşınmaz Malikinin Hakları	143
4.2.2. Yararlanan Taşınmaz Malikinin Yükümlülükleri.....	144
4.2.3. Yüklü Taşınmaz Malikinin Hakları.....	151
4.2.4. Yüklü Taşınmaz Malikinin Yükümlülükleri	153
5. EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKLARININ ÇEŞİTLERİ	155
5.1. KAYNAK (SU ALMA) HAKKI (HAKKU’Ş-ŞİRB)	156
5.2. SU AKITMA (MECRA VE MESİL) HAKKI	162
5.3. GEÇİT İRTİFAKI (HAKKU’L-MURUR).....	167
5.4. ÜST HAKKI (HAKK-I KARAR - HAKK-I TEALLİ)	171
5.5. KİRİŞ KOYMA HAKKI (VAZ-I HAŞB)	182

5.6. KAR ATMA HAKKI (HAKKU-İLKÂÎ'S-SELC).....	185
5.7. PENCERE AÇMAMA İRTİFAKI.....	186
5.8. MANZARA İRTİFAKI.....	187
5.9. ÇÖP DÖKME İRTİFAKI.....	188
5.10. DEFİ HACET İRTİFAKI.....	189
5.11. SÜTRE KOYMA İRTİFAKI.....	189

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ŞAHSA BAĞLI İRTİFAK HAKLARI (ŞAHSA BAĞLI MENFAAT MÜLKİYETİ)

1. ŞAHSA BAĞLI İRTİFAK HAKKI KAVRAMI VE MUHTEVASI.....	191
1.1. GENEL OLARAK.....	191
1.2. ŞAHSA BAĞLI İRTİFAK HAKLARI İLE EŞYAYA BAĞLI İRTİFAK HAKLARININ FARKLARI.....	193
2. ŞAHISLA KÂİM İRTİFAK HAKLARI.....	195
2.1. İNTİFA HAKKI.....	195
2.1.1. İntifa Hakkı Kavramı.....	195
2.1.2. İntifa Hakkının Unsurları.....	198
2.1.2.1. Hak Sahibi.....	198
2.1.2.2. Hakkın Konusu.....	201
a. İntifa hakkının konusu olarak taşınmazlar.....	202
b. İntifa hakkının konusu olarak taşınırlar.....	202
c. İntifa hakkının konusu olarak haklar.....	204
2.1.2.3. İntifa Hakkının Kapsamındaki Yetkiler.....	206
2.1.3. İntifa Hakkının Özellikleri.....	207
2.1.3.1. Aynî nitelikte olması.....	207
2.1.3.2. Bir Menfaat Sağlaması.....	208
2.1.3.3. Hakkın Konusu Olan Eşyanın Rakabesinden Bağımsız Olması.....	210
2.1.3.4. Sınırlandırılabilir Nitelikte Olması.....	211
a. Kapsamı bakımından sınırlandırılması.....	211
aa. Zaman bakımından sınırlandırılması.....	211
ab. Mekan bakımından sınırlandırılması.....	213
ac. Bir yetki ile sınırlandırılması.....	213
ad. Oransal olarak sınırlandırılması.....	215

b.	Şekîl bakımından sınırlandırılması	215
ba.	Açıkça (serahaten) sınırlandırılması	215
bc.	Örfen sınırlandırılması.....	215
c.	Sınırlandırılmanın zamanı bakımından intifa hakkı....	216
ca.	Kurulması esnasında sınırlandırılması.....	216
cb.	Kurulduktan sonra sınırlandırılması	216
2.1.4.	İntifa Hakkının Kazanılması	218
2.1.4.1.	Kira Sözleşmesi.....	218
2.1.4.2.	Ariyet Sözleşmesi	219
2.1.4.3.	Sulh Sözleşmesi	221
2.1.4.4.	Vakıf	221
2.1.4.5.	Vasiyet.....	223
2.1.4.6.	İzin	224
2.1.4.7.	İktâ	225
2.1.4.8.	Kanundan kaynaklanması	227
2.1.4.9.	Zamanaşımı	228
2.1.5.	İntifa Hakkının Sona Ermesi.....	230
2.1.5.1.	Hak Sahibinin Kişiliğinin Sona Ermesi	230
2.1.5.2.	Rakabe Malikinin Kişiliğinin Sona Ermesi	233
2.1.5.3.	Sürenin Sona Ermesiyle.....	233
2.1.5.4.	Hakkın Konusu Olan Eşyanın Zayi Olması.....	234
2.1.5.5.	Sözleşme ve Feragat.....	235
2.1.5.6.	Fesih	236
2.1.5.7.	Kamulaştırma	237
2.1.5.8.	Mahkeme Kararı.....	237
2.1.5.9.	Malik ve İntifa Hakkı Sahibi Sıfatlarının Birleşmesi	238
2.1.6.	İntifa Hakkının Hükümleri.....	238
2.1.6.1.	İntifa Hakkı Sahibinin Hakları	239
2.1.6.2.	İntifa Hakkı Sahibinin Yükümlülükleri.....	243
2.1.6.3.	Malikin Hakları	252
2.1.6.4.	Malikin Yükümlülükleri.....	254
2.2.	SÜKNÂ HAKKI	257
2.2.1.	Genel Olarak.....	257
2.2.2.	Kazanılması Bakımından Süknâ Hakkı	259

2.2.2.1. İradi Nedenlerden Kaynaklanması.....	259
2.2.2.2. Kanundan Kaynaklanması.....	265
3. DÜZENSİZ KİŞİSEL İRTİFAKLAR.....	270
3.1. GENEL OLARAK	270
3.2. DÜZENSİZ KİŞİSEL İRTİFAKLARIN ÇEŞİTLERİ.....	272
3.2.1. Kaynak Hakkı.....	273
3.2.2. Su Akıtma Hakkı	273
3.2.3. Geçit İrtifakı	274
3.2.4. Üst Hakkı.....	275

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İRTİFAK OLMALARI AÇISINDAN NİTELİKLERİ TARTIŞMALI HAKLAR

1. KAT İRTİFAKI.....	277
1.1. KAT MÜLKİYETİ	277
1.2. GENEL OLARAK KAT İRTİFAKI	279
1.3. KAT İRTİFAKI SAHİBİNİN HAKLARI VE BORÇLARI	283
1.3.1. Kat İrtifakı Sahibinin Hakları.....	283
1.3.2. Kat İrtifakı Sahibinin Yükümlülükleri.....	284
1.4. HUKUKİ NİTELİĞİ BAKIMINDAN KAT İRTİFAKI	288
1.4.1. Kat İrtifakını Eşyaya Bağlı Borç Olarak Nitelendiren Görüş.....	288
1.4.2. Kat İrtifakını İrtifak Hakkı Olarak Nitelendiren Görüş	289
1.4.3. Kat İrtifakını Kendine Özgü Bir Aynî Hak Olarak Nitelendiren Görüş	290
1.4.4. Değerlendirme	291
2. KOMŞULUK HAKKI (HAKKU'L-CİVAR).....	293
2.1. GENEL OLARAK KOMŞULUK HAKKI	293
2.2. HUKUKİ NİTELİĞİ BAKIMINDAN KOMŞULUK HAKKI	303
3. ŞEFE HAKKI	305
3.1. GENEL OLARAK ŞEFE HAKKI	305
3.2. HUKUKİ NİTELİĞİ BAKIMINDAN ŞEFE HAKKI	306
 SONUÇ.....	 311
 KAYNAKLAR	 317