

KORUMA İRTİFAKI KAVRAMI (CONSERVATION EASEMENT) VE ÇEVRE KORUMADA UYGULANMASI

Ar. Gör. Dr. Yusuf GÜNEŞ*

Giriş

Amerikan çevre koruma politikasının gelişimi, kullanılan koruma yöntemleri bakımından incelendiğinde, günümüze kadar üç temel aşama göstermektedir. Birleşik Devletlerin kuruluşundan 1960'lı yıllara kadar geçen dönemde "satin alma (purchasing policy) politikası çevre koruma yöntemi olarak kullanılmıştır. Bu yöntemde temel amaç, korunmaya değer alanları bedelinin ödenerek satın alınması ve çevre koruma amaçlı olarak ayrılması ve bu alanlar üzerinde her türlü ekonomik faaliyetin yasaklanmasıdır. İlk yıllarda, arazinin geniş olması nedeniyle, satın alma bedeli oldukça düşük olduğundan¹, gerek devlet için gerekse malik için oldukça uygun bir çevre koruma yöntemi olarak kullanılıyordu. Ancak, ekonomik ve endüstriyel gelişmeye bağlı olarak arazi fiyatlarının artması ve bu yöntemi oldukça pahalı hale getirmiştir. 1960'lı yıllara kadar uygulanmaya çalışılan bu yöntem terk edilmeye başlanmıştır.

Bu yıllarda, çevre koruma yöntemlerinde yeni gelişmeler ve anlayışlar ortaya çıkmış ve devlet açısından çok ucuz bir yöntem olan "düzenleyici politikalar" (regulatory

*) İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi Ormancılık Hukuku Anabilim Dalı Araştırma Görevlisi.

1) 1800'lü yılların başında, 1 acre (yaklaşık 4 dönüm) arazinin satış fiyatı 1.5 dolar kadardır.

policy) kullanılmaya başlanmıştır. Bu yönüme göre, çevre koruma açısından korunmaya değer alanlar bir yasa veya diğer bir düzenleyici işlemle koruma altına alınmakta², mülk sahibinin kullanımı çok büyük ölçüde çevre koruma adına sınırlanmaktadır. Bu sınırlama, arazinin değerini büyük ölçüde düşürse de hiçbir zaman sıfıra indirmedinden, karşılığında herhangi bir bedel ödemek de gerekmiyordu. Daha sonraki yıllarda, gerek Eyalet Yüksek mahkemelerinin ve gerekse Federal Yüksek Mahkemenin, kullanımı sınırlanan arazi için bedel ödenmesi şartını, arazinin değerinin tamamen yok edilmesi yerine önemli ölçüde düşürülmesi olarak değiştirmesi nedeniyle, maliklere önemli ölçüde kullanım bedeli ödenmesinin gerekmesi, bu yöntemi oldukça pahalı hale getirmiştir. Ayrıca, kullanımı sınırlanan arazide ekonomik faaliyete son verilmesi ülke doğal kaynaklarının atıl kullanıldığı tartışmasını da beraberinde getirmiştir. Diğer yandan, Doğu Bloku ile girilen yarış özellikle 1980'lerde devlet hazinesine oldukça pahalıya mal olmuş ve Federal Hükümet çevre koruma amacıyla herhangi bir bütçe ayıramaz hale gelmiştir³. Bu durumda çevre koruma alanında oluşan boşluğu, özel çevre koruma organizasyonları, dernek ve vakıfları üstlenmiş ve yöntem olarak da daha ucuz ve esnek yöntemler bulmaya çalışmışlardır. Bunun sonucunda, üçüncü aşama çevre koruma politikası olan sınırlı aynı haklar yöntemi (restricting property rights) kullanılmaya başlanmıştır. Bunun için İngiliz Gelenek Hukukunun irtifak (easement) müessesesinden esinlenerek koruma ir-

2) Örneğin imar planları ile koruma altına alınmakta veya idari bir kararla doğa koruma alanı olarak ilan edilmekte ve karşılığında herhangi bir bedel ödenmemektedir. Zira Amerikan Anayasasının 5. ve 10. maddelerine göre, bir özel arazi sahibine bedel ödemek için, getirilen kullanım sınırlamasının arazinin değerini tamamen yok etmesi sıfıra indirmesi gerekir. Oysa, bu şart hiçbir zaman gerçekleşmemektedir.

3) Cutback Management da denilen bu bütçe politikasına göre, bütçede harcama kalemi en önce ortadan kaldırılacak harcama kalemi, kendisine en az önem verilen faaliyettir. Dolayısıyla, çevre koruma faaliyetleri kendisine en az önem verilen alan haline gelmiş ve Federal Hükümet çevre korumaya hiç kaynak ayıramaz hale gelmiştir.

tifakı (conservation easement) kavramı geliştirilmiş ve uygulanmaya başlanmıştır.

Ülkemizde ise, yukarıda belirtilen üç safhanın hepsini görmek mümkün olmamıştır. Kamulaştırma işlemi ve bedelinin ödenmesi bir yöntem olarak uzun zamandan beri kullanılmaya çalışılmış, ancak pahalı olması nedeniyle çok küçük alanlarla sınırlı kalmıştır. Şu halde, geniş çaplı bir koruma faaliyeti için uygun bir yöntem olarak yaygın ve elverişli bir yöntem değildir. Diğer yandan, kamulaştırma zorunlu bir yöntem olması nedeniyle, isteğe bağlı bir yöntem olan satın alma yönteminden ayrılmaktadır. Dolayısıyla, satın alma yöntemi safhasını ülkemiz çevre koruma politikasında görmek mümkün olmamıştır. Düzenleyici politikalar ise, özel mülkiyetteki korumaya değer alanların ayrılması için yaygın olarak kullanılmamaktadır. Diğer yandan, gerek Osmanlı İmparatorluğu ve gerekse de Cumhuriyet döneminde, ülke topraklarının çok büyük bir kısmı kamu mülkiyetinde olduğundan, düzenleyici politikalar aşaması özel mülkler açısından söz konusu olmamıştır. Diğer bir deyişle, düzenleyici politikalar daha çok kamuya ait arazilerin çevre koruma amacıyla kullanımını belirlemektedir. Dolayısıyla, özel mülkiyette bulunan çevre koruma açısından değer taşıyan arazilerin korunması için uygun bir yöntem değildir.

Sınırlı aynı haklar yöntemi ise ülkemizde henüz kullanılan ve tanınan bir yöntem değildir. Oysa, gerek ucuz olması, gerekse özel mülkiyetteki arazilerin çevre koruma amaçlı olarak koruma altına alınmasına uygun olması ve gerekse de koruma altına alınan arazideki ekonomik faaliyeti tamamen ortadan kaldırmaması nedeniyle, sınırlı aynı haklar yöntemi ülkemiz için de iyi bir çevre koruma yöntemi olabilir. Şu halde, koruma irtifakının çevre koruma aracı olarak kullanılması mümkündür. Ancak, ne tür alanlarda ve nasıl uygulanması gerektiğinin deneme alanları alarak test edilmesi gerekmektedir.

I. Koruma İrtifakı Kavramı ve Ortaya Çıkışı

Koruma irtifakı kavramı Amerika'da 19. yüzyılın son-

larında ortaya çıkmış bir hukuksal kavram olup, doğal, tarihi veya sair koruma değerlerine sahip arazi, bina ve benzeri şeyleri korumak için belli bir gayrimenkul üzerinde sahibinin mülkiyet hakkından doğan bazı yetkilerini bu hakkı elde eden hak sahibine devretmesi veya onun lehine kullanmaktan vazgeçmesi esasına dayanır. Kullanılan isim konusunda doktrinde bir birlik olmayıp, koruma irtifakı (conservation easement), koruma sınırlandırmaları (conservation restrictions), koruma sınırlı aynı hakları ve vaatleri (conservation rights and futures), açık hava irtifakları ve sınırlı aynı hakları (open-space easements and less-than-fee interests), manzara irtifakları ve sınırlı aynı haklar (scenic easements and interests), ilerleme veya kullanma hakları (development rights) gibi isimler kullanılmasına rağmen⁴, koruma irtifakı (conservation easement) ismi genel ve geniş anlamıyla tüm koruma irtifak hakları ve sınırlı aynı haklar kavramları yerine kullanılmaktadır. Bu anlamda, sulak alan koruma irtifakı (wetland conservation easement), tarihsel koruma irtifakı (historical preservation easement), tarımsal koruma irtifakı (agricultural preservation easement), orman alanlarını koruma irtifakı (forest land protection easement) olarak adlandırılan bütün irtifaklar korunan doğal varlığın ismi ile anılmasına rağmen hukuksal olarak tamamı birer koruma irtifakı (conservation easement) dir⁵. Bu makalede bütün koruma irtifakları için koruma irtifakı (conservation easement) terimi kullanılacaktır.

Amerikan hukukunda hukukçular ve sair ilgili kişiler tarafından koruma irtifakının birçok tanımı yapılmış-

4) Gerald Korngold, 1984. Privately Held Conservation Servitudes: A Policy Analysis in the Context of in Gross Real Covenants and Easements, Texas Law Review, Volume: 63, Issue: 387, Sayfa 435 vd. Daha fazla bilgi için bkz. Netherton, 1979. Environmental Conservation and Historic Preservation Through Recorded Land-Use Agreements, 14 Real Property Prohibitions and Trade Journal, Volume: 540, sf. 567-580.

5) Steven Bick, 1996. Donations and Sales of Conservation Easements on Forested Land in the Northern Forest of New York State. Basılmamış Doktora Tezi, Virginia Polytechnic Institute and State University, Virginia, Amerika.

tır. Bunun yanında, birçok Eyalet kanunlarında da koruma irtifakının tanımını görmek mümkündür⁶.

Diehl & Barrett' e göre⁷; koruma irtifakı (conservation easement⁸) bir arazi sahibi ile özel arazi koruma organizasyonu veya devlet kurumu veya kamu idaresi arasında, arazi sahibinin arazisi üzerindeki kullanım hakkını veya haklarını, arazinin korunma değerini muhafaza etmek amacıyla sınırlamak için yapılan bir çeşit anlaşma veya sözleşmedir⁹.

Korngold'a göre¹⁰; koruma yükümlülüğü (conservation servitude); bir arazi üzerinde, arazi sahibini, onun doğal, açık, manzarasal, veya ekolojik şartlarını değiştirebilecek faaliyetleri yapmaktan alıkoyan olumsuz bir sınırlamadır¹¹. Tipik sınırlamalar ağaçları, çalıları, veya diğer yeşillikleri kesmekten alıkoymadan yerleşim amaçlı kullanım veya mevcut kullanımdan alıkoymaya kadar bir dizi sınırlamayı kapsamaktadır. Koruma yükümlülükleri tipik olarak hak sahibine yüklenici parsele fiziksel kullanım veya genel ulaşma hakkı vermez, fakat sadece yükümlülükten doğan kullanım sınırlamalarına uygun kullanılıp

-
- 6) Raymond J. Werner and Robert Kratovil, 1993. Real Estate Law, Tenth Edition, A Simon and Schuster Company, Englewood Cliffs, New Jersey, Amerika, sf. 45. ISBN No: 0 - 13 - 763475 - 7.
 - 7) J. Diehl, & T. S. Barrett. 1988. The Conservation Easement Handbook, sf. 10 vd. Book Crafters, Virginia, Amerika.
 - 8) Amerikan Hukukunda yer alan bu kavramın Türk hukukunda henüz yer almadığını ancak "irtifak" kavramı ile yakın benzerlikler taşıdığını söylemek mümkündür. Ancak, ortaya çıkış ve kullanım amaçları ve kullanım alanları oldukça farklıdır. Bu konuda Türk hukuku ile Amerikan hukukunu karşılaştırırken daha geniş bilgi verilecektir.
 - 9) J. Diehl, & T. S. Barrett. 1988. The Conservation Easement Handbook, sf. 10 vd. Book Crafters, Virginia, Amerika.
 - 10) Gerald Korngold, 1984. Privately Held Conservation Servitudes: A Policy Analysis in the Context of in Gross Real Covenants and Easements, Texas Law Review, Volume: 63, Issue: 387, Sayfa 435 vd.
 - 11) Gerald Korngold, 1984. Privately Held Conservation Servitudes: A Policy Analysis in the Context of in Gross Real Covenants and Easements, Texas Law Review, Volume: 63, Issue: 387, Sayfa 435 vd.

kullanılmadığını kontrol etme hakkı verir. Kısaca, bir koruma yükümlülüğü yüklenici gayrimenkulun mevcut çevre koruma değerinin durumunu, mülkiyet hakkının verdiği yetkilerden bazılarını yüklenici gayrimenkulun sahibinden alıp irtifak hakkı sahibine vererek, korumayı amaçlar¹².

Buraya kadar verilen bilgiler ve yapılan tanımlar ışığında bir tanım yapmak gerekirse, koruma irtifakı; bir arazi sahibi ile özel arazi koruma kurumları veya devlet kurumları arasında imzalanan gönüllü bir anlaşmaya dayanan ve arazi sahibine irtifak hakkı sahibi lehine bazı yükümlülükler yükleyen ve doğal, görsel ve tarihi değerleri korumak amacıyla tesis edilen bir sınırlı ayni haktır¹³.

Koruma irtifakı, adından da anlaşılacağı gibi, İngiliz gelenek hukuku irtifak (easement) ve sözleşmeye dayanan yükümlülük¹⁴ (covenant) kavramlarından esinlenerek ortaya çıkarılmıştır. Bu iki kavramla benzer özellikler taşıdığı gibi farklı özelliklere de sahiptir. Hangi kavrama daha yakın olduğu, diğer bir deyişle bir ayni hak mı yoksa bir şahsi hak mı olduğu tartışmalı olmasına rağmen irtifak kavramına daha yakın olduğu baskın görüş olup uygulamada da irtifak hakkı olduğu kabul edilmektedir¹⁵.

İngiliz gelenek hukukunda irtifak (easement) başkasının gayri menkulü üzerinde bir kullanım hakkına sahip olmak şeklinde tanımlanır. Geleneksel olarak bu kullanımlar sınırlı olup en önemlileri geçit hakkı ve akan sular ile ilgili haklardır. Geleneksel irtifak normal olarak mül-

12) Bkz. Senato Enerji ve Doğal Kaynaklar Komisyonu, 97. Kongre Birinci Oturum. Kamu Arazi Elde Ediş Yöntemleri ve Alternatifleri Semineri 450 Printed in 1981.

13) Mississippi Conservation Easement Act of 1986, Article 1.

14) Covenant kavramı aslında bir ayni hak olmayıp sözleşmeden doğan bir yükümlülük doğurur. Bu özelliğiyle, bizim medeni hukukumuzdaki etkisi kuvvetlendirilmiş şahsi haklara benzemektedir.

15) S.M. Hoffman, 1989. Open Space Procurement Under Colorado's Scenic Easement Law. University of Colorado Law Review, Volume: 60, sf. 383-416.

kiyet hakkının kimde olduğuna bakmaksızın bitişik arazi menfaatine tesis edilmekte olup şahıs lehine irtifak hakkı tesisi sınırlı hallerde söz konusu olmaktadır¹⁶.

Partigan'a göre¹⁷; irtifak hakkı başkasının mülkiyetinde bulunan bir gayrimenkul üzerinde irtifak hakkı sahibine gayrimenkulun kullanımını sınırlandırma yetkisi veren sürekli bir ayni haktır. İrtifak hakkı sahibinin kullanım imtiyazı üçüncü kişilerin müdahalesine karşı korunmuş olabilir ve bu kullanım için kuru mülkiyet sahibinin rızası aranmaz¹⁸.

Bir başka tanıma göre; irtifak bir çeşit yükümlülüktür. Onun gelenek hukukundaki ve geleneksel anlamı ise, bir parsel üzerinde bir diğer gayrimenkulun lehine bir yükümlülük veya yararlanan parsel lehine bir imtiyazdır. Gayrimenkul lehine irtifak (easement appurtenant) da denilen bu irtifakın yanında, irtifak hakkı bir gayrimenkul üzerinde bir şahıs lehine verilen bir hak olarak (easement in gross veya personal easement) da tanımlanabilir¹⁹.

Sözleşmeye dayanan yükümlülük (covenant) ise; bir yükümlülük olup taraflar arasında yapılan bir sözleşmeden doğmakta ve tapuya şerh verilmekte olup belli şeylerin yapılmasını veya yapılmamasını gerektiren bir alacak hakkıdır. İrtifak hakkının aksine gayrimenkul üzerinde bir mülkiyet hakkı olmayıp yalnızca sözleşmeden doğan bir yükümlülüktür. Bu da irtifak hakkı gibi gayrimenkul lehine veya şahıs lehine tesis edilebilir²⁰.

Sözleşmeye dayanan yükümlülük (covenant) bir başka

16) H.C. Black, 1993, Black's Law Dictionary, St. Paul, Minnesota, Amerika, sf. 352 vd.

17) J.C. Partigan, 1985. New York's Conservation Easement Statute: The Property Interest and its Real Property and Federal Income Tax Consequences, Albany Law Review. Volume: 49, sf. 430 - 477.

18) J.C. Partigan, 1985. New York's Conservation Easement Statute: The Property Interest and its Real Property and Federal Income Tax Consequences, Albany Law Review. Volume: 49, sf. 430 - 477.

19) Korngold, age. 1984, sf. 436 vd.

20) J.C. Partigan, 1985. age. Sf. 435 vd.

şekilde; iki veya daha fazla taraf arasında tapuya şerh edilen, imzalanan bir anlaşma olup her bir taraf diğer tarafa bir şey yapmayı, bir şeyin yapılmasını veya yapılmamasını söz verdiği anlaşma olarak tanımlanabilir²¹.

Koruma irtifakının aynı hak veya şahsi hak olup olmadığı da, yukarıda belirtildiği gibi, tartışmalıdır.

Koruma irtifakının bir şahsi hak olduğunu savunanlara göre, bu aslında koruma irtifakı olarak değil de koruma yükümlülüğü olarak isimlendirilmelidir. Açık alanların korumasını gerektiren hak aynı haktan ziyade şahsi hakka benzemekte ve Mahkemelerden bunun şahsi bir hak olduğunu kabul etmelerini beklemek de gayet doğaldır. Çünkü, koruma yükümlülüğü sözleşmeyle doğan yükümlülükler getirmektedir²². Buna karşın, irtifak birçok halde sözleşmeden doğmamaktadır²³.

Buna karşın, diğer bir grup yazar ise, koruma irtifakının bir aynı hak olduğunu ileri sürmekte²⁴ ve bundan dolayı irtifak olarak nitelendirilmesi gerektiğini belirtmektedirler²⁵.

Diğer yandan, bir diğer grup yazara göre; koruma irtifakı bir aynı hak olması nedeniyle irtifaka (easement) yakınlaşmakta, sözleşmeye dayanması nedeniyle de koruma yükümlülüğüne (covenant) benzemektedir. Bundan dolayı, koruma irtifakı koruma yükümlülüğü ve irtifak arasında bir yer işgal etmektedir²⁶.

21) H.C. Black, 1993, age. Sf. 251.

22) Paul Krasnowiecki, 1961. The Preservation of Open Space in Metropolitan Areas, University of Pennsylvania Law Review, Volume: 179, sf. 194 vd.

23) Raymond J. Werner and Robert Kratochvil, 1993. age. Sf. 24 vd.

24) A. Dana and M. Ramsey, 1989. Conservation Easement and Common Law, Stanford Environmental Law Journal, Volume: 33, Issue: 2, sf. 179-217.

25) K.K. Winter, 1993. The Endangered Species Act Under Attack: Could Conservation Easements Help Save The ESA?, The Northern Illinois University Law Review, Volume: 13, sf. 371-399.

26) J.C. Partigan, 1985. age. Sf. 431.

Kanaatimce, koruma irtifakı²⁷, bir aynı hak olması nedeniyle, sözleşmeye dayanan yükümlülükten (restrictive covenant) ziyade, irtifaka benzemektedir. Ancak, bir sözleşmeye dayanması nedeniyle koruma yükümlülüğüne benziyorsa da irtifak haklarının da bir çoğu bir sözleşmeye dayanmaktadır. Dolayısıyla, sözleşmeye dayanması koruma yükümlülüğüne benzediğini ve buna karşın irtifak kavramı ile bir ilgisi olmadığı anlamına gelmemektedir. Ayrıca, Amerika Birleşik Devletleri'nde, koruma irtifakı hakkında yasa bulunan 37 Eyaletin büyük çoğunluğu bunun bir irtifak hakkı olduğunu kabul etmektedir. Çevre korumacılar arasında da yaygın isim olarak koruma irtifakı ismi kullanılmaktadır. Dolayısıyla, koruma irtifakının geleneksel İngiliz hukuku irtifak hakkı kavramından esinlenilerek ortaya çıkarıldığını kabul etmek gerekir.

Koruma irtifakının İngiliz gelenek hukuku koruma irtifakı kavramından çıkmış olduğunu kabul ettikten sonra, arada ne gibi benzerlik ve farklılıklar olduğunu ortaya koymak gerekir.

İlk olarak, koruma irtifakı ve genel anlamda irtifak hakkının ikisi de, yukarıda belirtildiği gibi, aynı hak olmasına rağmen, koruma irtifakı bir yasaya dayanarak ihdas edildiği halde genel anlamda irtifak hakkının kaynağı İngiliz gelenek hukukudur²⁸. Koruma irtifakı tesis edilmesine imkan sağlayan genel bir yasa tasarısı olmasına rağmen bu tasarı henüz tüm Amerika sathında geçerli ulusal bir kanun haline gelmemiştir²⁹. Yalnız iki eyalet tarafından (Arkansas ve Wisconsin Eyaletleri), bazı değişiklikler yapılarak, kabul edilmiştir. Bunun yanında,

27) Gerek şahsa bağlı ve gerekse şahsa bağlı irtifakların her ikisi de sınırlı aynı haktır.

28) Gelenek Hukukunda irtifak tesis etmenin bir çok yolu vardır. Bunlar arasında, malikin rızası (express grant, express reservation), zamanaşımı ile irtifak tesisi (easement by prescription), kamulaştırma (condemnation) yoluyla irtifak tesisi sayılabilir. Fazla bilgi için bkz. Raymond J. Werner and Robert Kratovil, 1993. age. Sf. 24 vd.

29) Uniform Conservation Easement Act of 1981.

en az 35 Eyalet açık veya zımni bir şekilde koruma irtifakı tesis edilmesine olanak sağlayan bir yasaya sahiptir. Bu eyalet mevzuatlarının birçoğunun Yeknesak Koruma İrtifakı Kanunu'ndan (Uniform Conservation Easement Act) esinlendiğini söylemek mümkündür³⁰. Bu yasanın temel felsefesi, koruma irtifakı tesis edecek taraflara azami derecede irade serbestisi tanımaktır. Ancak, taraflar arasındaki anlaşma mutlaka yazılı olmak zorundadır. Aksi halde, malike karşı ileri sürülebilecek haklar mahkemeler kanalıyla elde edilemez. Bu durumda, tesis edilen koruma irtifakı yasal destekten yoksun kalmaktadır. Diğer bir deyişle, koruma irtifakı serbest ve gönüllü olarak tesis edilen ve genel anlamda irtifak kavramından doğan yükümlülüklerden tamamen ayrı olarak düşünülmüş ve bu çerçevede gelişmektedir. Bunun yanında, mülkiyetten gayri aynı hakları, Anayasaya ve sair yasalara aykırı olmamak üzere, koruma irtifakı sahibine nakleden bir özelliğe sahiptir.

Genel anlamda irtifak hakkı tesisinde taraflar, gayri-menkulün çıplak mülküne sahip olan şahıs ile lehine irtifak tesis edilen gerçek veya tüzel kişi veya yararlanan gayri menkulün sahibi olduğu halde, koruma irtifakında kuru mülkiyet sahibinin karşısında kar amacı gütmeyen özel hukuk kişileri veya şirketleri, vakıflar veya dernekler yer alır. Hatta, devlet kurumları dahi koruma irtifakı hakkı elde edebilmektedir³¹. Bu nitelikte bulunmayan özel şahıslar veya kamu tüzel kişileri lehine koruma irtifakı tesis edilemez. İrtifak lehtarı konusunda getirilen bu sınırlama eleştiriye açıktır. Zira, malikin tasarruf yetkisine bir sınırlama getirmektedir. Buna karşın, bir New Jersey Mahkemesi tasarruf yetkisine getirilebilecek böyle bir sınırlamanın hukuka uygun olduğuna karar vermiştir. Adı geçen mahkemeye göre, tasarruf yetkisine getirilen

30) Korngold, 1984, age. Sf. 436 vd. Bu eyaletler arasında Montana, Vermont, New Hampshire, New Jersey, New York, North Carolina ve Indiana' yı saymak mümkündür.

31) Örneğin, US. Fish and Wildlife Department, USDA Forest Service, National Park Service ve bunun gibi birçok devlet idaresi irtifak hakkı elde etmektedir.

böyle bir sınırlama serbest tasarruf yetkisinden daha ağır basan bir düzenleme olup hukuka uygun olması gayet doğaldır³².

İkinci olarak, kural olarak, her iki irtifak türü de hem şahıs lehine (easement in gross veya personal easement)³³ ve hem de diğer bir gayrimenkul lehine (easement appurtenant)³⁴ tesis edilebilmektedir. Şahısla kaim irtifaklar gayri menkulün yeni malikine geçmediği halde, gayri menkul lehine irtifaklar yeni malike de geçmektedir. Uygulamada ise koruma irtifakı genel olarak şahıs lehine tesis edilmesine rağmen³⁵, gayrimenkul el değiştirse bile, gerekli sair şartlar oluşmamışsa, sona ermemektedir. Yine, şahsi irtifak tesisi halinde bundan yararlanan bir şahıs olduğu halde, koruma irtifakının şahıs lehine tesisi halinde dahi bundan menfaat elde eden bir başka gayri menkuldür. Örneğin, tarihi bir binayı korumak için bitişik gayrimenkul üzerinde bir çevre koruma vakfı lehine bir irtifak tesisi halinde bundan yararlanan tarihi bina olup vakfın kendisi değildir. Aynı şekilde, çevre koruma değeri için üzerinde koruma irtifakı tesis edilen bir gayri menkulde bir şahıs lehine kurulan irtifak hakkında, menfaat sahibi dar anlamda o gayri menkulün kendisi,

32) S. M. Hoffman, 1989. age. Sf. 383 vd.

33) Easement in Gross veya Personal Easement de denilen bu irtifak türüne göre, bir gayrimenkul üzerinde bir şahıs lehine bir sınırlı ayni hak tesis edilmektedir. Bkz. Merriam-Webster's Dictionary of Law, Springfield, Massachusetts, Amerika, sf. 155 vd.

34) Bu irtifak türünde, bir gayrimenkul üzerinde bir başka gayrimenkul lehine sınırlı ayni hak tesis edilmektedir. Merriam-Webster's Dictionary of Law, sf. 155 vd. Burada eğer, yükümlü gayrimenkul ile yararlanan gayri menkulün mülkiyeti aynı şahıs elinde birleşirse, eğer tesis edilen irtifak hakkı genel anlamda tesis edilen bir irtifak ise bu hak sona erdiği halde, tesis edilen irtifak bir koruma irtifakı ise bu hak sona ermemektedir. Fazla bilgi için Bkz. K.A. Jordan, 1993. age., Winter, 1993, age.

35) Buna karşın, çok nadir hallerde de olsa, bir başka gayrimenkul lehine koruma irtifakı tesis edilmektedir. Örneğin, habitat koruma değeri olan bir gayri menkulün bitişikindeki bir başka gayrimenkul üzerindeki ağaçların kesilmemesi için koruma irtifakı tesis edilmesi halinde gayrimenkul lehine tesis edilmiş bir irtifak söz konusudur.

geniş anlamda ise lehine koruma irtifakı kurulan şahıs ve genel olarak toplumdur³⁶.

Genel anlamda irtifak hakkı ile, hak sahibine olumlu bazı sınırlı aynı haklar devredilmektedir³⁷. Örneğin, geçit irtifakında hak sahibine geçme hakkı bir pozitif hak olarak devredilmektedir³⁸. İrtifak hakkı sahibine herhangi bir yükümlülük yüklenmesi söz konusu değildir. Buna karşın, koruma irtifakında temel amaç, kuru mülkiyet sahibinin gayri menkulü üzerindeki bazı haklarını kullanmaktan vazgeçmesi olup negatif bir yükümlülük söz konusudur. Çok nadir hallerde, malikten pozitif olarak bazı şeyleri yapması istenmektedir. Örneğin, yaban hayatını korumak amacıyla bir koruma irtifakı tesis edilmesi halinde, kuru mülkiyet sahibinin arazisi üzerinde tarım yapmak veya sair şeyler yapma haklarının sınırlanması esas olduğu halde, bu şahsa hayvanlara yem sağlayacak bitkiler ekip dikme yükümlülüğünün yüklenmesi halinde, koruma irtifakı malike hem negatif hem de pozitif yükümlülükler yüklemektedir. Bu anlamda, koruma irtifakı, genel irtifak hakkından ziyade, bir etkisi kuvvetlendirilmiş şahsi haklara daha yakındır³⁹.

İrtifak hakkının konusu herhangi bir şeyle sınırlanmadığı halde, herhangi bir ihtiyacı karşılamak için irtifak tesis edilebildiği halde, genel olarak geçit irtifakı, boru hattı, elektrik ve gaz nakletme irtifakı, kat çıkmama irtifakı, tesis edilen irtifaklardan en yaygın olanlarıdır. Buna

36) Dana and Ramsey, 1993, age. Winter, 1993, age.

37) K.A. Jordan, 1993. Perpetual Conservation: Accomplishing the Goal through Preemptive Federal Easement Programs. Case Western Law Review, Volume: 43, sf. 401-410.

38) Buna karşın, bazı irtifaklarda kuru mülkiyet sahibinin bazı pozitif hakları sınırlanabilmektedir. Amerikan hukukunda kural olarak mülkiyet hakkı üzerinde negatif sınırlamalara pek yer verilmemektedir. Ancak dört halde negatif irtifak hakkı tesis edilmektedir. Bunlar; ışık, hava, bir binayı desteklemek, ve suni su akışlarının düzenlenmesi konusunda tesis edilen irtifaklardır. Örneğin, komşu binanın hava ve ışık almasını teminat altına almak için kat çıkmama irtifakı gibi. Fazla bilgi için bkz. Jordan, 1993, age.

39) K.A. Jordan, 1993. age.

karşın, koruma irtifakı, doğal çevreyi, tarihi ve manzara-sal değerleri, bitki ve hayvan varlığını korumak amacıyla tesis edilmektedir. Koruma irtifakının ortaya çıkışının temel amacı da aslında budur.⁴⁰

Genel anlamda irtifak tesis edilmesi yalnızca lehine irtifak tesis edilen kimseye yararlanma hakkı verir. Örneğin, elektrik veya gaz nakli için tesis edilen bir irtifak hakkından yalnızca lehine irtifak tesis edilen şirket veya gerçek şahıs yararlanabilir. Buna karşın, koruma irtifakında durum farklıdır. Lehine irtifak tesis edilen bir özel hukuk çevre koruma kuruluşu veya kamu kuruluşu olsa bile, bundan yararlanma yalnızca bunlarla sınırlı değildir. Diğer bir deyişle, halk dahi tesis edilen irtifaktan aktif olarak yararlanabilir. Örneğin, koruma irtifakı ile koruma altına alınan bir ormana, eğer yapılan sözleşmede bu husus karar altına alınmışsa, halkın girmesine izin verilebilir⁴¹. Burada aynı zamanda, koruma irtifakı sahibi, temel fikir malikin kullanım hakkını sınırlamak ve olumsuz bir hak elde etmek olmasına rağmen, olumlu bir hak elde etmektedir⁴².

Geleneksel İngiliz Hukukunda, irtifak hakkının tapuya kaydı gerekmediğinden, üzerinde irtifak hakkı tesis edilen gayrimenkulü satın alan kimseye karşı irtifak hakkı sahibi hakkını ileri sürebilir. Diğer bir deyişle, tesis edilen irtifaktan doğan yükümlülüklerle yeni malik de katlanmak zorundadır. Bunu sağlamak için yeni malike bir bildirimde bulunulmuş olması yeterlidir. Buna karşın, koruma irtifakının geçerli olması ve gayri menkulün yeni sahibine karşı da ileri sürülebilmesi için koruma irtifakı siciline ve tapuya kayıt edilmesi gerekir. Böyle bir sicil her County⁴³'nin mahkeme teşkilatı bünyesinde yer almakta ve

40) Uniform Conservation Easement Act of 1981, Article 4. K.A. Jordan, 1993. Perpetual Conservation: Accomplishing the Goal through Preemptive Federal Easement Programs. Case Western Law Review, Volume: 43, sf. 401-410.

41) J.C. Partigan, 1985, age.

42) Thomas L. Daniels, 1992. The Purchase of Development Rights. Journal of American Planning Association, Volume: 57 Issue: 4, sf. 421-432.

43) County Amerika Birleşik Devletlerinde bir yönetim birimidir.

bir görevli tarafından tutulmaktadır⁴⁴. Ayrıca, koruma irtifakının tesisinin geçerli olması için ilgili bazı organlara da bunun bildirilmesi gerekir⁴⁵. İlgili Eyaletin Savcılığına ve ilgili İdari Kuruma (Departman) da tesis edilen koruma irtifakının bildirilmesi gerekir. Her eyalette savcılık bulunması nedeniyle bu organ bütün eyaletler için aynıdır. Buna karşın, ilgili departman bazı eyaletlerde Yaban Hayatını Koruma Departmanı adı ile anılmakta iken bazı eyaletlerde Yaban Hayatı ve Balıkçılık Departmanı olarak ifade edilmektedir. Fakat, bunların ortak yanı tesis edilen irtifakın bu departmanla ilgili olmasıdır⁴⁶.

Burada değinilmesi gereken bir konu da tesis edilen irtifakın süresi ile ilgilidir. Genel anlamda irtifak hakkı tesisinde süre taraflar arasında, irtifakın amacına uygun olarak, serbestçe kararlaştırılabilir⁴⁷. Buna karşın, kural olarak, koruma irtifakında süre sınırsızdır, ancak taraflar aksine bir süreyi serbestçe kararlaştırabilirler⁴⁸. Fakat,

Hem coğrafi bölünmeyi ve hem de siyasi yapılanmayı ifade eder. Örneğin, İndiana Eyaletinde Tippeconou County' si hem Mayor denilen bir kimse tarafından yönetilen bir yönetim birimini ve hem de bir coğrafi bölünmeyi ifade eder. Bu anlamda bizdeki il/ilçe yönetim ve coğrafi yapılanmasını andırmaktadır. ABD'de Ülke öncelikle eyaletlere ve her eyalet de kendi içinde County denilen daha alt birimlere ayrılmıştır. County ler de kendi içinde Town ve City'lere ayrılmıştır. Ancak City'ler idari bir bölünmeyi göstermekte olup coğrafi bir alt sınırı belirtmez. Diğer bir deyişle, örneğin Kansas City hem Missouri hem de Kansas eyaletlerinde toprağı bulunan bir şehirdir. Kapsadığı Town ve County ler birden fazla olabilir. Buna karşın, Town'lar ve County'ler arasında bir çakışma olmamaktadır. Zira ABD, kadastral açıdan 6 mil kenar uzunluğu olan kare şeklinde Town'lara ayrılmıştır. Her Town'un alanı 36 mil kare olup aynı toprak parçası birden fazla Town'a ait olamaz.

44) Örneğin, Mississippi Eyaletinde bu sicil County Court House da bulunan ve Clerk denilen bir memur tarafından tutulmaktadır. Bu konuda fazla bilgi için bkz; Raymond J. Werner, Robert Kratochvil, age. Sf. 20 vd. ve sf. 46 vd.

45) J.C. Partigan, 1985. age.

46) E. E. KATZ, 1986. Conserving The Nation's Heritage Using The Uniform Conservation Easement Act. Washington and Lee Law Review, Volume: 43, Issue: 337, sf. 369-397.

47) Gerald Korngold, 1984. age. sf. 484.

48) Uniform Conservation Easement Act of 1981, Section 2.a.

irtifak hakkının sona ermesini gerektirecek sair nedenler ortaya çıktığında, tesis edilen irtifakın sonsuz süreyle tesis edilmesinin bir anlamı kalmamaktadır⁴⁹. Uygulamada koruma irtifakı genel olarak süresiz veya 30 yıl süre ile tesis edilmektedir. Zira, doğal koruma veya habitat koruma değeri olan bir gayri menkul üzerinde ancak uzun süreli koruma irtifakı tesisi ile bu amaca ulaşılabilir⁵⁰.

Değerlendirme: Koruma irtifakı genel anlamda irtifak hakkından farklı olmasına rağmen aralarında bazı benzer yönlerin olduğunu da söylemek mümkündür. Genel anlamda irtifak hakkının sahip olduğu özelliklerin çevre koruma ile ilgili kimseler için yeterli bulunmamasından dolayı, koruma irtifakı kavramının ortaya atıldığını söylemek mümkündür. Bu anlamda ikisi arasındaki en önemli farklar ise; koruma irtifakının yasal bir dayanağının olması, tesisinin tamamen ilgili tarafların rızasına bağlı olması, çevre koruma vakıflarına ve derneklerine de irtifak hakkı sahibi olma fırsatını vermesi ile kamu kurum ve kuruluşlarına da koruma irtifakı satın alma hakkı tanınmasıdır. Ayrıca, genel anlamda irtifak hakkı ancak sınırlı hallerde negatif irtifak tesisine imkan tanırken, koruma irtifakı ile çevre koruma ile ilgili olan her türlü tasarruf yetkisi sınırlanabilmektedir.

II. Türk Hukukunda İrtifak Hakları Ve İngiliz Gelenek Hukuku İle Karşılaştırılması Ve Koruma İrtifakının Durumu

Türk hukukunda irtifak hakları Medeni Kanunumuzun 779-833. maddelerinde düzenlenmiştir⁵¹. Tanım olarak irtifak hakkı; üzerinde irtifak hakkı tesis edilen gayri

49) Mississippi Conservation Easement Act of 1986. Section 19.5.

50) T. L. Daniels, 1992. The Purchase of Development Rights. Journal of American Planning Association. Volume: 57, Issue: 4, sf. 421-432.

51) Yeni Medeni Kanunu. 01.01.2002 tarihinde yürürlüğe giren Yeni Medeni Kanun eskisini yürürlükten kaldırmıştır. Toplam 1030 maddeden oluşan bu yeni kanunun 1028. maddesi ile 17 Şubat 1926 tarih ve 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi Yürürlükten kaldırılmıştır.

menkulde hak sahibine sınırlı olarak aktif kullanma yetkisi veren veya malikin mülkiyet hakkından doğan bazı tasarruf yetkilerini kullanmasını sınırlayarak irtifak hakkı sahibine menfaat sağlayan bir ayni haktır⁵².

İrtifak haklarının konusunu, diğer sınırlı ayni haklar gibi, hem gayrimenkul ve hem de menkul eşya teşkil eder⁵³. Bunun yanında, Medeni Kanunumuz malik lehine irtifak hakkına iki halde olanak tanımıştır. Medeni Kanununun 782. maddesine göre, birden fazla gayri menkule sahip malik bunlardan biri üzerinde diğeri lehine irtifak hakkı tesis edebilir⁵⁴. Diğer halde ise, yükümlü gayri menkulün mülkiyeti ile yararlanan gayri menkulün mülkiyetinin aynı şahsa geçmesi durumunda da malik lehine irtifak hakkı kurulmuş olur (MK. md. 784/1)⁵⁵. Malik lehine irtifak hakkı gerek şahsa bağlı ve gerekse eşyaya bağlı irtifaklarda mümkündür⁵⁶.

İrtifak hakları tür itibariyle sınırlı sayıda tesis edilebilir. Bunlar; gayri menkule ilişkin irtifak hakkı, intifa hakkı, sükna hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı ve diğer irtifaklardır. Ancak, tesis edilen irtifakın içeriği konusunda geniş bir serbesti tanınmıştır. Yalnızca, intifa hakkı, sükna hakkı, üst hakkı ve kaynak hakkı konusunda ana hatları ile Medeni Kanun'da düzenlemeler yer almaktadır. Diğer irtifakların tesisi ve içeriği konusunda da taraflara serbesti tanınması, aslında, irtifakların sınırlı sayıda olmasını nispeten etkisiz hale getirmektedir⁵⁷.

İrtifak hakları, yararlanma yetkisinin içeriği, yararlanma yetkisinin tarzı ve hak sahibinin belirlenmesi açısından sınıflandırılabilirler⁵⁸.

52) M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, 2002. Eşya Hukuku, 5. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul. Sf. 623.

53) Bülent Köprülü/Selim Kaneti, 1983. Sınırlı Ayni Haklar, Fakülteler Matbaası, 2. Baskı, İstanbul, sf. 9 vd.

54) Yeni Türk Medeni Kanunu md. 782.

55) Türk Medeni Kanunu md. 784/1.

56) M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, 1988. age. sf. 627.

57) M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, 1988. age. sf. 635.

58) Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı, 1991. Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, sf. 684 vd.

Yararlanma yetkisi açısından irtifaklar, tam yararlanma ve sınırlı yararlanma sağlayan irtifaklar şeklinde ikili bir ayırma tabii tutulurlar. Tam yararlanma sağlayan irtifak hakkı intifa hakkıdır. İntifa hakkı: hak sahibine "tam yararlanma" yetkisi sağlayan bir irtifak hakkıdır. Kullanma ve semerelerinden yararlanma yetkisi veren irtifak hakkı ne ad ile adlandırılırsa adlandırılınsın daima "intifa hakkı" dır. Sınırlı yararlanma sağlayan irtifaklar ise, intifa hakkının dışında kalan tüm irtifaklardır. Bunlar hak sahibine daima sınırlı yararlanma hakkı verir. Sınırlı yararlanmanın ne olacağını tayin etme hususu tarafların iradesine bırakılmıştır. Ancak, Medeni Kanunda sayılan ve sınırlı yararlanma sağlayan irtifaklar ise, sükna hakkı, üst hakkı ve kaynak hakkıdır. Sükna hakkı bir binada oturma yetkisi veren bir irtifak iken üst hakkı bir gayri menkulde inşaat yapma ve buna sahip olma hakkı veren bir irtifaktır. Bunun yanında, irtifak hakkı hak sahibine bir gayri menkuldeki kaynaktan su alma hakkı tanıyorsa ortada bir kaynak irtifakı vardır. Medeni Kanunda sayılanlar dışında da sınırlı yararlanma yetkisi tanıyan birçok irtifak hakkı tesis etmek mümkündür. Örneğin, geçit irtifakı, manzara kapatmama irtifakı, kat çıkmama irtifakı vb. bunlardan bazılarıdır⁵⁹.

Yararlanma yetkisi açısından irtifaklar, "olumlu irtifaklar" ve "olumsuz irtifaklar" olarak sınıflandırılır. Olumlu irtifaklarda, hak sahibi yükümlü taşınmaz üzerinde aktif bir davranışta bulunmaya yetkilidir. Örneğin, bir taşınmazdan taş elde etme hakkına sahip olunması için irtifak hakkı tesis edildiğinde ortada bir olumlu irtifak hakkı vardır. Olumsuz irtifaklarda ise, taşınmaz sahibinin mülkiyet hakkından doğal bir hakkını kullanması sınırlandırılmaktadır. Bu sınırlandırma ile hak sahibi bir menfaat elde etmiş olmaktadır. Örneğin, komşu taşınmazın manzarasını kapatmama veya kat çıkmama amacıyla irtifak hakkı tesis edilmesi halinde, malikin mülkiyet hakkından doğan yetkilerinden bazıları irtifak hakkı sahibi lehine sınırlandırılmaktadır⁶⁰.

59) M. Kemal Oğuzman, Ozer Selici, 1988. age. sf. 636.

60) Bülent Köprülü/Selim Kaneti, 1983. Sınırlı Ayni Haklar, Fakülteler Matbaası, 2. Baskı, İstanbul, sf. 41 vd.

Hak sahibinin belirlenmesi açısından irtifaklar; eşyaya bağlı irtifaklar ve şahsi irtifaklar olarak ayrılmaktadır.

Eşyaya bağlı irtifaklar, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine kurulurlar. Lehine irtifak hakkı tesis edilen taşınmaza "yararlanan taşınmaz", üzerine irtifakın yükletildiği taşınmaza ise "yükümlü taşınmaz" denir. Burada irtifak hakkı sahibi yararlanan taşınmaza sahip olan kimse olup irtifak hakkı sahipliği taşınmaz mülkiyetinin sahipliliğine bağlanmıştır⁶¹. Gayri menkulün sahibi, mülkiyet hakkından doğan bazı haklarını kullanmaktan kaçınmağa veya irtifak hakkı sahibinin irtifak hakkı çerçevesinde taşınmazı kullanmasına katlanmağa mecburdur.

Eşyaya bağlı irtifak haklarında daima iki gayrimenkul söz konusu olup kurulan irtifak olumlu veya olumsuz tarzda olabilir. Hakkın kullanılmasında, irtifak hakkı sahibi aktif olarak taşınmaz üzerinde kısmi bir hakimiyete sahip iken gayrimenkul malikinin aktif bir müdahalesi söz konusu olmamakta, sadece malik katlanma veya kaçınma yükümlülüğü altına sokulmaktadır.

Eşyaya bağlı irtifaklar, tarafların iradesi (irtifak sözleşmesi ve tescil), miras, kamulaştırma, mahkeme ilamı ve zamanaşımı yollarıyla tesis edilebilir. Tarafların iradesi ile irtifak tesisinde tescil kurucu bir unsur iken diğer hallerde tescilden önce iktisap söz konusu olup tescil açıklayıcı bir fonksiyona sahiptir. Eşyaya bağlı irtifaklar, terkin, yükümlü taşınmazın ziyai, yükümlü gayri menkulün kamulaştırılması, sürenin sona ermesi ve mahkeme ilamı yollarıyla sona erebilir.

Şahsi irtifaklarda ise hak sahibi ismen belirlenmiş bir kimsedir. Medeni Kanunumuzda, sükna hakkı ve intifa hakkı zorunlu olarak şahsa bağlı olarak kurulabilirler. Bu tür irtifaklar başka kimselere devredilemezler ve mirasçılara da intikal etmezler. Bunların dışında kalan şahsi irtifakların devredilebilir ve mirasçılara intikal eder tarzda

61) Hüseyin Hatemi/Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı, 1991. Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, sf. 684 vd.

kurulması mümkün ise de zorunlu olmayıp tarafların iradesine bağlıdır. Diğer bir deyişle, bu tür şahsi irtifaklar ancak şahısla kaim olmak şartıyla kurulmuşlarsa devredilmeleri ve mirasçılara intikali mümkün değildir.

İntifa hakkı, hak sahibine tam kullanma yetkisi veren bir irtifak hakkıdır. Malik kuru mülkiyeti kendinde tutmakta ve fakat bundan elde edilecek yarar hak sahibine tahsis edilmektedir. Hak sahibine sıkı sıkıya bağlı olan bu hak devredilemez ve mirasçıya intikal etmez. Konu olarak intifa hakkı bir menkul, gayrimenkul, hak veya malvarlığı üzerinde tesis edilebilir.

İntifa hakkı, tescil, menkuller üzerinde zilyetliğin tesis edilmesi, haklar üzerinde devir sözleşmesi, zamanaşımı, ve mahkeme ilamı ile kurulabilir. Buna karşın, taşınmazın ortadan kalkması, istimlak, mahkeme ilamı, cebri icra, ölüm, terkin, menkul mallar ve alacaklarda ise menkulün yok olması veya alacağın sona ermesi halinde sona erer.

Sükna hakkı ise; bir şahsa bir binada oturma yetkisi veren ve başkasına devredilemediği gibi mirasçıya da geçmeyen bir irtifak hakkıdır.

İntifa hakkı ve sükna hakkı dışında kalan şahsa bağlı irtifakların başkasına devri ve mirasçıya intikali ancak açıkça kararlaştırılmışsa mümkündür. Ancak, kaynak hakkı ve üst hakkında tam tersi bir durum söz konusudur. Bu iki irtifak çeşidinde ise, başkasına devredilme ve mirasçıya intikal etmeleri için herhangi bir irade beyanına gerek yoktur. Tesis edilmeleri halinde devir ve mirasçıya intikal edilmeleri zımnen kabul edilmiştir. Fakat, taraflar aksini, yani başkasına devredilmemesini ve mirasçıya intikal etmemesini kararlaştırabilirler.

Üst hakkı; başkasına ait bir arazideki yapının maliki olma yetkisini bir şahsa veren bir irtifak hakkıdır. Üst hakkı mevcut yapı üzerinde mülkiyet hakkı kurma yetkisi verdiği gibi, taşınmazın altında veya üstünde inşaat yaparak malik olma hakkı veren bir irtifak hakkıdır. Kaynak hakkı ise hak sahibine başkasına ait taşınmaz üzerinde bulunan bir su kaynağını kullanma hakkı verir.

Yukarıda belirtilenlerin dışında kalan ve Medeni Kanunda "diğer irtifaklar" olarak adlandırılan irtifaklar ise, kural olarak devredilemez ve mirasçıya intikal de etmezler. Fakat aksini kararlaştırmak da mümkündür. Bu irtifakların içeriği eşyaya bağlı irtifaklarla aynıdır. Hak sahibine sınırlı yararlanma yetkisi vermektedir. Aradaki tek fark, hak sahibinin bir şahıs veya bir cemaat olabilmesidir.

III. Koruma İrtifakı Kavramının Türk Hukukundaki İrtifaklarla Karşılaştırılması

Koruma irtifakı ve Türk Hukukunda irtifakların her ikisi de yasal bir temele dayanırlar. Bu anlamda her ikisi de gelenek hukuku irtifak hakkı kavramından ayrılırlar. Bu özelliğiyle, koruma irtifakı Türk Hukukunda irtifak kavramı ile benzerlik arz eder.

Diğer yandan, koruma irtifakı kural olarak eşyaya bağlı olarak kurulabilirse de pratikte sınırlı hallerde uygulama alanı bulur. Örneğin, tarihi binaları korumak için komşu taşınmaz üzerindeki kullanım haklarının sınırlandırılması şeklinde koruma irtifakı kurulmasında olduğu gibi. Bu anlamda da koruma irtifakı Türk Hukukundaki irtifak hakları ile benzerlik taşır. Ancak, böyle bir eşyaya bağlı irtifak hakkı tesisinde, her iki taşınmaz bir malikte birleştiğinde (bir malikin mülkiyetinde birleşme halinde olduğu gibi) irtifak hakkı gelenek hukukunda sona erdiği halde, bizim hukukumuzdaki irtifaklar ve koruma irtifakı kural olarak sona ermez. Sona ermesi için ayrıca terkin edilmesi gerekir.

Koruma irtifakı genel olarak şahsa bağlı olarak kurulur. Bu şekilde tesis edilmesi irtifaktan beklenen doğa koruma amacına daha uygundur. Lehine irtifak hakkı tesis edilen şahıslar gerçek kişi olabileceği gibi, çevre koruma vakıf ve organizasyonları da olabilir. Uygulamada genellikle gerçek kişi lehine koruma irtifakı tesis edilmez. Sonsuz süre için kurulması kural olan koruma irtifakının bu niteliği, gerçek şahıs lehine koruma irtifakı kurulmasını anlamsız kılmaktadır. Ancak, belli süreli koruma ir-

tifaklarının gerçek şahıs lehine kurulması doğaldır. Hatta, kamu kuruluşları dahi irtifak hakkı sahibi olabilirler. Bizim hukukumuzda da lehine irtifak hakkı kurulacak olan şahıslar, gerçek veya tüzel kişi olabilirler. Ancak, uygulamada çevre koruma amaçlı dernek veya vakıflar lehine irtifak hakkı tesis edilmesinin yaygın olmadığı söylenebilir. Bu anlamda, koruma irtifakı Türk Hukukundaki irtifak hakları ve gelenek hukukundaki irtifak hakları ile benzerlik taşımaktadır. Ancak, irtifak hakkının sona ermesinde farklar vardır. Gerçek kişi lehine irtifaklarda irtifak hakkı sahibi, yükümlü taşınmazın maliki haline gelirse, gelenek hukukunda irtifak hakkı sona erer⁶². Türk Hukukunda ise irtifak hakkı devam eder. Sona ermesi için tapudan terkin edilmesi gerekir. Koruma irtifakı da bu durumda sona ermez. Onun da sona ermesi için terkin edilmesi gerekir. Burada aslında, malik lehine irtifak hakkı tesis edilebilip edilemeyeceği sorunu ortaya çıkar. Türk Hukukunda malik lehine irtifak hakkı tesis edilebilir⁶³. İngiliz Gelenek Hukukunda ise malik lehine irtifak hakkı tesis edilemez. Eşyaya bağlı irtifaklarda her iki taşınmazın aynı şahıs elinde toplanması ve şahsa bağlı irtifaklarda irtifak hakkı sahibinin yükümlü taşınmazın da maliki haline gelmesi durumunda ortaya çıkan bu halde mevcut irtifak hakkı kendiliğinden sona erer. Koruma irtifakında ise durum Türk Hukukundakine benzer. Malikin kendi lehine koruma irtifakı kurması ile ilgili açık bir hüküm ilgili eyalet yasalarında olmadığı gibi Yeknesak Koruma İrtifakı Yasasında da yoktur. Ancak, kurulmasını yasaklayan bir hüküm de bulunmamaktadır. Şu halde, çevre koruma amacına hizmet ettiği sürece malik lehine koruma irtifakı kurulabilmesini kabul etmek gerekir. Bu anlamda koruma irtifakı Türk Hukukundaki irtifak hakları ile benzerlik taşır. Ancak, koruma irtifakı, sükna ve

62) Buna "extinguished by merger" kuralı denir. Kısaca, iki taşınmazın birleşmesi ile irtifak hakkının kendiliğinden sona ermesi durumunda ortaya çıkan bir hukuksal sonuçtur. Fazla bilgi için bkz. Raymond J. Werner and Robert Kratovil, 1993. age. Sf. 42.

63) Yeni Medeni Kanun md. 782 ve 784.

intifa hakkında bulunan mutlaka şahısla kaim olma kuralına uymamaktadır.

Koruma irtifakı kural olarak olumsuz bir irtifak hakkıdır. Taşınmaz malikinden aktif olarak bir şey yapması beklenmemektedir⁶⁴. Malik esasında, mülkiyet hakkının kendisine verdiği bazı yetkileri kullanmamayı taahhüt etmekte ve aynı zamanda hak sahibinin gayri menkule girmesine ve koruma irtifakı hakkının niteliğine uygun incelemeleri yapma hakkına katlanmak zorundadır. Ancak, bazı istisnai hallerde ilave olarak malikten aktif bir şekilde belli bir edimi yerine getirmesi de koruma irtifakı sözleşmesine konabilir. Bazı hallerde, malike yalnızca olumlu bir edimi yerine getirme yükümlülüğü yükleyen bir koruma irtifakı tesis etmek, hedeflenen doğa korumayı tam olarak sağlayamayabilir. Örneğin, kuşların yaşama alanlarını korumak ve çoğalıp gelişmelerini koruma altına almak için özel bir arazide tarım yapmanın yasaklandığı bir koruma irtifakı tesisinde, malik kuşlar için yem teşkil edecek tahıl, meyve vs. temini için ekin ekmek veya meyve ağacı dikmek ve bakmakla yükümlü tutulabilir. Bu halde, olumlu bir koruma irtifakı da tesis edilmiş olmaktadır. Türk Hukukunda da irtifak hakları olumlu ve olumsuz tarzda tesis edilebilir. Bu konuda irtifak amacının dışında bir sınırlama yoktur. Diğer bir deyişle, kanunda mahiyeti açıkça belirlenen irtifakların dışındakilerin ne tür bir irtifak olacağını taraflar serbestçe tayin edebilirler. Bu anlamda, koruma irtifakı ile arada bir benzerlik vardır denebilir. Buna karşın, İngiliz Gelenek Hukukunda, olumsuz irtifak tesisleri ancak dört halde mümkün olup bunlar; ışık kesmeme irtifakı, hava akımını kesmeme irtifakı, binayı destekleme irtifakı ve yapay suların akışı ile ilgili irtifak hakkı tesis edilmesi halleridir⁶⁵.

Sağladığı yetki bakımından koruma irtifakı taşınmaz üzerinde tam yetki sağlamayıp sınırlı bir yetki sağlar. Hak

64) İrtifak hakkının konusu taşınmaz malikinin yapma veya verme yükümlülüğü alamaz. Bu ancak, gayrimenkul mükellefiyeti ile mümkün olabilir.

65) Gerald Korngold, 1985, age. sf. 478 vd.

Raymond J. Werner and Robert Kratovil, 1993. age. Sf. 22-23.

sahibi, olumsuz irtifaklarda, taşınmaz malikinden belli haklarını kullanmamayı isteme yetkisine sahiptir. Olumlu irtifaklarda ise, hak sahibi, malikten taahhüdünü yerine getirmesini talep edebilir. Bu anlamda, İngiliz gelenek hukukunda irtifak hakları ile koruma irtifakı benzerlik taşır. Türk Hukukunda, hak sahibine tam yetki sağlayan yalnızca intifa hakkı vardır. Dolayısıyla, koruma irtifakı ile intifa hakkı birbirine benzememektedir. Fakat, Türk Hukukunda da hak sahibine kısmi yetki sağlayan irtifak hakları vardır. Örneğin, geçit irtifakı, kaynak irtifakı bu irtifaklar arasında yer alır. Diğer irtifaklar grubuna giren irtifaklar da kısmi yetki sağlayacak şekilde tesis edilebilir.

Koruma irtifakı, aynı şekilde, yalnızca taşınmazlar üzerinde kurulabilir. Oysa, gerek intifa hakkı ve gerekse İngiliz gelenek hukukunda yer alan birçok irtifak türü, haklar üzerinde de kurulabilir. Örneğin, bir telefon şirketi elde ettiği tesis kurma irtifakına dayanarak döşediği hat üzerinde bir kablolu televizyon şirketi lehine tesisi kullanma amacıyla irtifak hakkı tesis ederse, ortada bir nevi alt irtifak tesisi gibi bir hukuksal durum vardır. Bu durumda, televizyon şirketi bir hak üzerinde irtifak hakkı elde etmiş olmaktadır⁶⁶. Türk hukukunda da haklar veya menkuller üzerinde intifa hakkı tesis edilebilir. Bu anlamda, koruma irtifakı kendine has bir özelliğe sahip olmaktadır. Burada değinilmesi gereken bir husus da, alt irtifak tesisinin bizim hukukumuzda olmamasıdır. Diğer bir deyişle, irtifak hakkı sahibi, elde ettiği hakkı bir başkasına irtifak hakkı tesis ederek devredemez. Bir başka anlatımla, aynı taşınmaz üzerinde zincirleme bir irtifak hakkı kurulması söz konusu değildir.

Koruma irtifakında süre, kural olarak, sonsuzdur⁶⁷. Bazı eyalet kanunları buna açık olarak izin vermektedirler⁶⁸. Bazıları ise süresiz olarak kurulduğunu bir ön şart olarak kabul etmektedirler⁶⁹. Amerikan Yüksek Mahke-

66) Raymond J. Werner and Robert Kratovil, 1993. age. Sf. 22-23.

67) Gerald Korngold, 1985, age. sf. 478 vd.

68) Massachusetts ve Montana eyaletlerinde olduğu gibi. MASS. GEN. LAW. ANN. Ch. 184/ 31. Montana Code ANN. 76-6-202.

69) Colorado, Georgia, İndiana eyaletlerinde olduğu gibi. GA. CODE ANN. 44-10-4, IND. CODE ANN. 32-5-2-6-2.

mesi, North Dakota vs. United States ihtilafında, esas habitatların devamı için irtifak tesisinde 99 yıl süre ile irtifak tesisinin, istenen korumayı sağlayamayacağını belirterek, mümkün olan her zamanda irtifak hakkının süresiz olarak kurulması gerektiğini belirtmiştir⁷⁰. Buna karşın, Türk Hukukunda tüzel kişiler lehine irtifak hakkı en fazla 100 yıl için kurulabilir⁷¹.

Kuruluş olarak koruma irtifakının resmiyet kazanması için tapuya tescil edilmesi gerekir. Özel şahıslar lehine koruma irtifakında tarafların anlaşmaları tescil için yeterli iken, kamu kuruluşlarının hak sahibi olabilmesi için kamu yararı göz önünde tutulmalıdır. Diğer bir deyişle, eğer bir arazinin korunmasında kamu yararı varsa, burada koruma irtifakı kurulabilir. Kamu yararının olup olmadığını tayinde ise halk katılımıyla birlikte karar verilmekte ve kamunun parası bu şekilde doğa koruma için harcanmaktadır. Hatta bazı eyaletlerde, bu kararı bazı çevre ve doğal koruma kurumları vermekte ve tescil sürecine zorunlu olarak katılmaktadırlar. Aksi halde, ortada kurulmuş bir koruma irtifakından söz edilemez⁷².

Sona erme halleri arasında, koruma amacını ortadan kalkması, hak sahibinin hakkından vazgeçmesi, süreli koruma irtifaklarında sürenin dolması, koruma sağlamanın yükümlü taşınmaz için bir külfet halini alması sayılabilir. Koruma amacının ortadan kalkması özellikle eşyaya bağlı koruma irtifakında söz konusu olur. Bu halde, yararlanan gayrimenkul veya tarihi bir bina bir şekilde ortadan kalkmışsa, koruma irtifakına gerek kalmayacaktır. Korumanın yükümlü gayrimenkul için külfet haline gelmesi bazı hallerde söz konusu olmaktadır. Örneğin, bir sulak alan üzerinde kurulan koruma irtifakında, eğer sulak alan bir yerleşim yerine yakın ise ve zaman içinde gayri menkulün değeri çok artmışsa, malik koruma irtifakının terkinini mahkemeden isteyebilir. Bizim hukukumuzda, mahkeme ilamıyla sona ermeye benzer bir nitelik

70) North Dakota vs. United States, 103 S. Ct. 1095 (1983).

71) Türk Medeni Kanunu yeni değişiklik, md. 797.

72) Gerald Korngold, 1985, age. sf. 489 vd.

taşıyan bu halde, ancak mahkeme külfetin ağır olduğuna karar vererek koruma irtifakının terkinini isteyebilir. İngiliz gelenek hukukunda da irtifak hakları; koruma amacının ortadan kalkması, vazgeçme, yükümlü ve yararlanan gayri menkulün mülkiyetinin aynı kişide birleşmesi, ve terkin ile sona erebilir. Türk Hukukunda sona erme halleri de; sürenin dolması, terkin, mahkeme ilamı, kamulaştırma gibi hallerdir. Bu anlamda, koruma irtifakı ile bizim irtifaklarımız bir benzerlik taşır. Ancak, gelenek hukukunda, yükümlü ve yararlanan taşınmazın mülkiyetinin tek elde toplanması kendiliğinden sona erme nedeni iken, koruma irtifakı ve Türk Hukukunda irtifaklar kendiliğinden sona ermeyip, mutlaka terkin edilmeleri gerekir.

IV. Değerlendirme

Yukarıda belirtilen tartışmanın ışığında, koruma irtifakının Türk Hukukunda yasal dayanak bulup bulamayacağı meselesine gelindiğinde şöyle bir değerlendirme yapılabilir.

Öncelikle Koruma irtifakının bizim eşya hukukumuzda yer alan irtifak türleri ile birebir ayrılan yönlerini ortaya koymak gerekir.

Koruma irtifakı, hem eşyaya bağlı ve hem de şahsa bağlı olarak tesis edilebilmesi, taşınmazlar üzerinde tesis edilebilmesi ve taşınırlar ve haklar üzerinde tesis edilememesi, ve hak sahibine sınırlı bir yararlanma yetkisi vermesi, süresinin sınırsız olması, ve konusunun doğa ve tarihi binaları koruma olması nedenleriyle, intifa hakkından ayrılır. Aynı şekilde, bir binada veya onun bir kısmında oturma hakkı veren sükna hakkından da ayrılır.

Bunun yanında, kapsadığı konu itibariyle doğa ve tarihi varlıkları korumayı amaçladığından, başkasına ait bir taşınmazın altında veya üstünde yapı yapma veya mevcut bir yapıyı koruma yetkisi sağlayan üst hakkından da ayrılır. Benzer şekilde, başkasının arazisi üzerinde bulunan kaynaktan su alma hakkı veren kaynak irtifakından da ayrılır.

Yukarıdaki olumsuz tespitleri yaptıktan sonra koruma irtifakının hangi irtifak türüne yakın olduğunu daha açık olarak ortaya koyabiliriz.

Koruma irtifakı bizim hukukumuzdaki “diğer irtifaklar” diye nitelendirilen irtifak grubuna daha yakındır. Çünkü; bizim Medeni Kanunumuz eşyaya bağlı diğer irtifaklarda süre sınırlaması getirmemektedir. Aynı şekilde, şahsa bağlı irtifaklar süreli olarak kurulabilirse de her iki irtifak türü süresiz olarak da kurulabilir. Diğer yandan, bu irtifaklarda konu sınırlaması da yoktur. Diğer bir deyişle, tarafların kararlaşırabilecekleri herhangi bir konuda irtifak hakkı tesis edilebilir. Bunun yanında, irtifak hakkı sahibi kişi olabileceği gibi kişi topluluğu da olabilir. Kısaca, koruma irtifakı burada belirtilen nedenlerden dolayı bizim hukukumuzdaki “diğer irtifaklar” diye nitelendirilen irtifak haklarına benzemektedir. Dolayısıyla, çevre koruma veya tarihi binaları veya sair şeyleri korumak amacına hizmet etmek maksadıyla irtifak hakkı tesis etmek, bizim medeni hukukumuzun bu günkü düzenlemesi çerçevesinde gayet mümkün olup yasal desteğe sahiptir. Diğer bir deyişle, bir taşınmaz üzerinde koruma irtifakı kurulması ve tescil edilmesi yasal olarak mümkündür.

V. Koruma İrtifakının Amerika'da Çevre Koruma Amacıyla Kullanılması

Koruma irtifakının çevre korumada ilk kullanılışı 19. yüzyılın sonlarına dayanmaktadır. 1880'li yıllarda, Boston şehri civarındaki park yollarını korumak için ilk koruma irtifakı sözleşmeleri imzalanmıştır. 1930'lu yıllar boyunca koruma irtifakı daha çok devlet kuruluşları tarafından kullanılmıştır. Milli Parklar Servisi Natches Trace⁷³ ve Blue Ridge Parkways'ı korumak için koruma irtifakı satın

73) Natches Trace ilk kuruluş yıllarında Amerikanın Doğusu ile Batısı arasındaki ulaşımı sağlamış bir çeşit patika yol. Günümüzde arabalarında kullanabileceği bir seyir ve manzara yolu haline getirilmiş ve koruma altına alınmıştır. Diğer bir deyişle, yolun restorasyonu sırasında, özel mülkiyette kalan araziler üzerinde koruma irtifakı satın alınarak koruma altına alınmıştır. Blue Ridge Parkways'da benzer özelliği olan bir rekreasyon alanıdır.

almıştır. Aynı şekilde Birleşik Devletler Balık ve Yaban Hayatı Servisi'de Prairie Pothole⁷⁴ sulak alanındaki yaşam alanlarını korumak için koruma irtifakı satın almıştır⁷⁵. 1950 yılından bu yana adı geçen kurum yaklaşık olarak 1.3 milyon acres⁷⁶ alan üzerindeki sulak alanları doldurulmaktan ve kurutulmaktan korumak için koruma irtifakı satın almıştır⁷⁷. 1950 yılında, Wisconsin Eyaleti Great River⁷⁸ kenarındaki alanları korumak için yine koruma irtifakı satın alma yolunu seçmiştir. Son yirmi yıldan bu yana koruma irtifakının kullanımı tüm Amerika'ya yayılmıştır. Özellikle, Kuzey Doğu ve Batı Eyaletleri'nde büyük miktarda alan bu yöntemle koruma altına alınmıştır. 1993 yılı itibariyle, 4 milyon acres (1.6 milyon hektar) alan binlerce Arazi Koruma Organizasyonları⁷⁹ tarafından koruma altına alınmıştır⁸⁰.

-
- 74) Prairie Pothole bir çeşit sulak alan olup özellikle Minnesota ve Kuzey ve Güney Dakota Eyaletleri civarında oldukça geniş alanları kapsamaktadır. Bu alanlar özellikle kuşlar için temel yaşam alanı teşkil ederler ve özellikle kış mevsiminde sulak alan haline gelerek su kuşları için vazgeçilmez bir yaşam alanı oluştururlar.
- 75) M. Haapoja, 1994. Conservation Easements: Are They For You? American Forests, Volume: 100, sf. 9-36.
- 76) 1 acre = 4050 metrekaredir. Diğer bir deyişle, 1 hektar alan yaklaşık olarak 2.5 acres dir. Dolayısıyla, 520 bin hektarlık bir alan koruma altına alınmıştır.
- 77) John B. Wright, 1993. Conservation Easements: An Analysis of Donated Development Rights. Journal of the American Planning Association, Volume: 60, sf. 380 - 389.
- 78) Wisconsin Eyaletinin en önemli n nehirlerinden birisidir.
- 79) Land Trust Organisation olarak adlandırılan bu özel organizasyonlar sayı itibariyle binlere ulaşmış olup topladıkları bağışlarla mali kaynaklarını ve bütçelerini oluşturmaktadırlar. Ayrıca, Federal Hükümet, bu organizasyonlara bağış yapan şahıslara vergi indirimini yapmaktadır. Gerek arazi ve gerekse para olarak elde edilen bu bağışlar yine kamu oyuna çevre koruma hizmeti olarak geri dönmektedir. Ayrıca, bu organizasyonlar sayesinde çevre koruma ve özellikle Amerikan topraklarının korunması Federal Hükümete daha az bir paraya mal olmaktadır.
- 80) John B. Wright, 1993. Conservation Easements: An Analysis of Donated Development Rights. Journal of the American Planning Association, Volume: 59, sf. 487 - 496.

VI. Koruma İrtifakının Yaygın Olarak Kullanılır Hale Gelmesi

Koruma irtifakı özellikle 1980'li yıllardan sonra etkili bir çevre koruma aracı haline gelmeye başlamıştır. Bunun nedenleri ise;

— Koruma irtifakı koruma altına alınacak arazinin tamamen satın alınmasından ve korunacak arazi üzerindeki çevreye zararlı fiilleri tamamen yasaklamaktan daha ucuz bir çevre koruma yöntemidir.

— Koruma irtifakı özel mülkiyete tabi araziye el konma (eminent domain⁸¹) yöntemiyle özel mülkiyet hakları arasında bir denge sağlar ve malike mülkiyet hakkını elinde tutma rahatlığı verir.

— Koruma irtifakı gönüllü bir sözleşmeye dayanır ve tarafların rızası ön planda tutulur.

— Arazi sahibine psikolojik bir tatmin ve parasal bir yarar (özellikle emlak vergisi ve veraset ve intikal vergisi muafiyeti⁸²) sağlar⁸³.

81) Eminent Domain, devletin kamu gücüne dayanarak ve üstün kamu menfaatini elde etmek veya bir kamu hizmetini görmek için para karşılığı özel mülkiyette bulunan bir gayri menkulün mülkiyetini elde etmesidir. Bkz. Merriam Webster's Dictionary of Law. 1996. Merriam-Webster Incorporation, Springfield, Massachusetts, sf. 159-160. Amerika.

82) Amerikan Dahili Vergi Geliri Servisi Kanununa göre (Internal Revenue Code, Section 170), sürekli koruma irtifakı tesis edilen arazilere, emlak vergisi ve veraset ve intikal vergisi muafiyeti sağlanmaktadır. Bu imkan, özellikle adı geçen vergileri ödeme güçlüğü içinde bulunan kimseler için iyi bir çıkış yolu olmaktadır. Böylelikle hem arazilerinin mülkiyetini kaybetme ihtimalini ortadan kaldırmakta (Amerikan vergi mevzuatına göre, vergisi ödenmeyen taşınmaz mal üzerinde yasal olarak "Lien" adı verilen ve devlet lehine bir ipotek hakkı doğmaktadır. Bu durumda bulunan bir gayri menkulün mülkiyeti devlete geçmekte ve devlet de bu gayri menkulü açık artırmayla satmakta ve satın alan şahıs aynı zamanda daha önce doğmuş bulunan vergileri de ödemesi taahhüt etmektedir) ve hem de çevre korumaya yardımcı olmaktadır.

83) Gerald Korngold, 1985, age. sf. 446 vd.

1. Koruma İrtifakının Ucuz Olması:

Koruma irtifakı yalnızca çevre koruma amacına hizmet edecek hakların satın alınmasını yeterli gördüğünden, korunacak arazinin tamamının satın alınmasına gerek duyulmaz. Mülkiyet hakkının malike sağladığı yetkilerin çevre korumaya hizmet edecek olanlarının satın alınması koruma amacına ulaşmak için yeterlidir⁸⁴.

1980'li yıllara kadar düzenleyici politikalarla⁸⁵ çevre korunması daha ucuz bir yöntem olarak kabul ediliyordu. Özellikle "Zoning"⁸⁶ metodunun çok daha ucuz olduğu

84) T.L. Daniels, 1992. The Purchasing of Development Rights. Journal of American Planning Association, Volume: 57, Issue: 4, sf. 421- 432.

85) Düzenleyici Politikanın çevre korumada anlamı şudur: Çevre problemine yol açan bir ekonomik faaliyet yasaklanmalı veya çevre koruma amacına tahsis edilecek bir arazideki her türlü faaliyet, özellikle tarımsal faaliyet ve yerleşme, yasaklanmalı ve bu alan tamamen ekonomik aktivitenin dışına çıkarılmalıdır. Bu görüş, 1960 ve 70'li yılların çevre koruma politikasına hakim olmuştur. Ancak, bu tür yasaklamalar büyük ekonomik kayıplara yol açmış ve yerel ekonomi üzerinde doğrudan doğruya ve fakat olumsuz yönde etkili olmuştur. Bunun sonucunda, Amerikan kamuoyunda büyük bir tartışma yaşanır olmuştur. 1980'li yıllarda Sovyetler Birliği ile artan siyasi ve ekonomik rekabet sonucunda ekonomi zayıflama eğilimi göstermiş ve 1985 lere doğru enflasyon % 18'lere kadar çıkmıştır. Bu durumda çevre korumaya ayrılan para da oldukça yetersiz kalmıştır. Cutback Management adı verilen mali politika sonucunda gereksiz görülen harcamalar, ki çevre koruma harcamaları bunlardan biridir, tamamen azaltılmıştır. Bu durumda, çevre korumayı özel vakıf ve dernekler üstlenmiş ve kullandıkları metot da "Koruma İrtifakı" olmuştur. Fazla bilgi için, bkz; J. T. Posatko, 1996. Land Trusts and Land Conservation in the United States: Characteristics, Systematic Analysis, and Its Implications for Public Policy, Ph. D. Dissertation, University of Delaware. Amerika.

86) Zoning bir Amerikan arazi kullnma politikası aracıdır. Buna göre, arazilerin planları yapılarak her bir kullanım için gerekli arazilerin tahsisi yapılır. Bizim hukukumuzdaki İmar Planlarına benzeyen bir işlevi vardır. Ancak, tüm arazileri kapsamaktadır. Dolayısıyla, yalnız şehirlerdeki arazilerin değil tüm arazinin kullanımını ortaya koymak için yapılan bir çeşit plan işlevi görmektedir. Bu plana göre koruma amacına tahsis edilen bir arazide artık ekonomik faaliyet yapılamaz. Bunun karşılığında bir para ödenmesi de ilk yıllarda söz konusu değildi.

kabul ediliyordu. Çünkü, bunun karşılığında mülk sahibine herhangi bir para ödenmemesi yasal bir uygulama idi. Özellikle, Amerikan Anayasasının 10. maddesinde yapılan değişikliğe de uygundu. Dolayısıyla, Anayasaya aykırılık da söz konusu değildi. Buna ek olarak Zoning düzenlemesi, Amerikan Anayasasının 5. maddesinde yapılan değişikliğe göre, karşılığında para ödenmesi gereken "taking"⁸⁷ de sayılmıyordu. Kısaca, hiçbir parasal yükümlülük altına girmeden devlet (gerek Federal ve gerekse Eyaletler) istediği araziyi koruma altına alabiliyordu. Bu politika Oregon Eyaletindeki mahkemeler tarafından da desteklenmiştir⁸⁸. Buradaki sınır arazinin tüm ekonomik değerinin yok olmasıdır. Bu da çok zayıf bir olasılık olduğu için, maliklerin uğradığı zarar hiçbir zaman tazmin edilmiyordu.

1986 yılından bu yana, Amerikan Mahkemeleri yukarıdaki görüşünü değiştirmiştir. Mahkemelere göre, düzenleyici politika arazinin değerini belli bir ekonomik değerin altına düşürürse bu "taking" sayılır ve bunun tazmin edilmesi gerekir⁸⁹. Gerek eyalet mahkemelerinin ve gerekse Federal Yüksek Mahkemenin bu konuda meydana gelen olaylarda verilmiş kesin kararları vardır. Bunlardan, Lucas ile South Carolina Kıyısız Konsey⁹⁰ uyuşmazlığında; 1986 yılında, David LUCAS adlı şahıs, Güney

87) Taking kavramı Amerikan hukukunda, özel mülkiyete müdahalede sınır koyan bir düzenlemedir. Buna göre, eğer devletin yaptığı herhangi bir müdahale, özel mülkiyetin ekonomik değerini belli oranda düşürürse (şu anda % 40 düşürürse) "taking" (bir çeşit el koyma denebilir) sayılır ve bunun tazminatının arazi sahibine ödenmesi gerekir.

88) M.K. Braswell, ve S.L. Poe. 1995. Private Property vs. Federal Wetland Regulation: Should Private Landowners Bear The Cost of Wetland Protection? American Business Law Journal, Volume: 33, Issue:2, sf. 179-217.

E. jr. Thompson, 1989. Purchase of Development Rights: Ultimate Tool For Farmland Preservation? Zoning and Planning Law Report. Volume: 12, Issue: 9, sf. 153-160.

89) M.K. Braswell, ve S.L. Poe. 1995. Private Property vs. Federal Wetland Regulation: Should Private Landowners Bear The Cost of Wetland Protection? American Business Law Journal, Volume: 33, Issue:2, sf. 179-217.

90) Lucas vs. South Carolina Coastal Council davası.

Karolina Eyaleti Palms şehrinde, okyanus kıyısında iki iskan parseli satın alır. 1988 yılında, Sahil Öngörüm Alanı Yönetim Kanunu⁹¹ LUCAS'ın adı geçen parsellere ev yapmasını yasaklamıştır. LUCAS böyle bir düzenlemenin parselinin kullanım değerini düşürdüğünü ileri sürerek Anayasanın 5. maddesinde yapılan değişiklik çerçevesinde, kendisine tazminat ödenmesi gerektiği iddiasıyla mahkemeye başvurur. District Court⁹² LUCAS lehine karar vermiş fakat Güney Karolina Yüksek Mahkemesi⁹³ bu kararı bozmuştur. Ancak, bu karar Federal Yüksek Mahkeme⁹⁴ tarafından bozulmuş ve dosya yeniden görüşülme üzere iade edilmiştir. Bu kararında Federal Yüksek Mahkeme "taking" uygulamasına yeni bir boyut getirmiş ve, arazi sahibine tazminat ödenmesi için arazinin fiziksel olarak istilasının yeterli olduğunu, ekonomik değerinin düşüp düşmediğinin dikkate alınmasına gerek olmadığına karar vermiştir. Çünkü, arazinin ekonomik değerinin hesaplanması tamamen gelişigüzel ve isteğe bağlı⁹⁵ olarak yapılmakta ve bu da ortaya doğru bir sonuç çıkarmamaktadır⁹⁶. Yine, Dolan ile Tigard⁹⁷ şehri arasındaki ihtilafta da Yüksek Mahkeme yapılan düzenlemenin arazinin değerini çok fazla düşürmesi halinde bunun tazmin edilmesi gerektiğine karar vermiştir⁹⁸. Dolayısıyla, düzenleyici politikalarla çevre korumada koruma altına alınan özel mülk için sahibine tazminat ödemek zorunlu hale geldiğinden, bu yöntem oldukça pahalı bir çevre koruma yöntemi haline gelmiştir⁹⁹.

91) Beach Front Management Act of South Carolina.

92) Amerikan yargı sistemine göre ilk derece mahkemesi.

93) The Supreme Court of South Carolina.

94) The Supreme Court of the United States.

95) Arbitrary and Capricious kelimeleriyle ifade edilen bu durum aslında "keyfe keder ve rasgele" olarak da ifade edilebilir.

96) John B. Wright, 1994. Designing and Applying Conservation Easements. Journal of the American Planning Association, Volume: 60, sf. 380 - 389.

97) The case of Dolan vs. the City of Tigard.

98) K.A. Jordan, 1993. Perpetual Conservation: Accomplishing the Goal through Preemptive Federal Easement Programs. Case Western Law Review, Volume: 43, sf. 401-410.

99) M. K. Braswell, ve S.L. Poe. 1995. Private Property vs. Federal Wetland Regulation: Should Private Landowners Bear

2. Koruma İrtifakının Denge Sağlaması:

Koruma irtifakı, hem araziyi kullanma hakkı ve hem de arazinin manzara ve sair doğal ekolojik değerini koruma imkanı sağladığından, özel arazi kullanımı ile kamu menfaati arasında bir denge sağlar. Diğer bir deyişle, özel mülkiyet üzerinde de kamu menfaati arama fırsatı sağlar. Burada güdülen yöntem zorlayıcı olmayıp gönüllü olduğundan, özel şahıslar da çevre koruma amacına ve kamu menfaatinin sağlanmasına yardımcı olmanın hazzını duyarlar. Dolayısıyla, aynı arazi hem ekonomik gelişmeye ve hem de doğa korumaya birlikte tahsis edilmiş olup, ekonomik gelişme ile çevre koruma politikası arasında bir denge sağlanmış olur¹⁰⁰.

3. Koruma İrtifakının Gönüllü Oluşu:

Koruma irtifakı karşılıklı ve gönüllü bir anlaşma ile kurulduğundan, anlaşmanın içeriği tarafların isteğine göre serbestçe ve koruma amacına uygun olarak tayin edilir¹⁰¹. Buna "sözleşme özgürlüğü" de denir. Gruble ile Mac Laughlin arasındaki davada, Mahkeme, özel şahısların, Anayasadan kaynaklanan sözleşme özgürlüğüne dayanarak, arazileri üzerindeki haklarına istedikleri kısıtlamayı getirmede ve haklarından bazılarını başkalarına devretmekte serbest olduklarını belirtmiştir¹⁰². Korngold'a göre, arazi sahipleri arazilerini çevre koruma organizasyonlarına bağışladıkları zaman sözleşme özgürlüğünü kullanmaktadırlar. Bu doktrine göre, çevre korumada en iyi yol hükümetin özel arazileri almaktan uzak durmasıdır¹⁰³.

Koruma irtifakı ile herhangi bir çeşit arazi koruma al-

The Cost of Wetland Protection? American Business Law Journal, Volume: 33, Issue:2, sf. 179-217.

100) K.A. Wiebe, and T. B. Kuhn. 1997. Managing Public and Private Land Through Partial Interest. Contemporary Economic Policy, Volume: 15, Issue: 2, sf. 35-44.

101) J. Diehl, & T. S. Barrett. 1988. The Conservation Easement Handbook, sf. 10 vd. Book Crafters, Virginia, Amerika.

102) 286 Federal Supplement, 24,31, D.V.I., 1968.

103) Gerald Korngold, 1984, age. sf. 454.

tına alınabilir. İrtifakın amacı konusunda herhangi bir sınırlama yoktur. Örneğin, bazı hallerde hükümet arazi sahiplerinin tarımsal ürün veya bitki dikmelerini isterken diğer bazı hallerde arazi sahiplerine arazilerini kullanma konusunda sınırlama getirilmektedir¹⁰⁴.

Koruma irtifakı esnek ve karşılıklı uzlaşılabilen bir yapıya sahiptir. Diğer bir deyişle, irtifak tesisi malikin kullanımını sınırlayabilir ise de, malik koruma amacına aykırı olmamak şartıyla arazisini istediği gibi kullanabilir. Kısaca, malik mülkiyet hakkının verdiği hangi yetkileri elinde tutacağını hangilerini devredeceğini serbestçe kararlaştırabilir¹⁰⁵.

Buna ek olarak, koruma irtifakı hem özel hem de kamu tüzel kişileri tarafından kullanılabilir. Bu aslında özel şahıslara Amerikan arazi koruma hareketine katılmak ve Amerika'nın mirasını korumak için bir fırsat vermektedir. Aynı zamanda, bu metot hükümet için daha ucuz bir yolla arazi koruma biçimidir¹⁰⁶. Çünkü, özel çevre ve toprak koruma organizasyonları hükümetin yapması gereken harcamayı üstlenerek onun sırtından büyük bir yükü kaldırmış olmaktadır¹⁰⁷.

4. Koruma İrtifakının Ekonomik Olmayan Yararı

Bir çok durumda yaşlı insanlar arazilerini ekonomik gelişmeye ve endüstriye tahsis etmek istemezler. Bunun yerine, koruma irtifakı tesis ederek doğa koruma ve yaban hayatı habitatlarını korumak isterler. Bu amaca ulaşmak için başvurdukları ilk yer bir arazi koruma derneği veya organizasyonudur. Bu şahıslar arazilerinin manzarasal ve

104) T.S. Barrett and P. Livermore. 1983. The Conservation Easement in California. Covelo, California: Island Press, Amerika.

105) J. Diehl, & T. S. Barrett. 1988. age. sf. 15 vd.

106) J. T. Posatko, 1996. Land Trusts and Land Conservation in the United States: Characteristics, Systematic Analysis, and Its Implications for Public Policy, Ph. D. Dissertation, University of Delaware. Amerika.

107) D.D. Gregory. 1972. The Easement as a Conservation Technique. Switzerland: Morges.

habitat değerinin verdiği hazzı ekonomik gelişmenin sağladığı kazanca tercih ederler. Özellikle, çocukları olmayan veya çocukları doğdukları yeri terk etmiş ve geri gelmeleri söz konusu olmayan kimseler arazilerinin doğal haliyle kalmasını istemekte ve bu nedenle arazi koruma organizasyonlarına bağışlamakta veya koruma irtifakı tesis etmektedirler. Bu durumda, koruma irtifakı hem arazi sahibinin ve hem de arazi koruma organizasyonlarının isteğine tam olarak cevap veren bir hukuksal yol olarak ortaya çıkmaktadır¹⁰⁸. Bu tip insanlar yaban hayvanlarını koruma ve gelecek nesil konusunda daha hassas ve düşünceli olduklarından arazilerini koruma organizasyonlarına bağışlamayı mirasçılara bırakmaya tercih etmektedirler. Örneğin, Montana'lı bayan Gertrude BAKER arazisinde yaşayan yaban hayvanları konusunda çok hassas bir insandır. Kuşları yemleyen, geyik ve karaca yavrularına yiyecek sağlayacak çayır ve ot eken bir kişiliğe sahiptir. Seksen yaşına geldiğinde, bu hayvanların geleceği konusunda daha da endişelenmeye başlamıştır. Çünkü, akrabaları ve yakınları kasabadan başka yere göç etmiş olup tekrar doğdukları yere gelip yerleşmeleri mümkün görülmemektedir. Bu durumda bayan BAKER Gallatin Vadisi Arazi Koruma organizasyonu ile bağlantı kurar ve arazisi üzerinde bu organizasyon lehine bir koruma irtifakı tesis eder. Artık bundan sonra, arazisindeki yaban hayvanlarının geleceğinden emindir¹⁰⁹. Böyle durumlarda, eminent domain ve düzenleyici politikalar gibi diğer çevre koruma politikası araçları arazi sahiplerine böyle bir fırsat vermeyebilir. Çünkü, eminent domain arazinin mülkiyetini tamamen devlete geçirmektedir. Oysa, genellikle bu şahıslar mülkiyet haklarını tamamen kaybetmek istemezler¹¹⁰.

108) Land Trust Alliance, 1993. Conservation Options: A Landowner's Guide. Washington, D.C., Land Trust Alliance Press, Amerika.

109) Land Trust Alliance, 1993. age.

110) J. Diehl, & T. S. Barrett. 1988. age. sf. 15 vd.

5. Arazinin Mülkiyetini Elde Tutma İsteği:

Koruma irtifakı arazi sahiplerine psikolojik bir tatmin sağlar. Bu anlamda, koruma irtifakı bağışlayanın ihtiyaçlarının tatmin edilmesine bağlıdır. Amerikan halkı özel mülkiyet haklarına, taşınmaz sahibi olmaya ve arazisini istediği gibi kullanmaya adeta tapar. Koruma irtifakı gönüllü bir anlaşma olduğundan kuru mülkiyeti malike bırakır ve bundan dolayı arazi sahipleri bu çevre koruma yöntemini tercih ederler¹¹¹.

Arazisi üzerinde koruma irtifakı tesis eden bir malik çıplak mülkiyeti elinde tuttuğundan arazisini, koruma irtifakı ile uyuşmak şartıyla, tasarruf yetkisini kullanarak başkalarına satabilir, fakat bu durumda koruma irtifakı arazi ile birlikte devredilir¹¹². Diğer bir deyişle, arazinin mülkiyetinin el değiştirmesi durumunda koruma irtifakı sona ermez¹¹³. Bu yöntem korunacak arazinin satılma yoluyla veya kamulaştırma yöntemiyle korunması metotlarından fark eder. Çünkü, bu yöntemlerde malik mülkiyet hakkını kaybetmektedir¹¹⁴.

6. Finansal Nedenler:

Koruma irtifakının popüler ve tercih edilen bir arazi ve çevre koruma yöntemi olmasının bir başka nedeni ise vergi indirimi veya muafiyeti sağlaması ve malike bir gelir sağlamasıdır¹¹⁵.

Arazi sahipleri koruma irtifakı tesis karşılığında belli bir gelir elde etmektedir. Bazı hallerde bu gelir, arazisinin tarımsal faaliyetlerde kullanılmasından daha fazla olabilmektedir. Bazı durumlarda da, arazi sahipleri irtifak tesis ile önemli bir miktarda vergi indirimi elde etmektedirler.

111) J. Diehl, & T. S. Barrett. 1988. age. sf. 20 vd.

112) L.G. Knight and R.A. Knight, 1987. Obtaining Tax Deductions for Contributions of Qualified Conservation Property. Journal Of Tax Investment, Volume: 4, sf. 336-346.

113) K.M. Heinrich, 1997. Virginia Enacts Easement Law. National Parks, Volume: 71, sf. 17-18.

114) Land Trust Alliance, 1993. age.

115) J.B. Wright, 1994. Tax Implications of Conservation Easements. Real Estate Review. Volume: 24, sf. 75-79.

Özellikle, gelir vergisi, ve emlak vergisi muafiyeti önemli bir avantaj sağlamaktadır¹¹⁶. 1985 yılında yapılan bir kamuoyu yoklamasına göre, ankete katılanların beşte biri vergi indiriminin irtifak tesisinde en önemli faktör olduğunu belirtmişlerdir¹¹⁷.

Vergi muafiyeti koruma irtifakı için önemli bir faktör olmasına rağmen, bütün irtifak tesisleri bu muafiyetten yararlanamamaktadır. Diğer bir deyişle, koruma irtifakında arazi sahiplerinin vergi indirimi veya muafiyetinden yararlanabilmeleri için aşağıdaki şartların gerçekleşmesi gerekir. 1980 tarihli Federal Koruma İrtifakı Gelir Vergisi İndirimi Yasasına göre¹¹⁸;

- Arazi özellikle koruma amacıyla bağışlanmış olmalı,
- Korunması gerekli bir arazi olmalı,
- Arazi Koruma Organizasyonuna bağışlanan bir arazi olmalı,
- Bağış sürekli olmalıdır¹¹⁹.

VII. Koruma İrtifakının Türkiye'de Çevre Koruma Amacıyla Kullanılabilirliği

Buraya kadar açıklamaya çalışılan koruma irtifakının tanıtımı, Türkiye'de çevre koruma amacıyla veya tarihi değerleri koruma amacıyla kullanılıp kullanılmayacağı bu makalenin en önemli noktasını oluşturmaktadır. Bunu ortaya koymak için, korunması gerekli alanların varlığının ve koruma organizasyonlarının bunu benimseyip benimsemeyeceklerinin ortaya konması gerekir.

İrtifak haklarının ülkemizde çevre koruma amacıyla kullanımı yaygın değildir. Hatta bu tür bir çevre koruma

116) J. Diehl, & T. S. Barrett. 1988. age. sf. 20 vd.

117) Land Trust Alliance, 1993. age.

118) Federal Income Tax Deduction Statute of 1980: I.R.C. & 170 (F)(3)(B) and 170(h).

119) T.J. Hauseal, 1990. Forever a Farm: The Agricultural Conservation Easement in Pennsylvania. 94 Dickinson Law Review, Volume: Winter 90, sf. 527-552.

politikası aracı uygulamada pek bilinmemektedir. Bunun yerine, Türk çevre koruma politikasında daha çok düzenleyici politikalara ağırlık verilmektedir. Diğer bir deyişle, çevre probleminin ortaya çıktığı bir yerde ilk yapılan şey, o probleme yol açan ekonomik veya sair faaliyetleri yasaklamaktır. Bu tür düzenleyici politikaların Amerika'da ekonomik kayıplara yol açması nedeniyle son 20 yıldır terk edildiği yukarıda belirtilmişti. Ülkemizin hala gelişmiş ülkelerde terk edilmiş ve etkin olmayan bir çevre koruma politikasını terk etmesini ve bunun yerine daha tercih edilen ve ekonomik gelişmeyle çevre koruma arasında denge sağlayan politikaların geliştirilmesini beklemek her vatandaşın en doğal hakkıdır. Bu amaçla hukuk müesseselerinin kullanımını da sağlamak gayet doğaldır.

Mevzuat olarak, iç hukukumuz irtifak haklarının ve özellikle Medeni Kanunumuzda "diğer irtifaklar" diye adlandırılan irtifakların çevre koruma amacına uygun olarak kullanılabileceğini belirtmek gerekir. Ancak, Medeni Kanunun tanıdığı bu zımni yetkiye ve olanağa karşılık, çevre ve doğal hayatı ve kaynakları koruyan diğer yasalarda, örneğin, Çevre Kanununda veya Orman Kanununda, açık bir düzenlemenin olmamasını bir eksiklik olarak nitelendirmek ve mevzuatta gerekli değişikliği yapmak gerekir.

Pratikte, koruma irtifakı özellikle özel mülkiyette bulunan ve çevre koruma değeri bulunan arazilerin korunmasında kullanılabilir. İrtifak hakkı sahibi olarak hem çevre ile ilgili kamu kuruluşları ve hem de özel çevre ve doğal hayatı ve kaynakları koruma organizasyonları koruma irtifakından yararlanabilirler. Örneğin, 6831 sayılı Orman Yasası, koruma değeri olan doğal alanların satın alınması ve kamulaştırılması için Orman Bakanlığına yetki vermektedir. Oysa, yukarıdaki tartışmada da belirtildiği gibi, bu yöntem oldukça pahalı bir yöntemdir. Zaten uygulamada da pek kullanılamamıştır. Bunun yerine koruma irtifakı çok daha rasyonel ve ucuz bir yöntem olarak kullanılabilir.

Aynı şekilde, sulak alanların korunmasında koruma

irtifakı çok akılcı bir şekilde kullanılabilir. Örneğin, Man- yas Gölü'nün çevresinde bulunan ve oradaki su kuşları- nın habitatını tehdit eden kimyasal maddelerin tarımda kullanılması doğal olarak bu yolla kontrol altına alınabi- lir. Bu durumda, yöntem olarak, ya çiftçilerin mülkiyet hakkının kendilerine verdiği kullanma yetkisi belli bir yöne yönlendirilebilir, su kuşlarına zarar vermeyecek bir kullanıma, ve karşılığında belli bir ödeme yapılabilir veya söz konusu tarım alanlarında kullanılan kimyasal mad- delerin kullanılmaması konusunda çiftçilerle bir sözleşme yapılabilir. Böyle bir uygulamanın başarılı olup olamaya- cağı konusunda ancak uygulamadan sonra doğru bir yargıya varılabilir.

VIII. Sonuç ve Tartışma

Çevre koruma ülkemizde de önemli bir ihtiyaç haline gelmiştir. Günümüzde, ülkemizde bir çevre sorunu ortaya çıktığında bunu önlemek için başvurulmuş ilk ve en hızlı yol, söz konusu faaliyeti yasaklamaktır. Bunun yanında, düzenleyici işlemlerle bazı alanların koruma altına alın- ması da çokça karşılaşılan bir yol olmasına rağmen, bu yöntem daha çok kamu arazilerinin korunması amacıyla kullanılmaktadır. Özel mülkiyetteki araziler üzerinde ko- runmaya değer alanların korunmasında başvurulmuş bir yol değildir. Bu tür arazilerde, kamulaştırma yoluyla ko- ruma sağlanabilmekte ise de, hem malikin rızasının alın- maması hem de yerine göre pahalı bir yol olması nedeniyle çok sık başvurulmuş bir yöntem değildir. Bu nedenle, özel mülkiyette bulunan korumaya değer alanlar üzerinde, sınırlı aynı hak tesis ederek gerekli koruma sağlamak da mümkün olabilir.

Koruma irtifakı, ülkemizde de tanınması ve en azından teorik olarak kabul edilmesi gereken bir çevre ve doğal hayatı koruma yöntemidir. Yasal olarak, Medeni Ka- nun'da dayanağı bulunan bir yöntemdir. Fakat bizim hukukumuzda irtifak hakları yükümlü gayrimenkul sa- hibine aktif bir edimi yerine getirme yükümlülüğü getire- memektedir. Böyle bir düzenleme Medeni Kanunda da- yanak bulamamaktadır. Oysa, koruma irtifakı tesisinde,

malikin aktif yükümlülüklerle sorumlu tutulması bazı hallerde gerekli olabilmektedir. Bunu sağlamanın yolu ancak, irtifak hakkına bir yan edim olarak böyle bir yükümlülüğün eklenmesi ile mümkün olabilmektedir. Diğer yandan, irtifak hakkın tesisinin çevre koruma amaçlı olarak tesisi edilmesi, Medeni Kanunun yanı sıra, bazı özel çevre ile ilgili kanunlarla da mümkün olabilmelidir. Örneğin, Çevre Kanununa böyle bir hüküm kurulması düşünülebilir.

Kullanılan Kaynaklar

- Barrett, T.S., & P. Livermore.* 1983. *The Conservation Easement in California.* Covelo, California: Island Press, Amerika.
- Beach Front Management Act of South Carolina.
- Bick, S.* 1996. *Donations and Sales of Conservation Easements on Forested Land in the Northern Forest of New York State.* Basılmamış Doktora Tezi, Virginia Polytechnic Institute and State University, Virginia, Amerika.
- Black, H.C.* 1993, *Black's Law Dictionary,* St. Paul, Minnesota, Amerika.
- Braswell, M.K. & S.L. Poe.* 1995. *Private Property vs. Federal Wetland Regulation: Should Private Landowners Bear The Cost of Wetland Protection?* *American Business Law Journal,* Volume: 33, Issue:2, sf. 179-217.
- Dana, A. & M. Ramsey,* 1989. *Conservation Easement and Common Law,* *Stanford Environmental Law Journal,* Volume: 33, Issue: 2, sf. 179-217.
- Daniels, T. L.* 1992. *The Purchase of Development Rights.* *Journal of American Planning Association,* Volume: 57, Issue: 4, sf. 421-432.
- Diehl, J. & T. S. Barrett.* 1988. *The Conservation Easement Handbook* Book Crafters, Virginia, Amerika.
- Federal Income Tax Deduction Statute of 1980: I.R.C. & 170 (F)(3)(B) and 170(h).
- Federal Supplement of 286, 24,31, D.V.I., 1968.
- GEORGIA CODE ANNOTATIONS. 44-10-4, IND. CODE ANN. 32-5-2-6-2.
- Gregory, D.D.* 1972. *The Easement as a Conservation Technique.:* Morges, İsviçre.

- Haapoja, M.* 1994. Conservation Easements: Are They For You? *American Forests*, Volume: 100, sf. 9-36.
- Hatemi, H., & Rona Serozan, & Abdülkadir Arpacı,* 1991. Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Hauseal, T.J.* 1990. Forever a Farm: The Agricultural Conservation Easement in Pennsylvania. *94 Dickinson Law Review*, Volume: Winter 90, sf. 527-552.
- Heinrich, K.M.* 1997. Virginia Enacts Easement Law. *National Parks*, Volume: 71, sf. 17-18.
- Hoffman, S. .M.* 1989. Open Space Procurement Under Colorado's Scenic Easement Law. *University of Colorado Law Review*, Volume: 60, sf. 383-416.
- Jordan, K.A.* 1993. Perpetual Conservation: Accomplishing the Goal through Preemptive Federal Easement Programs. *Case Western Law Review*, Volume: 43, sf. 401-410.
- Katz, E. E.* 1986. Conserving The Nation's Heritage Using The Uniform Conservation Easement Act. *Washington and Lee Law Review*, Volume: 43, Issue: 337, sf. 369-397.
- Knight, L.G., & R.A. Knight,* 1987. Obtaining Tax Deductions for Contributions of Qualified Conservation Property. *Journal Of Tax Investment*, Volume: 4, sf. 336-346.
- Korngold, G.* 1984. Privately Held Conservation Servitudes: A Policy Analysis in the Context of in Gross Real Covenants and Easements, *Texas Law Review*, Volume: 63, Issue: 387, Sayfa 435 vd.
- Köprülü, B., & Selim Kaneti,* 1983. Sınırlı Ayni Haklar, Fakülteler Matbaası, 2. Baskı, İstanbul.
- Krasnowiecki, P.* 1961. The Preservation of Open Space in Metropolitan Areas, *University of Pennsylvania Law Review*, Volume: 179, sf. 194 vd.
- Land Trust Alliance,* 1993. Conservation Options: A Landowner's Guide. Washington, D.C., Land Trust Alliance Press, Amerika.
- Massachusetts General Law Annotations.* Ch. 184/ 31. *Montana Code ANN.* 76-6-202.
- Merriam-Webster's Dictionary of Law,* Springfield, Massachusetts, Amerika, sf. 155 vd.
- Mississippi Conservation Easement Act of 1986.* Section 19.5.
- Netherton, J.* 1979. Environmental Conservation and Historic Preservation Through Recorded Land-Use Agreements, *14 Real Property Prohibitions and Trade Journal*, Volume: 540, sf. 567-580.
- Oğuzman, M. K., & Özer Seliçi,* 1988. Eşya Hukuku, 5. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul.

Partigan, J.C. 1985. New York's Conservation Easement Statute: The Property Interest and its Real Property and Federal Income Tax Consequences, *Albany Law Review*. Volume: 49, sf. 430 - 477.

Posatko, J. T. 1996. Land Trusts and Land Conservation in the United States: Characteristics, Systematic Analysis, and Its Implications for Public Policy, Ph. D. Dissertation, University of Delaware. Amerika.

Thompson, E. jr. 1989. Purchase of Development Rights: Ultimate Tool For Farmland Preservation? *Zoning and Planning Law Report*. Volume: 12, Issue: 9, sf. 153-160.

Uniform Conservation Easement Act of 1981.

Werner, R.J., & Robert Kratovil, 1993. Real Estate Law, Tenth Edition, A Simon and Schuster Company, Englewood Cliffs, New Jersey, Amerika. ISBN No: 0 - 13 - 763475 - 7.

Wiebe, K.A., & T. B. Kuhn. 1997. Managing Public and Private Land Through Partial Interest. *Contemporary Economic Policy*, Volume: 15, Issue: 2, sf. 35-44.

Winter, K.K. 1993. The Endangered Species Act Under Attack: Could Conservation Easements Help Save The ESA?, *The Northern Illinois University Law Review*, Volume: 13, sf. 371-399.

Wright, John B. 1993. Conservation Easements: An Analysis of Donated Development Rights. *Journal of the American Planning Association*, Volume: 59, sf. 487 - 496.

Wright, J.B. 1994. Designing and applying conservation easements. *Journal of American Planning Association*, Volume: 60, sf. 380-389.

Wright, J.B. 1994. Tax Implications of Conservation Easements. *Real Estate Review*. Volume: 24, sf. 75-79.

Yeni Türk Medeni Kanunu, Yürürlük tarihi: 01.01.2002.