

ÖZEL HUKUK

# Terkin Olunan İntifa Hakkının, İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Terkinden Önce Yapılmış Kira Sözleşmesine Etkisi

The Effect of Cancellation of The Right of Usufruct to The Lease Contract Concluded By Usufructuary Before The Cancellation

**Prof. Dr. Nevzat Koç**

İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı ve Özel Hukuk Bölümü Başkanı

## ABSTRACT

In this article, we will examine the issue that if the owner of a real estate could want the evacuation of the leased real estate, if the right of usufruct is cancelled, by the demand of usufructuary, before the expiration of the deadline. We must say that, the subject of the article, is also a legal opinion, given by us, within the scope of Article 293 of Code of Civil Procedure, as part of a case that is on the revision of the decision instance. In that contract, the tenant is a private company, the owner of the real estate is a district municipality and the other part of the lease contract, the leaser, also usufructuary, is another private company.

**Keywords:** Restricted real rights, Easement, Usufruct, Usufructuary, Owner, Lease contract, Leaser, Tenant, Registration, Cancellation

## GENEL OLARAK

Bu makalemizde, intifa hakkı sahibi tarafından yapılmış ve tapu siciline şerh ettirilmiş bir kira sözleşmesinin henüz süresi dolmamış iken, intifa hakkı sahibinin istemi üzerine, intifa hakkının terkininden sonra, malikin taşınmazdaki kiracıdan kiralananı geri isteme hakkına sahip olup olmadığı konusu incelenip değerlendirilecektir. Hemen belirtelim ki, makalemizin konusu, söz konusu kiracı şirket ile taşınmazın maliki olan bir ilçe belediyesi ve kira sözleşmesinin kiraya veren tarafını oluşturan şirket arasında görülmekte olan ve karar düzeltme aşamasındaki bir uyuşmazlık nedeniyle, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 293. maddesi kapsamında, tarafımızdan hazırlanan özel bir hukukî mütalâanın da konusudur.

Bu makalenin yayımlanmak üzere hazırlandığı tarih itibarıyla, yerel mahkemece verilen kararın henüz kesin hüküm niteliğini kazanmadığı göz önünde tutularak, makalemizde uyuşmazlık konusunun tarafları, hukukî işlemlerin düzenlendiği veya onaylandığı resmî merciler ismen belirtilmeyecek, sadece uyuşmazlık konusu olaya ilişkin hukukî değerlendirmeler yapılacaktır<sup>1</sup>. Ayrıca, tarafımızdan hazırlanan özel hukukî mütalâanın makaleye dönüştürülmesi sırasında, bazı ek bilgilere ve değerlendirmelere de yer verilmiştir.

İrtifak hakları, bir taşınmaz veya belirli bir kişi lehine kurulabilir. Bir taşınmaz lehine kurulan irtifak hakkına “eşyaya bağlı (arzî) irtifaklar”, belirli bir kişi lehine kurulan irtifak haklarına ise, “kişiye bağlı (kişisel) irtifaklar” denir<sup>2</sup>.

İçerikleri geniş veya dar olabilen “irtifak hakları”, mülkiyetin içeriğindeki eşyadan yararlanma yetkisinin özgülenmesi yoluyla kurulur ve hak sahibine, eşyanın kullanılması veya malikin yararlanma yetkisini hak sahibi lehine sınırlamak suretiyle menfaat sağlar<sup>3</sup>.

Sınırlı aynî haklar, 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun “Eşya Hukuku” başlıklı Dördüncü Kitabının İkinci Kısımının Birinci Bölümünde “İrtifak Hakları ve Taşınmaz Yükü” (m. 779-838), Üçüncü Ayırımında “Taşınmaz Yükü” (m. 839-849), İkinci Bölümünde ise, “Taşınmaz Rehni” (m. 850-972) başlıkları altında düzenlenmiştir<sup>4</sup>.

4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 794 ilâ 822. maddelerinde düzenlenen

1) Makale konusuna ilişkin hukukî değerlendirmelerimizin delillerini oluşturan bütün belgeler, özel arşivimizde bulunmakta olup, bunların sadece tarihleri ile sayı veya numaralarının belirtilmesiyle yetinilecektir.

2) Bkz. ve karşı. **ERTAŞ, Şeref**: Eşya Hukuku, B.11, İzmir 2014, s.503, No.2218.

Eşyaya bağlı irtifak hakkının konusuna ilişkin Türk Medenî Kanununun 779. maddesinin birinci fıkrasına göre: “*Taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar. Maddenin ikinci fıkrasına göre ise: “Yapma borçları, irtifaka başlı başına konu olamaz; ona ancak yan edim olarak bağlanabilir.”*

*Kişisel irtifak haklarından birini oluşturan intifa hakkının konusu, Türk Medenî Kanununun 794. maddesinde şöyle belirtilmektedir: “İntifa hakkı, taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilir.*

*“Aksine düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar.”*

3) Bkz. ve karşı. **OĞUZMAN, M. Kemal / SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe**: Eşya Hukuku, B. 16, İstanbul 2013, s.764, No.2680.

4) **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR** (s.764-765, No.2679-2682), sınırlı aynî hakların, içeriklerine göre üçe ayrılabilceğini ileri sürmektedirler. Yazarlar, Türk Medenî Kanununun Eşya Hukuku Kitabının İkinci Kısımının Birinci Bölümünde, “İrtifak Hakları ve Taşınmaz Yükü” (m. 779-838) başlığı altında düzenlenen sınırlı aynî haklardan irtifak haklarını “Yararlanma Hakları”, taşınmaz rehnini “Teminat (Güvence) Hakları”, “Taşınmaz Yükü”nü ise, Kanunda kullanılan başlıkta olduğu gibi, aynı terimle ifade etmektedirler.

intifa hakkı, kişisel bir irtifak hakkıdır<sup>5</sup>.

Türk Medenî Kanununun 796. maddesinin birinci fıkrasında, kişisel irtifak haklarından biri olan intifa hakkının üç sona erme sebebi öngörülmüştür<sup>6</sup>:

- 1- Konusunun tamamen yok olması,
- 2- Taşınmazlarda tescilin terkin edilmesi,
- 3- Yasal intifa hakkının sebebinin ortadan kalkması,

Aynı maddenin ikinci fıkrasına göre ise, sürenin dolması veya hak sahibinin, intifa hakkından vazgeçmesi ya da ölümü gibi diğer sona erme sebepleri, taşınmazlarda malike intifa hakkının tapu kütüğünden terkinini isteme yetkisi vermektedir.

İntifa hakkının süresine ilişkin Türk Medenî Kanununun 797. maddesinin birinci fıkrasında, intifa hakkının, gerçek kişilerde hak sahibinin ölümü; tüzel kişilerde kararlaştırılan sürenin dolmasıyla, süre kararlaştırılmamışsa kişiliğin ortadan kalkmasıyla sona ereceği belirtilmiştir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise, tüzel kişilerin intifa hakkının, en çok yüz yıl devam edebileceği hükmüne yer verilmiştir.

### 1- Uyuşmazlık Konusu Olay

Uyuşmazlık konusu olay, yerel mahkemenin 26.12.2013 tarihli ve 2013/522 E., 2013/1176 K. sayılı kararının<sup>7</sup> taraflarını oluşturan davacı kiracı şirket ile, biri yerel yönetim (ilgili Belediye Başkanlığı)<sup>8</sup> ve diğeri kiracı şirketin kiraya vereni (aynı zamanda kira sözleşmesini yaptığı tarihte, intifa hakkı sahibi) şirket konumundaki iki davalı arasında, özetle aşağıda açıklandığı biçimde gelişmiştir:

1) Davacı şirketin kiraladığı taşınmazın maliki olan davalı belediye, ilgili Belediye Meclisinin 10.2.1993 tarihli ve 1993/8 sayılı kararı gereğince, yine aynı Belediye kurulmuş ve yüzde 95 payının kendisine ait olduğu bir ticaret şirketine, yani bir özel hukuk tüzel kişisi olan diğer davalıya, tapuya kayıtlı bu taşınmazı üzerinde, 5.11.1993 tarihli ve 412 yevmiye numaralı tescil işlemiyle, 49 yıl süreyle, sınırlı bir aynî hak niteliğindeki intifa hakkı tescil ettirmiştir<sup>9</sup>. Davalı Belediye,

5) Türk Medenî Kanununun 823 ilâ 825. maddelerinde düzenlenen oturma hakkı da, kişisel irtifak haklarındanıdır.

6) İntifa hakkının sona erme sebepleri konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s.825 vd., **ERTAŞ**, s.518 vd.

7) Bkz. aşa. § 4, I.

8) Makalemizde, kısaca “davalı belediye” olarak belirtilecektir.

9) Davalı Belediye Başkanlığının, ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderdiği anlaşılan 21.10.1993 tarihli ve 92/42 sayılı yazısı ile, Belediyenin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, intifa hakkıyla birlikte, davalı şirkete kiralandığı bildirilerek, tapu siciline intifa hakkıyla kira sözleşmesinin tescil edilmesi istenmiştir.

ayrıca bundan on sekiz gün sonra, yani 23.11.1993 tarihi itibarıyla, diğer davalı intifa hakkı sahibi şirket ile yapmış olduğu kira sözleşmesinin de, intifa hakkı sahibi (davalı) şirket lehine, 49 yıl süreyle, tapu siciline şerhini sağlamıştır.

2) Davalılardan intifa hakkı sahibi şirket, bu taşınmazı kullanma ve yararlanma hakkını, noterlikçe 23.11.1993 tarihli ve 41664 yevmiye numaralı işlemiyle onaylanan, on yıl süreli bir kira sözleşmesiyle, önce bir akaryakıt istasyonu olarak ticarî faaliyette bulunan (dava dışı) bir anonim şirkete devretmiş; bu kiracı şirket ise, kiraya veren (davalılardan intifa hakkı sahibi) şirket ile aralarındaki kira sözleşmesinin 10. maddesinde kendisine tanınan yetkiyi kullanarak, kiralananı birlikte ticarî ortaklık ilişkisine girdikleri başka bir anonim şirkete (davacıya) devretmiştir.

3) Davacı şirket, davalılardan intifa hakkı sahibi şirketin, bu hakkın sahibi olduğu tarihte, onunla, noterlikçe 6 Şubat 1998 tarihli ve 05500 numaralı işlemle onaylanan ve başlangıç tarihi, bu sözleşmenin 2. maddesi gereğince 28.01.1998 olarak kararlaştırılan on yıl süreli bir kira sözleşmesi yapmıştır.

4) Davacı şirket ile davalılardan intifa hakkı sahibi şirket arasında, noterlikçe 12.08.2003 tarihli ve 19288 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Kira Sözleşmesinin 2. maddesi gereğince, başlangıç tarihi 01.03.2007 olarak kararlaştırılan beş yıl süreli yeni bir kira sözleşmesi daha yapılmıştır. Bu Sözleşmenin 1. maddesinde, davalılardan intifa hakkı sahibi kiralayanın (kiraya veren), tapu kayıtları belirtilen söz konusu taşınmazlar (kiralananlar) üzerinde, 05.11.1993 tarihli ve 412 yevmiye numarası ile tesis edilen intifa hakkına sahip bulunduğu yazılıdır.

5) Davacı şirket ile davalılardan intifa hakkı sahibi şirket arasında, noterlikçe 25 Mayıs 2007 tarihli ve 15117 yevmiye numaralı işlemiyle düzenlenmiş kira sözleşmesinin 2. maddesinde, başlangıç tarihi 01.03.2012 olarak kararlaştırılan on yıl süreli yeni bir kira sözleşmesi daha yapılmıştır.

6) Yerel mahkemece verilen 26.12.2013 tarihli ve E.2013/522, K. 2013/1176 K. sayılı kararın<sup>10</sup> “Delillerin Değerlendirilmesi” bölümünde, taşınmaz maliki olan davalı belediyece, diğer davalı intifa hakkı sahibi ve ayrıca onunla yaptığı kira

---

Belediye Meclisinin 10.2.1993 tarihli ve 1993 / 8 sayılı kararına göre: “...mülkiyetleri Belediyemize ait olup imar planlarımızda Belediye Hizmet alanı - Akaryakıt İstasyonu yeri olarak ayrılan yerlerin her türlü tesisleri kendileri tarafından yapılmak kaydıyla, 49 yıllığına, yıllık 100.000.000 (Yüzmilyonlira) bedel karşılığında- intifa hakkı ile birlikte... ..Limited Şirketi adına kiralanmasına, her yıl kira artırımının Encümenle belirlenmesine; belediyemizce Anonim Şirket kuruluşu tamamlandığında, söz konusu kira mukavelelerinin A.Ş. ile akdi hususunun yeniden gündeme getirilmesinin kabulüne oybirliği ile karar verildi.”

Bu kararda tapu kayıtları belirtilen 1 parsel numaralı taşınmazın, daha sonra 1 ve 2 parsel numaralarıyla iki parsel bölünerek, tapu siciline tescil ettirildiği anlaşılmaktadır.

10) Bkz. aşa. § 4, I.

sözleşmesi gereğince kiracısı durumundaki şirket lehine, kiralanan her iki parselle ilgili olarak, 05.11.1993 tarihinde tapuya kira şerhinin işlendiği belirtilmiştir. Yerel mahkeme kararının aynı bölümünde, davacı (kiracı) şirket lehine, 7378 ada 2 numaralı parsel yönünden 30.11.2007 tarihinde, 7758 ada 1 numaralı parsel yönünden ise 31.05.2007 tarihinde, kira şerhlerinin tapuya işlendiği; ayrıca her iki parselin tapu kaydına on yıl süreli kira şerhinin, 01.03.2012 tarihinde başlayacağına ilişkin şerh verildiği hususu da tespit edilmiştir. Buna göre, davacı şirket ile onun kiraya vereni (ve intifa hakkı sahibi) konumundaki davalı şirket arasındaki kira sözleşmesi şerhin etkili olduğu sürenin sonu, 01.03.2022 tarihi olmaktadır.

## 2- Çözümlemesi Gereken Hukukî Problemler

Somut uyuşmazlık konusu olayda<sup>11</sup>, hangi hukukî problemlerin çözülmesi gerektiği, şu sorunun cevaplandırılmasına bağlıdır:

Acaba, bir ilçe belediyesi tarafından kurulan ve yüzde 95 payına kendisinin sahip olduğu, daha sonra yüzde 1 payına aynı ildeki diğer bir ilçe belediyesinin de ortak edildiği bir limited şirkete, 5.11.1993 tarihli ve 412 yevmiye numaralı tescil işlemiyle, 49 yıllığına intifa hakkı tesis edildikten onsekiz gün sonra, 23.11.1993 tarihi itibarıyla, yıllığı 50.000.000 liradan, 49 yıllığına kira şerhi de konulmuş tapuya kayıtlı bir taşınmaz, intifa hakkı sahibinin, kendi lehinde 49 yıl süreyle bu hakkın konusunu oluşturan taşınmazların bir bölümünü kiraya vermesinden sonra, istemi üzerine, intifa hakkının tapu sicilinden terkin edilmesi, onunla davacı şirket arasında yapılmış ve henüz süresi dolmamış bulunan kira sözleşmesini de sona erdirir mi?

Kanaatimizce, bu sorunun cevabı, şu iki hukukî probleme ilişkin olarak doktrinde ileri sürülen görüşlerin ve Yargıtay kararlarında varılan sonuçların incelenip değerlendirilmesini gerektirmektedir.

Birinci hukukî problem, davalı belediyenin, kendisinin de yüzde 95 pay ile ortağı bulunduğu diğer davalı şirkete, iki taşınmaz üzerinde, 49 yıl süreyle intifa hakkı tanınması yanında, onunla bir de kira sözleşmesi yaptıktan sonra, diğer davalı intifa hakkı sahibinin davacı şirket ile yaptığı tapu siciline şerh verilmiş ve henüz şerh süresi de dolmamış olan kira sözleşmesinin, intifa hakkının tapu sicilinden terkin edilmesinden sonra da geçerliliğini koruyup korumadığıdır.

İkinci hukukî problem ise, yine şu iki alt hukukî problemin de çözülmesini gerektirmektedir.

Birinci alt hukukî problem, intifa hakkının sona ermesine bağlı olarak, kiralanan taşınmazlar (1 ve 2 parsel) üzerinde, kuru (çıplak) mülkiyet hakkına sahip

11) Bkz. yuk. § 1, I.

olmaktan çıkarak yeniden tam mülkiyet hakkının sahibi konumunu elde eden davalı belediye, aynı zamanda kiracısı durumundaki diğer davalı şirkete karşı açtığı tahliye davasında<sup>12</sup>, intifa hakkı sona erdiği için, onunla yaptığı kira sözleşmesinin de hükümsüz kaldığı gerekçesiyle verilen kesinleşmiş tahliye kararının, o davanın davalıları arasında gösterilmediği gibi, yargılama sırasında davaya da dâhil edilmemekle birlikte, davalı şirket ile intifa hakkı sahibi iken yaptığı ve tapu siciline şerh verilmiş kira sözleşmesi gereğince, onun kiracısı durumundaki davacı şirket bakımından da kesin hüküm niteliğinde olup olmadığıdır.

İkinci alt hukukî problem ise, birinci alt hukukî problemin çözümünde olumsuz bir sonuca varıldığı, yani kesinleşmiş tahliye kararının, o davanın tarafları arasında yer verilmeyen davacı şirket yönünden kesin hüküm niteliği taşımadığı takdirde, şu sorunun cevaplandırılması zorunluluğundan doğmaktadır: Acaba, davacı şirket tarafından, davalı belediye ile diğer davalı şirkete karşı, kiracılık sıfatının devam ettiği tespitine ve muarazanın önlenmesine karar verilmesi istemiyle açılan davada, yerel mahkemece ve Yargıtay Özel Dairesince verilen ve aşağıda özetlenen kararlardan hangisi daha isabetlidir?

### **3- Davacı (Kiracı) Şirket Tarafından, Davalılara Karşı Açılan Davada Verilen Mahkeme Kararları**

#### **I- Yerel Mahkemece Verilen Karar**

Yerel Mahkemece verilen 26.12.2013 tarihli ve E.2013/522, K. 2013/1176 K. sayılı karar ile “Davacı şirket ile davalı... Belediye(si) arasında kiracılık ilişkisi bulunmadığı, davalılar iyiniyetli olmadıkları için, davacının kiracılık ilişkisinin tespitine yönelik davanın (diğer) davalı ...Şirket(i) yönünden kabulüne, davalı ... Belediyesine kiracılık ilişkisi ile ilgili davanın, sıfat yokluğu nedeni ile reddine, davanın her iki davalıya yönelik muarazanın önlenmesine ve her iki akaryakıt istasyonuna yönelik müdahalenin men’ine...” karar verilmiştir<sup>13</sup>.

12) Bu tahliye davası, davalı Belediye tarafından, intifa hakkının terkin edildiği anda, kira sözleşmesinin de hükümsüz kaldığını ileri sürerek, intifa hakkı sona ermekle birlikte, bu hakkı tescil ettirdikten on sekiz gün sonra, onunla yaptığı 49 yıl süreyle şerh ettirilmiş kira sözleşmesi gereğince, kiracılık sıfatı devam eden ve kendisinin de yüzde 95 pay ile ortağı olduğu davalı şirkete karşı, aynı ildeki başka bir sulh hukuk mahkemesinde açılmıştır. Dava tarihi itibarıyla, davalı şirket ile davacı şirketin kiraya vereni konumundaki davalı şirket arasındaki şerh verilmiş kira sözleşmesi gereğince, on yıllık şerh süresinin sona ereceği tarih 01/03/2022 olduğu için, bu süre henüz dolmamıştır. Davalı belediyece, sulh hukuk mahkemesince verilen kesinleşmiş tahliye kararına dayanılarak, ilâmlı icra takibi sonucunda, davacı şirket de kiralanan taşınmazlardan tahliye ettirilmiştir.

13) Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 2.12.2014 tarihli ve E. 2014/2419, K. 2014/13301 sayılı kararı ile bozulan yerel mahkemenin 26.12.2013 tarihli ve 2013/522 E., 2013/1176 K. sayılı kararında, davacı vekilinin 23.9.2013 tarihli dilekçesinde, emsal Yargıtay kararları olarak, yerel mahkemenin 2013 / 522 E. sayılı dosyasına sunduğu kararlar yanında, aynı ildeki diğer bir sulh hukuk mahkemesince verilmiş şu iki kararın da etkili olduğu söylenebilir:

## II- Yargıtay Özel Dairesince Verilen Karar

Yerel mahkemece verilen kararın<sup>14</sup> temyiz edilmesi üzerine, Yargıtay Özel Dairesince verilen 2.12.2014 tarihli ve E. 2014/2419, K. 2014/13301 sayılı bozma kararının temel gerekçesi ise şöyledir: Tahliye davası sonucu davalı şirketin kiracılık sıfatı sona erdiği gibi, intifa hakkının terkinin ile taşınmaza ilişkin tasarrufla bulunma hakkı da ortadan kalktığı, diğer bir ifadeyle, davacı şirketin davalı şirketle akdettiği kira sözleşmelerinin dayanaksız kaldığı, davalı şirketin kiracılık sıfatının sona ermesi ile alt kiracı durumunda bulunan davacının yapmış olduğu kira sözleşmesinin de kendiliğinden sona erdiği, böylece davacının taşınmazlarda bulunmasının haklı, meşru ve hukukî bir gerekçesinin kalmaması nedeniyle, taşınmazların maliki durumunda bulunan davalı belediyenin mülkiyet hakkının kendisine verdiği tüm yetkileri kullanarak taşınmazın tahliyesini istemesinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır.

Yargıtay Özel Dairesince verilen bozma kararı, bu makalenin yayımlanmak üzere hazırlandığı tarih itibarıyla, karar düzeltme aşamasındadır. Ayrıca, davacı şirket ile davalı şirket arasındaki kira sözleşmelerinin tapu siciline şerh ettirildiği, yerel mahkemece verilen kararın “Delillerin Değerlendirilmesi” bölümünde, taraflar arasındaki sözleşmelere ilişkin tespitlerden biri olarak, davacı şirket lehine, 7378 ada 2 numaralı parsel yönünden 30.11.2007 tarihinde, 7758 ada 1 nolu parsel yönünden ise 31.05.2007 tarihinde, kira şerhlerinin tapuya işlendiği; ayrıca her iki parselin tapu kaydına on yıl süreli kira şerhinin 01.03.2012 tarihinde başlayacağına dair şerh verildiği göz önünde tutulduğunda, bu şerhin

---

Bu kararlardan birini oluşturan 2010/304 E., 2010/1423 K. sayılı ilâmında şöyle denilmektedir: *“Borçlar Kanunu hükümlerine ve yerleşik Yargıtay kararlarına göre, kiralayanın maliki olmak şartı bulunmamaktadır. Davacı idare tarafından taşınmaz üzerinde vakıf lehine 13.01.1993 tarihinde intifa hakkı tesis edilmesi ve intifa hakkı 01.06.1994 tarihinde terkin edilmiş ise de, davalı vakıf ile davalı şirket arasında tanzim edilen 03.02.1993 tarihli kira sözleşmesinin davalı vakıf intifa hakkı sahibiyken tanzim edildiğinden, davalı kiralayan davalı şirket ise kiracı konumundadır. Taraflar arasındaki ihtilâfin (karar tarihinde yürürlükte olan mülga) 6570 sayılı yasa kapsamında çözümlenmesi gerekmektedir. Dosya kapsamı ve bilirkişi raporu doğrultusunda, davalı vakfın intifa hakkı sahibiyken davalı şirketle yapmış olduğu 03.02.1993 tarihli kira sözleşmesinin ve bu kira sözleşmesinin davacının muvafakati ile tapuya şerh edilmesi sebebi ile 03.02.1993 tanzim, 01.01.1994 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin, geçerli ve davacıyı bağlayıcı nitelikte olduğu... davalılar arasında tanzim edilen 03.02.1993 tarihli kira sözleşmesinin, intifa hakkının terkininden sonra, davacı ile davalı vakıf arasında tanzim edilen 15.02.1995 tarihli kira sözleşmesine aykırılık teşkil etmeyeceği sonucuna varılmıştır. Aynı zamanda dava konusu yer (mülga) 6570 sayılı yasa hükümlerine tâbi olup bu yönden tahliye sebeplerine de dayanılmamıştır. Dolayısıyla, tüm dosya kapsamı doğrultusunda davanın reddi yönünde aşağıdaki şekilde karar vermek gerekmiştir.”* Yine aynı mahkemece verilen 2010/305-1395 sayılı diğer bir karar da aynı yöndedir. Her iki karar da, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 2011/4551 E. ve 2011/9334 K. sayılı kararı ve 2011/4550 E. 2011/9335 K. sayılı kararı ile onanmış; karar düzeltme talepleri de reddedilerek kesinleşmiştir.

14) Bkz.yuk. § 3, I.

on yıllık süresinin, 01.03.2022 tarihinde sona ereceği için, henüz şerh süresinin dolmadığında bir tereddüt bulunmamaktadır.

#### **4- İntifa Hakkının Sona Ermesinin, İntifa Hakkı Sahibinin Bu Hakkını Kullanırken Yaptığı Kira Sözleşmesine Etkisine İlişkin Yargıtay'ın Diğer Bazı Kararları**

İntifa hakkının sona ermesinin, intifa hakkı sahibinin bu hakkını kullanırken yaptığı kira sözleşmesine etkisine ilişkin olarak, aşağıda belirtilen Yargıtay kararlarında şu sonuçlara varılmıştır:

1) Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 8.7.2009 tarihli ve E. 2009/13-282, K.320 sayılı kararında, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamına giren kira sözleşmelerinin de 6570 sayılı Kanun kapsamında oldukları ve ancak bu kanunda öngörülen sona erdirme nedenlerine dayanarak sözleşmenin ortadan kaldırılabileceği kabul edilmiştir<sup>15</sup>.

2) Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 14.6.2004 tarihli ve 2004/7126 E., 2004/7183 K. sayılı kararında şu tespit ve hukukî değerlendirmeler yapılmıştır: *“Dosya içeriği ve toplanan delillerden, çekişme konusu 346 parsel sayılı taşınmazdaki 8 no.lu bağımsız bölümün öncesinin (“önceden” denilmeliydi!) Sitti Zeynep’e ait olduğu, Zeynep’in intifa hakkını üzerinde tutmak suretiyle, çıplak mülkiyetini 20.1.1997 tarihinde M. Vakfına hibe ettiği, intifa hakkına dayanarak davalı Muzaffer ile ilki 1998, daha sonra 23.8.2001 tarihinde olan kira sözleşmeleri yaptığı, 7.12.2001 tarihinde ise bizzat müracaatı üzerine, intifa hakkının da, çıplak mülkiyet sahibi davacı lehine terkin edildiği, böylece çekişmeli taşınmaz mülkiyetinin tamamının davacı vakfa geçtiği anlaşılmaktadır. Bu durumda, davalının intifa hakkının terkininden önce intifa hakkı sahibi ile yaptığı kira sözleşmesine dayanarak taşınmazda oturduğuna göre, taşınmazı işgalinin haksız olarak değerlendirilmesine olanak yoktur. Koşulların oluşması hâlinde, davacının (karar tarihinde yürürlükte olan mülga) 6570 sayılı Yasa hükümlerine göre tahliye davası da açabileceği kuşkusuzdur.”* denilerek, davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı olduğu üzere hüküm kurulmasının doğru olmadığı belirtilmiş ve davalının temyiz itirazlarının yerinde olması nedeniyle, yerel mahkeme kararının oybirliğiyle bozulmasına karar verilmiştir.

3) Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin bir kararında<sup>16</sup>, haklı olarak, bu hukukî sorun, intifa hakkı sona erdiği takdirde, sadece kira sözleşmesinin geçerli olmaya devam edip etmemesi bakımından değil, aynı zamanda malikin intifa hakkı sa-

15) Bu karar için bkz. İBD. 2010, S.4, s.2356.

16) 1. HD., 3.7.2003 tarihli ve E. 2003/4902, K. 2003/8056 sayılı karar (YKD. 2003, C. 29, S.9, s. 1342-1344).



hibinin, bu hakkın sona ermesinden önce yaptığı kira sözleşmesiyle bağlı olup olmaması bakımından da ele alınmıştır. Sonuçta Yargıtay, intifa hakkı sona erince, kira sözleşmesinin de sona ereceği hakkındaki görüşü benimsememiştir.

### 5- İntifa Hakkının Sona Ermesinin, İntifa Hakkı Sahibinin Bu Hakkı Kullanırken Yaptığı Kira Sözleşmesine Etkisi Konusunda Doktrinde İleri Sürülen Görüşler ve Değerlendirmelerimiz

Doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre<sup>17</sup>, intifa hakkı sona erince, kira sözleşmesi de sona erer: Kanaatimizce de, Yüksek Mahkememizin, intifa hakkının sona ermesinin, aynı anda şerh verilmiş olsa bile, o zamana kadar devam etmekte olan kira sözleşmesini de dayanaksız ve hükümsüz kılacağına ilişkin olarak doktrinde ileri sürülen bu görüşe katılmaması isabetlidir.

Türk Medenî Kanununun 799. maddesinde, intifa hakkının sona ermesi durumunda, intifa hakkı sahibinin intifa hakkı konusunu malike geri verme yükümlülüğü öngörülmüştür. Ancak kanunkoyucu, bu maddede olağan bir durumu, yani intifa hakkı sahibinin veya onun hukukî haleflerinin, intifa hakkının konusu üzerinde zilyetliklerinin bulunmasını göz önünde tutarak, söz konusu hükmü kabul etmiştir. Bu maddede, kiracı ile malik arasındaki ilişki düzenlenmemiştir<sup>18</sup>. Kanaatimizce de, bu değerlendirmeye katılmak gerekir.

İntifa hakkı, ister belirli süreli ister belirsiz süreli olsun, intifa hakkı sahibinin yaptığı kira sözleşmesi, kural olarak intifa hakkının sona ermesiyle birlikte sona ermez. Bu sonuç, hem intifa hakkı tesisine ilişkin sözleşme ile kira sözleşmesinin içeriklerinin ve taraflarının örtüşmemesinden, hem de borçlar hukukumuzun ana ilkelerinden biri olan, borç ilişkilerinin nisbîliği ilkesinden doğar<sup>19</sup>. Kanaatimizce, bu görüş de son derece isabetlidir. Gerçekten, kişisel irtifak hakkı niteliğindeki intifa hakkı, malik ile bu hakkın tapuda adına tescil edileceği kişi ara-

17) **VELİDEDEOĞLU**, Hıfzı Veldet / **ESMER**, Galip: Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı, B.2, İstanbul 1956, s. 336. Yazarlara göre (s.336), kira sözleşmesi tapuya şerh edilmiş olsa bile, intifa hakkı sona erince malik, malının kendisine iadesini kiracıdan isteyebilir. Bu durumda zarar gören kiracı, kira sözleşmesinden doğan kişisel haklarını intifa hakkı sahibine veya onun mirasçılara karşı ileri sürebilir. Bu görüş benimsenecek olursa, **AKSU**'nun da haklı olarak belirttiği gibi, kiracının korunmasını amaçlayan hükümlerin uygulanması mümkün olmaz. Bkz. **AKSU**, **Mustafa**: "Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi'nin İntifa Konusu Taşınmazın İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Kiraya Verilmesi ve Daha Sonra İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Kira Sözleşmesinin Hukukî Âkibetine İlişkin 3.7.2003 Tarihli Kararının Değerlendirilmesi" (www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm / Aralık 2004, S.34, Parg.7)

18) Bkz. **KÖPRÜLÜ**, **Bülent** / **KANETİ Selim**: Sınırlı Aynî Haklar, B. 2, İstanbul 1982 -1983, s. 127; Malike tanınan bu geri alma talebi, malikin mülkiyet hakkı dolayısıyla sahip olduğu istihkak talebinden (TMK. m. 683) farklı olup, kanunen intifa ilişkisine bağlanmış bir taleptir. Bu talep aynı olmayıp, kişisel bir talep niteliğindedir. Bkz. **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s.830, No.2949.

19) Karş. **AKSU** (www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm / Aralık 2004, S.34, Parg. 13).

sındaki sözleşmeden doğar. Kira sözleşmesi ise, taşınmaz üzerinde kuru (çıplak) mülkiyet hakkına sahip olan malikin, üçüncü kişi durumunda bulunduğu, intifa hakkı sahibi ile kiracı arasında kurulur<sup>20</sup>.

Ayrıca, kanunda kira sözleşmesinin intifa hakkıyla aynı anda sona ereceği sonucunu destekleyecek açık bir dayanak veya düzenleme bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin tarafları, kira sözleşmesini intifa hakkının süresiyle ilişkilendirerek, belirli süreli veya bozucu koşula bağlı bir kira sözleşmesi yapabilirler. Belirli süreli kira sözleşmesinde, intifa hakkının daha önce sona ermesi ihtimaline göre bir hüküm öngörülmüşse, bu takdirde bozucu koşula bağlı bir kira sözleşmesi söz konusu olur. Çünkü bu süre içerisinde intifa hakkının sona erip ermeyeceği ve bunun ne zaman gerçekleşeceği belirsizdir<sup>21</sup>. Mütalâa konusu olayda ise taraflar arasında, bu ihtimal göz önünde tutularak, bozucu koşula bağlı bir kira sözleşmesi yapılmadığı açıktır.

Yargıtay kararında, intifa hakkı sahibinin intifa konusunu kiraya verme yetkisinin dayanağı olarak Türk Medenî Kanununun 806. maddesi gösterilmiştir. Oysa bu yetkinin dayanağını, aslında bu hüküm değil, intifa hakkını düzenleyen genel nitelikteki aynı Kanunun 794. ve 803. maddelerinin ikinci fıkralarıdır. “*Çoğu yapmaya ehil olan, daha azı yapmaya da ehildir.*” (*argumentum a maiori ad minus*) şeklindeki evleviyet kuralı gereğince, intifa hakkının kullanılmasının devrini düzenleyen Türk Medenî Kanununun 806. maddesinin, intifa hakkının konusunun kiraya verilmesi yetkisini de içerdiği söylenebilir<sup>22</sup>. Ancak bu durum, kiraya verme yetkisinin, aslında Türk Medenî Kanununun 794. ve 803. maddelerinin ikinci fıkralarında<sup>23</sup> düzenlendiği gerçeğini değiştirmez.

Türk Medenî Kanununun 806. maddesinde düzenlenen, intifa hakkının kul-

20) İntifa hakkının sona ermesiyle birlikte, kiracının kiralananı malike vermesi gerektiği, yani kiracının hukuka uygun zilyetliğinin, malike karşı hukukî dayanağının kalmadığı kabul edilse bile, bu sonuç, kira sözleşmesinin kural olarak intifa hakkından bağımsız bir borç ilişkisi olduğu ve intifa hakkından bağımsız olarak varlığını sürdüreceği gerçeğini değiştirmez. Tam tersine, kira sözleşmesi borç ilişkisi olarak devam ettiği ve intifa hakkı sahibinin bu hakkı hâiz olduğu sırada yapmış olduğu kira sözleşmesi gereğince, kiraya veren sıfatıyla sözleşmeden ve kanundan doğan borçlarını, intifa hakkının sona ermesi nedeniyle artık ifa edemeyeceği için, bunun ifa engelleri hukuku çerçevesinde alışlagelmiş hukukî sonuçları, taraflar arasında doğar ve bu durum, intifa hakkından bağımsız olarak, kendi kuralları çerçevesinde gelişir. Bkz. **AKSU** (www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm / Aralık 2004, S.34, Parç. 16).

21) **AKSU** (www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm / Aralık 2004, S.34, Parç. 14).

22) **GÜRSOY/EREN/CANSEL**: Türk Eşya Hukuku, B.2, Ankara 1984, s. 818, 870.

23) Türk Medenî Kanununun 794. maddesinin ikinci fıkrasına göre: “*Aksine düzenleme olmadıkça bu hak (intifa hakkı), sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar.*” Aynı Kanunun 803. maddesinin birinci fıkrasında, intifa hakkı sahibinin, hakkın konusu olan mal zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerine sahip olduğu belirtildikten sonra, maddenin ikinci fıkrasında şu hükme yer verilmiştir: “*İntifa hakkı sahibi, bu yetkilerini kullanırken iyi bir yönetici gibi özen göstermek zorundadır.*”

lanılmasının devridir. İntifa hakkının kullanılmasının devri ile intifa hakkı konusunun kiralanması farklı içeriktedir. İntifa hakkının kullanılmasının devrinde, bizzat hakkın kullanılmasının devri söz konusu olup, intifa hakkının kullanılmasına dâhil olan şeylerin bütünüyle devri söz konusudur. Bu sonuç, intifa hakkının kullanılmasının kısmen devrinde de değişmez. Böyle durumlarda intifa hakkı, bu hakkı kullanma yetkisi kendisine verilen kişi tarafından kullanılır. İntifa hakkının kiraya verilmesinde ise, intifa hakkının içeriğinin bütünüyle devri söz konusu olmayıp, esas olarak birel bir yetkinin ya da yetki demetinin devri söz konusudur. Bu tarz bir yetki devri, devreden bakımından, intifa hakkının bizzat kullanılması niteliğindedir. Buna karşılık kiracı, intifa hakkını kullanan konumunda değildir<sup>24</sup>.

Türk Medenî Kanununun 806. maddesinin ikinci fıkrasında, malikin, haklarını intifa hakkının kullanılmasını devralana karşı doğrudan doğruya ileri sürebileceği kabul edilmiş, böylece intifa hakkı sahibi ile bu hakkı kullanma yetkisinin sahibi, malik yönünden eşit konuma getirilmiştir. İntifa hakkının kullanılmasının devrinin hukukî niteliğinden dolayı, bunun aksine bir çözüm, yerinde olmazdı. Buna karşılık, intifa hakkının kullanılmasını devralan ile kiracının, malik yönünden eşit konuma getirildiğinin kabulü güçtür. Kanun koyucunun, malikin intifa hakkını kullanma yetkisinin devredildiği kişiye karşı sahip olduğu haklara ilişkin özel bir düzenleme yaptığı hâlde, üçüncü kişi konumundaki kiracılara karşı sahip olduğu haklar konusunda herhangi bir özel düzenleme yapmaması, böylece bu sorunun çözümünü genel hükümlere bırakmış olması da, intifa hakkının kullanılmasını devralan ile kiracının, malik yönünden eşit konumda olmadıkları tezini destekleyici niteliktedir. Aksi takdirde kanun koyucu, ya Türk Medenî Kanununun 806. maddesinin ikinci fıkrasını, üçüncü kişi konumundaki kiracıları da kapsayacak biçimde düzenleyebilir ya da diğer hükümlerde bu fıkraya yollamada bulunarak, malike, üçüncü kişi konumundaki kiracılara karşı da aynı hakları tanıyabilirdi; fakat böyle bir yol izlememiştir. Tam tersine, kanun koyucu, böyle bir düzenleme yapmadığı için, malik ile kiracı arasındaki ilişkinin kira hukukunun genel ilkeleri çerçevesinde belirlenmesini istediği izlenimini uyandırmaktadır. Bu düzenleme biçimi, kanun koyucunun, kira hukukuna ilişkin ilkelerin, intifa hakkının sona ermesi durumunda, malik-kiracı ilişkisine uygulanmasını engelleme düşüncesinin olmadığını göstermektedir<sup>25</sup>.

24) Bkz. ve karşı. **AKSU** ([www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm](http://www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm) / Aralık 2004, S.34, Parg. 21). **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR** (s.819, No.2898 ve dn.283), Medenî Kanununun 806. maddesinin ikinci fıkrasında, malikin yetkilerini doğrudan doğruya intifa hakkının kullanılmasını kendisine devredilen üçüncü kişiye karşı kullanabileceğini hüküm altına almasının, alt kira (TBK. m. 322/f.3, m. 366/f.2) ve alt vekâlete (TBK. m. 507) benzediğine ilişkin açıklamaları, kanaatimizce intifa hakkının kullanılmasının devri bakımından isabetli olmakla birlikte, intifa hakkının konusunun kiraya verilmesi hâlinde, alt kira ve alt vekâlet ile benzerlik söz konusu değildir.

25) Bkz. ve karşı. **AKSU** ([www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm](http://www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm) / Aralık 2004, S.34, Parg. 27).

Kiralananın malik tarafından devredildiği anda, kiracının yeni malike karşı içinde bulunduğu durum ile intifa hakkının sona ermesi durumunda malike karşı içinde bulunduğu durum, çıkarlar ve hukukî koruma gereği açısından birbirine büyük ölçüde benzerdir<sup>26</sup>. Bu durum, hem kiracının aynı biçimde hukukî korumaya muhtaç olmasında, hem de intifa hakkının mülkiyete en çok yaklaşan sınırlı aynı hak oluşunda, kendine dayanak bulmaktadır. Şu hâlde, kanunkoyucu, bir durum için kiracıyı korumaya yönelik bir hüküm getirmişse, bu çözümün, büyük ölçüde benzer ve kanun tarafından açıkça düzenlenmemiş diğer durum için de uygulanması, hukuka ve adalete uygun olacaktır<sup>27</sup>.

Kanaatimizce, doktrinde ileri sürülen ve bu paragrafta<sup>28</sup> katıldığımızı belirttiğimiz görüşler göz önünde tutulduğunda, Yargıtay'ın bir önceki paragrafta<sup>29</sup> özetlenen kararlarında, kiraya verenin, ister gerçek kişi, ister özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişisi olsun, intifa hakkı sahibinin, bu hakkı kullanırken yapmış olduğu kira sözleşmesinin, intifa hakkı sona erdikten sonra da varlık ve geçerliliğini koruyacağını, malikin ancak kira hükümlerine dayanarak tahliye davası açabileceğinin kabul edilmesi, hukuka uygun ve âdil çözümler niteliğinde oldukları için isabetli ve övgüye değer kararlardır.

Buna karşılık, Yargıtay Özel Dairesinin 2.12.2014 tarihli ve E. 2014/2419, K. 2014/13301 sayılı kararında<sup>30</sup> açıklanan gerekçelerle, yerel mahkemenin 26.12.2013 tarihli ve 2013/522 E., 2013/1176 K. sayılı kararının bozulmasına ilişkin kararı, isabetli değildir.

26) Türk Borçlar Kanununun "2. Üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması / a. Kiralananın el değiştirmesi" kenar başlıklı 310. maddesinin birinci fıkrasına göre: "Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur." Maddenin ikinci fıkrasında, kamulaştırmaya ilişkin hükümlerin saklı olduğu belirtilmektedir.

Türk Borçlar Kanununun "b. Üçüncü kişinin sınırlı aynı hak sahibi olması" kenar başlıklı 311. maddesine göre de: "Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır."

İntifa hakkı sahibi, intifa hakkından daha uzun süreli kira sözleşmesi yapmışsa, intifa hakkının süresi dolunca, kiracı tarafından, bu sözleşme, kira ilişkisini sürdürmek istemeyen malike karşı ileri sürülemez. Çünkü, bu durumda intifa hakkı sahibi, intifa hakkının kendisine verdiği yetkileri süre yönünden aşmış olur. Bkz. ve karşı. **ÇABRİ, Sezer**: "Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi" (MÜHF-HAD. 2012, C.18, S.3, s.181). Mütalâa konusu somut uyuşmazlıkta ise, intifa hakkı sahibi davalı şirketin, davacı kiracı şirket ile yaptığı ve süresi henüz dolmamış olan kira sözleşmesinin süresi, 49 yıllık intifa hakkı süresinden çok daha kısadır.

27) Bkz. ve karşı. **AKSU** (www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm / Aralık 2004, S.34, Parg. 28).

28) Bkz.yuk.ş 6.

29) Bkz.yuk.ş 5.

30) Bu karar için bkz.yuk. ş 4, II.

Kanaatimizce, yerel mahkemenin 26.12.2013 tarihli ve E.2013/522, K. 2013/1176 K. sayılı kararının gerekçelerinden birini oluşturan, davalı belediye ile diğer davalı şirket arasındaki kira sözleşmesine hukukî bir değer verilmesinin mümkün olmadığı görüşü, intifa hakkının, bu hakkın sahibine Medenî Kanununun 803. maddesi gereğince, mutlak hak niteliğindeki mülkiyet hakkının malike verdiği yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerini verdiği için, ayrıca kira sözleşmesi yapılmasının hukukî değerden yoksun bulunduğu düşüncesi isabetli sayılabilir. Bununla birlikte, davalı belediyenin, yüzde 95 pay ile ortağı bulunduğu diğer davalı şirkete, 49 yıl süreyle intifa hakkı tanınmasının, ivazsız kazandırma (bağışlama) niteliğinde olmayıp, aralarındaki kira sözleşmesinde kararlaştırılan kira bedelinin, bir karşı edim (ivaz) niteliğinde olduğu düşüncesiyle hukukî değerinin olduğu görüşü ileri sürülebilirse de, davalı belediyenin, tesisen kazandırma yoluyla intifa hakkı tanıdığı diğer şirketten karşı edime ilişkin bir talepte bulunması, bu kazandırıcı işlemin de Türk Medenî Kanununun 795. maddesinin ikinci fıkrasındaki yollama ile aynı Kanunun 706. maddesi gereğince resmî şekilde yapılmasına bağlıdır<sup>31</sup>. Tarafımıza sunulan belgelerden, karşı edimin (ivazlı kazandırmanın) resmî şekle uygun olarak yapıldığını gösteren herhangi bir bilgiye rastlanmadığı için karşı edime ilişkin olarak kira sözleşmesinde yer verilen hükmün geçersiz olduğu sonucuna da varılabilir. Bu nedenle, Yargıtay Özel Dairesinin 2.12.2014 tarihli ve E. 2014/2419, K. 2014/13301 sayılı kararında, bu nokta tartışılmadan, davacı şirketin, diğer davalı şirketin alt kiracısı olarak, kiralananı kullandığına ilişkin tespitini isabetli olduğu söylenebilir. Çünkü davacı şirket, alt kiracı olmayıp, diğer davalı şirketi ile yaptığı kira sözleşmeleri gereğince, onun kiracısı durumundadır.

## 6- Somut Uyuşmazlığın Çözümünde, Hakların Dürüstlük Kuralına ve Çelişkili Davranış Yasağına Aykırı Olarak Kullanılmasının Önemi

Dürüstlük kuralı, sadece hukukî işlemde doğan hakların kullanılmasında ve borçların ifasında değil, uygulama alanı genişletilerek, kanundan doğan hakların kullanılmasında ve bunların ifasında da dikkate alınır<sup>32</sup>.

Bir başkasının hürriyetine tecavüz olduğu noktada, hürriyetin sona ermiş

31) Bkz. ve karşı. **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 821-822, No.2908. Yazarlar, kanaatimizce de isabetli olarak, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına ilişkin hükümlerin, taşınmaz üzerinde intifa hakkının kurulmasında da uygulanması gerektiğini belirtmektedirler. Bu nedenle, intifa hakkının kurulması bakımından da, geçerli bir kazanma sebebinin olması, malikin tescil talebinde bulunması ve tescil işleminin gerçekleştirilmesi şarttır. Kazanma sebebi, bir ölüme bağlı tasarruf veya bir sözleşme (bir bağışlama veya alım satımına benzer ivazlı bir sözleşme) veya kanun hükmü olabilir.

32) **AKYOL, Şener**: Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, B.2, İstanbul 2006, s.6.

sayılmasında olduğu gibi, bir hakkın kötüye kullanılmaya başlandığı yerde, kötüye kullanılan hak sona erer.

Bazı haklar, tartışmasız “genel hak” oldukları hâlde, bazı haklar ise, kullanılırken “görünüşte hak” güç ve değerindedirler.

Hâkim, “görünüşte hak”ı reddetmeli, “gerçek hak”ın gerçekleşmesine çalışmalıdır.

Hakkın kötüye kullanılması hâlinde, “hak görünüşte” mevcut olduğu için, kötüye kullanılmış bir hakkın korunmaması gerekir<sup>33</sup>.

Dürüstlük kuralına ve hakkın kötüye kullanılması yasağına ilişkin hükümler (TMK.m.2/I-II), emredici nitelikte hükümler olup, hâkim tarafından re’sen dikkate alınmalıdır.

Hem dürüstlük kuralı hem de hakkın kötüye kullanılması yasağı, maddî hukuka ve usul hukukuna ilişkin bir hukukî sorun (*quaestio iuris*) oluşturur. Maddî olayın (*quaestio facti*) karşısı olan bir hukukî olayda, herhâlde uygulanması gereken hukuk kuralları vardır. Hukuk kurallarının aranıp bulunması, içeriğinin aydınlatılması ve uygulanması hâkimin görevi olup, “hâkim hukuku bilir.” (*iura novit curia*) şeklindeki vecizeleştirilmiş sözle ifade edilir<sup>34</sup>.

Hâkim, her iki kuralı da, duruşmanın hangi safhasında olursa olsun dikkate almak zorundadır. Bu nedenle, hâkimin bu kuralları karar verinceye kadar dikkate alması gereklidir<sup>35</sup>.

Hâkimin dürüstlük kuralı ile hakkın kötüye kullanılması yasağına ilişkin hükümleri uygulayabilmesi için, taraflardan birinin ona bu konuda başvurusu, bu kuralları ileri sürmesi, talep etmesi, savunmaları arasında bunlara yer vermesi gerekli değildir<sup>36</sup>. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 33. maddesinin “Hâkim, Türk hukukunu re’sen uygular.” şeklindeki hükmü de, hâkim tarafından bu uygulamanın kendiliğinden (re’sen; *ipso jure*) yapılmasını gerektirmektedir.

Dürüstlük kuralı, hakkın kullanılmasına ilişkin kanun hükümlerine verilecek anlamın belirlenmesi ölçütüdür<sup>37</sup>.

33) *AKYOL*, s.7

34) Bkz. ve karşı. *AKYOL*, s.7

35) *AKYOL*, s.7

36) Bkz. *AKYOL*, s. 7. İsviçre Federal Mahkemesine göre de, hakkın kötüye kullanılmış olduğu duruşmada ileri sürülmesi de, Medenî Kanunun 2. maddesi, kamu yararı gözetilerek konulduğu için hâkimin davanın her safhasında bunu re’sen dikkate alması ve bu konuda katı kurallara bağlı olmayıp, bütün durum ve koşullara göre değerlendirme yapması gerekir. Bkz. BGE 86 II 231; BGE 79 II 401 (*AKYOL*, s.11’den naklen).

37) *AKYOL*, s.16.

Dürüstlük kuralı, Türk Medenî Kanunu ve Türk Borçlar Kanununun olaya uygulanacak özel nitelikteki hükümlerini ortadan kaldırmamakla birlikte, somut olaya kanun hükümlerini olduğu gibi uygulaması, kanunun genelliği, eksikliği ve katılığı nedeniyle adalet hissini tatmin etmediği ve menfaatler dengesine uygun sonuçlar vermediği durumlarda, hâkimin dürüstlük kuralını devreye sokması gerekir<sup>38</sup>. Teknik bir ifadeyle, dürüstlük kuralı (TMK.m.2/I), gerçek olmayan boşluğun doldurulmasında göz önünde tutulması gereken bir kuraldır.

Hakkını kötüye kullanan kişinin, kötüye kullandığı hakkın bu bölümü veya hakkın kullanılmasının olağan ve yasal sınırlarını aşan kısmı, kanun tarafından korunmaz. Türk-İsviçre Medenî Kanununun 2. maddesinde “*bir hakkın açıkça kötüye kullanılması*” ibaresine yer verilerek, “sırf kötüye kullanma” veya “sırf başkasını zarara sokma amacı ile kullanma” kavramından daha geniş kapsamlı bir yasak öngörülmüştür<sup>39</sup>.

Doktrinde yapılan tartışma sonucunda ortaya çıkan “görünüşte hak” (*scheinbares Recht*) ve “gerçek hak” (*wirkliches recht*) ayırımının esası şudur: Yasal sınırlar içinde kullanılan ve başkasını gereksiz yere zarara sokmayan hak gerçek hak, kötüye kullanılan hak ise, görünüşte haktır<sup>40</sup>.

Hâkimin, kötüye kullanılan hakkın kötüye kullanılan bölümünü dikkate almaması, görünüşte hak oluşturan kötüye kullanılmış olan bölümüne hukukî koruma tanınamaması, buna karşılık gerçek hakkı sonuna kadar, hukukun bütün imkânları ile koruması gerekir<sup>41</sup>.

Bir hak, amacına aykırı olarak kullanılırsa ve bunda kullananın bir menfaati yoksa veya çok küçük bir menfaat varsa, bu takdirde o hakkın kullanılması değil, kötüye kullanılması söz konusu olur<sup>42</sup>.

Çelişkili davranışlarda bulunulması ve daha sonra geri verilmesi gereken bir şeyin talep edilmesi, hakkın amaca aykırı olarak kullanıldığının gerçekleştiği kabul edilen durumlar arasındadır<sup>43</sup>.

Davranışını değiştirmek hakkı (*iur variandi*), kişilik hakkının ve kişisel hürriyetin bir parçası olmakla birlikte, hukuk düzeni, bir kişinin karşı tarafta güven uyandırdıktan sonra, davranışını değiştirmesini veya öncekinden tamamen farklı yeni bir davranışta bulunarak, karşı tarafı hukuken elverişsiz duruma sokmasını korumaz. Çünkü bir kişinin karşı tarafın güvenini boşa çıkarması, sonra-

38) Bkz. ve karşı. **AKYOL**, s. 16-17.

39) Bkz. ve karşı. **AKYOL**, s.21.

40) **AKYOL**, s.21-22.

41) Karşı. **AKYOL**, s.22.

42) **AKYOL**, s.24.

43) **AKYOL**, s.24-25.

ki davranışı ile önceki davranışını ve sonuçlarını tamamen ortadan kaldırması, hakkın kötüye kullanılmasındır<sup>44</sup>.

Doktrinde, çelişkili davranan uzman ise uyumsuzluğun karşı taraf lehinde, karşı taraf uzman ise çelişkili davranan lehinde çözümlenmesi, muhatabın çekince duyacağı resmî otoriteye karşı, muhatabın güveninin korunmaya değer bulunmasının doğru olacağı ileri sürülmektedir<sup>45</sup>.

Bir hakkın uzun süre kullanılmaması, o haktan örtülü (zımnî) feragat sayılabilir. Hakkını uzun süre kullanmayarak hareketsiz kalan tarafın bu hareket-sizliği, dürüstlük kuralına göre, o haktan feragat ettiğine ilişkin örtülü bir irade açıklaması olarak yorumlanır. Buna karşılık, çelişkili davranış yasağının (*venire contra factum proprium*) ihlâl edildiği sonucuna varmak için, böyle bir örtülü irade açıklaması varsayımına da gerek yoktur<sup>46</sup>.

Çelişkili davranış yasağı ilkesinin ihlâli, bazen dürüstlük kurallarına aykırılık, bazen hakkın kötüye kullanılması biçiminde ortaya çıkar.

Önceki davranışı ile çelişen kişi, bir hakkını kullanırken veya borcunu ifa ederken, dürüstlük kuralına aykırı davranmışsa, Medenî Kanunumuzun 2. maddesinin birinci fıkrasını ihlâl etmiş olur. Buna karşılık, önceki davranışı ile çelişen kişi, muhatapta uyandırdığı güveni ihlâl etmiş, kendisine güveneni hayal kırıklığına uğratmışsa, yine aynı maddenin ikinci fıkrasını ihlâl ederek, hakkını kötüye kullanmış olur<sup>47</sup>.

Doktrinde, Türk kamu hukukunda, kişileri (yönetilenleri), yönetenlere ve idareye karşı koruyacak teorilerin son derece güdük kaldığı, kazanılmış hakların korunmasını, idarenin de dürüstlük kuralı ile bağlı olmasını ve işlemlerini yönetilenlerin zararına geri almamasını ve çelişkili davranış yasağını ihlâl etmesini sağlayıcı kural ve ilkelerin gelişmediği ileri sürülmüştür. Bunun sonucu olarak, idarenin keyfilik sınırında olmasının, günümüzde Türk hukukundaki dar boğazlardan biri olduğu ileri sürülmüştür<sup>48</sup>.

Her yasak ve emirde, mutlaka olumsuz bir sonuç, bu yasak veya emre uyulmaması olgusundan sonra bir yaptırım öngörülmez. Düzen hükmü (*Ordnungsvorschrift*) denilen hükümlerle bir davranış yasaklanır veya bir davranışta bulunulması emredilir. Meselâ, yeniden evlenmek isteyen kadın için bekleme süresine ilişkin Türk Medenî Kanununun 132. maddesi, bu nitelikte bir hükümdür. Ancak, her nasılsa bu yasağa veya emre uyulmadan işlem gerçekleştirilmişse,

44) *AKYOL*, s. 57.

45) *AKYOL*, s. 59.

46) Karş. *AKYOL*, s. 63.

47) Karş. *AKYOL*, s. 63.

48) Bkz. *AKYOL*, s. 73.



artık o işlem geçerli olur. Düzen hükümleri gereğince, bu işleme katılacak olan resmî görevliler, o işlemin kanunun emir veya yasağına uyulmadan yapılmasına önceden engel olurlar. Türk Medenî Kanununun 2. maddesinin yaptırımını, böyle bir düzen hükmü değildir<sup>49</sup>.

Dürüstlük kuralından hareketle, hakların ve borçların içerikleri (muhtevaları) belirlenir. Hakkın kötüye kullanılması hâlinde ise, hakkını kötüye kullanan, dava veya def'i haklarından yoksun bırakılır. Buna "hile def'i, hileye karşı koyma" (*exceptio doli generalis* veya *replicatio doli*) denilmektedir. Bununla birlikte, teknik anlamda "def'i" niteliğinde olmayan "*exceptio doli generalis*", sadece hakkın kötüye kullanılması gibi hukukun korumadığı bir durumun ileri sürülmesinden ibarettir<sup>50</sup>.

Hakkın kötüye kullanılmasına muhatap olan, kötüye kullanmadan tacize uğrayan, hakkı veya hukuken korunan değerleri zedelenen karşı taraf, hakkın kötüye kullanılmasını etkisiz hâle getirmek ister<sup>51</sup>.

Eski hâle getirme davası, hakkın kötüye kullanıldığı hâllerde, tamamlanmış bir fiille meydana gelen durumun eski hâle getirilmesi için açılan dâvanın adıdır. Doktrinde, "izale davası" da denilen bu dava ile mevcut bir haksız durumun ortadan kaldırılması, haksız müdahaleden önceki duruma dönülmesi sağlanır<sup>52</sup>. Kanaatimizce, davacı şirketin davalılara karşı açtığı kiracılık sıfatının tespitine ve muarazanın önlenmesi ve her iki akaryakıt istasyonuna yönelik müdahalenin men'i davası da, gerçekte eski hâle getirme davası niteliğindedir.

Kanaatimizce, yüzde 95 pay ile ortağı bulunduğu davalı şirkete 49 yıl süreyle intifa hakkı tanıyan, bununla yetinmeyip, onunla bir de kira sözleşmesi yapan diğer davalı belediyenin, davalı şirketin de davacı şirket ile on sekiz yıldan beri kira ilişkisini sürdürdüğünü bildiği ve kiracı davacı şirketin sözleşmeden veya kanundan doğan yükümlülüklerine aykırı davrandığını gösteren herhangi bir iddia ve kanıt olmadığı hâlde, aynı il Cumhuriyet Savcılığınca yürütülen bir soruşturma dosyasına sunulan müfettiş raporuna ve Hukuk Komisyonu kararına dayanarak, Belediye Meclisinin 1993 yılında aldığı tahsis kararını, 2011 yılındaki iptal kararı ile geri aldıktan sonra, intifa hakkı ile birlikte kiracılık ilişkisi kurduğu davalı şirkete karşı, kira sözleşmesine dayanarak açtığı tahliye davasında, davacı şirketi davalı olarak göstermemesi veya yargılama sırasında onu da davaya

49) *AKYOL*, s. 107.

50) *AKYOL*, s. 108.

51) *AKYOL*, s. 120-121. Yazara göre de (s.121), müşterek hukuk ürünü bir kavram olan hile def'i (*exceptio doli generalis*), hakkın kötüye kullanılmasından zarar görene verilmiş bir savunma aracıdır.

52) *AKYOL*, s.125.

dâhil etmemesi sebebiyle, onun hakkında kesin hüküm niteliği taşımayan tahliye kararını, ilâmlı takip sonucunda uygulatarak davacı şirketi kiralanandan tahliye ettirmesi, hakkını hem dürüstlük kurallarına aykırı olarak kullanması hem de çelişkili davranış yasağını ihlâl etmesi yüzünden, Türk Medenî Kanununun 2. maddesinin ikinci fıkrası gereğince, bu hakkın hukuk düzenince korunmaması gerekir<sup>53</sup>. Bu nedenle, yerel mahkemenin 26.12.2013 tarihli ve E.2013/522, K. 2013/1176 K. sayılı kararında “davalıların iyiniyetli olmadıkları” gerekçesiyle, muarazanın önlenmesine ve her iki akaryakıt istasyonuna yönelik müdahalenin men’ine” şeklinde hüküm kurulması, kanaatimizce hem isabetli hem de âdil olup, bu paragrafta<sup>54</sup> yaptığımız açıklamalarla da uyumludur. Bununla birlikte, taraflar arasındaki uyuşmazlık bakımından, yerel mahkeme kararının gerekçesinde “davalıların iyiniyetli olmadıkları” yerine, “davalıların, bir yandan maddî hukuk kurallarına, diğer yandan dürüst davranma borcuna ve çelişkili davranış yasağına aykırı davrandıkları”ndan söz edilmesi gerekirdi. Çünkü bir gerçek veya tüzel kişinin, bir hakkın veya hukukî sonucun doğumunu engelleyen bir durumun varlığını bilmemesi veya bilmesi gerekmemesi olarak tanımlanan iyi niyet, Türk Medenî Kanununun 3. maddesinde düzenlenmiştir. Somut uyuşmazlıkta ise davalılar yönünden bir hakkın doğumu değil, daha önce<sup>55</sup> açıkladığımız ve isabetli bulduğumuz Yargıtay kararları, doktriner görüşler ve hukukî değerlendirmelerimiz göz önünde tutulduğunda, kanaatimizce hem maddî hukuk kurallarına aykırılık hem de hakkın kötüye kullanılması söz konusudur.

## SONUÇ

Hâlen yargılaması devam etmekte olan bir uyuşmazlık nedeniyle, tarafımızdan 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 293. maddesi kapsamında hazırlanan özel bir hukukî mütalâa, bilimsel makale kapsamında yayımlanmak üzere, “Terkin Olunan İntifa Hakkının, İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Terkinden Önce Yapılmış Kira Sözleşmesine Etkisi” başlığı altında, somut uyuşmazlığa ilişkin olarak yaptığımız tespit ve değerlendirmelerimiz göz önünde tutularak, hukukî problemlerin çözümü konusunda, özetle aşağıdaki sonuçlara varılmıştır.

1) Yargıtay’ın, intifa hakkının sona ermesinin, aynı anda şerh verilmiş olsa bile, o zamana kadar devam etmekte olan kira sözleşmesini de dayanaksız ve

53) Davalı belediyenin, aynı ildeki diğer bir sulh hukuk mahkemesinde intifa hakkı sona erdiği için, kira sözleşmesinin de hükümsüz olduğu gerekçesiyle, davalı şirkete karşı açtığı ve davacı (kiracı) şirketin taraf olmadığı tahliye davasında verilmiş ve kesinleşmiş olan kararı ilâmlı takip konusu yaptığı sırada, davacı şirkette bu takibe itirazının reddedilmiş olması, kanaatimizce sırf takip hukuku bakımından önem taşımakla birlikte, bu ret kararı, mütalâa konusu somut uyuşmazlık bakımından yerel mahkemeyi bağlayıcı nitelikte değildir.

54) Bkz. yuk. § 7.

55) Bkz. yuk. § 5 ve § 6.

hükümsüz kılacağına ilişkin olarak doktrinde ileri sürülen görüşe katılmaması isabetlidir.

2) Türk Medenî Kanununun 799. maddesinde, intifa hakkının sona ermesi durumunda, intifa hakkı sahibinin intifa hakkı konusunu malike geri verme yükümlülüğü öngörülmekle birlikte, kanun koyucu, kanaatimizce de bu maddede olağan bir durumu, yani intifa hakkı sahibinin veya onun hukukî haleflerinin, intifa hakkının konusu üzerinde zilyetliklerinin bulunmasını göz önünde tutarak, söz konusu hükmü kabul etmiştir. Bu maddede, kiracı ile malik arasındaki ilişki düzenlenmemiştir.

3) İntifa hakkı, ister belirli süreli ister belirsiz süreli olsun, intifa hakkı sahibinin yaptığı kira sözleşmesi, kural olarak intifa hakkının sona ermesiyle birlikte sona ermez. Bu sonuç, kanaatimizce de hem intifa hakkının kurulmasına ilişkin sözleşme ile kira sözleşmesinin içeriklerinin ve taraflarının örtüşmemesinden, hem de borçlar hukukumuzun temel ilkelerinden biri olan, borç ilişkilerinin nisbîliği ilkesinden doğar. Kanunda, kira sözleşmesinin intifa hakkıyla aynı anda sona ereceği sonucunu destekleyici nitelikte, açık bir dayanak veya düzenleme bulunmamaktadır.

4) Türk Medenî Kanununun 806. maddesinde düzenlenen, intifa hakkının kullanılmasının devridir. İntifa hakkının kullanılmasının devri ile intifa hakkı konusunun kiralanması farklı içeriktedir. İntifa hakkının kiraya verilmesinde, intifa hakkının içeriğinin bütünüyle devri söz konusu olmayıp, esas olarak bir yetkinin ya da yetki demetinin devri söz konusudur. Bu tarz bir yetki devri, devreden bakımından, intifa hakkının bizzat kullanılması niteliğindedir. Buna karşılık kiracı, intifa hakkını kullanan konumunda değildir.

5) Kanaatimizce de kanun koyucunun, intifa hakkının kullanılmasının başkasına devredilebildiği hâllerde, malikin haklarını devralana karşı doğrudan doğruya ileri sürebileceğine ilişkin Türk Medenî Kanununun 806. maddesinin ikinci fıkrasını düzenleme biçimi, malik ile kiracı arasındaki ilişkinin, bu hükme göre değil, kira hukukunun genel ilkeleri çerçevesinde belirlenmesini istediğini göstermektedir.

6) Kiralananın malik tarafından devredildiği anda, Türk Borçlar Kanununun 310. maddesi gereğince, kiracının yeni malike karşı içinde bulunduğu durum ile intifa hakkının sona erince malike karşı içinde bulunduğu durum arasında, çıkarlar ve hukukî koruma gereği itibarıyla, büyük ölçüde benzerlik vardır.

7) Kiraya verenin, ister gerçek kişi, ister özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişisi olsun, intifa hakkı sahibinin, bu hakkı kullanırken yapmış olduğu kira sözleşmesinin, intifa hakkı sona erdikten sonra da varlık ve geçerliliğini koruyacağını, malikin ancak kira hükümlerine dayanarak tahliye davası açabileceğini kabul

eden Yargıtay kararları hukuka uygun, isabetli ve övgüye değer kararlardır.

8) Kanaatimizce, yerel mahkemenin 26.12.2013 tarihli ve E.2013/522, K. 2013/1176 K. sayılı kararının gerekçelerinden birini oluşturan, davalı belediye ile diğer davalı şirket arasındaki kira sözleşmesine hukukî bir değer verilmesinin mümkün olmadığı görüşü, intifa hakkının, bu hakkın sahibine Medenî Kanunumuzun 803. maddesi gereğince, mutlak hak niteliğindeki mülkiyet hakkının malike verdiği yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerini verdiği için, ayrıca kira sözleşmesi yapılmasının hukukî değerden yoksun bulunduğu düşünce isabetli sayılabilir. Ayrıca, malikin bir ivaz karşılığında intifa hakkı tanıdığı kişiden bir talepte bulunması, bu kazandırıcı işlemin de Türk Medenî Kanununun 795. maddesinin ikinci fıkrasındaki yollama ile aynı Kanununun 706. maddesi gereğince resmî şekilde yapılmasına bağlıdır.

9) Yargıtay Özel Dairesinin 2.12.2014 tarihli ve E. 2014/2419, K. 2014/13301 sayılı kararında, davacı şirketin, diğer davalı şirketin alt kiracısı olarak, kiralanı kullandığına ilişkin tespitini isabetli olduğu söylenemez. Çünkü davacı şirket, alt kiracı olmayıp, diğer davalı şirketi ile yaptığı kira sözleşmeleri gereğince, onun kiracısı durumundadır. Bu nedenle, Yargıtay Özel Dairesince, yerel mahkeme kararının oybirliğiyle bozulmasına ilişkin olarak verilen bozma kararı da isabetli değildir.

10) Kanaatimizce, yüzde 95 pay ile ortağı bulunduğu davalı şirkete 49 yıl süreyle intifa hakkı tanıyan, bununla yetinmeyip, onunla bir de kira sözleşmesi yapan diğer davalı belediyenin, davalı şirketin de davacı şirket ile on sekiz yıldan beri kira ilişkisini sürdürdüğünü bildiği ve kiracı davacı şirketin sözleşmeden veya kanundan doğan yükümlülüklerine aykırı davrandığını gösteren herhangi bir iddia ve kanıt olmadığı hâlde, aynı il Cumhuriyet Savcılığınca yürütülen bir soruşturma dosyasına sunulan müfettiş raporuna ve Hukuk Komisyonu kararına dayanarak, Belediye Meclisinin 1993 yılında aldığı tahsis kararını, 2011 yılındaki iptal kararı ile geri aldıktan sonra intifa hakkı ile birlikte kiracılık ilişkisi kurduğu davalı şirkete karşı, kira sözleşmesine dayanarak açtığı tahliye davasında, davacı şirketi davalı olarak göstermemesi veya yargılama sırasında onu da davaya dâhil etmemesi sebebiyle, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 303. maddesinin birinci fıkrası gereğince, onun hakkında kesin hüküm niteliği taşımayan tahliye kararını, ilamlı takip sonucunda uygulatarak davacı şirketi kiralanandan tahliye ettirmesi, hakkını hem dürüstlük kurallarına aykırı olarak kullanması hem de çelişkili davranış yasağını ihlâl etmesi yüzünden, bu hakkın hukuk düzenince korunmaması gerekir. Şu hâlde, yerel mahkemenin 26.12.2013 tarihli ve E.2013/522, K. 2013/1176 K. sayılı kararında "davalıların iyiniyetli olmadıkları" gerekçesiyle, muarazanın önlenmesine ve her iki akaryakıt istasyo-

nuna yönelik müdahalenin men'ine şeklinde hüküm kurulması, kanaatimizce Yargıtay kararları, doktriner görüşler ve hukukî değerlendirmelerimiz göz önünde tutulduğunda, somut uyuşmazlıkta hem maddî hukuk kurallarına aykırılık hem de hakkın kötüye kullanılmasının söz konusu olması nedeniyle isabetlidir. Bununla birlikte, taraflar arasındaki uyuşmazlık bakımından, yerel mahkeme kararının gerekçesinde “davalıların iyiniyetli olmadıkları” yerine, “davalıların, bir yandan maddî hukuk kurallarına, diğer yandan dürüst davranma borcuna ve çelişkili davranış yasağına aykırı davrandıkları”ndan söz edilmesi gerekirdi.

## KAYNAKLAR

- Akyol, Şener: Dürüstlük Kuralı Ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, B.2, İstanbul 2006
- Aksu, Mustafa: “Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi'nin İntifa Konusu Taşınmazın İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Kiraya Verilmesi Ve Daha Sonra İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Kira Sözleşmesinin Hukukî Akıbetine İlişkin 3.7.2003 Tarihli Kararının Değerlendirilmesi” (www.eakademi.org/makaleler/.htm, aralık 2004, s.34)
- Çabri, Sezer: “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin Veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynî Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi” (Mühf-Had. 2012, C.18, S.3, S.164-199).
- Ertaş, Şeref: Eşya Hukuku, B.11, İzmir 2014.
- Gürsoy, Kemal Tahir/Eren, Fikret/Cansel, Erol: Türk Eşya Hukuku, B.2, Ankara 1984,
- Köprülü, Bülent / Kaneti Selim: Sınırlı Aynî Haklar, B. 2, İstanbul 1982 -1983.
- Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay-Özdemir, Saibe: Eşya Hukuku, B. 16, İstanbul 2013.
- Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet/Esmer, Galip: Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı, B.2, İstanbul 1956.

## ÖZET

Bu makalemizde, intifa hakkı sahibi tarafından yapılmış ve tapu siciline şerh ettirilmiş bir kira sözleşmesinin, henüz süresi dolmamış iken, intifa hakkı sahibinin istemi üzerine, intifa hakkının tapu kütüğünden terkininden sonra, malikin taşınmazdaki kiracıdan kiralananı geri isteme hakkına sahip olup olmadığı konusu incelenip değerlendirilmektedir. Hemen belirtelim ki, makalemizin konusu, söz konusu kiracı şirket ile taşınmazın maliki olan bir ilçe belediyesi ve kira sözleşmesinin kiraya veren tarafını oluşturan şirket arasında görülmekte olan ve karar düzeltme aşamasındaki bir uyuşmazlık nedeniyle, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 293. maddesi kapsamında, tarafımızdan hazırlanan özel bir hukukî mütalâanın da konusudur.

**Anahtar kelimeler:** Sınırlı aynî haklar, İrtifak hakkı, İntifa hakkı, İntifa hakkı sahibi, Malik, Kira sözleşmesi, Kiraya veren, Kiracı, Tescil, Terkin

**KISALTMALAR**

aşa.: aşağıda

B.: Bası (Basım)

BGE.: Entscheidungen des schweizerischen Bundesgericht (Amtliche Sammlung) (İsviçre Federal Mahkemesi Kararları / Resmî Arşiv)

Bkz. (bkz.): Bakınız

E.: Esas

f.: fıkra

HD.: (Yargıtay) Hukuk Dairesi

İBD.: İstanbul Barosu Dergisi

K.: Karar

karş.: karşılaştırınız

MÜHF-HAD.: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi

m.: Madde

No.: Numara

S.: Sayı

s.: sayfa

TBK.: (6098 sayılı) Türk Borçlar Kanunu

TMK.: (4721 sayılı) Türk Medenî Kanunu

vd.: ve devamı

YKD.: Yargıtay Kararları Dergisi

yuk.: yukarıda