

İNTİFA HAKKI KONUSU TAŞINMAZDAN ELDE EDİLEN DOĞAL ÜRÜNLER

*Dr. Burak ÖZEN**

I. Genel Olarak

İntifa hakkı sahibinin doğal ürünler üzerindeki hakkını ve bunun kapsamını düzenleyen TMK mad. 804, şu şekilde bir düzenleme getirmektedir: “İntifa hakkı süresi içinde olgunlaşan doğal ürünler, intifa hakkı sahibine aittir (fıkra I). Ekim ve dikimleri yapan malik veya intifa hakkı sahibi, olgunlaşan ürünleri toplayan diğer taraftan, yaptığı giderler için ürünün değerini aşmamak üzere uygun bir bedel isteyebilir (fıkra II). Nitelikleri itibarıyla malın doğal verimi veya ürünü sayılmayan bütünleyici parçalar malike aittir (fıkra III)”.

Biz de konuyu, TMK mad.804’ün düzenleme biçimine ve sistemine uygun olarak üç ayrı başlık altında ele alacağız. İlk olarak, intifa süresi içinde olgunlaşan doğal ürünler üzerindeki hak sahipliği, bu hakkın niteliği ve nihayet bu nitelendirmeye bağlanan sonuçlar üzerinde durulacaktır. İkinci olarak, ürün elde etmek için yapılan giderler sorunu ve bu giderleri yapan intifa hakkı sahibi veya malikin durumu ele alınacak, bunların doğal ürünler üzerinde hak sahibi olamadıkları olasılıkta, yaptıkları giderler için talepte bulunabilmeleri sorunu incelenecektir. Son olarak da, “taşkın ürün” elde etme durumu ve buna bağlı sonuçlar hususu sözkonusu edilecektir.

II. İntifa Süresi İçinde Olgunlaşan Doğal Ürünler

1. İntifa Hakkı Sahibinin Doğal Ürünler Üzerindeki Hakkının Niteliği

TMK mad. 804/I, taşınmaz üzerinde bir intifa hakkı bulunduğu (veya mevcudiyeti sona erdiği) durumlarda, bu taşınmazın doğal ürünleri üzerindeki hak sahipliği sorununu düzenlemektedir. Bu hükümlerle ele alınan doğal

* M.Ü Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı.

ürünler, TMK mad. 685 hükmü anlamındaki doğal ürünlerdir¹. Yine TMK mad. 685 hükmüyle ele alınan hukukî ürünler, TMK mad. 804'de değil, TMK mad. 805'te düzenlenmişlerdir.

TMK mad. 804/I hükmü, salt söylemi bakımından ele alınırsa, TMK mad. 685/I ve III hükümlerinde belirlenen genel ilkeye bir istisna getirilmiş olduğu izlenimini vermektedir. Şöyle ki: TMK mad. 685/I hükmüne göre, "Bir şeyin maliki, onun ürünlerinin de maliki olur". TMK mad. 685/III'te ise, "Doğal ürünler asıl şeyden ayrılıncaya kadar onun bütünleyici parçalarıdır" şeklinde bir düzenleme getirilmektedir. Bu iki hükmün birlikte ele alınmasından ortaya çıkan genel ilke (teferru ilkesi), şu şekilde belirlenebilir. Doğal ürünler asıl şeyden ayrılıncaya kadar, asıl şeyin bütünleyici parçası kabul edilir ve asıl şey malikinin mülkiyet hakkına dahil olur. Henüz ayrılmamış doğal ürünler üzerinde, asıl şey üzerindeki mülkiyet hakkından bağımsız bir mülkiyet hakkı sözkonusu olamaz. TMK mad. 804/I hükmü, hiç olmazsa söylemi bakımından bu genel ilkeden sapan bir düzenleme getirmiş gibidir. Taşınmaz üzerindeki intifa hakkının devam ettiği süre içinde olgunlaşan doğal ürünlerin, ayrılıp, toplanmasalar, taşınmazdan bağımsızlaştırılmasalar bile, intifa hakkı sahibine ait olduğunu belirtmektedir. O halde, TMK 804/I'in söyleminin ima ettiği şekilde, TMK 685/I ve III ilkelerine bir istisna getirilmiş olup olmadığının araştırılması gerekir². Bu nedenle, intifa hakkının devam ettiği süre içinde olgunlaşan doğal ürünler üzerindeki hak sahipliği sorunu, hakkın niteliği ve iktisap edildiği an bakımından ortaya koyulmalıdır.

¹ Hükmün kapsadığı doğal ürünlerin sınırı tartışmalıdır. Örneğin AKİPEK'e göre, burada, dar anlamda doğal ürünler, bir başka deyişle periyodik olarak tekrarlanan ve nesnenin cevherine ve istihsal kabiliyetine bir zarar vermeden toplanan ürünler ele alınmıştır. Geniş anlamdaki ürünler, yani elde edilmesi nesnenin cevherini ortadan kaldıran ve periyodik olarak tekrarlanmayan, ancak örfün nesnenin özgülenme amacına göre elde edilmesini caiz gördüğü diğer hasılat hükmün kapsamına girmez. Bkz. Jale G. AKİPEK, Türk Eşya Hukuku, Üçüncü Kitap, Mahdut Aynî Haklar, Ankara 1974, 88-89. BAUMANN'a göre ise, dar anlamda olsun, geniş anlamda olsun bütün doğal ürünler hükmün kapsamına dahildir. Max BAUMANN, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Teilband IV 2a, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten, Nutzniessung und andere Dienstbarkeiten, Art 745-778 ZGB, Nutzniessung und Wohnrecht, Zürich 1999, Art 756, N.4, 7. TMK 804 hükmünde getirilen düzenlemenin niteliği gereği, AKİPEK'in görüşünün yerinde olduğu kanaatindeyiz.

² Hükmün söyleminden olgunlaşmakla birlikte taşınmazdan ayrılmamış doğal ürünler üzerinde intifa hakkı sahibinin mülkiyetinin sözkonusu olacağına anlaşılacağı, ancak bu şekilde bir anlamlandırmanın doğru olmadığı hakkında bkz. M.Kemal OĞUZMAN/Özer SELİÇİ, Eşya Hukuku, İstanbul 2002, 620.

İntifa süresi içinde olgunlaşan doğal ürünler üzerinde, intifa hakkı sahibinin ne tür bir hakka sahip olduğu ve doğal ürünlerin mülkiyetini ne zaman kazanacağı hususu tartışmalıdır. Bu tartışmalarda, pratik sonuçları çok farklı olmasa da, dayanakları oldukça farklı görüşler ileri sürülmüştür. Yukarıda belirtildiği gibi yasa, intifa hakkının devam ettiği süre içinde olgunlaşmış doğal ürünlerin, intifa hakkı sahibine ait olduğu gibi bir ifade kullanmıştır. Bu ifadenin, intifa hakkı sahibinin olgunlaşmakla birlikte taşınmazdan ayrılmamış doğal ürünler üzerinde mülkiyet hakkına sahip olduğu anlamına gelip gelmediği tartışmaların merkezi olmuştur.

Öğretide azınlıkta kalan bir görüş, TMK 685/I ve III hükümlerinde ele alınan ve “henüz ayrılmamış doğal ürünler üzerinde bağımsız bir mülkiyet hakkı yoktur, taşınmaz üzerindeki mülkiyet bunları da kapsamına alır” şeklinde ifade edilebilecek olan “teferru” ilkesine, TMK 804/I hükmü ile bir istisna getirilmiş olduğu kanaatinde. Bu istisna hükmünün getirdiği düzenlemeye göre, intifa hakkı konusu taşınmazdaki doğal ürünler, taşınmazdan ayrılmasalar bile sırf olgunlaşmakla intifa hakkı sahibinin mülkiyetine geçerler. İntifa hakkı sahibi, hakkının devam ettiği süre içinde olgunlaşan doğal ürünler üzerinde, olgunlaştıkları anda yasa gereği mülkiyet hakkını kazanmaktadır. Bu görüşü açıklıkla savunan MÜLLER, bu sonucun ortaya çıkması için bir sınırlama getirmektedir. İntifa hakkı sahibinin olgunlaşma anında doğal ürünler üzerindeki mülkiyet hakkını kazanabilmesi için, bu anda intifa konusu taşınmaz üzerinde zilyet olması gerekir. Bu zilyetlik doğrudan ve dolaylı bir zilyetlik olabilir. İntifa hakkı sahibi, doğal ürünlerin olgunlaştığı anda, intifa konusu taşınmaz üzerinde zilyet değilse, doğal ürünlerin mülkiyetini kazanabilmesi için, taşınmazın veya (taşınmazdan ayrılmışlarsa) doğal ürünlerin zilyetliğini ayrıca kazanmalıdır³.

Öğretideki hakim görüşe göre ise, MK 804/I hükmü, doğal ürünler üzerindeki mülkiyetin kazanılması bakımından “teferru” ilkesine bir istisna getirmiş değildir. Doğal ürünler sırf olgunlaşmakla, taşınmaz malikinin mülkiyetinden çıkıp, intifa hakkı sahibinin mülkiyetine geçmezler. İntifa süresi içinde olgunlaşan, ancak intifa konusu taşınmazdan henüz ayrılmayan doğal ürünler üzerinde intifa hakkı sahibi, “bu ürünlerin ayrılıp, bağımsızlaştırılmasına yönelik” ve “aynî nitelikte” bir talep hakkı kazanır. İntifa hakkı sahibinin doğal ürünler üzerinde mülkiyet hakkı kazanabilmesi için, doğal ürünlerin intifa konusu taşınmazdan ayrılmaları, böylelikle, üzerinde aynı hak

³ Roland M. MÜLLER, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch II, Art 457-977 ZGB, Art 1-61 SchIT ZGB, Helbing und Lichtenhahn, Basel und Frankfurt am Main 1996, Art. 756, N.2 ve N. 6.

kurulmasına elverişli bağımsız bir nesne durumuna dönüşmeleri gerekir⁴. Bu yaklaşım biçimi çerçevesinde, intifa süresi içinde olgunlaşan doğal ürünlerin ayrılıp bağımsızlaştıkları anda, intifa hakkı sahibi taşınmaza zilyet ise, bu ürünler üzerindeki mülkiyet hakkını derhal iktisap edecektir. Bu noktada hakim öğretisi hemfikirdir. Ancak, intifa süresi içinde olgunlaşan doğal ürünlerin ayrılıp bağımsızlaştığı anda, intifa hakkı sahibi taşınmaza zilyet değilse, bu ürünler üzerindeki mülkiyeti hangi anda iktisap edeceği noktasında hakim öğretisi kendi içinde ikiye ayrılmaktadır. Bu sorunla şöyle bir olasılıkta karşılaşılabilir. Doğal ürünler intifa hakkının devam ettiği süre içinde olgunlaşmıştır. Ancak, henüz intifa hakkı sahibi tarafından toplanmadan (hasat yapılmadan), intifa hakkı sona ermiştir. Taşınmaz maliki de, intifa hakkı kayıtlamasından kurtulmuş taşınmazın doğrudan zilyetliğini tekrar elde etmiştir. Hakim öğretisiye göre, intifa süresi içinde olgunlaşmış olan doğal ürünler üzerinde, (eski) intifa hakkı sahibinin bu ürünlerin “ayrılıp bağımsızlaştırılmasına yönelik” ve “aynî etkili” bir talep hakkı vardır. Bu talep hakkını, taşınmazın doğrudan zilyetliğini tekrar elde etmiş taşınmaz sahibine karşı ileri sürebilir. Böylelikle ürünlerin ayrılıp, bağımsızlaştırılmasını ve sonra kendisine teslim edilmesini taşınmaz sahibinden isteyebileceği gibi, taşınmaz sahibinin iflası halinde bu “aynî etkili” talebini iflas masasına karşı da ileri sürebilir. Yine taşınmaz mülkiyetini sonradan devralan yeni malikler de, (eski) intifa hakkı sahibinin “aynî etkili” bu türden bir talebine muhatap olabileceklerdir⁵. Bu noktalar hakim öğretisi bakımından tartışmasız olsalar da, (eski) intifa hakkı sahibinin, intifa süresi içinde olgunlaşmakla birlikte, intifa sona erdikten sonra malik tarafından toplanan doğal ürünlerin mülkiyetini hangi anda ve ne şekilde kazandığı hakim öğretisi içinde gruplaşmalara yol açmıştır. Yazarların (ağırlıklı) bir grubuna göre, böyle olasılıklarda (eski) intifa hakkı sahibinin doğal ürünler üzerindeki mülkiyet hakkını kazanabilmesi için, bu ürünlerin zilyetliğinin kendisine ayrıca devredilmesi gerekir. O halde bu grubun fikrine, intifa sahibi, intifa hakkı sona erip taşınmazı sahibine iade ettikten sonra, intifa süresi içinde olgunlaşmış doğal ürünlerin ayrılıp kendisine verilmesini aynî etkili bir taleple isteyebilecek, mülkiyeti ise taşınmaz sahibinin ürünlerin zilyetliğini kendisine devretmesiyle kazanacaktır⁶. Hakim öğretisi içinde yer alan diğer bir fikre göre ise, intifa hakkının

4 BAUMANN, Art 756, N. 8, 9,10; OĞUZMAN/SELİÇİ, 620; Kemal T. GÜRSOY/ Fikret EREN/ Erol CANSEL, 866; AKİPEK, 88; Mehmet AYAN, Eşya Hukuku III, Sınırlı Aynî Haklar, Konya 2000, 54-55; Bülent KÖPRÜLÜ/ Selim KANETİ, Sınırlı Aynî Haklar, İstanbul 1972-1973, 98.

5 BAUMANN, Art. 756, N.10; GÜRSOY/EREN/CANSEL, 866.

6 Carl WIELAND, Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Zürich 1909, Art 643, N.4; H. LEEHMAN, Kommentar zum schweizerischen

devam ettiği süre içinde olgunlaşan doğal ürünlerin ayrıldıkları anda, intifa hakkı sahibi taşınmaza zilyet olmasa bile, sırf ayrılmakla doğal ürünlerin mülkiyetini kendiliğinden kazanır. Bu sonucun doğması için ürünler üzerindeki zilyetliğin kendisine ayrıca devredilmesine gerek yoktur. O halde intifa süresi sona erdikten sonra, taşınmaz malike iade edilmiş olsa ve intifa süresi içinde olgunlaşan ürünleri malik toplasa (hasat yapsa) bile, bağımsızlaşan ürünlerin mülkiyeti intifa hakkı sahibinin olacaktır⁷.

Bu noktada şu tespit yapılmalıdır. İntifa hakkı sahibinin, doğal ürünler üzerindeki mülkiyet hakkını olgunlaşmaları anında kazandığını ileri süren MÜLLER ile ayrılmaları anında kazandığını ileri süren hakim öğretisi içindeki bir grubun ortak olan bir noktası vardır. Bu ortak noktaya göre, intifa hakkı sahibinin intifa süresi içinde olgunlaşan doğal ürünler üzerinde mülkiyet hakkı kazanması “koşullu” olarak kabul edilmektedir. Bu sonucun gerçekleşmesi için MÜLLER’e göre olgunlaşma anında, hakim öğretinin temsilcilerine göre ise ayrılma anında, intifa hakkı sahibi intifa konusu taşınmaz üzerine zilyet olmalıdır. İntifa hakkı sahibi intifa konusu taşınmaz üzerinde zilyet değilse, doğal ürünlerin mülkiyetini kazanabilmesi, ayrıca bunlar üzerinde zilyetliği kazanmasına bağlı olacaktır. Bu yaklaşım biçimi, kanımca, özellikle MÜLLER için bir çelişki ifade etmektedir. Yazar, doğal ürünlerin henüz ayrılıp, bağımsızlaşmadığı bir aşamada, bu ürünler üzerindeki mülkiyeti intifa hakkı sahibine yasa gereği kazandırırken, getirdiği sınırlamayla bu ürünleri bir “taşınır mal” olarak mütalaa etmekte, taşınır mülkiyetinin devren iktisabıyla ilgili kuralları uygulamak istemektedir. Hakim öğretiyi savunan yazarların da, intifa hakkı sahibine ayrılmaları anında doğal ürünler üzerinde mülkiyet hakkı kazandırmak için, bu anda hak konusu taşınmaza zilyet olmasını aramaları, aksı takdirde ürünler üzerindeki zilyetliği ayrıca kazanmasını şart koşmaları aynı mantığın uzantısıdır. Bir başka deyişle, sorun “taşınır mülkiyetinin devren iktisabı” çerçevesi içinde incelenmek istenmektedir. Görülüyor ki, intifa hakkı sahibinin doğal ürünler üzerindeki mülkiyet hakkı iktisabını, intifa hakkı sayesinde gerçekleşen bir “aslen iktisap” olarak değil de, “devren iktisap” olarak değerlendirmek İsviçre Hukuk çevresinde öteden beri varolan bir eğilimdir. İsviçre öğretisi konuyu genellikle taşınır mülkiyetinin nakli çerçevesi içinde ele alarak, doğal ürünler üzerinde mülkiyet hakkı

Privatrecht, Band 4, Sachenrecht, 1. Abteilung, Das Eigentum, Bern 1920, Art 643, N. 16; Robert HAAB/ August SIMONIUS/ Werner SCHERRER/ Dieter ZOBL, Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Erste Abteilung, Das Eigentum, Art 641 bis 729, Zürich 1977, Art 643, N. 13, 15; KÖPRÜLÜ/KANETİ, 98; GÜRSOY/EREN/CANSEL, 866.

⁷ MÜLLER, Art 756; N.10; Selâhattin Sulhi TEKİNAY/ Sermet AKMAN/ Haluk BURCUOĞLU/ Atilla ALTOP, Tekinay Eşya Hukuku, İstanbul 1989, 542; AYAN, 55.

iktisap edilmesini, taşınır mülkiyetinin naklini sağlayan tasarruf işleminin unsurlarının gerçekleşmesine bağlamak istemektedir. Özellikle İsviçre öğretisinin erken dönem otoritelerinde bu yaklaşım biçimini belirgin bir biçimde gözlemek mümkündür.

Taşınır mülkiyetinin naklini sağlayan tasarruf işlemi bilindiği gibi iki unsur gereklidir. Mülkiyetin devri hususundaki anlaşma (aynî akit) ve taşınır zilyetliğinin devredilmesi. Malik, intifa hakkını tesis etmekle, intifa konusu nesnenin doğal ürünleri üzerindeki mülkiyet hakkının intifa hakkı sahibine geçmesi hususundaki iradesini de ortaya koymaktadır. Bir başka deyişle, taşınmaz üzerinde intifa hakkının tesis edilmesi sürecinde, malik ile intifa hakkı sahibi arasında, intifa süresi içinde olgunlaşan doğal ürünlerin mülkiyetinin intifa hakkı sahibine geçmesi için “öncelenmiş” bir aynî akit yapılmış olur. Ne var ki, taşınır niteliğindeki doğal ürünler üzerinde mülkiyetin iktisabı için, tasarruf işleminin ikinci unsuru da gerçekleşmeli, intifa hakkı sahibi doğal ürünler üzerinde bağımsız (asli) zilyetliği de elde etmelidir. Bu unsur, intifa hakkı sahibi, hak konusu nesnenin (taşınmazın) zilyetliğine sahipse, bu nesnenin hasıl ettiği ürünlerin ayrılmaları anında gerçekleşir. Ayrılma anına kadar, bağlı olduğu taşınmazla birlikte, intifa hakkı sahibinin bağımlı (fer’i) zilyetliğine tabi olan doğal ürünler, ayrılmakla intifa hakkı sahibinin bağımsız (asli) zilyetliğine geçer. Böylelikle, intifa hakkının kurulması sürecinde yapılmış öncelenmiş aynî akitle birlikte, doğal ürünler üzerinde bağımsız zilyetliği elde eden intifa hakkı sahibi, bu ürünler üzerindeki mülkiyeti de kazanmış olur. Sonuç olarak, intifa hakkı sahibinin doğal ürünler üzerinde mülkiyet hakkını iktisap ettiği an, (taşınmazın zilyetliğine sahip olduğu olasılıkta) bu ürünlerin ayrılıp, bağımsızlaştığı an olacaktır. Eğer, intifa hakkı sahibi, doğal ürünlerin ayrılıp bağımsızlaştığı anda hak konusu taşınmaza zilyet değilse (bu arada hakkı sona erip taşınmazı malike iade etmişse), ayrılma anında doğal ürünler üzerindeki mülkiyeti kazanamaz. Ayrılıp, bağımsızlaşan doğal ürünlerin zilyetliğinin kendisine ayrıca devredilmesi gerekir. Taşınır mülkiyetinin naklini sağlayan unsurlar ancak böylelikle tamamlanmış olacaktır⁸.

Aynı dönemde Alman Hukukundaki yaklaşım biçimi ve bunun İsviçre öğretisine yansımaları hakkında bilgi veren KELLER’in açıklamalarına göre, bu hukuk çevresinde konuya ilişkin olarak bir ayırım yapılmaktadır. Buna göre, bir sınırlı aynî hak (intifa hakkı) çerçevesinde nesneden ürün elde etme

⁸ Bu yaklaşım biçimini açıklıkla ortaya koyan eski İsviçre öğretisi için bkz. WIELAND, Art. 643, N.4; HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, Art. 643, N. 15; Eduard KELLER, Die Rechtsstellung des unrechtmässigen Besitzers gegenüber dem Herausgabeberechtigten nach Art. 938 ff. ZGB, Zürich 1940, 51, dpn. 20

hakkı olan kişi, doğal ürünlerin nesneden ayrıldığı anda, bunlar üzerinde “aslen” mülkiyeti kazanır. Ürünlerin esas nesneden nasıl ayrıldığı ise önemli değildir. Bu ürünler nesnenin özgülendiği amaca uygun bir biçimde veya aykırı olarak elde edilmiş, hatta “taşkın ürün” olarak, bir başka deyişle nesnenin cevheri tahrip edilerek elde edilmiş olabilir. Doğal ürünler intifa hakkı sayesinde aslen iktisap edildiği için, bunların taşınır kabul edilerek, taşınır mülkiyetinin nakline ilişkin tasarruf işleminin unsurlarının gerçekleşmesini aramaya gerek yoktur. İntifa hakkı sahibinin, ürünlerin esas nesneden ayrıldığı anda, hak konusu nesneye zilyet olması da bu nedenle gerekli değildir. O ayrılma anında esas nesneye zilyet olmasa ve ürünleri bir başkası (örneğin taşınmaz sahibi) ayırsa dahi, sözkonusu ürünlerin intifa hakkının devamı sırasında olgunlaşmış olmaları kaydıyla, ürünlerin maliki olur⁹.

Nesneden ürün elde etmek hususunda, bir sınırlı aynî hakkı değil de, alacak hakkı bulunan (hasılat kiracısı gibi) kişiler için ise, Alman Hukukunda durum tamamen değişiktir. Bu kişinin, doğal ürünler üzerinde mülkiyet hakkını iktisap etmesi için, ürünlerin ayrılma anında hak konusu nesneye zilyet olması, aksi takdirde ayrılan ürünlerin zilyetliğini ayrıca elde etmesi gerekir. Doğal ürün elde etme hususunda alacak hakkı sahibi olan kişinin, ürünler üzerinde mülkiyet hakkını kazanmasını açıklamak için iki önemli teori geliştirilmiştir. Bunlardan birincisine göre, hasılat kiracısının doğal ürünler üzerindeki mülkiyeti iktisabı, hakkının kendisine sağladığı “aynî beklenti” sayesinde gerçekleşir. Ancak bu görüş fazla tutunamamış olup, hakim olan anlayışa göre, hasılat kiracısının doğal ürünler üzerinde mülkiyet hakkını kazanması, taşınır mülkiyetinin devren iktisabı olarak karşılanmıştır. Bu anlayışa göre, hasılat kiracısına, alacak hakkına konu nesne teslim edilirken, ilerde elde edilecek doğal ürünlerin mülkiyetinin geçirilmesini konu alan öncelenmiş bir aynî akit yapılmış olur. Hak konusu nesnenin zilyetliğini elde etmiş olan hasılat kiracısı, doğal ürünlerin olgunlaşıp ayrılmasıyla bunlar üzerindeki bağımsız zilyetliği de derhal kazanmış olur. Böylelikle taşınır mülkiyetinin nakli sürecinin unsurları tamamlanır. Eğer hasılat kiracısı, doğal ürünlerin ayrılma anında, hak konusu nesneye (taşınmaza) zilyet değilse,

⁹ KELLER, 49-50; Alman Hukukunda intifa hakkı sahibinin doğal ürünler üzerindeki mülkiyeti iktisabı için ayrıca bkz. Karl Heinz SCHWAB/Hans PRÜTTING, *Sachenrecht*, München 2002, 418-419; burada taşkın ürün elde etme durumunda dahi, intifa konusu nesneden elde edilen parçaların intifa hakkı sahibinin mülkiyetine geçeceği söylenmektedir. Yine bkz. Fritz BAUR/Rolf STÜRNER, *Sachenrecht*, München 1999, 362, burada yazarlar, intifa hakkı sahibinin, ayrılma anında esas nesneye zilyet olmasa bile, doğal ürünlerin mülkiyetini iktisap edeceğini açıklıkla belirtmektedirler.

ayrılıp bağımsızlaşan doğal ürünler üzerinde mülkiyet hakkını iktisap etmesi için, bunlar üzerindeki bağımsız zilyetliği ayrıca elde etmesi gerekir¹⁰.

Görülüyor ki, Alman Hukukunda, hasılat kiracısının doğal ürünler üzerinde mülkiyeti kazanmasını açıklamak için geliştirilen açıklama biçimi, eski İsviçre öğretisi tarafından intifa hakkına da genişletilerek benimsenmiştir. İntifa hakkı sahibinin doğal ürünler üzerinde mülkiyet hakkı iktisabının, tıpkı Alman Hukukundaki hasılat kiracısının durumunda olduğu gibi, “devren iktisap” olduğu anlayışı böylelikle ortaya çıkmıştır. Eski İsviçre öğretisinin geliştirdiği bu açıklamalar, İsviçre-Türk Hukukunu bugüne kadar uzanan bir şekilde etkilemiştir. İsviçre-Türk Hukukunda konuya ilişkin olarak görüş belirten yazarların, intifa hakkı sahibinin doğal ürünler üzerinde mülkiyet hakkı kazanabilmesi için, ürünlerin ayrılma anında taşınmaza (ürün veren nesneye) zilyet olmasını, aksi takdirde ayrılıp bağımsızlaşan ürünler üzerinde bağımsız zilyetliği sonradan elde etmesini gerekli görmeleri bu düşünce geleneğinin sonucudur.

Kanaatimce, intifa hakkı sahibi, sınırlı aynî hakkının verdiği bir yetki olarak, doğal ürünler üzerindeki mülkiyet hakkını, yasa gereği “olgunlaşma anında” kazanacaktır. Bu mülkiyet hakkının kapsamından kopup, kendisine geçen nesneden yararlanma yetkisinin doğal bir sonucudur. TMK mad. 804/I hükmünün söylemi gibi, amacı da bu sonucu doğrulamaktadır. Böylelikle bu hükümle, TMK mad. 685/I ve III hükümlerinde düzenlenmiş teferru (asla bağlılık) ilkesine bir istisna getirilmiş olduğunu kabul etmiş olmaktayız. O halde, henüz bütünüleyici parça oluşturdukları sırada, doğal ürünler üzerinde esas nesneden bağımsız bir mülkiyet hakkının doğacağını, TMK mad. 804/I hükmünün gereği olarak söyleyebiliriz. Yasa nasıl üst hakkı irtifakında taşınmaz üzerindeki yapıda, taşınmazın mülkiyetinden bağımsız bir mülkiyet hakkının sözkonusu olacağını kabul etmişse, intifa hakkında da henüz bütünüleyici parça niteliğinde olan olgunlaşmış semereler üzerinde, taşınmaz mülkiyetinden bağımsız bir mülkiyet hakkı olabileceğini aynı şekilde kabul etmiştir. Devam eden başlık altında açıklanan TMK mad. 804/I hükmüne bağlanan sonuçları en iyi şekilde açıklayan yaklaşım biçimi kanaatimizce budur. Bu açıklamalarımızla MÜLLER’in konuya ilişkin görüşünü, yazarın bu görüşle çelişkili olduğunu düşündüğümüz sınırlamasını reddederek benimsemiş oluyoruz. İntifa hakkı sahibinin olgunlaşan doğal ürünler üzerinde, ürün veren nesnenin mülkiyetinden bağımsız bir mülkiyet hakkını yasa gereği kazandığını kabul ettikten sonra, bu kazanımı taşınır mülkiyetinin nakli kabul ederek, taşınır mülkiyetinin naklini sağlayan tasarruf işleminin unsurları-

¹⁰ Bkz. KELLER, 50-51.

nın gerçekleşmesini aramayı gereksiz, hatta çelişkili buluyoruz. O halde bu sonucun doğması için, intifa hakkı sahibinin ürünlerin olgunlaşma anında ürün veren nesneye zilyet olmasını, değilse de ayrılıp bağımsızlaşan ürünler üzerinde zilyetliği sonradan kazanmasını aramak gerekli değildir. Ne de olsa, intifa hakkının mülkiyeti kazandığı olgunlaşma anında doğal ürünler henüz taşınmazın bütünleyici parçası olup, bir taşınır niteliğini taşımamaktadır.

2- Nitelendirmeye Bağlanan Sonuçlar

TMK mad. 804/I hükmünün ürünlerin olgunlaşması bakımından getirdiği ölçüt, hem intifa hakkının başlangıcı bakımından (intifa hakkının başladığı andan önce doğal ürünler olgunlaşmış, ancak, ürün veren nesneden ayrılmamıştır), hem de sona ermesi bakımından (intifa hakkının son bulduğu andan önce doğal ürünler olgunlaşmış, ancak, ürün veren nesneden ayrılmamıştır) uygulanabilir niteliktedir. İlk olasılıkta, intifa hakkı konusu taşınmazın maliki, intifa hakkının başladığı anda zaten olgunlaşmış durumda bulunan doğal ürünlerin maliki olacaktır¹¹. Bu noktada “teferru” ilkesi bakımından bir sorun yoktur. İkinci olasılıkta ise, intifa hakkının son bulduğu anda zaten olgunlaşmış bulunan doğal ürünler bakımından intifa hakkı sahibi malik olacaktır¹². Bu noktada, aynı zamanda “teferru” ilkesine bir istisna vardır.

İntifa hakkının tesis edilmesinden önce zaten olgunlaşmış bulunan, ancak intifa hakkı sahibi tarafından toplanan (hasat edilen) doğal ürünlerin, taşınmaz malikine ait olduğunu kabul ettiğimiz olasılıkta, PIOTET’ye göre bir yasa boşluğu vardır. Bu boşluk yargıç tarafından TMK mad.1 hükmündeki yetkiye dayanarak doldurulmalıdır. Bu boşluk doldurma faaliyetinin sonucunda, yargıç, intifa hakkının başlangıç anından önce olgunlaşmış bulunan, ancak intifa hakkı sahibi tarafından toplanan ürünlerin, taşınmaz malikine ait olduğuna ilişkin bir hüküm getirmelidir¹³. Bizce, burada bir boşluk doldurma faaliyetine gereksinme yoktur. TMK mad. 804/I hükmünün kabul ettiği ölçütten bu sonuç, yukarıda belirtildiği gibi, zaten çıkarılabilir. Karşı görüş SIMONIUS/SUTTER tarafından savunulmuştur. Yazara göre, intifa hakkının başladığı andan önce olgunlaşmış, ancak intifa hakkı sahibi tarafından toplanmış doğal ürünler, taşınmaz malikine değil, intifa hakkı sahibine ait olmalıdır¹⁴. Kanaatimizce bu düşüncenin kabulüne olanak yoktur. Zira TMK mad. 804/I hükmüyle açıkça, intifa hakkının devam ettiği süre içinde

¹¹ MÜLLER, Art 756, N. 3.

¹² AKİPEK, 88; OĞUZMAN/SELİÇİ, 621; GÜRSOY/EREN/CANSEL, 866.

¹³ PIOTET’nin görüşü MÜLLER, Art. 756, N.3’ten naklen alınmıştır.

¹⁴ SIMONIUS/SUTTER’in görüşü naklen, MÜLLER, Art. 756, N.3’dan alınmıştır.

olgunlaşan doğal ürünlerin intifa hakkı sahibine ait olacağı (teferru-asla bağıllık ilkesine bir istisna ortaya çıkacağı) kabul edilmiş, bunun dışındaki olasılıklarda bütünüleyici parça olan doğal ürünlerin mülkiyetinin, asıl eşya konumundaki ürün veren nesnenin sahibine ait olacağı belirlenmiştir (teferru-asla bağıllık ilkesi teyit edilmiştir). İntifa süresi dışında olgunlaşan doğal ürünler üzerinde, ayrılmaları anında (bu ayırmayı intifa hakkı sahibi gerçekleştirse de) esas eşyanın malikinin mülkiyet hakkı ortaya çıkacaktır.

Yine ürünler, intifa hakkı sahibi tarafından ekilip, dikilmekle birlikte, intifa hakkı son bulduktan sonra olgunlaşacaklarsa taşınmaz malikine (veya olgunlaşmaları anındaki yeni intifa hakkı sahibine) ait olacaklardır.

İntifa hakkının son bulunduğu andan önce olgunlaşmış doğal ürünlerin, intifa hakkı sahibinin mülkiyetinde olmasına bağlanan pratik sonuçlar şöyledir: İntifa hakkının devamı sırasında olgunlaşmış olan doğal ürünler, intifa hakkının son bulmasıyla hak konusu nesne malike iade edilmiş olsa bile, (eski) intifa hakkı sahibinin borcu için haczedilebilir. Yine bu türlü doğal ürünler, (eski) intifa hakkı sahibinin iflası halinde iflas masasına girerler¹⁵. İntifa hakkı son bulup, hak konusu nesne malike iade edildikten sonra, malik iflas etmiş olsa, (eski) intifa hakkı sahibi, hakkının devam ettiği sırada olgunlaşmış bulunan doğal ürünleri, malikin iflas masasından çekip alabilir. Bu ürünler, taşınmaz maliki tarafından toplanırsa (hasat edilirse), (eski) intifa hakkı sahibi "istihkak" talebiyle bunları isteyebilir Taşınmaz maliki topladığı bu ürünleri, üçüncü kişilere devrederse (üçüncü kişilerin iyiniyetle aynı hak iktisap etmeleri olanağı saklı kalmak üzere), (eski) intifa hakkı sahibi "istihkak" talebini üçüncü kişilere de yöneltebilir¹⁶.

İntifa konusu nesne üzerinde rehin hakkı sahibi olan alacaklı, sıra bakımından öncelikliyse, intifa süresi içinde olgunlaşan doğal ürünler rehin hakkının kapsamında olacaktır. Eğer intifa hakkı sıra bakımından rehin hakkına göre öncelikliyse, intifa hakkının devamı sırasında olgunlaşan doğal ürünler, rehin hakkının kapsamına girmez. Olgunlaşmaları anında intifa hakkı sahibi-

¹⁵ BAUMANN, Art. 756, N. 11.

¹⁶ MÜLLER, Art. 756, N.4; BAUMANN, Art. 756, N. 10. Eğer malik intifa süresi içinde olgunlaşan doğal ürünleri topladıktan sonra iyiniyetli üçüncü kişilere devretmişse, (eski) hakkı sahibine tazminat ödemesi gerekecektir. (Eski) intifa hakkı sahibinin, ürünleri toplayan malike, bu ürünlere haciz koyan malikin alacaklılarına ve malikin iflası halinde iflas masasına karşı yönelteceği istihkak talebi için ayrıca bkz. Arthur MEIER-HAYOZ, Schweizerische Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, 1. Abteilung, Das Eigentum, 1. Teil, Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen, Artikel 641-654 ZGB, Bern 1981, Art.643, N. 41; OĞUZMAN/SELİÇİ, 620; AKİPEK, 88; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, 866; KÖPRÜLÜ/KANETİ, 98; AYAN, 55.

nin mülkiyetine geçecek olan bu ürünler için, rehnin paraya çevrilmesi için yapılan takip prosedüründe istihkak iddiasında bulunulabilir¹⁷.

Bütün bu pratik sonuçlar bakımından, doğal ürünlerin olgunlaştığı anı tespit sorunu özel bir ağırlık ve önem taşımaktadır ve çeşitli güçlükler yol açabilir. Bu konuda büyük bir pratik öneme sahip olan tarımsal taşınmazlar bakımından şöyle bir ölçüt önerilebilir: İntifa konusu taşınmazdan elde edilen ürünlerle aynı veya benzer nitelikteki ürünlerin hasat zamanı, taşınmazın bulunduğu yerde geçerli teamüller esas alınarak tespit edilmelidir. Bu zaman “olgunlaşma anı” olarak kabul edilecektir. Bir ürün değişik gelişme aşamalarında, değişik yararlanmalara konu olabiliyorsa, bu aşamalardan ilki “olgunlaşma anı” olarak kabul edilecektir¹⁸.

III. Eken ve Diken Kişinin Gider Talebi

1. Kural

TMK mad. 804/I hükmünün yol açabileceği sonuçlardan bir tanesi ekim veya dikimi yapan kimsenin (bu malik veya intifa hakkı sahibi olabilir), olgunlaşıp, esas nesneden ayrılan doğal ürünler üzerinde mülkiyet hakkını kazanamamasıdır. Böyle durumlarda yasa TMK (mad. 804/II), kendisine hakkaniyete uygun bir denkleştirme bedeli ödenmesini öngörmektedir¹⁹. TMK 804/I hükmü sayesinde doğal ürünlerin mülkiyetini kazanan kişi, bu ürünleri eken veya diken kişiye, yaptığı giderler dolayısıyla uygun bir karşılık ödemelidir. Bu karşılık, olgunlaşan doğal ürünlerin değerini aşamayacaktır. Yine bu karşılığı yargıç, TMK mad. 4 gereği sahip olduğu takdir hakkına dayanarak tespit edecektir. Yargıç bu karşılığı tespit ederken, temel ölçüt olarak, ürün elde etmek için yapılan giderlerin toplam tutarını esas alacaktır. Bu giderlere ekilen ve dikilen tohum ve bitkilere yapılan harcamalar, tarlanın sürülmesi ve diğer tarımsal faaliyetler için yapılan harcamalar ve ortaya konan emeğin parasal karşılığı dahil olacaktır²⁰.

2. Ürün Değeri Üst Sınırı ve Bu Sınırın Oransal Olarak Dikkate Alınması

Bu denkleştirme bedelini ödeyecek olan kişinin (malik veya intifa hakkı sahibi olabilir), bir başka deyişle gider yükümlüsünün, ürünü toplamak için yaptığı giderler (hasat giderleri) de dolaylı olarak dikkate alınır. Şöyle ki:

¹⁷ MÜLLER, Art. 756, N.5; BAUMANN, Art. 756, N. 11.

¹⁸ MÜLLER, Art. 756, N.7.

¹⁹ Bu konuda bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ, 621; AKİPEK, 88; KÖPRÜLÜ/KANETİ, 98.

²⁰ MÜLLER, Art. 756, N.8.

Malik tarafından ekilip, sürülmüş, tarımsal faaliyet yapılarak hasat için hazırlanmış bir tarlanın ürünleri, intifa hakkının devam ettiği süre içinde olgunlaşmış ve intifa hakkı sahibi tarafından toplanmıştır. Bu ürünler üzerindeki mülkiyet hakkı intifa hakkı sahibine ait olacaktır. Ancak, intifa hakkı sahibinin, tarlayı eken, süren, tarımsal faaliyette bulunan malikin yapmış olduğu giderleri karşılaması gerekir. Bu arada intifa hakkı sahibi de ürünleri toplamak için külliyetli miktarda gider (hasat gideri) yapmış olacaktır. Tarlayı ekip, süren, tarımsal faaliyette bulunan taşınmaz malikin (gider alacaklısının) yaptığı giderlerle, intifa hakkı sahibinin (gider borçlusunun) yaptığı hasat giderlerinin toplamı ürünün değerini aşıyorsa şöyle bir işlem uygulanmalıdır. Ürünün değeri, gider alacaklısı malikin yaptığı giderlerle, gider borçlusu intifa hakkı sahibinin yaptığı giderlerin oranı gözetilerek, oransal olarak bölüştürülmelidir. Malikin intifa hakkı sahibine karşı yönelteceği gider talebi de, ürün değerinin, kendi yaptığı giderlerle orantılı olan kısmıyla sınırlanmalıdır. Eğer malikin yaptığı giderlerle, intifa hakkı sahibinin yaptığı giderlerin toplamı ürün değerini aşmıyorsa sorun yoktur. Malik yaptığı bütün giderlerin karşılanmasını isteyebilecektir. Gider alacaklısının intifa hakkı sahibi, borçlusunun malik olduğu durumlarda da, gider talebini sınırlamak için aynı işlem uygulanmalı, ürün değerinin, intifa hakkı sahibinin yaptığı giderlerle orantılı olarak belirlenen kısmı “üst sınır” olarak kabul edilmelidir²¹.

3. Gider Talebinin Muaccel Olduğu An ve Zamanaşımı

TMK mad. 804/II hükmünden kaynaklanan gider talebi, ürünlerin toplanmasıyla birlikte muaccel olacaktır. Zamanaşımı bakımından MÜLLER VE PIOTET'ye göre, BK mad.125 hükmünde düzenlenen genel zamanaşımı süresi, bir başka deyişle on yıllık süre uygulanmalıdır²². Yazarlara göre, gider talebi bir alacak hakkı olarak, aksi belirtilmedikçe genel zamanaşımına tabi olmalıdır. BAUMANN, aksi görüşü savunmaktadır. Yazara göre, intifa hakkından doğan diğer taleplerin ZGB 754 (TMK 802) hükmü gereği oldukça kısa bir sürede, geri verme anından itibaren bir yılda zamanaşımına uğrarken, TMK mad. 804/II hükmünden kaynaklanan giderlere ilişkin talebin genel zamanaşımına tabi olması ve on yılda zamanaşımına uğraması çelişkilidir. Oysa, yasa intifa hakkı dolayısıyla ortaya çıkan bütün taleplerin kısa bir zamanaşımına tabi olması ve ilişkinin büyük bir çabuklukla tasfiye edilmesi doğrultusunda bir tavır ortaya koymuştur. Bu tavır, intifa hakkının “kişiy

²¹ MÜLLER, Art. 756, N. 8; BAUMANN, Art. 756, N. 17.

²² PIOTET'nin görüşünü de aktararak, kendi görüşünü açıklayan MÜLLER için bkz. MÜLLER, Art. 756, N. 9.

bağımlı” bir sınırlı aynı hak olmasının doğal bir sonucudur. Kişiye bağımlı bir sınırlı aynı hak olan intifa hakkının, intifa hakkı sahibinin ölümüyle sona ermesi halinde, tasfiye intifa hakkı ilişkisine bütünüyle yabancı olan üçüncü kişilerle (intifa hakkı sahibinin mirasçıları) gerçekleşecektir. Bu nedenle kısa sürede tasfiye olunmalıdır ve geri verme anından itibaren işleyecek bir yıllık zamanaşımı süresi bu amaca uygun düşecektir. Kaldı ki, ZGB 754/TMK 802 hükmü, hiçbir ayırım yapmadan intifa hakkı ilişkisinden kaynaklanan bütün talepler için geri verme anından itibaren işleyecek bir yıllık zamanaşımını kabul etmiştir. Hükmün bu genel ifadesinin içine 756/II ZGB/TMK 804/II hükmünden kaynaklanan gider alacağının da dahil olduğu kuşkusuzdur²³.

Kanaatimce BAUMANN’ın görüşü yerinde değildir. Daha önce ifade ettiğimiz gibi, gider alacağının muaccel olacağı an bakımından, giderlerin ilişkin olduğu ürünün toplanma anını kabul etmekteyiz. BAUMANN’ın bu görüşü kabul ettiğimiz bu muacceliyet anı ile bağdaşmamaktadır. Doğal ürünler için yapılan ekim ve dikim giderleri, tarımsal faaliyet harcamalarını taşınmaz malikinin yaptığını düşünelim. Bu ürünler, intifa hakkının devam ettiği süre içinde olgunlaşır ve intifa hakkı sahibi tarafından toplanırsa, gider alacağı bu anda “muaccel olacaktır”. Konuya, TMK mad. 802 hükmü uygulanırsa, taşınmaz malikinin muaccel olan bu alacağı için zamanaşımı muacceliyet anında işlemeyecek, daha ileri bir tarihte, intifa konusu taşınmazın malike iade edildiği anda işlemeye başlayacaktır. Ekim ve dikim giderlerini, tarımsal faaliyet harcamalarını intifa hakkı sahibinin yaptığı ve intifa sona erdikten sonra olgunlaşan ürünleri, taşınmaz malikinin topladığı olasılıkta kabul ettiğimiz çözümle olan çelişik durum büsbütün artacaktır. Böyle bir olasılıkta gider alacağı hakkındaki zamanaşımını, bu alacağın muaccel olduğu andan daha önce başlatmak durumunda kalacağız. Bu nedenle BAUMANN’ın görüşü, en azından gider alacağının muaccel olma anı hakkında benimsediğimiz çözümle bağdaşmayan bir görüş olmaktadır. Kendi görüşümüzle uyumlu olarak, TMK mad. 802 hükmünde düzenlenen zamanaşımı süresinin, doğal ürünler için yapılan giderlerden doğan alacağı kapsamadığı, bu alacak için genel zamanaşımı süresinin uygulanması gerektiğini - MÜLLER ve PIOTET ile birlikte-savunmak durumundayız.

4. Gider Talebinin Güvence Altına Alınması

Gider alacaklısı olan malik, hakkının tehlikeye düştüğünü ispat ederek, TMK mad. 808 hükmü gereğince, intifa hakkı sahibinden güvence isteyebilir. Gider alacaklısı intifa hakkı sahibinin ise, hakkı sona erip, intifa konusunu malike iade edeceği zaman, TMK mad. 950 hükmünde düzenlenen hapis

²³ BAUMANN, Art. 756, N.20, 21.

hakkından yararlanmasına ise olanak yoktur. Zira alacağı henüz muaccel değildir. İntifa hakkı sahibinin gider alacağı, hak konusu nesnenin malike iadesinden sonra, ürünlerin malik tarafından toplanmasıyla muaccel olacaktır. Muaccel olmayan bir alacak için ise TMK mad. 950 hükmüne göre hapis hakkından yararlanılamaz. Ancak, intifa hakkı sahibi, gider borçlusu malikin ödeme güçsüzlüğünü ispat ederse, TMK mad. 952/I hükmü gereği, henüz muaccel olmamış gider alacağı için hapis hakkından yararlanabilir. Böylelikle intifa hakkı sona erince, intifa konusunu malike iade etmekten kaçınılır²⁴.

IV. Doğal Ürün Sayılmayan Bütünleyici Parçalar

TMK mad. 804/III hükmü gereği doğal ürün sayılmayan bütünleyici parçalar, intifa konusu nesneden ayrılmakla intifa hakkı sahibinin mülkiyetine geçmezler. Bunlar, intifa hakkının verdiği yararlanma yetkisinin dışında kalır, çünkü, nesnenin cevherine bir müdahale sonucu elde edilmişlerdir²⁵.

Nesnenin cevherine müdahale yoluyla elde edilen bütünleyici parçaların, intifa hakkının verdiği yararlanma yetkisinin kapsamına girmesi ve intifa hakkı sahibine ait olabilmesi için TMK mad. 818 ve mad. 819 hükümlerindeki özel durumların mevcudiyeti halinde söz konusu olabilir²⁶.

²⁴ MÜLLER, Art.756, N. 9.

²⁵ Bu konuda bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ, 621; AKİPEK, 89; GÜRSOY/EREN/CANSEL, 866; AYAN; 55.

²⁶ MÜLLER, Art. 756, N. 11.