



## EŞYA ÜZERİNDE KURULAN İNTİFA HAKKININ KONUSUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE DAYALI SONUÇLAR

Dr. Öğr. Üyesi Zehra Gizem ATEŞ\*

### Öz

İntifa hakkı, sahibine konusu olan eşya üzerinde kullanma ve yararlanma hakkı veren, devredilmez ve mirasçılara geçmez nitelikte sınırlı ayni bir haktr. İntifa hakkı taşınır, taşınmaz eşya, hak veya malvarlığı üzerinde kurulabilir. İntifa hakkı TMK md. 794 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. Çalışmamızda eşya üzerinde kurulan intifa hakkı incelenecektir. İntifa konusu eşyada meydana gelen değişiklikler neticesinde intifa hakkında bazı değişimler oluşur. İntifa hakkı sona erebilir veya karşılık değer üzerinde devam edebilir. Eşyada meydana gelen değişiklikler neticesinde intifa hakkının durumuna ilişkin sonuçların bir kısmı TMK'nın intifa hakkının sona ermesi hakkındaki hükümlerinde düzenlenmekle birlikte bir kısmı TMK'nın diğer hükümlerinde düzenlenmiştir. İntifa hakkının durumu eşyadaki değişikliğe bağlı olarak belirlenir. Bu çalışmada eşyada meydana gelen değişiklikler nedeniyle intifa hakkında oluşan değişiklikler ve sonuçları incelenmiştir.

\* Dr. Öğr. Üyesi, İstanbul Yeni Yüzyıl Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Özel Hukuk Bölümü, Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı, İstanbul, Türkiye | Asst. Prof., İstanbul Yeni Yüzyıl University, Faculty of Law, Department of Private Law, Civil Law Department, İstanbul, Turkey.

✉ zehragizem.ates@yeniyuzyil.edu.tr • ORCID 0000-0002-3973-8630.

✂ **Atıf Şekli** | Cite As: ATEŞ, Zehra Gizem: "Eşya Üzerinde Kurulan İntifa Hakkının Konusunda Meydana Gelen Değişikliklere Dayalı Sonuçlar", SÜHFD, C. 31, S. 2, 2023, s. 907-948.

✂ **İntihal** | Plagiarism: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.

✂ Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır. | This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.



## Anahtar Kelimeler

Sınırlı Ayni Haklar • İntifa Hakkı • Taşınır Eşya • Taşınmaz Eşya • Malik

## CONCLUSIONS BASED ON CHANGES OF PROPERTY OCCURRING IN THE RIGHT OF USUFRUCT INSTALLED ON GOODS

### Abstract

The right of usufruct refers to a limited right in rem giving the right holder the power to use and benefit from the property in question and it is a non-heritable right by its origins. The right of usufruct may be exercised over both movable and immovable properties together with rights. The right of usufruct is provided in article 794 et al of the Turkish Civil Code. This article aims at discussing specifically the right of usufruct on properties. It can be argued that some changes of specific property can modify the features of the right of usufruct. By doing so, the right of usufruct may be finished or may be regulated according to the principle of "mutual value". As a result of the changes in the goods, some of the results regarding the status of the usufruct right are regulated in the provisions of the Turkish Civil Code on the termination of the usufruct right and some of them are regulated in the other provisions of the Turkish Civil Code. Such modifications must be determined in terms of the changes of the property. This article deals with the changes and the results of the right of usufruct in the modified conditions of the property.

### Keywords

Restricted Real Right • Usufruct • Movable Property • Immovable Property  
• Owner

## GİRİŞ

Eşya hukukunun konusunu oluşturan ayni haklar<sup>1</sup> sağladığı yetkiler bakımından mülkiyet ve sınırlı ayni haklar olmak üzere ikili ayrıma tabi tutulur. Sınırlı ayni haklar ise kendi içinde üç gruba ayrılır: Bunlar irtifak hakları, taşınmaz yükü ve rehin haklarıdır. İrtifak hakları hak sahibine, malikin eşya üzerindeki kullanma ve yararlanmayla ilgili haklarının bir bölümünü veya hepsini sağlayan ya da malikin mülkiyete ilişkin yetkilerinin bir bölümünü hak sahibi yararına yasaklayan sınırlı

<sup>1</sup> Ayni haklar sınırlı sayı (numerus clausus) ilkesine tabidir. Bu ilke gereği taraflar ancak kanunda öngörülen ayni hakları kurabilirler, karşılıklı anlaşma ile kanunda öngörülme-yen yeni bir ayni hak çeşidi yaratılamaz.

ayni haklardır (TMK md.779). Rehin hakları bir alacağı teminat altına almak için kurulur. Borç ödenmediği takdirde alacaklı rehinli malı satarak paraya çevirme yetkisine sahiptir. Bir diğer sınırlı ayni hak olan taşınmaz yükü, taşınmaz malikinin taşınmazla ilgili bir edimi borçlanması ve bunun karşılığında da taşınmazını teminat göstermesidir.

İrtifak hakları hak sahibinin belirlenmesi açısından eşyaya bağlı irtifaklar ve kişiye bağlı irtifaklar olmak üzere ikiye ayrılır: Kişiye bağlı irtifaklar el değiştiremeyen (düzenli) kişiye bağlı irtifaklar, el değiştirebilen (düzensiz) kişiye bağlı irtifaklar ve diğer (düzensiz kişiye bağlı) irtifaklar olmak üzere üç gruba ayrılmaktadır. El değiştiremeyen kişiye bağlı irtifaklar intifa hakkı ve oturma hakkıdır. Bunlar zorunlu olarak kişiye bağlı kurulurlar, eşyaya bağlı kurulmaları mümkün değildir. Aynı zamanda intifa ve oturma hakkının başkasına devredilmesi ve mirasçılara geçmesi mümkün değildir.

İntifa hakkı, hak sahibine mülkiyette olduğu kadar geniş yetkiler vermese de, irtifak hakları içinde hak sahibine en geniş yetkileri veren sınırlı ayni haktır. Aşağıda ayrıntılı olarak açıklanacağı üzere intifa hakkı, hak sahibine kural olarak hakkın konusu üzerinde tam kullanma ve yararlanma imkanı verir.

İntifa hakkı bir eşya üzerinde belirli bir kişiye kural olarak tam yararlanma hakkı veren irtifak hakkıdır. İntifa hakkı kişiyle bağlı irtifaklardandır<sup>2</sup>. Dolayısıyla başkasına devredilemez ve mirasçılara

<sup>2</sup> "4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 794. maddesindeki tanıma göre intifa hakkı; taşınurlar, taşınmazlar hatta haklar veya bir mal varlığı üzerinde tesisi mümkün olan ve hak sahibine konusu olan şeyden yararlanma hakkı veren bir irtifak türüdür. Bu tanımdan anlaşılacağı gibi intifa hakkı, hak sahibine mülkiyet hakkından sonra en çok kullanma imkanı sağlayan ayni bir haktır. Taşınmazlarda intifa hakkının tesisi için resmi senet ile tapuya tescil gerekmektedir olup, tesisinden sonra intifa hakkı kaydının terkin edilebilmesi yasal birtakım sebeplere dayanmalıdır. Bunlar; TMK md. 796/1'e göre tescilin terkinini, TMK md. 798'e göre kamulaştırma, TMK md. 796/1'e göre eşyanın yok olması, cebri icra, TMK md. 796'ya göre yasal intifa sebebinin ortadan kalkması, TMK md. 796/2'ye göre hak sahibinin vazgeçmesi, süre öngörülümüşse sürenin sona ermesi ve nihayet intifa hakkı sahibinin ölümü şeklinde sıralanabilir. İntifa hakkı, hak sahibi vefat ettiği takdirde başka bir işleme gerek kalmaksızın kendiliğinden sona ermektedir. Niteliği gereği şahsa sıkı sıkıya bağlı bir hak olması sebebiyle intifa hakkının, hak sahibi murisin mirasçılara intikal edebilmesi

geçmez. Hak sahibinin kişiliğini kaybetmesine kadar intifa hakkı devam edebilir veya bu hak belirli bir süre için<sup>3</sup> verilmiş olabilir.

İntifa hakkı taşınır veya taşınmaz eşya, haklar veya malvarlığı üzerinde kurulabilir (TMK md. 794). Çalışmamızda taşınır veya taşınmaz eşya üzerinde kurulmuş olan intifa hakkı incelenecektir. İntifa hakkının devam ettiği süre zarfında eşyada birtakım değişiklikler meydana gelebilir. Binanın depremde çökmesi, kentsel dönüşüm nedeniyle yıkılması, hasarlanması, cebri icra yoluyla satılması, kamulaştırılması buna örnek gösterilebilir. Bunun gibi eşyada meydana gelen değişikliklerde intifa hakkının akıbetinin ne olacağı çalışmamızın inceleme konusunu oluşturmaktadır.

İntifa hakkı bir aynı hak olması ve hak sahibine eşya üzerinde kural olarak tam kullanma ve yararlanma hakkı sağlamasından dolayı uygulamada tercih edildiği görülmektedir. Kendi ölümünden sonra miras kalacak evi üzerinde yaşlı annesine ölümüne kadar devam edecek intifa hakkı tanıyan kişi, yaşlı annesinin miras paylaşımından etkilenme riskini ortadan kaldırmış olacaktır. Çoğunlukla benzin istasyonlarının kurulduğu taşınmaz üzerinde intifa hakkı tanındığı görülmektedir.

Çalışmamızın konusunu intifa konusu eşyada meydana gelen değişikliklere bağlı sonuçlar oluşturmakla birlikte, intifa hakkı sahibinin

---

mümkün değildir. (...)", Y. 7. HD, E. 2021/2711, K. 2021/2433 , <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, (Erişim Tarihi 21.09.2022).

<sup>3</sup> İntifa hakkı hak sahibinin ölümüne kadar devam edebileceği gibi taraflar bu hakkı belirli bir süre için tanımlayabilirler. Tüzel kişilerde bu süre yüz yılı geçemez. Bununla birlikte Rekabet Kurumu'nun 2002/2 (RG 14.07.2002, 24815) ve 2003/3 (RG 18.09.2003, 25233) sayılı tebliğlerine göre, Rekabet Kanunu'ndan kaynaklanan rekabet etmeme yükümlülüğü uyarınca, hak sahibine tanınacak intifa hakkı 5 yılı aşamaz. Konuyla ilgili Yargıtay kararları için bkz. Y. 14. HD. 30.03.2012, E.2012/3083, K.2012/4685; İst. Bölge Adliye Mah. 14. HD, 09.05.2019, E. 2018/1108, K. 2019/682; Y. 19. HD. 27.01.2014, E. 2013/4077, K. 2014/1927, <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, (Erişim Tarihi 21.09.2022).

kusurlu olarak eşyaya verdiği zararlar ve bundan doğan borca aykırılığa bağlı sonuçlar inceleme konumuzun dışında kalmaktadır.

## I. İNTİFA HAKKI

### A. GENEL OLARAK İNTİFA HAKKI

İntifa hakkı irtifak hakları içerisinde hak sahibine en geniş yetkileri veren haktır. Mülkiyet hakkına nazaran (aşağıda belirtileceği gibi istisnaları olmakla birlikte) intifa hakkı sahibinin bir tek tasarruf yetkisi eksiktir<sup>4</sup>. Aynı haklarda tipe bağlılık ilkesi geçerli olduğundan, taraflar anlaşma ile intifa hakkının içeriğinde ancak kanunun izin verdiği ölçüde değişiklik yapabilirler<sup>5</sup>. İntifa hakkı ile hak sahibine eşya üzerinde kural olarak tam kullanma ve yararlanma yetkisi verilir. Bu yetki TMK md. 794/f.2'den açıkça anlaşılmalıdır: "Aksine düzenleme olmadıkça bu hak sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar." Hükümden anlaşılacağı gibi eşyaya ilişkin münferit yararlanmaların intifa hakkının kapsamı dışında kalacağı taraflar arasında kararlaştırılabilir. Kanun buna cevaz vermiştir. Ancak intifa hakkının içeriğine eşyayı satarak paraya çevirme yetkisi dahil edilemez. İntifa konusu eşya üzerinde kullanma ve yararlanma hakları (kural olarak) tamamen hak sahibine geçer ve malikin elinde sadece çıplak mülkiyet hakkı kalır<sup>6</sup>. İntifa hakkı sona erdikten sonra bu yetkilerin tamamı malikin mülkiyet hakkına geri döner. Böylece malik intifa hakkı bittikten sonra tekrar mülkiyet hakkının verdiği kullanma, yararlanma ve tüketme yetkilerinin hepsine birden sahip olur. Buna mülkiyetin esnekliği ilkesi denir<sup>7</sup>. Malik intifa hakkı devam ettiği sürece intifa

<sup>4</sup> SEROZAN, Rona, Eşya Hukuku I, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014, s. 533.

<sup>5</sup> SİRMEN, Lale, Eşya Hukuku, 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara. s. 37; SEROZAN, s. 63; OĞUZMAN, Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2015, s.28.

<sup>6</sup> KÖPRÜLÜ, Bülent/KANETİ, Selim, Sınırlı Ayni Haklar, Fakülteler Matbaası, 1982-1983, s. 66; NOMER, Haluk/ERGÜNE, M. Serkan, Eşya Hukuku, Oniki levha Yayınları, 2022, s. 547; SİRMEN, s. 591; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 823 vd; "Malike sadece çıplak (kuru) mülkiyet kalmakta, malik tasarruf yetkisini muhafaza etmektedir", Y. 3. HD, 01.12.2003, E 2003/13930, K 2003/13810, <https://www.corpus.com.tr/>, Erişim Tarihi 22.09.2022.

<sup>7</sup> NOMER, Haluk/ERGÜNE, M. Serkan, Eşya Hukuku, Oniki levha Yayınları, 2022, s. 320; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 5.

konusu üzerinde tasarruf yetkisine sahiptir. İntifa hakkı sahibinin yararlanmasına engel olmamak kaydıyla intifa konusunda tasarruf edebilir.

İntifa hakkı sahibinin eşya üzerinde kullanma ve yararlanma yetkilerini kullanabilmesi için eşyayı fiili hakimiyeti altında bulundurması gerekir. Bu nedenle intifa hakkı sahibinin, eşyanın zilyetliğini elde etme hakkı vardır (TMK md. 803/f.1). İntifa hakkı sahibi zilyet kılınınca, kendisi dolaysız fer'i zilyet, malik ise dolaylı asli zilyet konumunda olur<sup>8</sup>. Ayrıca intifa hakkı sahibi zilyetliğin korunmasına ilişkin bütün dava ve imkanlardan faydalanır<sup>9</sup>.

## B. İNTİFA HAKKININ TEMEL ÖZELLİKLERİ

İntifa hakkı sahibinin hakları arasında eşyanın zilyedi olma, yönetme, kullanma ve yararlanma yetkileri bulunmaktadır (TMK md.803/f.1). İntifa hakkı sahibi kural olarak tam kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptir<sup>10</sup>.

İntifa hakkı sahibi eşya üzerinde malikin sahip olduğu şekilde tasarruf yetkisine sahip değildir. İntifa hakkı sahibi eşya üzerinde ancak intifa hakkı ile kendisine tanınan ölçüde tasarruf edebilir. Örneğin intifa hakkı sahibi eşya üzerinde yeni bir sınırlı aynı hak kuramaz. İntifa hakkı kişiye bağlı irtifak hakkı olduğundan başkasına devredilemez olsa da, hakkın kullanımının başkasına devredilmesi mümkündür<sup>11</sup>. TMK md.

<sup>8</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 840; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 67; SİRMEN, s.591; NOMER/ERGÜNE, s. 557.

<sup>9</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 840; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 67; SİRMEN, s.591; NOMER/ERGÜNE, s. 557.

<sup>10</sup> "Taşınmaz üzerinde davacı yararına kurulan intifa hakkı nedeniyle taşınmazdan tam yararlanma hakkı olup taşınmaz maliki davalının kilit değiştirmek suretiyle TMK md. 794. maddesine aykırı olarak davacının taşınmazdan faydalanma hakkına engel olduğu anlaşıldığından davacının elatmanın önlenmesi isteminin kabulüne karar verilmesi gerekip davalının ihtarname tebliğine rağmen taşınmazı iade etmemekle kötü niyetle taşınmazda tasarrufu nedeniyle davacının ecrimisil isteminin de hüküm altına alınması gerektiği ", Y. 14. HD, 22.03.2016 , 17563/3474, <https://app.e-uyar.com/karar/list>, (Erişim Tarihi 13.09.2022).

<sup>11</sup> İntifa hakkı sahibi hakkın konusu eşyayı kiraladığında, intifa hakkı ile elde ettiği yararlanma yetkisini mi kullandığı yoksa intifa hakkının kullanılmasını mı devrettiği tartışmalıdır, ÖZEN, Burak, Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 297. Türk öğretisinde hakim görüşe göre bu ihtimalde hakkın kullanılması devredilmiştir, OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-

806/f.1'e göre sözleşmeden aksi anlaşılmıyorsa ve intifa konusu niteliği gereği intifa hakkı sahibince şahsen kullanılması gerekmiyorsa, hakkın kullanımı devredilebilir. Bu durumda hakkın kendisi bir başkasına devredilmemekte, hak sahibi ile hakkın kullanımını devralan üçüncü kişi arasında kişisel borç ilişkisi kurulmaktadır. İntifa hakkının kullanımı devredildiğinde intifa hakkı sahibi değişmez ve aynı hak durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmez<sup>12</sup>.

İntifa hakkının kullanımı üçüncü kişiye devredildiğinde, intifa hakkı sahibi ile hakkın kullanımını devralan üçüncü kişi arasında kişisel borç ilişkisi kurulmaktadır. İntifa hakkının kullanımını devralan üçüncü kişi intifa konusu eşyanın dolaysız zilyedi haline gelir<sup>13</sup>. Böylece üçüncü kişi hakkın konusu eşyanın zilyetliğinin korunmasına yönelik hükümlerden faydalanabilir<sup>14</sup>. İntifa hakkının kullanılmasını devralan kişinin sahip olduğu yetkiler<sup>15</sup>, intifa hakkının sona ermesiyle birlikte son bulur<sup>16</sup>. Malik her ne kadar intifa hakkının kullanılmasının devrine

---

ÖZDEMİR, s. 824; SİRMEN, s. 592; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 101. Alman hukukunda yer alan görüşe göre, intifa konusunun kiralanması, hak sahibinin kendisine ait yararlanma yetkisinin kullanılmasıdır, PROMBERGER, s. 1059, N.9, JANSEN/JANSEN, s. 82-83, BAUR/BAUR/STÜRNER, S. 364, (ÖZEN, s. 298, dn. 815'den naklen). ÖZEN de bu görüşe katılmaktadır. Yazara göre intifa konusunun kiralanması, intifa hakkının verdiği yararlanma yetkisinin bir görünümüdür, ÖZEN, s. 298.

<sup>12</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 824; ÖZEN, s. 299; NOMER/ERGÜNE, s. 556; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 30; SİRMEN, s. 604.

<sup>13</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 30; SİRMEN, s. 604; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 840; ÖZEN, s. 299; NOMER/ERGÜNE, s. 556.

<sup>14</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 30; ÖZEN, s. 299; AKÇAAL, Mehmet: Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 637; SİRMEN, s. 604; NOMER/ERGÜNE, s. 557.

<sup>15</sup> Öğretide bir görüşe göre, intifa hakkını devralan kişi intifa hakkı sahibinin ifa yardımcısıdır (TBK md. 116), ÖZEN, s. 302; NOMER/ERGÜNE, s. 549, dn. 20; diğer görüşe göre intifa hakkını devralan kişi intifa hakkı sahibinin temsilcisi konumundadır, OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 825.

<sup>16</sup> SİRMEN, s. 592; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 825; NOMER/ERGÜNE, s. 549; Bununla birlikte intifa hakkının kullanılmasını devralan üçüncü kişinin akdettiği kira sözleşmesi hakkında, kira konusu taşınmazın devrine bağlı olarak kiracıyı koruyan hükümlerin kıyasen uygulanacağı öğretide belirtilmektedir, ÖZEN, s. 298-299; İntifa hakkı sahibi ölünce, onun tarafından yapılmış kira sözleşmesinin hukuki durumunun ne olacağı konusunda bkz. : "Soruna yukarıda açıklanan görüşler değerlendirilerek yaklaşıldığında Borçlar Kanununun 254. 276. maddelerinde hüküm altına alınan, kira dönemi içerisinde

ilişkin sözleşmeye taraf olmasa da, TMK md.806/f.2 hükmünce intifa hakkına bağlı yasal haklarını (örneğin sona ermenin ardından eşyanın kendisine iadesini), hakkı devralan üçüncü kişiye karşı ileri sürebilir.

İntifa hakkı gerçek veya tüzel kişi lehine kurulabilir. İntifa hakkı belirli bir süre için kurulmuşsa, sürenin dolmasıyla birlikte hak sona erer (TMK md. 797/f.1). İntifa hakkı için herhangi bir süre kararlaştırılmamışsa gerçek kişinin ölümüne kadar devam edeceği kabul edilir<sup>17</sup>. Gerçek kişinin ölümüyle birlikte intifa hakkı sona erer. Ölüm karinesi ve gaiplik kararı verilmesi hallerinde de kişilik sona ereceği için intifa hakkı sona erer<sup>18</sup>. Tüzel kişi lehine tanınan intifa hakkında süre belirtilmemişse tüzel kişiliğin ortadan kalkmasıyla intifa hakkı son bulur.

İntifa hakkı sahibi eşyayı kullanırken eşyanın öz değerine zarar vermemekle ve eşyanın ekonomik özgülenme amacını korumakla yükümlüdür. TMK md. 817/f.1'e göre intifa hakkı sahibi taşınmazın ekonomik özgülenme yönünü malike zarar verecek şekilde değiştiremez

---

kiralayanının mülkiyet hakkını devretmesi veya ölümü halinde yeni malikin önceki kira sözleşmesi hükümleri ile bağlı olacağı olgusu göz önünde tutularak sırf Medeni Kanun'un 806. maddesindeki iade mükellefiyetinin varlığından söz edilerek davalının fuzuli şağil olduğu söylenemez. (...)Yukarıda açıklanan ilke ve olgular göz önünde bulundurulduğunda intifa hakkı sahibinin kiraladığı bağımsız bölümün intifa hakkına konu olan bir mal olduğunu, davalı kiracıya söylediği başka bir deyişle davalının kiraladığı taşınmazın intifa hakkına konu, bir mal olduğunu bildiği yolunda, bir araştırma yapılmış değildir. Bu hususun araştırılıp sonucuna göre bir hüküm kurulması gerekirken, eksik soruşturma ile hüküm kurulması doğru değildir.", Y. 1. HD, 03.07.2003, E. 2003/4902, K. 2003/8056, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, (Erişim Tarihi 09.02.2023); "(...) Kira sözleşmesi devam ederken intifa hakkının sona ermesi halinde davacı şirket ile davalı şirket arasındaki kira sözleşmesinin sona ermeyeceği, e. BK'nun 254. Maddesinin kıyasen uygulanması neticesinde intifa hakkı sona erse bile malik olan belediyenin kira sözleşmesi ile bağlı olacağı ve sanki kira konusunu devralan yeni malikmiş gibi e BK 254/f.2'de belirtilen konumda olacağı, intifa hakkı sona erdiği halde kira sözleşmesi devam ettiğinden e BK 254f.2 uyarınca belediyenin kira sözleşmesinin tarafı haline geldiğinin kabulünün gerektiği (...)" , HGK 06.04.2021, (6)3-2461/411, <https://app.e-uyar.com/karar/list/1f9e1842-fc48-4197-8c26-d0d1fc3e81b4>, Erişim Tarihi 11.02.2023.

<sup>17</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.88; SİRMEN, s. 600.

<sup>18</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.88; SİRMEN, s. 600.



ve taşınmazda önemli değişiklikler yapamaz. Bir taşınmazın ekonomik özgülenme yönü, o taşınmazın hangi amaçla kullanıldığı, neye hizmet ettiği ile ilgilidir. Örneğin intifa hakkı sahibi restoran olarak kullanılan taşınmazı otele çeviremez. Eğer bu yükümlülüğüne aykırı davranırsa, malik buna itiraz edebilir (TMK md. 807) ve malikin itirazına rağmen hak sahibi hukuka aykırı kullanımına devam ederse, malik intifa hakkı sahibinden güvence isteyebilir (TMK md. 808).

## II. İNTİFA HAKKININ KONUSU

Aynı haklar kural olarak eşya üzerinde kurulurlar. Sınırlı aynı hak olan intifa hakkının konusu diğer aynı haklardan farklıdır. TMK md. 794/f.1'e göre "İntifa hakkı, taşınurlar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilir." Dolayısıyla kanun koyucu eşya niteliği taşımayan haklar ve malvarlığı üzerinde intifa hakkı kurulmasına imkan tanımıştır. Uygulamada intifa hakkının çoğunlukla eşya üzerinde kurulduğu görülmektedir. Çalışmamızın inceleme konusu eşya üzerinde kurulan intifa hakkı ile sınırlı olduğundan yalnızca taşınır ve taşınmaz eşya unsurları açıklanacaktır.

Türk hukukunda eşya kavramı tanımlanmış değildir. Öğretide kabul edildiğine göre hukuki anlamda eşya, üzerinde hakimiyet sağlanabilen, ekonomik bir değer taşıyan insan dışındaki cismani varlıklar olarak tanımlanabilir<sup>19</sup>.

Bir varlığın eşya olarak nitelendirilebilmesi için üzerinde hakimiyet kurulması önemli bir unsurdur. Hayvanların eşya olarak kabul edilip edilmeyeceğine dair Türk Hukukunda açık bir düzenleme yoktur<sup>20</sup>. Bu nedenle konu tartışmalıdır<sup>21</sup>. 5199 sayılı Hayvanları Koruma

<sup>19</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 4; SİRMEN, s. 4; ANTALYA, O. Gökhan/TOPUZ, Murat, Eşya Hukuku, Cilt IV/1, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s. 57-58; SEROZAN, Rona, Eşya Hukuku I, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014, s. 251.

<sup>20</sup> Alman Medeni Kanunu 90/a paragrafında şu düzenleme yer almaktadır: "Hayvanlar eşya değildir. Onlar özel kanunlarla koruma altındadır. Eğer aksine hüküm yoksa, eşyalar hakkındaki hukuk kuralları onlara da kıyasen uygulanır.", ERTAŞ, Şeref: Eşya Hukuku, Barış Yayınları, 2021, s. 7'den naklen.

<sup>21</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 4-5; SİRMEN, s.8; NOMER/ ERGÜNE, s. 9; AKÇAAL, s. 18.

Kanunu<sup>22</sup> hayvanlara yaşam hakkı tanımış olsa da, hayvanların eşya olmadığını belirten özel bir hüküm bulunmadığına göre, Hayvanları Koruma Kanunu ile bağdaştığı ölçüde hayvanların eşya olarak kabul edilebileceği savunulmaktadır<sup>23</sup>. Bizce de bu görüş isabetlidir. Hatta TMK md.819/f.2’de hayvan sürüleri açıkça “eşya” olarak nitelendirilmiştir. İntifa hakkı ancak özel mülkiyete tabi olan eşyalar üzerinde kurulabilir. Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan kamu malları üzerinde TMK hükümleri gereğince intifa hakkı kurulması mümkün değildir. Bu itibarla TMK md. 715 gereğince kamu malları ve sahipsiz eşya üzerinde intifa hakkı kurulabilmesi mümkün değildir<sup>24</sup>.

### A.TAŞINIRLAR

Taşınır eşya, toprağa bağlı olmayan, özüne zarar gelmeden kendi hareketi veya dış etkenlerin etkisiyle yer değiştirebilen şeylerdir<sup>25</sup>. İntifa hakkı taşınır mülkiyetine konu olabilen tüm taşınır eşyalar üzerinde kurulabilmektedir. Bu bakımdan irtifak haklarından sadece intifa hakkı taşınır eşya üzerinde kurulabilir<sup>26</sup>. Taşınırlar üzerinde intifa hakkı aynı sözleşme ve zilyetliğin devri ile kurulur (TMK md. 795/f.1).

İntifa hakkı, üzerinde kurulabildiği eşya çeşitliliği itibarıyla oldukça geniş bir yapıya sahiptir. Öyle ki, TMK md. 762’ye göre üzerinde hakimiyet kurmaya elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçler üzerinde de intifa hakkı kurulabilir<sup>27</sup>. İntifa hakkı sadece tüketilemeyen taşınırlar üzerinde değil, tüketilebilen taşınır eşyalar üzerinde de (TMK md. 819) kurulabilir. Tüketilebilen eşya üzerinde devamlı olarak kullanma-yararlanma mümkün olmadığından

<sup>22</sup> RG. 01.07.2004, S. 25509.

<sup>23</sup> NOMER/ERGÜNE, s.9; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 4-5; SİRMEN, s.8; SEROZAN, s. 73; BİLGİN YÜCE, Melek, Eşya Hukuku Pratik Çalışmaları, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021, s. 260 vd; ERTAŞ, s. 7-8.

<sup>24</sup> CANARSLAN, s. 21.

<sup>25</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 10; AKÇAAL, s. 21; SİRMEN, s. 13; NOMER/ERGÜNE, s. 11.

<sup>26</sup> AKİPEK, Jale/ AKINTÜRK, Turgut/ATEŞ, Derya, Eşya Hukuku, Beta, 2018, s. 679-680; ÖZEN, Burak, s. 41.

<sup>27</sup> ÖZEN, s. 41, konuyla ilgili tartışmalar için bkz. ÖZEN, s. 41, dn. 93.

buna “gerçek olmayan intifa” adı verilir<sup>28</sup>. Bu ihtimalde taşınır eşyanın mülkiyeti kural olarak intifa hakkı sahibine geçer. İntifa hakkı süresi boyunca hak sahibi eşyayı kullanacak, tasarrufta bulunacak ve doğası gereği tüketecektir. İntifa hakkı sona erdiğinde ise hak sahibi eşyayı geri vermekle değil, eşyanın bedelini malike ödemekle yükümlü olacaktır. Bununla birlikte TMK md. 819 emredici bir hüküm değildir<sup>29</sup>.

Taşınır eşya üzerinde intifa hakkı kurulduğunda konumuz dahilinde eşyadaki değişikliklere bağlı olarak meydana gelen sonuçlar aşağıda açıklanacaktır. Ayrıca tüketilebilen eşya üzerinde intifa hakkına ilişkin detaylı açıklama, aşağıda yapılacaktır.

### B.TAŞINMAZLAR

Taşınmaz mülkiyetinin konusuna giren (TMK md. 704) arazi, bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümler üzerinde intifa hakkı kurulabilir. Bunun için hakkın tapu kütüğüne tescil edilmesi gerekmektedir (TMK md. 795/f.1). Taşınmaz üzerinde kurulan intifa hakkı taşınmazın eklenti ve bütünleyici parçalarını da kapsar<sup>30</sup> (TMK md. 684/f.1, TMK md. 686/f.1).

İntifa hakkı paylı mülkiyete tabi bir malın bir payı üzerinde kurulabilir<sup>31</sup>. Bu olasılıkta da intifa hakkının konusu hak olmayıp, paylı mülkiyete tabi eşyanın kendisidir<sup>32</sup>. Bu durumda intifa hakkı sahibi hakkını kullanma yetkisini paylı mülkiyet hükümleri gereğince (TMK

<sup>28</sup> ÖZEN, s. 456 vd; AKÇAAL, s. 625; SİRMEN, S. 593; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 845.

<sup>29</sup> AKÇAAL, s. 625; CANARSLAN, Gökçe, “Tüketilebilen Eşya Üzerinde Kurulan İntifa Hakkı”, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 14(1), 2019, s. 12, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/751603>, (Erişim Tarihi 30.07.2022).

<sup>30</sup> AKÇAAL, s. 626; “TMK’nun 804. maddesinde belirtildiği gibi, intifa sözleşmesine konu “malın doğal verimi veya ürünü sayılmayan bütünleyici parçalar” malike aittir. Bu nedenle; taraflar arasındaki sözleşme ile oluşturulan intifa hakkı, davalıya, taşınmaz üzerinde baz istasyonlarını kurma ve yararlanma hususunda kira sözleşmesi yapma hakkı vermeyeceğinden elde ettiği kira gelirlerinin davacıya ödenmesi gerekir”, Y. 7. HD, 27.09.2021, E. 2021/24, K. 2021/1153, <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, (Erişim Tarihi. 21.09.2022).

<sup>31</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.827; SİRMEN, s. 592; AKÇAAL, s. 625; ÖZEN, s. 50-51.

<sup>32</sup> ÖZEN, s. 51; SİRMEN, s. 592.

md. 693/f.1) ancak diğer paydaşların hakları ile bağdaştığı ölçüde kullanır<sup>33</sup>.

Taşınmazın tamamı veya bir payı üzerinde kurulan intifa hakkında, taşınmazda ve payda meydana gelen değişiklikler nedeniyle ortaya çıkan sonuçlar detaylı olarak aşağıda açıklanacaktır.

### III. İNTİFA HAKKININ KONUSUNDA DEĞİŞİKLİK YARATAN DURUMLAR VE BUNLARA BAĞLANAN SONUÇLAR

#### A. GENEL OLARAK

İntifa hakkının üzerinde tesis edildiği eşyada meydana gelen değişiklikler ve bunlara bağlanan sonuçlar çeşitlilik göstermektedir. Eşyada oluşan değişiklikler neticesinde duruma göre intifa hakkı sona ermekte veya kaim değer (ayni ikame) üzerinde devam etmektedir. İntifa hakkının sona erme sebepleri kanunda açıkça düzenlenmiştir. İntifa konusu eşyada meydana gelen değişiklikler neticesinde intifa hakkının sona erdiği ve kanunun intifa hakkının sona erme sebepleri arasında saydığı haller şunlardır: İntifa hakkı konusunun tamamen yok olması (TMK md. 796), intifa konusu eşyanın harap olması (TMK md. 798/f.1). İntifa konusu eşyada meydana gelen değişiklikler nedeniyle kaim değer üzerinde intifa hakkının devam ettiği haller şunlardır: Sigorta ve kamulaştırma gibi durumlar (TMK md. 798/f.2). Bundan başka kanunda intifa hakkının sona erme sebepleri arasında sayılmayan fakat ilgili maddelerde, eşyadaki değişiklik neticesinde eşya üzerinde mevcut irtifak haklarının sona ereceğinin düzenlendiği haller şunlardır: İntifa konusunun cebri icra yoluyla satılması, tüketilebilen eşya üzerinde intifa hakkı kurulması (TMK md. 819/f.1), değeri biçilerek intifa hakkı sahibine teslim edilen eşyada meydana gelen değişiklikler (TMK md. 819/f.2), eşyanın karışma, işleme, birleşme yoluyla malikinin değişmesine bağlı sonuçlar, eşyanın bütünleyici parça haline gelmesi, paylı mülkiyette pay üzerinde kurulan intifa hakkının paylaşmadan sonraki durumu.

<sup>33</sup> SİRMEN, s. 592; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.318.

## B. KANUNDA SAYILAN İNTİFA HAKKININ SONA ERME SEBEPLERİNDE EŞYADA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE BAĞLANAN SONUÇLAR

### 1. İntifa Hakkı Konusunun Yok Olması

İntifa hakkı konusunun “*tamamen yok olması*” halinde intifa hakkı sona erer (TMK md. 796/f.1). Hakkın sona ermesi, hakkın konusunu oluşturan değerın “*tamamen*” yok olmasına bağlanmıştır. Bundan anlaşılması gereken, intifa konusunun çeşitli sebeplerle tekrar ele geçirilemeyecek ve artık mülkiyete konu olamayacak şekilde ortadan kalkmasıdır<sup>34</sup>. Yani eşyanın yok olmasıyla birlikte üzerinde mülkiyet kurulabilecek bir eşya olmadığından mülkiyet hakkıyla birlikte intifa hakkı (ve varsa tüm irtifaklar) sona erer. İntifa konusu eşyanın tamamen yok olması doğal afetler sonucunda olabileceği gibi malikin veya üçüncü kişinin kusuru neticesinde de olabilir. İntifa hakkı taşınmaz üzerinde kurulduysa taşınmazın suyun altına çökmesi<sup>35</sup>, motorlu araç üzerinde intifa hakkı kurulduysa aracın kaza sonucu tamamen yanması ve kullanılamaz hale gelmesi<sup>36</sup>; alacak üzerinde kurulan intifa hakkının sözleşmenin geçersizliği nedeniyle sona ermesi<sup>37</sup> bunlara örnek gösterilebilir. İntifa hakkının konusunu oluşturan eşya kısmen yok olursa, intifa hakkı sona ermez, kalan kısım üzerinde devam eder<sup>38</sup>.

Hakkın konusunun yok olması durumunda da malikin eşyayı yenileme yükümlülüğü yoktur. Malik yok olan intifa konusunu yeniden yararlanılacak hale getirirse, intifa hakkı yeni değer üzerinde yeniden ve kendiliğinden doğar<sup>39</sup>(TMK md. 798/f.1). Eğer eşya malikin kusuru nedeniyle harap olmuşsa, intifa hakkı sahibi eşyayı masrafı malike ait olmak üzere yenileyebilir (TMK md. 812/f.3) ve ayrıca malikten tazminat

<sup>34</sup> NOMER/ERGÜNE, s. 505; SİRMEN, s. 599; CANARSLAN, s. 29.

<sup>35</sup> SİRMEN, s. 599; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.831; AKÇAAL, s. 631.

<sup>36</sup> KILIÇOĞLU, s. 505.

<sup>37</sup> KILIÇOĞLU, s. 505.

<sup>38</sup> NOMER/ERGÜNE, s. 575; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.831; SİRMEN, s. 599; AKÇAAL, s. 632; KILIÇOĞLU, s. 505; ÖZEN, s.154-155.

<sup>39</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 87; AKÇAAL, s. 632; ERTAŞ, s. 541; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 680-681.

talep edebilir<sup>40</sup>(TBK md. 49, 112). Ayrıca eşyanın yok olmasına üçüncü kişinin haksız fiili neden olduysa ve malik tazminat alacağı elde ettiyse, intifa hakkı tazminat alacağı üzerinde devam eder (kaim değer)<sup>41</sup>. Benzer şekilde eşya sigortalıysa ve yok olma nedeniyle malik sigorta bedeli elde ettiyse, sigorta bedeli o şeyin yerine geçer ve intifa hakkı sigorta bedeli üzerinde devam eder. Taşınmazın yok olması halinde intifa hakkı sicil dışı sona erer. İntifa konusunun yok olması malike yüklenebilecek bir sebepten ileri geliyorsa, malik kusurlu davranışı nedeniyle intifa hakkı sahibine tazminat ödemekle yükümlü olur<sup>42</sup>. Hatta burada intifa sözleşmesine aykırılık olabileceği için malik aleyhine borca aykırılık hükümlerine gidilebilir<sup>43</sup>. İntifa hakkı konusu eşya kat irtifakına tabi bir taşınmaz ise, taşınmazın bulunduğu arsanın tamamen yok olması değil de, sadece binanın yıkılması halinde KMK md.49/f.2 uyarınca intifa hakkı sona ermez, arsa üzerinde devam eder<sup>44</sup>. Bununla birlikte arsanın tamamıyla yok olması veya üzerinde yapı yapılamayacak hale gelmesiyle intifa hakkı sona erer<sup>45</sup>.

Eşyanın korunması, bakımının sağlanması vb. konularda intifa hakkı sahibinin sorumluluğu olduğunu belirtmiştik. İşte intifa hakkı sahibi bu yükümlülüklerini yerine getirmeyerek eşyanın yok olmasına sebep olursa ortaya çıkan zarardan sorumlu olur. İntifa konusu eşya, intifa hakkı sahibinin kusurundan kaynaklanan bir sebeple yok olursa, TMK md. 800/f.1'e göre intifa hakkı sahibi zararın kendi kusurundan ileri gelmediğini ispat etmedikçe, intifa hakkı sahibi yok olmadan sorumludur. İntifa hakkı sahibi bakımından kusur sorumluluğuna

<sup>40</sup> SİRMEN, s. 599; NOMER/ERGÜNE, s. 575; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 680-681.

<sup>41</sup> ÖZEN, s. 155-156, 186; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 831-832; NOMER/ERGÜNE, s. 575-576; SİRMEN, s. 599; AYAN Mehmet: Eşya Hukuku II Mülkiyet, 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, s.90; AKÇAAL, s. 632; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 87; SEROZAN, s. 339.

<sup>42</sup> TEKİNAY/Selahattin Sulhi, Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar, Eşya Hukuku II/3, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1994, s. 45; ÖZEN, s. 156; NOMER/ERGÜNE, s. 575.

<sup>43</sup> ÖZEN, s. 156; NOMER/ERGÜNE, s. 575.

<sup>44</sup> CANARSLAN, s. 32; BAUMANN, Max, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Teilband IV/2a, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten, Nutzniessung und andere Dienstbarkeiten (Art 745-778 ZGB), Nutzniessung und Wohnrecht, Zürich 1999, Art. 748-749, N. 22.

<sup>45</sup> ÖZEN, s. 155; BAUMANN, Art 748-749, N.16.

dayanan bir hüküm getirilmiştir. Buna göre intifa hakkı sahibi intifa konusunun yok olmasında kusurlu ise yok olmadan dolayı sorumlu tutulur. Ancak intifa hakkı sahibine kurtuluş kanıtı getirme imkanı tanınmıştır. Hak sahibi zararın kendi kusurundan kaynaklanmadığını ispat ederse sorumluluktan kurtulur. Malik ile intifa hakkı sahibi arasındaki intifa sözleşmesinden kaynaklı olarak intifa hakkı sahibinin eşyanın yok olmasında kusurlu olduğu karine olarak kabul edilir<sup>46</sup>. TMK 800/1, TBK 112'nin özel görünümüdür<sup>47</sup>. Burada kusur sorumluluğu kabul edilmiştir<sup>48</sup>. İntifa hakkı sahibi intifa konusunun yok olmasında kusurlu ise, intifa hakkı sona erer ve intifa hakkı sahibi malike tazminat ödemekle yükümlü olur. Bu ihtimalde intifa konusunu geri verme borcunun yerini malike tazminat ödeme borcu alır. Tazminatın kapsamı TBK 96 vd. hükümlerine göre belirlenir<sup>49</sup>. Eşyanın yok olmasında intifa hakkı sahibi kusurlu değilse, intifa hakkı sona erer.

Binanın tamamı veya bağımsız bölüm üzerindeki intifa hakkı, binanın kentsel dönüşüm nedeniyle yıkılması halinde ne olacaktır? Yapının riskli olması durumunda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun<sup>50</sup> hükümleri uyarınca bina yıkılır. İntifa hakkı bir bina veya bağımsız bölüm üzerinde kurulduğunda, taşınmaz riskli yapılar arasındaysa ve kentsel dönüşüm nedeniyle yıkıldıysa, intifa hakkının akıbetinin ne olacağı konusu önem arz etmektedir. 6306 sayılı Kanun md.6'ya göre "Bu taşınmazların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan ve yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder." 6306 sayılı Kanun'a göre bina yıkıldıktan sonra arsa maliklere payları oranında tescil edilir ve sicilde bulunan aynı, şahsi ve sınırlı aynı haklar hisseler üzerinde devam eder<sup>51</sup>.

<sup>46</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.837; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 92; NOMER/ERGÜNE, s. 580; SİRMEN, s. 602.

<sup>47</sup> NOMER/ERGÜNE, s. 580, dn. 146

<sup>48</sup> TEKİNAY, s. 51; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.837; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 92; NOMER/ERGÜNE, s. 580; SİRMEN, s. 602.

<sup>49</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 92; NOMER/ERGÜNE, s. 580.

<sup>50</sup> RG. 16.05.2012, S. 28309.

<sup>51</sup> CANARSLAN, s. 160.

Binanın riskli olması nedeniyle 6306 sayılı kanun kapsamında yıkılması, üzerinde kurulmuş olan intifa hakkının TMK md. 796 gereğince taşınmazın yok olması dolayısıyla sona ermesini gerektirmez. Başka bir deyişle TMK md. 796'da belirtilen intifa hakkının sona erme sebeplerinden taşınmazın tamamen yok olması, 6306 sayılı kanun kapsamında yapılan yıkımlarda uygulanmaz<sup>52</sup>. Kentsel dönüşüm kapsamında riskli yapının yıkılması, kamu otoritesi kullanılarak binanın yıkılıp yeni baştan yapılmasını gerektirir. Oysa TMK md. 796'da düzenlenen intifa hakkını sona erdiren "tamamen yok olma", doğal afet sonucu veya taşınmazın ömrünü tamamlaması nedeniyle çökmesi gibi sebeplerden ileri gelmektedir<sup>53</sup>. Bu durumda intifa hakkı (ve diğer sınırlı aynı haklar) pay üzerinde devam eder. 6306 sayılı Kanun md.6/f.1'de yer alan bu düzenleme emredici hükümdür. Bu nedenle riskli yapı yıkıldığında intifa hakkı sona ermez, pay üzerinde devam eder<sup>54</sup>.

Anılan hükmün varlığına rağmen yıkımla birlikte intifa hakkının sona erip ermeyeceği konusunda görüş ayrılıkları söz konusudur. Öğretide bir görüşe göre intifa hakkının arazi üzerinde veya yapı

<sup>52</sup> ÖZMEN, Ethem Saba/ŞENGÜL, Mehmet: Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları İle Sınırlı Aynı Haklar ve Şerhler (6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu Hükümlerince), On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2018, s. 260; SÖNMEZ, Muhammet: Kentsel Dönüşüm Hukuku, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2020, s. 255.

<sup>53</sup> SÖNMEZ, s. 255.

<sup>54</sup> "Davacı, intifa hakkına konu binanın son 15 yıldır kullanılamaz vaziyette olup, tapu kaydında "6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır" şerhi bulunduğunu ve riskli yapı tespitine dayalı olarak da bu binanın yıkıldığını, taşınmazın halen boş arsa niteliğinde bulunduğunu ve intifa hakkının yıllardır kullanılmadığını, bu nedenlerle tapu kaydındaki intifa hakkının devamının davacıların mülkiyet hakkını haksız olarak kısıtlamakta olup, MK.2. maddesindeki iyi niyet ilkesine de aykırı olduğunu ileri sürerek; davalı lehine tesis edilmiş akdi intifanın bedelsiz terkinini, olmadığı takdirde bedele çevrilerek terkinini talep etmiştir. Davalının sağ olduğu, arsa vasıflı taşınmazda da lehine intifa hakkı tesisli paya ilişkin yararlanma hakkının bulunduğu, intifa hakkına konu çekişme konusu taşınmazın tamamen yok olmadığı, yararlanılamayacak derecede harap hale gelmediği ve kamulaştırılmadığı, intifa hakkının süreli olarak tesis edilmediği açıktır. Başka bir deyişle; somut olayda intifa hakkını sona erdiren sebeplerin gerçekleşmediği gözetilerek, davanın reddine karar verilmesi gerekirken,", Y. 14 HD, 12.03.2018, E. 2015/9989, K. 2018/1843, <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, (Erişim Tarihi 21.09.2022).



üzerinde kurulması konusunda ayrıma gidilerek sonuca varılmalıdır<sup>55</sup>. İntifa hakkı araziye ilişkin olarak kurulduysa, asıl yararlanma alanı arazi olup küçük bir yapı oturma veya hayvan barınağı olarak kullanılıyorsa, bu küçük yapının yıkımı sonrasında asıl yararlanma alanı arazi olduğu için TMK md. 1026 uyarınca intifa hakkı hukuki değerini kaybetmeden varlığını sürdürür<sup>56</sup>. Buna karşılık yapı üzerinde intifa hakkı kurulmuşsa intifa hakkı zilyetliğe dayalı yararlanma sağladığından yıkımla birlikte intifa hakkı TMK md. 798 ve TMK md. 1026 uyarınca sona erer ve yapının yeniden inşa edilmesiyle TMK md. 798'e göre intifa hakkı yeniden kurulmuş olur<sup>57</sup>. Bu görüşe göre intifa hakkının yeniden kurulması dar yorumlanmalıdır. Yazarlar buna sebep olarak, intifa konusu yapının yıkımdan önceki hali ile yıkımdan sonraki hali arasında çok fazla farklılık olabileceğini göstermekte, örneğin yıkımdan önce iki odalı olan yapının yıkım sonrasında otuz odalı hale gelmesi durumunda intifa hakkının kendiliğinden devam etmesinin kabul edilemeyeceğini savunmaktadırlar<sup>58</sup>. Buna karşılık öğretide kabul edilen bizim de katıldığımız baskın görüşe göre, 6306 sayılı Kanun md. 6/f.1 hükmü uyarınca riskli yapının yıkılması intifa hakkını sona erdirmez, intifa hakkı (ve varsa diğer irtifaklar) pay üzerinde kendiliğinden devam eder<sup>59</sup>.

6306 sayılı Kanun'a göre yıkılıp yeniden inşa edilen binada/bağımsız bölümde bulunan intifa hakkı, taşınmazın yeni hali üzerinde tekrar canlanır. Bina yeniden inşa edildiğinde bu yeni hali üzerinde, intifa hakkı kendiliğinden devam eder<sup>60</sup>.

Riskli yapının yıkılıp yeniden yapılması intifa hakkı sahibinin hakkını kullanmasına engel olmamalıdır. Çünkü malik intifa hakkı sahibinin eşyayı kullanmasına katlanmakla yükümlüdür. Bu durumda malik intifa hakkı sahibinin onayını almadan yıkım sonrasında intifa hakkının içeriğini değiştiremez. Örneğin organik meyve bahçesi olarak

<sup>55</sup> ÖZMEN/ŞENGÜL, s. 261-262.

<sup>56</sup> ÖZMEN/ŞENGÜL, s. 261-262.

<sup>57</sup> ÖZMEN/ŞENGÜL, s. 262.

<sup>58</sup> ÖZMEN/ŞENGÜL, s. 262.

<sup>59</sup> SÖNMEZ, s. 255; CANARSLAN, s. 159-160; BİLGİN YÜCE, s. 260 vd.

<sup>60</sup> SÖNMEZ, s. 254-255.

kullanılan taşınmazdaki küçük yapının yıkılması sonrasında malik, intifa hakkı sahibinin rızası hilafına taşınmazda yeni yapılar inşa edemez

Riskli yapı yıkıldıktan sonra paydaşlar müteahhit ile anlaşarak binanın yeniden yapımını sağlarlar. Bu aşamada müteahhit ile yapılacak görüşmelere intifa hakkı sahibinin de katılması sağlanarak hak kayıplarının önüne geçilmesi sağlanabilir. Malik müteahhit ile yapılan anlaşmayı uygun bulmazsa veya başka nedenle payını satarsa, intifa hakkı TMK md. 798 gereğince satış bedeli üzerinde devam eder<sup>61</sup>.

## 2. İntifa Hakkı Konusunun Harap Olması

İntifa hakkı konusu eşyanın yararlanılamayacak şekilde harap olması halinde intifa hakkı kendiliğinden sona erer (TMK md. 798/f.1). Hakkın sona ermesi terkin edilmeden önce sicil dışı gerçekleşir<sup>62</sup>. Tapu kaydının sonradan terkin edilmesi açıklayıcı işleve sahiptir. İntifa hakkı konusu eşyanın bir kısmı harap olursa, intifa hakkı diğer kısım üzerinde devam eder<sup>63</sup>.

İntifa konusu eşyanın harap olması, eşyanın tekrar kullanılabilmesinin çok büyük masrafı gerektiriyor olmasını ifade eder<sup>64</sup>. Yoksa burada kastedilen eşyanın tamamen yok olması, ortadan kalkması değildir. Örneğin üzerinde intifa hakkı kurulan iş makinelerinin iş kazası sonucu büyük hasar alması ve onarımının büyük masraf getirmesi harap olma halidir<sup>65</sup>.

İntifa konusunun harap olması farklı sebeplerden ileri gelebilir: Üçüncü kişinin kusuru, hak sahibinin kusuru, mücbir sebep gibi sebeplerle eşya harap olmuş olabilir. Hak sahibinin kendi kusuru ile eşyayı harap etmesi çalışmamızın inceleme konusu dışında kalmaktadır. Öyleyse eşyanın harap olmasına sebep olan durumlardan beklenmeyen hal, malikin kusuru vb. sebepler üzerinde durulmalıdır. Eşyanın harap olması malikin kusurundan kaynaklandıysa haksız fiil (TBK md. 49 vd)

<sup>61</sup> SÖNMEZ, s. 256-257.

<sup>62</sup> SİRMEN, s. 599; AKÇAAL, s. 631; NOMER/ERGÜNE, s. 575;

<sup>63</sup> SİRMEN, s. 599; AKÇAAL, s. 632; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 831.

<sup>64</sup> CANARSLAN, s. 84; KILIÇOĞLU, s. 506.

<sup>65</sup> KILIÇOĞLU, s. 506.

veya borca aykırılık TBK 112 vd) hükümlerinin uygulanması gündeme gelir. Hangi hükümlerin uygulanması gerektiği öğretilerde tartışmalıdır<sup>66</sup>. Eşyanın harap olması malike yüklenecek bir sebepten kaynaklandığına, malik eşyayı koruma yükümlülüğüne (TMK md.812/f.2) aykırı davranmış olur. Eşyada yapılması gereken esaslı tadilat, bakım, onarım intifa hakkı sahibi tarafından malike bildirilmiş olmalıdır. Bu bildirim yapılmasına rağmen malik eşyanın korunması için gerekli işleri yapmadığına veya önlemleri almadığına ve bunun sonucunda eşya harap olduysa, malikin kusurlu olduğu kabul edilir. Böyle bir durumda malik intifa sözleşmesinin kendisine yüklediği yükümlülüğü yerine getirmediğinden borca aykırılık gerçekleşmiştir ve kanaatimizce isabetli olan görüşe göre TBK md. 96 vd. da düzenlenen borca aykırılık hükümleri uygulanır<sup>67</sup>. Öğretilerde TBK md. 49 vd. hükümlerinin uygulanması gerektiği de savunulmaktadır<sup>68</sup>.

Eşyanın harap olması ihtimalinde malikin eşyayı onararak, yenileyerek tekrar kullanılabilir hale getirme yükümlülüğü yoktur<sup>69</sup>. Bununla birlikte TMK md. 798/f.1 hükmü emredici olmadığından, taraflar intifa sözleşmesinde malikin harap olan eşyayı yararlanılacak hale getirmekle yükümlü olduğunu kararlaştırabilirler<sup>70</sup>. Eşyanın harap olması malikin kusuru yüzünden meydana gelmiş olsa bile malikin eşyayı eski haline getirme, onarma yükümlülüğü yoktur<sup>71</sup>. Eşya kısmen harap olmakla birlikte esaslı bir parçası/kısmı harap olduğu için geri kalanından faydalanma imkanı yoksa, yine de malikin eşyayı yenileme yükümlülüğü yoktur<sup>72</sup>. Örneğin bilgisayar üzerinde intifa hakkı

<sup>66</sup> ÖZEN, s. 182-183.

<sup>67</sup> MÜLLER, Roland M., Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art 457-977 ZGB (Heinrich Hansell, Nedin Peter Vogt, Thomas Geiser), Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2006 , Art 750, N.1; LEEMANN, Hans, Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band IV, Das Sachenrecht, II Abteilung (Art. 730-918), Bern 1925, Art. 750, N.2.

<sup>68</sup> NOMER/ERGÜNE, s. 575; BAUMANN, Art. 750, N. 4.

<sup>69</sup> TEKİNAY, s. 44-45; SİRMEN, s. 599; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.832; AKÇAAL, s. 632.

<sup>70</sup> NOMER/ERGÜNE, s. 575, dn. 125.

<sup>71</sup> ÖZEN, s. 180; LEEMANN, Art. 750, N.1; BAUMANN, Art 750, N.2.

<sup>72</sup> CANARSLAN, s. 84-86; ÖZEN, s. 180.

kurulmuşsa, bilgisayarın ana parçasının harap olması yüzünden sistem kullanılamıyorsa malik ana parçayı yenilemek zorunda değildir<sup>73</sup>.

Malikin eşyayı eski haline getirme, onarma yükümlülüğü olmasa da, kendi arzusuyla eşyayı eski haline getirmiş olabilir. Hatta eşyanın eski haline getirilmesi tekrar kullanılabilmesi açısından malikin yararına olabilir. Eğer malik eşyayı tekrar kullanılabilir hale getirirse intifa hakkı “yeniden kurulmuş olur” (TMK md. 798/f.1). Bu durumda intifa sözleşmesinin tekrar yapılmasına gerek kalmadan intifa hakkı kendiliğinden yeniden kurulmuş olur<sup>74</sup>.

Eşyanın harap olması üçüncü kişinin kusurundan kaynaklanması halinde zarar veren tazminata mahkum edildiyse intifa hakkı tazminat alacağı üzerinde devam eder. Benzer şekilde eşyanın mücbir sebep vb. nedenlerle harap olması durumunda eşya sigortalanmışsa, intifa hakkı ödenecek sigorta bedeli üzerinde devam eder. Bu sonuç TMK md. 798/f.2’den çıkarılmaktadır. Tazminat veya sigorta bedeli üzerinde devam eden intifa hakkı artık alacak üzerinde intifa hakkı haline dönüşür<sup>75</sup>. Bundan böyle intifa hakkı TMK md. 820-822 hükümlerine tabi olur. Tazminat alacağı veya sigorta bedeli ödendikten sonra intifa hakkı ödenen para üzerinde devam eder<sup>76</sup>. Bu son halde intifa hakkı tüketilebilir eşya üzerinde kurulan gerçek olmayan intifa hakkı haline gelir.

Eşyanın harap olmasından sonra malik eşyayı yenilemeyiip yeniden tedarik ederse, yeni eşya üzerinde intifa hakkının devam edip etmeyeceği tartışılabilir. Eşya kullanılmayacak derecede harap olmuşsa intifa hakkı sona erer. Bundan sonra malik eşyanın yenisini tedarik ederse, intifa hakkı tedarik edilen yeni değer üzerinde canlanır<sup>77</sup>. Ancak

<sup>73</sup> ÖZEN, s. 180.

<sup>74</sup> NOMER/ERGÜNE, s. 575; AKÇAAL, s. 632; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 832.

<sup>75</sup> ÖZEN, s. 181.

<sup>76</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.832; ÖZEN, s. 185-186; SİRMEN, s. 599; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 87; LEEMANN, Art. 750, N.13; BAUMANN, Art. 750, N. 12.

<sup>77</sup> NOMER/ERGÜNE, s. 576; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 832; ÖZEN, s. 183, İntifa hakkının yeni tedarik edilen eşya üzerinde devam etmesinin kendiliğinden meydana gelip gelmeyeceği, hak sahibinin kabulüne bağlı olup olmadığı, yeni değer hak sahibine tesliminin gerekip gerekmediği öğretide

intifa hakkının yeni tedarik edilen eşya üzerinde devam edebilmesi için malikin yeni eşyayı, harap olan eşya yerine geçirme niyeti taşıyor olması gerekir. Başka bir deyişle ancak malik yeni tedarik ettiği eşyayı harap olan eşya yerine geçirme niyeti taşıyorsa, intifa hakkı yeni eşya üzerinde devam eder. Aksi halde intifa hakkı son bulur.

### C. İNTİFA HAKKININ KAİM DEĞER ÜZERİNDE DEVAM ETTİĞİ HALLERDEN İNTİFA KONUSUNUN KAMULAŞTIRILMASI

Kamulaştırma, devlet ya da kamu tüzel kişinin Anayasa'nın 46. maddesinin ikinci fıkrasına dayanarak, kamu yararının gerektirdiği durumlarda kamu kudretine bağlı olarak ve kamulaştırma bedelinin peşin ödenmesi karşılığında idarenin tek taraflı kararıyla özel mülkiyete tabi olan bir taşınmazın mülkiyetini edinmesidir<sup>78</sup>. Kamulaştırma taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları arasındadır (TMK md. 754). 6203 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na<sup>79</sup> göre kamu yararının gerektirdiği durumlarda özel mülkiyete tabi taşınmaz idari kararlar kamulaştırılabilir. Kamu gücü kullanılarak el konulan eşyalar sadece taşınmaz olmakla kalmayabilir. Olağanüstü hallerde taşınırlara uygulanan istimval ve bulaşıcı hastalıkların önlenmesi için hayvanların devlet tarafından toplanıp itlaf edilmesi hallerinde bunlar üzerindeki intifa hakkı, bunlara devlet tarafından ödenecek bedel üzerinde devam eder<sup>80</sup>.

TMK hükümlerine göre intifa hakkının özel mülkiyete tabi eşya üzerinde kurulduğunu belirtmiştik. Kamulaştırma yapıldığında taşınmaz kamu malı haline gelir ve malik taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını kaybeder. Nitekim TMK md 717/f.2'de kamulaştırma halinde

---

tartışılmaktadır. Bir görüşe göre harap olan eşyanın yerine yenisinin tedarik edilmesiyle sona eren intifa hakkı kendiliğinden canlanır. Diğer görüşe göre yeni eşya üzerinde intifa hakkının devam edip etmemesi hak sahibinin kabulüne bağlıdır. Eğer hak sahibi kabul ederse intifa hakkı tekrar canlanır, kabul etmezse intifa hakkı sona erer. Ayrıca yeni tedarik edilen değer üzerinde intifa hakkının devam edebilmesi için yeni eşyanın hak sahibine teslim edilmesi gerekir. Tartışmalar için bkz. ÖZEN, s. 184; CANARSLAN, s. 86.

<sup>78</sup> SİRMEN, s. 382; CANARSLAN, s. 149-150.

<sup>79</sup> RG. 18215, 08/11/1983.

<sup>80</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. CANARSLAN, s. 151, dn. 215.

mülkiyetin ne zaman sona ereceğinin özel kanunla belirleneceği belirtilmektedir. Kamulaştırma Kanunu md.8/f.6'ya göre taşınmazın kamulaştırılmasına malik rıza gösterip taşınmazın idare adına tescil edilmesiyle birlikte mülkiyet idareye geçer<sup>81</sup>. Bu ihtimalde malikin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını kaybetmesiyle birlikte taşınmaz üzerindeki tüm irtifak hakları ve bu sırada intifa hakkı sona erer. Ayrıca Kamulaştırma Kanunu md.8/f.6'da "taşınmaz üzerindeki tüm takyidatların son bulacağı" belirtilmiştir.

Kamulaştırma bedeli üzerinde anlaşılabilmesi, kamulaştırma bedelinin düşük olması hallerinde intifa hakkı sahibinin malikle birlikte idare aleyhine dava açıp açamayacağı sorusu gündeme gelmektedir. Kamulaştırma Kanunu'nun dava hakkı başlıklı 14. maddesinde kamulaştırma işlemine karşı iptal veya maddi hatalara karşı düzeltim davası açabilecek kişi olarak malik gösterilmiş, intifa hakkı sahibinden bahsedilmemiştir. Maddenin üçüncü fıkrasında paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyeti halinde paydaşların tek başına dava açabilecekleri belirtilmiştir. Kamulaştırma Kanunu hükümlerinde intifa hakkı sahibinin kamulaştırma işlemine karşı dava açabilmek için taraf ehliyetine sahip olup olmadığı açıkça belirtilmiş olmasa da, İdari Yargılama Usulü Kanunu md. 2/1,a,b<sup>82</sup> hükümlerine göre intifa hakkı sahibinin taraf ehliyetine sahip olduğu söylenebilmektedir. Hükümde açıkça "menfaatleri ihlal edilenler" ifadesi kullanıldığı için, intifa hakkı sahibinin kamulaştırma durumunda haklarına hanel gelebileceği ve davayla ilgisi olduğu için hak konusu eşyanın kamulaştırılmasına karşı açılacak davada taraf ehliyetine sahip olduğu kabul edilmektedir<sup>83</sup>.

<sup>81</sup> Kamulaştırma Kanunu md.8/f.3 şu şekildedir: "İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel hazırlanarak, idarenin anlaşma tutanağı ve kamulaştırma öncesi taşınmaz üzerindeki tüm takyidat ve haklardan arındırıldığını bildiren yazıya istinaden idare adına tapuya resen tescil veya terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkinden sonra kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir."; Ayrıntılı bilgi için bkz. SİRMEN, s. 383.

<sup>82</sup> "a) İdari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan iptal davaları,

b) İdari işlem ve eylemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları."

<sup>83</sup> GÖZÜBÜYÜK, Şeref, Yönetmelik Yargı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2015, s. 269-271.

Böylece intifa hakkına konu teşkil eden taşınmaz kamulaştırıldığında intifa hakkı sahibi, kamulaştırma bedelinin tespiti veya kamulaştırma işleminin iptali için idare aleyhine dava açabilir. Yargıtay da kamulaştırılan taşınmaz intifa hakkı ile yüklü ise intifa hakkı sahibinin davaya dahil edilerek taraf teşkili sağlanması gerektiğini belirtmektedir<sup>84</sup>.

Malik kamulaştırmaya rıza göstermezse, bu durumda dava açılarak çözüme ulaşılabacaktır. Kamulaştırma Kanunu md.25/f.2 uyarınca “Mülkiyetin idareye geçmesi, mahkemece verilen tescil kararı ile olur”. Bu ihtimalde malik idare adına tescille birlikte mülkiyeti kaybettiği anda intifa hakkı sona erer.

İntifa konusu eşya kamulaştırılırsa intifa hakkı üzerinde kurulduğu eşyaya ilişkin olarak sona erer fakat kamulaştırma bedeli üzerinde devam eder<sup>85</sup>. Bu durum TMK md. 798/f.2’den anlaşılmaktadır. Hükme göre “sigorta, kamulaştırma gibi durumlarda” intifa hakkı karşılık (kaim) değer üzerinde devam eder. Anılan hükümde intifa hakkının kaim değer üzerinde devam edeceği haller örneksene yoluyla sayılmıştır<sup>86</sup>. Dolayısıyla kamulaştırma ve sigortadan başka intifa konusu eşya için elde edilen kaim değer üzerinde de intifa hakkı yeniden kurulmuş olur. Bunun anlamı şudur: İntifa hakkı, kamulaştırılan taşınmazın yerine geçen kaim değer üzerine, başkaca herhangi bir işlem yapmaya gerek kalmaksızın kendiliğinden geçerek

---

<sup>84</sup> “Dava konusu taşınmazın tapu kaydında lehine intifa hakkı bulunan ....'nın mahkemece davaya dahil edilmesi üzerine taraf teşkili sağlanmışsa da, kamulaştırma bedelinin intifa hakkı sona erinceye kadar bir milli bankaya çıplak mülkiyet sahibi davalı adına yatırılarak bu bedelin nemalarından intifa hakkı sahibinin yararlanmasına, intifa hakkı sona erdiğinde davalıya ödenmesine karar verilmesi gerektiğinin düşünülmemesi(...)”, Y. 5. HD, 30.04.2019, E. 2018/2943, K. 2019/8200, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, (Erişim Tarihi 10.02.2023).

<sup>85</sup> “Davalı ... payına düşen kamulaştırma bedelinin intifa hakkı sona erinceye kadar bir milli bankaya çıplak mülkiyet sahibi davalı ... adına yatırılarak bu bedelin nemalarından intifa hakkı sahibinin yararlanmasına, intifa hakkı sona erdiğinde davalı tapu malikine ödenmesine karar verilmesi gerektiğinin düşünülmemesi ”, Y. 5. HD, 08.12.2021, E. 2021/9137, K.2021/14761, <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, (Erişim Tarihi 21.09.2022).

<sup>86</sup> TEKİNAY, s. 45; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 87.

yasal intifa hakkını oluşturur<sup>87</sup>. Yasal intifa hakkı TMK md. 1013/f.3 gereğince aynı hakkın tescilden önce<sup>88</sup> kazanıldığı hallerden biridir. Yasal intifa hakkı tescilden önce kazanıldığı için, hak sahibinin talebiyle tapu siciline açıklayıcı tescilin yapılması gerekmektedir.

Yargıtay kararlarında benimsendiğine göre, kamulaştırmadan sonra kamulaştırma bedeli, hesaplanarak malik adına bir milli banka hesabına yatırılır, intifa hakkı sona erinceye kadar bu bedelin nemalarından intifa hakkı sahibi faydalanacaktır<sup>89</sup>. İntifa hakkı sona erdikten sonra kamulaştırma bedeli malike ödenir.

İdare kamulaştırmanın her safhasında kamulaştırmaya konu taşınmazı kamulaştırmaktan vazgeçebilir (Kamulaştırma Kanunu md. 21). Kamulaştırmanın kesinleşmesinden sonra, taşınmazın kamulaştırılmasında kamu yararı olmadığı idare tarafından belirlenirse, kamulaştırmadan vazgeçildiği ve taşınmazın iade edileceği malike bildirilir (Kamulaştırma Kanunu md. 22). Bu bildirimden ardından malikin kamulaştırma bedelini iade etmesiyle birlikte taşınmaz malike iade edilir. Kamulaştırılmasından vazgeçilen ve malike iade edilen taşınmaz üzerinde intifa hakkı kurulmuş idiyse, taşınmaz malike geri verildiğinde intifa hakkı yeniden (kendiliğinden) kurulmuş olur<sup>90</sup>. Ayrıca Kamulaştırma Kanunu md.23'e göre, taşınmaz kamulaştırıldıktan sonra idarece kamulaştırma amacına yönelik hiçbir işlem yapılmaz ve taşınmaz idarece olduğu gibi bırakılırsa, malik kamulaştırma bedelini

<sup>87</sup> NOMER/ERGÜNE, s. 555; CANARSLAN, s. 81, dn.231; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 829; ÖZEN, s. 129; AKÇAAL, s. 631.

<sup>88</sup> Kural olarak intifa hakkı (diğer irtifak hakları gibi) tapu kütüğüne tescille kurulur (TMK md. 780/f.1). TMK md. 780/f.2'ye göre "irtifak hakkının kazanılmasında ve tescilinde aksi öngörölmüş olmadıkça taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanır." İntifa hakkı kural olarak tescille kurulmakla birlikte, yasal intifa hakkının TMK md. 780/f.2'nin yollamasıyla tescilden önce kazanılması mümkündür. Daha sonra hak sahibinin talebiyle yapılacak tescil, açıklayıcı niteliktedir.

<sup>89</sup> "kamulaştırma bedelinin ...'nün intifa hakkı sona erinceye kadar bir milli bankaya çıplak mülkiyet sahibi davalı adına yatırılarak bu bedelin nemalarından intifa hakkı sahibinin yararlanmasına, intifa hakkı sona erdiğinde davalıya ödenmesine) ibaresinin yazılmasına", Y. 5. HD, 03.07.2018, E. 2018/4012, K. 2018/13715, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, (Erişim Tarihi 10.02.2023).

<sup>90</sup> AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 693; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.832; CANARSLAN, s. 158.



iade ederek taşınmazı geri alabilir. Bu durumda da iade edilen taşınmaz üzerinde intifa hakkı yeniden kurulmuş olur.

## D. İNTİFA KONUSU EŞYADA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER NEDENİYLE İNTİFA HAKKININ ETKİLENECEĞİ DİĞER HALLER

### 1. İntifa Konusunun Cebri İcra Yoluyla Satılması

İntifa konusunun cebri icra yoluyla satılması intifa hakkını sona erdiren sebeplerden biridir. Taşınmazın maliki intifa hakkı kurmuş olmasına rağmen tasarruf yetkisi kendisinde olduğu için taşınmaz üzerinde başka bir irtifak hakkı kurulabilir. İntifa kurulduğunda taşınmaz üzerinde bir rehin olabileceği gibi, daha önceden kurulmuş bir haciz de olabilir. Daha önceden bir sınırlı aynî hak kurulmuş olması ya da haciz şerhi bulunması malikin tasarruf yetkisini ortadan kaldırmaz, bu nedenle intifa hakkı kurulabilir. Sınırlı aynî hak içinde sıra eşitliği olarak adlandırılan ilkeye göre, birbirleri ile çelişmeyen bu haklar bir arada taşınmaz üzerinde varlığını sürdürür. Elbette yine tapuya hâkim ilkelerden biri olan küdeme itibar uyarınca da, intifa hakkı sahibi kendisinden önce var olan bu haklara katlanma yükümlülüğündedir. Aynı şekilde taşınmaz üzerinde intifa hakkının kurulması malikin tasarruf yetkisini kısıtlamadığından, intifa hakkı ile çelişmeyen hukuki işlemler yapılabilir. Bu bağlamda kendisinin kullanma ve yararlanma yetkileri artık intifa hakkı sahibinde olduğundan, kullanma ve yararlanma yetkileri veren sınırlı aynî haklar kuramaz; ancak kullanma ya da yararlanma yetkisi içermeyen rehin kurulması hala mümkündür. Ayrıca bir borcuna dayalı olarak her zaman haciz kurulması mümkündür.

Taşınmaz üzerinde kurulan sınırlı ayni haklar birbiriyle çatışmadığı sürece sorun yoktur. Fakat sınırlı ayni hakların kullanımı bakımından hak sahiplerinin menfaatleri birbiriyle çatışırsa küdeme itibar ilkesi<sup>91</sup> devreye girer. Buna göre irtifak hakları birbiriyle çatışırsa

<sup>91</sup> SEROZAN, s. 71; AKÇAAL, s. 600; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 23-24; SİRMEN, s. 566; AYAN, s. 31; ESENER, Turhan/GÜVEN, Kudret, Eşya Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 414.

tescil tarihlerine bakılarak, daha önce tescil edilmiş olan hakka öncelik tanınır. İrtifak haklarıyla taşınmaz yükü çatışırsa yine tescil edildikleri tarih karşılaştırılır. İrtifak hakları ile rehin hakları çatıştığında irtifak hakkının tescil edildiği tarih ile rehin hakkının ait olduğu derecenin kuruluş tarihi karşılaştırılarak önce tarihli olan hakka öncelik verilir.

Rehnin paraya çevrilmesi sırasında taşınmaz üzerinde yer alan intifa hakkı rehinli alacaklıları zarara uğratıyorsa bu durumda taşınmaz üzerindeki (diğer tüm irtifaklarla birlikte) intifa hakkının terkin istenebilir (TMK md. 869/f.2). Hakkın terkin edilmesinin istenmesiyle birlikte intifa hakkı sona erer.

TMK md. 869/f.2 hükmünün uygulanabilmesi için bazı şartların bulunması gerekmektedir: Aynı taşınmaz üzerinde kurulmuş intifa hakkı ve rehin hakkı mevcut olmalıdır. Esasen TMK md. 869/f.2 hükmü sadece intifa hakkı için değil tüm irtifak hakları için kullanılmaktadır. Başka bir deyişle varsa diğer tüm irtifaklarla birlikte intifa hakkı da aynı kadere sahiptir. Taşınmaz üzerinde hem intifa hakkı hem de rehin hakkının bulunması durumunda bunlardan hangisine öncelik verileceği konusu önem taşır. Öncelikle taşınmaz üzerinde rehin hakkı intifa hakkından önce kurulmuş olması gerekir. Burada sınırlı ayni haklarda sıra meselesi devreye girecektir. Taşınmaz rehninin yer aldığı derecenin kuruluş tarihi ile intifa hakkının kuruluş tarihi karşılaştırılır<sup>92</sup>. Hangisi daha önce geliyorsa o hakka öncelik verilecektir. Ancak burada dikkat edilmesi gereken nokta şudur: Taşınmaz üzerinde rehin hakkının kuruluş tarihi değil, rehin derecesinin kuruluş tarihi göz önüne alınır. Taşınmazın bölündüğü farazi değer parçaları olarak tanımlanan derecelerin değeri kadar rehin kurulabilmektedir<sup>93</sup>. Taşınmaz rehninde önemli olan rehin hakkının yer aldığı derecenin kurulduğu tarihtir. İşte taşınmaz üzerinde rehin hakkı ile intifa hakkı çatıştığı zaman rehnin yer aldığı derecenin kuruluş tarihi ve intifa hakkının tescil edildiği tarih karşılaştırılır. Rehlin hakkının yer aldığı derecenin kuruluş tarihi daha eski ise rehin hakkına öncelik tanınır.

<sup>92</sup> AKÇAAL, s. 601; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 774; NOMER/ERGÜNE, s. 323; SİRMEN, s. 566-567.

<sup>93</sup> SİRMEN, s. 656-657; NOMER/ERGÜNE, s. 362; KILIÇOĞLU, s. 569; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 917.

Rehinli alacaklının intifa hakkının terkin edilmesini talep edebilmesi için rehinli taşınmazın açık arttırma yoluyla paraya çevrilmesi gerekmektedir. Alacağı teminat altına almak için kurulmuş olan rehin hakkı, rehinli alacaklıya borç ödenmediği takdirde taşınmazı satarak satış bedeli üzerinden alacağını tahsil edebilme imkanı vermektedir. Eğer borç ödenmediyse rehinli alacaklı İİK hükümleri uyarınca taşınmazı rehnin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibi başlatarak açık arttırma suretiyle satabilir. TMK md. 869/f.2 hükmü bu aşamada devreye girecektir. Hükmün uygulanabilmesi için taşınmazın cebri icra yoluyla satılması söz konusu olmalıdır. Yoksa taşınmaz üzerinde eski tarihli rehin hakkı bulunması tek başına (rehinli alacaklıya) terkin isteme hakkı vermez.

TMK 869/f.2'nin uygulanabilmesi için bir diğer şart, intifa hakkının alacaklıları zarara uğrattığı olmasıdır. Zarardan kastedilen, intifa hakkının rehinli taşınmazın değerini düşürmesidir<sup>94</sup>. Taşınmaz açık arttırmaya çıkarılırken bedelin belirlenmesi aşamasında taşınmaz üzerindeki intifa hakkı taşınmazın düşük bedelle satılmasına sebebiyet verebilir. Böyle bir durumda rehinli alacaklı intifa hakkının terkinini talep edebilir.

Belirtilen şartların bulunması halinde rehinli alacaklı intifa hakkının terkin edilmesini talep eder. Böylelikle terkinle birlikte intifa hakkı sona ermiş olur. Rehlinli taşınmazı açık arttırma yoluyla satın alan kişi, taşınmazın mülkiyetini intifa hakkından arınmış olarak elde eder.

Eğer satış bedeli rehinli alacaklının alacağını karşılıyorsa, alacaklı alacağını tahsil ettikten sonra arta kalan bedel varsa, bu bedel intifa hakkı sahibine (tüm irtifak hakkı sahipleriyle birlikte) sırasına göre ve "haklarının değerini karşıladığı miktarda" paylaşılır<sup>95</sup>. Aslında böylelikle intifa hakkı kaim değer üzerinde devam etmiş olur.

İntifa hakkı taşınır eşya üzerinde kurulmuşsa, taşınır rehnindeki genel kural uygulanır: Taşınır rehninde sıra kuruluş tarihine göre belirlenir (TMK md. 948/f.2). Taşınır rehni ile intifa hakkı çatıştığında taşınır rehninin kuruluş tarihi ile intifa hakkının kuruluş tarihi

<sup>94</sup> CANARSLAN, s. 147; SİRMEN, s. 567-568.

<sup>95</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 96; KILIÇOĞLU, s. 569; CANARSLAN, s. 148.

karşılaştırılır<sup>96</sup>. Taşınır rehninde rehinli alacaklının terkin talep etme yetkisi yoktur.

## 2. Tüketilebilen Eşya Üzerinde İntifa Hakkı Kurulması Halinde Eşyanın Tüketilmiş Olması

İntifa hakkı kural olarak tüketime tabi olmayan taşınır eşya üzerinde kurulur. Ancak kanun koyucu tüketilebilen eşya üzerinde intifa hakkı kurulmasına imkan vermiştir. Tüketilebilen ve değeri biçilen şeyler başlıklı TMK md. 819/f.1'e göre "Tüketilebilen şeylerin mülkiyeti, aksi kararlaştırılmadıkça, intifa hakkı sahibine geçer; ancak intifa hakkı sahibi geri verme sırasında bu şeylerin o günkü değerini ödemekle yükümlü olur." Böylece tüketilebilen taşınır eşya üzerinde intifa hakkı kurulması mümkündür. Fakat burada intifa hakkının temel kurallarının bazılarının uygulanamayacağı görülmektedir. Bu nedenle tüketilebilen eşya üzerinde kurulan intifa hakkına "gerçek olmayan intifa" adı verilmektedir.

Tüketilebilen eşya denince akla yiyecek, akaryakıt gibi nesnelere gelmektedir. Ancak giysiler, beyaz eşya gibi makinelerin tüketilebilen eşya olup olmadığı konusu incelenmelidir. Kanun koyucunun kastettiği anlamda tüketilebilen eşya, özgülenme amacına uygun olarak kullanılması tüketilmesine, temlik edilmesine veya elden çıkarılmasına bağlı olan taşınır eşyadır<sup>97</sup>. Bir eşyanın tüketilebilir olup olmadığı araştırılırken hem fiziksel özellikleri, hem de özgülenme amacı dikkate alınmalıdır<sup>98</sup>. Örneğin bir çuval portakal veya para tüketilebilen eşya olarak kabul edilir. Portakal yenmek suretiyle, para da temlik edilmek suretiyle tüketilir. Tüketilebilen eşyanın öz değerinin kullanım sonucunda yok olması ve bir kez daha aynı şekilde kullanılmasının mümkün olmaması gerekir<sup>99</sup>. Bununla birlikte kullanılması sonucunda

<sup>96</sup> NOMER/ERGÜNE, s. 323, dn. 18; SİRMEN, s. 566; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 774-775; NOMER/ERGÜNE, s. 323; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 23-24.

<sup>97</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 72-73; SİRMEN, s. 593; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.853; Eşyanın tüketilebilir olma özelliği konusundaki tartışmalar için bkz. ÖZEN, s. 456 vd; CANARSLAN, Tüketilebilen Eşya, s. 6 vd.

<sup>98</sup> CANARSLAN, Tüketilebilen Eşya, s. 3 vd; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 72-73.

<sup>99</sup> CANARSLAN, Tüketilebilen Eşya, s. 4.

yavaş yavaş eskiyen eşyalar tüketilebilen eşya değildir<sup>100</sup>. Bu nedenle çamaşır makinesi tüketilebilen eşya olarak kabul edilmez. Tüketilebilen eşya konusunda yapılan tanımların yanında eşyanın kullanım amacının da göz önünde tutulması gerektiği belirtilmektedir<sup>101</sup>. Eşya tüketilebilir nitelikte olmasına rağmen özgülenme yönü bakımından tüketilme amacı taşıyorsa tüketilebilen bir eşya olduğu söylenemez<sup>102</sup>. Örneğin müzede sergilenmek üzere konulmuş bir portakal artık tüketilebilen eşya vasfını kaybeder<sup>103</sup>.

Gerçek olmayan intifada malikle hak sahibi arasında bir borç ilişkisi kurulur<sup>104</sup>. İntifa hakkı sahibi hakkının bitmesiyle birlikte eşyanın değerini ödeme borcu altına girer. Söz konusu borç intifa hakkı bittiği zaman muaccel olur<sup>105</sup>. Gerçek olmayan intifa TMK md. 794 vd. genel hükümlere göre kurulur. Tarafların hak ve yükümlülükleri, sona erme sebepleri gibi hükümler gerçek olmayan intifanın yapısına uygun düştüğü müddetçe uygulanır<sup>106</sup>.

Tüketilebilen eşya üzerinde intifa hakkı kurulduğunda mülkiyet kural olarak intifa hakkı sahibine geçer. Bu durum TMK mf. 819/f.1'in açık ifadesinden anlaşılmaktadır. Taraflar bunun aksini kararlaştırabilirler. Yani tüketilebilen eşya üzerinde gerçek anlamda intifa hakkı kurulabilir<sup>107</sup>. Sözleşmede ayrıca mülkiyetin geçişi kararlaştırılmamış olsa da mülkiyet hakkı kanun gereği, kendiliğinden intifa hakkı sahibine geçmiş olur<sup>108</sup>. Böylece intifa hakkı sahibi tam anlamıyla malik hak ve yetkilerine sahip olur. Eşya üzerinde tasarrufta bulunabilir. Mülkiyetin devri gerçek anlamıyla hüküm ifade eder. İntifa hakkı sona erdiğinde hak sahibi eşyayı tüketmemişse geri vermekle

<sup>100</sup> SİRMEN, s. 593; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 73.

<sup>101</sup> CANARSLAN, Tüketilebilen Eşya, s. 6-7; ÖZEN, s. 465-466; SİRMEN, s. 593.

<sup>102</sup> CANARSLAN, Tüketilebilen Eşya, s. 6-7; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 72-73; SİRMEN, s. 593.

<sup>103</sup> CANARSLAN, Tüketilebilen Eşya, s. 7.

<sup>104</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 72; AKÇAAL, s. 625; CANARSLAN, Tüketilebilen Eşya, s. 14,19; AKÇAAL, s. 625.

<sup>105</sup> CANARSLAN, Tüketilebilen Eşya, s. 19.

<sup>106</sup> NOMER/ERGÜNE, s. 568-569.

<sup>107</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 73; AKÇAAL, s. 625; NOMER/ERGÜNE, s. 568-569.

<sup>108</sup> NOMER/ERGÜNE, s. 568-569; SİRMEN, s. 593; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 73.

yükümlü değildir<sup>109</sup>. Çünkü mülkiyet hak sahibine geçmiştir. O ancak eşyanın bedelini ödemekle yükümlü olur.

Tüketilebilen eşya üzerinde intifa hakkı kurulmuşsa, intifa süresince eşyanın kullanıma bağlı olarak tüketilmesi mümkündür. Bu yolla eşya öz değerini veya varlığını yitirecek şekilde elden çıkmış olur. Örneğin yiyecek üzerinde kurulan intifa hakkında yiyeceğin tüketilmesiyle eşya ortadan kalkmış olur. Para veya altın üzerinde intifa hakkı kurulduğunda bunların harcanması durumunda eşya harcanmakla ya da temlik edilmekle tüketilmiş olur.

İntifa hakkı sona erdiğinde gerçek intifada hak sahibi eşyayı geri vermekle yükümlü olur. Gerçek olmayan intifada ise eşya kural olarak tüketilebilir olduğundan hak sona erdiğinde eşyanın aynen iadesi mümkün olmaz. Bunun yerine iade nakden gerçekleşir. Daha açık ifade etmek gerekirse, kural olarak eşya intifa hakkı süresince tüketilmiş olacağı için hak sona erdiğinde eşyanın bedeli eski malike ödenir. TMK md. 819/f.1’de intifa hakkı sahibinin “bu şeylerin o günkü değerini” ödemekle yükümlü olduğu belirtilmiştir. Kanun lafzındaki “o günkü değer” ifadesi öğretide tartışmalara yol açmıştır. Gerçek olmayan intifa sona erdiğinde hak sahibi tükettiği eşyanın bedelini eski malike ödeyeceği bedel, eşyanın intifa kurulduğu zamanki haline göre mi yoksa hak sona erdiğindeki piyasa değeri üzerinden mi ödeneceği tartışmalıdır. Bir görüşe göre maddenin kaleme alınış tarzı geri verme sırasındaki değerinin ödenmesi gerektiğini belirtmektedir<sup>110</sup>. Hatta 743 sayılı Medeni Kanun md. 744/f.1’de intifa hakkının başladığı gündeki değer borçlanılmış olduğu belirtiliyordu<sup>111</sup>. 4721 sayılı TMK md. 819’un gerekçesinde intifa hakkının başladığı sıradaki kıymet ölçütünün geri verme sırasında bu şeylerin o günkü değeri olarak değiştirildiği, bunun sebebi olarak da değerlerde meydana gelecek değişimlerden malikin olumsuz etkilenmesinin önüne geçilmek istenmesidir<sup>112</sup>. Bizce de kanun lafzının ve gerekçesinin açık ifadesi karşısında bu görüşe üstünlük verilmelidir. Diğer görüşe göre “o günkü değeri” ifadesi

<sup>109</sup> ÖZEN, s. 462; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 73; NOMER/ERGÜNE, s. 568-569.

<sup>110</sup> NOMER/ERGÜNE, s. 569.

<sup>111</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 72.

<sup>112</sup> TMK md. 819 gerekçe, www.corpus.com.tr, (Erişim tarihi 13.09.2022).

yeterince açık değildir, ayrıca mehz kanunda intifa hakkının başlangıcındaki değerin tazmin edileceği belirtildiği için bu ifade intifa hakkının başladığı tarihteki değer olarak anlaşılmalıdır<sup>113</sup>.

### 3. Değeri Biçilerek İntifa Hakkı Sahibine Teslim Edilen Eşyada Meydana Gelen Değişiklikler

Tüketilebilen eşya üzerinde intifa hakkı kurulmasını içeren TMK md.819'un ikinci fıkrasında değeri biçilerek intifa hakkı sahibine teslim edilen eşyaya ilişkin düzenleme yer almaktadır. Buna göre intifa hakkı sahibi kural olarak, değeri biçilerek kendisine teslim edilen diğer taşınurlar üzerinde serbestçe tasarrufta bulunabilir. Ancak bu yetkisini kullanırsa, bu şeylerin biçilen değerini geri verme sırasında ödemekle yükümlü olur.

İntifa hakkına konu olan taşınır eşya tüketilebilir nitelikte olmasa bile, eğer intifa hakkı sahibine teslim edilirken envanter çıkarılarak değer biçilmişse, bu durumda intifa hakkı sahibi o taşınır üzerinde tasarruf yetkisine sahip olur<sup>114</sup>. İntifa hakkı sahibi değeri biçilerek kendisine teslim edilen eşya üzerinde mülkiyet hakkına sahip olmasa da tasarruf yetkisine sahiptir<sup>115</sup>. Değer biçilerek teslim edilen taşınırın mülkiyeti malike aittir. İntifa hakkı sahibi taşınır üzerinde tasarruf yetkisini kullanırsa, hak sahibi bu anda taşınırın mülkiyetini kanun gereği kazanır; taşınır eşyada tasarruf edene kadar mülkiyet malike aittir<sup>116</sup>. Bununla birlikte taraflar aksini kararlaştırabilirler. Daha açık ifade etmek gerekirse, intifa hakkı sahibinin değeri biçilen taşınır üzerinde tasarruf yetkisinin olmadığı ve eşyanın iade anında malike geri verileceği taraflar arasında kararlaştırılabilir<sup>117</sup>.

Aksine anlaşma yoksa, intifa hakkı sahibi taşınır eşya üzerinde tasarruf yetkisini kullanıp kullanmamakta serbesttir. İntifa hakkı sahibi taşınır eşyayı başkasına satıp devredebilir, rehnedebilir, yok edebilir. Eğer hak sahibi tasarruf yetkisini kullanarak eşyayı elinden çıkarmışsa

<sup>113</sup> ÖZEN, s. 457; CANARSLAN, Tüketilebilen Eşya, s. 24.

<sup>114</sup> ERTAŞ, s. 338; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 73; SİRMEN, s. 594;

<sup>115</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 107; NOMER/ERGÜNE, s. 570;

<sup>116</sup> SİRMEN, s. 594; NOMER/ERGÜNE, s. 570.

<sup>117</sup> KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 72-73; AKÇAAL, s. 625; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 146; ÖZEN, s. 479; SİRMEN, s. 593.

intifa hakkı sona erer. Malik mülkiyet hakkını kaybeder, bunun yerine alacak hakkı doğar<sup>118</sup>. İntifa konusu taşınırın biçilen değerini intifa hakkı sahibi, eski malike ödemekle yükümlü olur. Malikin sahip olduğu alacak hakkı intifa hakkı son bulduğu anda, daha doğrusu intifa hakkının sona erdiği anda muaccel olur<sup>119</sup>.

İntifa hakkı sahibinin değer karşılama yükümü kural olarak para ile yerine getirilmelidir<sup>120</sup>. Ancak TMK md. 819/f.2 intifa hakkı sahibine eşyayı misliyle ödeme imkanı vermiştir. İntifa konusu eşya tarım işletmesi gereçleri, hayvan sürüsü, ticari mallar ve benzeri şeyler ise bunlar aynen değil misliyle geri ödenebilir. Dikkat edilecek olursa kanun koyucu intifa konusu eşyaları örnekseme yoluyla saymıştır. Her somut olay kendi içinde değerlendirilir.

#### **4. Eşyanın İşleme, Karışma ve Birleşme Yoluyla Malikin Değişmesi Halinde Durumu**

İntifa hakkına konu olan eşyanın taşınır olması halinde, eşyanın karışma, işleme veya birleşme sonucu formu değişmiş olabilir. Ayrıca bu hallerde eşyanın maliki de değişecektir. Malikin değişmesi intifa hakkını sona erdirmemekle birlikte eşyanın formunun değişmesi durumunda bu yeni hal üzerinde intifa hakkının devam edip etmeyeceği irdelenmelidir

İşleme, karışma ve birleşme, taşınır mülkiyetinin aslen kazanılmasını sağlayan haller arasındadır. İşleme (TMK md. 775) bir kişinin başka bir kişiye ait taşınır eşyayı (hakkı olmadığı halde) işlemek veya başka bir şekle sokmak suretiyle ondan yeni bir eşya yaratmasıdır. Örneğin bir başkasına ait tahtalar kullanılarak mobilya yapılması böyledir<sup>121</sup>. Daha önce tahta formunda olan eşya artık şekil değiştirerek yeni bir eşyaya dönüşmüş ve mobilya halini almıştır. Burada önemli olan işleme sonucunda eskisinden farklı, yeni şekle ve özelliklere sahip yeni bir eşyanın ortaya çıkmış olmasıdır. Eskisinden farklı yeni bir eşyanın ortaya çıkıp çıkmadığı hayatın olağan akışına ve ekonomik

<sup>118</sup> ÖZEN, s. 477-478; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 72-73; AKÇAAL, s. 625.

<sup>119</sup> ÖZEN, s. 477-478; AKÇAAL, s. 625; NOMER/ERGÜNE, s. 569; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 72-73.

<sup>120</sup> ÖZEN, s. 478.

<sup>121</sup> SİRMEN, s. 549; KILIÇOĞLU, s. 461-462.



bakışa göre belirlenir<sup>122</sup>. İşleme insan fiiliyle malzeme olarak kullanılan eşyanın şeklinin, niteliğinin ve yapısının değiştirilmesini ifade eder<sup>123</sup>. Eşyada meydana gelen değişikliğin mutlaka insan fiiliyle ortaya çıkması gerekir, yoksa rüzgar, yağmur gibi doğal güçlerle eşyada meydana gelen değişiklikler işleme olarak adlandırılmaz<sup>124</sup>.

Üzerinde intifa hakkı kurulmuş eşya malikten bir başkası tarafından işlenirse, ortaya çıkan yeni eşyanın mülkiyetinin kime ait olacağı belirlenmelidir. İşlemeyle artık eski eşya ortadan kalkmış, yeni forma sahip yepyeni bir eşya ortaya çıkmıştır. İşte bu eşyanın mülkiyetinin kime ait olacağının belirlenmesi için malzemenin değeri ile işleyen kişinin emeğinin değeri karşılaştırılır. Eğer malzemenin değeri fazla ise yeni eşya malzeme malikine ait olur. İşleyen kişinin emeğinin değeri malzeme değerinden fazlaysa yeni eşya işleyen kişinin mülkiyetine geçer (TMK md 775/f.1).

Eşyanın malikinin değişmiş olması kural olarak intifa hakkında herhangi bir değişiklik yaratmaz. Fakat işleme halinde artık eşyanın kendisinde köklü bir değişiklik olmuştur. Üstelik artık eşya eski haline getirilemeyecek şekilde form değiştirmiş ve başka bir eşya halini almıştır. Örneği hatırlayacak olursak, tahtalar üzerinde kurulan intifa hakkının kullanım amacı vs. artık işlevsiz kalır, çünkü tahtalardan yeni bir mobilya imal edilmiştir. Dolayısıyla işleme yoluyla eşyanın mülkiyeti işleyene geçince, eşya üzerinde önceden kurulmuş olan intifa hakkı sona erer<sup>125</sup>. İntifa hakkının sona ermesini gerektiren durum mülkiyetin başkasına geçmesi değildir, üzerinde intifa hakkı kurulmuş olan eşyanın yok olmasıdır. Eski eşyanın tamamen yok olması nedeniyle eşya üzerinde önceden kurulmuş intifa hakkı sona erer<sup>126</sup>. Malzemeyi işleyen kişi malikin kendisi ise yine mülkiyet aslen kazanılır ve eşya üzerindeki intifa hakkı sona erer<sup>127</sup>.

<sup>122</sup> NOMER/ERGÜNE, s. 310; SİRMEN, s. 550.

<sup>123</sup> EREN, Fikret: Mülkiyet Hukuku, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 517; NOMER/ERGÜNE, s. 309; KILIÇOĞLU, s. 461-462; AKÇAAL, s. 587-588.

<sup>124</sup> NOMER/ERGÜNE, s. 309.

<sup>125</sup> TEKİNAY, s. 21; SİRMEN, s. 551; AYAN, s. 585.

<sup>126</sup> CANARSLAN, s. 42-43.

<sup>127</sup> SİRMEN, s. 551; ÖZEN, s. 157.

İşlenen taşınırın eski maliki, işleyip mülkiyeti kazanan yeni malike karşı duruma göre haksız fiil ya da sebepsiz zenginleşmeden kaynaklı talepleri olabilir (TMK md. 775/f.3). İşte eski eşya üzerinde son bulan intifa hakkı, eski malikin talep hakları üzerinde devam eder<sup>128</sup>.

Karışma ve birleşme (TMK md. 776) taşınır mülkiyetinin aslen kazanılması halleri arasında yer almaktadır. Karışma, mülkiyetleri farklı kişilere ait olan taşınır eşyaların kendi özelliklerini kaybederek birbiriyle kaynaşmasını ifade eder<sup>129</sup>. Örneğin A'ya ait zeytinyağ ile B'ye ait ayçiçek yağının aynı tenekeye konması böyledir<sup>130</sup>. Birleşme ise farklı kişilere ait taşınır eşyaların kendi özelliklerini yitirmeden tek bir eşya oluşturacak şekilde birbirlerine bağlanmasıdır<sup>131</sup>. Örneğin ahşap boyasının tahta masaya sürülmesi durumunda, iki eşya artık birbirinden ayıramayacak şekilde birleşmiş olur. Karışma ya da birleşme halinde bunun kendiliğinden ya da insan fiiliyle yapılmış olması bir fark yaratmaz<sup>132</sup>. Karışma ve birleşme üzerine, TMK md. 776 uyarınca iki taşınırın fazla emek ve para harcanmadan birbirinden ayrılması olanaksız ise bunların bir araya gelme zamanındaki oranlarına göre yeni eşya üzerinde paylı mülkiyet kurulmuş olur.

Netice itibariyle karışma ve birleşme durumunda da yeni bir eşya vücuda gelmektedir. Eski eşya artık yok olmuştur. İşte bu nedenle üzerinde intifa hakkı kurulmuş olan taşınır, başka bir taşınırla karışır ya da birleşirse intifa hakkı sona erer<sup>133</sup>. TMK md. 776/f.1'e göre karışan eşyalar üzerinde paylı mülkiyet kurulmuşsa, yok olan eski eşya üzerindeki intifa hakkı bu eşyanın malikinin yeni oluşan eşyadaki payı üzerinde devam eder<sup>134</sup>.

<sup>128</sup> ÖZEN, s. 157; NOMER/ERGÜNE, s. 575, dn. 130.

<sup>129</sup> EREN, s. 518-519; TEKİNAY, s. 22; SEROZAN, s. 325; NOMER/ERGÜNE, s. 311; SİRMEN, s. 551; AKÇAAL, s. 588; KILIÇOĞLU, s. 464.

<sup>130</sup> TEKİNAY, s. 22; SEROZAN, s. 325; NOMER/ERGÜNE, s. 311-312.

<sup>131</sup> NOMER/ERGÜNE, s. 311; SEROZAN, s. 325; TEKİNAY, s.23; <sup>131</sup> EREN, s. 518-519; SİRMEN, s. 551-552; AKÇAAL, s. 588; KILIÇOĞLU, s. 464-465.

<sup>132</sup> EREN, s. 518-519; TEKİNAY, s. 22; SEROZAN, s. 325; NOMER/ERGÜNE, s. 311; SİRMEN, s. 551; AKÇAAL, s. 588; KILIÇOĞLU, s. 464.

<sup>133</sup> NOMER/ERGÜNE, s. 575; ÖZEN, s. 157; BAUMANN, Art. 748-749, N. 20.

<sup>134</sup> BAUMANN, Art. 749, N. 20; NOMER/ERGÜNE, s. 575, dn. 130.

### 5. Eşyanın Bütünleyici Parça Haline Gelmesi

TMK md. 684/f.2'ye göre “ bütünleyici parça, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.” Maddenin ilk fıkrasında bir eşyanın bütünleyici parça haline gelmesi durumunda asıl eşyaya malik olan kişinin bütünleyici parçaya da malik olacağı belirtilmektedir. Başka bir ifadeyle asıl eşya üzerinde ayrı, bütünleyici parça üzerinde ayrı mülkiyet hakkı kurulamaz, asıl şeyin maliki bütünleyici parçanın da maliki olur.

Bütünleyici parça haline gelen eşya, asıl şeyin mülkiyetine tabi olarak yok olmuştur. Üzerinde intifa hakkı kurulmuş olan eşya başka bir eşyanın bütünleyici parçası haline gelirse, bunun üzerindeki mülkiyet hakkı sona erer ve intifa hakkı da son bulur<sup>135</sup>. Başka bir ifadeyle intifa hakkının sona ermesinin sebebi (eski) eşyanın yok olmasıdır. Zaten bütünleyici parça üzerinde ayrı bir mülkiyet hakkı mevcut olamayacağına göre, bütünleyici parça haline gelen taşınır eşya, intifa hakkının konusunu teşkil edemez.

Eşyanın bütünleyici parça haline gelmesi noktasında kanun koyucu ayrı bir hüküm sevk etmiştir. TMK md. 776/f.2'ye göre “bir taşınır diğer bir taşınurla onun ikincil nitelikte bütünleyici parçası olacak şekilde karışır veya birleşirse; eşyanın tamamı ana parçanın malikine ait olur.” Burada iki ihtimal belirtilmektedir: İki farklı eşyanın karışması veya birleşmesi halinde intifa hakkı asıl şey üzerinde kurulmuşsa, asıl şey ikincil nitelikteki eşyayı kapsamına alır<sup>136</sup>. Eğer karışan ya da birleşen eşyalardan ikincil nitelikte olan üzerinde intifa hakkı kurulmuş idiyse, bu parça üzerinde mülkiyet ve intifa hakkı sona erer ve intifa hakkı haksız fiil ya da sebepsiz zenginleşme talep hakları üzerinde devam eder<sup>137</sup>.

### 6. Paylı Mülkiyette Pay Üzerinde Kurulan İntifa Hakkının Paylaşmadan Sonraki Durumu

<sup>135</sup> NOMER/ERGÜNE, s. 575; ÖZEN, s. 156.

<sup>136</sup> ÖZEN, s. 157.

<sup>137</sup> BAUMANN, Art. 748-749, N. 20.

Türk Medeni Kanunu'nda paylı mülkiyete ilişkin esaslar 688-700. maddeler arasında düzenlenmiştir. TMK md.688'de yer alan tanımlamaya göre "paylı mülkiyette birden çok kimse maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir." Paylı mülkiyet, birden çok kişinin bir eşya üzerinde aynı anda kural olarak eşit oranda mülkiyet hakkına sahip oldukları birlikte mülkiyet halidir<sup>138</sup>. Paydaşların kendi payları üzerinde intifa hakkı kurmalarının önünde herhangi bir engel yoktur<sup>139</sup>. Bu husus TMK md 688/f.3'te "paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yetkilerine sahip olur" şeklinde belirtilmiştir. Paydaşlardan biri kendi payı üzerinde intifa hakkı kurduğunda hak sahibi pay üzerinde kural olarak tam kullanma ve yararlanma yetkisini elde eder.

Paydaşlardan birinin payı üzerinde intifa hakkı kurması halinde, kanun diğer paydaşlara eşyanın paylaşılmasını isteme yetkisi vermiştir. TMK md.700'e göre "Bir paydaşın kendi payı üzerinde intifa hakkı kurması hâlinde, diğer paydaşlardan biri intifa hakkının kurulduğunun kendisine tebliğinden başlayarak üç ay içinde paylaşma isteminde bulunursa; satış yoluyla paylaşmada intifa hakkı, buna ilişkin paya düşecek bedel üzerinde devam eder". Paydaşlardan birinin payı üzerinde intifa hakkı kurduğunun diğer paydaşlara tebliğ edildiği tarihten itibaren üç ay içinde diğer paydaşların paylaşmayı istemesi gerekmektedir. Bu süre hak düşürücü süredir. Ancak bu şekilde TMK md. 700 uygulama alanı bulur ve intifa hakkı bedel üzerinde devam eder. Eğer paylaşma üç aylık süre geçtikten sonra istenirse, madde gerekçesine göre satış istemi intifa hakkını etkilemez<sup>140</sup>. Yargıtay'a göre pay üzerinde intifa hakkı kurulduğu TMK md. 700'e göre diğer paydaşlara bildirilmezse, intifa hakkının tesisinden itibaren üç aylık süre

<sup>138</sup> EREN, s. 85-86; NOMER/ERGÜNE, s. 219 vd; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 301 vd; SİRMEN, s. 301 vd; KILIÇOĞLU, s. 240 vd; AKÇAAL, s. 343 vd.

<sup>139</sup> EREN, s. 96; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 307; NOMER/ERGÜNE, s. 253-254.

<sup>140</sup> Gerekçe TMK md. 700, <https://app.e-uyar.com/gerekce/index/d0518648-7762-4fdc-aa31-3d09b5cc7559>, Erişim Tarihi 20.09. 2022.

geçtikten sonra açılan dava, süresinde açılmış sayılır<sup>141</sup>. Kaldı ki, payı üzerinde intifa hakkı kuran paydaşa böyle bir yükümlülük getirilmediği gibi, malik hak ve yükümlülüklerini kullanarak serbestçe payı üzerinde intifa hakkı kurması karşısında paylaşma yaptırımıyla karşılaşması düşündürücüdür<sup>142</sup>.

Bu maddede belirtilen durum şöyle cereyan edecektir: Paydaşlardan biri kendi payı üzerinde intifa hakkı kurduğunu diğer paydaşlara tebliğ yoluyla bildirilir. Tebliğden itibaren üç ay içinde diğer paydaşlar paylaşma talepli dava açabilirler<sup>143</sup>. Üç aylık sürede bu haklarını kullanırlarsa taşınmaz açık arttırma yoluyla satılır. Pay üzerindeki intifa hakkı satışla birlikte sona erer ve paylaşma sonunda malike düşecek bedel üzerinde devam eder. TMK md.700'ün düzenlemesi bu yönde olmakla birlikte maalesef hatalı Yargıtay kararları nedeniyle konu tartışmalı ve içinden çıkılmaz hale gelmiştir. Yargıtay'ın 14.03.1960 tarihli 1960/1 E, 1960/3 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'na göre satışın intifa hakkı ile yüklü olarak yapılması gerekir. Ancak öğretilerde bu karar ve buna bağlı uygulama yoğun eleştirilere maruz kalmıştır<sup>144</sup>. Öncelikle pay üzerinde intifa hakkının devam edeceği ve satışın payın intifa hakkıyla kayıtlı olarak yapılacağı yönündeki görüş kabul edilemez niteliktedir. Bunun gerekçelerinden biri paylı mülkiyet konu olan taşınmaz satıldığında, ortada artık pay kalmayacaktır. Pay kalmayınca mülkiyet hakkı da kalmaz. Buna bağlı olarak intifa hakkı da olmayan pay üzerinde devam edemez<sup>145</sup>. Bu nedenle taşınmazın intifa hakkıyla yüklü olarak satışa çıkarılması mümkün değildir. Ayrıca

<sup>141</sup> Y. 14. HD, 28.10.2013, E. 11795/ K. 13467, <https://app.e-uyar.com/karar/list/d0518648-7762-4fdc-aa31-3d09b5cc7559?p=1>, (Erişim Tarihi 20.09.2022).

<sup>142</sup> ÖZMEN, Ethem Saba/BİLGİN YÜCE, Melek, "Kırk Akıllının Kuyudan Çıkaramadığı Taş: MK 'Madde 700' Hükümünce Pay Üzerindeki İntifa Haklarının Paylı Halin Giderilmesi Davalarına İlişkin Hukuki Sonuçlar", İstanbul Barosu Dergisi, 81(3), 2007, s.965.

<sup>143</sup> "Dava konusu taşınmazda dava dışı şahıs lehine intifa hakkı tesis edildiği anlaşıldığından dava sırasında intifa hakkı sahibinin davaya dahil edilmesi gerekeceği ", Y. 14. HD, 09.09.2013, 9819/11183, <https://app.e-uyar.com/karar/list/d0518648-7762-4fdc-aa31-3d09b5cc7559?p=2>, (Erişim Tarihi 20.09.2022).

<sup>144</sup> ÖZMEN/BİLGİN YÜCE, s. 949 vd; SİRMEN, s. 331; NOMER/ERGÜNE, s.253-254.

<sup>145</sup> ÖZMEN/BİLGİN YÜCE, s. 962; SİRMEN, s. 332.

İBK'da benimsenen taşınmazın intifa hakkıyla yüklü olarak satışa çıkarılması gerektiği görüşü kabul edilecek olursa, bu durum taşınmazın düşük bedelle satılmasına sebep olur. Böyle bir durumda payında intifa hakkı kurmuş olan paydaş, hiç hakkı olmadan diğerlerinin mülkiyet hakkını olumsuz olarak etkilemiş olur ve bu sonuç hiçbir hukuki gerekçe ile açıklanamaz<sup>146</sup>.

Esasen hükmün varlığı öğretide topyekün eleştirilmektedir: Yukarıda belirtilen TMK md.798/f.2 hükmü kanunda belirlenen durumlarda intifa hakkının kaim değer (ayni ikame) üzerinde devam edeceğini öngörmektedir. TMK md.700 ise payında intifa hakkı olmayan diğer paydaşlara üç aylık hak düşürücü süre vermiştir. İntifa hakkı kurulduğu kendilerine tebliğ edildikten itibaren üç ay içinde paylaşma için dava açılmazsa, intifa hakkının kaim değer üzerinde devam etmeyeceği sonucuna varılmaktadır; ki bu sonuç TMK md. 798/f.2'nin uygulanmaması anlamına gelir<sup>147</sup>. Bu nedenle TMK md. 700 hükmünün hatalı olduğu ve değiştirilmesi gerektiği öğretide savunulmaktadır<sup>148</sup>.

İçtihadı Birleştirme Kararının uygulanması bakımından intifa hakkının kurulduğu tarihin dikkate alındığı, 01.01.2002'den önce kurulan intifa hakkına 1960 tarihli İBK'nın uygulandığı, 01.01.2002'den sonra kurulan intifa hakkına TMK md.700'e göre intifa hakkından arınmış olarak satış yapılacağına karar verildiği görülmektedir<sup>149</sup>. Yakın

<sup>146</sup> ÖZMEN/BİLGİN YÜCE, s. 964-966.

<sup>147</sup> SİRMEN, s. 332-333; ÖZMEN/BİLGİN YÜCE, s. 969-970.

<sup>148</sup> SİRMEN, s. 332-333; ÖZMEN/BİLGİN YÜCE, s. 970.

<sup>149</sup> "Ortaklığının giderilmesi istenen taşınmaz üzerinde intifa hakkı var ise bu hak sahibinin davaya dahil edilmesi zorunludur. Satış suretiyle ortaklığın giderilmesi istenen taşınmaz üzerinde 4721 sayılı TMK'nın yürürlüğe girdiği 01.01.2002 tarihinden önce kurulmuş bir intifa hakkı varsa taşınmazın 14.03.1960 tarihli ve 1/3 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca intifa hakkı ile yükümlü olarak satılması gerekir. İntifa hakkı sahibi yalnız başına bu hakkının paraya çevrilmesini, taşınmazın intifasız satışını isterse diğer paydaşların muvafakati aranmaksızın taşınmazın intifasız satışına karar verilmelidir. İntifa hakkı 01.01.2002 tarihinden sonra kurulmuş ise, 4721 sayılı TMK'nın 700. maddesi uyarınca "Bir paydaşın kendi payı üzerinde intifa hakkı kurması halinde, diğer paydaşlardan biri intifa hakkının kurulduğunun kendisine tebliğinden başlayarak üç ay içinde paylaşma isteminde bulunursa; satış yoluyla paylaşmada intifa hakkı, buna ilişkin paya düşecek bedel üzerinde devam eder", Y. 7. HD, E. 2021/5940, K. 2021/2117, <https://kara.rarama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, (Erişim Tarihi 21.09.2022).

tarihli kararlarda İBK'dan ayrılarak taşınmazın intifa hakkından arınmış olarak satılması gerektiği görüşü baskın görünmektedir<sup>150</sup>.

## SONUÇ

İntifa hakkı konusu eşyada farklı sebeplerle değişiklikler meydana gelebilmektedir. Bu durumda intifa hakkının sona erme sebeplerinin mevcut olup olmadığına bakılmalıdır. Eğer mevcut durum bunlardan birine dahilse intifa hakkı ona göre sona erer. Eşyada meydana gelen değişiklik intifa hakkının sona erme sebepleri arasında yoksa, bu durumun Medeni Kanun'da düzenlendiği hükümlere bakılmalıdır.

Öncelikle intifa konusu eşyada meydana gelen değişikliğin niteliği tespit edilmelidir. Daha doğru bir ifadeyle, eşyadaki değişikliğin eşyayı hangi hal ve şarta maruz bıraktığına bakılmalıdır. Burada eşyanın değişiklikten sonra aldığı hal ve üzerindeki mülkiyet hakkının halen devam edip etmediği önemlidir.

İntifa konusu eşyanın harap olması, yok olması ve cebri icra yoluyla satılması halinde, bunlar TMK gereği hakkın sona erme sebepleri arasında olduğundan intifa hakkı sona erer. İntifa konusu taşınırın bütünleyici parça haline gelmesi, işleme, karışma, birleşme hallerinde artık eski eşya yok olduğu için intifa hakkı sona erer. Eşyanın malikin veya üçüncü kişinin kusuruyla yok olması, harap olma, kamulaştırma gibi durumlarda intifa hakkı sigorta veya tazminat bedeli gibi kaim değer üzerinde devam eder. İntifa hakkının kaim değer üzerinde devam edeceği haller yasal intifa hakkı olup, bunlar örnekseme yoluyla TMK md. 798/f.2'de sayılmıştır. Sigorta ve kamulaştırmadan başka hallerde de intifa konusu eşya yerine gelen kaim değer üzerinde intifa hakkı devam eder. Aslında intifa konusu eşyada meydana gelecek değişikliklerin büyük bölümünde intifa hakkı sahibini korumak için hakkın kaim değer üzerinde devam ettiği görülmektedir. Bu bakımdan TMK md.798/f.2 sıkça uygulama alanı bulmaktadır.

Tüketilebilen eşya üzerinde intifa hakkı kurulduğunda ise, bu tür intifa hakkı kural olarak eşyanın tüketilmesine bağlandığı için, tabiatıyla

<sup>150</sup> Y. 6. HD, 19.03.2012, 1539/4386; Y. 6. HD, 13.03.2012, 14254/3990, <https://app.e-uyar.com/karar/list/d0518648-7762-4fdc-aa31-3d09b5cc7559?p=2>, (Erişim Tarihi 20.09.2022).

eşya ortadan kalkacak şekilde tüketilmiş olur ve eşyanın (hakkın sona erdiği tarihteki) değeri malike ödenir.

Pay üzerinde intifa hakkı kurulduğunda ise son derece tartışmalı bir hüküm olan TMK md. 700 diğer paydaşlara paylaşmayı isteme hakkı tanımıştır. Diğer paydaşlar paylaşmayı isterse intifa hakkı bu durumda paya düşecek bedel üzerinde devam eder. Eğer diğer paydaşlar bildirimden itibaren üç ay içinde paylaşmayı istemezse, intifa hakkının kaim değer üzerinde devam etmeyeceği sonucuna varıldığından dolayı Yargıtay'ın konuya yaklaşımı öğretide haklı olarak son derece eleştirilmekte ve TMK md. 700'ün değiştirilmesi gerektiği belirtilmektedir.



## KAYNAKLAR

- AKÇAAL, Mehmet: Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- AKİPEK, Jale/ AKINTÜRK, Turgut/ATEŞ, Derya: Eşya Hukuku, Beta, 2018.
- ANTALYA, O. Gökhan/TOPUZ, Murat: Eşya Hukuku, Cilt IV/1, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019.
- AYAN Mehmet: Eşya Hukuku II Mülkiyet, 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- BAUMANN, Max, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Teilband IV/2a, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten, Nutzniessung und andere Dienstbarkeiten (Art 745-778 ZGB), Nutzniessung und Wohnrecht, Zürich 1999, Art. 748-749, N. 22.
- BİLGİN YÜCE, Melek: Eşya Hukuku Pratik Çalışmaları, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021.
- CANARSLAN, Gökçe: İntifa Hakkının Sona Ermesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.
- CANARSLAN, Gökçe, "Tüketilebilen Eşya Üzerinde Kurulan İntifa Hakkı", Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 14(1), 2019, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/751603>, (Erişim Tarihi 30.07.2022).
- EREN, Fikret: Mülkiyet Hukuku, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- ERTAŞ, Şeref: Eşya Hukuku, Barış Yayınları, 2021.
- ESENER, Turhan/GÜVEN, Kudret, Eşya Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- GÖZÜBÜYÜK, Şeref, Yönetmelik Yargı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2015.
- KILIÇOĞLU, Ahmet M: Eşya Hukuku, Turhan Kitabevi, Ankara, 2021.
- KÖPRÜLÜ, Bülent/KANETİ, Selim: Sınırlı Ayni Haklar, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982-1983.
- LEEMANN, Hans, Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band IV, Das Sachenrecht, II Abteilung (Art. 730-918), Bern, 1925.

MÜLLER, Roland M., Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art 457-977 ZGB

(Heinrich Hansell, Nedim Peter Vogt, Thomas Geiser), Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2006.

NOMER, Haluk Nami/ERGÜNE, Mehmet Serkan: Eşya Hukuku, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul.

OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY ÖZDEMİR, Saibe: Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2015.

ÖZEN, Burak: Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.

ÖZMEN, Ethem Saba/ŞENGÜL, Mehmet: Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları İle Sınırlı Ayni Haklar ve Şerhler (6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu Hükümlerince), On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2018.

ÖZMEN, Ethem Saba/BİLGİN YÜCE, Melek, "Kırk Akıllının Kuyudan Çıkaramadığı Taş: MK 'Madde 700' Hükmünce Pay Üzerindeki İntifa Haklarının Paylı Halin Giderilmesi Davalarına İlişkin Hukuki Sonuçlar", İstanbul Barosu Dergisi, 81(3), 2007.

SEROZAN, Rona: Eşya Hukuku I, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014.

SİRMEN, Lale: Eşya Hukuku, 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.

SÖNMEZ, Muhammet: Kentsel Dönüşüm Hukuku, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2020.

TEKİNAY, Selahattin Sulhi: Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar, Eşya Hukuku II/3, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1994.