

İNTİFA HAKKININ SONA ERMESİ VE İADE YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE KARŞI İLERİ SÜRÜLMESİ

The Termination of the Right of Usufruct and Implementation of the Obligation of Return Against Third Parties

Dr. İpek B. ALDEMİR TOPRAK*

Öz: İntifa hakkı, sahibine konusu olan taşınır, taşınmaz, hak veya malvarlığı üzerinde tam yararlanma ve hakimiyet sağlayan bir irtifak hakkıdır. Bu sebeple, intifa hakkı, kurulduktan sonra sahibine konusu üzerinde dilediği gibi kullanma ve yararlanma yetkisi verir. Şahsa bağlı bir irtifak hakkı olduğu için üçüncü kişilere devredilemez ve miras yoluyla intikal edemez. Kanun koyucu bu özelliğine rağmen, hakkın kullanımının devrine imkân tanımaktadır (TMK m. 806). Taraflarca aksi kararlaştırılmamışsa veya durum ve koşullardan hak sahibinin intifa konusunu şahsen kullanması gerektiği anlaşılmıyorsa, hakkın kullanımı devredilebilir. İntifa hakkı sahibinin yapacağı bu devir, ivazlı veya ivazsız bir hukukî işleme dayanabilir.

Konusunun tamamen yok olması, sürenin dolması, hak sahibinin ölümü, mahkeme kararı ve terkin intifa hakkını sona erdirir. Sona ermeyle birlikte intifa hakkı sahibi ve mirasçıları intifa konusunu iade ile yükümlü olur. Ancak intifa hakkının kullanımı devredildiğinde bu kişiler malın zilyetliğini elinde bulunduramayabilir. Hak sahibinin intifa konusunu iade yükümlülüğünün, üçüncü kişiye karşı ileri sürülüp sürülmeyeceği ise belirlenmesi gereken bir hukukî sorundur. Bu çalışmada intifa hakkı sahibinin kullanım hakkını devretmesi, hakkın sona erme nedenleri ve sona ermeyle birlikte kullanım hakkı sahibi üçüncü kişinin de iade ile yükümlü olup olmadığı, kiracının korunmasına ilişkin özel hükümler dikkate alınarak incelenmektedir. Konunun ağırlığı dikkate alındığında, aksi belirtilmediği sürece taşınmazları konu alan intifa hakkına ilişkin açıklamalarda bulunulmaktadır.

Anahtar Kelimeler: İntifa hakkı, kullanım hakkının devri, sona erme, kira sözleşmesi

Abstract:The right of usufruct is a right of easement that provides the owner with full benefit and dominion over the movable, immovable, right or property. For this reason, the right of usufruct gives the owner the authority to use and benefit from the subject as he wishes after it is established. Since it is a personal easement right, it cannot be transferred to third parties and cannot be inherited. Despite this feature, the legislator allows the transfer of the use of the right (TCC art. 806). Unless otherwise agreed by the parties or if it is not clear from the circumstances and conditions that the beneficiary should use the usufruct personally, the use of the right can be transferred. This transfer to be made by the usufruct owner may be based on a consideration or without gratuitous legal action.

The complete disappearance of the subject, the expiration of the period, the death of the right holder, the court decision and the cancelment end the usufruct right. Upon the expiration, the usufruct owner and his heirs are obliged to return the usufruct subject. However, when the use of the usufruct right is transferred, these persons may not hold the possession of the property. Whether or not the right holder's obligation to return the usufruct will be brought forward against the third party is a legal issue that needs to be determined. In this study, the transfer of the right of use by the usufruct, the reasons for the ending of the right and whether the third party is obliged to return are examined by taking into account the special provisions related to the protection of the renter. Considering the gravity of the subject, explanations are made regarding the usufruct right of immovables, unless otherwise stated.

Keywords: The right of usufruct, transfer of right of use, ending, rental agreement

* Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medenî Hukuk Anabilim Dalı, ipekbetulaldemir@gmail.com, ORCID: 0000-0003-0721-3044.

Makale Geliş Tarihi: 07.09.2023, Makale Kabul Tarihi: 07.11.2023

DOI : 10.57083/adaletdergisi.1391721

GİRİŞ

Almanca *Nutzniessung* veya *Niessbrauch*¹ kavramları ile ifade edilen *intifa*, yararlanma ve faydalanma anlamına gelir.² İntifa hakkı ise sahibine (*Nutzniesser*), konusu üzerinde kullanma ve yararlanma yetkisi sağlayan, başkasına devredilemeyen veya miras yoluyla intikal etmeyen bir irtifak hakkı olarak tanımlanmaktadır.³

¹ Hans Leemann, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch Band IV Sachenrecht: Schweizerisches Zivilgesetzbuch Sachenrecht 2. Abteilung Art. 730-918, Stämpfli Verlag, Bern, 1925, Art. 745 Rn. 1; Max Baumann, Nutzniessung und Wohnrecht, Art. 745-778 ZGB, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Sachenrecht, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten, Nutzniessung und andere Dienstbarkeiten, ZK- Zürcher Kommentar Band/Nr. IV/2a, (Hrsg. Gauch P./ Schmid J.) Dritte, völlig neu bearbeitete Auflage, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, 1999, Art. 745 Rn. 1; C. Wieland, Ayni Haklar Kısım II, T.C. Adalet Bakanlığı Yayın Müdürlüğü, Ankara, 1946, s. 425; Christoph Thurnherr, Sachenrecht Art. 641-977 ZGB, CHK- Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Schulthess Juristische Medien AG, 2016, Art. 745 Rn. 1; Peter Tuor/ Bernhard Schnyder/ Jörg Schmid/ Alexandra Rumo-Jungo, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 13. Auflage, Zürich 2009, s. 1048.

² <https://sozluk.gov.tr> (e.t: 28.03.2023)

³ İntifa hakkının tanımı için bkz. Baumann, ZK-ZGB Art. 745 Rn. 1; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 745 Rn. 1; Martin Bichsel/ Kaspar Mauerhofer, ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, OFK- Orell Fussli Kommentar, (Hrsg. Jolanta Kren Kostkiewicz/ Stephan Wolf/ Marc Amstutz / Roland Fankhauser), 4. Aktualisierte Auflage, Orell Fussli Verlag AG, 2021, Art. 745 Rn. 1; Jürgen Baur/ Rolf Stürner, Sachenrecht, Verlag C.H. Beck, München, 2009, s. 409; Leemann, Art. 745 Rn. 1; Suat Bertan, Ayni Haklar Medeni Kanunun 618-764 Maddelerinin Şerhi C. 2, Ankara, 1976, s. 1347; Ferit H. Saymen/ Halid K. Elbir, Türk Eşya Hukuku Dersleri, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1963, s. 462; Wieland, s. 425; M. Kemal Oğuzman/ Özer Seliçi/ Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2022, s. 953; Tuor/ Schnyder/ Schmid/ Rumo-Jungo, s. 1048; Felix Horat, Grundstückschenkungen mit Nutzniessungs- oder Wohnrechtsvorbehalt, LBR- Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft Band/Nr. 123 (Hrsg. Jörg Schmid), Schulthess Juristische Medien AG, 2018, s. 52; Şakir Berki, Ayni Haklar, Yargıçoğlu Matbaası, Ankara, 1965, s. 105; Kemal T. Gürsoy/ Fikret Eren/ Erol Cansel, Türk Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, AÜHFY, Ankara, 1984, s. 814; Bülent Köprülü/ Selim Kaneti, Sınırlı Aynî Haklar, 2. Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982 -1983, s. 95; Turgut Akıntürk, Eşya Hukuku, Beta Basım, 2009, İstanbul, s. 674; Lale Sirmen, Eşya Hukuku, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 605; Arzu Genç Arıdemir, "Kiraya Verenin İntifa Hakkının Sonra Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelemeyeceği Sorunu", C. 8, S. 95-96, 2012, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, s. 125-158, s. 128; Mehmet Ayan, Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, 8. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017, s. 68; Mehmet Akçaal, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 622; Burak Özen, Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 20. Ayrıca bkz. Yargıtay HGK E: 2017/6-2641 K: 2021/411 T: 6.4.2021 (KBİBB, 818/m. 254) (e.t. 29.05.2023).

İntifa hakkının konusunu taşınır, taşınmaz, hak veya malvarlığı oluşturur (TMK m. 794/1). Ancak taşınmaz üzerinde intifa hakkının kurulması için geçerli bir kazanma sebebine ve tasarruf işlemine ihtiyaç vardır (TMK m. 705; m. 706). Zira taşınmaz üzerinde kurulacak olan intifa hakkı, taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümlere tabidir (TMK m. 795/2). Kazanma sebebi, ölüme bağlı tasarruf, sözleşme, kanun veya mahkeme kararı olabilir.⁴ Malik intifa hakkı sahibiyle yapacağı bir sözleşmeyle taşınmazı üzerinde intifa hakkı kurma borcu üstlenebilir. Bu sözleşme, intifa sözleşmesi olarak adlandırılır. Malik bu sözleşmeyi ivazlı veya ivazsız yapabilir.⁵ Taşınmaz üzerinde intifa hakkı kurulması borcu içeren bu sözleşmeler, resmî şekle tâbidir (TMK m. 795/II). Bu bağlamda, intifa sözleşmesi tapu sicil müdürlüğü tarafından düzenlenmelidir (TK m. 26/I). Taşınmazın tapu kütüğü sayfasına intifa hakkının tescil edilmesiyle birlikte ittifak hakkı kazanılır. Geçerli bir sözleşmesinin varlığına rağmen, malik tescil talebinde bulunmaktan kaçınırsa, intifa hakkı sahibi tescile zorlama davası açabilir (TMK m. 716). Mahkemenin intifa hakkı sahibi lehine vereceği karar, yenilik doğuran bir karardır. Mahkeme kararının kesinleşmesiyle birlikte intifa hakkı kurulmuş olur. İntifa hakkı konusu taşınmazın tapu kütüğü sayfasına yapılan tescil, açıklayıcı niteliktedir.⁶

İntifa hakkı, sağladığı yetkiler bakımından en kapsamlı sınırlı aynı hak türüdür.⁷ Zira intifa hakkının kurulmasıyla birlikte, hak sahibi intifa konusu üzerinde tam yararlanma yetkisini kazanır (TMK m. 794/II).⁸ Bu

⁴ Kazanma sebebine ilişkin olarak bkz. Christian Brückner/ Mathias Kuster, Die Grundstücksgeschäfte Schweizer Immobiliarsachenrecht für Praktiker, 2. Erweiterte Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, 2021, Rn. 1452; Baumann, ZK-ZGB Art. 746 Rn. 2; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 746 Rn. 4-10; Max Baumann, Sachenrecht, Dike, Zürich, 2008, s. 69-70; Leemann, Art. 746 Rn. 12; Richard Liebermann, Die Sachenrechtliche Nutzniessung, Zürich, 1933, s. 12 vd.; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 958; Rudolf von Erlach, Die Besteuerung von Nutzniessung und Wohnrecht in der Schweiz, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich, 1981, s. 16-17; Tuor/ Schnyder/ Schmid/ Rumo-Jungo, s. 1053; Bertan, s. 1348, 1352; Köprülü/ Kaneti, s. 112 vd.; Saymen/ Elbir, s. 470-471; Sirmen, s. 611 vd.; Ayan, s. 73-74; Akçaal, s. 628-629; Heinrich Honsell/ Nedim Peter Vogt/ Thomas Geiser, Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch II Art. 457-977 ZGB Art. 1-61 SchlT ZGB, 2. Auflage, Basel Genf München, 2003, Art. 746, Rn. 1f.

⁵ Baumann, ZK-ZGB Art. 746 Rn. 14; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 746 Rn. 8; Baumann, 2008, s. 70; Liebermann, s. 12; Köprülü/ Kaneti, s. 113; Sirmen, s. 611; Francesco Canonica, Die Bewertung von Baurecht, Nutzniessung und Wohnrecht, Stämpfli Verlag AG, 2016, s. 197.

⁶ Thurnherr, CHK-ZGB Art. 746 Rn. 3; Baumann, ZK-ZGB Art. 746 Rn. 38; Baumann, 2008, s. 71; Leemann, Art. 746 Rn. 14; Köprülü/ Kaneti, s. 116-117; Sirmen, s. 612; Ayan, s. 74, 77; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 852; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 746, Rn. 3.

⁷ Akıntürk, s. 674; Akçaal, s. 623.

⁸ Yargıtay 14. HD, E: 2006/1277 K: 2006/1861 T: 22.2.2006 (KBİBB, 4721/m.794, 683); Yargıtay 7. HD, E: 2021/24 K: 2021/1153 T: 27.9.2021 (KBİBB, 4721/m.794,804; 2004/m.67); Yargıtay 12. HD, E: 2016/5666 K: 2016/23796 T: 1.12.2016 (KBİBB, 2004/m.82; 4721/m.794); Yargıtay 13. HD, E: 2003/5183 K: 2003/9068 T: 3.7.2003 (KBİBB, 743/m.717,720; 4721/m.794,796); Yargıtay 14.

bağlamda, kanunda ve sözleşmede yer alan sınırlar içerisinde taşınmazı dilediği gibi kullanabilir ve ondan yararlanabilir. Bu kullanma ve yararlanmayı şahsen gerçekleştirebileceği gibi kanunda yer alan şartlara uyarak kullanım hakkını üçüncü kişilere de devredebilir (TMK m. 806).

İntifa hakkını sona erdiren nedenler esas itibariyle kanunda düzenlenmektedir. Buna göre belirlenen sürenin dolması, hakkın konusunun yok olması, hak sahibinin ölümü ve kişiliğinin sona ermesi, kamulaştırma, terkin veya mahkeme kararı irtifak hakkını sona erdirir (TMK m. 796). Söz konusu nedenlerden birisinin gerçekleşmesiyle birlikte intifa konusunu iade yükümlülüğü doğar (TMK m. 799). Bu çalışmada intifa hakkını sona erdiren nedenler ve bu nedenlerden birinin gerçekleşmesi halinde ortaya çıkan iade yükümlülüğü, bu yükümlülüğün kapsamı ve sahibi, iade talebinin kime ait olduğu üzerinde durulmaktadır. Özellikle kullanım hakkını devralan üçüncü kişilerin iade yükümlülüğünün bulunup bulunmadığı doktrin ve yargı kararları dikkate alınarak incelenmektedir.

I. İNTİFA HAKKI SAHİBİNİN TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ HAK VE YETKİLERİ

A. GENEL OLARAK

İntifa hakkı, bir yandan hak sahibine konusu üzerinde aynı hak tanır. Diğer yandan malik ile hak sahibi arasında borç ilişkisi kurar.⁹ Bu bağlamda, kanun koyucu malike ve intifa hakkı sahibine kanundan doğan bazı haklar tanır ve yükümlülükler yükler. Ayrıca belirli sınırlar içerisinde hak ve yükümlülüklerini diledikleri gibi belirlemelerine de imkân tanır (TBK m. 26). Bu sebeple, intifa hakkının kanunda yer alan hükümleri büyük ölçüde tamamlayıcı niteliktedir. İntifa hakkının özüne aykırı olmamak kaydıyla aksi kararlaştırılabilir.¹⁰ Tarafların bir belirleme yapmamaları halinde kanunda yer alan tamamlayıcı hükümler uygulanır. Kanunda bir hüküm bulunmaması ve taraflarca belirleme yapılmaması halinde ise Türk Borçlar Kanunu'nun kullandırma borcu içeren kira ve ödünç sözleşmelerine ilişkin hükümler intifa hakkına kıyasen uygulanabilir.¹¹ İvazsız bir intifa sözleşmesinin yapılması halinde ise bağışlama vaadine ilişkin hükümler de niteliğine uygun düştüğü ölçüde

HD, E: 2008/343 K: 2008/1656 T: 14.2.2008 (KBİBB, 4721/m. 794, 796) (e.t. 29.05.2023).

⁹ Leemann, Art. 745 Rn. 4; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 745 Rn. 4; Liebermann, s. 24; Erlach, s. 23; Horat, s. 52; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 745 Rn. 2.

¹⁰ Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 745 Rn. 8; Baumann, ZK-ZGB Art. 745 Rn. 42; Baumann, 2008, s. 69; Leemann, Art. 745 Rn. 8; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 745 Rn. 2; Horat, s. 54.

¹¹ Baumann, ZK-ZGB Art. 745 Rn. 42; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 745 Rn. 9. Karş. Liebermann, s. 12; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 745 Rn. 2.

intifa sözleşmesine kıyasen uygulanabilir.¹² Öte yandan, sözleşmede veya kanunda herhangi bir düzenleme bulunmaması halinde intifa hakkına eşyaya bağlı irtifak haklarına ilişkin hükümler de kıyasen uygulanabilir.¹³ Ancak bu durum, intifa hakkının eşyaya bağlı bir irtifak olmadığı gerçeğini değiştirmez.¹⁴ Malik veya intifa hakkı sahibinin kanun veya sözleşmeden doğan borç ilişkisine aykırı davranışları ise TBK m. 112 vd. uyarınca sorumluluklarına yol açar.¹⁵

Mülkiyet hakkının sağladığı yetkilerden kullanma ve yararlanma, intifa hakkı sahibine ait olduğu için intifa hakkı, en kapsamlı sınırlı aynı hak türüdür. Bu bağlamda, intifa hakkı sahibi, taşınmazı zilyetliğinde bulundurabilir, yönetebilir, kullanabilir ve ondan yararlanabilir (TMK m. 803). Söz konusu yetkilerin kullanılabilmesi için öncelikle zilyetliğin intifa hakkı sahibine devredilmesi gerekir. Bu devir ile intifa hakkı sahibi doğrudan fer'i zilyet olur.¹⁶ İntifa hakkı sahibi taşınmazın doğal ürünlerinden yararlanabilir. Ancak semere ve mahsulden olmayan bütünleyici parçalarından yararlanamaz (TMK m. 804). Örneğin, cevizi toplayabilirken yapraklarını koparamaz; fidanlarını alamaz; ağaçları sökemez. Bunlar malike aittir.¹⁷ Taşınmazın hukukî ürünlerinden de yararlanılabilir (TMK m. 805). İntifa hakkı süresince elde edilen kira bu anlamda hukukî ürün olarak intifa hakkı sahibine aittir.¹⁸ Öte yandan, malik, intifa hakkı sahibinin taşınmazı kullanmasına, ondan yararlanmasına engel olamaz veya bu yararlanmayı güçleştiremez. Ayrıca bu kullanma veya yararlanmanın sağlanması için taşınmazın önemli nitelikteki işlerini yapmalı ve korunması için önlem almalıdır (TMK m. 812).

İntifa hakkı sahibinin, taşınmazdan yararlanması olağan sınırlar içerisinde olmalıdır (TMK m. 816/I). Taşınmaz özüne zarar verilmeden,

¹² Baumann, 2008, s. 70; Köprülü/ Kaneti, s. 113; Sirmen, s. 611; Liebermann, s. 12.

¹³ Baumann, ZK-ZGB Art. 748-749 Rn. 53; Leemann, Art. 748 Rn. 18.

¹⁴ Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 745 Rn. 9; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 954.

¹⁵ Leemann, Art. 745 Rn. 7; Köprülü/ Kaneti, s. 97; Sirmen, s. 606.

¹⁶ Bkz. Baumann, ZK-ZGB Art. 745 Rn. 35, Art. 755 Rn. 6; Leemann, Art. 745 Rn. 5; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 745 Rn. 5; Liebermann, s. 18; Saymen/ Elbir, s. 465; Tuor/ Schnyder/ Schmid/ Rumo-Jungo, s. 1055; Hıfzı Veldet Velidedeoğlu/ Galip Esmer, Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı, 2. Bası, İstanbul, 1956, s. 330; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 973; Köprülü/ Kaneti, s. 97; Sirmen, s. 618; Akıntürk, s. 678; Ayan, s. 78; Akçaal, s. 637. Bkz. Yargıtay 14. HD, E: 2008/1466 K: 2008/2074 T: 20.2.2008 (KBİBB, 4721/m.794, 796) (e.t. 29.05.2023).

¹⁷ Berki, s. 110; Sirmen, s. 609; Köprülü/ Kaneti, s. 100; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 866.

¹⁸ Baumann, ZK-ZGB Art. 757 Rn. 1; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 757 Rn. 1; Saymen/ Elbir, s. 478; Erlach, s. 24; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 976; Akıntürk, s. 676; Köprülü/ Kaneti, s. 136; Ayan, s. 81; Bertan, s. 1415; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 867; Sirmen, s. 620. Ayrıca bkz. Yargıtay 14. HD, E: 2008/1466 K: 2008/2074 T: 20.2.2008 (KBİBB, 4721/m.794, 796) (e.t. 29.05.2023).

fizikî bütünlüğü ve ekonomik amacı korunarak kullanılmalıdır.¹⁹ Bu sebeple, taşınmaz yeni bir şekle dönüştürülemez veya taşınmazda önemli bir değişiklik yapılamaz (TMK m. 817/I). Örneğin bir otel konuta çevrilemez²⁰ veya spor kompleksi olarak devralınan taşınmaz, üzerine baz istasyonu kurularak kiraya verilemez.²¹ Diğer yandan, intifa hakkı sahibi hukukî ve fiilî tasarrufta bulunamaz. Aksine tasarrufta bulunma yetkisi malikte kalmaya devam eder.²² Malik, taşınmazını üçüncü kişiye devredebilir veya borcu için taşınmazını rehin verebilir. İntifa konusu mal malikin borçları için haczedilebilir. Bu bağlamda, taşınmazı üzerinde bir başkası lehine intifa hakkı tanıyan malikin hakkı, sadece çıplak²³ veya kuru²⁴ mülkiyet olarak adlandırılır.

¹⁹ Leemann, Art. 769 Rn. 3, 6; Köprülü/ Kaneti, s. 98; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 973. Ayrıca bkz. Akıntürk, s. 687; Ayan, s. 79. Ayrıca bkz. Yargıtay 14. HD, E: 2008/1826 K: 2008/3216 T: 13.3.2008 (KBİBB, 4721/m. 794, 808, 810) (e.t. 29.05.2023).

²⁰ Örnekler için bkz. Leemann, Art. 769 Rn. 3; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 973; Ayan, s. 79; Köprülü/ Kaneti, s. 100; Sirmen, s. 609; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 826.

²¹ Yargıtay 7 HD, E: 2021/24 K: 2021/1153 T: 27.9.2021: “...Yapılan bu genel açıklamalardan sonra somut olaya gelince; davacı ... Genel Müdürlüğü ile davalı ... arasında 03.05.2011 tarihinde mülkiyeti davacıya ait bulunan 3 ada 33 parsel sayılı taşınmazdaki Seyrantepe Spor Kompleksinin (Türk Telekom Arena Stadı olarak tanıtılan spor kompleksi) 49 yıllığına intifa hakkının davalıya tanınması hususundaki 20.04.2007 tarihli ön sözleşmede düzenlenmemiş olan hususların düzenlenmesi konulu bir sözleşme akdedilmiştir. Davalı ..., sahip olduğu intifa hakkına dayanarak dava konusu Seyrantepe Spor Kompleksi üzerinde baz istasyonu kurulması amacıyla 28.07.2011 tarihinde 5 yıl 2 gün süre için Türkcell İletişim Hizmetleri A.Ş. ile 1.600.080,00 TL bedelli ve 18.08.2011 tarihinde 5 yıl süre için Vodafone Telekom A.Ş. ile 1.414.080,00 TL bedelli iki sözleşme imzalamıştır. Aksine düzenleme olmadıkça intifa hakkı sahibine konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlayan bir irtifak hakkıdır; ancak, TMK'nun yukarıda açıklanan 804. Maddesinde belirtildiği gibi, intifa sözleşmesine konu “malın doğal verimi veya ürünü” sayılmayan bütünlüğü 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. İş bu sebeple davanın reddi usul ve yasaya aykırı olup, hükmün bozulması gerekmektedir.” (KBİBB, 4721/m.794,804; 2004/m.67) (e.t. 29.05.2023).

²² Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 746 Rn. 10; Leemann, Art. 745 Rn. 2; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 745 Rn. 5; Berki, s. 106; Saymen/ Elbir, s. 465, 482; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 956; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 816; Köprülü/ Kaneti, s. 96; Akçaal, s. 623.

²³ Baumann, ZK-ZGB Art. 745 Rn. 32; Leemann, Art. 745 Rn. 1; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 745 Rn. 13; Baumann, 2008, s. 71; Berki, s. 105; Horat, s. 54; Köprülü/ Kaneti, s. 98; Saymen/ Elbir, s. 475; Sirmen, s. 605; Ayan, s. 68; Akçaal, s. 623; Genç Arıdemir, s. 129. Ayrıca bkz. Yargıtay HGK E: 2017/6-2641 K: 2021/411 T: 6.4.2021 (KBİBB, 818/m. 254); Yargıtay 3. HD, E: 2003/13930 K: 2003/13810 T: 1.12.2003 (legalbank.com) (e.t. 29.05.2023).

²⁴ Velidedeoğlu/ Esmer, s. 330; Bertan, s. 1347; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 816; Köprülü/ Kaneti, s. 98; Saymen/ Elbir, s. 475, 482.

B. İNTİFA HAKKININ KULLANILMASININ DEVRİ

1. Genel Olarak

İntifa hakkı, devredilemez ve mirasçılara geçemez nitelikte sınırlı bir ayni haktır. İntifa hakkının bu özelliği emredici niteliktedir²⁵ ve aksi taraflarca kararlaştırılamaz. Böylelikle, intifa hakkının sağladığı yetkilerin, sona erme halinde malike dönmesi ve mülkiyet hakkının yeniden tüm yönleri ile ortaya çıkması sağlanır.²⁶ Ancak intifa hakkı sahibi, kural olarak irtifak hakkının kendisine sağladığı yetkileri bizzat kullanmak zorunda değildir. İntifa hakkının kullanımını kanunda aranan şartlar altında başkasına devredilebilir (TMK m. 806). Buna göre ilk olarak hakkın kullanımının devredilebilmesi için durum ve koşullardan hak sahibinin, intifa konusunu şahsen kullanması gerektiği anlaşılmamalıdır. Öyle ki, intifa hakkı, hak sahibinin kişiliğine sıkı sıkıya bağlı ise kullanım hakkı devredilemez. Bu durum her somut olayda ayrıca incelenmelidir. Yapılacak incelemede intifa hakkını kuran işlemin içeriği, özü ve taraflar arasındaki ilişki önem arz etmektedir. Doktrinde kanundan doğan veya vasiyet yoluyla kazanılan bir intifa hakkının şahsa sıkı sıkıya bağlı olmadığı ifade edilmektedir. Bunun aksine anne ve babanın çocuğun mallarından yararlanması, onların şahsına bağlıdır.²⁷ Bu sebeple, hakkın kullanımı devredilemez. Ancak Baumann'a göre intifa hakkının hak sahibinin kişiliğine bağlı olduğu sonucuna sadece taraflarca sözleşmede bu husus kararlaştırılmış ise ulaşılabilir. Aksine durum ve koşulların değerlendirilmesiyle belirleme yapılması mümkün değildir. İntifa hakkının kullanımının devrinin yasak olduğunu iddia eden ispatlamalıdır.²⁸ İntifa hakkının kullanımının devredilebilmesi için ikinci şart malik ve intifa hakkı sahibinin yapacakları sözleşmede hakkın kullanımının üçüncü kişiye devredilmesini yasaklamamış olmalarıdır.

İntifa hakkının kullanımının devrinde son sınırlamayı hakkın kötüye kullanılması yasağı oluşturur. Öyle ki, belli bir süre öngörülen intifa hakkının son gününde malikin bilgisi ve rızası olmadan uzun süreli kira sözleşmesi yapan kimse, hakkını kötüye kullanmış sayılır. Böylece intifa hakkı sahibi, hakkını özenle kullanma borcuna aykırı hareket ederek bariz bir çıkar dengesizliği yaratmaktadır. Ayrıca intifa hakkını, herhangi bir menfaat olmaksızın amaca aykırı kullanmaktadır.²⁹

İntifa hakkı sahibi, iyi bir yönetici gibi özen göstermek kaydıyla hukuk düzeninin sınırları içinde taşınmazı dilediği gibi yönetebilir. Yönetim hakkını kendisi kullanabileceği gibi başka bir kimseye de devredebilir (TMK m. 803/II; m. 806). Bu bağlamda, intifa hakkı

²⁵ Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 758 Rn. 1; Leemann, Art. 758 Rn. 1; Bertan, s. 1347; Horat, s. 53; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 758 Rn. 1.

²⁶ Bertan, s. 1347.

²⁷ Leemann, Art. 758 Rn. 11; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 820; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 758 Rn. 2.

²⁸ Baumann, ZK-ZGB Art. 758 Rn. 3-5.

²⁹ Baumann, ZK-ZGB Art. 758 Rn. 9.

sahibinin taşınmaz üzerindeki kullanım hakkını üçüncü kişiye devredebilmesi malı yönetme yetkisinin bir sonucudur. Malikin rızasının alınmasına gerek yoktur.³⁰ Ancak intifa hakkı sahibi, şahsen kullanma gerekliliğine rağmen, taşınmazın kullanımını üçüncü kişiye devretmişse, malik bu duruma itiraz edebilir (TMK m. 807). Hakkının tehlikeye düştüğünü ispat ederek güvence gösterilmesini isteyebilir (TMK m. 818). Güvence gösterilmemesi ve malikin itirazına rağmen hukuka aykırı kullanıma devam edilmesi halinde, intifa hakkı sahibinin zilyetliği kaldırılabilir. Sulh hâkimi tarafından taşınmaza bir kayyım atanabilir (TMK m. 810).

Intifa hakkının kullanımının devri işlemi, intifa konusu taşınmazın tamamını veya bir kısmını kapsayabilir. Örneğin, bahçe ve evden yararlanmayı içeren intifa hakkında sadece bahçenin kullanımı üçüncü kişiye bırakılabilir. Taşınmaz üzerindeki yararlanma yetkisi, süreyle sınırlı olarak üçüncü kişiye devredilebilir. İntifa hakkı sahibinin bu süreyi, malik ile aralarındaki sözleşmeye uygun hareket ederek kendi yararlanma süresini dikkate alarak belirlemesi uygun olur. Lakin taraflarca bir süre kararlaştırılmaması da mümkündür.³¹ Öte yandan, intifa hakkı sahibinin yapacağı bu devir işlemi, ivazlı veya ivazsız olabilir.³² Doktrinde ileri sürülen bir görüşe³³ göre intifa hakkının kullanılmasının devri ile kiralanması birbirinden farklı kavramlardır. Bu sebeple, intifa hakkının kullanımının devri, kira veya kullanım ödünçü sözleşmesi gibi yasada düzenlenmiş kullandırma sözleşmelerinden farklı bir sözleşme olarak değerlendirilmelidir. Zira intifa hakkı sahibinin üçüncü kişiye taşınmazı kiralaması, sahip olduğu yararlanma yetkisinin bir görünümüdür. Kullanım hakkını devir yetkisi ise yararlanma

³⁰ Leemann, Art. 758 Rn. 6; Baumann, ZK-ZGB Art. 758 Rn. 5; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 755 Rn. 5; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 819; Tuor/ Schnyder/ Schmid/ Rumo-Jungo, s. 1049.

³¹ Thurnherr, CHK-ZGB Art. 758 Rn. 2; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 758 Rn. 2; Leemann, Art. 758 Rn. 4; Özen, 2008, s. 297; Burak Özen, “İntifa Hakkının Kullanılmasının Devri Kavramı ve Bu Kavramın İntifa Hakkının Hacziyle İlişkisi”, 2009, Prof. Dr. Huseyin Hatemi’ye Armağan, s. 1269-1290, s. 1277.

³² Leemann, Art. 758 Rn. 4; Baumann, ZK-ZGB Art. 758 Rn. 12; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 758 Rn. 2; Liebermann, s. 34; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 818; Horat, s. 56; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 758 Rn. 2; Özen, 2008, s. 297; Canonica, s. 197; Özen, 2009, s. 1277.

³³ Baur/ Stürner, s. 413; Özen, 2008, s. 297; Mustafa Aksu, “Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi’nin İntifa Konusu Taşınmazın İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Kiraya Verilmesi Ve Daha Sonra İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Kira Sözleşmesinin Hukukî Akıbetine İlişkin 3.7.2003 Tarihli Kararının Değerlendirilmesi”, S. 34, Aralık 2004, e-Akademi, prg. 22; Mustafa Aksu, “Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce ya da İntifa Hakkı Süresince Yapılmış Kira Sözleşmelerinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukukî Durumu”, 2006, Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan, s. 41-81, s. 61; Özen, 2009, s. 1276.

yetkisinden ayrı bir yetkidir.³⁴ Ayrıca intifa hakkının kullanılmasının devrinde, kira sözleşmesinden farklı olarak taşınmaz bütün unsurlarıyla devrin konusunu oluşturur. Öte yandan, intifa hakkının kişiye sıkı bir biçimde bağlı olması durumunda, taşınmazın kullanılmasının devri mümkün değilken, kiraya verilmesi mümkündür.³⁵ Diğer bir görüş³⁶ ise intifa hakkının kullanımının borçlandırıcı işlem ile devredilebileceği ifade etmektedir. Buna göre intifa hakkının kullanımının devri, kira veya kullanım ödöncü sözleşmesi şeklinde gerçekleşebilir. Kanaatimizde de intifa hakkı sahibi, taşınmaz üzerindeki kullanma ve yararlanma hakkını üçüncü kişiye adı kira³⁷, konut ve çatılı işyeri kirası veya ürün kirası sözleşmesiyle ivazlı bir şekilde devredebilir. Yine intifa hakkı sahibinin taşınmaz üzerindeki kullanım hakkını, kullanım ödöncü sözleşmesinde olduğu gibi ivazsız şekilde devretmesi mümkündür. Bu şekilde gerçekleşen devir ile üçüncü kişi taşınmazı kullanma yetkisi veren şahsı bir hakka sahip olur.

2. İntifa Hakkı Sahibi ile Kullanım Hakkı Sahibi Arasındaki İlişki

Taşınmaz üzerindeki intifa hakkının kullanılmasının devri halinde intifa hakkı sahibi ile üçüncü kişi arasında bir borç ilişkisi doğar.³⁸ Bu ilişki, esas itibarıyla taraflar arasında akdedilen sözleşmenin kurallarına örneğin, adı kira (TBK m. 299 vd.), konut ve çatılı işyeri kirası (TBK m. 339 vd.) veya ürün kirası (TBK m. 357 vd.) ya da kullanım ödöncü sözleşmesi (TBK m. 379 vd.) hükümlerine tabidir. Dolayısıyla, kullanım hakkını devralan üçüncü kişi, taşınmazın doğrudan doğruya zilyedir. Malik ve intifa hakkı sahibi ise dolaylı zilyetliğe sahiptir. Böylelikle, üçüncü kişi kiracı intifa hakkından doğan hakları kullanabilir.³⁹ Örneğin,

³⁴ Özen, 2008, s. 298. Yazar bu nitelemeden bağımsız olarak intifa hakkı sona erdiğinde kiracının kendisini koruyan özel düzenlemelerden faydalanması gerektiğini ifade etmektedir. Bkz. Özen, 2008, s. 298.

³⁵ Aksu, 2004, prg. 22; Aksu, 2006, s. 62.

³⁶ Baumann, ZK-ZGB Art. 758 Rn. 8; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 758 Rn. 2; Leemann, Art. 758 Rn. 4; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 758 Rn. 2; Genç Arıdemir, s. 131; Heinrich Honsell/ Nedim Peter Vogt/ Thomas Geiser, Basler Kommentar Obligationenrecht I Art. 1-529 OR, 4. Auflage, 2008, Basel Genf München, Art. 758, Rn. 3. Kullanım ödöncü sözleşmesi için bkz. Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler C. I, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 359.

³⁷ Yargıtay HGK E: 2017/6-2641 K: 2021/411 T: 6.4.2021: “...Kira sözleşmesi de intifa hakkı sahibinin TMK'nın 806. maddesi çerçevesinde yaptığı intifa hakkının kullanılmasının devrine ilişkin hukuki işlemlerden birisidir. İntifa konusunu kullanma ve ondan yararlanma yetkisi de onun bu yetkilerinden birisi olduğu için intifa hakkı sahibi bu yetkilerin bir üçüncü kişi tarafından kullanılmasını kabul edebilir. Bu nedenle sözleşme, kira sözleşmesinin asli edimlerini içeriyorsa, sözleşmeye kira sözleşmesinin hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.” (KBİBB, 818/m. 254) (e.t. 29.05.2023).

³⁸ Baumann, ZK-ZGB Art. 758 Rn. 12; Leemann, Art. 758 Rn. 7; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 954; Köprülü/ Kaneti, s. 139; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 819; Akıntürk, s. 686; Genç Arıdemir, s. 129; Ayan, s. 83; Akçaal, s. 624.

³⁹ Liebermann, s. 18; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 954; Leemann, Art. 758 Rn 7.

taşınmaz bir konut ise oturabilir; tarla ise ekip biçebilir, semerelerinden yararlanabilir. Ancak intifa hakkının kullanımının devredilmesi halinde üçüncü kişinin hukukî durumu intifa hakkı sahibine bağlıdır.⁴⁰ Hak sahibi herhangi bir nedenle intifa hakkına sahip olmamışsa, üçüncü kişi de yararlanma hakkını iyi niyetle kazandığını ileri süremez.⁴¹

Üçüncü kişi taşınmazı intifa hakkı sahibiyle yapmış olduğu sözleşmede kararlaştırılan şekilde, kullanım amacını ve niteliğini dikkate alarak kullanmak zorundadır. Örneğin, taşınmazın olağan bakım ve onarımını yapmalıdır (TBK m. 317; m. 365; m. 381). Bu durumda hem sözleşme tarafı olarak intifa hakkı sahibi hem de malik (TMK m. 806/2) üçüncü kişiden talepte bulunabilir. Belirtmek gerekir ki, intifa hakkı sahibi taşınmazın kullanımını devrettiği kişilerin davranışından da kendi fiili gibi sorumludur.⁴² Diğer bir deyişle, intifa hakkı sahibi, taşınmazın zilyetliğini bıraktığı kişinin kanuna ve intifa sözleşmesine uygun hareket etmesini sağlamakla görevlidir. İntifa hakkı sahibinin taşınmaz üzerindeki kullanım hakkının sözleşmeye uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği konusunda denetim yetkisi ve sorumluluğu bulunmaktadır.⁴³ Bu bağlamda, intifa hakkı sahibi, üçüncü kişiyi denetleyerek intifa konusu taşınmazın zarar görmemesi için gerekli önlemleri almalı, onarım ve yenilemeleri yapmalıdır (TMK m. 812/I). Taşınmazın korunmasının daha önemli işlerin yapılmasını veya önlemlerin alınmasını gerektirmesi halinde ise durumu malike bildirmelidir (TMK m. 812/II). İntifa hakkı sahibinin bu yükümlülükleri yerine getirmemesi halinde malik ile arasındaki intifa ilişkisine aykırı davrandığı söylenebilir. Malik ise üçüncü kişinin bu davranışları nedeniyle TMK m. 807-811 yer alan haklarını kullanabilir.⁴⁴

3. Malik ile Kullanım Hakkı Sahibi Arasındaki İlişki

İntifa hakkı sahibinin taşınmazı kiralaması veya ödünç sözleşmesiyle kullanım hakkını devretmesi, üçüncü kişi ile malik arasında bir hukukî ilişki kurmaz.⁴⁵ Bu sebeple, kullanım hakkını devralan üçüncü

⁴⁰ Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 758 Rn. 4; Leemann, Art. 758 Rn. 8; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 955; Özen, 2008, s. 299; Akçaal, s. 624; Genç Arıdemir, s. 131; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 758 Rn. 4.

⁴¹ Leemann, Art. 758 Rn. 7; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 819.

⁴² Leemann, Art. 752 Rn. 9; Baumann, ZK-ZGB Art. 758 Rn. 11; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 758 Rn. 5; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 758 Rn. 4; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 758 Rn. 5; Bertan, s. 1423; Özen, 2008, s. 302; Özen, 2009, s. 1282.

⁴³ Yargıtay 4. HD, E: 2021/22795 K: 2022/8553 T: 9.6.2022 (KBİBB, 4721/m.794,795,803) (e.t. 29.05.2023).

⁴⁴ Baumann, ZK-ZGB Art. 758 Rn. 11; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 758 Rn. 5; Leemann, Art. 758 Rn. 9.

⁴⁵ Baumann, ZK-ZGB Art. 758 Rn. 16; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 758 Rn. 5; Köprülü/ Kaneti, s. 139; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 955; Bertan, s. 1424; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 870; Özen, 2008, s. 299; Akıntürk, s. 686; Ayan, s. 83; Akçaal, s. 624. Aynı yönde bkz. Yargıtay HGK E: 2017/6-2641 K: 2021/411 T:

kişinin malike karşı bir talepte bulunması mümkün değildir. Örneğin, kiralananın ayıplı hale gelmesi nedeniyle ayıpların giderilmesi veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılması ya da zararın giderilmesi malikten istenemez. Kullanım hakkını devralan kiracı, bu talepleri kiraya veren konumundaki intifa hakkı sahibine karşı ileri sürebilir (TBK m. 305). Kullanım hakkı sahibi, taşınmazı kullanmasına engel olması halinde de intifa hakkı sahibine yapmış olduğu sözleşmeyi malike ileri süremeyecekse de şartları oluşmuşsa, zilyetliğin korunması hükümlerinden yararlanabilir.⁴⁶ İntifa hakkının kullanımını devralan üçüncü kişinin, haklarını malike karşı ileri sürememesi, sözleşme tarafının yalnız intifa hakkı sahibi olması nedeniyledir. Lakin borç ilişkilerinin nisbiliği ilkesine rağmen, kanun koyucu malike, intifa hakkının kullanımını devralan üçüncü kişiye başvurma imkânı vermektedir (TMK m. 806/2). Buna göre malik sahip olduğu hakları, taşınmazın kullanımını devralan kişiye karşı ileri sürebilir. Şöyle ki, malik taşınmazın hukuka aykırı ve niteliğine uygun kullanılıp kullanılmadığını denetleyebilir ve bu kullanımı talep edebilir (TMK m. 807). Malike tanınan bu imkân doktrinde alt kira ilişkisine benzetilmektedir.⁴⁷

II. İNTİFA HAKKININ SONA ERMESİ

A. SONA ERME NEDENLERİ

1. Taşınmazın Yok Olması

İntifa hakkının konusunu oluşturan taşınmazın tamamen yok olması, hakkı sona erdiren nedenlerden ilkidir (TMK m. 796/I). Örneğin taşınmaz sürekli olarak suyun altında kalır veya yangın, heyelan ya da deprem nedeniyle yararlanılamayacak derecede harap olursa intifa hakkı sona erer. Eşyanın biçiminde önemli bir değişiklik olması veya kısmi yok olma ise intifa hakkını sona erdirmez. Üzerinde bina bulunan bir taşınmazda sadece binanın yıkılması veya yanması ihtimalinde intifa hakkının sona ermeyeceği kabul edilmektedir. Zira bu durumda taşınmazın tamamen yok olmasından bahsedilemez ve intifa hakkı ana taşınmaz üzerinden devam eder.⁴⁸ Ancak malik metruk olduğunu

6.4.2021 (KBİBB, 818/m. 254); Yargıtay 6. HD, E: 2014/2419 K: 2014/13301 T: 2.12.2014 (KBİBB) (e.t. 29.05.2023).

⁴⁶ Leemann, Art. 758 Rn. 7; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 758 Rn. 4; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 870.

⁴⁷ Leemann, Art. 758 Rn. 9; Köprülü/ Kaneti, s. 139; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 819; Sirmen, s. 606-607; Wieland, s. 449; Özen, 2009, s. 1285. Aksi yönde bkz. Baumann, ZK-ZGB Art. 758 Rn. 16. Bu hüküm, sadece intifa hakkının kullanılmasının devrinde uygulanabilir. Malikin kiracıya karşı TMK m. 806/2 uyarınca talepte bulunması mümkün değildir. Görüş için bkz. Aksu, 2006, s. 75.

⁴⁸ Baumann, ZK-ZGB Art. 748-749 Rn. 22; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 750 Rn. 2; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 748-749 Rn. 2; Özen, 2008, s. 155. Aynı yönde bkz. Yargıtay 14. HD, E: 2016/1542 K: 2017/5424 T: 21.6.2017: "...somut

düşündüğü taşınmazı, yasal prosedürü izlemeden kendisi yıkılmışsa, intifa hakkı yasaya uygun olmadan sona erdirilmiş olur. Bu durumda intifa hakkı sahibinin zararının giderilmesi gerekir.⁴⁹

Taşınmazın, malikin veya üçüncü kişinin kusuru ya da beklenmedik olay nedeniyle yok olması intifa hakkının sona ermesi bakımından önemli değildir.⁵⁰ Tüm bu ihtimallerde, yok olmayla intifa hakkı birlikte terkin öncesi sona erer. Yüklü taşınmaz maliki hukukî değerini kaybeden bu tescilin terkinini isteyebilir (TMK m. 1026). Tapu sicilinde yapılacak olan terkin açıklayıcı niteliktedir.⁵¹ Malik taşınmazın yok olması nedeniyle sigorta veya haksız fiil tazminatı elde etmiş olabilir. Bu durumda intifa hakkı, söz konusu karşılık üzerinden kanun gereği devam eder (TMK m. 798/2). Ancak intifa hakkının malikin kusuruyla yok olması başka sonuçları ortaya çıkarabilir. Şöyle ki, malik intifa hakkıyla doğrudan ilgisi olmayan davranışıyla herhangi bir üçüncü kişi gibi hak sahibine zarar verirse sorumluluğu doğar. Malikin intifa hakkı konusu evin camını kırmasında haksız fiil hükümlerine göre tazminat sorumluluğunun doğması buna örnek gösterilebilir (TBK m. 49). Malik, burada intifa hakkını kuran değil, üçüncü bir kişi konumunda olduğu için

olaya gelince; ... Bakanlığınca 24.03.1972 tarihinde tesis edildiğini, tesis edilirken sürenin kararlaştırılmadığı ve tesis tarihinden itibaren yüz yıl geçmediği, davaya konu taşınmaz üzerindeki ilkokulun kapatılmasının intifa sebebinin ortadan kalkması anlamına gelmeyeceği gözönünde bulundurularak davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiş, bu sebeple hükmün bozulmasına karar verilmiştir.” (KBİBB) (e.t. 29.05.2023).

⁴⁹ Yargıtay 13. HD, E: 2003/5183 K: 2003/9068 T: 3.7.2003: “...Sınırlı ayın haklardan olan intifa hakkı Medeni Kanununun 717 eski (794 yeni) maddesine göre taşınır, taşınmazlar haklar veya bir mal varlığı üzerinde kurulabilir. Aksine düzenleme olmadıkça hak sahibine konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar. Aynı kanununun 720 (796 yeni) maddesine göre intifa hakkı konusunun tamamen yok olması taşınmazlardan tescilin terkinini yasal intifa hakkı sebebinin ortadan kalkması ile sona erer. Davalı (mülkiyet sahibi) taşınmazın metruk olduğundan yıkıldığını, savunmuştur. Belediyeden yıkım izni davalının baş vurusu ile alınmış, metruk olduğu belirtilmiş, ancak belediye tarafından bir yıkım kararı verilmemiştir. Öte yandan davacı tarafından açılan 5. asliye Hukuk mahkemesi 2000/242 esas, 2001/410 sayılı dosyada taşınmazdan yıkımdan önce yararlanıldığı kabul edilerek davacı lehine kira tazminatına hükmedilmiş, karar dairesimizce onanmıştır. Bu durumda taşınmazın davalı tarafından yıkımından önce kullanıldığının, intifa hakkının devam ettiğinin kabulü zorunludur. Yasaya uygun şekilde sona erdirilmeyen intifa hakkı dolayısı ile davacı talebinde haklıdır. Mahkemece gerektiğinde bilirkişi incelemesi yapılmak suretiyle davacı alacağı, hesaplanıp o miktara hükmedilmesi gerekirken yanlış değerlendirme sonucu yazılı şekilde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.” (KBİBB, 743/m.717,720; 4721/m.794,796) (e.t. 29.05.2023).

⁵⁰ Thurnherr, CHK-ZGB Art. 750 Rn. 1; Baumann, ZK-ZGB Art. 750 Rn. 3; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 750 Rn. 1; Köprülü/ Kaneti, s. 121.

⁵¹ Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 963; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 748, Rn. 3; Gökçe Canarslan, İntifa Hakkının Sona Ermesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 34.

genel sorumluluk kurallarına göre belirleme yapılmaktadır.⁵² Malikin intifa sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini yerine getirmeyerek taşınmazın yok olmasına katkıda bulunduğu veya neden olduğu durumlar ise farklıdır. Bu durumda, malik intifa konusu taşınmazı korumak için üzerine düşen önlemleri almamışsa intifa hakkı sahibi, giderleri malike ait olmak üzere taşınmazı yeniden yapabilir (TMK m. 812/3).⁵³ Öte yandan, bu davranışı nedeniyle malikin sözleşmenin ihlali nedeniyle sorumluluğu doğar (TBK m. 112).⁵⁴

Taşınmazın yok olmasında malikin kusuru yoksa, intifa hakkı sahibi, TMK m. 801'e dayanarak tamamen veya kısmen yok olan eşyayı masrafları kendisine ait olmak üzere tamir edebilir. Bu durumda intifa hakkı sona erdiğinde yaptığı yenilemeler ve eklemeler için malikten vekâletsiz iş görme hükümleri uyarınca tazminat isteyebilir (TMK m. 801).⁵⁵

Taşınmazın kısmen veya tamamen yok olması halinde malikin onarma ve eski hale getirme yükümlülüğü bulunmamaktadır (TMK m. 798). Herhangi bir yükümlülüğü bulunmamasına rağmen, malikin intifa konusu taşınmazın eski hale getirilmesinde menfaati olabilir. Bu durumda malik intifa konusu taşınmazı terkin öncesi tamir ettirirse intifa hakkı, yeniden tescile gerek kalmadan devam eder (TMK m. 798/1). Ancak intifa hakkının canlanabilmesi için söz konusu yenileme ve tamirlerin taşınmazı ikame etmek için yapılması gerekir.⁵⁶ İntifa hakkının terkini sonrasında malik, taşınmazı eski hale getirirse, intifa hakkı kendiliğinden doğmaz. Bu hakkın malik tarafından intifa hakkı sahibi lehine yeniden tescili gerekir.⁵⁷

2. Sürenin Dolması

İntifa hakkı daimî olarak kurulması mümkün olmayan bir irtifak hakkıdır. Dolayısıyla, taraflar yapacakları sözleşmede taşınmazdan intifa hakkı kapsamında yararlanmanın belirli bir süreye bağlı olacağını kararlaştırabilirler. Bu durumda kararlaştırılan sürenin dolmasıyla birlikte intifa hakkı kendiliğinden sona erer (TMK m. 796/II). Malik, tapu sicil müdürlüğüne başvurarak hukukî değerini kaybetmiş intifa hakkının

⁵² Baumann, ZK-ZGB Art. 750 Rn. 5,6,7; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 750 Rn. 1. İntifa hakkının sona ermesinden malik sorumlu ise, intifa hakkı sahibi, hakkının kapital değeri tutarında tazminat talep edebilir. Bkz. Thurnherr, CHK-ZGB Art. 748-749 Rn. 2; Baumann, ZK-ZGB Art. 748-749 Rn. 18.

⁵³ Baumann, ZK-ZGB Art. 750 Rn. 5,6,7; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 750 Rn. 1; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 750 Rn. 3; Leemann, Art. 750 Rn. 2; Köprülü/ Kaneti, s. 121; Canarslan, s. 38.

⁵⁴ Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 750 Rn. 1; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 750 Rn. 3.

⁵⁵ Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 750 Rn. 4; Leemann, Art. 750 Rn. 2; Köprülü/ Kaneti, s. 121; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 750 Rn. 1.

⁵⁶ Baumann, ZK-ZGB Art. 750 Rn. 9; Leemann, Art. 750 Rn. 6.

⁵⁷ Berki, s. 115.

terkinini isteyebilir (TMK m. 756; m. 1026; TST m. 69/3). Yapılacak terkin açıklayıcı özelliğe sahiptir.⁵⁸

Taraflar bazen yaptıkları intifa sözleşmesinde bir süre kararlaştırmayabilirler. Bu durumda intifa hakkının süresiz tanındığı söylenemez. Zira intifa hakkının azami bir süreye bağlı olması gerekliliği, emredici niteliktedir.⁵⁹ Tarafların intifa hakkı için bir süre öngörmedikleri bu hallerde, kanunda yer alan azami süreler uygulanır. Böylelikle intifa hakkının, mülkiyet hakkını aşırı yüklerle kayıtlamaması sağlanır.⁶⁰ Tüzel kişiler lehine kurulan intifa hakkının azami süresi, en fazla yüz yıldır (TMK m. 797/II). Ayrıca yüz yıllık süre dolmadan tüzel kişilik sona erer veya diğer bir sona erme nedeni ortaya çıkarsa, intifa hakkı da son bulur. Tarafların daha uzun bir süre kararlaştırmış olmaları halinde ise fazla sürenin dikkate alınmaması, intifa hakkının yüz yıl için kurulduğunun kabul edilmesi gerekir.⁶¹ Ancak malik dilerse yüz yılın sonunda aynı tüzel kişi için yeniden intifa hakkı tesis edebilir.⁶² Gerçek kişiler bakımından ise azami bir süre öngörülmemektedir. Tüzel kişiler için konulan yüz yıllık süre, intifa hakkı sahibinin gerçek kişi olduğu hallerde kıyasen uygulanmaz.⁶³ Bir kimse yüz yıldan fazla yaşasa da intifa hakkı ölünceye veya diğer bir sona erme nedeni gerçekleşinceye kadar devam eder. Bu anlamda gerçek kişinin ölümü, azami süre olarak değerlendirilebilir.

3. Ölüm veya Kişiliğin Sona Ermesi

Ölüm, gerçek kişi lehine kurulan intifa hakkını sona erdiren doğal bir sebeptir. Intifa hakkının, hak sahibinin hayatıyla sınırlı olduğunu göstermektedir. Intifa hakkının, hak sahibinin kişiliğine bağlı olması ve mirasçılara geçmemesi de bu özelliğinin bir sonucudur.⁶⁴ Dolayısıyla, intifa hakkının daha uzun süre için kurulmuş olması önemli değildir. Birden fazla kişi yararına intifa hakkı kurulmuş olabilir. Bu halde elbirliği halinde hak sahipliği söz konusu ise tüm hak sahiplerinin ölümü ile intifa hakkı sona erer.⁶⁵ Paylı hak sahipliği söz konusu ise ölen paydaşın payının

⁵⁸ Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 748 Rn. 7; Wieland, s. 435; Sirmen, s. 614; Özen, 2008, s. 153; Horat, s. 69; Brückner/ Kuster, Rn. 1484; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 748-749 Rn. 3.

⁵⁹ Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 749 Rn. 1; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 748-749 Rn. 6; Leemann, Art. 749 Rn. 10; Baumann, ZK-ZGB Art. 748-749 Rn. 2; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 749 Rn. 1; Özen, 2008, s. 148; Horat, s. 69; Brückner/ Kuster, Rn. 1466a.

⁶⁰ Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 749 Rn. 2; Leemann, Art. 749 Rn. 10; Özen, 2008, s. 148; Brückner/ Kuster, Rn. 1466a; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 749 Rn. 1.

⁶¹ Leemann, Art. 749 Rn. 8; Velidedeoğlu/ Esmer, s. 331; Berki, s. 114; Köprülü/ Kaneti, s. 121; Özen, 2008, s. 148.

⁶² Leemann, Art. 749 Rn. 8; Köprülü/ Kaneti, s. 121.

⁶³ Berki, s. 114.

⁶⁴ Saymen/ Elbir, s. 487.

⁶⁵ Baumann, ZK-ZGB Art. 748-749 Rn. 8; Bertan, s.1375.

karşılığı olan kuru mülkiyet hakkı malike geçer.⁶⁶ Gerçek kişi intifa hakkı sahibinin gaipliği de intifa hakkını sona erdiren bir diğer nedendir.⁶⁷ Öyle ki, gaiplik halinde ölüm ile eş sonuçlar doğurmaktadır (TMK m. 35). Tüzel kişi lehine kurulan intifa hakkı ise kişiliğin sona ermesiyle ortadan kalkar. Malikin ölümü ise intifa hakkını sona erdiren bir neden değildir. Aynı şekilde kullanım hakkını devralan üçüncü kişinin ölmesi intifa hakkını sona erdiren bir neden olarak değerlendirilemez. Zira kullanım hakkı mirasçılara devredilebilir nitelikte bir haktır.⁶⁸

İntifa hakkının ölüm veya tüzel kişiliğin sona ermesiyle ortadan kalktığı durumlarda, malik intifa hakkının terkinini isteyebilir (TMK m. 796/II). Taşınmazın tapu kütüğü sayfasına yapılacak olan bu terkin, açıklayıcı niteliktedir.⁶⁹

4. Terkin ve Mahkeme Kararı

İntifa hakkının kurulmasıyla birlikte hak sahibi yalnızca hak elde etmez; aksine bu hakkın korunması başta olmak üzere bir dizi yükümlülüğü de üstlenir. İntifa hakkı sahibi zaman içerisinde taşınmazdan dilediği yararlanmayı elde edemeyebilir ve bu yararlanma, yükümlülüklerini dahi karşılamayabilir. Bu durumda hak sahibi, intifa hakkı nedeniyle üstlendiği yükümlülüklerden kurtulmak amacıyla hakkindan tek taraflı olarak vazgeçebilir ve tapu sicil müdürlüğüne yazılı terkin isteminde bulunabilir. Terkin ile intifa hakkı sona erer (TMK m. 796/I).⁷⁰ Dolayısıyla terkin kurucu niteliktedir.⁷¹ İntifa hakkının terkinini ile birlikte malik, taşınmazı üzerinde tam mülkiyet hakkına tekrar sahip olur. Belirtmek gerekir ki, intifa hakkı sahibinin taşınmazı kullanmaması (*non usus*), ondan yararlanmaması, roma hukukunun aksine hakkı sona erdiren bir neden değildir. Lakin bu davranış, kullanım sıklığı, kullanılmamanın nedeni gibi unsurlarla birlikte somut olayda incelendiğinde intifa hakkı sahibinin hakkindan vazgeçtiği sonucunu ortaya çıkarabilir. Bu halde malik, vazgeçmeye dayalı olarak terkin isteyebilir (TMK m. 796/2).⁷² Zira intifa hakkı sahibinin hakkindan

⁶⁶ Bertan, s.1375.

⁶⁷ Thurnherr, CHK-ZGB Art. 748-749 Rn. 4; Leemann, Art. 749 Rn. 2; Baumann, ZK-ZGB Art. 748-749 Rn. 8; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 748 Rn. 2; Özen, 2008, s. 149.

⁶⁸ Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 758 Rn. 4; Leemann, Art. 758 Rn. 8.

⁶⁹ Thurnherr, CHK-ZGB Art. 748-749 Rn. 3; Baumann, 2008, s. 72; Horat, s. 69; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 964; Brückner/ Kuster, Rn. 1484; Saymen/ Elbir, s. 490; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 854; Sirmen, s. 615; Ayan, s. 91.

⁷⁰ Terkin, kanunî intifa haklarını da sona erdiren bir sebeptir. Bkz. Liebermann, s. 31; Berki, s. 113.

⁷¹ Bertan, s. 1370. Hakkın maddi açıdan sona erebilmesi için terkin gerekli değildir görüşü için bkz. Özen, 2008, s. 164.

⁷² Thurnherr, CHK-ZGB Art. 748-749 Rn. 3; Baumann, ZK-ZGB Art. 748-749 Rn. 31; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 748 Rn. 3; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 853; Horat, s. 70. Aynı yönde bkz. Yargıtay 14. HD, E: 2016/8089 K: 2019/2153 T: 11.3.2019 “...somut olaya gelince; Milli Eğitim Bakanlığına ait intifa hakkının

vazgeçmesi örtülü bir iradeye de dayanabilir.⁷³ Hakkın kullanılmamasına rağmen, açık veya zımnî bir vazgeçme iradesi belirlenemez. Kullanmama nedeniyle malikin hakları tehlikeye giriyorsa, teminat ve teminatın gösterilmemesi durumunda kayyım atanması istenebilir (TBK m. 808; m. 810).⁷⁴ Yargıtay ise kullanılmayan intifa hakkının, hak sahibine bir yarar sağlamayıp malike külfet getirdiğini belirtmektedir. Bu nedenle kullanılan intifa hakkının, saptanan bedelin ödenmesi kaydıyla taşınmazın tapu kütüğünden terkin edilebileceğini ifade etmektedir.⁷⁵

Terkin talebi, intifa hakkı sahibinin tek taraflı irade beyanına değil, intifa hakkı sahibi ile malik arasındaki vazgeçme sözleşmesine de dayanabilir. Öyle ki, malik ile intifa hakkı sahibi, yapacakları bir sözleşme ile intifa hakkının sona ereceğini her zaman kararlaştırabilirler. Bu bağlamda, vazgeçme sözleşmesi, intifa hakkını sona erdirmeye yükümlülüğü içeren borçlandırıcı bir işlemdir. İntifa hakkı sahibinin

22.10.1987 tarihinde tesis edildiği, tesis edilirken sürenin kararlaştırılmadığı ve tesis tarihinden itibaren yüz yıl geçmediği, davaya konu taşınmazlarda davalı Milli Eğitim Bakanlığının fiili kullanımının bulunmaması intifa sebebinin ortadan kalkması anlamına gelmeyeceği gözönünde bulundurularak davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiş, bu sebeple hükmün bozulmasına karar verilmiştir.” (KBİBB, 4721/m. 785, 794, 795, 796) (e.t. 29.05.2023). İsviçre Federal Mahkemesi ise oturma hakkına ilişkin olarak vermiş olduğu kararında, kullanılmamanın irtifak hakkından vazgeçme olarak değerlendirilmesini sıkı şartlara bağlamaktadır. Bkz. BGE 123 III 461.

⁷³ Bkz. Baumann, ZK-ZGB Art. 748-749 Rn. 31-32; Özen, 2008, s.165.

⁷⁴ Bkz. Baumann, ZK-ZGB Art. 748-749 Rn. 33.

⁷⁵ Yargıtay 14. HD, E: 2006/1277 K: 2006/1861 T: 22.2.2006: “...Şahıs ile eşya arasında bir bağlantı yoksa intifa hakkının da bir amacı kalmaz. Yasanın aradığı anlamda intifa ilişkisi ancak hak sahibi ile eşyanın bütünleşmesi sonucu kurulabilir. Bu açıklamalardan sonra somut olaya dönüldüğünde; intifa hakkı sahibi Ronnie Michael Tucker Amerikan vatandaşıdır. İzmir 4.Sulh Hukuk Mahkemesinin 2002/1301 esasında kayıtlı davada tüm aramalara rağmen bulunamamış ve adresi tespit edilemediğinden kendisine İzmir Defterdarlığı kayyım olarak tayin edilmiştir. Davacı ise dava konusu taşınmazları izale-i şüyu davası sonunda satın alan üçüncü kişidir. Türk Medeni Kanununun 683. maddesi gereğince malik hukuk düzeni sınırları içinde o şeyi dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Davacının maliki olduğu taşınmazlarda intifa şerhi bulunmasının mülkiyet hakkının kullanımına sınırlama getirdiği şüphesizdir. Diğer taraftan, yabancı uyruklu ve tüm aramalara rağmen bulunamayan hak sahibinin taşınmazlar üzerinde eylemlerini yaparlanması olmadıkça, bu kişinin intifa hakkı sebebiyle borçlarını da yerine getirmedikçe tüm dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Açığını söylemek gerekirse, sadece kayıtlar üzerinde var olan intifa şerhinin hak sahibine sağladığı bir yarar ve intifa şerhinin kayıtlarda kalmasının bir anlamı bulunmamaktadır. Tapu kayıt maliki olan davacı için külfet haline gelen bu hakkın saptanan intifa bedelinin hak sahibi adına milli bir bankada açılacak hesaba depo edilmesi koşuluyla davanın kabulü gerekirken, somut olayın değerlendirilmesinde hataya düşülerek istemin reddine karar verilmesi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir.” (KBİBB, 4721/m.794,683) (e.t. 29.05.2023).

hakkından vazgeçmesi ivaz karşılığı veya ivazsız olabilir.⁷⁶ Doktrinde yer alan bir görüşe⁷⁷ göre vazgeçme sözleşmesinin şekle tabi olmaması gerekir. Zira intifa hakkı sahibi, tek taraflı irade beyanıyla hakkını terkin ettirebileceğinden şekle tabi olmadan yapılan bir vazgeçme sözleşmesine dayanarak da aynı imkânı kullanabilmelidir. Ancak her durumda hakkın sona erebilmesi için intifa hakkı sahibinin yazılı bir terkin talebinde bulunması gerekir. İntifa hakkı sahibi, geçerli bir hukukî sebebe rağmen, terkin yaptıktan kaçınırsa malik, TMK m. 716 uyarınca hakkın terkinini için dava açabilir.⁷⁸ Mahkeme kararı ile birlikte, intifa hakkı sona erer. Yapılan terkin açıklayıcı niteliktedir.⁷⁹

İntifa hakkı sahibi, hakkından kısmen vazgeçebilir. Ancak bunun için terkin istenen kısım, diğer kısımlardan zarar görmeksizin ayrılabilmesi, farklı yönetilebilmesi ve diğer kısımlara ekonomik olarak bağımlı olmamasıdır. Örneğin, birden fazla bağımsız bölüm üzerinde oturma ve yönetim amaçlı kurulan intifada, hak sahibi yönetiminden bunaldığını ileri sürerek içinde yaşadığı bağımsız bölüm üzerindeki hakkını kaybetmeden, diğerleri üzerindeki hakkının terkinini isteyebilir.⁸⁰ Belirtmek gerekir ki, intifa hakkı sahibinin hakkından her zaman serbestçe vazgeçmesi mümkün olmayabilir. Burada söz konusu yararlanmanın ivazlı veya ivazsız olup olmaması önem arz eder. Zira malik ile hak sahibi arasındaki ilişkide, malik sağladığı yararlanma nedeniyle bir karşı edim elde ediyorsa, intifa hakkı sahibinin yaptığı terkin, malikin onayı olmadan hakkı sona erdirir. Ancak malikin onayını almayarak temel hukukî ilişkiyi ihlâl eden intifa hakkı sahibinin tazminat ödeme borcu ortaya çıkabilir.⁸¹

⁷⁶ İvazsız vazgeçilmesi durumunda intifa hakkı sahibi, kullanmadığı döneme ilişkin bedelin iadesini talep edemez yönündeki karar için bkz. Yargıtay 19. HD, E: 2016/9287 K: 2017/7746 T: 5.12.2017: “...*Davalı ... vekilinin temyizine gelince dosya içerisinde kazandırılan intifa hakkının terkinine dair akit tablosundaki istem kısmında; “Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmaz üzerindeki lehtar olduğum/olduğumuz intifa hakkının tamamından bedelsiz olarak, çıplak mülkiyet malikleri lehine terkinini bilvekele talep ederim.” ibaresi uyarınca intifa hakkı bedelsiz olarak terkin edildiğinden davacı bakiye süreye dair intifa hakkı bedeli isteyemez. Mahkemece bu sebeple intifa hakkı bedeline dair istemin reddi gerekirken kabulü doğru görülmediğinden ayrıca kabule göre de taraflar arasında müteselsil sorumluluk hükmü uygulanamayacağından müteselsil sorumluluğa karar verilmesi de yerinde bulunmadığından mahkemece verilen hükmün bozulması gerekmiştir.*” (KBİBB, 4721/m. 794). Benzer yönde bkz. Yargıtay 19. HD, E: 2018/3497 K: 2020/522 T: 18.2.2020 (KBİBB, 4721/m.796); Yargıtay 19. HD, E: 2016/19995 K: 2018/2720 T: 15.5.2018 (KBİBB, 4721/m. 796); İstanbul BAM 43. HD, E: 2020/147 K: 2021/116 T: 11.2.2021 (KBİBB, 4721/m.796) (e.t. 29.05.2023).

⁷⁷ Baumann, ZK-ZGB Art. 748-749 Rn. 24; Özen, 2008, s. 159.

⁷⁸ Bertan, s. 1371; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 963; Sirmen, s. 616; Köprülü/ Kaneti, s. 123; Saymen/ Elbir, s. 490; Ayan, s. 91.

⁷⁹ Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 963; Köprülü/ Kaneti, s. 123; Ayan, s. 91; Sirmen, s. 616.

⁸⁰ Baumann, ZK-ZGB Art. 748-749 Rn. 26.

⁸¹ Baumann, ZK-ZGB Art. 748-749 Rn. 29; Özen, 2008, s. 161-162.

Kanun koyucu kararlaştırılan sürenin dolması, vazgeçme veya hak sahibinin ölümü halinde malike intifa hakkının terkinini isteme hakkı tanımaktadır (TMK m. 796/2). Ancak bu terkin, intifa hakkı sahibinininkinden farklı olarak açıklayıcı niteliktedir.⁸²

5. Kamulaştırma

Intifa hakkının konusunu oluşturan taşınmazın kamulaştırılması halinde hak sahibi, taşınmaz üzerindeki yararlanma hakkını kaybeder. Ancak intifa hakkı sahibi, malikin kamulaştırma nedeniyle elde ettiği bedel üzerinden hakkını devam ettirir (TMK m. 798/2). Doktrinde ileri sürülen bir görüşe⁸³ göre kamulaştırmanın kapsamı geniş anlamda anlaşılmalıdır. Öyle ki, bitkilere ârız olan bir hastalığın önlenmesi için tarlanın ekilmemesi yüküne karşılık ödenen para da kamulaştırma kapsamında değerlendirilmelidir.

6. İntifa Sözleşmesinin Feshi

İntifa hakkının yalnızca kanunda yer alan nedenler ile sona erdirilebileceği esas itibariyle kabul edilmektedir.⁸⁴ Öyle ki, intifa hakkı sahibinin zarar verici davranışları bile malike intifa hakkını sona erdirmeye değil, güvence talep etme yetkisi verir (TMK m. 808 vd.). Ancak karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmeden doğan intifa hakkında malik, borçlunun temerrüdü hükümlerine dayanarak irtifak hakkını sona erdirmeye imkânına sahiptir (TBK m. 125).⁸⁵ Öte yandan, intifa hakkına ilişkin

⁸² Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 748 Rn. 7; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 748-749 Rn. 3; Baumann, 2008, s. 72; Horat, s. 69; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 964; Brückner/ Kuster, Rn. 1484; Saymen/ Elbir, s. 490; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 854; Sirmen, s. 614, 615; Ayan, s. 91; Wieland, s. 435; Özen, 2008, s. 153.

⁸³ Bertan, s. 1383.

⁸⁴ Yargıtay 14. HD, E: 2006/4742 K: 2006/6054 T: 29.5.2006 (KBİBB, 4721/m.794); Yargıtay 14. HD, E: 2007/572 K: 2007/3595 T: 3.4.2007 (KBİBB, 4721/m. 796, 797); Yargıtay 14. HD, E: 2008/343 K: 2008/1656 T: 14.2.2008 (KBİBB, 4721/m. 794, 796). Ancak Yargıtay vermiş olduğu bir kararında tarafların evlilik birliği içerisinde kurmuş olduğu intifa hakkının boşandıktan sonra intifa hakkı sebebinin ortadan kalktığı gerekçesiyle yapılan terkin talebini kabul etmiştir. Bkz. Yargıtay 14. HD, E: 2016/7046 K: 2019/1554 T: 21.2.2019: “...Şöyle ki; yukarıda detaylı olarak açıklandığı üzere intifa hakkı sebepten ari yararlanma aktidir. İntifa hakkı sözleşmesinde de her hangi bir sebebe bağlılık mevcut olmadığı gibi intifa hakkının hangi hallerde kaldırılacağı TMK'nin 796. maddesinde ve devamı maddelerde açıklanmıştır. Mahkemece mahallinde yapılan keşifte davacı lehine intifa hakkı kurulan taşınmazda bulunan evin davalıkarşı davacı ... tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu durumda mahkemece; davacı-karşı davalı ...'nin elatmanın önlenmesi davasının kabulü ile, ecrimisil talebine yönelik intifadan men tarihinden itibaren birlişiklere ecrimisil bedeli hesaplatılarak intifa hakkı sahibi davacı lehine ecrimisile hükmedilmesi; davalı-karşı davalı ...'in intifa hakkının terkinine ilişkin davasının reddine karar verilmesi gerekirken, yanılığılı değerlendirme ile yazılı şekilde hukum kurulması doğru görülmemiş, hukumun bu nedenlerle bozulması gerekmiştir.” (KBİBB) (e.t. 29.05.2023).

⁸⁵ Baumann, ZK-ZGB Art. 748-749 Rn. 36.

hükümler büyük ölçüde tamamlayıcı nitelikte olduğu için hak sahibinin yükümlülüklerini gereği gibi yerine getirmemesi durumunda, malike irtifak hakkını sona erdirme yetkisi sözleşmesiyle tanınabilir.⁸⁶ Ancak sözleşmede böyle bir hüküm bulunmayabilir ve intifa ilişkisi süresince ortaya çıkan bazı olgular, maliki ağır külfet altında bırakabilir; sözleşmeye devamı kendisi için çekilmez hale getirebilir. Tüm bu şartlara rağmen, malikin sözleşme hükümlerine uymasını beklemek ise adaletsiz sonuçlar ortaya çıkarabilir. Bu durumda hak sahibinin intifa ilişkisi süresince taşınmazı kullanmasına ve ondan yararlanmasına katlanma borcu üstlenen malikin sözleşmeyi haklı sebeple sona erdirme hakkı bulunup bulunmadığı değerlendirilmelidir. Doktrinde ileri sürüldüğü üzere malikin kendisi için çekilmez hale gelen sürekli bir borç ilişkisi niteliğindeki intifayı haklı sebeple sona erdirmesi mümkün olmalıdır.⁸⁷ Yargıtay'a göre de uzun süreli sözleşmelerde zaman içerisinde edimler arasındaki dengeyi bozan durumlar ortaya çıkabilir. İntifa ilişkisi, taraflardan herhangi biri açısından çekilmez hale gelebilir. Böyle bir durumda ise tarafların sözleşme hükümlerine uymasını beklemek adaletsizliğe yol açabilir. Dolayısıyla çekilmez hale gelen intifa ilişkisinin sona erdirilmesi istenebilir.⁸⁸ Kanaatimizce de intifa ilişkisi süresince ortaya çıkan bazı olgular sözleşmeye devamı taraflar için çekilmez kılabilir. Bu durumda intifa hakkı sahibi, yazılı tescil talebinde bulunarak intifa ilişkisini tek taraflı olarak sona erdirebilir. Ancak malike böyle bir hak sözleşmeyle tanınmamışsa sözleşmeye devam etmesini beklemek adaletsizliğe yol açabilir. Bu sebeple de somut olayın şartları incelendiğinde sözleşme ilişkisine devamın malik için çekilmez olduğu durumlarda haklı sebeple sona erdirebilme hakkı tanınmalıdır. Bazı durumlarda da malik hakkın sağladığı bir yararın kalmamış olması nedeniyle intifa ilişkisine devam etmek istememektedir. Doktrin⁸⁹ ve Yargıtay⁹⁰ uygulamasına göre eşyaya bağlı irtifak haklarının mahkeme kararı ile sona erdirilmesini düzenleyen TMK m. 785 hükmü, şahsi irtifak haklarına da uygulanmalıdır. Bu bağlamda, intifa hakkının sağladığı hiçbir yarar kalmamışsa, malik hakkın terkinini mahkemeden isteyebilir (TMK m. 785/1). İntifa hakkının sağladığı yarar, yüküne oranla çok azsa, bu terkin bedel karşılığında kısmen veya tamamen gerçekleşebilir (TMK m. 785/2). Öyle ki, intifa hakkı yüklediği külfete göre sahibine çok az

⁸⁶ Baumann, ZK-ZGB Art. 748-749 Rn. 36; Özen, 2008, s. 175 vd.

⁸⁷ Özen, 2008, s. 177.

⁸⁸ Yargıtay 14. HD, E: 2006/8036 K: 2006/10113 T: 29.9.2006 (KBİBB, 4721/m. 495, 785, 794, 795, 796); Yargıtay 14. HD, E: 2006/2418 K: 2006/3782 T: 31.3.2006 (KBİBB) (e.t. 29.05.2023).

⁸⁹ Leemann, Art. 748 Rn. 18; Baumann, ZK-ZGB Art. 748-749 Rn. 53.

⁹⁰ Yargıtay 14. HD, E: 2016/16437 K: 2020/5013 T: 16.9.2020 (KBİBB); Yargıtay 14. HD, E: 2006/8036 K: 2006/10113 T: 29.9.2006 (KBİBB, 4721/m. 495, 785, 794, 795, 796); Yargıtay 14. HD, E: 2012/273 K: 2012/5520 T: 13.4.2012 (KBİBB); Yargıtay 14. HD, E: 2016/1542 K: 2017/5424 T: 21.6.2017 (KBİBB); Yargıtay 14. HD, E: 2016/7046 K: 2019/1554 T: 21.2.2019 (KBİBB); Yargıtay 14. HD, E: 2016/8089 K: 2019/2153 T: 11.3.2019 (KBİBB, 4721/m. 785, 794, 795, 796) (e.t. 29.05.2023).

yarar sağlamaktaysa, malik bozulan yararlar dengesini ileri sürerek hâkimden sözleşmeye müdahale edilmesini, intifa bedelinin artırılmasını ve kendisi için çekilmez hale gelen bu hakkın terkinini isteyebilir.⁹¹ Lakin intifa hakkının bedelsiz sona erebilmesi için hakkın intifa hakkı sahibine sağladığı bir yararın kalmadığı objektif bir bakış açısıyla tespit edilmelidir. Aksine intifa hakkından herhangi bir fayda elde edilmekteyse, bundan intifa hakkı sahibinin şahsen ve doğrudan yararlanıp yararlanmadığına bakılmaz. Zira intifa hakkı sahibinin hakkını kullanmaması veya yükümlülüklerini ihlâl etmesi hakkını sona erdirmez.⁹² Örneğin, intifa hakkının kullanımının ivazsız bir şekilde üçüncü kişiye devredilmiş olması, hak sahibinin yarar elde etmediği gerekçesi ile terkinini gerektirmez.

Bir görüşe⁹³ göre malikin haklı sebebe dayanarak intifa ilişkisini sona erdirmesiyle birlikte intifa hakkı sahibi, irtifak hakkını terkin ettirmelidir. Aksi halde malik terkine zorlama davası açabilir. Diğer bir görüşe⁹⁴ göre fesih ile birlikte intifa hakkı da sona erer. Zira taşınmazları konu alan tasarruf işlemleri sebebe bağlıdır. Fesih ile birlikte tescilin sebebi de ortadan kalkar.

B. SONA ERMENİN SONUÇLARI

I. İade Yükümlüsü

a. İntifa Hakkı Sahibi ve Mirasçıları

İntifa hakkının sona ermesiyle birlikte, intifa konusu malike geri verilmelidir (TMK m. 799). Bu bağlamda intifa hakkının sona ermesiyle birlikte kimin iade yükümlüsü olduğu belirlenmelidir. İsviçre Medeni Kanunu, halihazır zilyedin iade yükümlüsü olduğundan bahsetmektedir

⁹¹ Yargıtay 14. HD, E: 2006/8036 K: 2006/10113 T: 29.9.2006 (KBİBB, 4721/m. 495, 785, 794, 795, 796); Yargıtay 14. HD, E: 2012/273 K: 2012/5520 T: 13.4.2012 (KBİBB). Yargıtay 14. HD, E: 2006/2418 K: 2006/3782 T: 31.3.2006: “...Yasada açık bir hüküm olarak düzenlenmemiş olsa bile intifa hakkının konusu olan şeyin hak sahibi tarafından aşırı kullanılması, dürüstlük kuralları ile bağdaşmayacağından uygulama ve doktrinde hakkı sona erdiren diğer bir neden olarak kabul edilmektedir. Eşyaya bağlı irtifak haklarında olduğu gibi Türk Medeni Kanununun 785 maddesine dayanılarak şahsi bir irtifak hakkı olan intifa hakkının mahkeme kararı ile terkininin malik tarafından istenilip istenilmeyeceği tartışmalı bir sorun olmakla beraber doktrinde 785 maddenin bu gibi durumlarda kıyasen uygulanacağı mahkeme kararı ile de şahsi irtifakın sona erdirilebileceğini kabul edilmektedir. Ancak bunun için lehine intifa hakkı bulunan kişiye göre malikin çok ağır külfete maruz kaldığının intifa hakkının devam etmesinin onun için çekilmez hal aldığıının kanıtlanmış olması gerekir. Bunların dışında malik sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) kuralı gereği sözleşme yapıldığı andaki gibi hükümlerine aynen uymak zorundadır.” (KBİBB) (e.t. 29.05.2023).

⁹² Baumann, ZK-ZGB Art. 748-749 Rn. 54.

⁹³ Özen, 2008, s. 177.

⁹⁴ Baumann, ZK-ZGB Art. 748-749 Rn. 36.

(ZGB Art. 751). 743 sayılı Türk Kanunu Medenîsi de İsviçre Medenî Kanunu'na paralel olarak intifa hakkının sona ermesi halinde malın iadesini, “zilyedine” bırakmaktaydı (eMK m. 753). Yürürlükte olan Türk Medenî Kanun'da ise iade yükümlülüğü TMK m. 799'a göre “hak sahibine” aittir. Kanun koyucu, bu iki ifade arasındaki farkı, sadece zilyet kavramı yerine hak sahibi kavramının kullanıldığını belirterek açıklamaktadır.⁹⁵ Böylelikle, esasında bir değişiklik yapmak istediğini ifade etmemektedir. Doktrinde *hak sahibi*, *zilyet* olarak kabul edilmektedir.⁹⁶ Zilyet ile kastedilen ise öncelikle intifa hakkı sahibidir.⁹⁷ İntifa hakkı sahibinin mirasçuları da intifa konusu taşınmazı iade ile yükümlü kişilerdendir.⁹⁸ Bu bağlamda iade ile yükümlü olan kimseler sona erme sebepleri dikkate alınarak incelenebilir. Kararlaştırılan sürenin dolması veya intifa sözleşmesinin feshi halinde intifa hakkı sahibi taşınmazın zilyetliğini malike iade etmek zorundadır. Yine intifa hakkı sahibinin hakkından vazgeçmesi, hakkı terkin ettirmesi veya mahkeme kararıyla terkin karar verilmesi halinde intifa hakkı sahibinin iade ile yükümlü olduğundan bahsedebiliriz. Hak sahibinin ölümü halinde ise mirasçuların intifa konusu taşınmazı iade etmeleri gerekir.

b. Taşınmazın Kullanım Hakkını Devralan Kişilerin İade Yükümlülüğü

aa. Genel Olarak

İntifa konusu taşınmazın zilyedi, her durumda hak sahibi veya mirasçuları olmayabilir. Öyle ki, hak sahibi, intifa hakkının kendisine vermiş olduğu tam yararlanma yetkisine dayanarak taşınmazın kullanımını üçüncü kişilere bırakabilir (TMK m. 806/1). Örneğin, taşınmaz kira veya kullanım ödöncü sözleşmesiyle devredilebilir. Bu durumda tespit edilmesi gereken husus, kullanım hakkını devralan kimsenin, TMK m. 799 anlamında taşınmazın zilyetliğini iade ile

⁹⁵ Bkz.
[https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem21/yil01/ss723_Madde_Gerekceleri_4.pdf](https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem21/yil01/ss723_Madde_Gerekcileri_4.pdf) (e.t.14.02.2023).

⁹⁶ Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 968.

⁹⁷ Leemann, Art. 751 Rn. 1; Baumann, ZK-ZGB Art. 751 Rn. 1; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 751 Rn. 1; Tuor/ Schnyder/ Schmid/ Rumo-Jungo, s. 1055; Bertan, s. 1387; Horat, s. 70; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 968; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 751 Rn. 2; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s.856; Köprülü/ Kaneti, s. 127; Sirmen, s. 617; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 751 Rn. 1; Akçaal, s. 635; Özen, 2008, s. 195; Ayan, s. 92; Genç Arıdemir, s. 131; Canarlan, s. 173.

⁹⁸ Thurnherr, CHK-ZGB Art. 751 Rn. 2; Baumann, ZK-ZGB Art. 751 Rn. 5; Leemann, Art. 751 Rn. 1; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 751 Rn. 1; Tuor/ Schnyder/ Schmid/ Rumo-Jungo, s. 1055; Horat, s. 70; Akıntürk, s. 689; Bertan, s. 1387; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 856; Köprülü/ Kaneti, s. 127; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 968; Sirmen, s. 617; Ayan, s. 92; Özen, 2008, s. 195; Akçaal, s. 635; Canarlan, s. 173; Genç Arıdemir, s. 131; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 751 Rn. 1.

yükümlü olup olmadığıdır. İsviçre Medenî Kanunu'nu dikkate alarak konuyu kapsamlı bir şekilde değerlendiren Baumann⁹⁹ intifa hakkı sahibi ve mirasçılarının dışında hakkın kullanımını devralan veya hak sahibinin yetkisini aşarak eşyanın kullanımının bırakıldığı kişileri ya da hukuka aykırı davranışla intifa konusu eşyayı elinde bulunduranları iadeyle yükümlü kabul etmektedir. Belirtmek gerekir ki, bu son iki halde malik mülkiyet hakkına dayanarak zilyetliğin iadesini talep edebilir. İntifa hakkının sona ermesini beklemek zorunda değildir.¹⁰⁰

Kullanım hakkını devralan üçüncü kişinin hukukî durumu intifa hakkı sahibine bağlıdır.¹⁰¹ İntifa hakkı sahibi ölür veya hakkından vazgeçerse, üçüncü kişinin kullanım hakkı da sona erer.¹⁰² Malik, intifa hakkı sahibine karşı ileri sürebileceği talepleri, kullanımı devralan kimseye de yöneltebilir (TMK m. 806/2). Dolayısıyla, bu kimselerin sahip oldukları kullanma yetkisi de intifa hakkının son bulmasıyla birlikte ortadan kalkar.¹⁰³ Bu sebeple, intifa hakkının kullanımının bırakıldığı kişilerin de esas itibariyle taşınmazın zilyetliğini iade ile yükümlü olduğu kabul edilmektedir.¹⁰⁴ Bu görüş savunucularından bir kısmı¹⁰⁵, kullanım hakkı sahibinin intifa hakkının sona ermesiyle birlikte iade yükümlüsü olacağını kural olarak kabul etmekle birlikte kira sözleşmeleri için farklı bir yaklaşım benimsemektedir. Bu görüşe göre kullanım hakkı sahibinin özel kanunî hükümlerle korunduğu hallerde, kullanma hakkı, intifa hakkıyla birlikte kendiliğinden sona ermemelidir. Doktrin ve Yargıtay kararlarındaki incelemeler de esas itibariyle intifa hakkının sona ermesinin kullanım hakkını sona erdirip erdirmeyeceği üzerinde toplanmaktadır.

bb. Kiracının İade Yükümlülüğü

aaa. Doktrinde Yer Alan Görüşler

İntifa hakkının sona ermesiyle birlikte, taşınmazın kullanım hakkını devralan kiracının TMK m. 799 kapsamında zilyetliği iade ile

⁹⁹ Baumann, ZK-ZGB Art. 751 Rn. 1.

¹⁰⁰ Özen, 2008, s. 195.

¹⁰¹ Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 758 Rn. 4; Leemann, Art. 758 Rn. 8; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 955; Özen, 2008, s. 299; Akçaal, s. 624; Genç Arıdemir, s. 131.

¹⁰² Leemann, Art. 758 Rn. 8; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 955; Sirmen, s. 606; Velidedeoğlu/ Esmer, s. 333; Özen, 2008, s. 299; Akçaal, s. 624; Ayan, s. 83.

¹⁰³ Baumann, ZK-ZGB Art. 751 Rn. 9; Genç Arıdemir, s. 131.

¹⁰⁴ Thurnherr, CHK-ZGB Art. 751 Rn. 2; Baumann, ZK-ZGB Art. 751 Rn. 9; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 751 Rn. 1; Leemann, Art. 751 Rn. 2; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 751 Rn. 7; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 968; Özen, 2008, s. 195.

¹⁰⁵ Baumann, ZK-ZGB Art. 751 Rn. 10, 12; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 751 Rn. 6; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 751 Rn. 5; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 751 Rn. 7.

yükümlü olup olmadığı hususu, Alman Medeni Kanunu'ndan (BGB Art. 1056)¹⁰⁶ farklı olarak Türk ve İsviçre Hukukunda açıkça düzenlenmemektedir. Bu sebeple de doktrinde farklı değerlendirmeler bulunmaktadır. Doktrinde ileri sürülen ilk görüşe¹⁰⁷ göre intifa hakkı sahibi taşınmazı kiraya vermiş ve sürenin dolması, ölüm veya terkin gibi bir nedenle irtifak hakkı sona ermişse, malik, kiracıdan kiralananın kendisine verilmesini isteyebilir. Kira sözleşmesinin tapuya şerh verilmiş olmasının ise bir önemi bulunmamaktadır. Kiracı, sadece uğradığı zararı intifa hakkı sahibinden veya mirasçılarından talep edebilir.¹⁰⁸ Görüldüğü üzere bu görüşte kiracının korunmasını düzenleyen hükümler dikkate alınmadan, intifa konusu taşınmazın iade edilmesi borcunu düzenleyen TMK m. 799 hükmüne öncelik verilmektedir. Ancak bu görüş, söz konusu hükmün intifa hakkı sahibi ve onun külli haleflerinin iade borcunu düzenlediği, kiracının iade yükümlülüğünü ise genel hükümlere bıraktığı gerekçesi ile eleştirilmektedir.¹⁰⁹

Diğer bir görüşe¹¹⁰ göre, kiracının iade yükümlülüğü belirlenirken intifa hakkının sona erme nedenine göre ayırım yapılmalıdır. İntifa hakkı için belirlenen sürenin dolmasıyla, kira sözleşmesi de sona erer. Zira burada intifa hakkı sahibi yetkisini aşan bir tasarrufta bulunmaktadır. Aksinin kabulü halinde, kiracının korunması karşılığında malikin durumu ağırlaşır. Örneğin, tüzel kişi lehine intifa hakkının kurulmasından itibaren 98 yıl geçtikten sonra üç yıl süreyle kira sözleşmesi yapılmış ise iki yılın sonunda malik bakımından kira sözleşmesinin geçerli olmadığı kabul edilmelidir.¹¹¹ Ancak bir süre kararlaştırılmış ve bu süreden önce intifa hakkı sona ermişse, malik kira sözleşmesi ile bağlıdır. Bu bağlılık da intifa

¹⁰⁶ Alman Medeni Kanunu'na göre kiracının malike taşınmazı iadeyle yükümlü olup olmadığını tespit ederken intifa hakkının sona erme nedenlerine göre ayırım yapılmalıdır. Öyle ki, intifa hakkı sahibi kendi yararlanma süresini aşar şekilde taşınmazı kiraya vermiş ve intifa hakkı sona ermişse, taşınmazın başkasına devrini konu alan hükümler (BGB Art. 566, 566a, 566b, 566c, 566e, 567b) kıyasen uygulanmalıdır. Ancak intifa hakkı sahibi hakkından vazgeçtiği için hak sona ermişse, kira ilişkisi sona ermez. Aksine intifa hakkı sahibi hakkından vazgeçmemiş olsaydı, kira sözleşmesi hakkın normalde son bulacağı ana kadar devam eder. Ancak bundan sonra malik, kira sözleşmesini BGB Art. 566 vd. uyarınca sona erdirebilir.

¹⁰⁷ Velidedeoğlu/ Esmer, s. 336; Brückner/ Kuster, Rn. 1494; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 751 Rn. 5.

¹⁰⁸ Velidedeoğlu/ Esmer, s. 336. İntifa hakkının sona ermesiyle birlikte şerh verilmeyen kira sözleşmesinin son bulacağı görüşü için bkz. Brückner/ Kuster, Rn. 1488a.

¹⁰⁹ Aksu, 2006, s. 46.

¹¹⁰ Bertan, s. 1425; Sezer Çabri, "Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin Veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi", C. 18, S. 3, 2012, MÜHFHAD, ss. 163-199, s. 180-181.

¹¹¹ Bertan, s. 1425. Bu halde intifa hakkı sahibinin, hakkını özenle kullanma borcuna aykırı hareket ettiği ve herhangi bir menfaat olmaksızın amaca aykırı kullandığı görüşü için bkz. Baumann, ZK-ZGB Art. 758 Rn. 9.

hakkı için belirlenen sürenin dolmasıyla sona erer.¹¹² Lakin kira sözleşmesinin intifa hakkıyla birlikte sona ereceğini destekleyen açık bir düzenleme bulunmadığı için bu görüş doktrinde haklı olarak eleştirilmektedir. Zira kira sözleşmesi ve intifa sözleşmesi birbirinden bağımsız ve nisbî nitelikte sözleşmelerdir. Bu sebeple, intifa sözleşmesinin, kira sözleşmesini sona erdirmesi de söz konusu olamaz.¹¹³ Diğer yandan bu görüşe göre intifa hakkı, hak sahibinin kişiliğinin sona ermesine bağlı olarak, örneğin ölümle sona ermişse kiracının intifa hakkının varlığını bilip bilmediğine bakılmalıdır. Eğer ki, kiracı intifa hakkının varlığını biliyorsa, bu halde sözleşme bozucu şarta bağlı olarak yapılmış kabul edilmelidir. Dolayısıyla, intifa hakkı kira sözleşmesini de sona erdirir. Kiracıya süre vermeye ise gerek yoktur. Aksi halde yani kiracı intifa hakkının varlığını bilmiyorsa bu durum, intifa hakkı kurulduktan sonra taşınmazın devredilmesine benzer. Bu sebeple, TBK m. 310 hükümleri uygulanır ve kira sözleşmesi sona ermeyerek malik için bağlayıcı olur. Zira intifa hakkı sahibinin ölümünden kiracının sorumlu tutulması mümkün değildir.¹¹⁴ Burada kira sözleşmesinin intifa hakkıyla birlikte sona ermesi kiracının intifa hakkını bilmesine bağlanmaktadır. Ancak kiracının intifa hakkının varlığını bilmesi, kira sözleşmesinin bozucu şartla yapılmış hale getirmediği gerekçesi ile bu yaklaşım da eleştirilmektedir.¹¹⁵

Doktrinde ileri sürülen üçüncü ve son görüşe göre intifa hakkının sona ermesi kira sözleşmesini sona erdirmez.¹¹⁶ Zira kira sözleşmesi ile intifa sözleşmesi tarafları ve içerikleri farklı olan nisbî borç ilişkileridir. Bu sözleşmelerin birlikte sona ermemesi, borçlar hukukumuzun ana ilkeleri ile uyumludur.¹¹⁷ Öte yandan, intifa hakkı sahibiyle sözleşme yapan kiracı da kiracıyı koruyan hükümlerden yararlanabilir.¹¹⁸ Öyle ki, intifa konusu taşınmazın kiraya verilmesi halinde, hak sona ererse TBK m. 310 kıyasen uygulanır. Buna göre kiralananı edinen yeni malik kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Böylelikle kiracının sözleşmesi malikle devam eder ve sırf intifa hakkının sona ermesi

¹¹² Çabri, s. 181.

¹¹³ Aksu, 2006, s. 48-50.

¹¹⁴ Bertan, s. 1425.

¹¹⁵ Aksu, 2006, s. 53.

¹¹⁶ Baumann, ZK-ZGB Art. 751 Rn. 12; Özen, 2008, s. 201, 298-299; Aksu, 2004, prg. 13; Aksu, 2006, s. 74 vd.; Çabri, s. 179-180; Genç Arıdemir, s. 148. Yalnız süreye bağlı olmayan intifa hakkı, herhangi bir sebeple sona erdiğinde kira sözleşmesi de sona ermez. Bu durumda malik, kira sözleşmesiyle bağlıdır. Zira malik, belirsiz süreli intifa hakkını tanıırken bu tür ihtimalleri göze alır. Bkz. Çabri, s. 181. İntifa hakkının belirli veya belirsiz süreli yapılmasının bir önemi bulunmadığı yönünde bkz. Aksu, 2004, prg. 13; Aksu, 2006, s. 74 vd.

¹¹⁷ Aksu, 2004, prg. 13; Aksu, 2006, s. 74 vd.

¹¹⁸ Baumann, ZK-ZGB Art. 751 Rn. 12; Özen, 2008, s. 201, 298-299.

nedeniyle iade yükümlülüğü doğmaz.¹¹⁹ Lakin, malik kira sözleşmesinin şartlarına göre kiracıdan iade talep edebilir.

bbb. Yargıtay Kararlarındaki Durum

Yargıtay'ın intifa hakkının kullanımının kira sözleşmesiyle devredildiği durumlarda, hakkın sona ermesiyle birlikte kiracının taşınmazın zilyetliğini iade ile yükümlü olup olmadığını değerlendirdiği farklı kararları bulunmaktadır. Belirtmek gerekir ki, Yargıtay'a göre intifa hakkı sahibi ile kiracı arasındaki kira sözleşmesi, intifa hakkının devamı süresince geçerlidir.¹²⁰ Ancak intifa hakkının sona ermesi, kira sözleşmesini dayanaksız hale getirir. Bu nedenle kira sözleşmesi, intifa hakkının sona ermesiyle birlikte kendiliğinden ortadan kalkar. Bu durumda kiracı sona erme nedeniyle uğradığı zararın tazminini kiraya veren konumundaki intifa hakkı sahibinden talep edebilir.¹²¹ Yargıtay malikin mülkiyet hakkına üstünlük tanıdığı bir kararında ise intifa hakkının sona ermesiyle kira sözleşmesinin de sona ereceğini kabul etmekle birlikte istisna öngörmektedir. Buna göre malikin katılımı ile düzenlenen kira sözleşmeleri, intifa hakkının sona ermesinden sonra da geçerlidir. Bu halde malik, intifa hakkı sona ermiş olmasına rağmen, kiracıdan tahliye talep edemez.¹²²

¹¹⁹ Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 968 dn. 335; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 751 Rn. 5; Genç Arıdemir, s. 149. Aksi görüş için bkz. Peter Higi/ Christoph Wildisen, Die Miete, Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253 - 273c OR), Art. 253 - 265 OR, ZK - Zürcher Kommentar, 5., neu bearbeitete Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, 2019, Art. 261-261a Rn. 6-7. İntifa hakkının sona ermesi halinde TBK m. 310'un kıyasen uygulanması, uzun süreli sözleşme ilişkilerinde kimsenin sahip olduğu haklardan fazlasını devredemeyeceği şeklindeki hukuk ilkesini ihlâl eder görüşü için bkz. Brückner/ Kuster, Rn. 1494.

¹²⁰ Yargıtay 1. HD, E: 2001/10214 K: 2001/10746 T: 16.10.2001(KBİBB, 4721/m.796/2, 799; 743/m.720/2, 723) (e.t. 29.05.2023).

¹²¹ Yargıtay 6. HD, E: 2014/2419 K: 2014/13301 T: 2.12.2014: “...tahliye davası sonucu davalı şirketin kiracılık sıfatı sona erdiği gibi, intifa hakkının terkini ile de taşınmaza ilişkin tasarrufta bulunma hakkı da ortadan kalkmıştır. Diğer bir deyişle, davacı şirketin davalı şirketle akdettiği kira sözleşmeleri dayanaksız kalmıştır. Davalı şirketin kiracılık sıfatının sona ermesi ile alt kiracı durumunda bulunan davacının yapmış olduğu alt kira sözleşmesi de kendiliğinden sona ermiştir. Gelinen noktada davacının taşınmazlarda bulunmasının haklı, meşru ve hukuki bir gerekçesi kalmamıştır. Dolayısıyla taşınmazların maliki durumunda bulunan davalı belediyenin mülkiyet hakkının kendisine verdiği tüm yetkileri kullanarak taşınmazın tahliyesini istemesinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır... davacı şirketin yapmış olduğu kira sözleşmeleri dolayısıyla uğramış olduğu bir zarar varsa bunu taşınmazları kendisine kiraya veren davalı şirketten talep edebilir. Ne var ki, bu durum davacı şirketin taşınmazlarda kiracı olduğu ve kiracılığını sürdürdüğü anlamına gelmez. Bu nedenle mahkemenin davanın reddine karar vermesi gerekirken, yazılı gerekçe ve hatalı nitelendirme ile hüküm kurması doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmektedir.” (KBİBB) (e.t. 29.05.2023).

¹²² Yargıtay 1. HD E. 2001/10214 K: 2001/10746 T: 16.10.2001: “...Hemen belirtilmelidir ki; sicile yansıyan 25 yıl süreli mülkiyetin gayri aynı hak niteliğindeki intifa hakkının hukuki varlığını sürdürdüğü evrede düzenlenen kira ve devir

Yargıtay diğer bir kararında doktrinde ileri sürülen ikinci görüşü benimseyerek intifa hakkıyla birlikte kira sözleşmesinin de sona ermesini kiracının intifa hakkını bilmesine bağlamaktadır.¹²³ Buna göre kiracının, intifa hakkının varlığını bilmesi, kira sözleşmesi bakımından bozucu şart niteliğindedir. Dolayısıyla, kiracı, intifa hakkının varlığını biliyorsa intifa hakkıyla birlikte kira sözleşmesi de sona erer. Ancak bu karar doktrinde intifa hakkını bilmenin, tek başına bozucu şart olarak değerlendirilmeyeceği gerekçesi ile eleştirilmektedir. Öyle ki, kira ilişkisinde kiraya veren, kira konusunu daha sonra devredeceğini kiracıya, açıkça belirtmiş olsa dahi bu durum kira sözleşmesinin bozucu şarta bağlandığını göstermez.¹²⁴ Örtülü şarttan bahsedebilmek için de somut olayın şartlarına bakılmalıdır.

Yargıtay'ın verdiği sonraki tarihli kararlarında farklı değerlendirmeler yaptığı söylenebilir. Zira intifa hakkıyla birlikte kira sözleşmesinin sona ermeyeceğini açıkça belirten kararlar verilmektedir.¹²⁵ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin yukarıda yer verilen kararını¹²⁶ değerlendiren Hukuk Genel Kurulu, doktrindeki görüşleri de

sözleşmeleri geçerli kabul edilir. Ne var ki, Medeni Kanununun 720. maddesinin 2. fıkrasında intifa hakkının sona ermesi nedenleri arasında "müddetin hitamı" da öngörülmüş; 723 maddesinde ise aynen "..İntifa hakkı nihayet bulur bulmaz zilyet malı sahibine iadeye mecburdur." hükmüne yer verilmiştir. Anılan yasal düzenlemeler dikkate alındığında; sürenin sona ermesiyle intifa hakkının kendiliğinden ortadan kalkacağı kuşkusuzdur. Eldeki dava ise intifa hakkının sona ermesini takip eden 27.2.2001 tarihinde açılmıştır. Bir an için davalıların savunmalarında sözünü ettikleri kira sözleşmesinin varlığı kabul edilse dahi bu tür bir sözleşme intifa hakkının sona erdiği dönemden sonraki bir dönem için geçerli olarak kabul edilemez. Ancak, kayıt malikinin iştirakiyle düzenlenecek sözleşmeye geçerli bir nitelik verilebilecektir. Somut olayda, davacı kayıt malikinin katılımıyla düzenlenmiş ve intifa hakkının sona erdiği dönemden sonrayı kapsar bir içerik taşıyan sözleşme dosyaya ibraz edilmiş değildir." (KBİBB, 4721/m.796/2, 799; 743/m.720/2, 723) (e.t. 29.05.2023).

¹²³ Yargıtay 1. HD E. 2003/4902 K: 2003/8056 T. 3.7.2003 (KBİBB, 818/m. 254, 276; 4721/m. 806) (e.t. 29.05.2023).

¹²⁴ Aksu, 2004, prg. 15; Aksu, 2006, s. 56 vd.

¹²⁵ Yargıtay 1. HD, E: 2014/16487 K:2016/10667 T: 29.11.2016 (hukukturk.com) (e.T: 29.05.2023).

¹²⁶ Yargıtay 6. HD, E: 2014/2419 K:2014/13301 T: 2.12.2014: "...tahliye davası sonucu davalı şirketin kiracılık sıfatı sona erdiği gibi, intifa hakkının terkini ile de taşınmaza ilişkin tasarruflarda bulunma hakkı da ortadan kalkmıştır. Diğer bir deyişle, davacı şirketin davalı şirketle akdettiği kira sözleşmeleri dayanaksız kalmıştır. Davalı şirketin kiracılık sıfatının sona ermesi ile alt kiracı durumunda bulunan davacının yapmış olduğu alt kira sözleşmesi de kendiliğinden sona ermiştir. Gelinen noktada davacının taşınmazlarda bulunmasının haklı, meşru ve hukuki bir gerekçesi kalmamıştır. Dolayısıyla taşınmazların maliki durumunda bulunan davalı belediyenin mülkiyet hakkının kendisine verdiği tüm yetkileri kullanarak taşınmazın tahliyesini istemesinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır... davacı şirketin yapmış olduğu kira sözleşmeleri dolayısıyla uğramış olduğu bir zarar varsa bunu taşınmazları kendisine kiraya veren davalı şirketten talep edebilir. Ne var ki, bu durum davacı şirketin taşınmazlarda kiracı olduğu ve kiracılığını sürdürdüğü anlamına gelmez. Bu nedenle mahkemenin davanın reddine karar vermesi gerekirken, yazılı gerekçe ve hatalı nitelendirme ile hüküm

dikkate alarak Özel Dairenden farklı bir sonuca varmış ve ilk derece mahkemesinin kira ilişkisinin sona ermediği gerekçesi ile direndiği kararını onanmıştır.¹²⁷ Hukuk Genel Kurulu'na göre intifa hakkı sahibinin TMK m. 806 uyarınca malı kiraya verme yetkisi bulunmaktadır. Malik ise intifa konusu malın kiracıya teslimine katlanmalıdır. Zira TMK m. 806/2 hükmü malike intifa hakkı sahibine karşı olan haklarını, kullanımı devralan kimseye ileri sürme hakkı tanır. Böylelikle, bu kimse ile intifa hakkı sahibinin, malik karşısında eşit konuma getirilmesi amaçlanmaktadır. Dolayısıyla, intifa hakkının sona ermesi halinde de kiracının durumu, malik ile kira sözleşmesi yapan kiracı ile aynı olmalıdır. Tüm bu sebeplerle, intifa hakkının sona ermesi, kira sözleşmesini sona erdirmez. Kiralananın devri halinde yeni malikin sözleşme tarafı olacağını düzenleyen TBK m. 310 hükmü kıyasen uygulanır. Ancak kiracıya karşı şartları oluşmuşsa tahliye davası açılabilir.¹²⁸ Ayrıca Yargıtay'a göre kira sözleşmesinin süresi intifa hakkının sona ereceği tarihe göre açıkça belirlenmiş ve intifa hakkı süresinden önce sona ermişse, kiracının tahliyesine karar verilebilmesi için taşınmazın niteliğine bakmak gerekir. Zira taşınmazın konut veya çatılı işyeri olması ile adi kira sözleşmesine konu farklı değerlendirilmelidir.¹²⁹

kurması doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir.” (KBİBB) (e.t. 29.05.2023).

¹²⁷ Yargıtay HGK E: 2017/6-2641 K:2021/411 T: 6.4.2021 (KBİBB, 818/m. 254) (e.t. 29.05.2023).

¹²⁸ Yargıtay 1. HD, E: 2004/7126 K:2004/7183 T: 14.06.2004: “*Dosya içeriği ve toplanan delillerden, çekişme konusu 346 parsel sayılı taşınmazdaki 8 nolu bağımsız bölümün öncesinin Sitti Z. 'e ait olduğu, Z. 'in intifa hakkını üzerinde tutmak suretiyle çıplak mülkiyetini 20.1.1997 tarihinde M Vakfına hibe ettiği, intifa hakkına dayanarak davalı M. ile ilki 1998, daha sonra 23.8.2001 tarihinde olan kira sözleşmeleri yaptığı, 7.12.2001 tarihinde ise bizzat müracaatı üzerine, intifa hakkının da, çıplak mülkiyet sahibi davacı lehine terkin edildiği böylece çekişmeli taşınmaz mülkiyetinin tamamının davacı vakfa geçtiği, anlaşılmaktadır. Bu durumda, davalının intifa hakkının terkininden önce intifa hakkı sahibi ile yaptığı kira sözleşmesine dayanarak taşınmazda oturduğuna göre taşınmazı işgalinin haksız olarak değerlendirilmesine olanak yoktur. Koşulların oluşması halinde davacının 6570 Sayılı Yasa hükümlerine göre tahliye davası da açabileceği kuşkusuzdur.” (hukukturk.com) (e.t. 29.05.2023).*

¹²⁹ Yargıtay 6. HD, E: 2016/10174 K: 2016/7307 T: 7.12.2016: “*...Davada dayanılan ve hükme esas alınan 15.09.1988 başlangıç tarihli ve 15 yıl süreli kira sözleşmesi ile 16/12/2002 başlangıç tarihli 16 yıl süreli kira devir sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşmede kiralanan “petrol istasyonu” olarak tanımlanmıştır. Rekabet Kurulunun 2003/3 Sayılı Dikey anlaşmalara dair Gurup Muafiyeti Tebliğinin 5. Maddesinin (a) bendi hükmü uyarınca 5 yıldan uzun süreli veya belirsiz süreli bayilik sözleşmeleri geçersiz olduğundan intifa hakkı da 5 yıl süre ile geçerlidir. Dosyada mübrez davaya konu taşınmaza ait tapu kaydından davaya konu taşınmazda ...-... lehine 02/10/2006 tarihinde tesis edilen intifa hakkının 14.01.2013 tarihinde terkin edilmiş olduğu görülmüştür. Taraflar arasında uyumsuzluk konusu olmayan kira devir sözleşmesinin 2. Maddesinde “Kira süresi yeni sözleşme ile ... AŞ lehine son olarak verilen intifa süresi sonuna kadar aynı koşullarla uzatılmış ve kira süresi sonu intifa süresi sonu olarak belirlenmiştir.” şeklinde kararlaştırılmıştır. Dosya kapsamından kiralananın galiip vasfı anlaşılamamaktadır. Kiralanan hakkında*

ccc. Görüşlerin Değerlendirilmesi ve Kanaatimiz

İntifa hakkı, hak sahibinin şahsen kullanmak zorunda olmadığı bir irtifak hakkıdır. Ancak kullanımın üçüncü kişilere devredilmesi, sona erme anında intifa konusunu iadeyle yükümlü olan kişinin belirlenmesinde bazı sorunları ortaya çıkarmaktadır. TMK m. 799'un iade yükümlüsünü “*hak sahibi*” olarak belirlemesi de bu sorunları gidermemektedir. Doktrinde ifade edildiği üzere üçüncü kişilerin taşınmazın zilyetliğini iade ile yükümlü olup olmadıkları intifa hakkıyla birlikte kullanım hakkının devrini amaçlayan sözleşmenin de sona erip ermeyeceği dikkate alınarak belirlenmelidir. Bu bakımdan ilk olarak intifa hakkı sahibi ile taşınmazın kullanımını devralan kimse arasındaki sözleşmede bir hükmün varlığı araştırılmalıdır. Öyle ki, intifa hakkı sahibi ile üçüncü kişi yapmış oldukları sözleşmenin süresini, intifa hakkına göre belirlemiş olabilir. Ayrıca kullanım hakkı sahibi, belirlenen süre dolmadan intifa hakkının sona ermesi halinde kendi hakkının da biteceğini ve taşınmazı iade edeceğini kabul etmiş olabilir. Bu durumda belirlenen sürenin dolmasıyla veya intifa hakkının sona ermesiyle birlikte taşınmaz malike iade edilmelidir. Diğer yandan, kullanım hakkını konu alan sözleşmelerin geçerli olmadığı durumlar ayrı değerlendirilmelidir. Şöyle ki, intifa hakkı sahibi ve kiracı irtifak hakkı sona erdiğinde taşınmazın zilyetliğini malike devretmemek, onu zor duruma düşürmek amacıyla sözleşme yapmışsa, kira sözleşmesi muvazaa nedeniyle zaten geçersizdir. Kiracı intifa hakkı sona erdiğinde taşınmazı iade edeceğini taahhüt etmese dahi malik, taşınmazın teslimini isteyebilmelidir.¹³⁰

uygulanacak yasa hükmünün belirlenmesi için öncelikle kiralananın galip vasfının belirlenmesi gerekir. Nitekim TBK'un 347. maddesi ancak taşınmazın konut ya da çatılı işyeri vasfında olması halinde uygulanabilirken kiralanan çatılı işyeri hükümlerine tabi ise süre bitimi sebebiyle tahliyesi istenemez. Kiralanan adı kira hükümlerine tabi çatısız işyeri niteliğinde ise 16.06.2014 ile 16.12.2014 tarihleri arasındaki ikinci altı aylık döneme nazaran ilk üç ay içerisinde 08/07/2014 tarihinde tebliğ edilen feshi ihbar ihtarnamesine istinaden 02/01/2015 tarihinde açılan davanın süresinde olduğunun kabulü gerekecektir. Bu durumda uyuşmazlığın çözümü için öncelikle mahallinde keşif yapılarak kiralananın galip vasfının belirlenmesi ve kiralananın 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine mi, yoksa Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralınmasına dair hükümlerine mi tabi olduğu konusunda uzman bilirkişiden denetime elverişli rapor alınarak, varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu sebeple bozulmalıdır.” (KBİBB) (e.t. 29.05.2023).

¹³⁰ İntifa hakkının muvazaalı bir şekilde kurulmasına ilişkin karar için bkz. Yargıtay 1. HD, E: 2001/7162, K: 2001/7453, T: 20.6.2001: “...davacı vakıflar idaresinin satış istediği dava dışı paydaş Hüseyin S.'in kendi payı üzerine davalı oğlu yararına intifa hakkı tesis ettiği bunun davacı Vakıflar idaresinin eldeki davayı açtığı, getirilen tapu kayıtları ve tüm dosya içeriği ile sabittir. Hemen belirtmek gerekir ki, paylı mülkiyette paydaşlardan birinin payı üzerine intifa hakkı tesis etmesi o taşınmazın satışında taşınmazı alma isteyenlerin adetini azaltabileceği gibi, değerini de düşüreceği kuşkusuzdur. Uygulamada taşınmazın satışına mani olmak isteyen paydaşların bu yola başvurdukları muvazaalı olarak intifa hakkı tesis ettikleri sıkça rastlanan bir olgudur. Somut olayda, izale-i şüyu davası sonucunda satış aşamasına gelen taşınmazın payı üzerine baba tarafından oğul olan davalı, yararına intifa hakkı

Kanun koyucu intifa hakkı sahibine tam yararlanma yetkisi kapsamında kullanım hakkını devretme (TMK m. 806/1); malike de haklarını devralana karşı ileri sürebilme imkânı verir (TMK m. 806/2). Öte yandan, kullanım hakkı sahibinin hukukî durumu, hak sahibine bağlıdır. Bu sebeple, TMK m. 799'da yer alan “*hak sahibi*” kavramının ilk bakışta kullanım hakkını devralan kimseleri de kapsadığı söylenebilir. Ancak kanaatimizce intifa hakkının sona ermesi halinde hak sahibi ve onun mirasçılarıyla birlikte üçüncü kişilerin iade yükümlülüğü olup olmadığının tespit edilebilmesi için kullanım hakkının dayanağı önem arz etmektedir. Zira intifa hakkı sahibi ile üçüncü kişi arasındaki devir ilişkisi adî kira, konut veya çatılı işyeri kirası, hasılat kirası ya da kullanım ödöncü sözleşmesine dayanabilir. Kullanım hakkı sahibinin intifa konusu taşınmazı iade ile yükümlü olup olmadığı ise söz konusu hukukî ilişki dikkate alınarak belirlenmelidir. Zira kanunumuzda bu kimselerin bazıları için getirilmiş özel koruyucu düzenlemeler bulunmaktadır. Bu bakımdan esas önem arz eden doktrinde de üzerinde durulduğu üzere kira sözleşmeleridir.

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir (TBK m. 299). Kanun koyucu kira sözleşmelerini konularına ve uygulama alanlarına göre adî, konut ve çatılı işyeri veya hasılat kirası sözleşmesi olarak üçe ayırmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kirası ile hasılat kirası sözleşmesi özel uygulama alanına sahiptir. Özel düzenleme bulunmadığı taktirde adî kira sözleşmesine ilişkin hükümler uygulanabilir. Kira sözleşmeleri tarafları arasında sürekli borç ilişkisi doğurduğu için sona erme nedenleri de kanun koyucu tarafından açıkça düzenlenmektedir. Buna göre belirli süreli yapılan adî kira sözleşmeleri sürenin bitmesiyle (TBK m. 327); belirsiz süreli kira sözleşmeleri ise yasal fesih dönemlerine ve bildirim sürelerine uyarak sona erdirilebilir (TBK m. 328). Tarafların kira ilişkisine devamın çekilmez hale gelmesi nedeniyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakları da bulunmaktadır (TBK m. 333). Hasılat kirası ise kararlaştırılan sürenin bitmesi (TBK m. 367), fesih bildirim (TBK m. 368) ve olağanüstü fesih nedenlerinden birinin gerçekleşmesiyle (TBK m. 369-371) sona erer. Konut ve çatılı işyerini konu alan kira sözleşmelerini sona erdiren nedenler ise ayrıca düzenlenmektedir. Zira konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı, sözleşmenin zayıf tarafını oluşturur. Dolayısıyla da onun korunması gerekliliği, bazı hükümlerde kendini göstermektedir. Öyle ki, belirli süreli kira sözleşmelerinde kiracıdan farklı olarak kiraya veren sözleşmeyi on yıllık uzama süresinin bitiminde sona erdirebilir (TBK m. 347). Ayrıca kiraya veren gereksinim, ihtiyaç veya imar nedeniyle sona erdirmeye imkânına sahiptir (TBK m. 350). Konut veya çatılı işyerini edinen yeni malik ise ihtiyaç nedeniyle taşınmazın boşaltılmasını isteyebilir (TBK m. 351). Yeni malikin tahliye hakkını bazı şartlara bağlayan TBK m. 351

tesis edilmesinin bu amaca yönelik olduğunu ve muvazaalı bulunduğunu açıkça göstermektedir. Hal böyle olunca, davanın kabul edilmesi gerekirken, yanlışlı değerlendirme ile reddi cihetine gidilmesi isabetsizdir.” (KBİBB, 4721/m.688, 693, 794; 743/m.623, 624/1, 717) (e.t. 29.05.2023).

hükmü, emredici niteliktedir.¹³¹ Kiracının tahliye taahhüdünde bulunması, kira bedelinin ödenmemesi, kiracının kendisinin veya eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde konutunun bulunması da kiraya verene kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanır (TBK m. 352). Kanun koyucu sona erme nedenlerini bu şekilde kanunda açıkça belirleyip bunların kullanılmasını bazı şartlara bağlayarak kiracının korunmasını amaçlamaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında dava yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesine ilişkin hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilememesi (TBK m. 354) de kiracının korunması amacıyla getirilen nisbî emredici nitelikte bir düzenlemedir.¹³² Buna göre TBK m. 350, m. 351, m. 352 ve m. 347/3 hükmü gereğince genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilmesi haller dışında kiracı aleyhine düzenleme yapılamaz, yeni bir sona erme nedeni kararlaştırılmaz.¹³³ Öte yandan, kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin sözleşmenin tarafı olacağını düzenleyen ve bütün kira sözleşmelerine uygulanabilir nitelikteki TBK m. 310 hükmü de kiracının menfaatini korumaktadır.¹³⁴ Buna göre kiralananın devri halinde kira sözleşmesi tüm hak ve borçlar ile kendiliğinden yeni malike geçer.¹³⁵ Zira bu hüküm ile kira süresi bitinceye kadar malikin malını devri yetkisini kullanamaması uygun görülmediği gibi devirde kiracının kusuru olmadığı için sözleşmenin bu sebeple sona erdirilmesi de doğru bulunmamaktadır. Ayrıca hükmün kapsamına sadece satış sözleşmeleri değil, kiralananın mülkiyetinin üçüncü kişiye devredilmesine olanak sağlayan tüm hukukî işlemler girmektedir.¹³⁶ Böylelikle, kiracının korunacağı alan genişletilmektedir. Bu korumanın sağlanabilmesi için TBK m. 310 hükmü emredici niteliktedir.¹³⁷ Taraflarca aksi kararlaştırılarak kiracı bu korumadan uzaklaştırılmaz. Kaldı ki, kiracının korunmasına ilişkin hükümlerin intifa ilişkisine uygulanmasını engelleyen bir hüküm de yoktur. Aksine kira sözleşmesi ister intifa hakkı sahibiyle ister malikle yapılmış olsun, kiracının korunması gerekliliği yine bulunmaktadır. Zira kiracının korunması gerekliliği, onun hangi aynı hak sahibiyle sözleşme yaptığından bağımsız olarak düzenlenmektedir. Bu sebeple, malik ile sözleşme yapan kiracının korunması; intifa hakkı sahibi ile kira sözleşmesi yapanın ise bu

¹³¹ Higi/ Wildisen, ZK-OR Art. 261-261a Rn. 3.

¹³² Cevdet Yavuz, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Beta, İstanbul, 2014, s. 666.

¹³³ Yavuz, s. 666; Gümüş, s. 339.

¹³⁴ Çabri, s. 180; Genç Arıdemir, s. 146.

¹³⁵ Gümüş, s. 276; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-OR Art. 261 Rn. 4; Higi/ Wildisen, ZK-OR Art. 261-261a Rn. 22; Yavuz, s. 434; Hayrunnisa Özdemir, "Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu", C.1, S. 62, 2013, AUHFD, s. 147-174, s. 156.

¹³⁶ Genç Arıdemir, s. 132-133; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-OR Art. 261 Rn. 2; Gümüş, s. 275; Yavuz, s. 432; Özdemir, s. 159. Ayrıca bkz. Yargıtay HGK, E: 2017/6-2641 K: 2021/411 T: 6.4.2021 (KBİBB, 818/m. 254) (e.t. 29.05.2023).

¹³⁷ Higi/ Wildisen, ZK-OR Art. 261-261a Rn. 3; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-OR Art. 261 Rn. 1; Yavuz, s. 431.

korumadan mahrum bırakılması kanun koyucunun amacına aykırıdır. Dolayısıyla, kanun koyucunun, bir durum için kiracıyı korumaya yönelik getirdiği hükmün diğer durum içinde uygulanması, hukuka ve adalete uygun olmalıdır.¹³⁸ Bu sebeple, intifa hakkı sahibi ile kullanım hakkını devralan arasındaki hukukî ilişki bir kira akdine dayanıyorsa, TBK m. 310 hükmünün kıyasen uygulanacağı ve malikin intifa hakkı sahibinin yapmış olduğu kira sözleşmesi ile bağlı olması gerektiği söylenmelidir. Malik intifa hakkının sona erdiğini ileri sürerek kiracıdan TMK m. 799 kapsamında taşınmazın iadesini talep edemez. Burada kiracının korunması ilkesinin ve TBK m. 310 hükmünün, TMK m. 806/2'ye göre öncelikle uygulandığı söylenmelidir. Lakin intifa hakkının taşınmazın tamamen yok olması veya kamulaştırma nedeniyle sona erdiği durumlarda TBK m. 310 hükmünün uygulanması mümkün olmaz.¹³⁹

Kiracının korunması ilkesinin ve TBK m. 310 hükmünün öncelikle uygulanmasının yanında doktrinde ve yargı kararlarında ifade edildiği gibi, intifa hakkıyla birlikte kira sözleşmesinin de son bulacağını ifade etmek, bu iki sözleşmenin kaderini herhangi bir hukukî dayanak olmadan birbirine bağlamaktır. Ancak kira sözleşmesi ve intifa sözleşmesi, nitelikleri ve tarafları birbirinden farklı ve bağımsız sözleşmelerdir. Öyle ki, intifa sözleşmesi intifa hakkı sahibi ile malik arasında yapılır. Kira sözleşmesi ise kiraya veren konumundaki intifa hakkı sahibi ile kiracı arasında akdedilir. İntifa hakkı, sahibine taşınmaz üzerinde tam yararlanma hakkı tanırken; kira sözleşmesi taşınmazı kullanma hakkı verir. Ayrıca borç ilişkilerinin nisbiliği ilkesinin gereği olarak intifa hakkının sona ermesi, kira sözleşmesini sona erdirmemelidir. Bu sebeple intifa hakkıyla birlikte kira sözleşmesinin sona ereceğini söylemek mümkün olmamalıdır. Ancak kullanım hakkının devrini konu alan sözleşmenin kullanım ödöncü şeklinde yapılmış olması ayrıca değerlendirilmelidir. Zira kiralananın devri halinde yeni malikin sözleşmenin tarafı olacağına ilişkin düzenlemenin (TBK m. 310) bir benzeri kullanım ödöncü sözleşmesinde yer almamaktadır. Dolayısıyla malik, intifa hakkının sona ermesi halinde aksi kararlaştırılmamışsa ödöncü alandan iade isteyebilir (TMK m. 799) ve intifa hakkı sahibine karşı ileri sürebileceği talepleri ona da yöneltir (TMK m. 806/2). Bu halde intifa hakkıyla birlikte sona eren sözleşme nedeniyle, şartları oluşmuşsa ödöncü alan tazminat talebinde bulunulabilir (TBK m. 112 vd.).

Malikin intifa hakkının sona ermesiyle birlikte kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi, kira sözleşmesini sona erdiren nedenlere dayanmasına engel olmamalıdır. Bu sebeple, malik şartları oluşmuşsa söz konusu kira sözleşmesinin adı, konut ve çatılı iş yeri veya hasılat kirasına konu olmasına göre kanunda yer alan sona erme nedenlerine dayanarak sözleşmeyi sona erdirilebilmelidir. Bu bakımdan konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından malikin ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açıp açamayacağı da doktrinde ayrıca değerlendirilmektedir (TBK m. 351). Öncelikle belirtmek gerekir ki, intifa hakkının varlığı süresince malik

¹³⁸ Aksu, 2004, prg. 28; Genç Arıdemir, s. 149.

¹³⁹ Genç Arıdemir, s. 151.

kiralanan taşınmaz üzerinde çıplak mülkiyet hakkına sahiptir. Kiralananı kullanma hakkına sahip olmadığı için ihtiyaç sebebine dayanarak tahliye davası (TBK m. 350) açamaz.¹⁴⁰ İntifa hakkı sona erdiğinde malikin gereksinim nedeniyle tahliye davası açıp açamayacağı ise tartışmalıdır (TBK m. 351). Bir görüşe göre¹⁴¹, intifa hakkıyla yüklü taşınmazın mülkiyeti iktisap edildikten sonra intifa hakkı sona ererse, çıplak mülkiyet tam mülkiyete dönüşür. Kanunda aranan şartlar oluşmuşsa iktisap eden TBK m. 351'e göre tahliye davası açabilir. Diğer görüşe¹⁴² göre intifa hakkı tesis edilmiş kiralananın çıplak mülkiyeti bu hakla yüklü olarak iktisap edilmektedir. İntifa hakkı sona erdiğinde de malikin kira sözleşmesine katlanması gerekir. Dolayısıyla, TBK m. 351'e göre tahliye talep edilemez. Zira taşınmazın intifa hakkıyla yüklü olarak edinilmesi, iktisabın gerçek ve samimi olmadığını göstermektedir. Kanaatimizce intifa hakkının sona ermesine rağmen, kira sözleşmesiyle bağlı olan malik kanunda yer alan imkânlardan yararlanmalıdır. Bu sebeple, gerçek ve samimi bir ihtiyacı varsa kanunda aranan şartların gerçekleşmesi kaydıyla kiracıdan taşınmazın tahliyesini talep edebilmelidir (TBK m. 350; m. 351).

2. Talep Sahibi

İntifa hakkının sona ermesiyle birlikte taşınmazın iadesi talebini, hak sona erdiği anda malik olan kimse ileri sürebilir.¹⁴³ Bir görüşe¹⁴⁴ göre intifa hakkı sona erdikten sonra taşınmazın mülkiyetini edinen malik, intifa sözleşmesinden doğan iade davasını açamaz. Zira bu dava şahsî niteliktedir ve yeni malik intifa sözleşmesinin tarafı değildir. Taşınmazın mülkiyetini edinen yeni malikin yapması gereken istihkak davası ile

¹⁴⁰ Haluk Burcuoğlu, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 446; Mustafa Sonkurt, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin İhtiyaç Sebebiyle Sona Ermesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Diyarbakır, 2018, s. 63; Merve Akgün Akay, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, Ankara, 2017, s. 121; Murat Doğan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011, s. 155; Yavuz, s. 678 dn. 311; Gümüş, s. 351. Ayrıca bkz. Yar. 6. HD. T. 14.11.1991, E. 1991/13547, K: 1991/14055. Karar için bkz. Burcuoğlu, s. 447.

¹⁴¹ Genç Arıdemir, s. 155; Burcuoğlu, s. 447-448; Sinem Karakaş, Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi, Yüksek Lisans Tezi, Erzincan Üniversitesi / Sosyal Bilimler Enstitüsü / Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Erzincan, 2019, s. 119; Doğan, s. 155; Akgün Akay, s. 121.

¹⁴² Karakaş, s. 120; Sonkurt, s. 63.

¹⁴³ Leemann, Art. 751 Rn. 1; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 751 Rn. 1; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 968; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 751 Rn. 1; Bertan, s. 1386; Köprülü/ Kaneti, s. 127; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 856; Akçaal, s. 635; Özen, 2008, s. 195.

¹⁴⁴ Baumann, ZK-ZGB Art. 751 Rn. 3; Leemann, Art. 751 Rn. 1,2; Bertan, s. 1386; Köprülü/ Kaneti, s. 127; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 856- 857; Akıntürk, s. 689.

iadeyi talep etmektir. Diğer görüşe¹⁴⁵ göre yeni malik, şahsî nitelikteki iade davasını da açabilir. Zira intifa sözleşmesi, her ne kadar borç ilişkisinden doğan şahsî bir hak ise de eşyaya bağlı borç özelliği göstermektedir.¹⁴⁶ Ayrıca yeni malik, intifa hakkından doğan yükümlülüklerle uygun hareket etmek zorunda olduğuna göre geri verme davası da açabilmelidir.¹⁴⁷ Kanaatimizce de taşınmazın mülkiyetini edinen malikin hem zilyetliğin iadesi hem de sona eren intifa hakkının terkinini için aynı ve şahsî talep haklarına sahip olduğu kabul edilmelidir. Zira intifa hakkı sadece sözleşmeye dayanarak oluşmakta ve bir irtifak hakkı olması nedeniyle tarafları arasında kanundan doğan borç ilişkisi de kurmaktadır. Yeni malik intifa sözleşmesini kendisi imzalamasa dahi bundan doğan hakları elde eder; yükümlülüklerle de riayet etmek zorunda kalır.

3. İade Yükümlülüğünün Kapsamı

İntifa hakkı sahibi, iade borcu kapsamında öncelikle taşınmazın zilyetliğini malike teslim etmelidir (TMK m. 799). Bu bağlamda, taşınmaz boşaltılmalı ve giriş hakkı sağlayan anahtar veya kodlar dahil tüm eşyalar malike teslim edilmelidir.¹⁴⁸ İntifa hakkı taşınmazın tamamen yok olması nedeniyle sona ermişse, geri verme borcu enkazın malike iade edilmesiyle yerine getirilmelidir.¹⁴⁹ Öte yandan, geri verme borcu kapsamında intifa hakkı sahibi, esas itibarıyla sona eren irtifak hakkının tapu sicilinden terkinini talep etmelidir.¹⁵⁰ Ancak bu terkinin intifa hakkını sona erdirebilmesi için bir hukukî sebebe dayanması ve geçerli olması gerekir. Sürenin dolması, hak sahibinin vazgeçmesi veya ölümü halinde intifa hakkı sahibinin veya mirasçılarının terkin talebinde bulunmasına gerek yoktur. Zira bu halde hak terkin öncesi sona ermiştir ve malik irtifak hakkının terkinini isteyebilir (TMK m. 796/2). Yapılacak terkin açıklayıcı niteliktedir. Dolayısıyla, intifa hakkı sahibinin veya mirasçılarının tek borcu, zilyetliğin malike iadesidir.

Sona ermeye rağmen iade yükümlülüğünün yerine getirilmemesi halinde malik, intifa hakkı sahibine karşı iade davası açarak talepte bulunabilir. Malikin dava yoluyla ileri sürdüğü bu talep, şahsî niteliktedir.¹⁵¹ Malik bu davayla, intifa hakkı sahibi ile aralarındaki borç

¹⁴⁵ Özen, 2008, s. 195-196; Canarşlan, s. 167, 169; Ayan, s. 92 dn. 142.

¹⁴⁶ Canarşlan, s. 167; Ayan, s. 92 dn. 142.

¹⁴⁷ Ayan, s. 92 dn. 142.

¹⁴⁸ Baumann, ZK-ZGB Art. 751 Rn. 47.

¹⁴⁹ Berki, s. 14-115.

¹⁵⁰ Leemann, Art. 751 Rn. 5; Baumann, ZK-ZGB Art. 751 Rn. 47; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 751 Rn. 2; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 968; Köprülü/ Kaneti, s. 127; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 751 Rn. 2; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 857; Bertan, s. 1387.

¹⁵¹ Leemann, Art. 751 Rn. 1; Baumann, ZK-ZGB Art. 751 Rn. 2; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 751 Rn. 1; Wieland, s. 435; Horat, s. 70-71; Bertan, s. 1386; Nevzat Koç, "Terkin Olunan İntifa Hakkının, İntifa Hakkı Sahibi

ilişkinde yani intifa sözleşmesine dayanarak taşınmazın zilyetliğini isteyebilir. Malik intifa hakkından doğan şahsî nitelikteki iade davası yerine mülkiyet hakkına dayanarak istihkak davası da açabilir (TMK m. 683/II).¹⁵² İntifa hakkına konu taşınmazın zilyetliğinin talep edilmesi halinde el atmanın önlenmesi davası açılması gerekir (TMK m. 683/II).¹⁵³ İntifa sözleşmesine dayanan iade davasında malik, intifa sözleşmesinin varlığını, taşınmazın zilyetliğini devrettiğini ve hakkın sona erdiğini ispat etmelidir. İstihkak veya el atmanın önlenmesi davası açıldığında ise mülkiyet hakkı ispat edilmelidir. Öte yandan, istihkak veya el atmanın önlenmesi davası zamanaşımına tabi değilken, iade davasının on yıl içinde açılması gerekir (TBK m. 125).¹⁵⁴ Bu nedenle zamanaşımı bakımından istihkak veya el atmanın önlenmesi; ispat bakımından ise intifa sözleşmesine dayanan geri verme davasının açılmasının malikin lehine olduğu söylenebilir.¹⁵⁵

İntifa hakkının sona ermesiyle birlikte kullanım hakkı sahibi ödünç alan, taşınmazı iade ile yükümlü olur. Ödünç alan taşınmazın zilyetliğini iade etmekten kaçınırsa, malik ona karşı el atmanın önlenmesi davası açabilir (TMK m. 683/2). Kullanım hakkının kira sözleşmesi ile devredilmesi halinde intifa hakkının sona ermesiyle birlikte malik kira sözleşmesinin tarafı olacağı için doğrudan bir iade borcundan bahsedilemez. Ancak malik kanunda yer alan tahliye sebeplerine dayanarak tarafı haline geldiği kira sözleşmesinin şartları kapsamında zilyetliği de talep edebilir. Kullanım hakkı sahibinin iade borcu, taşınmazın zilyetliğinin teslimi olmalıdır. Aksine aynı hakkın tapu sicilinden terkini, sona erme nedenine göre hak sahibi veya malik tarafından yerine getirilir.

İntifa hakkı sona erince hak sahibi taşınmazı aldığı şekliyle geri vermelidir (TMK m. 800/I). Taşınmaz intifa hakkı sahibi nedeniyle yok olmuş veya değeri azalmışsa geri verme borcunun yerini tazminat ödeme

Tarafından Terkinden Önce Yapılmış Kira Sözleşmesine Etkisi”, C. 2, S.1, Bahar 2015, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 111-132, s. 119 dn. 18; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 751 Rn. 2; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 856; Akıntürk, s. 689; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 751 Rn. 3; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 969; Ayan, s. 92; Köprülü/ Kaneti, s. 127; Sirmen, s. 617; Canarlan, s. 166; Özen, 2008, s. 195; Akçaal, s. 635.

¹⁵² Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 751 Rn. 2; Leemann, Art. 751 Rn. 1; Horat, s. 70-71; Akıntürk, s. 689; Saymen/ Elbir, s. 490; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 751 Rn. 1; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 969; Köprülü/ Kaneti, s. 127; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 751 Rn. 4; Sirmen, s. 617; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 857; Canarlan, s. 166; Ayan, s. 92.

¹⁵³ Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 751 Rn. 2; Ayan, s. 92. Yargıtay 1. HD E. 2001/10214 K: 2001/10746 T. 16.10.2001(KBİBB, 4721/m.796/2, 799; 743/m.720/2, 723); Yargıtay 1. HD E. 2003/4902 K: 2003/8056 T. 3.7.2003 (KBİBB, 818/m. 254, 276; 4721/m. 806) (e.t. 29.05.2023).

¹⁵⁴ Baumann, ZK-ZGB Art. 751 Rn. 2; Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 751 Rn. 4; Leemann, Art. 751 Rn. 7; Horat, s. 71; Thurnherr, CHK-ZGB Art. 751 Rn. 2; Honsell/ Vogt/ Geiser, BSK-ZGB Art. 751 Rn. 3; Canarlan, s. 167.

¹⁵⁵ Bichsel/ Mauerhofer, OFK-ZGB Art. 751 Rn. 5; Akıntürk, s. 689.

borcu alır.¹⁵⁶ İntifa hakkı sahibi, zararın kendi kusurundan kaynaklanmadığını ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir. (TMK m. 800/1). Taşınmazın zarara uğramasına kullanım hakkı sahibi neden olmuşsa, intifa hakkı sahibi, bu davranışlardan da sorumludur.¹⁵⁷ Hak sahibi, olağan kullanmadan kaynaklanan ve özgüleme amacına uygun kullandığı sürece taşınmazda meydana gelen değer azalması, kötüleşme veya eskimeden sorumlu olmaz (TMK m. 800/3).

İade borcunun yerine getirilmesi için bir süre kararlaştırılmamışsa, intifa hakkının sona ermesi ile birlikte taşınmazın hemen iade edileceği kabul edilmelidir. Ancak intifa hakkının süreye bağlandığı haller ile hak sahibinin ölümünde olduğu gibi bir belirlemenin yapılmadığı durumları farklı değerlendirmek gerekir. Öyle ki, intifa hakkının sona ermesi için bir gün kararlaştırılmışsa, hakkın sona erdiği gün taşınmazın zilyetlik iade edilmeli ve hak tapu sicilinden terkin edilmelidir. İntifa hakkının sona ereceği tarihin önceden öngörülmediği durumlarda ise intifa hakkı sahibine veya mirasçılara taşınmazı boşaltmaları için uygun bir süre tanınmalıdır. Bu süre, intifa hakkını kendisinin kullanması halinde daha kısadır. Ancak intifa hakkının kullanımının üçüncü kişiye devredildiği durumlarda bu süre daha uzun olmalıdır.¹⁵⁸

SONUÇ

İntifa hakkı, devredilemez ve mirasçılara geçemez nitelikte bir sınırlı aynî haktır. Ancak intifa hakkı sahibi, hakkının kendisine sağladığı yetkileri bizzat kullanmak zorunda değildir. Öyle ki, intifa hakkı, hak sahibinin kişiliğine sıkı sıkıya bağlı değilse ve sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa kullanım hakkı devredilebilir (TMK m. 806). Söz konusu bu devir kira veya kullanım ödünü sözleşmesi şeklinde gerçekleşebilir. Taşınmaz üzerindeki intifa hakkının kullanılmasının devri halinde intifa hakkı sahibi ile üçüncü kişi arasında bir borç ilişkisi doğar. Bu ilişki, esas itibarıyla taraflar arasında akdedilen sözleşmenin kurallarına tabidir ve üçüncü kişinin hukukî durumu intifa hakkı sahibine bağlıdır. Ayrıca kullanım hakkının devredilmesiyle birlikte üçüncü kişi ile malik arasında bir hukukî ilişki kurulmaz. Kullanım hakkı sahibi, sadece kendi sözleşme tarafı olan intifa hakkı sahibinden sözleşmeye uymasını talep edebilir. Lakin borç ilişkilerinin nisbiligi ilkesine rağmen, kanun koyucu malike, intifa hakkının kullanımını devralan üçüncü kişiye başvurma imkânı vermektedir (TMK m. 806/2). Buna göre malik sahip olduğu hakları, taşınmazın kullanımını devralan kiracıya karşı ileri sürebilir.

¹⁵⁶ Baumann, ZK-ZGB Art. 752 Rn. 15; Leemann, Art. 751 Rn. 4; Berki, s. 115; Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir, s. 969; Saymen/ Elbir, s. 491; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 857.

¹⁵⁷ Leemann, Art. 752 Rn. 4; Wieland, s. 449; Bertan, s. 1390; Köprülü/ Kaneti, s. 139; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 819.

¹⁵⁸ Baumann, ZK-ZGB Art. 751 Rn. 20, 22, 31.

İntifa hakkı, intifa konusunun tamamen yok olması, kararlaştırılan sürenin dolması, hak sahibinin ölümü, gaipliği veya tüzel kişiliğin sona ermesi hallerinde sona erer. Öte yandan, intifa hakkını sona erdiren diğer sebepler, terkin, mahkeme kararı veya taşınmazın kamulaştırılması ile intifa sözleşmesinin haklı sebeple feshidir. İntifa hakkının sona ermesi halinde malik intifa konusunun kendisine iadesini talep edebilir. Bu bakımdan iade yükümlülüğün kime ait olduğunun tespit edilmesi gerekir. Türk Medeni Kanunu intifa hakkının sona ermesi halinde hakkın konusunun iade edileceğini düzenlemekte ve bu yükümlülüğü de “hak sahibine” bırakmaktadır (TMK m. 799). Hak sahibi kavramı, intifa hakkı sahibi ve onun mirasçılarını ifade etmektedir. İntifa hakkı, esas itibariyle hak sahibinin şahsen kullanmak zorunda olmadığı bir irtifak hakkı olduğu için sona erme anında zilyetlik kullanım hakkı sahibinde olabilir (TMK m. 806). Kullanım hakkı sahibinin taşınmazın zilyetliğini iadeyle yükümlü olup olmadığı ise doktrinde farklı değerlendirmelere konu olmaktadır. Bu belirleme yapılmadan önce kullanım hakkı veren hukukî ilişki tespit edilmelidir. Bu devir adı kira, konut veya çatılı işyeri kirası, hasılat kirası ya da kullanım ödücü sözleşmesiyle gerçekleşebilir. Kanun koyucunun kiracıları koruyan özel düzenlemeler getirdiği göz önünde bulundurulduğunda hepsi için ortak bir sonuca varmamak, bir ayırım yapmak daha isabetli olur. Şöyle ki, kanun koyucu kira sözleşmesinde sona erme nedenlerini açıkça belirleyip bunların kullanılmasını şarta bağlamakta, özellikle konut ve çatılı işyeri kiralarda dava yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesine ilişkin hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceğini (TBK m. 354) ifade ederek kiracının korunmasına önem vermektedir. Öte yandan, bütün kira sözleşmelerinde kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin sözleşmenin tarafı olacağını açıkça düzenlemektedir (TBK m. 310). Kiracının sözleşme tarafının malik veya intifa hakkı sahibi olması ise onun korunmaya olan ihtiyacını değiştirmemektedir. Aksine kira sözleşmesi, ister intifa hakkı sahibiyle ister malikle yapılmış olsun, kiracının korunması gerekliliği yine bulunmaktadır. Dolayısıyla, kullanım hakkını intifa hakkı sahibiyle yaptığı kira sözleşmesine dayanarak elde eden kiracı, TBK m. 310 korumasından yararlandırılmalı ve TBK m. 310 hükmünün, TMK m. 806/2’ye göre öncelikle uygulandığı söylenmelidir. Bu bakımdan malik, kira sözleşmesinin tarafı haline gelmeli ve sadece kira sözleşmesinde yer alan şartlarda iade isteyebilmeli, şartları gerçekleşmişse kanunda yer alan tahliye nedenlerine dayanabilmelidir. Ancak kullanım hakkının kullanım ödücü sözleşmesiyle devredildiği durumlar farklı değerlendirilmelidir. Zira TBK m. 310 benzeri bir düzenleme kullanım ödücü sözleşmeleri için bulunmamaktadır. Dolayısıyla, malik intifa hakkının sona ermesiyle sözleşmenin tarafı haline gelmez ve aksi kararlaştırılmamışsa ödünç alandan taşınmazın iadesini isteyebilir (TMK m. 799). Malik intifa hakkı sahibine karşı ileri sürebileceği talepleri ödünç alana da yöneltebilir (TMK m. 806/2).

İntifa hakkı sahibi iade borcu kapsamında taşınmazın zilyetliğini malike teslim etmeli ve sona eren irtifak hakkının tapu sicilinden terkinini talep etmelidir. Ancak terkinin açıklayıcı olduğu ve malikin terkin isteyebileceği hallerde intifa hakkı sahibinin veya mirasçılarının tek borcu, zilyetliğin malike iadesi olmalıdır. Yine iadeyle yükümlü olan

kişisel hak sahiplerinin borcu, taşınmazın zilyetliğinin tesliminden ibarettir. İade yükümlülüğünün yerine getirilmemesi halinde malik, intifa hakkı sahibine karşı şahsî nitelikteki iade davasını açabilir (TMK m. 799) veya mülkiyet hakkına dayanarak talepte bulunabilir (TMK m. 683/2).

KAYNAKÇA

- Akçaal M, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- Akıntürk T, Eşya Hukuku, Beta Basım, İstanbul, 2009.
- Akgün Akay M, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017.
- Aksu M, “Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi’nin İntifa Konusu Taşınmazın İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Kiraya Verilmesi Ve Daha Sonra İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Kira Sözleşmesinin Hukukî Akıbetine İlişkin 3.7.2003 Tarihli Kararının Değerlendirilmesi”, S. 34, Aralık 2004, e-Akademi.
- Aksu M, “Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce ya da İntifa Hakkı Süresince Yapılmış Kira Sözleşmelerinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukukî Durumu”, 2006, Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan, ss. 41-81.
- Ayan M, Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, 8. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017.
- Baumann M, Nutzniessung und Wohnrecht, Art. 745-778 ZGB, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Sachenrecht, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten, Nutzniessung und andere Dienstbarkeiten, ZK - Zürcher Kommentar Band/Nr. IV/2a, (Hrsg. Gauch P./ Schmid J.) Dritte, völlig neu bearbeitete Auflage, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, 1999.
- Baumann M, Sachenrecht, Dike, Zürich, 2008.
- Baur J/ Stürner R, Sachenrecht, Verlag C.H. Beck, München, 2009.
- Bichsel M/ Mauerhofer K, ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, OFK - Orell Füßli Kommentar, (Hrsg. Kren Kostkiewicz, J./ Wolf, S./ Amstutz M./ Fankhauser R.), 4. Aktualisierte Auflage, Orell Füßli Verlag AG 2021.
- Berki Ş, Ayni Haklar, Yargıçoğlu Matbaası, Ankara, 1965.
- Bertan S, Ayni Haklar Medeni Kanunun 618-764 Maddelerinin Şerhi C. 2, Ankara, 1976.
- Brückner C/ Kuster M, Die Grundstücksgeschäfte Schweizer Immobiliarsachenrecht für Praktiker, 2. Erweiterte Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, 2021.
- Burcuoğlu H, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.
- Canarslan G, İntifa Hakkının Sona Ermesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.
- Canonica F, Die Bewertung von Baurecht, Nutzniessung und Wohnrecht, Stämpfli Verlag AG, 2016.
- Çabri S, “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin Veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni

Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, C. 18, S. 3, 2012, MÜHFHAD, ss. 163-199.

Doğan M, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011.

Erlach R, Die Besteuerung von Nutzniessung und Wohnrecht in der Schweiz, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich, 1981.

Genç Arıdemir A, “Kiraya Verenin İntifa Hakkının Sonra Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelemeyeceği Sorunu”, C. 8, S. 95-96, 2012, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, ss. 125-158.

Gümüş M A, Borçlar Hukuku Özel Hükümler C. I, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013.

Gürsoy K T/ Eren F/ Cansel E, Türk Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, AÜHFY, Ankara, 1984.

Higi P/ Wildisen C, Die Miete, Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253 - 273c OR), Art. 253 - 265 OR, ZK - Zürcher Kommentar, 5., neu bearbeitete Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, 2019.

Honsell H/ Vogt N P/Geiser T, Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch II Art. 457-977 ZGB Art. 1-61 SchlT ZGB, 2. Auflage, Basel Genf München, 2003.

Honsell H/ Vogt N P/Geiser T, Basler Kommentar Obligationenrecht I Art. 1-529 OR, 4. Auflage, Basel Genf München, 2008.

Horat F, Grundstückschenkungen mit Nutzniessungs- oder Wohnrechtsvorbehalt, LBR- Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft Band/Nr. 123 (Hrsg. Jörg Schmid), Schulthess Juristische Medien AG, 2018.

Karakaş S, “Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, Yüksek Lisans Tezi, Erzincan Üniversitesi / Sosyal Bilimler Enstitüsü / Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Erzincan, 2019.

Koç N, “Terkin Olunan İntifa Hakkının, İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Terkinden Önce Yapılmış Kira Sözleşmesine Etkisi”, C. 2, S.1, Bahar 2015, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, ss. 111-132.

Köprülü B/ Kaneti S, Sınırlı Aynî Haklar, 2. Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982 -1983.

Leemann H, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch Band IV Sachenrecht: Schweizerisches Zivilgesetzbuch Sachenrecht 2. Abteilung Art. 730-918, Stämpfli Verlag, Bern, 1925.

Liebermann R, Die Sachenrechtliche Nutziessung, Zürich, 1933.

Oğuzman M K/ Seliçi Ö/ Oktay-Özdemir S, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2022.

Özdemir H, “Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, C.1, S. 62, 2013, AUHFD, ss. 147-174.

Özen B, Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.

Özen B, “İntifa Hakkının Kullanılmasının Devri Kavramı ve Bu Kavramın İntifa Hakkının Hacziyle İlişkisi”, 2009, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, ss. 1269-1290.

Saymen F H/ Elbir H K, Türk Eşya Hukuku Dersleri, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1963.

Sirmen L, Eşya Hukuku, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.

Sonkurt M, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin İhtiyaç Sebebiyle Sona Ermesi”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Diyarbakır, 2018.

Thurnherr C, Sachenrecht Art. 641-977 ZGB, CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Schulthess Juristische Medien AG, 2016.

Tuor P/ Schnyder B/ Schmid J/ Rumo-Jungo A, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 13. Auflage, Zürich, 2009.

Velidedeoğlu H V/ Esmer G, Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı, 2. Bası, İstanbul, 1956.

Yavuz C, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Beta, İstanbul, 2014.

Wieland C, Ayni Haklar Kısım II, T.C. Adalet Bakanlığı Yayın Müdürlüğü, Ankara, 1946.