

## TÜRK HUKUKUNDA OTURMA HAKKI

Özge Tuçe GÖKALP<sup>1</sup>

### ÖZET

İrtifak hakkı aynı bir hak olup, hak sahibine o eşyadan yararlanma yetkisi verir. Ancak hak sahibine tanıdığı bu yetki sınırlıdır. Medeni Kanunumuz irtifak türlerini taşınmaz lehine irtifak hakkı, intifa hakkı, oturma hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı ve diğer irtifaklar olarak belirlemiştir. Söz konusu bu irtifaklar sınırlı sayıda (numerous clausus) olup, bunların dışında irtifak hakkı kurmak mümkün değildir. Makalemizde irtifak haklarından biri olan oturma (sükna) hakkı ayrıntılı bir şekilde ele alınmıştır. En geniş yetkileri veren mülkiyet hakkından ve diğer aynı haklardan farkları ortaya konmuştur. Oturma hakkının konusu, çeşitleri ve sona erdiren haller kısaca izah edilmeye çalışılmıştır. Konu incelenirken Yargıtay kararlarına da yer verilerek, uygulamada ki durum ortaya konmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Sükna, Oturma hakkı, irtifak, intifa.

### THE RIGHT OF HABITATION IN TURKISH LAW

#### ABSTRACT

It is a kind of easement rights, the right holder shall authorize the use of the goods. However, this authority is limited to the rights granted to the owner. Civil law on the types of easements in favor of the immovable easement, usufruct, right of residence, top right, right, and other irtifaklar identified as the source. İrtifaklar such that a limited number of (numerous clausus) and outside it is not possible to establish appurtenances. In this article, which is one of the rights of easement seating (habitation) are discussed in detail right. Property rights and other real rights in the broadest powers of the differences that have been revealed. Sitting right in, types, and briefly tried to explain the circumstances that ended. Topics also included reviewing the decisions of the Supreme Court, in practice, the situation is revealed.

**Keywords:** right of habitation, right of residence, right of easement, usufruct

#### Giriş

Oturma hakkı, Türk Medeni Kanunumuz'un 823-825. maddelerinde düzenlenmiştir. Buna göre, bir binanın tamamında veya bir bölümünde, bir kişiye oturma hakkı veren, konut olarak ondan yararlanma hakkı veren bir irtifak hakkıdır<sup>2</sup>.

Oturma hakkı, şahsın kişiliği ve kişisel ihtiyaçları nazara alınarak sadece o kişinin ihtiyaçlarını gidermek amacı ile onun lehine kurulabilen bir irtifak hakkıdır<sup>3</sup>. Bu sebeple eşyaya bağlı olarak kurulamamaktadır<sup>4</sup>. MK madde 823/f.2 emredici bir hüküm olduğundan, bu hakkın başkasına devri ve mirasçılara intikali mümkün değildir.

MK madde 823/f. 3 de kanunda aksine bir düzenleme olmadığı sürece intifa hakkına ilişkin hükümlerin oturma hakkına da uygulanacağı belirtilmiştir. Oturma hakkı, daraltılmış bir intifa hakkı

<sup>1</sup> Öğretim Görevlisi, Kırklareli Üniversitesi, Lüleburgaz MYO, ozge\_tuce@hotmail.com

<sup>2</sup> Bkz., 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 823. maddesi.; Roma Hukukunda şahsi irtifaklar, ususfructus (intifa hakkı), habitatio (sükna hakkı), usus (kullanma) ve operae servorum vel animalium (köle ve hayvanların hizmetleri üzerindeki irtifak hakları) şeklinde verdikleri yetkinin kapsamı açısından dörde ayrılmaktaydı. Habitatio'nun, klasik hukukçular tarafından ususfructusun veya usus'un bir alt türü olduğu tartışılmıştır. Iustianus döneminde, habitatio'nun ayrı bir şahsi irtifak hakkı olduğu kabul edilmekte ve habitatio, nev'i şahsına münhasır bir hak olarak nitelendirilmekteydi. Medeni Kanunumuzda olduğu gibi Roma hukukunda da habitatio'nun tesisi, korunması ve sona ermesi hakkında ususfructus hakkındaki düzenlemeler uygulanmaktaydı. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. ERDOĞMUŞ, B., Roma Eşya Hukuku, İstanbul, 2000, s. 110-115.

<sup>3</sup> AKİPEK, J. G., Türk Eşya Hukuku (Sınırlı Aynı Haklar), Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayını, Yayın No: 350., Ankara 1974, s. 116.

<sup>4</sup> AYBAY, A/HATEMİ, H., Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1981, s. 173.

niteliğinde olduğu için intifa hakkı ile ilgili konan hükümler oturma hakkına da uygulanmaktadır<sup>5</sup>. Oturma hakkı, intifaya benzemekle beraber, ondan ayrıldığı yönleri de vardır. Şöyle ki intifa hakkı sahibine kullanma ve yararlanma yetkisi veren, intifa konusu üzerinde tam bir istifade hakkı veren, malikte sadece çıplak mülkiyeti bırakan bir hak iken oturma hakkı ise sahibine sadece oturma yetkisi veren, orayı, konut ihtiyacını gidermek için kullanma yetkisi veren bir haktır<sup>6</sup>. Ancak bazı ikinci derecede intifa hakları oturma hakkı ile birleşebilir<sup>7</sup>.

Yine intifa hakkının kullanımının bir başkasına devri mümkündür. Çünkü MK madde 806/f. 1 bu hususa izin vermektedir. Ancak oturma hakkı bu noktada intifa hakkından ayrılmakta ve oturma hakkı, sahibine, kişisel ihtiyacını karşılaması için bir binada oturabilme imkanı tanıdığı için bu hakkın kullanımının bir başkasına devrine imkan vermemektedir<sup>8</sup>. Hakkın kullanımının bir başkasına devrine imkan tanımayan Kanun, bu sebeple, oturma hakkı sahibi tarafından binanın kullanılmayan bölümlerinin kiraya verilmesine de müsaade etmemektedir<sup>9</sup>.

Kira sözleşmesinde kiraya veren bir bedel karşılığında kira konusu malını, kullanmak üzere bir başkasına devretmektedir. Ancak bu sözleşme şahsi bir hak doğurur ve kiralanan mal başkasına temlik edilirse, kira akdi yeni malike karşı ileri sürülemez. Ancak kira sözleşmesi tapuya şerh edilirse, etkisi kuvvetlendirilmiş olur ama yine aynı hak niteliğini alamaz. Ama başkasına ait malda oturarak faydalanmak, sınırlı bir hak ile kurulursa bu durumda oturma hakkı söz konusu olur. Oturma hakkı, aynı bir hak olması ve dolayısıyla herkese karşı ileri sürülebilmesi sebebiyle kiradan ayrılır<sup>10</sup>.

Kanuna baktığımızda oturma hakkının bir binanın tamamı ya da bir bölümü üzerinde yalnız **oturma** yetkisi verdiği görülmektedir. Bu sebeple, binanın işyeri olarak kullanılması için oturma hakkının kurulması mümkün değildir<sup>11</sup>.

Oturma hakkının şahsi bir irtifak hakkı olduğunu belirtmiştik. Şahsi irtifak kelimesinden anlaşılması gereken söz konusu hakkın sadece kişi lehine kurulabilmesi, eşya lehine kurulmasının mümkün olmamasıdır<sup>12</sup>. Kişi ile kastedilen gerçek kişi ve tüzel kişidir. OĞUZMAN, oturma hakkının şahsen kullanılması gereken bir hak olması sebebiyle tüzel kişi lehine kurulmasının mümkün olmadığını bu sebeple, oturma hakkının sadece gerçek kişi lehine kurulacağını belirtmiştir<sup>13</sup>. Buna karşılık ERTAŞ, tüzel kişilerin yerleşim yeri yani ikametgah ihtiyacı için de, oturma hakkı kurulabileceğini savunmaktadır<sup>14</sup>.

<sup>5</sup> ERTAŞ, Ş., Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Ankara 2006, s. 477.

<sup>6</sup> OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö./OKTAY-ÖZDEMİR, S., Eşya Hukuku, İstanbul 2004, s. 634.; Mülkiyet hakkından doğan diğer tüm yetkiler malikte kalacağı için gayrimenkulün semerelerinden yararlanma hakkı da malike aittir. Fakat bazı yararlanmaların oturma hakkı sahibine ait olacağına kararlaştırılması da mümkün olabilmektedir. Bkz., AKİPEK, s. 117.

<sup>7</sup> Örneğin, bir bahçeden yararlanma hakkının o bahçe üzerinde oturma hakkı sahibi olan kişiye verilmesi şeklinde olabilir. Yalnız, bu durumda oturma hakkının intifa hakkına dönüşmeyeceğine dikkat edilmelidir. Bkz., ESENER, T., Eşya Hukuku, Ankara 1985, s. 169.

<sup>8</sup> KÖPRÜLÜ, B/KANETİ, S., Sınırlı Aynı Haklar, İstanbul 1983, s. 153.; AYBAY, A/HATEMİ, H, s. 173.; ERTAŞ, s. 477.; Bununla beraber, oturma hakkının niteliği onun intifa hakkına kıyasla daha sıkı bir şekilde oturma hakkı sahibine bağlanmasını gerektirir. Bu sebeple intifa hakkından farklı olarak oturma hakkının kullanılması dahi bir başkasına devredilememektedir. Bkz., AKİPEK, s. 116.

<sup>9</sup> Y. 1.HD., " Oturma hakkı sahibinin taşınmazı yasada tanımlanan anlamda kullanmamış olması, örneğin kiraya verip başkalarını da yararlandırmış olması, değişilen aynı hakkın ortadan kaldırılması sonucunu doğurmaz. Ancak kayıt malikine, bu durumun düzeltilmesi ve yasaya uygun kullanılmasının sağlanması yolunda dava ve talep hakkı verir.." şeklindeki 29.06.1992 tarihli, 3800/8631 sayılı kararı için bkz., OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö./OKTAY-ÖZDEMİR, S, s. 636., dpn: 403.

<sup>10</sup> ESENER, s. 169.; SAYMEN, H/ELBİR, H. K., Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1963, s. 492-493.

<sup>11</sup> KÖPRÜLÜ, B/KANETİ, S, s. 155.; AKİPEK, s. 117.

<sup>12</sup> FEYZİOĞLU, F. N/DOĞANAY, Ü/AYBAY, A., Eşya Hukuku Dersleri, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1968. s. 201.

<sup>13</sup> OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö./OKTAY-ÖZDEMİR, S., s. 635.

<sup>14</sup> ERTAŞ, s. 477.; ÖZTAN, B., Medeni Hukukun Temel Kavramları, Ankara,2009. s.885.

### OTURMA HAKKININ KONUSU

Oturma hakkı, intifa hakkından farklı olarak, sadece gayrimenkuller üzerinde ve bunlar içinde de sadece oturulmaya elverişli olanlar üzerinde kurulur. Bu sebeple intifa hakkından farklı olarak müşterek mülkiyet payları üzerinde oturma hakkı kurulamamaktadır<sup>15</sup>

Lehine oturma hakkı kurulan kişinin söz konusu bu hakkını kullanabilmesi için içinde oturulabileceği, konut gereksinimini karşılayabileceği bir binanın söz konusu olması gerekir. Bu ifadeden oturma hakkının konusunu, üzerinde bina bulunan taşınmazların oluşturduğunu söylemek mümkündür. Bu yüzden oturmaya elverişli olmayan yerlerde oturma hakkı kurulamaz<sup>16</sup>. Bununla beraber şu an için taşınmazın üzerine bina inşa edilmemiş olmasına rağmen üzerine bina inşa edileceği kesin olan taşınmazlar üzerinde de oturma hakkı kurulabilir<sup>17</sup>.

Tapuya sürekli ve bağımsız bir hak olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerinde de oturma hakkı kurulabilecektir<sup>18</sup>.

### OTURMA HAKKININ ÇEŞİTLERİ

Oturma hakkı, hak sahibine binanın tamamından ya da bir bölümünden oturmak suretiyle yararlanma imkanı vermek ile beraber söz konusu bu yararlanma iki şekilde gerçekleşmektedir.

#### 1. Münhasır Oturma Hakkı<sup>19</sup>

Oturma hakkı sahibinin binanın tamamından **münhasıran** ve **bağımsız** olarak yararlanması için kurulabileceği gibi, münhasıran ve bağımsız olarak oturma yetkisi binanın tamamında değil sadece bir bölümü için de kurulabilir<sup>20</sup>. Bu durumda dikkat edilmesi gereken husus, söz konusu kısmın oturulmaya elverişli olması, hak sahibinin konut ihtiyacını gidermeye elverişli olmasıdır. Hak sahibi aksi kararlaştırılmadıkça ailesi ile birlikte oturabilir<sup>21</sup>.

#### 2. Müşterek Oturma Hakkı<sup>22</sup>

Hak sahibinin binada, bir bölümünde veya bazı odalarında malikle birlikte oturması suretiyle bir yarar sağlayacak şekilde de oturma hakkı kurulabilir. Buna birlikte istifade adı verilir<sup>23</sup>. Bu çeşit oturma hakkında hak sahibi, genelin kullanımına ayrılan mutfak, çamaşırhane, merdivenler gibi yerleri ortaklaşa kullanır<sup>24</sup>.

#### 3. Karışık Oturma Hakkı

Burada, hak sahibine gayrimenkulün belirli bir kısmını ya da belirli odalarını müstakil olarak, diğer bölüm ve odaları ise malikle birlikte kullanma yetkisi verir<sup>25</sup>.

<sup>15</sup> AKİPEK, s. 118; Öztan, s.886.

<sup>16</sup> AYİTER, s. 164.; Çünkü hak sahibi, hakkın konusunu teşkil eden yerde ikamet yetkisine sahip olacaktır. Bkz., FEYZİOĞLU, F. N/DOĞANAY, Ü/AYBAY, A, s. 201.

<sup>17</sup> OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö./OKTAY-ÖZDEMİR, S, s. 635.

<sup>18</sup> OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö./OKTAY-ÖZDEMİR, S, s. 635.; Ayrıca, malik kendi lehine kendi gayrimenkulü üzerinde de bir oturma hakkı kurabilir. Bu konuda bkz., AKİPEK, s. 119.

<sup>19</sup> ESENER, s 169.; ÖZTAN, s.885-886.

<sup>20</sup> Binanın tamamından münhasır ve bağımsız olarak yararlanma yetkisi karşımıza intifa olarak da çıkabilir, oturma hakkı olarak da çıkabilir. Bu sebeple sözleşmede bu hususunun açıkça belirtilmesinde fayda vardır. Söz konusu yararlanmanın intifa mı yoksa oturma hakkı mı olduğu hususunda şüpheye düşülecek olunursa binanın tamamından tam bir yararlanma imkanının intifa olarak kabul edilmesi gerektiği Alman doktrininde savunulmaktadır. Bkz., OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö./OKTAY-ÖZDEMİR, S, s. 635., dpn., 398.; Bu hususun önemli olmasının sebebi, oturma hakkı sahibinin binanın kullanmadığı kısımlarını kiraya vermesinin mümkün olamamasına karşılık, intifa da hak sahibi, binanın kullanmadığı kısımlarını kiraya verebilmesinde yatmaktadır. Bkz., OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö./OKTAY-ÖZDEMİR, S, s. 635.

<sup>21</sup> AKİPEK, s. 118.

<sup>22</sup> ESENER, s. 169.; ÖZTAN, s. 885-886.

<sup>23</sup> SAYMEN, H/ELBİR, H. K, s. 494.; ESENER, s. 169.; Bir yerin fiilen kullanılabilmesi için o yerin kişinin fiili kudreti altında bulunması gerekir. Bu sebeple oturma hakkı, hak sahibine vasıtasız zilyetlik hakkını da bahşeder. Oturma hakkı, müşterek istifade şeklinde olursa, oturma hakkı sahibi, malikle beraber müşterek zilyet konumunda olurlar. Bkz., AKİPEK, s. 117.

<sup>24</sup> AKİPEK, s. 118.

<sup>25</sup> Karışık oturma hakkında hak sahibi sadece kendisine tahsis edilen yerlerle ilgili olan adi, olağan tamir ve bakım masraflarını yapmak zorundadır. Bu konuda bkz., AKİPEK, s. 118.

Oturma hakkının hangi çeşitte kurulduğunun tespiti giderlerin kime ait olduğunun tespiti açısından önem taşımaktadır.

#### OTURMA HAKKININ KAZANILMASI

Oturma hakkının kazanılması hususunda MK' da her hangi bir düzenleme olmaması sebebiyle MK. m. 823/f. 3 uyarınca intifa hakkının kazanılmasına ilişkin hükümler, oturma hakkının bünyesine aykırı düşmediği sürece, oturma hakkının kazanılması için de aynen uygulanacaktır<sup>26</sup>.

O halde kazanılma ile ilgili söyleyebileceğimiz ilk şey, oturma hakkının devrinin mümkün olmaması sebebiyle tıpkı intifada olduğu gibi devren kazanılamayacağıdır.

Tesisen kurulması mümkün olan oturma hakkının bu hususta intifa hakkından ayrıldığı görülmektedir. Çünkü intifa hakkı, taşınırlar, taşınmazlar, haklar üzerinde kurulabildiği için buradaki kuruluş usulleri değişiklik gösterecektir. Oysa, oturma hakkı sadece taşınmazlar üzerinde kurulabildiğinden burada taşınmaz üzerinde intifa hakkı tanınmasına ilişkin hükümler uygulanacaktır. Bir taşınmaz üzerinde intifa (oturma) hakkı kurulması için tapu kütüğüne tescil gereklidir<sup>27</sup>. Taşınmaz üzerinde oturma hakkı kurma borcu doğuran sözleşmeler, MK. m. 795/ f. 2'nin MK. 706'ya yaptığı gönderme sebebiyle resmi şekle tabidir<sup>28</sup>. Bu arada oturma hakkının kaynağını, intifaya ilişkin hükümlerin oturma hakkına da uygulanabilmesi sebebiyle vasiyetname ve miras sözleşmesi gibi hukuki işlemler oluşturabilmekle beraber daha ziyade sözleşmeler oluşturmaktadır. Bütün bu muameleler, oturma hakkının kuruluşunun hukuki sebebini oluştururlar<sup>29</sup>. Malik, ivazlı ya da ivazsız bir sözleşme ile diğer akit tarafı lehine bir oturma hakkı tesisi eder fakat bunun geçerli olabilmesi için sözleşmenin resmi şekilde yapılıp, tapu siciline tescil edilmesi gerekmektedir<sup>30</sup>.

Medeni Kanunumuz, kanuni intifa hakkının kazanılmasını öngörmüş olmasına rağmen, kanundan doğan bir oturma hakkını öngörmemiştir. Bu sebeple oturma hakkı sadece rızai olarak yapılabilir<sup>31</sup>.

Buna karşılık intifada olduğu gibi oturma hakkında da MK. m. 795/f. 2' deki yollama uyarınca oturma hakkının olağan ve olağanüstü zamanaşımı ile kazanılması mümkün olacaktır. Bu noktada MK. m. 712-713' de ki hükümler uygulama alanı bulacaktır<sup>32</sup>.

Oturma hakkı kurulması borcunu doğuran geçerli sözleşmeye rağmen malik bu borcunu yerine getirmekten kaçınırsa tıpkı intifa da olduğu gibi burada da hak sahibi MK. m. 795/f. 2'nin MK. M. 716'ya yaptığı atıfla mahkemeye başvurup oturma hakkının lehine kararla kurulmasını isteyebilecektir<sup>33</sup>.

<sup>26</sup> AYBAY, A/HATEMİ, H, s. 173.

<sup>27</sup> ESENER, s. 169., AYBAY, A/HATEMİ, H., s. 173.; FEYZİOĞLU, F. N/ DOĞANAY, Ü/AYBAY, A., s. 197.; OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö/OKTAY-ÖZDEMİR, S, s. 609-610.; 14.HD 25.3.1976, 1560E., 1734K.; Y.2. HD.'nin "Oturma hakkı, bir binadan konut olarak yararlanma yetkisi verir. ( TMK m. 823 ) Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır. ( TMK m. 823/3 ) Taşınmazlarda, intifa hakkı tapu kütüğüne tescil ile kurulur. ( TMK m. 795/1 )Bu bakımdan davacının talebi oturma hakkının tapuya tescili isteğini de kapsadığına göre, işin esasının incelenmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru bulunmamıştır. **SONUÇ** : Temyiz, olunan hükmün yukarıda gösterilen sebeple BOZULMASINA" şeklindeki 08.11.2007 T., 2007/12164E., 2007/15412K. sayılı kararı için bkz., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr).

<sup>28</sup> ESENER, s. 169.

<sup>29</sup> Diğer bir ifadeyle, bu muameleler hakkın tescilini istemek konusunda şahsi bir talep hakkı bahşederler. Bkz., AKİPEK, s. 119.

<sup>30</sup> AYİTER, N., Eşya Hukuku, Ankara 1983, s. 162.; aynı yönde, HATEMİ, H/SEROZAN, R/ARPACI, A., Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s. 703.; SAYMEN, H/ELBİR, H. K, s. 493.; ESENER, s. 169. ; FEYZİOĞLU, F. N/DOĞANAY, Ü/AYBAY, A, s. 197.; Sözleşmede oturma hakkının çeşidinin, müşterek oturma hakkında da hak sahibinin kullanacağı bölümlerin gösterilmesi gerekir. Oturma hakkı ivazlı olarak yapılmışsa, bu ücretin de belirtilmesi, miktarının sözleşmeye yazılması gerekmektedir. Zira oturma hakkı, sözleşmeye dayanarak malikin yapacağı yazılı tescil talebinin kütüğe işlendiği anda kurulmuş olur. Tescil, hakkın konusu olan gayrimenkulün, kayıtlı bulunduğu sayfaya yapılır. Bu konuda bkz., AKİPEK, s. 119.

<sup>31</sup> AKİPEK, s. 119.

<sup>32</sup> OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö/OKTAY-ÖZDEMİR, S, s. 611-612.

<sup>33</sup> Bu halde mahkemenin oturma hakkı kurulmasına ilişkin hükmü yenilik doğurucu bir hüküm olup hak sahibi bu hüküm gereği oturma hakkını sicil dışı yani tescilden önce kazanacak olup, yapılacak tescil kurucu değil açıklayıcı nitelik taşıyacaktır. Bkz., OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö/OKTAY-ÖZDEMİR, S, s. 612.

### OTURMA HAKKININ SONA ERMESİ

Oturma hakkını sona erdiren sebepler MK. da düzenlenmemiş olmakla beraber 823. maddenin 3. fıkrası gereği taşınmaz üzerinde intifa hakkını sona erdiren sebepler, oturma hakkının da sona ermesine yol açacaktır.

#### 1.Taşınmazın Tamamen Yok Olması

Taşınmaz, çökme, su baskını gibi sebeplerle yok olursa ya da içinde oturulamayacak derecede harap olursa oturma hakkı sona erer<sup>34</sup>. Ancak taşınmazın sadece bir bölümü yok olmuşsa ve kalan kısım hak sahibinin oturma ihtiyacını karşılamaya yetiyorsa oturma hakkı taşınmazın kalan kısmı üzerinde devam edebilecektir<sup>35</sup>.

<sup>34</sup> AYİTER, s. 162.; Aynı yönde ERTAŞ, s. 475.; SAYMEN, H/ELBİR, H. K, s. 488., FEYZİOĞLU, F. N/DOĞANAY, Ü/AYBAY, A, s. 198.; Alman doktrininde taşınmazın tamamen yok olması ile taşınmaz üzerindeki binanın yanmış, yıkılmış olması halinin birbirinden farklı olduğu, zira taşınmaz tamamen yok olmamakla beraber sadece bina harap olması durumunda taşınmaz üzerinde yük olan oturma hakkını sona erdirmeyeceği, sadece oturma hakkı sahibinin bu hakkını fiilen kullanma imkanını kaybedeceği ileri sürülmüştür. Bu konuda OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö/OKTAY-ÖZDEMİR, S, s. 636., dpn., 402.

<sup>35</sup> SAYMEN, H/ELBİR, H. K., s. 488.; ÖZTAN, s.886.; OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö/OKTAY-ÖZDEMİR, S., s. 612.; ESENER, s. 168.; " *Davacı Vakıflar İdaresi, M. H. Vakfı'nın emaneten yönetildiğini, 66 ada 12 parselde kain yalı ve diğer müstemilatın tarihi ve mimari değeri haiz korunması gerekli 1. sınıf eski eser olduğunu, vakıf evladının süknasına meşrut bulunduğunu; ancak tamir ve ihyasının sağlanabilmesi için kiraya verilmesi gerektiğini ileri sürerek sükna hakkının terkini isteğinde bulunmuş; yargılama sırasında vakfa müteveli atanması nedeniyle dava müteveli eliyle yürütülmüştür. Davaya asli müdahil olarak katılan vakıf evlatları davanın reddini; tamiratın müteveli tarafından yapılması gerektiğini bildirmişlerdir. Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiştir. Karar, asli müdahil ( k. davacılar ) tarafından süresinde duruşma istekli temyiz edilmiş olmakla, duruşma günü olarak saptanan 1 1.10.2005 günü için yapılan tebliğat üzerine temyiz eden vs. vekili Avukat A.B. ile temyiz edilen A. vs. vekili N. geldiler, davetiye tebliğine rağmen diğer temyiz edilenler vekili avukatlar gelmediler, yokluklarında duruşmaya başlandı, süresinde verilen ve kayıt olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra gelen vekillerin sözlü açıklamaları dinlendi, duruşmanın bittiği bildirildi, iş karara bırakıldı, bilahare Tetkik Hakimi U.Ş.'nin raporu okundu, düşüncesi alındı. Dosya incelendi, gereği görüşülüp düşünüldü: **KARAR** : Dava öncesi yaptırılan tespit sonucu Güzel Sanatlar Üniversitesi'nden seçilmiş bilim adamlarının düzenledikleri rapor ve fotoğraflar ile dosyada mevcut yazı, belge ve diğer delillerden; tarihi ve mimari önemi haiz H. Yalısı ve Külliyesinden halen yalnızca divanhane binası ve küçük bir hamamın kaldığı; bunların da yıkılmaya yüz tutmuş halde olduğu, diğer müstemilatın tamamen yıkıldığı, yıkık temeller üzerine müdahillerin ruhsatsız yapılar inşa ettikleri, bu yapıların belediyece yıkımına karar verildiği, karar aleyhine açılan idari davanın reddedilerek kesinleştiği, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 1998 yılından beri süregelen kararlarıyla korumanın uluslararası ve bilimsel ilkelere göre acilen restitüsyon ve restorasyon suretiyle sağlanması, aksi halde eserin tamamen yok olacağı, sorumluluğun tüm yetkili ve ilgililere ait olacağına bildirildiği, vakfın geliri ile restorasyonun yapılamayacağı anlaşıldığından Vakıflar Genel Meclisi Kararı'yla uzun süreli olarak "restore et işlet-devret" modeli ile kiraya verilmesinin uygun olacağına bildirildiği, vakfiyenin incelenmesinde, vakfın bu konuda bir şart öngörmediği, davacı vekilinin 13.04.2005 tarihli dilekçesinde tarihi yalıların yeniden yapılması halinde sükna hakkının acdedeceğini bildirdiği anlaşılmaktadır. Hemen belirtmek gerekir ki, 2762 sayılı Vakıflar Kanunu uyarınca "mülhak vakıflar borçlarını kendi mallarından öderler", vakfın denetimi Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne aittir. Öte yandan 2863 Sayılı Yasanın 57/g-2. maddesi "kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişilerin koruma kurullarının kararlarına uymak zorunda" bulduklarını öngörmektedir. Diğer taraftan Ahkamülevkaf uyarınca vakfın onarımı, diğer vakıf şartlarının yerine getirilmesinden önde gelir ( masarrif-i tamiriyye vezaif ezre makaddemdir. Mesele 411 ). Sahih bir vakıfta vakfedenin şartlarına muhalefet caiz değil ise de vakfın kararıyla aksine hareket mümkündür ( Mesele 165 ). Yine süknası meşrut olan bir vakıf akan gerek müteveli, gerek meşrutunlehi ( yararlanan ) ahara icar edemez. Fakat vakıfça bir müslahat veya zaruret mütehakkık olan suretler müstesnadır ( mesele 394 ).*

MK. m. 798 uyarınca malik yok olan veya tamamen harap olan taşınmazı yeniden yararlanmaya yani oturmaya elverişli hale getirmeye mecbur olmamakla<sup>36</sup> beraber kendi isteğiyle yeniler ise oturma hakkı taşınmazın yeni hali üzerinde tekrar kurulmuş olur, yeniden canlanır<sup>37</sup>.

Malik, taşınmazın harap olması durumunda bir değer elde ederse oturma hakkı bu değer üzerinde devam edecektir<sup>38</sup>.

### 2.Kamulaştırma

Kamulaştırma sonucunda MK. m. 798 f. 2 gereği taşınmaz üzerindeki oturma hakkı, taşınmazın özel mülkiyetten çıktığı anda sona erer. Ancak malikin kamulaştırma karşılığında almış olduğu bir bedel varsa oturma hakkı bu bedel üzerinde devam eder. Sonradan kamulaştırmadan vazgeçilip taşınmaz eski malike bırakılmışsa oturma hakkı taşınmaz üzerinde yeniden kurulmuş olur<sup>39</sup>.

Malik, oturma hakkı ile kayıtlı taşınmazı başkasına devrettiği takdirde oturma hakkı sona ermez, satış oturma hakkı ile yüklü olarak yapılır<sup>40</sup>.

### 3.Mahkeme Kararı

Oturma hakkı sahibi, malike karşı terkin borcu altında olup, terkin talepten kaçınması halinde malik dava yolu ile oturma hakkının terkinini sağlayabilir. Bu durumda oturma hakkı mahkeme kararı ile sicil dışı sona ermiş olur<sup>41</sup>. Burada yapılacak olan terkin, kurucu değil açıklayıcı fonksiyona sahip olacaktır.

### 4.Cebri İcra

Malikin borçları yüzünden, gayrimenkul, oturma hakkı ile yüklü olarak satılabilir. Oturma hakkından önce gelen bir taşınmaz rehnin varlığı durumunda, borç ödenmediği için taşınmazın icra yolu ile

*Uyuşmazlığın çözüme ışık tutan 412. maddesinde de aynen süknası meşrut olan vakıf menzil harap oldukça nazar olunur. Eğer olmenzimin galle-i vakıftan tamiri vakıf tarafından şart kılınmış ise şart-ı vakıf mudbince vakfın galle-i mevcudesinden tamir edilir. Eğer vakıf tarafından bervec-hi mukarrer şart edilmezse veyahut edilip de vakıfta galle mevcut olmazsa o suretlerde süknanın meşrutunlehi ol menzili kendi malinden tamir eder. Meşrutunlehin tamire iktidarı olmadığı veyahut olup da tamirden imtina ettiği takdirde ol menzil re'yi hakim ve marifeti mütevellî ile ücretine mahsuben tamir etmek üzere icar olunur, denilmektedir. Bilindiği üzere, gerek Medeni Kanun'un yürürlüğüne dair yasa ve gerekse Vakıflar Yasası eski mevzuat zamanında tesis edilen hakların yeni yasa döneminde de tanınacağına ilişkin hükümler getirmiştir. Sükna hakkım ilgilendiren hükümler ise özellikle Medeni Kanun'un 718 ( TMK 795 ), 720 ( TMK 796 ), 722 ( TMK 798 ) 723 ( TMK 799 ), 748 ( TMK 823 ) maddelerinde düzenlenmiş, intifa hakkına ilişkin hükümlerin sükna ( oturma ) hakkına da uygulanacağı belirtilmiştir. Anılan yasal düzenlemeler ve yargısal uygulamalarda, sükna hakkının konusu olan yapının tamamen yıkılması halinde kaldırılacağı yönündedir. Yukarıda açıklanan tüm ilkeler ve belirlenen olgular doğrultusunda, somut olay değerlendirildiğinde mahkemece, davanın kabulü ile restore et-işlet-devret modeli ile dava konusu taşınmazın kiralanmasının ve bu sebeple sükna ( oturma ) hakkının kaldırılmasının tespitine karar verilmesinde usul ve yasaya aykırı bir yön ya da isabetsizlik bulunmamaktadır. .... Davacı müdahillerin temyiz itirazları yerinde değildir. Reddiyle hükmün ONANMASINA...”, Bkz., 1.HD., 18.10.2005 T., 2005/9255E., 2005/11186K., www.kazanci.com.*

<sup>36</sup>ERTAŞ, s. 475.; FEYZİOĞLU, F. N/DOĞANAY, Ü/AYBAY, A, s. 198.; SAYMEN, H/ELBİR, H. K , s. 488.; ESENER, s. 168.; Malikin binayı yeniden inşa yükümlülüğü olmadığı için, taşınmazda oturmak üzere bina inşa etmezse, oturma hakkı terkin edilmeden sicil dışı sona ermiş olacaktır ve malikin MK. m. 785'e kıyasen oturma hakkının terkinini talep edebilmesi mümkün olmalıdır. Ancak bu terkinin sadece açıklayıcı bir görevi vardır. Bu konuda bkz., OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö/OKTAY-ÖZDEMİR, S, s. 613., yine s. 636, dpn., 402.

<sup>37</sup> AYİTER, s. 162.; FEYZİOĞLU, F. N/DOĞANAY, Ü/AYBAY, A,, s. 198.; SAYMEN, H/ELBİR, H. K, s. 488.; OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö/OKTAY-ÖZDEMİR, S, s. 613.; ERTAŞ, s. 475., AKİPEK, s. 120.

<sup>38</sup> Örneğin, taşınmazın harap olması nedeniyle haksız fiil tazminatı alınması halinde yada sigortalı olması sayesinde harap olan taşınmazın sigortadan alınan bedel üzerinde oturma hakkı devam edecektir. Bu konuda bkz., AYİTER, s. 162.; Aynı yönde SAYMEN, H/ELBİR, H. K, s. 488.

<sup>39</sup> AYBAY, A/HATEMİ, H, s. 170.; OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö/OKTAY-ÖZDEMİR, S, s. 613.

<sup>40</sup> İBK 14.3.1960 E1, K.3

<sup>41</sup> OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö/OKTAY-ÖZDEMİR, S, s. 613.

paraya çevrilmesi halinde oturma hakkının sona erdirilmesini gerektirebilir. Bu durumda oturma hakkı terkinle sona erecektir<sup>42</sup>.

#### 5.Ölüm, Kararlaştırılan Sürenin Dolması

Oturma hakkı belirli bir süre için tesis edilmediği takdirde hak sahibinin yaşamı boyunca devam edecektir<sup>43</sup>. Ama bu hak, sıkı şekilde kişiye bağlı olduğundan mirasçılara geçmez. Bu sebeple hak sahibinin ölümü üzerine oturma hakkı da ölür<sup>44</sup>. Gerçek kişilerde gaiplik kararı da ölümle aynı sonucu sağladığından, gaiplik kararı oturma hakkını sona erdirir. Ölüm ve gaiplik kararı oturma hakkını terkin dışı sona erdirir, tescil hukuki değerini kaybeder. Bu halde malik tapu memurundan oturma hakkının açıklayıcı fonksiyonu olan terkin talep edebilecektir<sup>45</sup>. Sözleşme ile ya da ölüme bağlı bir tasarrufla meydana getirilen oturma hakkında bir süre kararlaştırılabilir. Sürenin sonunda oturma hakkı da sona erer<sup>46</sup>.

#### 6.Terkin

Taşınmaz üzerinde tescille kurulmuş olan oturma hakkının sona ermesi kendiliğinden sona erme halleri dışında terkin ile gerçekleşir. Söz konusu terkin talep yetkisi oturma hakkı sahibine ait olmakla beraber MK. m. 796 da belirtilen sürenin dolması, hak sahibinin vazgeçmesi ve ölüm halinde, taşınmaz malikine de terkin talep yetkisi tanınmaktadır. Ancak bu üç durumda terkinin aynı fonksiyona sahip olduğu söylenemez<sup>47</sup>.

Şöyle ki, ölüm halinde, oturma hakkı niteliği gereği terkin dışı sona ermiş, yapılan tescil hukuki değerini kaybetmiştir. Bu sebeple yapılacak terkin sadece açıklayıcı niteliktedir. Buna karşılık hak sahibinin vazgeçmesi üzerine yapılan vazgeçme sözleşmesi oturma hakkını terkin dışı sona erdiremez. Terkin için hak sahibinin yazılı terkinine muvafakat etmesi gerekmektedir. Ancak oturma hakkı sahibi vazgeçme sözleşmesi gereği terkin talep borcunu yerine getirmezse, malik vazgeçme sözleşmesine dayanarak doğrudan doğruya tapu memurundan oturma hakkının terkinini talep edemeyecektir. Bu durumda malikin terkin için mahkemeden karar alması gerekecektir<sup>48</sup>.

Oturma hakkı sahibi terkin talep ederse, hak terkin ile sona erecek ve terkin burada açıklayıcı değil kurucu fonksiyona sahip olacaktır<sup>49</sup>.

Sicil dışı kazanılan kanuni intifa hakkı, sebebin ortadan kalkması ile sona ermesine rağmen, MK' da kanuni oturma hakkı öngörülmediğinden bu noktada oturma hakkı intifadan ayrılmaktadır.

#### OTURMA HAKKININ HÜKÜMLERİ

1. Bir sınırlı aynı hak olan oturma hakkı, malik ile hak sahibi arasında sürekli bir borç ilişkisi doğurur<sup>50</sup>.
2. Oturma hakkının içeriği kanunda belirlenmiştir. Buna göre oturma hakkı hak sahibine bir binada veya binanın bir bölümünde oturma yetkisi vermektedir. Bu sebeple oturma dışında elde edilecek bir yarar oturma hakkının asli içeriğine dahil değildir.

<sup>42</sup> OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö/OKTAY-ÖZDEMİR, S, s.614.; " Tarihi daha eski olan rehin hakkı, aynı taşınmaz üzerinde alacaklının izni olmadan daha sonra kurulan irtifak haklarından veya taşınmaz yüklerinden önce gelir. Sonradan kurulan ve rehnin paraya çevrilmesi sırasında daha eski tarihli rehinli alacaklılara zarar veren irtifaklar ve taşınmaz yükleri terkin edilir. Önceki rehinli alacaklının istemiyle irtifak hakları veya taşınmaz yükleri terkin edilen kimselerin, rehinli taşınmazın paraya çevrilmesinde, hakları sonradan tescil edilenlere karşı, satış bedelinden haklarının değerini karşılayan miktarı almak hususunda öncelikleri vardır" Bkz., 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 869.

<sup>43</sup> AYİTER, s. 162.; AYBAY, A/HATEMİ, H, s. 173.; Aynı yönde HATEMİ, H/SEROZAN, R/ARPAÇI, A., s. 702.; ESENER, s. 168.; FEYZİOĞLU, F. N/DOĞANAY, Ü/AYBAY, A, s. 198.;

<sup>44</sup> SAYMEN, H/ELBİR, H. K, s. 487.; ERTAŞ, s. 475.; ESENER, s. 168.

<sup>45</sup> Tüzel kişilerde oturma hakkının kurulabileceği kabul edildiği takdirde Medeni Kanun'un intifaya yaptığı yollama gereği tüzel kişi lehine oturma hakkı ancak yüz yıl için tanınabilecektir. Bkz., OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö/OKTAY-ÖZDEMİR, S, s. 614.; Aynı yönde, AYİTER, s. 162.

<sup>46</sup> SAYMEN, H/ELBİR, H. K, s. 488.; ERTAŞ, s. 475.; ESENER, s. 168.; FEYZİOĞLU, F. N/DOĞANAY, Ü/AYBAY, A, s. 197., Sürenin dolması ile beraber hak kendiliğinden, terkenden önce son bulur. Malik bu durumda açıklayıcı terkinin yapılmasını tapu memurundan talep edebilecektir. Bkz., bu konuda, AKİPEK, s. 113.

<sup>47</sup> OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö/OKTAY-ÖZDEMİR, S., s.614.

<sup>48</sup> OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö/OKTAY-ÖZDEMİR, S., s. 614-615.; Bakınız., SAYMEN, H/ELBİR, H. K, s. 488.; ERTAŞ, s. 475.; ESENER, s. 168.

<sup>49</sup> OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö/OKTAY-ÖZDEMİR, S., s. 615.

<sup>50</sup> HATEMİ, H/SEROZAN, R/ARPAÇI, A, s. 703.; AKİPEK, s. 119.

3. Oturma hakkı, intifa olduğu gibi genel bir faydalanma temin edemez. Sadece evin tamamı veya bir bölümünde oturma, işgal etme yetkisi verir. Bu yetki, bu işgal dar anlamda bir işgaldir. İntifa hakkında olduğu gibi geniş değildir. Şöyle ki, oturma hakkı sahibi söz konusu yerde sadece barınabilecek bunun dışında o yeri örneğin depo, atolye, dersane ve için kullanamayacaktır<sup>51</sup>.

4. Oturma hakkı sahibi, oturduğu yerleri gereği gibi idare etmek, taşınmazın tahsis amacını değiştirmemek, esaslı tamiratın yapılması gerektiği hallerde durumu malike bildirmek ve tadilatın yapılmasına izin vermek, kullanma ile ilgili vergileri ödemekle yükümlüdür<sup>52</sup>.

5. Malik, oturma hakkı tanıdığı hak sahibinin binada oturmasına katlanmakla yükümlü olup, onun oturma hakkından yararlanmasını zora sokacak davranışlardan imtina etmekle yükümlüdür<sup>53</sup>.

6. MK. m. 824 gereği taraflar aksini kararlaştırmadıkları takdirde, oturma hakkı sahibi binada aile fertleri ve hizmet - bakım işlerini yapan personeli ile birlikte yaşayabilir<sup>54</sup>.

7. Oturma hakkının kapsamı, hak sahibinin şahsi ihtiyaçlarına göre belirlenir. Bir binanın belirli bir kısmında, birkaç odasında oturma hakkına sahip olan kişi binanın bu kısımlarını kullanmak için zorunlu olan yerleri yani açıkça kararlaştırılmış olmasına gerek olmaksızın, hakkın kullanımının doğurduğu zorunlu bir sonuç olarak birlikte oturanların ortak kullanımına özgülenen merdiven, tuvalet vs yerleri diğerleri ile birlikte kullanabilecektir<sup>55</sup>.

8. Oturma hakkı sahibinin yalnız veya malikle birlikte oturup oturmamasına göre oturma konusu yerin masraflarının kimin tarafından karşılanacağı tayin olunacaktır. Oturma hakkı sahibi binanın tamamında yada bir kısmında münhasır ve bağımsız olarak oturma hakkı elde etmişse, -pencere camı takılması ya da su musluklarının tamir edilmesi gibi- olağan bakım ve koruma masraflarından kendisi sorumludur. Buna karşılık, oturma hakkı binayı veya bir bölümünü birlikte kullanma, malikle oturma şeklinde ise gerek olağan gerek olağanüstü masraflardan bina maliki sorumludur<sup>56</sup>.

### OTURMA HAKKI İLE İLGİLİ RESMİ SENET ÖRNEKLERİ

#### **Bedelli Oturma Hakkı Kurulması**

BİR TARAFTAN: İbrahim İLGİN: Esat oğlu,

DİĞER TARAFTAN: Ümmü İLGİN: Mehmet kızı,

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bu resmî senedin arka sayfasının özel sütunlarında her türlü nitelikleri yazılı, Kastamonu ili Kurtuluş Mahallesi 150 ada 15 parsel sayılı 500 m2 miktarlı bahçeli kavgir evin tamamı Esat oğlu İbrahim İLGİN adına kayıtlı olup, bu kez, Mehmet kızı Ümmü İLGİN'dan nakten ve peşin olarak almış olduğu **3.150. TL (üç bin yüz elli) liraya karşılık kendisi ve ailesi ile birlikte oturmaya şartıyla** 10 yıl müddetle Medeni Kanunun 823. Maddesi gereğince sükna hakkı tanıdığını ve bu hakkın tescilini istediğini, Mehmet kızı Ümmü İLGİN da iş bu sükna hakkını aynen kabul ettiğini ve bu şekilde tapu siciline tescilini istediğini beyandan sonra; taraflar devamlı, taşınmaz malın geçmiş zamana ait emlak vergisinin ödenmesinden müştereken ve müteselsilen sorumlu olduklarının, 492 sayılı Harçlar Kanununa göre taraflarca bildirilen bu değer emlak vergisi değerine yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi hâlde aradaki farkın Vergi Usul Kanununa göre taraflardan kusur cezası ve gecikme faizi ile birlikte cezalı olarak tahsil edileceği hususunun Tapu Sicil Müdürü tarafından kendilerine bildirildiğini karşılıklı ifade ve beyan ettiler.....

<sup>51</sup> SAYMEN, H/ELBİR, H. K, s. 494.

<sup>52</sup> AKİPEK, s. 120.

<sup>53</sup> Bununla beraber, oturma hakkı sahibi de yükümlülüklerini ağır şekilde ihlal ederek malikin hakkını çekilmez hale getirirse, malik bir tazminat karşılığında oturma hakkının sona erdirilmesini talep edebilecektir. Bkz., bu konuda., ERTAŞ, s. 476.

<sup>54</sup> AYİTER, s. 165.; Oturma hakkı sahibi oturma hakkının kurulması sırasında örneğin bekar olması fakat sonradan evlenmesi halinde ailesini veya sonradan hizmetliye ihtiyaç duyması sebebiyle yardımcı kişileri sözleşmede aksi kararlaştırılmadığı takdirde yanına alma hakkına sahiptir. Bkz. OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö/OKTAY-ÖZDEMİR, S, s. 637.

<sup>55</sup> AKİPEK, s. 117.

<sup>56</sup> ERTAŞ, s. 477.; AYBAY, A/HATEMİ, H, s. 174.; ESENER, s. 169.; AYİTER, s. 165.; OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö/OKTAY-ÖZDEMİR, S, s. 637.; FEYZİOĞLU, F. N/DOĞANAY, Ü/AYBAY, A, s. 201.; Tabi bu husus emredici olmadığı için aksinin kararlaştırılması mümkündür. Bkz., HATEMİ, H/SEROZAN, R/ARPACI, A, s. 703.; SAYMEN, H/ELBİR, H. K, s. 494



**Bedelsiz Oturma hakkı Kurulması**

BİR TARAFTAN : .....

DİĞER TARAFTAN : .....

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Bütün özellikleri bu resmî senedin arkasındaki özel sütunlarında yazılı, İzmit Kemalpaşa Mahallesinde bulunan Ada 40, Parsel 12 numarasını teşkil eden 200 m2 miktarındaki Bahçeli Kagir ev Türer oğlu Ali Sağındık adına kayıtlı iken bu kez, **bedelsiz olarak sadece kendisi ve ailesi ile birlikte oturmak şartı ile** 20 yıl süre ile Mustafa kızı Nursel Döker'e Medeni Kanununun 823 nci maddesi gereğince Sükna Hakkı tanıdığını ve tescilini istediğini; Nursel Döker de bu surette Sükna Hakkını kabul ettiğini ve lehine tescilini istediğini birlikte talep ve beyan ettiler....<sup>57</sup>

**Oturma Hakkı için İstenen Belgeler<sup>58</sup>**

- 1.Oturma hakkı tesis edilecek taşınmazın tapu senedi, tapu senedinin olmaması durumunda taşınmazın ada ve parsel numarasını belirten belge veya malikinin sözlü beyanı,
- 2.Oturma hakkı tesisini isteyen tarafların veya yetkili temsilcilerinin fotoğraflı nüfus cüzdanları veya pasaportları ile temsilciliğe ilişkin belgeler,
- 3.Tarafların son altı ay içinde çekilmiş 6 x 4 cm. büyüklüğünde birer vesikalık fotoğrafları,
- 4.Oturma hakkı mahkeme kararı ile tesis edilecekse kesinleşmiş mahkeme kararı,
- 5.Oturma hakkı evin tümünde değil de bir kısmında kuruluysa hangi kısım üzerinde kurulduğu inşaat projesinde belirlenmeli, proje yoksa bir krokiye bağlanmalıdır.
- 6.Deprem Sigortası aranır.

**SONUÇ**

Oturma hakkı bir evde oturmak için kurulabilir. Bu oturmaktan kasıt ikamet etmektir. Yoksa evin başka bir amaçla kullanımı için (örneğin iş yeri olarak) oturma hakkı kurulamaz. Ayrıca bu hakkın tesisi için taşınmazın tapudaki cinsinin ev (mesken, daire, konut) olması gerekir. İş yerleri (dükkân, mağaza, depo gibi) üzerinde oturma hakkı kurulamaz. Üzerinde bina bulunmayan (bina olsa da cinsi tapuda ev olarak değiştirilmemiş olan) arsa, tarla gibi taşınmazlar üzerinde oturma hakkı kurulamaz.

Uygulamada oturma hakkı kiraya benzemekle beraber aralarında temel farklılıklar bulunmaktadır. Her şeyden önce, oturma hakkı aynı bir haktır, bu nedenle irtifak hakları sütununa tescil edilir. Kira ise şahsi bir hak olduğu için tapu kütüğünde şerhler sütununa (talep olursa) şerh edilir. Oturma hakkı tesisi için tapu sicil müdürlüğünde resmî senet düzenlenir. Kira için ise şekil şartı olmadığından noterde veya taraflar arasında yazılı hatta sözlü olarak yapılabilir. Oturma hakkı sadece evlerde kurulabilir. Oysa tarla, bağ, bahçe, ev gibi taşınmazların kiraya verilmesi mümkündür.

**KAYNAKÇA**

- AKİPEK, J. G. (1974) :** *Türk Eşya Hukuku (Sınırlı Aynı Haklar)*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayını, Yayın No: 350., Ankara.
- AYBAY, A/HATEMİ, H.,( 1981):** *Eşya Hukuku Dersleri*, İstanbul.
- AYİTER, N., (1983):** *Eşya Hukuku*, Ankara.
- ERDOĞMUŞ, B.,(2000):** *Roma Eşya Hukuku*, İstanbul.
- ERTAŞ, Ş.,(2006):** *Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku*, Ankara.
- ESENER, T.,(1985):** *Eşya Hukuku*, Ankara.
- FEYZİOĞLU, F. N/DOĞANAY, Ü/AYBAY, A.,(1968):** *Eşya Hukuku Dersleri*, Fakülteler Matbaası, İstanbul.
- HATEMİ, H/SEROZAN, R/ARPACI, A., ( 1991):** *Eşya Hukuku*, İstanbul.
- KÖPRÜLÜ, B/KANETİ, S.,(1983):** *Sınırlı Aynı Haklar*, İstanbul.
- OĞUZMAN, M. K/SELİÇİ, Ö./OKTAY-ÖZDEMİR, S., (2004):** *Eşya Hukuku*, İstanbul.
- ÖZTAN,B.,(2009):** *Medeni Hukukun Temel Kavramları*, Ankara.
- SAYMEN, H/ELBİR, H. K., (1963):** *Türk Eşya Hukuku Dersleri*, İstanbul 1963.
- Kazancı İçtihad Programı** ([www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr))
- Milli Eğitim Bakanlığı**, Harita-Tapu-Kadastro, İrtifak Hakları, Ankara 2011. ([www.megep.meb.gov.tr](http://www.megep.meb.gov.tr))

<sup>57</sup> Milli Eğitim Bakanlığı, Harita-Tapu-Kadastro, İrtifak Hakları, Ankara 2011. s. 5.-6. ([www.megep.meb.gov.tr](http://www.megep.meb.gov.tr)) (10.10.2012)

<sup>58</sup> Bkz. Dipnot 57., s. 8.