

MEF ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS

İNTİFA HAKKI

YÜKSEK LİSANS
BİTİRME PROJESİ

Görkem Karıcı

Proje Danışmanı: Doç. Dr. Ekrem KURT

İstanbul – 2019

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	i
KISALTMALAR	iii
GİRİŞ	1
I.KAVRAM	2
II.İNTİFA HAKKININ ÖZELLİKLERİ VE AYNİ HAKLAR İÇİNDEKİ YERİ VE ÖZELLİKLERİ	3
A. TAŞINMAZ YÜKÜ (MK. m. 839-849)	3
B. REHİN HAKLARI (MK. m. 850-972).....	4
C. İRTİFAK HAKLARI (MK. m. 779-838)	5
1. Kişiyle kaim irtifak hakları.....	7
2. Eşyaya bağlı irtifaklar	8
3. Düzensiz kişisel irtifaklar	9
III. İNTİFA HAKKININ KAZANILMASI	14
A. TESİSEN KAZANMA	14
B. ASLEN KAZANMA	14
1. Kanuni intifa hakkının kazanılması.....	14
2. İntifa hakkının zamanaşımı ile kazanılması.....	15
3. İntifa hakkının mahkeme kararı ile kazanılması.....	15
IV. İNTİFA HAKKININ HÜKÜMLERİ	16
A. İNTİFA HAKKI SAHİBİNİN HAKLARI	16
1. İntifa konusu mala zilyed olma yetkisi.....	16
2. İntifa konusu malı kullanma yetkisi	16
3. İntifa konusu malın ürünlerini ve gelirlerini elde etme yetkisi.....	17
4. İntifa konusu malı yönetme yetkisi	18
5. Resmi defter tutulmasını talep yetkisi	18
6. İntifa konusu mal üzerinde tasarruf yetkisi.....	19
B. İNTİFA HAKKI SAHİBİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ	19
1. Bakım ve koruma yükümlülüğü.....	19
2. Koruma ve işletme masrafları ile vergileri ödeme yükümlülüğü	20
3. İntifa konusu malı sigorta ettirme yükümlülüğü	21
C. MALİKİN HAKLARI	21
1. İntifa konusu üzerinde tasarruf yetkisi	22
2. Gözetim yetkisi	22
3. Güvence isteme yetkisi.....	23

4. İntifa hakkı sahibinin intifa konusu eşya üzerindeki zilyetliğine son verilmesini talep yetkisi	24
5. Resmi defter tutulmasını talep yetkisi	24
6. Yönetime katılma yetkisi	24
D. MALİKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ	25
1. Özdeğeri koruma önlemleri	25
2. İntifa konusu eşyanın özdeğerine ilişkin önemli giderler	25
3. Alacak üzerinde intifada yönetime katılma	25
V. ÖZEL İNTİFA ÇEŞİTLERİ	26
A. TÜKETİME TABİ EŞYA ÜZERİNDE İNTİFA: GERÇEK OLMAYAN İNTİFA.....	26
B. HAKLAR, ÖZELLİKLE ALACAK ÜZERİNDE İNTİFA.....	26
1. Genel kavram ve hukuki nitelik	26
2. Alacak üzerinde intifa	26
C. MALVARLIĞI ÜZERİNDE İNTİFA.....	27
VI. İNTİFA HAKKININ SONA ERMESİ	28
A. SONA ERME SEBEPLERİ	28
1. Taşınmaz üzerinde intifada	28
2. Taşınır ve alacaklar üzerinde intifada.....	31
B. İNTİFA HAKKININ SONA ERMESİNİN SONUÇLARI.....	32
1. Geri verme borcu	32
2. İntifa konusunun geri verilmesinde hak sahibinin sorumluluğu	33
3. İntifa hakkı sahibinin giderleri talep hakkı	33
4. Söküp alma hakkı	35
SONUÇ	35
KAYNAKÇA	36

KISALTMALAR

a.g.e.	: adı geçen eser
BK.	: Borçlar Kanunu
f.	: fıkra
İİK.	: İcra ve İflas Kanunu
m.	: madde
MK.	: Medeni Kanun
s.	: sayfa
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
vs.	: vesaire

GİRİŞ

İntifa hakkı üzerine pek çok tanımlama yapılmıştır. İlk olarak yapılan bu tanımlardan bazı örneklerle intifa hakkının unsurları üzerinde durmak faydalı olacaktır.

LEEMANN'a göre, "intifa hakkı, belirli bir (gerçek veya tüzel) kişi yararına kurulan, devredilemeyen ve mirasçıya intikal etmeyen, kayıtladığı malvarlığı değerinin bütün yararlarını sağlayan ve bu arada bu malvarlığı değerinin sahibini bütün yararlardan yoksun bırakan aynı hakktır"¹.

WIELAND'a göre, "intifa hakkı, bir eşyanın veya bir malvarlığının sağladığı bütün yararları konu alan, devredilemeyen ve mirasçıya intikal etmeyen bir aynı hakktır"².

TOUR/SCHNYDER/SCHMID'e göre, "intifa hakkı, belirli bir kişi yararına kurulan ve bu kişiye yabancı bir malvarlığı değeri üzerinde tam yararlanma olanağı sağlayan bir irtifak hakkıdır"³.

ÖZEN'e göre, "intifa hakkı, kişi lehine kurulan, devir ve intikal kabiliyeti olmayan bir irtifak hakkı olup, diğer irtifaklardan konusunun genişliği (taşınmaz ve taşınır eşyalar, haklar, malvarlığı intifa hakkına konu olabilirken, diğer bütün irtifaklar sadece taşınmazı konu alabilir) ve sağladığı yetki (intifa hakkının bütün yararları elde etme yetkisi sağlamasına karşılık , diğer bütün irtifaklar belirli bir kullanma veya yararlanma yetkisi sağlar) bakımından ayrılır"⁴.

¹ Leemann, Hans: Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band IV, Das Sachenrecht, II. Abteilung, Bern 1925, Art. 745, N. 1. (Aktaran: Özen, Burak: Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008) s. 20.

² Wieland, Carl: Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Sachenrecht, Band IV (Art. 641-977) Zürich 1909, Art. 745 N. 1. (Aktaran: Özen, Burak: Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008) s. 20.

³ Tuor, Peter / Schnyders, Bernhard / Schmid, Jörg: Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 11. Auflage, Zürich 1995, 788. (Aktaran: Özen, Burak: Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008) s. 20.

⁴ Özen, Burak: Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008, s. 20.

I. KAVRAM

İntifa sözcüğü, “nef’i”, yani menfaat, yarar kökünden türemiştir. Latin dilinde ise “Usus”, (kullanma) “Fructus” (ürünlerinden yararlanma) sözcüklerinin birleşmesiyle oluşan “Ususfructus” tabiri ile ifade olunur.

Gerçekten de intifa hakkı mülkiyete ait temel üç yetki olan “usus”, fructus” ve “abusus” (tasarruf etme, tüketme) yetkilerinden ilk üçünün yani kullanma ve semerelerinden (ürünlerinden) yararlanma yetkisi veren bir aynı haktır.

II. İNTİFA HAKKININ ÖZELLİKLERİ VE AYNİ HAKLAR İÇİNDEKİ YERİ VE ÖZELLİKLERİ

İntifa hakkı mutlak hakların eşya üzerindeki türü olan ayni haklar kapsamında yer alır. Mutlak hakların en büyük özelliği, herkes tarafından ihlale açık olmaları ve bu yüzden de –nisbi haklardan farklı olarak– herkese karşı ileri sürülebilmelerinin olanaklı oluşudur. Nisbi haklar yalnızca hukuki ilişkinin diğer tarafına karşı ileri sürülebildikleri halde mutlak haklar (ve onun eşya üzerindeki türü olan ayni haklar) herkese karşı ileri sürülebilirler.

İntifa hakkının konusu esas itibarıyla eşya'dır. İntifa hakkı taşınır veya taşınmaz mallar üzerinde kurulabilir. Fakat kanun bu hak bakımından ayni hakların gerçek konusunu teşkil eden eşya kavramıyla bağlı kalmamış, intifa hakkının bir hak (alacak hakkı, patent hakkı vb.) veya bir malvarlığı üzerinde de kurulabileceğini kabul etmiştir (MK. m. 794)⁵.

Bilindiği gibi ayni haklar tam ayni hak ve sınırlı ayni haklar olmak üzere ikiye ayrılırlar. Tam ayni hak, mülkiyet hakkıdır. Sahibine kullanma, semerelerinden yararlanma ve tasarruf (tüketme) yetkilerini tam olarak bahşeden haktır bu. Sayılan bu temel yetkilerden bir ya da ikisi eksikse hak yine ayni haktır, ancak bir mülkiyet hakkının varlığından söz edilemez, artık sınırlı bir ayni hakkın varlığı söz konusudur. Sınırlı ayni haklar da irtifak hakları, taşınmaz yükü (gayrimenkul mükellefiyeti) ve rehin hakları olmak üzere üç genel grupta toplanır.

Konumuzu teşkil eden intifa hakkı irtifak hakları içinde yer alır.

A. TAŞINMAZ YÜKÜ (MK. m. 839-849)

Diğer sınırlı ayni hak gruplarından taşınmaz yükünde temel ilke, hak sahibine kullanma veya yararlanma hakkının yanısıra bu hakkı kullanmasına engel olunması halinde doğacak zararın yine taşınmazın değerini icra marifetiyle paraya çevirerek elde edebilme imkanını sağlar. Diğer ifadeyle taşınmaz yükü, sahibine kullanma veya yararlanma hakkının yanısıra güvence de sağlama işlevine sahiptir.

⁵ Aybay, Aydın/Hatemi, Hüseyin: Eşya Hukuku, İstanbul 2014, s. 259.

Bu hak, bir taraftan bir taşınmaz malikini mülkü dolayısıyla hak sahibine karşı bazı edimlerde bulunma borcu altına sokar; diğer taraftan da hak sahibinin bu alacağını, o taşınmazla güvence altına alır. Örneğin, bir taşınmaz maliki hak sahibine, taşınmazı üzerindeki tarımsal işletmesinden süt verme yükümü altına girdiği takdirde, eğer taşınmaz maliki bu yükümünü yerine getirmese, hak sahibi o taşınmazı paraya çevirerek alacağını taşınmazın değerinden elde eder. Şu halde, taşınmaz yükü de rehin gibş eşyanın değerine ilişkin bir haktır⁶.

B. REHİN HAKLARI (MK. m. 850-972)

Rehin hakları taşınır ve taşınmazlar üzerinde ve hatta alacak ve diğer haklar üzerinde dahi kurulabilir. Rehin hakları, alacaklıya ne kullanma ne de semerelerden yararlanma hakkı sağlar. Yani “usus” ve “fructus” yetkisi sağlamazlar. Buradaki yetki, bir koşula bağlı olarak yani borcun vadesinde ödenmemesi halinde icra kanalıyla paraya çevirme imkanı, yani kısıtlı bir tasarruf, tüketme (abusus) yetkisi sağlar. Yani rehin hakları, hak sahibine, alacağını borçludan elde edememesi halinde rehin konusunu icra marifetiyle paraya çevirme ve içinden alacağını alma hakkı sağlarlar. Rehin konusu malın borçluya ait olması şart değildir. Üçüncü kişiye de ait olabilir. Borç ödenmezse rehin konusu mal veya hakkın alacaklıya ait olacağını önceden sözleşmeyle kararlaştırılmasına Türk hukuk sistemi izin vermez. Bu husus “Lex Commissoria Yasağı” şeklinde adlandırılır. Taşınmaz rehni üç türdür. Bunlar ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedir. İpotekli borç senedi ile irat senedinde güvence sağlama maksadının yanında gayrimenkulün değerini tedavül ettirme gibi işlevler de bulunmaktadır.

Taşınmaz rehninin asıl işlevi (fonksiyonu), alacağa bir teminat sağlamaktır. Bunun yanında, modern hukuk tekniği taşınmaz rehnineyeni bir işlev daha bulmuştur; taşınmaz rehni vasıtasıyla taşınmaz değerlerin dolaşım(tedavül) hayatına sokulması mümkün kılınmıştır. Buna, taşınmaz rehninin dolaşım işlevi(tedavül fonksiyonu) denmektedir. Bu yolla taşınmaz değerler, rehinle temin edilmiş bir alacak şeklinde, tıpkı taşınır mallar gibi alışveriş hayatına sokulmaktadır. Rehinle temin edilmiş alacağa bir kıymetli evrak biçimi verilmekte ve bu kıymetli evrakın

⁶ Sirmen, A. Lale: Eşya Hukuku, Ankara 2014, s. 566.

dolaşımı, sonuçta, bunun kaynağını teşkil eden taşınmaz değer de –iktisadi anlamında- tedavülünü sağlamaktadır⁷.

Taşınır rehninin esasını bir taşınır eşyanın bir alacağı güvence altına alması oluşturur. Özüne zarar gelmeden bir yerden bir yere taşınabilen eşyaya taşınır eşya denir. Bunun zıddı da taşınmaz eşyadır. Ancak taşınmaz rehni alanına girmeyen her rehin türü taşınır rehni gibi kabul edilir. Taşınır rehninin temelini teslim şartlı rehin oluşturur. Teslim şartlı rehinde rehin konusu taşınır, ya alacaklıya ya da tarafların uzlaştığı üçüncü bir kişiye teslim edilmesi gerekir. Böylece iyiniyetli üçüncü kişilerin, üzerinde rehin bulunan bir taşınmazı, bu durum bilmeden iyiniyetle iktisap ederek rehni sona erdirmelerinin önüne geçilmeye çalışılmıştır. Ancak teslim şartlı rehlin uygulanması pek çok durumda beklenen faydayı sağlamaz. Örneğin bir öğrenci servis aracı sahibinin banka kredisi ile aldığı aracı bankaya kredi borcunun sona ermesine kadar yıllarca rehin etmesi halinde aracı kullanarak kazanç elde etmesi ve borcunu ödemesi beklenemez. Bu yüzden çok sayıda istisnalar ile taşınır rehninin pek çok türü teslimsiz rehin haline dönüştürülmüştür. Bir kere bir sicile sahip bulunan motorlu araçlar (trafik sicili), iş makineleri (ticaret odalarında tutulan iş makinası sicili), tarım makineleri (ziraat odalarında tutulan ziraat makineleri sicili) gibi sicile rehin tescili yapılarak borçlunun elinden almaksızın taşınır rehnine tabi tutulabilirler. Benzer şekilde ticari işletmeler, hayvan rehni de bir sicile rehin tescili yapılarak ve teslimsiz olarak düzenlenebilmektedir.

C. İRTİFAK HAKLARI (MK. m. 779-838)

İrtifak hakları, hak sahibine başkasının eşyasını kullanma veya hem kullanma ve hem de semerelerinden yararlanma haklarını birlikte bahşeder. Gerçi kullanma ve semerelerinden yararlanma haklarını çeşitli sözleşmeler kurarak da elde etmek mümkündür. Örneğin kira, ürün kirası, ariyet gibi sözleşmeler kişiye başkasının malını kullanma ve/veya semerelerinden yararlanma hakkını bahşederler. Ancak bunlar sözleşmeden doğar ve hak sahibi yararına nisbi bir hak, bir alacak hakkı doğururlar. Alacak haklarının ise sadece borçluya karşı ileri sürülebilmeleri söz konusu olduğundan bunların üçüncü kişilere karşı güvencesiz oldukları kolayca anlaşılır. Mesela A, bisikletini B'ye kiralayıp ve henüz kira süresi dolmadan C'ye

⁷ Aybay, Hatemi: a.g.e., s. 271.

satsa, B sahip olduğu kullanma alacağını yalnızca A'ya karşı ileri sürebileceğinden, bisikletin kendisine teslimini isteyen C'nin mülkiyet hakkına karşı ileri süremez ve onun teslim isteğine boyun eğmek zorunda kalır. Diğer ifadeyle üçüncü kişilerin hak taleplerine karşı yeterli güvenceye sahip olmaz. Oysa B, bisikleti kiralamak yerine örneğın aynı kira süresi için bir intifa hakkı tesis etseydi, bu sınırlı da olsa bir aynı hak teşkil edeceği için, bisikleti A'dan satın almış bulunan C'nin mülkiyet hakkına karşı dahi intifa hakkını ileri sürebilecektir. İntifa hakkı irtifak hakları içinde yer alır, dolayısıyla bir sınırlı aynı hak oluşturur.

Başka deyişle irtifak hakkının asli içeriği, hak sahibine tanınan kullanma ve yararlanma yetkileri olmalı, fakat bu yetkilere bağlı olarak ve çoğu kez bunların kullanılmasını kolaylaştırmak amacıyla malikten bazı işlerin yapılmasını, bazı şeylerin verilmesini isteme hakkı da tanınmış olmalıdır. Öyleyse bu asli içeriğe göre ikincil derecede kalan ve fer'i nitelikte olan edim, malikin kaçınma veya katlanma ödevine ilişkin, az çok onu tamamlayan, onunla aynı nitelikte olan bir borç olmalıdır. Örneğın malik, bir geçit irtifakında hak sahibinin anayola çıkışını kolaylaştırmak üzere geçiş yolunu tamir etmeyi; bir üst hakkında yapılan binanın kaloriferlerini yakmayı; bir kaynak irtifakında hak sahibi için kaynaktan belirli miktarda su çekmeyi taahhüt etmeyi irtifak hakkının iç içeriğine sokabilir. Çünkü bütün bu örneklerde görüldüğü üzere, irtifak hakkının asli ve belli başlı içeriği, malikin kaçınma veya katlanma ödevinden oluşmaktadır⁸.

İrtifak hakları, MK.'da sınırlı sayı ve tipe bağlılık esasına göre düzenlenmiştir. Böylece, kanunda öngörülmeyen bir irtifak hakkı yaratılamayacağı gibi, kanunda düzenlenen irtifak hakları da ancak kanundaki deyim yerindeyse standart kalıba göre düzenlenebilir. Ancak kanunun izin verdiği sınırlar içinde değişikliklerle kurulabilir.

İrtifak hakları kişiyle kaim irtifak hakları, eşyaya bağlı irtifak hakları ve düzensiz kişisel irtifaklar olmak üzere üç türe ayrılır.

⁸ Akıntürk, Turgut: Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 639.

1. Kişiyile kaim irtifak hakları

Bunlar iki tanedir. İntifa hakkı ve oturma (sükna hakkı).

Mamafih taraflar, sözleşmeleriyle kanunda öngörülen bazı kişiyile bağılı irtifak haklarına da devredilemeyen kişiyile bağılı irtifak hakkı mahiyetini verebilirler (MK. m. 826, 837)⁹.

a. İntifa hakkı

Sınırlı aynı hakların içinde irtifak hakları grubunda yer alır. Hak sahibine kullanma ve semerelerden yararlanma hakkı sağlar. Yani hak sahibi, intifa süresince bizzat eşyayı kullanır ve –aksi kararlaştırılmamışsa- başkasına kullanırabilir, varsa medeni (hukuki) ve doğal ürünlerinden yararlanır/yararlandırır. Diğer bütün irtifak hakları yalnızca taşınmazlar üzerinde kurulabilirken, intifa hakkı taşınmazların yanı sıra taşınırlar, alacaklar, diğer haklar ve hatta malvarlığı (mamelek) üzerinde dahi kurulabilir. İntifa hakkı özünde bir sınırlı aynı hak olmakla birlikte, mülkiyetten sonra en geniş yetkileri sağlayan aynı haktır. Yani malı kullanır ve semerelerinden yararlanır ancak malın özdeğerini yok edemez. Diğer ifadeyle malı sarf edip tüketemez. Yani malın mülkiyetini devir edemez, maddeten malı yok edemez. Otomobili kullanır, aksi kararlaştırılmamışsa kiraya verip semeresinden (kirasından) yararlanır, ancak elden çıkaramaz, tahrip edemez. Olağan kullanım aşınmasından, eskimesinden, amortismanından sorumlu olmaz. İntifa hakkı oturma hakkı ile birlikte kişiyile kaim (kişiyile bağılı) irtifaklardandır. Başkasına devredilemez, miras yoluyla da geçmez. İntifa hakkının süreli olarak kararlaştırılması mümkündür. Süresiz olarak kurulursa hak sahibinin gerçek kişi (insan) olması durumunda bunun hayatının sonuna kadar devam eder. Tüzel kişi lehine de intifa hakkı kurulabilir. Tüzel kişiliğin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde henüz intifa süresi dolmamış olsa bile intifa hakkı sona erer. İntifa hakkı kural olarak bir sözleşme ile doğar. Taşınmaz üzerindeki intifa hakkının doğması için intifa hakkını kuran sözleşmenin tapu memuru huzurunda kurulan bir sözleşmeye dayanması ve hakkın tapu kütüğünün irtifaklar sütununa tescil edilmesi gerekir. Sürenin dolması halinde veya intifa hakkı sahibinin süresinden önce ölmesi halinde ise hak kendiliğinden sona ermiş olur ve tapu

⁹ Akıntürk, Turgut: a.g.e., s. 645.

kütüğündeki tescil tapu memuru tarafından re'sen veya malik tarafından yönelen bir talep üzerine terkin edilmesi gerekir.

b. Oturma (Sükna) hakkı

Oturma hakkı Medeni Kanunda ayrıntılı olarak düzenlenmemiştir ve Kanunda hüküm bulunmayan hallerde intifa hakkı hükümlerinin buna da uygulanması gerekir. Oturmaya elverişli bir binanın tamamında veya kullanmaya elverişli bir bölümünde oturmayı (iskan olmayı) hedef tutar. Gerçi bu sonuca kira sözleşmesiyle de ulaşmak mümkündür. Ancak oturma hakkı, bir alacak hakkı sağlayan kira sözleşmesinden farklı olarak aynı bir hak sağladığı için ondan farklı olarak herkese karşı ileri sürülebilir. Böylece üzerinde oturma hakkı bulunan bir gayrimenkul üçüncü kişiye satılsa bile bu üçüncü kişi MK. m. 1023'e göre kamuya açık olan tapu sicilindeki üst hakkı tescilini bilerek taşınmazı edinmiş sayılacağı için taşınmazın mülkiyetini oturma hakkı ile yüklü olarak edinmiş demektir ve buna katlanmak mecburiyetinde kalır. Oturma hakkı bir bakıma minyatür bir intifa hakkına benzetilebilir. İntifa hakkı daha geneldir. Oysa oturma hakkı, oturmaya elverişli bir bina veya bunun oturmaya elverişli bir kısmında oturma, iskan olma hakkı ile sınırlıdır. Tıpkı intifa hakkı gibi kural olarak tapu memuru huzurunda düzenlenecek resmi sözleşme ve bunun tapu kütüğünün irtiaklar sütununa tescil edilmesi ile doğar. Süre dolunca veya yararlanan gerçek kişinin ölümüyle yahut tüzel kişiliğin sona ermesiyle kendiliğinden sona erer. Sona eren bir oturma hakkı talep üzerine veya re'sen tapu memuru tarafından Tapu Sicili Tüzüğü hükümlerine göre terkin edilir. Oturma hakkı başkasına devrelimeyeceği gibi miras yoluyla geçmesi dahi mümkün değildir. Bu özelliğinden dolayı, tıpkı intifa hakkı gibi, kişiyle kaim irtifak hakları içinde yer alır.

2. Eşyaya bağlı irtifaklar

İntifa ve oturma hakkı dışında kalan bütün irtifak hakları eşyaya bağlı olarak kurulabileceği gibi düzensiz kişisel irtifak tarzında da kurulabilir. Eşyaya bağlı irtifak demek, kurulan irtifak hakkının sahibinin gerçek veya tüzel kişi olarak değil, bir başka eşyanın sahibi olarak tanımlanması demektir. Kişisel irtifaklarda hak sahibi şahıs olarak belirli iken eşyaya bağlı irtifaklarda hak sahibi belirli bir kişi olmak

yerine, belirli bir taşınmazın maliki her kimse odur. Örneğin 15 sayılı parsel üzerindeki kaynaktan yararlanma hakkı (kaynak irtifakı), 16 sayılı parselin sahibi her kimse o kişiye tanınmış olabilir. Dolayısıyla iki taşınmazın varlığı söz konusudur: Yararlanan taşınmaz ve yüklü taşınmaz. Örneğimizdeki yararlanan taşınmaz 16 numaralı parselin malikidir. Bu parselin malikinin satış, bağış, mal değişimi (trampa), miras vb. gibi bir nedenle değişmesi halinde, yeni malik başkaca hiçbir işleme gerek kalmaksızın eşyaya bağlı olarak kurulmuş bulunan kaynak irtifakının da yeni sahibi olacaktır. Eşyaya bağlı irtifakların, ait oldukları (yararlanan) taşınmazın mülkiyetinden ayrı olarak devir edilmeleri mümkün değildir. Ancak miras yoluyla geçmeleri mümkündür. Bu yönüyle eşyaya bağlı irtifaklar bağımsız değildir, yararlanan taşınmaza bağlıdırlar. Bağımsız olmadıkları için de bağımsız ve sürekli hak teşkil edemezler ve tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya tescil edilmeleri mümkün olmaz. Eşyaya bağlı irtifaklar da kural olarak tapu memuru önünde re'sen düzenlenecek resmi sözleşmenin tapu memuru tarafından yüklü taşınmazın tapu kütüğündeki sayfasında yer alan irtifaklar sütununa tescil ile doğarlar. Eşyaya bağlı irtifaklar, diğer bütün irtifaklardan farklı olarak yararlanan taşınmazın tapu kütüğündeki sayfasının irtifaklar sütununa da tescil edilirler. Ancak bu ikinci tescil teknik anlamda bir aynı hakkı doğurucu tescil olmayıp, bilgilendirici bir etkiye sahiptir, hakkın doğumuna etkili değildir. Bu iki tescilden yüklü taşınmazın sayfasında gerçekleştirilen tescilin önüne “mükellefiyet” anlamında büyük “M” harfi konulurken, yararlanan taşınmaza yapılan tescilin önüne ise “hak” anlamına gelmek üzere “H” harfi ile işaretleme yapılır. Dolayısıyla kütüğü inceleyen bir kimse eşyaya bağlı irtifakın bir yük mü yoksa hak mı olduğunu kolayca anlayabilir. Yük teşkil eden tescil o taşınmazın değerini düşürürken, hak teşkil eden tescil ise değerini artırır. İntifa ve oturma hakları dışındaki bütün irtifak hakları eşyaya bağlı irtifak haklarının konusunu teşkil edebilir. Bu anlamda üst hakı, kaynak irtifakı, geçit hakkı, mecra irtifakı, manzara irtifakı ve poligon irtifakı eşyaya bağlı tarzda kurulabilir.

3. Düzensiz kişisel irtifaklar

İntifa ve oturma hakları dışındaki bütün irtifaklar eşyaya bağlı tarzda kurulmamışlarsa artık bunlar düzensiz kişisel irtifaklar grubuna girer. Bunlara “düzensiz” sıfatının verilmiş olmasının sebebi, hem eşyaya bağlı ve hem de kişisel tarzda kurulabiliyor olmalarından kaynaklanır.

a. Kural olarak devredilebilen kişisel irtifaklar

Üst hakkı ve kaynak irtifakı, bunları kuran ve tapuda düzenlenen resmi sözleşmede aksi belirtilmemişse başkasına hukuki işlem yoluyla (satış, bağış, mal değişimi vb. yollarla) devredilebilir olmalarından kaynaklanır. Bu irtifakların devredilemeyeceği sözleşmede kararlaştırılmamışsa başkalarına devir yolu açıktır. Bu haklar miras yoluyla da geçebilir. Ancak sözleşmede bunların devri yasaklanabilir. Devri yasaklanmış bir üst veya kaynak irtifakı artık irtifak hakkı sahibine bağlı hale gelmiş ve bağımsız olma özelliğini yitirmiştir. Bağımsızlık özelliğini yitiren bir kişisel irtifakın artık bağımsız ve kişisel irtifak sayılarak tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına tescil edilebilme olanağı da ortadan kalkmış olur. Devri yasaklayan bir hüküm yoksa, süreklilik (süresiz veya en az 30 yıl için öngörölmüş olma hali) koşulu da gerçekleşmişse tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına tescili mümkün hale gelir.

b. Kural olarak devredilemeyen irtifaklar

Üst hakkı ve kaynak irtifakı dışında kalan düzensiz kişisel irtifaklar, yani geçit irtifakı, mecra irtifakı, manzara irtifakı ve poligon irtifakı, bunları kuran ve tapuda düzenlenen resmi sözleşmede devredilebilecekleri kararlaştırılmadıkça başkasına devredilemezler. Ancak sözleşmede bu hakların üçüncü kişilere devredilebilecekleri kararlaştırılabilir. Bu takdirde süreklilik koşulunun da (süresiz olma veya en az 30 yıl için kurulma) gerçekleşmesi halinde bağımsız ve sürekli bir hakka dönüşen bu irtifakların, talep üzerine tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya tescili mümkün hale gelir. Kural olarak devredilemeyen (ve fakat bunun aksi sözleşmeyle kararlaştırılabilen) irtifak hakları dört tanedir: Geçit irtifakı, mecra irtifakı, manzara irtifakı ve poligon irtifakı).

i. Geçit irtifakı

Geçit hakkı, başkasının arazisinden geçmek hakkıdır. Bu hak Medeni Kanununun 748. maddesine göre bir irtifak hakkı olarak tapu siciline tescil edilir.

Bu hak bir şahıs veya taşınmaz lehine kurulabilir. Şahıs gerçek veya tüzel kişi olabilir.

Müşterek mülkiyette bir paydaşın tek başına bu hakkı tesis etmesi mümkün olmayıp, tüm paydaşların işleme katılmaları gerekmektedir. Geçit hakkı, bedelli veya bedelsiz olarak kurulabilmektedir.

Medeni Kanunun "Zorunlu Geçit" başlığını taşıyan 748. maddesine göre, genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan taşınmaz maliki karşılığını tam ödemek koşuluyla komşularının kendisine uygun bir yeri yol olarak bırakmalarını mahkemeden talep edebilmektedir.

Mahkeme bu talep doğrultusunda karar verir ise yolun yeri haritaya bağlanır ve kararın kesinleşmesinden sonra tapu sicilinin irtifak hakları sütununda gerekli tescil yapılır.

ii. Mecra irtifakı

Türk Medeni Kanununa göre; su, gaz, elektrik ve benzerlerinin mecraları, işletmenin bulunduğu taşınmazın dışında olsalar bile, aksine bir düzenleme olmadıkça o işletmenin eklentisi ve işletme malikinin malı sayılır. Kanuna göre, her taşınmaz maliki, uğrayacağı zararın tamamının önceden ödenmesi koşuluyla, su yolu, kurutma kanalı, gaz ve benzerlerine ait boruların, elektrik hat ve kablolarının, başka yerden geçirilmesi olanaksız veya aşırı ölçüde masraflı olduğu takdirde, kendi arazisinin altından veya üstünden geçirilmesine katlanmakla yükümlü olur.

Komşuluk hukukunun gerektirdiği hâller dışında bir taşınmazın böyle bir mecra ile aynî hak olarak yüklenmesi, ancak bir irtifak hakkı kurulması suretiyle olabilir.

İrtifak hakkı, mecra dışarıdan görülüyorsa tapu kütüğüne tesciliyle, dışarıdan görülüyorsa noterce düzenlenecek sözleşmeye dayanılarak mecranın yapılmasıyla doğar.

Bir arazinin suyu öteden beri alt taraftaki araziye doğal bir şekilde akmakta ise, alt taraftaki arazi maliki, üst taraftaki araziden fazla suyun boşaltılması sırasında da bu suları tazminat isteme hakkı olmaksızın kabul etmek zorundadır (MK. m. 743).

Alt taraftaki arazi maliki boşaltma dolayısıyla akan sulardan zarar görmekte ise, gideri üstteki arazi malikine ait olmak üzere, kendi arazisinde yapılacak mecrayla suyun akıtılmasını isteyebilmektedir.

Bataklıkların kurutulması hakkındaki özel kanun hükümleri saklıdır.

Her taşınmaz maliki, uğrayacağı zararın tamamının önceden ödenmesi koşuluyla, su yolu, kurutma kanalı, gaz ve benzerlerine ait boruların, elektrik hat ve kablolarının, başka yerden geçirilmesi olanaksız veya aşırı ölçüde masraflı olduğu takdirde, kendi arazisinin altından veya üstünden geçirilmesine katlanmakla yükümlüdür (MK. m. 744).

Mecra geçirilmesinin kamulaştırma kurallarına bağlı olması hâlinde, bu Kanunun mecralara ilişkin komşuluk hükümleri uygulanmaz.

Mecrayı geçirme hakkı, hak sahibinin istemi üzerine ve giderleri ödemesi koşuluyla tapu kütüğüne tescil edilir.

Yükümlü taşınmaz maliki, kendi menfaatinin hakkaniyete uygun bir biçimde gözetilmesini isteyebilir (MK. m.745).

Arazinin üzerinden geçecek mecralarda olağanüstü durumlar varsa malik, bu mecraların üzerinden geçirileceği arazi parçasının uygun bir kısmının, zararını tam olarak karşılayacak bir bedelle satın alınmasını isteyebilir.

Durum değişirse, yükümlü taşınmaz maliki, mecranın kendi yararına olarak başka bir yere nakledilmesini isteyebilir (MK. m.746).

Yer değiştirme giderleri, kural olarak mecra hakkı sahibine aittir.

Özel durumlar haklı gösterdiği takdirde, taşınmaz maliki de giderlerin uygun bir kısmına katılmakla yükümlü tutulabilir.

iii. Manzara irtifakı

İrtifaklar, hak sahibine tanınan yetkilerin kullanılış tarzına göre olumlu (müspet) ve olumsuz (menfi) irtifaklar olarak ikili bir ayırım içerisinde açıklanabilmektedir.

Olumlu irtifaklarda, hak sahibine, hakkın konusunda zilyetlik sağlanmaktadır. Böylelikle hak sahibi, örneğin üzerinde geçit hakkı kurulan araziden geçme hakkı çerçevesinde araziye girebilmektedir. Bu anlamda, bu tip irtifaklarda hak sahibi olumlu davranışlarla hakkını kullanmaktadır.

Buna karşılık olumsuz irtifaklarda irtifaklarda, hak sahibi eşyada zilyetlik elde etmemekte, sadece malikin mülkiyetin içerdiği bazı yetkileri kullanmasını yasaklama yetkisiyle donatılmaktadır. Bu anlamda, hak sahibi olumsuz davranışlarla hakkını kullanmaktadır. Bunun için manzara (kapatmama) irtifakı örnek gösterilebilir. Manzara irtifakında, örneğin balkonundan seyrettiği manzaranın kapanmasını istemeyen hak sahibine tanınan yetki, sadece hakkın kurulduğu taşınmaz üzerinde manzaranın kapanmasına yol açabilecek müdahalelerin durdurulmasını istemekten ibarettir. Bu hak, sahibine, irtifakla yüklü taşınmaza dilediğince girip çıkma yetkisi vermez. Hattâ onun manzaranın kapanması tehlikesi (müdahale) belirlediğinde bile bunu önlemek için araziye girme yetkisi yoktur.

iv. Poligon irtifakı

İrtifak hakları hak sahibinin belirlenmiş tarzına göre eşyaya bağlı ve kişiye bağlı irtifaklara ayrılmaktadır. Karma irtifaklar denilen hem eşyaya hem de kişiye bağlı olarak kurulabilen irtifaklar da bulunmaktadır.

Karma irtifaklar, hem eşyaya hem de kişiye bağlı olarak kurulabilen irtifaklardır. Üst hakkı, kaynak hakkı gibi haklarla, diğer irtifaklar adıyla düzenlenmiş olan irtifaklar bu ayrıma girerler. Diğer irtifaklar, bir topluluk lehine de kurulabilen, kuruluş belgesinde açıklık yoksa kural olarak üçüncü kişilere devredilemeyen ve mirasçılara geçmeyen irtifaklardır. Poligon irtifakı bu şekilde kurulan bir irtifak hakkıdır.

III. İNTİFA HAKKININ KAZANILMASI

İntifa hakkı devren kazanılamayan bir haktır. Aslen ya da tesisen kazanılır.

MK. 795/I'e göre, "İntifa hakkı, taşınırlarda zilyetliğin devri, alacaklarda alacağın devri, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulur."

A. TESİSEN KAZANMA

İntifa hakkının bir kişiye tesis edilmesi yoluyla kazanılması demektir. Tesisen kazanmanın gerçekleşmesi intifa konusuna göre değişiklik gösteren özel şekil şartlarına sahiptir. Eğer intifa hakkı bir taşınmaz üzerine tesis ediliyorsa, hakkın tesisi için muhakkak tapu siciline tescili gerekmektedir, bu husus taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet mevcutsa taşınmaz üzerindeki paylar için de geçerlidir. Açıklamamız gerekirse, söz konusu pay üzerine tescil edilen intifa hakkı, tapu siciline tescil edilmesi gerekmektedir.

İntifa hakkı bir taşınır üzerine kuruluyorsa, hak sahibine zilyetliğin devri yeterli olmaktadır. Böyle bir durumda da taşınır malın hak sahibine teslimi gerekmektedir ve söz konusu devrin intifa hakkının tesisi için olduğu konusu açıkça anlaşılmalıdır.

Haklar üzerinde intifa hakkı tesisi söz konusu olduğu zaman ise, intifa hakkı tesisini içeren bir devir sözleşmesi yapılmalıdır. Bu nedenle; intifa hakkı yalnızca devredilebilen haklar üzerine tesis edilebilmektedir. Devir sözleşmesinin hakkın devrine ilişkin şekle tabi olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

B. ASLEN KAZANMA

1. Kanuni intifa hakkının kazanılması

Kanuni intifa hakkı kanunda öngörölmüş olan intifa hakkıdır. Taşınmaz üzerindeki kanuni intifa hakkı, tapu kütüğüne tescil edilmemiş olsa bile, durumu bilenlere karşı ileri sürülebilmektedir. MK. 795/III'e göre, taşınmazlar üzerindeki yasal intifa hakkı, tapu kütüğüne tescil edilmemiş olsa dahi, durumu bilenlere karşı

ileri sürülebilir. Buna karşılık tescil edilmiş ise, herkese karşı ileri sürülebilecektir. H herkese karşı ileri sürülebilmesi içinse tapu kütüğüne usulüne uygun bir tescil işleminin yapılması zorunludur. Aksi takdirde, böyle bir hakkın varlığını bilmeden iyi niyetle aynı hak kazanmış sonraki müktesiplere karşı ileri sürülemez. (MK. m. 1023)¹⁰.

Taşınırlarda da zilyetliğin devralınmaması aynı sonucu yaratır (MK. m.763, 988). Ancak Medeni Kanunun sağ kalan eşe intifa hakkını seçme yetkisi veren hükmü ile dördüncü zümreye intifa hakkı tanıyan hükmü 3678 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırıldıkları, 4721 sayılı yeni Medeni Kanunda da yer verilmediği için artık bu anlamda intifa hakkı kazanılmayacaktır¹¹.

2. İntifa hakkının zamanaşımı ile kazanılması

Taşınmaz üzerinde intifa hakkının olağan zamanaşımı ve olağanüstü zamanaşımı ile kazanılması mümkün olabilmektedir. Böyle bir durumda taşınmaz mülkiyetinin zamanaşımı ile kazanılması hükümleri (MK. m. 712, 713) uygulanır¹².

İntifa hakkı taşınırlarda da zamanaşımı ile kazanılabilmektedir. Bu durumda MK. m. 777'nin uygulanması gerekir.

3. İntifa hakkının mahkeme kararı ile kazanılması

Taşınmaz üzerine tanımlanan bir intifa hakkının, sözleşme mevcut bulunduğu halde malik tarafından tesis edilmezse, hak sahibi mahkemeye müracaatla intifa hakkının kendisi lehine tesis edilmesini talep ettiği hallerde gerçekleşen kazanma durumudur. Böyle bir durumda, hak sahibi intifa hakkını mahkemenin hükmüyle kazanmaktadır, tapu siciline yapılacak olan kayıt yalnızca açıklayıcı bir hal almaktadır. Taşınırlar üzerindeki bir intifa hakkı için dava açılması durumunda ise, mahkeme kararıyla birlikte zilyetliğin devredilmesi de gerekmektedir.

¹⁰ Köprülü, Bülent / Kaneti, Selim: Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul 1972-1973, 119; Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: Eşya Hukuku, İstanbul 2017, s. 665.

¹¹ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 665.

¹² Sungurbey, İsmet: İsviçre – Türk Hukukuna Göre İktisabi Müruruzaman, İstanbul, 1956, 144-151; Özen, Burak: a.g.e., s. 126 vd; Sirmen, A. Lale: a.g.e., s. 585.

IV. İNTİFA HAKKININ HÜKÜMLERİ

İntifa hakkının hükümlerini; intifa hakkı sahibinin hak ve mükellefiyetleri ile malikin hak ve mükellefiyetleri olarak gruplandırmak mümkündür.

A. İNTİFA HAKKI SAHİBİNİN HAKLARI

1. İntifa konusu mala zilyed olma yetkisi

İntifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan malı zilyedliğinde bulundurma, yönetme ve kullanma ve ondan yararlanma yetkilerine sahiptir (MK. m. 803/I).

İntifa hakkı sahibi, bu yetkilerin kullanırken iyi bir yönetici gibi özen göstermek zorundadır (MK. m. 803/II).

Rızası dışında kendisinden alınan şeyi, taşınmazlarda el koyanı koyarak, taşınırlarda ise eylem sırasında veya kaçarken yakalananın elinden alarak zilyedliğini koruyabilir. Ancak zilyed, durumun haklı göstermediği derecede kuvvet kullanmaktan kaçınmak zorundadır.

2. İntifa konusu malı kullanma yetkisi

İntifa hakkı sahibinin, intifa konusu maldan tam olarak yararlanması, eşyanın intifa amacına uygun olarak fiilen kullanılması imkanını da sağlamaktadır (MK. m. 803/I).

İntifa hakkı sahibi, malın özdeğerine zarar verecek şekilde kullanamaz. Malın özdeğeri üzerinde fiili tasarrufta bulunamaz.

İntifa konusu taşınmazın ekonomik özgüleme yönünü malike önemli zarar verecek şekilde değiştiremez; özellikle onu yeni bir şekle dönüştüremeyeceği gibi, onda önemli bir değişiklik de yapamaz (MK. m. 817/I).

3. İntifa konusu malın ürünlerini ve gelirlerini elde etme yetkisi

a. Doğal ürünler

Eşyadan yararlanma o malın tabii semerelerini elde etmek yetkisini de kapsamaktadır. MK.'nın 685. maddesi gereğince; bir şeyin maliki onun ürünlerinin de maliki olmaktadır. Ürünler, dönemsel olarak elde edilen doğal veya hukuki ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir. Doğal ürünler, asıl şeyden ayrılıncaya kadar onun bütünleyici parçasıdır.

Aslında MK. 804/I, intifa hakkı sahibine, intifa süresi içinde olgunlaşmış olup da, asıl şeyden henüz ayrılmamış bulunan ürünleri ayırmaya ilişkin aynı etkili bir talep hakkı tanımaktadır¹³. Bu talebi intifa hakkı sahibi herkese ve özellikle de semerelere haciz koyan malikin alacaklılarına ve malikin iflas masasına karşı ileri sürebilir¹⁴.

Böylelikle, olgunlaşan ürünler başkası tarafından koparılmış olsa da, bunların mülkiyeti intifa hakkı sahibine ait olur¹⁵.

Malın ürün niteliğini taşımayan bütünleyici parçaları intifa konusu maldan ayrılırsa, bunlar intifa hakkı sahibine değil, malike ait olur (MK. m. 804/III). Örneğin, bahçe olarak kullanılan taşınmazda sökülen ağaçlar, yıkılan bir evin enkazı malike aittir¹⁶.

b. Hukuki ürünler

İntifa hakkı sahibinin hukuki semereleri elde etme yetkisi de bulunmaktadır. İntifa konusu eşya ise, eşyadan bir hukuki işlem dolayısıyla elde edilen edimler “hukuki semere” adını almaktadır. Örneğin; intifa konusu bir binanın kiraya verilmesi dolayısıyla elde edilen kira bedeli, hukuki bir semeredir.

¹³ Köprülü, Bülent / Kaneti, Selim: a.g.e., s. 135.

¹⁴ Sirmen, A. Lale: a.g.e., s. 610.

¹⁵ Tekinay, Selahattin Sulhi / Akman, Sermet / Burcuoğlu, Haluk / Altop, Atilla: Eşya Hukuku, İstanbul 1989, s. 542.

¹⁶ Köprülü, Bülent / Kaneti, Selim: a.g.e., s. 135.

İntifa konusu eşya ise, eşyadan bir hukuki işlem dolayısıyla elde edilen dönemsel edimler “hukuki ürün”, (MK. m. 685) “medeni ürün “ veya dolayısıyla ürün” olarak adlandırılabilir. Örnek olarak, intifa konusu binanın kiraya verilmesi dolayısıyla elde edilen kira bedeli bu niteliktedir¹⁷.

4. İntifa konusu malı yönetme yetkisi

İntifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan malı zilyedliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerine sahiptir (MK. m. 803/I). Bu konuda malikin muvafakatına gerek yoktur.

İntifa hakkı sahibi, malı bizzat idare edebilir, idareyi bir başkasına yaptırabilir, malı kiraya verebilir veya malın kullanılmasını başka birisine bırakabilir.

İntifa konusunun yönetimi intifa hakkı sahibi için aynı zamanda bir yükümlülüktür¹⁸.

5. Resmi defter tutulmasını talep yetkisi

Malik veya intifa hakkı sahibi, diğerinden giderleri paylaşmak üzere intifa hakkına konu olan malların noterlikçe resmen defterinin tutulmasını her zaman isteyebilir (MK. m. 811).

İntifa konusu malların resmi defterinin tutulması, malların iadesi aşamasında, hangi malların iade edileceği konusunda kolaylık sağlamaktadır. Deftere intifa konusu malların durumu ve nitelikleri açık olarak yazılır¹⁹.

Bir zorunluluk olmamakla beraber, taraflar deftere intifa konusu malların takdiri değerlerini de yazdırabilirler. Bu halde, intifa hakkı sahibi, aksi kararlaştırılmamışsa bu taşınır mallar üzerinde tasarruf yetkisi kazanır (MK. m. 819).

¹⁷ Özen, Burak: a.g.e., s. 281 vd.

¹⁸ Özen, Burak: a.g.e., s.287.

¹⁹ Köprülü, Bülent / Kaneti, Selim: a.g.e., s. 135.; Özen, Burak: a.g.e., s. 425.

6. İntifa konusu mal üzerinde tasarruf yetkisi

İntifa konusu malın özdeğeri malike ait olduğundan, intifa hakkı sahibi malın özdeğerinde tasarruf edemez. Malı başkasına devredemez, üzerinde sınırlı ayni hak da tesis edemez.

Bu kuralın istisnası MK.'nın 819/II. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre; intifa hakkı sahibi, değeri biçilerek kendisine teslim olunan diğer taşınırlar üzerinde, aksi kararlaştırılmadıkça, serbestçe tasarrufta bulunabilir.

Ancak, bu yetkisini kullandığı takdirde, bu şeylerin biçilen değerlerini geri verme sırasında ödemekle yükümlü olmaktadır.

İntifa hakkı sahibinin tasarruf yetkisinin bulunmadığı kuralına , daha önce de işaret edildiği üzere, Medeni Kanununun 819 uncu maddesiyle bir istisna getirilmiştir. Buna göre, tüketilebilen şeylerin mülkiyeti, aksi kararlaştırılmadıkça , intifa hakkı sahibine geçer. İntifa hakkı, sahibi, geri verme sırasında bu şeylerin o günkü değerini ödemekle yükümlü olur. (MK. m.819/I). Dolayısıyla o, söz konusu şeyler üzerinde dilediği gibi tasarruf edebilir. Bu çerçevede bizzat tüketebilir, ivazlı veya ivazsız olarak üçüncü kişilere devredebilir²⁰.

B. İNTİFA HAKKI SAHİBİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1. Bakım ve koruma yükümlülüğü

İntifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan malın muhafazası ve olağan bakımı için gerekli onarım ve yenilemeleri yapmakla yükümlüdür (MK. m. 812).

Malın muhafazası, daha önemli işlerin yapılmasını veya önlemlerin alınmasını gerektiriyorsa; intifa hakkı sahibi, durumu malike bildirmek ve bunların gerçekleştirilmesine izin vermek zorundadır.

²⁰ Ayan, Mehmet: Eşya Hukuku III-Sınırlı Ayni Haklar, Konya 2013, s. 64.

Malikin gereken işleri yapmaktan kaçınması hâlinde intifa hakkı sahibi, bunları onun hesabına kendisi yapabilir.

Malikin, intifa konusu malı kullanılmaya elverişli halde bulundurma yükümlülüğü yoktur. Bu yüzden de kanun malike intifa konusu malın korunması için gerekli önemli önlemleri alma yükümlülüğü yüklememiştir²¹. Malik bu önlemleri almaya yetkili ama yükümlü sayılmamıştır.

2. Koruma ve işletme masrafları ile vergileri ödeme yükümlülüğü

İntifa hakkı konusu olan malın olağan bakım ve işletme giderleri, güvencesini oluşturduğu borçların faizleri, vergi ve resimleri, intifa süresince intifa hakkı sahibine aittir (MK. m. 813).

Vergi ve resimleri malik ödemişse, intifa hakkı sahibi, yukarıda belirtilen esasa göre bunları malike tazmin etmek zorundadır.

Diğer bütün yükümlülükler malike aittir. Ancak, intifa hakkı sahibi bunların yerine getirilmesi için gereken parayı, istemi üzerine malike karşılıksız olarak sağlamazsa; malik, intifa hakkı konusu malı bu yükümlülüklerin yerine getirilmesi için kısmen veya tamamen paraya çevirebilir.

Malvarlığı intifaında, intifa hakkı sahibi bu malvarlığındaki borçların faizlerini ödemekle yükümlüdür. Ancak, durum ve koşullar haklı gösteriyorsa, intifa hakkı sahibi bu yükümlülüğten kurtarılmasını isteyebilir. Bu takdirde intifa hakkı, borçların ödenmesinden sonra kalan kısım üzerinde devam eder (MK. m. 814).

Diğer taraftan, intifa hakkı sahibi sadece malın olağan bakım ve işletilmesi dolayısıyla mala ilişkin bir yükü karşılamak mecburiyetinde olup, malikin mala ilişkin olmayan kişisel borç veya vergilerini ödemekle yükümlü değildir²².

²¹ Köprülü, Bülent / Kaneti, Selim: a.g.e., s. 141.

²² Özen, Burak: a.g.e., s. 337.

3. İntifa konusu malı sigorta ettirme yükümlülüğü

Yerel âdetlere göre iyi bir yönetimin gereği olduğu takdirde intifa hakkı sahibi, malikin lehine malı yangına ve diğer tehlikelere karşı sigorta ettirmekle yükümlüdür. Bu durumda veya intifa hakkının sigortalı bir mal üzerinde kurulmuş olması hâlinde intifa hakkı sahibi, hakkının devamı süresince sigorta primlerini ödemekle yükümlüdür (MK. m. 815).

İntifa hakkı sahibinin intifa konusu eşyayı sigorta ettirme yükümlülüğü olup da bunu yerine getirmezse, malikin bu yüzden uğrayacağı zararları tazminle yükümlüdür. Malik, bu halde intifa konusu eşyayı kendisi sigorta ettirir ve intifa hakkı sahibinden ödediği primlerin tazminini isteyebilir²³.

İntifa konusu eşya için, intifa devam ederken, bir sigorta tazminatı ödenirse, intifa hakkı, malın yerini alan bu tazminat üzerine geçerek devam eder (MK. m. 798/f.2).

C. MALİKİN HAKLARI

İntifa hakkı sözleşmesinde aksine hüküm yoksa veya durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılmıyorsa, intifa hakkının kullanılması başkasına devredilebilir.

Bu takdirde malik, haklarını, devralana karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir. İntifa hakkı malikin hakları Medeni Kanun kapsamında açıklanmaktadır.

Kanun gereğince, malik haklarının tehlikeye düştüğünü ispat eden malik, intifa hakkı sahibinden güvence isteyebilmektedir.

²³ Köprülü, Bülent / Kaneti, Selim: a.g.e., s. 144.

1. İntifa konusu üzerinde tasarruf yetkisi

İntifa konusu üzerinde tasarruf yetkisi malike aittir. Malik intifa konusu eşyanın mülkiyetini devredebilir, üzerinde devir hakkı kurabilir. Ancak bu tasarruf işlemleri intifa hakkı sahibinin haklarını ihlal edemez²⁴.

İntifa konusu malın maliki, intifa konusu mal üzerinde tasarruf yetkisini korumaya devam eder. Bunun sonucu olarak malik, intifa hakkı sahibinden bağımsız bir şekilde malı satabilir, üzerinde rehin hakkı tesis edebilir, malı devredebilir. Ancak malik bu hakkını intifa hakkına zarar vermemek kaydıyla kullanmalıdır.

İntifa hakkı malike, mülkiyet hakkından doğan yetkilerinin büyük bir kısmının hak sahibi tarafından kullanılmasına katlanma ödevi yükler. İntifa hakkıyla hak sahibine tanınan yetkilerin fazlalığı karşısında, malike sadece malın kuru ya da çıplak mülkiyeti kalır. Mamafih mülkiyet hakkında doğan çok önemli bir başka yetki de, yine malike kalmaktadır. Bu yetki, intifa hakkının konusu üzerinde olan mal üzerinde tasarruf işlemleri yapma yetkisidir²⁵.

2. Gözetim yetkisi

Malik, hakkın konusu olan malın hukuka aykırı ya da niteliğine uygun düşmeyen kullanılış biçimine itiraz edebilir (MK. m. 807). Bir başka ifadeyle malik, ona verilen hakkın kullanımını ve malın durumunu takip eder, gerekli durumlarda hak sahibinden hakkını kendine ve mala en az zarar verecek şekilde kullanılmasını isteyebilir. Burada bahsedilen gözetim hakkının nasıl kullanılması gerektiğini, anlaşmazlık durumunda hakim belirleyecektir.

Malike gözetim hakkı tanınması iki temel amaca hizmet edecektir. Malik bu hakkını kullanarak, intifa hakkı sahibinin eşyayı koruyucu nitelikteki önlemleri gereği gibi alıp, almadığını denetleyebileceği gibi, eşyanın korunması için bizzat kendisinin alması gereken önlemler olup olmadığını da farkına varacaktır. Öte

²⁴ Sirmen, A. Lale: a.g.e., s. 615.

²⁵ Akıntürk, Turgut: a.g.e., s. 690.

yandan, intifa hakkı sahibinin eşyayı korumak için aldığı önlemlerin amaca uygunluğunu da, malik, gözetim hakkını kullanmak suretiyle saptayacaktır²⁶.

3. Güvence isteme yetkisi

Haklarının tehlikeye düştüğünü ispat eden malik, intifa hakkı sahibinden güvence isteyebilir (MK. m. 808).

Malik, haklarının tehlikeye düştüğü kanısına varıp, oluşan tehlikeyi ispat ettiği takdirde ise güvence talep etme hakkını haizdir. Eğer intifa hakkı sahibi uygun bir sürede güvenceyi teslim etmezse veya intifa konusu malı hukuka aykırı kullanırsa malik, intifa hakkı sahibinin zilyetliğini sona erdirme hakkına sahiptir.

İntifa hakkının konusu tüketilebilen şey veya kıymetli evrak ise, malik tehlikenin ispatına gerek olmaksızın teslimden önce de güvence isteyebilir. Kıymetli evrakın güvenilir bir yere tevdi edilmesi güvence yerine geçer.

Güvence verilmesi isteğinin şartı, malikin haklarının tehlikede görülmesidir. Malikin itiraz etmesine rağmen , intifa hakkının sahibi intifa konusunu hukuka aykırı kullanmaya devam ederse, malikin haklarının tehlikede olduğu kabul edilebilir.

Tehlikenin doğmasında intifa hakkı sahibinin kusurlu olması veya tehlikeye onun veya malın kullanılmasını bıraktığı kişinin davranışının sebep olması şart değildir²⁷. Objektif olarak bir tehlikenin varlığını malikin ispat etmesi yeterlidir²⁸.

Güvence kişisel veya aynı olabilir. İntifa hakkı sahibi, malike kefil gösterebileceği gibi bir rehin de kurabilir. Kıymetli evrak üzerinde intifada, kıymetli evrakın depo edilmesi yeterli güvence teşkil eder²⁹.

²⁶ Özen, Burak: a.g.e., s. 381.

²⁷ Gürsoy, Kemal Tahir / Eren, Fikret / Cansel, Erol: Eşya Hukuku, Ankara 1984, s. 879.

²⁸ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 854.

²⁹ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 854.

4. İntifa hakkı sahibinin intifa konusu eşya üzerindeki zilyetliğine son verilmesini talep yetkisi

Malik, iki halde, hakimden intifa hakkı sahibinin intifa konusu mal üzerindeki zilyetliğine son verilmesini talep edebilir (MK. m. 810). Şöyle ki; İntifa hakkı sahibi uygun bir süre zarfında, MK. m. 808 uyarınca tespit edilen güvenceyi göstermez veya malikin itirazına rağmen intifa konusu eşyayı hukuka aykırı kullanmaya devam ederse, sulh hakiminin hükmü ile eşyanın dolaysız zilyetliği intifa hakkı sahibinden alınır ve tayin edilecek kayyımaya verilir³⁰.

Burada bir önlem söz konusudur; intifa hakkı sahibinin dolaysız zilyetliğine son verilmiş olur; ancak intifa hakkı sona ermez; devam eder. Kayyım, yeni bir karara kadar intifa konusu malı yönetir. İntifa hakkı sahibi güvence verir ya da hakim artık, malın hukuka aykırı kullanılmayacağı kanısına varırsa, yeni bir kararla zilyetlik intifa hakkı sahibine geri verilir³¹.

5. Resmi defter tutulmasını talep yetkisi

Malik de MK. 811 uyarınca intifa süresi başladığında ve intifa devam ederken intifa konusu eşyanın noterlik tarafından resmi defterinin tutulmasını isteyebilir.

6. Yönetime katılma yetkisi

Alacak üzerinde intifada, alacak hakkı sahibinin alacağın yönetimine katılma yetkisi vardır (MK. m. 820).

³⁰ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 855.

³¹ Köprülü, Bülent / Kaneti, Selim: a.g.e., s. 148 vd.

D. MALİKİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Malik bu hakların yanısıra birtakım yükümlülükler altına da girmektedir. Bu yükümlülükler intifa konusu malın özdeğerini koruma, özdeğere ilişkin giderlerin sağlanması olarak sayılabilir. Eğer alacak hakkı üzerine tahsis edilmiş bir intifa hakkı mevcut ise, alacağın yönetimine katılma hususu hem bir hak hem de bir yükümlülük olarak düzenlenmiştir.

1. Özdeğeri koruma önlemleri

İntifa konusu malın olağan bakım ve koruma önlemlerini aşan önemli işlerin yapılması veya önlemlerin alınması malike aittir. İntifa hakkı sahibinin bu önlemlerin alınması gereğini bildirmesine rağmen, malik bu önlemleri almazsa, intifa hakkı sahibi, malik hesabına gerekli önemli işleri yapabilir (MK. m. 812/f. 2,3).

İntifaya konu olan eşyanın tamamen harap olması durumundaysa malik bunu yararlanılacak duruma getirmeye yükümlü olmadığı için (MK. m. 798) intifa hakkı sahibi harap olmuş eşyayı tekrar kullanıma hazır hale getirirse, masrafları kendisi karşılayacaktır.

2. İntifa konusu eşyanın özdeğerine ilişkin önemli giderler

Eşyanın adi koruma, bakım ve işletim giderleri, güvencesini oluşturduğu eşyaya yüklenen sermaye borcunun faizleri, eşyanın geliriyle karşılanan vergi borcu gibi intifa hakkı sahibinin kanundan veya sözleşmeden doğan ve ödemek mecburiyetinde olduğu yükümlülükler dışında eşyanın gerektirdiği bütün gider ve yükümlülükler malike aittir³².

3. Alacak üzerinde intifada yönetime katılma

Alacak üzerinde intifada alacağı yönetime katılma, alacak hakkı sahibi için bir yetki olduğu kadar bir yükümlülüktür de³³.

³² Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 856.

³³ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 856.

V. ÖZEL İNTİFA ÇEŞİTLERİ

A. TÜKETİME TABİ EŞYA ÜZERİNDE İNTİFA: GERÇEK OLMAYAN İNTİFA

Tüketime tabi eşya, kendisinden amaca uygun olarak yararlanılması tüketilmesiyle mümkün ola taşınır eşyadır³⁴. Yararlanma, eşyanın özdeğerini yok etmekle olur. Bu yüzden normal olarak tüketime tabi eşyanın özdeğerinin (çıplak mülkiyetinin) malikte bırakılarak yararlanma yetkisinin intifa hakkı sahibine verilmesi söz konusu olmaz. Böylece tüketime tabi eşya üzerinde gerçek anlamlı bir intifa hakkı kurulması mümkün değildir. Ancak MK. m. 819 tüketime tabi eşyadan ekonomik olarak yararlanmayı sağlayacak bir özel hukuki yol düzenlemiş ve hükümlerini mümkün mertebeye intifa hakkının hükümlerine yaklaştırmaya çalışmıştır. Buna gerçek olmayan intifa (quasi usus-fructus) adı verilmektedir³⁵.

Gerçek olmayan intifada tüketime tabi eşyanın mülkiyeti, tarafların mülkiyetin devrine ilişkin iradeleri aranmaksızın intifanın kurulmasıyla kanun gereği yararlanan kimseye (intifa hakkı sahibine) geçmektedir³⁶.

B. HAKLAR, ÖZELLİKLE ALACAK ÜZERİNDE İNTİFA

1. Genel kavram ve hukuki nitelik

İntifa hakkı, taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilir. Aksine düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar (MK. m. 794). Yararlanılabilen ve devredebilme olanağı olan tüm haklar üzerinde intifa hakkı kurulabilmektedir.

2. Alacak üzerinde intifa

Alacağı üzerinde bir başkası lehine intifa hakkı kuran kişi alacaklı sıfatını mahafaza eder. Alacağın getirisi ise intifa hakkı sahibine ait olur (MK. m. 805, 820/I).

³⁴ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 13.

³⁵ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 857.

³⁶ Gürsoy, Kemal Tahir / Eren, Fikret / Cansel, Erol: a.g.e., s. 821.

Alacağın yönetimi, alacaklıya ve intifa hakkı sahibine aittir. Fakat taraflar anlaşarak yönetimi içlerinden birine bırakabilirler. Alacak tehlikeye düşerse, alacaklı ve intifa hakkı sahibinden her biri, diğerlerinden iyi bir yönetimin gerektirdiği önlemleri almaya katılmasını isteyebilir (MK. m. 820/III). MK 821/I uyarınca borçlu, borcunu kural olarak alacaklı ile intifa hakkı sahibine birlikte ödemek zorundadır; bu mümkün değilse, hakimin belirleyeceği yere tevdi etmelidir. Eğer borçlu yetkisi olmadan yalnız alacaklı ya da intifa hakkı sahibine ödemişse, bu ödeme kendisini diğerlerine karşı borcundan kurtarmaz³⁷. Alacak intifa süresince ödenmesi gereken bir alacak ise, ödenen anapara üzerinde de intifa hakkı kanun gereği devam eder (MK. m. 821/II). Alacaklı (paranın maliki) ve intifa hakkı sahibi anaparanın güvenilir ve getiri sağlayan bir yere yatırılmasını isteyebilirler (MK. m. 821/III).

C. MALVARLIĞI ÜZERİNDE İNTİFA

Türk Eşya hukuku sistemimizde bütün malvarlığı üzerinde sadece bir işlemle aynı hak kurulamamaktadır. Malvarlığı üzerinde intifa hakkının kurulabilmesi için düzenlenen MK. m. 794 bu kurala bir istisna getirmemektedir. Malvarlığı üzerinde intifa kurabilmek için malvarlığında yer edinen eşya ve haklar üzerinde, tek tek intifa hakkı kurulması gerekmektedir.

Sözleşme veya bir ölüme bağlı tasarruf gereğince mir malvarlığı üzerinde intifa hakkı kurma borcu yüklenebilir. Bu borcun ifası için malvarlığındaki unsurların her biri üzerinde intifa hakkı kurulması gereklidir. Buna karşılık, ölen kimsenin terekesi üzerinde 3678 sayılı Kanundan önce intikal eden miraslarda eşin ve dördüncü zümre mirasçılarının kanuni intifa hakkı, terekeyi teşkil eden mallar üzerinde herhangi bir işleme ihtiyaç olmaksızın ölüm olayı ile kendiliğinden vuku bulurdu. Fakat bu durum tereke alacaklılarının alacaklarını intifa ile yükümlü tereke mallarından almalarına engel olmaz (Mülga 743 sayılı MK. m. 540)³⁸.

³⁷ Sirmen, A. Lale: a.g.e., s. 617.

³⁸ Oğuzman, Kemal: Miras Hukuku Dersleri, İstanbul 1991, s. 101, 351.

VI. İNTİFA HAKKININ SONA ERMESİ

A. SONA ERME SEBEPLERİ

1. Taşınmaz üzerinde intifada

İntifa hakkının sona ermesi de tıpkı kurulması gibi intifa hakkının konusuna göre çeşitlilik gösterir. Taşınmaz üzerine tahsis edilen intifa hakkının sona ermesi için birden fazla neden bulunur. Bunlar; taşınmazın tamamen yok olması, kamulaştırılması, mahkeme tarafından hakkın terkinine (hakkın silinmesine) karar verilmesi, taşınmazın cebri icra yoluyla satılması, hak sahibinin ölmesi veya kişiliğinin sona ermesi (tüzel kişiliğin sona ermesi, gaiplik vs.), hakkın tahsis edildiği sürenin sona ermesi veya hakkın terkin edilmesi gibi sebepler taşınmaz üzerine tahsis edilen intifa hakkını sona erdirir.

a. Taşınmazın tamamen yok olması

Taşınmaz, su basması, çökme gibi bir sebeple yok olursa veya artık yararlanılamayacak şekilde harap olursa, intifa hakkı sona erer (MK. m. 796/f.1). Taşınmazın sadece bir bölümü yok olmuşsa, intifa hakkı taşınmazın geride kalan bölümü için devam etmektedir.

Malik harap olan eşyayı yenileyerek yararlanılacak hale getirmek zorunda değildir. Eğer malik harap olan malı kendi isteğiyle yeniden yararlanılacak hale getirmişse, intifa hakkı yeniden kendiliğinden doğar (MK. m. 798/I). Tamamen harap olan malı intifa hakkı sahibi yararlanılacak hale getirmişse, giderlerini kendisi karşılar³⁹.

İntifa konusu malın yok olması halinde, intifa hakkı, kanun gereği, malikin haksız fiilde bulunarak taşınmazın yok olmasına ya da yararlanılamayacak şekilde harap olmasına sebebiyet veren kişiden aldığı tazminat veya sigorta bedeli üzerinde devam eder (MK. m. 798/II).

³⁹ Köprülü, Bülent / Kaneti, Selim: a.g.e., s. 120.

b. Kamulaştırma

İntifa konusu mal kamulaştırılırsa, kamulaştırılma işlemlerinin tamamlanmasıyla üzerindeki intifa hakkı sona erer ve intifa hakkı kamulaştırma bedeli üzerine geçer (MK. m. 798/II).

Sonradan kamulaştırılmadan dönülmesi sebebiyle taşınmaz eski malike geri dönmüşse, intifa hakkı taşınmaz üzerinde yeniden kurulmuş olur (MK. m. 798/I).

c. Mahkeme kararı

Bir taşınmaz üzerinde, intifa hakkını terkin etme borcunu yüklenen bir hukuki ilişkinin varlığına rağmen, intifa hakkı sahibi terkin isteminde bulunmazsa, malik dava yoluyla intifa hakkının terkinini isteyebilir. Mahkeme kararıyla intifa hakkı, sicil dışı, terkinden önce sona erer; yapılacak terkin açıklayıcı niteliktedir⁴⁰.

Taşınırlar üzerinde intifa hakkından vazgeçme borcu yerine getirilmezse, intifa hakkı bu konuda mahkeme hükmünün İİK. 24'e göre icra edilmesiyle, yani taşınırın hak sahibinin elinden alınmasıyla sona erer⁴¹.

Mahkeme kararı ile intifa hakkı sicil dışı sona ermiş olur⁴².

d. Cebri icra

İntifa hakkından önce gelen bir taşınmaz rehninin mevcudiyeti halinde, borcun ödenmemesi yüzünden taşınmazın icra yolu ile paraya çevrilmesi intifa hakkının sona erdirilmesini gerektirebilir. Bu halde intifa terkinle sona erer. Sınırlı ayni haklarda sıra konusunda verilen açıklama burada da nazara alınmalıdır⁴³.

⁴⁰ Köprülü, Bülent / Kaneti, Selim: a.g.e., s. 123.

⁴¹ Köprülü, Bülent / Kaneti, Selim: a.g.e., s. 123.

⁴² Sirmen, A. Lale: a.g.e., s. 588.

⁴³ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 776.

e. Ölüm, kişiliğin sona ermesi, süre

Taşınmaz üzerindeki intifa hakkı, hak sahibinin ölmesi ile son bulmaktadır. Bunun nedeni, intifa hakkının niteliğinden gelmektedir. İntifa hakkı aksi iddaa edilemeyecek şekilde kişiye bağlı bir haktır ve mirasçılara geçmemektedir.

Gerçek kişilerde gaiplik kararı, ölümle aynı sonucu doğurur ve intifa hakkını sona erdirir (MK. m. 35).

Ölüm veya kişiliğin ortadan kalkması ile intifa hakkı sicil dışı sona erer. Çünkü tescil her türlü hukuki değerini kaybetmiştir. Terkin için MK. m. 1026'da öngörülen usul uygulanır. Taşınmaz maliki tapu memurundan intifa hakkının terkinini talep edebilir⁴⁴.

f. Terkin ile sona erme

Kendiliğinden sona erme halleri dışında, taşınmaz üzerinde tescille kurulmuş olan intifa hakkının sona ermesi terkin ile olur (MK. m. 796/II).

Terkin talebi yetkisi intifa hakkı sahibindedir⁴⁵.

Geçerli yazılı bir terkin talebi bulunmadıkça terkin yolsuz olur ve intifa hakkını sona erdirmez (MK. m. 1025).

İntifa hakkı sahibi terkin talebi ederse, intifa hakkı tasarrufi işlem olan bu terkin işlemi ile sona erer. Bu halde terkinin fonksiyonu açıklayıcı değil, "hakkı sona erdirici"dir⁴⁶.

Terkin ile sona erme kuralı, tescil ile doğan intifa açısından geçerlidir. Sicil dışı kazanılan kanuni intifa hakkı sebebin ortadan kalkması ile sona erer (MK. m. 796). Eşin 3678 sayılı Kanundan önceki mirasçılığında intifa hakkı sahibi eşin ölümü, sebebin ortadan kalkması olarak görülebilir. Hükmün asıl uygulanma alanı

⁴⁴ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 837.

⁴⁵ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 210.

⁴⁶ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 838.

Medeni Kanunun intifadan ayırmadığı ana-babanın çocuk mallarını kullanma hakkına ilişkindir (MK. m. 354). Bu tür kullama yetkisi, velayetin kaldırılması (MK. m. 354) halinde yararlanma sebebinin ortadan kalkması dolayısıyla sona erer⁴⁷.

2. Taşınır ve alacaklar üzerinde intifada

Taşınır ve alacaklar üzerinde intifada sona ermesi ise iki türdür. Bunlardan ilki; taşınırın yok olması veya alacak hakkının sona ermesi şeklinde gerçekleşir. İkinci ihtimal ise; intifa hakkının süreye bağlı olması varsayımında sürenin geçmesi, süreye bağlı değil ise hak sahibinin ölmesi ya da kişiliğinin ortadan kalkması şeklinde ortaya çıkar.

Taşınırın yok olması ve alacağın sona ermesi halinde, intifa hakkı kendiliğinden sona erer (MK. m. 796/f.1). Yine taşınırın işlenmesi, bir başka eşyayla karışması, birleşmesi halinde de hak sona erer. Aynı şekilde başka bir eşyanın bütünleyici parçası olması halinde de intifa hakkı sona erer⁴⁸.

İntifa hakkının sona ermesiyle birlikte hak sahibi, intifa konusu malı geri vermekle yükümlüdür. İntifa konusu alındığı haliyle iade edilmelidir, aksi halde bir eksilme olursa bu eksilmenin yarattığı zarar, hak sahibince tazmin edilmelidir. Aynı zamanda hak sahibi tarafından intifa konusu mala bir ekleme yapıldıysa, malın özüne zarar vermemek kaydıyla yapılan ekleme hak sahibi tarafından geri alınabilir, eğer alınması malın özüne zarar verecekse bir başka deyişle malın bütünleyici parçası haline gelen bir ekleme söz konusuysa; malik, hak sahibine eklemenin bedelini ödediği takdirde ekleme mal ile birlikte bırakılabilecektir.

⁴⁷ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 839.

⁴⁸ Özen, Burak: a.g.e., s. 156.

B. İNTİFA HAKKININ SONA ERMESİNİN SONUÇLARI

İntifa hakkı sona erince, intifa hakkı sahibi konusu olan şeyi malike aldığı şekliyle iade etmek zorundadır. Eşyada meydana gelen hasarlardan, kıymet azalmalarından kusursuzluğunu kanıtlamadıkça sorumludur. İntifa hakkının sınırlarını aşarak elde ettiği ürünleri de tazmin etmekle yükümlüdür. Gerek malikin, gerekse intifa hakkı sahibinin, tazminat talebi, malın iadesinden itibaren 1 yıl geçmekle zamanaşımına uğrar.

1. Geri verme borcu

MK. 799'a göre, intifa hakkı sona erince, intifa hakkı sahibi zilyetliğindeki hakkın konusu olan malı malike geri vermekle yükümlüdür. Malik, intifa hakkının sona ermesiyle, intifa hakkının doğurduğu borç ilişkiden kaynaklanan kişisel talep hakkına dayanarak malın geri verilmesini isteyebilir⁴⁹.

Geri verme talebinin muhatabı, intifa hakkının sona erdiği anda intifa hakkı sahibi olan kişi veya onun mirasçılarınıdır. Malik bu kişisel talep dışında, mülkiyet hakkına dayanan aynı bir taleple de (MK. m. 683/II) intifa hakkının konusu olan malı geri isteyebilir⁵⁰.

Geriverme borcu taşınır ve taşınmazlarda zilyetliğin devri; haklarda ise, hakkın yeniden malike temlik edilmesi suretiyle yerine getirilir. Geriverme borcunun yerine getirilmemesi halinde, malik malın geri verilmesini, ya intifa sözleşmesinden doğan şahsi nitelikteki geriverme davası ya da mülkiyet hakkından doğan istihkak davasıyla sağlayabilir. İntifa sözleşmesinden doğan şahsi nitelikteki geriverme davası BK. m. 125 uyarınca on yılda zamanaşımına uğrar⁵¹.

İntifa konusu mal bir taşınmaz ise, geriverme borcu, intifa hakkı sahibinin terkine muvafakat beyanında bulunmasını da kapsar, şayet intifa hakkı sicil dışı sona

⁴⁹ Sirmen, A. Lale: a.g.e., s. 608.

⁵⁰ Sirmen, A. Lale: a.g.e., s. 608.

⁵¹ Akıntürk, Turgut: a.g.e., s. 694.

ermişse, malik kendisi terkini sağlayabilir (MK. m. 1026). Ayrıca malike, taşınmaz üzerinde fiilen tasarruf etme imkanı sağlanmalıdır⁵².

Taşınır malın geri verilmesi malın dolaysız zilyetliğinin tekrar malike sağlanması suretiyle gerçekleşir. Haklarda ise, intifa konusu hakkın tekrar hak sahibine devredilmesi gereklidir⁵³.

2. İntifa konusunun geri verilmesinde hak sahibinin sorumluluğu

Kural gereği, intifa hakkı konusu alındığı zamanki halinde geri vermek gereklidir. Eğer eşyanın yok olması nedeniyle geri verme borcunun yerine getirilmesi imkansızlaşmışsa veya eşyanın kötüleşmesi sebebiyle bir değer azalması söz konusu ise, geriverme borcunun yerini bir tazminat borcu alır⁵⁴.

İmkansızlık veya kötüleşmeden dolayı intifa hakkı sahibinin sorumluluğu kusur karinesine dayanan bir sorumluluktur (MK. m. 800)⁵⁵. İntifa hakkı sahibi bu sorumluluktan kusursuzluğunu ispat ederek kurtulabilir. Zamanaşımı, malın geri verilmesinden itibaren bir yıldır (MK. m. 802).

İntifadaki özgülenme amacına uygun olarak eşyanın kullanılmasından ileri gelen eskime, eşyanın kötüleşmesi olarak kabul edilemez. Bu yüzden kullanılan eşyanın eskimesinden dolayı eşyada meydana gelen değer azalmasının tazmini gerekmez (MK. m. 800/f.3).

3. İntifa hakkı sahibinin giderleri talep hakkı

İntifa hakkı sahibi malın özdeğerine verdiği zararlardan sorumlu tutulmasına karşılık, mecbur olmadığı halde malın özdeğerine yaptığı giderleri talep etme imkanına sahiptir⁵⁶. Bu husus Medeni Kanunun 801. maddesinde düzenlenmiştir. Bu hükme göre “intifa hakkı sahibi yükümlü olmadığı halde yaptığı giderler, yenilemeler ve eklemeler için hak sona erdiğinde, vekaletsiz iş görme hükümleri

⁵² Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 840.

⁵³ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 840.

⁵⁴ Özen, Burak: a.g.e., s. 215 vd.

⁵⁵ Özen, Burak: a.g.e., s. 215 vd.

⁵⁶ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 841.

uyarınca tazminat isteyebilir. Malikin tazminat vermekten kaçınması halinde intifa hakkı sahibi, yaptığı eklemeleri malı eski hale getirmek kaydıyla söküp alabilir.”⁵⁷

Medeni Kanununun 801. maddesi bir taraftan tazmin edilecek giderleri belirtirken, diğer taraftan bazı tesisler için intifa hakkı sahibine söküp alma hakkı tanımaktadır⁵⁸.

4. Söküp alma hakkı

İntifa hakkı sahibinin sökük alma hakkını kullanabilmesi için, malikin bunların değerini ödemekten kaçınmış olması gerekir. Ancak, bu durum bütünleyici parça niteliğindeki eklemeler için söz konusudur. Yoksa, intifa hakkı sahibi, bütünleyici parça niteliğini taşımayan kendi mülkiyetindeki eklemeleri götürebilmek için malike bunların karşılığını ödeme fırsatını tanımak zorunda değildir. İntifa hakkı sahibi söküp alma hakkını kullandıktan sonra, intifa hakkı konusu malı eski haline getirme ve malikin bu nedenle uğradığı zararı tazmin etme yükümü altındadır. İntifa hakkı sahibinin söküp alma ve giderleri isteme hakkı, intifa hakkı konusu malın geri verilmesinden başlayarak bir yıl içinde zamanaşımına uğrar (MK. m. 802)⁵⁹.

İntifa hakkı sahibine eklemeleri söküp alma hakkı tanınmış, fakat buna karşılık kendisine eşyayı eski haline getirme borcu yükletilmiştir⁶⁰.

⁵⁷ Özen, Burak: a.g.e., s. 223 vd.

⁵⁸ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 842.

⁵⁹ Sirmen. A. Lale: a.g.e., s. 609.

⁶⁰ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 843.

SONUÇ

İntifa hakkı bir mülkiyet hakkı değil, mülkiyet hakkından farklı bir irtifak hakkıdır. Taraflar kurulacak olan intifa hakkı sözleşmesini yaparlarken, intifa hakkını mülkiyet hakkından ayıran kavramsal sınırları ihlal edemezler.

İntifa hakkının diğer irtifak haklarından farklı olarak gösterdiği bir özellik de, konusunu oluşturan şeyler bakımındandır. İrtifak hakları, kurak olarak sadece eşyalar ve bunlar içinde de sadece taşınmazlar üzerinde kurulurken, intifa hakkına taşınmazlar gibi taşınırlar da konu olabilir. Dahası, intifa hakkının konusunu maddi olmayan mallar, yani haklar da oluşturabilir. Hatta intifa hakkı bir malvarlığının tamamı üzerinde de kurulabilir⁶¹.

İntifa hakkının kurulması ile malik, eşyanın veya hakkın, özdeğerini kendisinde tutmakta, buna karşılık bunlardan elde edilebilecek yararları belirli bir kişiye tahsis etmektedir⁶².

İntifa hakkının devredilemez ve intikal etmez bir hak olarak düzenlenmesi, ayrıca, intifa hakkının içeriğine intifa konusu eşya üzerinde tasarruf yetkisinin girmemesi kavramsal bir zorunluluk değildir. Bir hukuk sisteminin, ekonomik anlayışı ve hukuk politikasındaki tercihinine bağlı sonuçlardır. Nitekim büyük kanunlaştırma hareketleri sırasında, eşya hukuku ve borçlar hukuku alanındaki kurumlar düzenlenirken, dönemin egemen ekonomik anlayışı büyük ölçüde etkili olmuştur. Mülkiyet ve diğer aynı hakların düzenlenmesinde de, bu hakların kavramsal özellikleri değil, dönemin ekonomik gereksinimleri esas alınmaya çalışılmıştır⁶³.

⁶¹ Akıntürk, Turgut: a.g.e., s. 680.

⁶² Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: a.g.e., s. 827.

⁶³ Özen, Burak: a.g.e., s. 9.

KAYNAKÇA

- Akıntürk, Turgut: Eşya Hukuku, İstanbul 2009.
- Ayan, Mehmet: Eşya Hukuku III-Sınırlı Ayni Haklar, Konya 2013.
- Aybay, Aydın/Hatemi, Hüseyin: Eşya Hukuku, İstanbul 2014.
- Gürsoy, Kemal Tahir/Eren, Fikret/Cansel, Erol: Eşya Hukuku, Ankara 1984.
- Köprülü, Bülent /Kaneti, Selim: Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul 1972-1973.
- Oğuzman, M. Kemal: Miras Hukuku Dersleri, İstanbul 1991.
- Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: Eşya Hukuku, İstanbul 2017.
- Özen, Burak: Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008.
- Sirmen, A. Lale: Eşya Hukuku, Ankara 2014.
- Sungurbey, İsmet: İsviçre – Türk Hukukuna Göre İktisabi Müruruzaman, İstanbul, 1956.
- Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet /Burcuoğlu, Haluk /Altıp, Atilla: Eşya Hukuku, İstanbul 1989.