

ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

**İNTİFA HAKKI VE AKARYAKIT SEKTÖRÜNDE
İNTİFA – REKABET İLİŞKİSİ**

MURAT ALAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TARSUS / MERSİN

Nisan 2009

İÇİNDEKİLER

Sayfa No:

İÇİNDEKİLER.....	I
KISALTMALAR.....	VI
YARARLANILAN KAYNAKLAR.....	VII
ÖZET.....	X
ABSTRACT.....	XIV
GİRİŞ.....	XVII
§ 1. İNTİFA HAKKININ TANIMI VE UNSURLARI.....	1
I. TANIM.....	1
II. UNSURLARI.....	3
A) HAKKIN KULLANILMASI.....	3
1) Sınırlı ehliyetsizler açısından hakkın kurulumu.....	4
2) Hak sahibinin birden fazla olması halinde hakkın kurulumu.....	5
3) Hak sahibinin tüzel kişi olması halinde hakkın kurulumu.....	6
B) HAKKIN KONUSU MAL VARLIĞI DEĞERLERİ.....	7
1) Taşınır.....	7
2) Taşınmazlar.....	8
3) Hakkının taşınır ve taşınmaz dışındaki kapsamı.....	9
C) HAKKIN SAHİBİ DIŞINDA BAŞKASINA AİT MALVARLIĞI DEĞERİ ÜZERİNDE KURULMASI.....	12
D) HAKKIN KONUSU ÜZERİNDE TAM YARARLANMA YETKİSİNİN SAĞLANMASI.....	13
§ 2. İNTİFA HAKKININ KURULMASI.....	15
I. HAKKIN KURULUMA ŞEKİLLERİ.....	16
A) EŞYA MALİKİNİN TEK TARAFLI İRADE BEYANI SONUCU OLUŞAN HUKUKİ İŞLEMLE KURULAN İNTİFA HAKKI.....	16
B) EŞYA MALİKİYLE HAKKI KAZANMASI MÜMKÜN OLAN LEHDAR ARASINDA YAPILAN SÖZLEŞME İLE HAKKIN KURULMASI.....	16

C) YASAL HAKKIN BULUNMASI HALİNDE, BU HAKKIN TALEBİ SONUCU HAKKIN KURULMASI.....	17
D) HAKKIN HAKİM KARARIYLA VEYA AÇIK YASA HÜKMÜYLE KURULMASI.....	18
1) Hakkın zamanaşımıyla kazanılması.....	18
2) Malvarlığı unsurunun yerine geçen değerler üzerinde yasa gereği kazanım.....	21
3) Hakkın hakim kararıyla kazanılması.....	22
II. HAKKIN KURULMASI SÜRECİ.....	23
A) HAKKIN LEHDARININ RIZASI İLE KAZANILMASI	23
B) HAKKIN HUKUKİ İŞLEM YOLUYLA KAZANILMASI.....	24
1) Hakkın taşınırlar üzerinde hukuki işlem yoluyla kazanılması.....	25
2) Hakkının taşınmaz üzerinde hukuki işlem yoluyla kazanılması.....	26
3) Hakkının malvarlığı üzerinde hukuki işlem yoluyla kurulması.....	28
4) Hakkının haklar üzerinde hukuki işlem yoluyla kurulması.....	28

§ 3. İNTİFA HAKKI KONUSUNUN ŞEKLİNİ VE EKONOMİK ÖZGÜLENME YÖNÜNÜN DEĞİŞTİRİLMESİ YASAĞI VE SINIRLARI.....	29
I. HAK KONUSUNUN EKONOMİK ÖZGÜLENME YÖNÜNÜ DEĞİŞTİRME YASAĞI.....	30
A) HAK SAHİBİ AÇISINDAN HAKKIN KONUSUNUN EKONOMİK ÖZGÜLENME YÖNÜNÜN ÖNEMİ.....	30
B) EKONOMİK ÖZGÜLENME YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ.....	31
C) EKONOMİK ÖZGÜLENME YÖNÜNÜ DEĞİŞTİRME YASAĞININ KAPSAMI.....	34
1) Yasağın sınırları.....	34
a) Eşyanın, hangi ekonomik özgülenmesinde araç olduğu ele alınarak yasağın sınırlarının çizilmesi.....	34
b) Yasağın sınırlarının çizilmesindeki ölçütler.....	34
2) Yasak bakımından özellik içeren durumlar.....	36

a) Hak konusunun hak sahibi tarafından kiracıya verilmesi.....	36
b) Hak konusunun ekonomik özgülenme yönünün değiştirme yasağının olumsuz davranışlarla ihlal edilmesi.....	43
c) Hak konusu taşınmazlarda değişiklik yapılması.....	43
d) Ekonomik özgülenme yönünü devam ettirmenin imkansızlaşması.....	44
II. HAK KONUSUNU YENİ ŞEKLE DÖNÜŞTÜRME VE ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİK YAPMA YASAĞI.....	45
III. TAŞINMAZDAN ELDE EDİLECEK VERİMLER İÇİN GEREKLİ YATIRIMLARI YAPMAK.....	46
§ 4. İNTİFA HAKKI SAHİBİNİN(LEHDARININ) HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	48
I. HAK SAHİBİNİN HAKLARI.....	48
A) HAK SAHİBİNİN EŞYAYA YÖNELİK HAKLARI.....	48
1) Hak sahibinin yararlanma ve kullanma yetkisi.....	48
2) Hak sahibinin eşyadan oluşacak doğal ürünleri elde etme yetkisi.....	49
3) Hak sahibinin hukuki ürünleri elde etme yetkisi.....	51
4) Hak sahibinin eşyayı yönetme yetkisi.....	52
B) HAKKIN KULLANILMASININ DEVREDİLME YETKİSİ.....	53
II. HAK SAHİBİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	56
A) İŞLETME VE KORUMAYA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER.....	56
III. HAK SAHİBİNİN MALİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	57
IV. BİLDİRİM VE KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ.....	59
V. HAK KONUSUNUN SİGORTALANMASI YÜKÜMLÜLÜĞÜ.....	60
§ 5. MALİKİN HAKLARI	62
I. MALİKİN GÖZETİM HAKKI.....	62
II. MALİKİN İTİRAZ HAKKI.....	64
III. MALİKİN GÜVENCE İSTEME HAKKI.....	64
IV. MALİKİN HAK KONUSUNUN KAYYIMA BIRAKILMASINI İSTEME HAKKI.....	67

§ 6. İNTİFA HAKKININ SONA ERMESİ	69
I. HAKKIN SÜRESİ.....	69
II. HAKKIN SONA ERME SEBEPLERİ.....	70
A) SÜRENİN BİTMESİ.....	70
1) Belirlenmiş veya azami sürenin dolması.....	70
2) Tüzel kişiliğin sona ermesi.....	71
3) Taşınır ve taşınmaz üzerinde sürenin bitmesinin etkisi.....	72
B) HAKKIN KONUSUNUN YOK OLMASI.....	73
C) HAK SAHİBİNİN HAKKINI KULLANMAKTAN VAZGEÇMESİ.....	75
D) MALİK SIFATI İLE İNTİFA HAKKI SIFATININ BİRLEŞMESİ.....	77
E) HAK KONUSUNUN İCRA YOLUYLA SATILMASI.....	77
F) HAK KONUSU TAŞINMAZIN KAMULAŞTIRILMASI.....	78
III. HAK KONUSUNUN HARAP OLMASI.....	78
A)MALİKİN HARAP OLAN HAK KONUSUNU ESKİ HALE GETİRME VEYA TAZMİNAT ÖDEMESİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ....	78
B) MALİKİN HAK SAHİBİNE ZARAR VERMESİ DURUMUNDA SORUMLULUĞU.....	79
C) MALİKİN HARAP OLAN HAK KONUSUNU YENİLEMESİ.....	80
D) HAK KONUSUNUN YERİNE GEÇEN KARŞILIK ÜZERİNDE HAKKIN DEVAM ETMESİ.....	81
1) Hakkın konusunun sigorta kapsamında olması durumunda karşılık değer üzerinde hakkın devam etmesi.....	81
2) Hak konusunun paylı olması, pay yerine geçen değerler üzerinde hakkın devam etmesi.....	82
IV. HAKKIN SONA ERMESİ SONUCUNDA HAKKIN KONUSUNUN İADESİ.....	82
A) İADE YÜKÜMLÜSÜ.....	82
B) İADE ZAMANI.....	83

§ 7. AKARYAKIT SEKTÖRÜNDE İNTİFA HAKKI – REKABET İLİŞKİSİ.....	84
§ 8. AVRUPA BİRLİĞİ NÖRMLARI ÇERÇEVESİNDE AKARYAKIT SEKTÖRÜNDE İNTİFA- REKABET İLİŞKİSİ.....	87
§ 9. ÜLKEMİZDE AKARYAKIT SEKTÖRÜNDE İNTİFA – REKABET İLİŞKİSİ.....	96
I. Sözleşme Sürelerine Rekabet Hukuku Kapsamında Müdahale.....	98
§ 10. İNTİFA HAKKI SÜRESİNİN SÖZLEŞME SÜRESİNE UYARLANMASI	101
§ 11. SONUÇ.....	103

KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
a.g.e	: adı geçen eser
B.K	: Borçlar Kanunu
bkz	: bakınız
dpn	: dipnot
E.	: esas
EPDK	: Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HD	: Hukuk Dairesi
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kararı
K.	: karar
md.	: madde
MK	: Medeni Kanun
s	: sayfa
sy.	: sayılı
vd	: ve devamı
Y	: Yargıtay
s.k.	: sayılı Kanun
İİK	: İcra İflas Kanunu

YARARLANILAN KAYNAKLAR

ARPACI, Abdülkadir: Gayrimenkuller Üzerinde intifa Hakkı Kurulması, İBD, Cilt.60,sy:1-2-3, 1986.

ARPACI, Abdülkadir: Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim, Ankara 1990 (Müşterek Mülkiyet).

AYİTER, Nüşin: Miras Hukuku.

BERTAN, Suat: Ayni Haklar, Medeni Kanununun 618-764. Maddelerinin Şerhi, Cilt: I-II, İstanbul 1976.

DOĞAN, Vahit: Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, Ankara 2006.

ESENER, Turhan / **GÜVEN**, Kudret: Eşya Hukuku, 4. baskı, Ankara 2008.

ERTAŞ, Şeref: Eşya Hukuku, 8. baskı. Ankara 2008.

ERTÜRK, Erkan: Uygulamada Kira Tespiti ve Uyarılma Davaları, Ankara 2005.

GENÇCAN, Uğur Ömer: 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu, 2.baskı, Cilt:3 Ankara 2007.

GENÇCAN, Uğur Ömer: 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununa Göre Mal Rejimine İlişkin Genel Hükümler ve Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi, Ankara 2002.

GÜRSOY, Kemal Tahir / **EREN**, Fikret / **CANSEL**, Erol: Türk Eşya Hukuku, 2. bası, Ankara 1984.

HATEMİ, Hüseyin / **SEROZAN**, Rona / **ARPACI**, Abdülkadir: Eşya hukuku, İstanbul 1991.

HELVACI, Serap / **KOCABAŞ**, Gediz: Medeni Hukuk Pratik Çalışmaları 2.bası, İstanbul 2007.

KARAHASAN, Mustafa Reşit: Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, Cilt: II, İstanbul 2002.

KENDİGELEN, Abuzer: Anonim Ortaklık Payı Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 1994.

KILIÇOĞLU, M.Ahmet: Medeni Kanun'umuzun Aile- Miras- Eşya Hukukuna Getirdiği Yenilikler, 2.bası, Ankara 2004.

KÖPRÜLÜ, Bülent / **KANETİ**, Selim: Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul 1972–1973.

KURU, Baki: Hukuk Muhakemeleri Usulü, Cilt: I, İstanbul 2001.

OĞUZMAN, M. Kemal / **SELİÇİ**, Özer / **OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe: Eşya Hukuku, 11. bası, İstanbul 2006.

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

ÖZKAYA, Eraslan: Elatmanın Önlenmesi Davaları, Cilt: I, 2.baskı, Ankara 2004.

KURUMU, Rekabet: Akaryakıt Sektör Raporu, [www.rekabet.gov.tr /index.php](http://www.rekabet.gov.tr/index.php) -

SAPANOĞLU, Süleyman: Tapulu Taşınmaz Mülkiyetinin Tapu Dışı Yollardan Kazanılması, Ankara 2008.

SARGIN, Fügen: Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları, Ankara 1997.

SİRMEN, A.Lale: Türk Özel Hukukunda Şart, Ankara 1992.

ŞENOCAK, Zarife: Borçlunun İfa Yardımcılarından Dolayı Sorumluluğu, Ankara 1995

TEKİNAY, Selahattin Sulhi / **AKMAN**, Sermet / **BURCUOĞLU**, Haluk / **ALTOP**, Atilla: Tekinay Eşya Hukuku, Cilt: I, İstanbul 1989.

TUNABOYLU, Müslim: Paylaşma Ortaklığın Giderilmesi Davaları, 3.baskı, Ankara 2005.

ÜNAL, Mehmet/**BAŞPINAR**, Veysel: Şekli Eşya Hukuku, Ankara 2008

ÜSTÜNDAĞ, Saim: Tapu Kütüğünün Tashihi Davası, İstanbul 1965.

YAĞCIOĞLU, Ali Haydar: Edinilmiş Mallara Katılma Rejiminde Eşlerin Yasal Alım Hakkı, İzmir 2007.

YAVUZ, Cevdet/**ÖZEN**, Burak/**ACAR**, Faruk: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2007.

YAVUZ, Nihat: Türk Kira Hukuku, Cilt:3, Ankara 2003.

YILMAZ, Zekeriya: Tapu İptali ve Tescil Düzeltme Davaları, birinci baskı Ankara 2006.

ZEYTİN, Zafer: Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi ve Tasfiyesi, Ankara 2005.

ÖZET

Avrupa Birliği enerji piyasalarında ki gelişmeler ülkemizi de dolaylı olarak etkileyeceğinden önemle takip edilmesi gerekmektedir. Özellikle akaryakıt sektöründe meydana gelen rekabet ve onun doğal yansıması olan fiyat ilişkisi önem arz etmektedir. Ancak akaryakıt sektöründe rekabetin oluşmasında ki en büyük engel ise Avrupa Birliği ülkelerinde olduğu gibi ülkemizde de sınırlı aynı hak olan intifa hakkıdır. İntifa hakkının en yaygın kullanım alanı akaryakıt sektörüdür. Sektörde bayilik faaliyeti genellikle taşınmazların sahipleri tarafından akaryakıt dağıtım şirketlerine verilen uzun süreli intifa hakları ve buna paralel olarak dağıtıcı ile bayi arasında akdedilen sözleşmelerle özellikle de kira sözleşmeleri vasıtasıyla yürütülmektedir.

Akaryakıt dağıtım şirketleri, bayileri ile gerçekleştireceği ticari ilişkilerin güvencesi olarak onlarla öncelikli olarak sözleşme yapmakta, satmış olduğu ürünlerin karşılığı olarak kambiyo senetleri almakta bu senetlerin karşılığının bulunmaması ihtimaline binaen banka teminat mektubu almakta ve çoğu zaman akaryakıt istasyonunun kurulu bulunduğu taşınmaz üzerinde kendi lehine intifa hakkı tesis edilmesini talep etmektedir.

Akaryakıt istasyonunun yapılması, çalışır hale getirilmesi oldukça pahalı bir yatırımdır. Çünkü arazinin bedeli, yapım maliyeti, güvenli teknik donanım ve teknolojik altyapıların sağlanması, yasal gerekliliklerin yerine getirilmesi zorunludur. Bunların da sağlanması oldukça maliyetlidir. Genellikle bayilerin finanssal gücünün bu yatırım için yeterli olmaması nedeniyle, istasyona ilişkin yatırım akaryakıt dağıtım şirketleri tarafından yapılmaktadır. Dağıtım şirketleri yaptıkları bu yatırımları geri alabilmek için yatırım yapılan istasyonda kendi şirketlerinin ürünlerinin belli bir süre satılmasını talep etmek zorundadırlar. Bu nedenledir ki dağıtım firması intifa hakkı ya da tapuya şerh edilmiş haklar sayesinde kendisini garanti altına alma yolunu kullanacaktır.

Bu nedenledir ki dağıtım şirketleri uzun vadeli satış ve yatırım planlaması yaparken ve satış stratejisi oluştururken söz konusu sınırlı aynı haklardan faydalanacak ve riski en aza indirme yolunu seçecektir. Bu hayatın olağan akışı gereği ve olması gereken durumdur. Ancak bu durum başkaca sorunların da doğmasına neden olmaktadır;

Rekabet Kurulu tarafından dikey anlaşmalara ilişkin olarak yapılan muafiyet düzenlemeleriyle, akaryakıt sektörü bakımından da bayilik sözleşmeleri beş yıla indirilmiş olup, bu kez intifa sözleşmeleri hakkında da kurul tarafından bir değerlendirme yapılması bayiler tarafından talep edilmektedir. Bu talepler doğrultusunda Rekabet Kurumu 05.03.2009 tarihli kararında akaryakıt sektöründe intifa hakkı sözleşmelerinin muafiyetten yararlanma süresini en fazla beş yıl olarak belirlemiştir.

Avrupa Birliği ülkelerinde akaryakıt sektöründe ki intifa-rekabet ilişkisine en güzel örnek AB Komisyonu'nun bu konuya yaklaşımını belirleyen İspanya menşeli petrol şirketi REPSOL'a ilişkin karardır.

Avrupa Komisyonu, REPSOL'ün akaryakıt bayileri ile yaptığı ve uzun süreli rekabet yasağı içeren anlaşmaların, Roma Antlaşması'nın 81. maddesi çerçevesinde sorunlar teşkil edebileceği sonucuna ulaşmıştır. Avrupa Komisyon'u REPSOL'ün taahhütlerini yeterli bulmuştur. Bu bağlamda REPSOL uzun süreli tedarik anlaşmaları yaptığı istasyonlara, bu anlaşmaları sona erdirebilmeleri için finansal olarak makul bir öneride bulunacak uzun süreli münhasır anlaşmalar yapmaktan kaçınacaktır.

Avrupa Komisyonu'nun REPSOL kararından hareket edilerek REPSOL kararından kıyasen sonuçlar çıkarmak mümkün gözükmemektedir. Ancak, AB Komisyonu tarafından alınan bir karar olması nedeniyle, tüm AB ülkeleri düzeyinde etkili sonuçlar doğuracağı ve diğer ülkelerde de benzer şikâyetler olması durumunda Komisyon'un yaklaşımında etkili olacağı açıktır.

Bu durumda, Kurul'un dikey sözleşmelerde beş yıllık bir uygulamayı esas almış olması nedeniyle, beş yıllık sürenin sonunda bayilerin gerçek anlamda sözleşme serbestisine sahip olmaları ve dağıtım şirketleri arasında rekabet yaratabilmeleri için intifa sözleşmelerinin de beş yıla sınırlandırılması gerektiği konusunda bayiler tarafında iddialar ortaya atılmaktadır. Ancak kanaatimizce bu görüşler hukuki olmaktan uzaktır. Çünkü bayi basiretli bir tüccar gibi yapmış olduğu sözleşmelerinin sonuçlarını öngörebilmeli ve buna göre hareket etmelidir. Hakkın kötüye kullanımını anlamına gelecek şekilde Rekabet Kurulunun dikey sözleşmelerde beş yıllık bir uygulamaya esas aldığından hareketle intifa süresinin de beş yıl ile sınırlandırılmaya çalışılması bizce doğru değildir. Olması gerekenden yola çıkarak evvelden yapılmış üstelik tapu sicil müdürlüğünde düzenlenmiş sınırlı aynı hak olan intifa hakkının beş yıla sınırlandırılması kanunlara aykırı olduğu gibi hakkaniyete de aykırı olacaktır. Yukarıda değinildiği üzere, AB Komisyonu'nun uygulaması da bu yöndedir. Ancak Komisyon bu uygulamayı şekillendirirken ayrıntılı bir pazar değerlendirmesi yapmamıştır.

Dağıtım şirketleri açısından yerleşim yerlerinde işlek olan noktalarda bir bayi ile uzun süreli bir anlaşma yaparak faaliyetine devam etmek kendisi için en doğru olanıdır. Bayi açısından da bilinirliği, güvenilirliği ve ticari imajı en iyi olan dağıtım firmasıyla sözleşme yapmak yararlıdır. Bayiler böylece belirli bir satış tonajını yakalama yolunu sağlamış olacaklardır. Bunun da yolu dağıtım şirketi ile bayi arasında uzun süreli bir intifanın kurulması ile olacaktır.

Günümüzde akaryakıt sektöründe EPDK'nın kurulmuş olması gerek dağıtım lisansları gerekse de bayi lisansları standartlarının arttırılması, denetimlerin sıklıkla yapılması ulusal marker mevzuatının oluşturularak denetiminin arttırılması kaçak akaryakıt sorununun çözümlenmesini hızlandırılmış büyük ölçüde de başarılı olunmuştur. Bu nedenle önümüzde ki süreçlerde nihai tüketici denetimlerinin yapıldığını bilerek ve güvenerek büyük dağıtım firmalarının dışında da bulunan küçük dağıtım firmalarının kendilerine yakın olması durumunda onu tercih

edebilecektir. Pazara yeni giren ya da pazar payını arttırmaya uğraşan küçük dağıtım şirketleri, bayilere daha cazip teklifler sunmaya başlamışlardır. Tam da bu noktada intifa engeli ile karşılaşan diğer dağıtım firmaları, bayiler ile sözleşme yapamamaktadır. Gerek küçük gerekse büyük dağıtım şirketleri bakımından, sektördeki rekabeti etkileyen en önemli husus, bayilik sözleşmesi imzalanan istasyonların durumu ve sözleşme süreleri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yerleşim yerlerinin cazip noktalarında akaryakıt istasyonları için yeni arsa bulmak kolay olmadığından, akaryakıt pazarındaki rekabetin de güçlü olmadığı ve yüksek intifa bedellerinin ortaya çıktığı görülmektedir. Bu da özellikle satış tonajının yüksek olduğu merkezi yerleşim birimlerindeki istasyonların, sektördeki rekabet açısından öneminin arttığına işaret etmektedir.

Ayrıca kilometre tahdidi gereği de istasyon kurulabilecek arsa bulabilmek günümüzde çok zordur. Ancak, bu tür yasal kısıtlamalar olmasa da yeni kurulabilecek istasyonlara yer bulmak zor olduğundan; akaryakıt istasyonları arasındaki yatay rekabetin belirli bir noktanın ötesinde geliştirilmesi zordur. Kilometre tahdidi gibi hususların bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmele birlikte, yalnızca kilometre tahdidinin kaldırılması da bayilerin kendi aralarında rekabete girmelerini sağlamak bakımından yeterli değildir.

Rekabet Kurumunun 2003/3 sayılı Tebliğ ile değişik 2002/2 sayılı “Dikey Anlaşmalara İlişkin Grup Muafiyeti Tebliği” kapsamında, sözleşmelerde öngörülen rekabet yasaklarının süresi 5 yıla sınırlandırılmıştır. 5015 sayılı Kanun’da düzenlenen dağıtım-bayilik ilişkisi de tekelden satın alma/dağıtım koşullarını içerdiğinden, akaryakıt sektöründe bu sınırlama bayilik sürelerinin 5 yıla indirilmesi sonucunu doğurmuş ve bu husus dağıtım şirketlerine bildirilmiştir. Halen uygulama da bu yöndedir. Ancak dağıtım şirketleri ile bayiler arasında ki sözleşmelere uygulanan 5 yıllık sınırlama koşulunun taraflar arasındaki intifa hakkına da uygulanması yürürlükteki mevzuata ve hakkaniyete aykırı olacağı düşüncesindeyiz.

ABSTRACT

The changes in the energy markets of EU need to be followed as they affect our country. There is importance of the relationship of price and demand as a result of competition which occurred in especially fuel oil sector. But the major problem for competing is usufruct which is used in Turkey as well as in EU. The right of usufruct is mostly used in fuel oil sector. Generally In this sector the process is carried between owners and fuel oil companies based on long term contrast and contracts between distributors and suppliers.

Fuel oil distributor companies firstly make contracts with suppliers and get commercial bill as they sell the products and also bank guarantee letter in case of unpaid bill and frequently look for right of usufruct for real estate of fuel oil station.

It is an expensive to make a working fuel oil station because of prices of area, built materials, establishing of technologic basis and etc... Generally stations are made by the fuel oil distributors. To get the investments back distributor companies have to force those stations to sell their products. That is why the distributor company searches the warranty by usufruct or the rights of veto.

That is why distributor companies will use the right of usufruct and reduce their risk during planning long term sale strategies. Despite that this way is very natural and right it can create other problems.

With the exemption arrangements made by the Competition Authority in relation to the vertical agreements, distributorship agreements from the aspect of fuel sector has been reduced to 10 years and by this time an evaluation being done by the Authority about the utilization agreements is requested by the distributors. In this study the reflections of the developments in the EU Countries are also analyzed along with those discussed in Turkey.

The best sample of utilization-competition relation in fuel sector is the decision pertaining to the Spanish oil company REPSOL that determine EU Commission's approach to this issue.

The EU Commission has reached the conclusion that the agreements made by REPSOL with their fuel distributors, those agreements that contained long time non-competition would emerge problems within the framework of Article 81 of Rome Convention. The fundamentals of the European Union Competition Law are based on the legal framework which comprises basis for the foundation of the European Economic Community (EEC) and the Rome Convention that was signed in 1956 with six members.

The EU Commission found REPSOL's commitments as satisfactory. In this contest, REPSOL will avoid signing Long time exclusive agreements with stations they had made Long time supply agreements with, that would financially make a reasonable proposal for terminating these agreements. Consequently, it is stated that these commitments were considered satisfactory since the mentioned commitments would provide possibility for working with another distributor for all stations not owned by REPSOL yet supplied with fuel by them and would prevent REPSOL from binding more stations to themselves.

Acting from Commission's REPSOL decision, it is understood that it is not considered possible to conclude results by making comparison with REPSOL decision. However, due to the fact that the decision is one made by the EU, it is an explicit fact that the decision will generate effective results at all EU countries' level and will be effective in the Commission's approach in the event of similar complaints in the other countries.

The objective of creating competition in the vertical business relations in fuel sector, by securing specific business freedom between the firms operating in the same business line, creating competition at a specific level, securing the reflection of this to the other levels mean enforcement of the entire market to competition.

According to the alternate "Announcement of group Exemption Relating Vertical Agreements" numbered 200/2 along with Competition Authority's Announcement numbered 2003/3, the period of non-competition foreseen in the agreements is limited to five years. Since the distribution - franchise relationship as arranged by Act No. 5015 contains purchase/distribution terms and conditions from a monopoly, this limitation in the fuel sector has generated the result that the franchise time is reduced to five years and this aspect was notified to the distribution .companies.

This application is still valid. However, we believe that implementation of the condition of five year limitation applicable to the agreements signed between distribution companies and vendors to the utilization agreements signed between the parties will be in contrary to both the currently effective regulations and equity.

GİRİŞ

Akaryakıt istasyonunun yapılması, çalışır hale getirilmesi oldukça pahalı bir yatırımdır. Üzerinde kurulacak arazinin bedeli, yapım maliyeti, güvenli teknik donanım ve teknolojik altyapıların sağlanması, yasal gerekliliklerin yerine getirilmesi zorunludur. Bunların da akaryakıt bayileri tarafından karşılanması ve yerine getirilmesi her zaman mümkün olmamaktadır. Ayrıca çok ta maliyetlidir. Genellikle bayilerin bunları karşılayacak finansal gücü de bulunmamaktadır. Bu nedenle istasyona ilişkin yatırım, akaryakıt dağıtım şirketleri tarafından yapılmaktadır. Akaryakıt dağıtım şirketleri yaptıkları bu yatırımları geri alabilmek için bayilerinden intifa hakkı talep etmektedirler. Bu durum hayatın olağan akışı gereğidir. Ancak bu durum başkaca sorunların da doğmasına neden olmaktadır;

Ülkemizde durum bu şekilde olmasına karşın Avrupa Birliği ülkelerinde akaryakıt sektöründe ki intifa-rekabet ilişkisi üye ülkelerinin genelinde karşılıklı düzenlemelerle çözülmüş ancak göreceli olarak birliğe sonradan üye ülke olan İspanyada benzer şekilde bir sorun gündeme gelmiştir. AB Komisyonu'nun bu konuya ilişkin yaklaşımını belirleyen İspanya menşeli petrol şirketi REPSOL kararıdır. Avrupa Komisyonu, REPSOL'ün uygulamalarının Roma Antlaşması'nın 81. maddesi çerçevesinde sorunlar teşkil edebileceği sonucuna ulaşmıştır. Avrupa Komisyon'u REPSOL'ün kendisine ait olmayan ancak akaryakıt satımını yaptığı tüm akaryakıt bayilerine bir başka akaryakıt dağıtım şirketi ile çalışma imkânı tanıyacak ve rekabeti engelleyecek hareketlerde bulunmama taahhütlerini yeterli bulmuştur.

Avrupa Komisyonu'nun REPSOL kararından hareket edilerek kıyasen sonuçlar çıkarmak mümkün olmamakla birlikte olayın ülkemizdeki benzerliğinden ve Avrupa Birliğine üye olmak isteğimizden dolayı dikkate alınması gerektiği düşüncesindeyiz.

Ülkemizde ise konuya ilişkin olarak Rekabet Kurulu tarafından dikey anlaşmalara özgü olarak yapılan muafiyet düzenlemeleriyle, akaryakıt sektörü bakımından da bayilik sözleşmeleri beş yıla indirilmiştir. Ancak Rekabet Kurumu bu

kez intifa sözleşmeleri hakkında da 05.03.2009 tarihli kararında akaryakıt sektöründe intifa hakkı sözleşmelerinin muafiyetten yararlanma süresini en fazla beş yıl olarak belirlemiştir. Ancak kanımızca Rekabet Kurumunun intifa hakkı süresini kısıtlama hak ve yetkisi kanunlarımızda bulunmamaktadır. Kanundan alınmamış bir yetki ile düzenleme yaratılması akaryakıt sektöründe kaosa yol açacaktır.

İNTİFA HAKKI VE AKARYAKIT SEKTÖRÜNDE İNTİFA HAKKI – REKABET İLİŞKİSİ

§ 1. İNTİFA HAKKININ TANIMI VE UNSURLARI

I. TANIM

İntifa hakkı tanımlamasında kanun, mahkeme içtihatları ve öğretinin çeşitli tanımları esas alınarak bir tarif yapılmalıdır.

Türk hukuk sisteminde intifa hakkı; 4721 sayılı Medeni Kanunun 794.ve 822. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Kanunun intifa hakkını düzenleyen kısmı incelendiğinde anlaşılacağı üzere burada bir tanım yapılmamıştır. İlgili madde hükmü intifa hakkının konusu başlığını taşır. M.K. 794. maddesinin 1.fıkrası “*İntifa hakkı, taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilir.*” şeklindedir. M.K. 794. maddesinin 2.fıkrası ise intifa hakkının sahibine ne gibi haklar tanıdığını belirtmektedir.

Mahkeme içtihatlarında da tam bir tanımlama yapılmamış, Medeni Kanunun düzenleme biçiminde olduğu gibi intifa hakkının konusunun, hak sahibine ne gibi haklar sağladığı üzerinde durulmuştur. Yargıtay intifa hakkını “*Taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir mal varlığı üzerinde kurulabilen, aksine düzenleme olmadıkça hak sahibine konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlayan, konusunun tamamen yok olması taşınmazlardan tescilin terkini yasal intifa hakkı sebebinin ortadan kalkması ile sona eren sınırlı aynı hak*”¹ şeklinde tanımlanmıştır.

Öğretide;

Özen, intifa hakkını “...kişi lehine kurulan, devir ve intikal kabiliyeti olmayan bir

¹ Y.13.HD. 3.7.2003, E.2003/5183, K.2003/9068 sayılı kararı.

irtifak hakkı olan, 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 ayrılan bir sınırlı aynı hak olarak...” tanımlamaktadır.²

Karahasan³, Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir⁴ ve Köprülü/Kaneti⁵, İntifa hakkının tanımına ilişkin; belirli bir gerçek ya da tüzel kişiye, intifa hakkının konusunu oluşturan ve başkasına ait bir eşya, hak veya mal varlığı üzerinde, belirli bir kişiye tam olarak kullanma ve yararlanma yetkisi veren, ne var ki el değiştirme ve miras yoluyla intikal etme olanağı bulunmayan bir nesnel (aynı) haktır, görüşünü beyan etmişlerdir.

Tüm bu ortak tanımlamalardan yola çıkarak diyebiliriz ki, intifa hakkı diğer irtifak haklarından konu yönüyle (taşınır ve taşınmazları kapsamı yönüyle) daha geniş bir perspektife sahip olan, hak sahibi açısından değerlendirildiğinde hak sahibine neredeyse mülkiyet hakkına yakın tam yararlanma yetkisi veren, devredilmemesi ve miras yoluyla geçmemesi bakımından mülkiyet hakkından ayrılan sınırlı bir aynı haktır.

Tanımlamalardan da anlaşılacağı üzere intifa hakkının unsurları:

- Hakkın kullanılması,
- Hakkın konusu malvarlığı değerleri,
- Hak sahibi dışında başkasına ait malvarlığı değeri üzerinde kurulması,
- Hakkın konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlaması olarak sıralanabilir.

II. UNSURLARI

² Özen, s.20

³ Karahasan, s.123

⁴ Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir, s.639

⁵ Köprülü/Kaneti, s.66

A) HAKKIN KULLANILMASI

İntifa hakkının lehtarı olarak gerçek veya tüzel kişi adına kurulabileceği gibi paylı-elbirliği halinde de sahip olunabilir. Burada önemli olan nokta intifa hakkının sahibinin belirli olmasıdır. Belirli olmasından kasıt somut olarak hakkı kullananın bu hak kurulduğu anda kesin belirlenebilirliğidir. Şöyle ki; intifa hakkı makama bağlanırsın bir hak değildir. Adi bir ortaklıkta şirket ortağı kim olursa olsun intifa hakkı sahibinin bu şahıs olacağı kararlaştırılmaz. Bahsi geçen durumda hak sahibi belirsiz ve değişkendir. Aynı şekilde bir tüzel kişiliğın gelecekteki üyeleri de belirsiz olduğundan muhtemel üyeler adına intifa hakkının kurulamayacağı açıktır.

Konu farklı açılardan değerlendirildiğinde, malvarlığı değerini üçüncü kişiye devrederken kendi lehine, kendilerinin ölmesi halinde çocuklarının lehine yararlanabileceği intifa hakkı kurulup kurulamayacağı sorunu ortaya çıkmaktadır. Bu soruya iki ayrıma göre cevap vermek mümkündür. Şöyle ki:

Birinci durumda intifa hakkının kurulumu anında çocuklar varsa ve hukuksal işlem gerçekleştirilirken malvarlığını devralan, iradi olarak bu intifa hakkının çocuklar nezdinde birbiri ardına gelmesini kabul etmişse intifa hakkı sahibi belirlidir ve işlemin geçerli sayılması gerekmektedir. Bu durumda birbiri ardına intifa hakkını kazanacak çocuklar hakkı, miras yoluyla değil hakkın kurulmasını sağlayan hukuksal işlemde elde edecektir.

İkinci ihtimalde malvarlığı değeri üçüncü kişiye devrederken intifa hakkını kendinde bırakan malikin çocukları yok ama olma ihtimali varsa bu durumda malik açısından belirlilik mevcuttur ancak çocuklar açısından hak sahibi olunacağı belirsiz lakin muhtemeldir. İntifa hakkının kurulumunda lehtarın belirliliği ilkesi benimsendiğinde bu hukuksal işlemin oluşmasının olanaksız olacağı görülecektir.

Sağlararası hukuksal işlemde birbiri ardına gelecek intifa hakkı sahipleri

belirleniyorsa, intifa hakkını kazanacak olan kişinin hukuksal işlemin yapıldığı anda hayatta olması zorunludur.

1) Sınırlı ehliyetsizler açısından hakkın kurulumu

Yukarda intifa hakkının tam ehliyetli gerçek kişiler ve tüzel kişilikler üzerinde hangi şartlarda kurulabileceğini açıklamaya çalıştık. Diğer bir ihtimalde ise sınırlı ehliyetsizlerin lehine intifa hakkının kurulmasının ne şekilde ve hangi şartlara bağlı olduğu düşünülmelidir. Sınırlı ehliyetsizler lehine kurulacak intifa hakkının tayin ve tespiti Medeni Kanununun 16. 462. ve 463. maddelerinden yola çıkılarak yapılmalıdır. Esas olarak sınırlı ehliyetsizlerin lehine intifa hakkı kurulmasında ele alınacak kıstas hukuksal işlemin sınırlı ehliyetsiz adına kazandırıcı yenilik doğurucu olmasıdır.

Kayım tayin edilmeksizin sınırlı ehliyetsizlerin lehine intifa hakkı kurulmasında, kayyım tayini olmaksızın ehliyetsizin yasal temsilcisinin sınırlı ehliyetsiz lehine intifa hakkı kurmasında da işlemin kazandırıcı olması kıstası esas olmalıdır. Bu işlemin sınırlı ehliyetsiz aleyhine olması yasal temsilciyle uyumsuzluk yaratacaktır ve bu nedenle kayyım tayini gerekmektedir.

Medeni Kanununun 16.maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde “...Karşılıksız kazanmada ve kişiye sıkı sıkıya bağlı hakları kullanmada bu rıza gerekli değildir...” demekle lehine intifa hakkı kurulan sınırlı ehliyetsizlerin bu hakkı kazanmasının mümkün olduğu görülmektedir.

Medeni Kanununun 462. ve 463. maddelerinde taşınmazların mülkiyetinin kazanılması, kaybedilmesi, rehnedilmesi ve bunlar üzerinde aynı hak kurulmasından bahsedilmektedir. Bilindiği üzere intifa hakkının konusu içerisinde sadece taşınmazlar değil taşınırlarda bulunmaktadır. Sınırlı ehliyetsizlerin taşınırlar üzerinde lehlerine intifa hakkı kurulabileceğine ilişkin hüküm bulunmamakla beraber hukuk genel mantığı açısından anılan maddelerin amaçsal yorumu dikkate alındığında taşınırlar açısından da madde hükmünün uygulanabileceği sonucu doğmaktadır.

2) Hak sahibinin birden fazla olması halinde hakkın kurulumu

İntifa hakkının birden fazla kişi lehine kurulması da mümkündür. Bu durumda intifa hakkının paylı olarak kurulduğu kabul edilmektedir. Herhangi bir uyuşmazlık durumunda M.K.'nin hangi hükümlerinin uygulanacağı sorunu ortaya çıkmaktadır. İntifa hakkını düzenleyen maddeler incelendiğinde paylı intifa hakkının düzenlenmediği görülecektir. Uyuşmazlık durumunda uyuşmazlığın mahiyetine uygun olarak paylı mülkiyete ilişkin kanun hükümlerinin uygulanması düşünülebilir. Medeni Kanununun 688. ve 700. maddeleri esas alındığında intifa hakkında birden fazla pay olacaktır ve bu paylar ayrı ayrı intifa hakkının konusuna dahil olacaktır. Bu yönde pay oranında paydaş da ortaya çıkacaktır.

Birbirinden ayırt edilmesi zor olmakla birlikte pay üzerinde kurulan intifa hakkıyla, belli bir oran üzerinde kurulan intifa hakkı birbirinden farklılık göstermektedir. Şöyle ki; bir oran üzerinden kurulan intifa hakkının konusu taşınmaz veya taşınır eşyadır. Bu eşyanın sağladığı yararları, intifa hakkı sahibi belirli bir oranda elde eder. Bir pay üzerinde kurulan intifa hakkının konusu ise, paylı mülkiyet rejimine bağlı bir eşyadaki mülkiyet payıdır.⁶

Pay üzerinde kurulan intifa hakkında, paylar intifa hakkıyla yüklü şekilde devredilmektedir. Belli bir oranda intifa hakkı kurulması durumunda ise eşya intifa hakkıyla yüklü şekilde devredilmektedir. Belli bir oranda intifa hakkının kurulması ile paydaşlığın giderilmesi de mümkün olmayacaktır.

Yargıtayın 14.03.1960 tarihli içtihadı birleştirme kararında; bir kısım hisseleri intifa hakkı ile takyitli bir gayrimenkulun şüyuunun giderilmesine karar verilmesi halinde satışın intifa hakkı yokmuş gibi yapılmasına ve intifa hakkının satış bedelinden takyitli hisseye isabet edecek bedel üzerine intikaline karar verilmesinin caiz olmadığına, satışın Usul, İcra ve İflas Kanunları uyarınca intifa hakkı ile

⁶ Özen, s.28

yükümlü olarak yapılması gerektiğine, karar vermiştir.⁷ Bu konuya ilişkin olarak Yargıtay vermiş olduğu kararında, "... Satış suretiyle ortaklığın giderilmesi davasında, intifa hakkı sahibinin de davaya dahil edilerek taraf teşkilinin tamamlanmaması..." nedeniyle yerel mahkeme kararını bozmuştur.⁸

El birliği ile intifa hakkının kurulmasında birden fazla hak sahibi söz konusudur. Bu halde de herhangi hukuksal bir uyumsuzlukta Medeni Kanunun elbirliği ile mülkiyeti düzenleyen hükümleri uygun düştüğü ölçüde uygulanmalıdır. İntifa hakkının adi ortaklık ilişkisi içinde elbirliği ile kurulduğu durumda ortakların sonradan değişmesi durumunda yeni ortağa geçip geçmeyeceği hususunda ki görüşümüz yeni ortağın intifa hakkından yararlanamaması şeklindedir.

Şöyle ki; yukarıda intifa hakkının kurulumunda lehine intifa hakkı kurulanın belirli olması ilkesini anlatmıştık. Bu ilke gereğince adi ortaklıkta intifa hakkı, lehine kurulan kişiler bellidir ancak ortakların değişmesi muhtemel ve belirsizdir. İntifa hakkının eşya üzerinde tam yararlanma yetkisi sağladığı düşünüldüğünde intifa hakkı sahibinin kimliğinin ve belirliliğinin ne denli önemli olduğu anlaşılacaktır.

Öğretide, intifa hakkının elbirliğiyle ancak adi ortaklık lehine kurulmasının amacının ortaklık tasarrufu nedeniyle intifa hakkına ihtiyaç duyulduğu, dolayısıyla ortakların değişmesinin intifa hakkından yarar sağlamayı değiştirmedeği, yararın ortaklığa ait olduğu ileri sürülmekte ve ortakların değişebileceği kabul edilmektedir.

3) Hak sahibinin tüzel kişi olması halinde hakkın kurulumu

İntifa hakkı gerçek kişiler lehine kurulabileceği gibi tüzel kişiler lehine de kurulabilmektedir. Tüzel kişi lehine kurulan intifa hakkından tüzel kişiliğin ortakları faydalanmaktadır. Bu ortakların değişmesi durumunda intifa hakkı da el değiştirmiş olacaktır.

⁷ Y. 14.03.1960 tarihli, E.1960/3. sayılı İBK

⁸ Y.6. H.D.1998/3058 E.1998/3108K.13.4.1998 sayılı kararı

Burada adi ortaklıktan farklı olarak ortaklar değil, tüzel kişiliğin kendisi ön plana çıkmaktadır. Bu haliyle intifa hakkının hukuksal niteliğine aykırı bir durum ortaya çıkmamaktadır. Şöyle ki; intifa hakkı verilen bir anonim şirkete lehine intifa hakkı verilen belli ve kesindir. Kanunen şirketin kişiliği mevcuttur ve birçok ortağı olmasına rağmen kişilik yekparedir.

B) HAKKIN KONUSU, MAL VARLIĞI DEĞERLERİ

İntifa hakkının konusu malvarlığı değerleri özetle taşınır, taşınmazlar, alacaklar, manevi değer taşıyan eşyalardır. İntifa hakkının konusunun ticari değer taşıması önem arz etmemektedir. İntifa hakkının konusunun önemli olan unsuru devredilmezliği ve yararlandırıcılığıdır.

1) Taşınır

Taşınır üzerinde intifa hakkı kurulabilmektedir. Taşınırın tüketilir olup olmaması da önemli değildir. Taşınır kapsamına nelerin girdiğinin tespiti yapılırken eşyanın taşınmaz mülkiyeti kapsamına girmemesi esas alınır. Taşınmaz mülkiyeti dışında taşınır kapsamına giren tüm eşyalar taşınır sayılabilmelidir. Medeni Kanunun 762. maddesindeki tanım oldukça açıklayıcıdır. Madde hükmü şu şekildedir: “Taşınır mülkiyetinin konusu, nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddi şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerdir” denilmektedir. Taşınmazlar yanında, taşınır üzerinde söz konusu olabilen tek irtifak türü intifa hakkıdır.⁹

2) Taşınmazlar

⁹ Hatemi/Serozan/Arpacı, s.701

Taşınmaz kapsamına nelerin gireceğinin açıklaması Medeni Kanun çerçevesinde yapılmalıdır. Medeni Kanun nelerin taşınmaz mülkiyetine konu olacağını 704. maddesinde saymıştır. Buna göre: arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler taşınmazın konusu olabilmektedir.

Kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı bağımsız bölümler açısından ayrıca bir değerlendirme yapılması yerinde olacaktır. Bu kapsamdaki bağımsız taşınmazlarda lehine intifa hakkı kurulan hak sahibinin bağımsız taşınmaz üzerindeki yararlanma hakkı ile ortak yerlerdeki yararlanma hakkının ne olacağı problemi doğmaktadır. Lehine intifa hakkı kurulan hak sahibi intifa hakkının amacına uygun olarak bağımsız taşınmazı kullanacaktır ancak intifa hakkını veren malikin ortak yerlerdeki mülkiyet payı üzerinde de intifa hakkı kurulabilmesi hangi yolla sağlanmalıdır? Bu sorunun cevabı çeşitli ihtimaller göz önünde tutularak verilmelidir.

İntifa hakkının taşınmazlar açısından tapu kütüğüne tescili, şart bir işlemdir. İntifa hakkının ana taşınmaz üzerine kurulabilmesi için de tapuya tescili zaruridir. Ancak kat mülkiyetine çevrilen ana taşınmazın sayfasına taşınmazın mülkiyeti “kat mülkiyetine çevrilmiştir” ibaresi yazıldıktan sonra sayfa kapatılmaktadır. Bu ihtimalde ana taşınmaz üzerinde intifa hakkı kurulamayacak, bağımsız taşınmaz üzerinde kurulabilecektir. Ortak yerlerdeki mülkiyet hakkına kim sahipse yararlanma hakkı da ona ait olacağından bağımsız taşınmaz üzerinde intifa hakkı sahibi buralardan yararlanamayacaktır. İntifa hakkı sahibinin ortak alanlarla ilgili olarak dava açma hakkı da bulunmamaktadır.¹⁰

¹⁰ Y. 18. HD. 14.03.2005 tarihli, E.2005/88, K.2005/2176 sayılı kararında” davacı Enveriye Baran, dava konusu apartmanın ikinci katında bulunan 20/200 arsa paylı 5 numaralı bağımsız bölümün tamamının intifa hakkı sahibidir. Bu dairenin mülkiyeti davacının oğlu dava dışı Behiç Baran’a aittir. Davalı Karşı davacı Ayşe Bahar Doğunun, ana taşınmazın tapuda, 16/200 arsa paylı çekme kat 11 numaralı mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümünün maliki olduğu anlaşılmıştır....

.....asıl davanın davacısı Enveriye Baran dava konusu ana taşınmazda malik değil, intifa hakkı sahibidir. İntifa hakkı sahibi, bağımsız bölümün zilyedi olup, taşınmazı kullanmak, ondan yararlanmak ve onu idare etmek haklarına sahiptir. Bağımsız bölümdeki bu hakları sebebiyle ana taşınmazdaki bütün ortak yerlerden kanun ile kendisine tanınan yararlanma hakkı kendisine ilişkin ise de; bu hak ve yetkiler, intifa hakkının konusu ile sınırlıdır. İntifa hakkı sahibi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesi kapsamında olan ve ana taşınmazın ortak yerlerinden yararlanmasına etkili bulunmayan konularda dava hakkına sahip değildir. Kat Mülkiyeti Yasası, bu tür davaları açma hakkını salt bağımsız bölüm malikine tanımıştır. İntifa hakkı sahibi, bu hakkı sebebiyle yalnızca bağımsız bölümünden ve ana taşınmazın ortak yerlerinden yararlanmasını engelleyen hususlardan dolayı ve bunlarla sınırlı olarak dava açma hakkına sahiptir.....

Ana taşınmazın bağımsız katlara ayrılmasından ve tapuda bu işlemin yapılması anında ana taşınmazın sayfası kapatılmamışsa, daha doğrusu işlemi yapanlar tarafından ihmal edilmişse diğer maliklerin rızası dâhilinde intifa hakkının ana taşınmaz açısından kurulabilmesi kabul edilmelidir.

Bağımsız taşınmazın bir odasının intifa hakkına konu olmayacağını kabul etmek gerekir. Tam yararlanma yetkisi veren intifa hakkının bir oda üzerinde kullanılmayacağı kesindir. Yargıtay bir kararında “ayrıca bir odanın mülkiyetinin devri de fiilen mümkün değildir.”¹¹ demiştir.

3) Hakkın taşınır ve taşınmaz dışındaki kapsamı

Bütünleyici parçalar intifa hakkı kapsamında yer almaktadırlar. Bütünleyici parçalar asıl eşyadan bağımsız olarak aynı haklara konu olamayacaklarından¹² bütünleyici parçaların intifa hakkının kapsamında sayılması gerekecektir. Dolayısıyla bütünleyici parça üzerinde bağımsız intifa hakkı kurulmasından bahsedilemez. Bütünleyici parçanın eşyadan bağımsız kalması durumunda intifa hakkının konusu olması mümkündür.

Eklentiler de bütünleyici parçalar gibi asıl eşyalar üzerinde kurulan intifa hakkından yararlanmaktadır. Asıl eşyalar üzerinde kurulan intifa hakkının eklentileri üzerinde de hakim olması aksi kararlaştırılmadıkça kural olarak kabul edilmektedir. Aksine anlaşma yapılmadıkça uyumsuzluk durumunda eklentinin intifa hakkına dahil olduğu kabul edilerek çözüm aranmalıdır. Eklentinin intifa hakkının tescili anında var olması ve malikine ait olması gerekmektedir. Malike ait olmayan eklentiler iyi niyetle aynı hak kazanılması ilkeleri gereğince intifa hakkının kapsamına girebilmelidir. Bu halde malik söz konusu eklentiye emin sıfatıyla zilyet olacaktır. Özen’e göre “...İntifa hakkı kurulduğu sırada bulunmayan, sonradan asıl eşyanın eklentisi durumuna giren

¹¹ Y. 13. HD. 17.04.2003 tarihli, E.2003/132, K.2003/4709 sayılı karar

¹² Bertan, s.19–20

eşyaların, intifa hakkının kapsamına girmesi zorunlu değildir. Bunlar intifa hakkının kapsamı dışında bırakılabilir. Ne var ki, intifa hakkını kuran tasarruf işlemi yapılırken, sonradan eklenti niteliği kazanan eşyaların intifa hakkının kapsamına gireceği hususunda örtülü bir anlaşmanın varlığı kabul edilebilir...”¹³

Taşınmazlar lehine kurulan intifa hakkının kapsamında bahsi geçen taşınmazlar lehine kurulmuş haklar da bulunmaktadır. İntifa hakkı kurulan taşınmaz lehine kurulmuş geçit irtifakı, üst hakkı, kaynak hakkı, manzara kapatmama irtifakı gibi haklardan yararlanan taşınmaz üzerinde intifa hakkına sahip olan kişi bunlardan da yararlanacaktır.

Önalım hakkının intifa hakkı lehtar hak sahibi tarafından kullanılıp kullanılmayacağı sorusuna verilecek cevabın önalım hakkı sonucunda intifa hakkını kullanan lehtara bir yarar sağlayıp sağlamadığı esas alınarak belirlenmesi gerekir. İntifa hakkı sahibi önalım hakkını kullandığı var sayıldığında kendi lehine bir yarar sağlamamaktadır. Bu durumda önalım hakkını intifa hakkı sahibinin kullanamayacağı fikrindeyiz.

Taşınır inşaatlar açısından; taşınır inşaat, taşınırlara ilişkin kurallara tabi olduğundan bu tür bir inşaatın oluşunda üzerinde intifa hakkı tesisi için taşınırlara ilişkin intifa hakkının kurulmasına dönük tasarruf işlemlerinin yapılması gerekir. “...Taşınır inşaat, taşınmaz malikinden başkasına aitse, taşınmaz üzerinde kurulan intifa hakkının kapsamına girmesi, taşınırlar üzerinde iyiniyetle aynı hak kazanılmasını düzenleyen kuralın gereklerinin yerine gelmesine bağlıdır...”¹⁴

Malvarlığı üzerinde intifa hakkının kurulması için öncelikli kural mal varlığının belirli olmasıdır. Şöyle ki; malvarlığı kavramı bütüncül nitelik taşımaktadır ve kapsamında birçok şey bulundurmaktadır. İntifa hakkının belirlilik ilkesi gözetildiğinde malvarlığı kapsamında bulunan devir kabiliyeti olan her bir unsur üzerinde ayrı ayrı kurulması gerekmektedir.

¹³ Özen, s.46-47

¹⁴ Özen, s.49

Malvarlığı kapsamında intifa hakkı sahibine düşen onarım, bakım giderlerinin ölçüsü malvarlığının bütününe ekonomik değeriyle orantılı olmalıdır.

Paylı mülkiyet rejimine bağlı eşyalarda, paylı mülkiyet rejimindeki paydaşlardan her biri kendi payı üzerinde intifa hakkı kurabilmektedir. Paylı mülkiyet rejimine tabi olmayan bir eşyayı, maliki paylara bölüp paylar üzerinde intifa hakkı kurabilmektedir.

Öğretide tartışmalı olan payın, paylara bölünüp intifa hakkının konusu yapıp yapılamayacağıdır. Burada bahsi geçen husus paylara bölünmüş bir eşyanın paylarından birisinin tekrar paylara bölünüp üzerinde pay sahibi tarafından intifa hakkı kurulmasının mümkün olup olmadığıdır.

Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop,'a göre hisseli mülkiyete tabi taşınmazda hissedarlardan birinin hissesine tekabül eden payın tamamı üzerinde değil de sadece bu pay üzerinde belirli bir oranda üçüncü kişi lehine intifa hakkı kurulmasını uygun görmemektedirler. Yazarlara göre payın belirli bir oranında intifa hakkının tesisi de tapu kütüğüne yansıtılamayacağından böyle bir işlemin yapılması da mümkün değildir.¹⁵

Aksi görüşte olan Özen ise, hisseli mülkiyete tabi taşınmazda hissedarlardan birinin hissesine tekabül eden payın belirli bir oranında üçüncü kişiye satımı söz konusu olduğuna göre intifa hakkının da payın belirli bir oranında kurulabilmesinin mümkün olduğu görüşündedir.¹⁶

Özen'in bu görüşüne bizce katılmak mümkün değildir. İntifanın tapu kütüğüne tescili kurucu unsurudur. Payın paylara ayrılmış şekli tapu kütüğü açısından kaydedilebilir niteliğe haiz değildir.

C) HAKKIN SAHİBİ DIŞINDA BAŞKASINA AİT MALVARLIĞI DEĞERİ

¹⁵ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s.582

¹⁶ Özen, s.51

ÜZERİNDE KURULMASI

Sınırlı aynı hak olan intifa hakkı, Medeni Kanunun intifa hakkını düzenleyen sistematigi içinde değerlendirildiğinde intifa hakkının lehine ve intifa hakkının sağlayıcısı malvarlığının malikinden bahsetmiştir. İntifa hakkı sahibiyle malvarlığının malikinin iki ayrı kişi olduğu sonucu lafzi olarak Medeni Kanunumuzda 794. ve 797. maddelerde ifade edilmiştir. Acaba bu iki sıfat bir kişi üzerinde birleşebilecek midir?

Medeni Kanunumuzun intifa hakkını düzenleyen hükümlerine göre malik lehine intifa hakkının kurulması ilk bakışta mümkün değil gibi görünmektedir. Ancak değişen ekonomik ve sosyal yaşam bazı hallerde malik lehine de intifa hakkının tesisini mümkün kılmaktadır. Bu nedenle malikin lehine intifa hakkı kurulamayacağını salt reddetmek hayatın olağan akışı içinde ortaya çıkabilecek fiili durumları çözümlenmekten uzak kalacaktır. Şöyle ki; Malikin kendini güvenceye almak için taşınmazını devretmeden önce kendisine oturma hakkı kurmak istemesi, ipotek hakkı kurmadan önce kendisini sıra bakımından öncelikli duruma sokmak istemesi, intifa hakkıyla kayıtlı taşınmazın miras yoluyla intifa hakkı kullanıcısına geçmesi durumu gibi birçok fiili durum ortaya çıkabilecektir. Yasanın bu gibi fiili durumları çözmekten uzak olduğu belirtilmelidir. Medeni Kanunun 784. maddesinde “Yüklü ve yararlanan taşınmazlara aynı kimse malik olursa, bu kişi, irtifak hakkını terkin ettirebilir...” demekle irtifak hakkı sahibinin malikle aynı sıfatta birleşebileceğini kabul etmiştir. Fiili durum karşısında maddeler arasında kıyasen yorum yapılırsa intifa hakkı durumunda da malikle intifa hakkı sahibinin aynı kişi olabileceği kabul edilebilecektir. Ekonomik ihtiyaçların açık varlığı karşısında yasa hükmünün kayıtlı kabul edilmesi ve malik lehine intifa hakkı kurulamaması sorunlar yaratacaktır. M.K.’un 784. maddesi de göz önüne alındığında malik lehine intifa hakkı kurulmalıdır.

Taşınır söz konusu olduğunda ise fiili bir imkânsızlık mevcuttur. Zaten taşınmazın zilyedi olan malik maldan yararlanmaktadır. Dolayısıyla taşınır üzerinde malikin kendi lehine intifa hakkı kurmasının herhangi bir önemi olmayacaktır.

D) HAKKIN KONUSU ÜZERİNDE TAM YARARLANMA YETKİSİNİN SAĞLANMASI

İntifa hakkını tanımlarken, “tam yararlanma” yetkisinden söz etmiştik. Bahsi geçen tam yararlanma yetkisi intifa hakkının temel unsurlarındandır. Aksi kararlaştırılmadıkça intifa hakkının tam yararlanma yetkisi sağladığı karine kabul edilmelidir. İntifa hakkı, sahibine eşyadan mümkün suretle en fazla yararı sağlayacak şekilde oluşmaktadır. İntifa hakkı devam ettiği sürece değiştirilemez. İntifa hakkı kapsamı bakımından ve hak konusu eşyanın tahsisi amacı bakımından da değiştirilemez.¹⁷

Tam yararlanma yetkisi ürün elde etme durumunu ve mümkün olan en fazla çıkarı sağlama şeklinde karşımıza çıkmaktadır. İntifa hakkının özelliği gereği eşya yarar elde etmeye elverişi olmalıdır. İntifa hakkı devam ettiği süre boyunca hakka konu eşyadan elde edilen ürünler intifa hakkı sahibinin mülkiyetine girecek ayrıca medenî ürünleri talep etme hakkı da kendisine ait olacaktır.¹⁸ İntifa hakkı sahibi intifa hakkını kullanırken eşyanın zilyetliğini elinde bulundurmalıdır. Bu anlamda eşyadan tam yararlanabilecektir. İntifa hakkı sahibi elinde bulundurduğu eşyayı korumak ve muhafaza etmek zorundadır. Malik ise intifa hakkı sahibinin eşyadan yarar sağlamasına katlanmalıdır.

İntifa hakkının tam yararlanma yetkisi verdiğini ifade etmiştik ancak taraflar aynı nitelik taşıyan bir anlaşmayla kimi yararlanma hallerini kapsam dışı bırakabilmelidirler. Ancak bu kapsam dışılık intifa hakkının temel niteliğine aykırı olmamalıdır. Burada kıstas alınması gereken husus tam yararlanma iradesine aykırı kapsam dışılık yaratılmamasıdır. Belli konularda yararlandırma iradesi varsa bu durum intifa hakkının değil irtifak haklarının konusu olmalıdır. “...Hak sahibine tanınan bu yetkiler, intifa hakkında olduğu gibi bazen çok geniş; sükna hakkında olduğu gibi bazen çok dar ve sınırlı tutulmuştur...”¹⁹

¹⁷ Esener/Güven s.368

¹⁸ Özen s.54

¹⁹ Ünal/Başpınar, s.97

Sadece belli yararlandırma konularının seçildiği anlaşmayı intifa hakkı saymanın yanlış olacağı kanaatindeyiz. Kapsam dışı bırakılan yararlanma koşulları tapu kütüğünde belirtilmelidir ki üçüncü kişiler açısından etkili olsun. Bir diğer ihtimal intifa hakkı konusu bütün eşyadan yararlanmanın malikle intifa hakkı sahibi arasında paylaşılıp paylaşılamayacağı hususudur. Öğretide bu sorunsala ilişkin tam bir görüş birliğine varılmış değildir.

Yargıtay, Cansel ve Arpacı'nın taraf olduğu görüş; intifa hakkı sahibinin yararlanma yetkisine engel olmamak kaydıyla malikin eşya üzerinde tasarruf yetkisinin bulunduğu yönündedir. "...İntifa hakkı sahibinin yararlanma yetkisini kısıtlamamak koşuluyla malik tasarruf yetkisini kullanırken intifa hakkı sahibinin rızasını aramayacaktır..."²⁰

Özen'in tarafı olduğu karşı görüşe göre ise üzerinde intifa hakkının tesis edildiği taşınmaza bütünüleyici parça olarak sonradan dahil olan tüm değerler de intifa hakkının içeriğinde yer alır. "...Bir eşya üzerinde kurulan aynı haklar, o eşyanın bütünüleyici parçalarını da kapsamına alır ve bütünüleyici parçanın eşyaya sonradan dahil olması, bu konuda bir fark yaratmaz. O halde intifa hakkı konusu taşınmazdaki binaya sonradan eklenen kat, kendiliğinden, başka bir işlem yapmaya gerek olmaksızın, intifa hakkının kapsamına girecektir..."²¹

Taşınmazın bir bölümü üzerinde sınırlandırılarak intifa hakkının kurulması Medeni Kanunumuzda net bir şekilde düzenlenmemiştir. Taşınmazın bütünüleyici parçası niteliğinde olan bölümü üzerinde intifa hakkının kurulamayacağı yasa gereğidir. Bütünüleyici parçalar aynı hakların konusu olamamaktadır. Ancak ekonomik hayatın devamlılığı ve taşınmaz maldan yararlanmanın ekonomik faaliyete elverişli olduğu cihette taşınmazın bütünüleyici parçası olmayan bölümü üzerinde intifa hakkı kurulabilmeli ve bu bölüm üzerinde intifa hakkı sahibine tam yararlanma yetkisi verilmelidir. Önemli olan bu bölüm üzerinde intifa hakkının şerh edilebilir olması ve

²⁰ Gürsoy/Eren/Cansel, s.817

²¹ Özen, s.57-58

tam yararlanmaya elverişli olmasıdır. Aksi durumda irtifak haklarıyla da bölümler üzerinde hak sahibi olunabilir.

Arpacı'nın katıldığıımız görüşü şöyledir; taşınmaz üzerinde intifa hakkının kurulmasına neden olan sözleşmede taşınmazın bir kısmı üzerinde intifa hakkına konu olduğu belirtiliyor ise intifa hakkının tesisi mümkün olmalıdır. Eğer sözleşmede açıklık yok ise intifa hakkı taşınmazın tamamını kapsayacak şekilde algılanmalıdır.²²

§ 2. İNTİFA HAKKININ KURULMASI

Yasanın intifa hakkının doğumunu mecbur kılmadığı durumlar dışında intifa hakkı, intifa hakkını verenle intifa hakkı lehtarları arasında karşılıklı yükümlülüklerin üstlenildiği rızai bir durumdur.

Türk Hukukunda yabancıların sınırlı ayni haklardan yararlanmaları hususunda bir düzenleme yapılmamıştır.²³

Türk hukukunda yabancıların taşınmaz mal edinme hakkı yoksa intifa hakkını da elde edememesi eşyanın tabiatı gereğidir. Ancak hukukumuzda yabancıya mal edinme hakkını engelleyen ya da bu hakkı tanımayan bir hukuk kuralı bulunmaması durumunda yabancı gerçek kişilerin taşınmaz malları üzerinde intifa hakkı kurulması gerekir. Bu durumun pozitif hukukumuzun bir gereği olduğu sonucuna varıyoruz.²⁴

I. HAKKIN KURULMA ŞEKİLLERİ

İntifa hakkı dört şekilde kurulabilmektedir;

- Eşya malikinin tek taraflı irade beyanı sonucu oluşan hukuki işlem ile,

²² Arpacı, s.33

²³ Doğan, s.488

²⁴ Sargın, s.101

- Eşya malikiyle intifa hakkını kazanması mümkün olan lehtar arasında yapılan sözleşme ile,
- Yasal hakkın talep edilmesi ile,
- Hakim kararıyla veya açık yasa hükmü ile kurulabilmektedir.

A) EŞYA MALİKİNİN TEK TARAFLI İRADE BEYANI SONUCU OLUŞAN HUKUKİ İŞLEMLE KURULAN İNTİFA HAKKI

Taşınmaz üzerinde yukarıda bahsedildiği üzere malik lehine intifa hakkı kurulması mümkündür. Malikin kendi lehine intifa hakkı tesis etmesi tek taraflı irade beyanına dayanmaktadır.

Ölüme bağlı tasarruf olan vasiyetname ile de malik bir kişi lehine intifa hakkı kurulmasını isteyebilir. Bu durumda da malikin iradesi tektir ve karşı taraf bu irade beyanına dayanarak kendi lehine intifa hakkı kurulmasını isteyebilir.

B) EŞYA MALİKİYLE HAKKI KAZANMASI MÜMKÜN OLAN LEHTAR ARASINDA YAPILAN SÖZLEŞME İLE İNTİFA HAKKININ KURULMASI

İntifa hakkının kurulmasının sözleşme ile yapılması bakım ve gözetim amacıyla gerçekleşmektedir. Bunun dışında mirasçının saklı payından feragat etmesi karşılığında kendisine bazı mallar üzerinde intifa hakkının kurulmasına ilişkin sözleşme yapılması da söz konusu olabilir. Sözleşme konuları sınırlı değildir. Taraflar sözleşme yaparak intifa hakkı kurulması ile eşyadan yararlanmayı ve eşyayı kullanmayı bir aynı hak olarak güçlendirmek istemektedirler.

Sözleşmenin niteliği tartışmalıdır. Bir görüşe göre bu sözleşmeler isimsiz sözleşmelerdendir. Diğer bir görüşe göre ise intifa hakkı kurma borcu ivazlı olarak üstlenilmişse satım, ivaz karşılığı değilse bağışlama sözleşmesi kabul edilmektedir. Nihayet üçüncü bir görüşe göre (karma) intifa hakkı kurulması karşılığında bir edim kararlaştırılmışsa isimsiz, böyle bir edim söz konusu değilse bağışlama kabul edilmelidir.

Taraflar arasında intifa hakkının kurulması borcunu doğuran bir sözleşmenin var olması durumunda, intifa hakkının kurulmasına yönelik bir tasarrufi işlemin yapılması gerekir. Bu tasarruf işlemi intifa hakkının konusunun çeşitlerine göre farklılık gösterecektir.²⁵

C) YASAL HAKKIN BULUNMASI HALİNDE, BU HAKKIN TALEBİ SONUCU HAKKIN KURULMASI

Medeni Kanunumuz evlilik ilişkisinin ölümle sonuçlanması halinde sağ kalan eşe intifa hakkını talep etme yetkisi vermiştir.

Medeni Kanunun 240. maddesi şu şekildedir;

“Sağ kalan eş, eski yaşantısını devam ettirebilmesi için, ölen eşine ait olup birlikte yaşadıkları konut üzerinde kendisine katılma alacağına mahsup edilmek, yetmez ise bedel eklenmek suretiyle intifa veya oturma hakkı tanınmasını isteyebilir; mal rejimi sözleşmesiyle kabul edilen başka düzenlemeler saklıdır.

Sağ kalan eş, aynı koşullar altında ev eşyası üzerinde kendisine mülkiyet hakkı tanınmasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığı hâlinde, sağ kalan eşin veya ölen eşin yasal mirasçılarının istemiyle intifa veya oturma hakkı yerine, konut üzerinde mülkiyet hakkı tanınabilir...”denilmektedir. Her ne kadar, intifa hakkının sağladığı kullanma hakkının devri kural olarak mümkün olsa da Medeni Kanunun 240. maddesinin, hak sahibi eşin yaşantısının devamının sağlanması amacını esas almış olması, bu maddede düzenlenen hakkın başkalarına devrini engellemektedir. Medeni Kanun 806. maddesinde zaten, durum ve koşulların hak sahibinin bizzat kullanmasının gerektirdiği hallerde devrin mümkün olmayacağından bahsedilmektedir.²⁶

²⁵ Özen, s.125

²⁶ Yağcıoğlu, s.124 – Doğan, s.662 – Dural/Öğüz/Gümüş, s.408 –Zeytin, s.235- Ayiter, s.70–71 Gençcan (Mal Rejimi) s.93

Benzer bir düzenleme de Medeni Kanunun 652. maddesinde bulunmaktadır.

652. maddeye göre “Eşlerden birinin ölümü hâlinde tereke malları arasında ev eşyası veya eşlerin birlikte yaşadıkları konut varsa; sağ kalan eş, bunlar üzerinde kendisine miras hakkına mahsuben mülkiyet hakkı tanınmasını isteyebilir

Haklı sebeplerin varlığı hâlinde, sağ kalan eşin veya miras bırakanın diğer yasal mirasçılarından birinin istemi üzerine, mülkiyet yerine intifa veya oturma hakkı tanınmasına da karar verilebilir...”

Bahsi geçen durumlarda yasa eşlerden sağ kalana birlikte yaşadıkları konut üzerinde intifa hakkı kurmayı talep etme hakkını tanımıştır. Eş bu hakkını paylaşma sırasında talep etmelidir.

Medeni Kanunun 811. maddesi, eski yasanın 735. maddesini kısmen değiştirmek suretiyle, yeniden hükme bağlamıştır. Maddede intifa hakkına konu olan malların malik ve intifa hakkı sahibi tarafından defterinin tutulmasını isteme hakkı düzenlenmiştir.²⁷

D) HAKKIN HÂKİM KARARIYLA VEYA AÇIK YASA HÜKMÜYLE KURULMASI

1) Hakkın zamanaşımıyla kazanılması

İntifa hakkının zamanaşımıyla kazanımı taşınırlar ve taşınmazlar açısından ayrı ayrı değerlendirilmelidir. İntifa hakkının zamanaşımı yoluyla kazanılması, mülkiyet hakkının zamanaşımıyla kazanılmasını düzenleyen kurallar çerçevesinde açıklanmalıdır.

Taşınırlar açısından intifa hakkının zaman aşımı yoluyla kazanılmasına ilişkin

²⁷ Kılıçoğlu, s.361

olarak; Medeni Kanununun 795. maddesi; “Taşınır ve taşınmazlarda intifa hakkının kazanılması ve tescilinde, aksine düzenleme olmadıkça, mülkiyete ilişkin hükümler uygulanır.” demekle Medeni Kanunun taşınırın mülkiyetinin kazanımına ilişkin 777. maddesine atıf yapmıştır.

M.K.’nin 777. maddesine göre; “Başkasının taşınır bir malını davasız ve aralıksız beş yıl iyiniyetle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulduran kimse, zamanaşımı yoluyla o taşınırın maliki olur...” Dolayısıyla intifa hakkının da kazanımı için taşınırın iyi niyetli olarak beş yıl süreyle davasız ve aralıksız elde bulunması gerekmektedir.

Zamanaşımı ile taşınır üzerinde intifa hakkının kazanılması da mümkündür. Şöyle ki; malikin iradesi dışı elinden çıkan taşınır da malik dışında bir kimseden intifa hakkının hukuki işlem yolu ile kazanılması mümkün olmadığına göre iyiniyetle taşınır üzerinde intifa hakkını kazandığına inanan kişilerin iyiniyetlerinin korunması hakkaniyete uygun olacaktır.²⁸

Taşınmazlarda intifa hakkı hem olağan hem de olağanüstü zamanaşımıyla kazanılabilir.

İntifa hakkının olağan zamanaşımıyla kazanımı yukarıda belirtildiği üzere Medeni Kanununun 795. maddesinin atıf yapmasıyla 712. maddesinin uygulanması şeklinde tezahür edecektir. Buna göre geçerli bir hukuki sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyiniyetle sürdürürse, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilememektedir. İntifa hakkının taşınmaz üzerinde olağan zamanaşımıyla kazanımı için zilyetliğin on yıl davasız, aralıksız, iyiniyetle sürdürülmesi gereklidir. Ayrıca tapu kütüğünde geçerli bir hukuksal sebep olmaksızın intifa hakkı sahibi şeklinde yolsuz bir tescil olmalıdır.

²⁸ Özen, s.127

On yılın geçmesiyle yolsuz tescil sahibi kendiliğinden yasa gereğince intifa hakkını kazanacaktır. İntifa hakkı, on yılın geçmesinden sonra geriye yürüyerek yolsuz tescilin yapıldığı andan itibaren kazanılmış sayılacaktır. Olağan zamanaşımı için kanunda belirtilen şartlar oluşmazsa, intifa hakkının kazanılması mümkün olmayacağı gibi yolsuz tescil de düzelmeyecektir. Bu durumda malikin daha fazla mağdur olmaması için Medeni Kanununun 1025. maddesinin 1. fıkrası uyarınca mahkemeye başvurarak tapu sicilinin düzeltilmesi davası açması ve yolsuz olarak tescil edilmiş intifa hakkının terkin edilmesini talep etmesi gereklidir. Ayrıca geçersiz intifa hakkına dayanarak taşınmaza zilyet olmuş kişi hakkında Medeni Kanununun 993. ve 995. maddeleri uygulanacaktır.

Ancak geçersiz de olsa bir intifa hakkına dayanarak taşınmaza zilyet olan kişi, zilyetliğin korunmasına ilişkin Medeni Kanununun 981. ve 984. maddeleri hükümlerinden yararlanabilir.

İntifa hakkının olağanüstü zamanaşımıyla kazanılmasında Medeni Kanununun 713. maddesine göre tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.

Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilmektedir.

O halde intifa hakkının olağanüstü zamanaşımıyla kazanımında da taşınmazın yirmi yıl süreyle davasız ve aralıksız olarak zilyetlikte bulunması gereklidir. Yirmi yılın tamamlanmasından sonra hâkimden intifa hakkının tapuya tescili hususunda karar verilmesi için istemde bulunulması gerekmektedir. Hâkimin bu kararı açıklayıcı nitelikte olacaktır. Yasa gereği zamanaşımı süresinin bitimiyle intifa hakkı

kazanılmıştır.

Tescilin açıklayıcı da olsa önemi bulunmaktadır. Şöyle ki; Medeni Kanunun 795. maddesinin 3. fıkrasında “Taşınmaz üzerindeki yasal intifa hakkı tapu kütüğüne tescil edilmemiş olsa bile, durumu bilenlere karşı ileri sürülebilir. Tescil edilmiş ise, herkese karşı ileri sürülebilir.” hükmü amirdir. Maddeye göre tescil edilmiş intifa hakkı “herkese” karşı ileri sürülebilmektedir.

4722 S.K. 20.m. hükmüne göre Türk Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden önce işlemeye başlamış bulunan hak düşürücü süreler ile zamanaşımı süreleri 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi hükümlerine tabi olmaya devam eder.²⁹

2) Malvarlığı unsurunun yerine geçen değerler üzerinde yasa gereği kazanım

Medeni Kanunun 798. maddesi uyarınca intifa hakkıyla kayıtlı malvarlığı değerlerinin yerine geçen değerler üzerinde intifa hakkı kendiliğinden kazanılır.

M.K.’unun 798. maddesi şöyledir; “Malik, yararlanılamayacak derecede harap olan intifa konusu malı yararlanılacak hale getirmekle yükümlü değildir; getirirse intifa hakkı yeniden kurulmuş olur.

Sigorta ve kamulaştırma gibi durumlarda intifa hakkı, hakkın konusu yerine geçen karşılık üzerinde devam eder.”

Alacak hakkı üzerinde intifa hakkı kurulmuşsa, borçlunun borcunu ödemesi ile birlikte yukarıda izah edildiği üzere Medeni Kanunun 821. maddesinin 2. fıkrası gereğince intifa hakkı ödenen bedel üzerine geçer. Böylelikle ödeme zamanına kadar alacak hakkı üzerindeki intifa hakkı, ödeme anından itibaren yerine getirilen edim üzerinde devam eder.³⁰ Konuya ilişkin olarak Yargıtay bir olayda intifa hakkına tekabül eden kamulaştırma bedeline ilişkin arttırma davası açılmasa bile intifa hakkı

²⁹ Gençcan, s.4320

³⁰ Özen, s.129

sahibinin bunu talep edebileceğine ilişkin karar vermiştir. “... Taşınmaz üzerindeki intifa hakkı, kamulaştırma ile bedele intikal ettiğinden, intifa hakkı sahibi, intifa payına tekabül eden ve bankaya yatırılmış bulunan artırım bedelinin fiilen gerçekleşmiş bulunan faizini, bedel artırım davası açmamış olsa bile talep etme hakkına sahiptir...”³¹

3) Hakkın hâkim kararıyla kazanılması

Sahip olunan bir taşınmaz üzerinde intifa hakkı tesis etme borcu altına giren malik bu borcunu ifadan kaçınıyorsa Medeni Kanununun 795. maddesinin atfı yapılmamasıyla 716. maddesine göre hâkimden intifa hakkının kurulması talep edilebilmelidir.

Gerçekten de Medeni Kanununun 716. maddesine göre; “Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması halinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir...” Yine yukarıda bahsi geçen sağ kalan eşin aile konutu üzerinde intifa hakkının kurulması için hâkimden talep etmesi ve bu karara istinaden hakkı kullanması gerekmektedir.

Eşin, aile konutu üzerinde intifa hakkı kurmasından bahsederken malikin tasarruf yetkisinden de bahsetmek yerinde olacaktır. Malik kural olarak tasarruf yetkisine sahip olduğundan malı üzerinde intifa hakkı veya sınırlı ayni hakları kurarak yetkisini kısıtlayabilir.

Ancak bazı durumlarda malikin tasarruf yetkisi kısıtlı olabilmektedir. Bu duruma Medeni Kanununun 194. maddesi örnek verilebilir. Bahsi geçen maddeye göre; “Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki

³¹ Y.18. H.D. 8.12.1997 T 1997/10616 E. 1997/11846 K. Sayılı kararı

hakları sınırlayamaz...” İntifa hakkı vermenin aile konutu üzerindeki sınırlayıcı etkisi açık olduğundan eşlerden her biri malik de olsa bu anlamda tasarruf yetkisi kısıtlıdır.

Diğer bir durumda anonim şirkete ait nama yazılı pay senetleri üzerinde intifa hakkının kurulması, şirket onayına bağlı tutulabilir. Anonim şirketler de ortaklıkça istenmeyen kişilerin şirket yaşamının dışında tutulmasını amaçladığından, payın devrine ilişkin sınırlamalar söz konusu olabilir. Bu sınırlamalar, kural olarak pay üzerinde intifa hakkı kurulmasını da kapsamına almalıdır. Ticaret Kanununun 360. maddesi uyarınca oy hakkının intifa hakkı sahibine ait olması, pay üzerinde intifa hakkı elde eden kişinin şirket yönetimine katılmasını mümkün kılacaktır. O halde payın devrine ilişkin getirilmiş sınırlamanın, pay üzerinde intifa hakkı kurulmasını da kapsamına alması, sınırlamanın amacı gereğidir.³²

II. HAKKIN KURULMASI SÜRECİ

A) HAKKIN LEHTARININ RIZASI İLE KAZANILMASI

İntifa hakkı lehtarının eşyadan yararlanma karşılığında bazı yükümlülükleri bulunmaktadır. Yükümlülükler tabi bir kazanım için hakkı kazanacak kişinin şekli bir biçimde ortaya koyduğu iradesinin bulunması gerekmektedir. Birden fazla kişinin intifa hakkını kazanmasını sağlayan hukuki işlemde intifa hakkına muhatap kişilerin hepsinin rızası ve irade beyanı olmalıdır. Yine kişi ortaklığı esas olan tüzel kişilik lehine intifa hakkı tesis edilirken yönetici yetkisinin sınırlarının aşılması söz konusuysa tüm ortakların iradelerinin intifa hakkının kurulması yönünde olmalıdır.

Yasa gereği kazanılan intifa haklarında, intifa hakkı konusu malvarlığı unsurunun yerine geçen değerler üzerinde intifa hakkı kendiliğinden oluşmaktadır. İntifa hakkı lehtarının rızasına gerek yoktur.

³² Kendigelen, s.38-40

İntifa hakkının hâkim kararıyla kurulduğu durumlarda, malik ile lehine intifa hakkı kurulacak kişi arasında zaten mevcut bir ilişki bulunmaktadır. Böyle bir ilişkinin varlığı, intifa hakkının kurulması aşamasında, belirli bir şekle uyularak ayrıca işlem yapılmasını gereksiz kılar.

İntifa hakkı, kanun gereği veya hâkim kararıyla kurulması halinde, intifa hakkını tapuya işletmek ve bunun için yapılması gerekli şekli işlemlerin yerine getirilmesi aslında durumun açıklanmasıdır. Bu açıklayıcı nitelikteki şekli işlemlerin yerine getirilmesi, üçüncü kişilerin iyiniyetle taşınmazı intifa hakkı olmaksızın aldıkları iddialarını da bertaraf edecektir. Kanun gereği veya hâkim kararıyla kazanılan intifa hakkı bir taşınır ile ilişkinde ise, bu kişi taşınırın zilyetliğini doğrudan elde etmelidir. Zilyetliğin doğrudan elde edilmesi, iyi niyetli üçüncü şahısların intifa hakkından arınmış bir şekilde taşınır hak sahibi olmalarına engel olmak için şarttır.³³ Ayrıca intifa hakkının tescilinin şartlı olduğu tapu kaydından veya tapu kütüğüne ilişkin evraklardan anlaşılabilirse, üçüncü kişi artık bu halde şartın gerçekleşip gerçekleşmediğini araştırmak zorundadır. Bu hususu araştırmadan üçüncü iyi niyetli şahıs olduğu iddiasında bulunamayacaktır.³⁴

B) HAKKININ HUKUKİ İŞLEM YOLUYLA KAZANILMASI

İntifa hakkının sebebini oluşturan borçlandırıcı işlem ve tasarruf işlemine ilişkin olarak mülkiyetin kazanılmasını düzenleyen hükümler esas alınmalıdır buna göre;

1) Hakkın taşınırlar üzerinde hukuki işlem yoluyla kazanılması

Taşınırlar üzerinde intifa hakkının kazanılması için geçerli bir borçlandırıcı

³³ Özen, s.132

³⁴ Sirmen, s.107

işlemin varlığı kabul edilmelidir. Borçlandırıcı nitelikteki sözleşmenin geçerliliği açısından kural olarak şekli bir zorunluluk bulunmamaktadır. Ancak sözleşmenin konusu noktasında kanunda şekli bir zorunluluk öngörülmüşse borçlandırıcı nitelikteki sözleşmenin de bu şekle uygun olması gerekmektedir.

Taşınır üzerinde intifa hakkını kuran işlemin kurucu unsurları intifa hakkının kurulması konusunda tarafların ortak iradesi ve intifa hakkının lehtarının mala zilyet olmasıdır. İntifa hakkının kurulmasında hükmen teslim yoluna başvurulmasına sık olarak rastlanır. Taşınır mülkiyetini devreden kişi, kendi lehine intifa hakkını saklı tutmak istiyorsa devir işlemi sırasında bunu beyan etmelidir. Bu durumda intifa hakkını saklı tutarak taşınır mülkiyeti devreden kişi, doğrudan zilyetliği altında bulundurmaya devam edeceği için yeni malik dolaylı zilyet olur.³⁵

Üzerinde intifa hakkının kurulması öngörülen taşınırın, malikin zilyedinde olması gerekliliği konusunda Oğuzman/Seliçi/Oktay/Özdemir'in tarafı olduğu ve hakim görüş olarak kabul edilen; taşınırın malikin zilyedinde olmasının gerektiği yönündedir. Bizce de taşınırın zilyetliği malikin elinde olmalıdır ki intifa hakkı lehtarına zilyetliği devredebilsin.³⁶

Taşınır üzerinde intifa hakkını kuran malikin, tasarruf yetkisine sahip olması gerekir. Tasarruf yetkisine herhangi bir kısıtlama getirilmemiş olması gerekir. Tasarruf yetkisinin kısıtlı olduğu durumlarda intifa hakkı iyi niyetli kazanılmışsa geçerli kabul edilmelidir. Medeni Kanununun 988. maddesine göre; “Bir taşınırın emin sıfatıyla zilyedinden o şey üzerinde iyiniyetle mülkiyet veya sınırlı ayni hak edinen kimsenin edinimi, zilyedin bu tür tasarruflarda bulunma yetkisi olmasa bile korunur.” Buna göre taşınırın emin sıfatıyla zilyedinden intifa hakkı kazanılmışsa bunun korunması gereklidir. Önemli olan husus iyiniyetin varlığıdır.

Taşınır üzerinde daha önceden üçüncü kişilerin sınırlı ayni hakları var ancak intifa hakkını kazanan bunu bilmiyorsa diğerlerine göre daha öncelikli bir konum elde

³⁵ Özen s.133–134

³⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay/Özdemir, s.71

edecektir. Taşınır, malikin rızası dışında elinden çıkmışsa bu durum tam tersi bir hal alacaktır. Böylece intifa hakkı diğer hak sahiplerinin gerisinde bir konum elde edecektir.

2) Hakkın taşınmaz üzerinde hukuki işlem yoluyla kazanılması

Taşınırlar açısından yaptığımız açıklamalar taşınmazlar açısından da kısmen geçerlidir. Tarafların intifa hakkının hukuki işlem yoluyla kurulması konusunda karşılıklı iradesi olmalıdır. Taşınırlardaki malikin elinde olması ilkesi taşınmaz açısından gerekli değildir. Tapuda kişinin malik görünmesi yeterlidir. Taşınır üzerinde intifa hakkı kurulması hukuksal işleminin şekli bir zorunluluğunun olmadığını belirtmiştik. Taşınmazlarda karşılıklı iradenin tapu memurunun düzenleyeceği intifa hakkı kurma sözleşmesinde beyan edilmesi gereklidir. Tescil intifa hakkının kurucu unsurudur ve geriye yürürlü olarak tescil talebinin yevmiye defterine kaydedildiği tarihte etkisini doğurur. Malik kendi lehine intifa hakkı kuracaksa, yazılı olarak tescil talebinde bulunması yeterlidir.

Medeni Kanunun taşınmaz mülkiyetinin kazanımını tescile bağladığı 705. maddesi bu konuda amir bir hükümdür. Yine Medeni Kanunun 1022. maddesi gereğince aynı haklar, tapu kütüğe tescil ile doğar, sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır.

Tescil talebinde bulunan kişi tapuda malik görünmekle birlikte gerçek malik değilse, tapu kaydına iyiniyetle güven duymanın beraberinde getireceği sonuçlar gereği ve Medeni Kanunun 1023. maddesi uyarınca tasarruf yetkisi olacak ve intifa hakkını kurabilecektir. Acaba malik kendi lehine intifa hakkı kuracaksa 1023. maddeden yararlanarak intifa hakkı kazanabilecek midir? Üstündağ'a göre tapu siciline dayanarak iyiniyetle aynı hak kazanacak kişinin, üçüncü kişi olması gerekliliği nedeniyle malik intifa hakkını kazanamayacaktır.³⁷

Türk Medeni Kanununun 1023. maddesinde ' Tapu kütüğündeki tescile iyi

³⁷ Üstündağ, s.105–106

niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.'denilmektedir. Üçüncü kişinin hakkının korunması için iyi niyetli olması şarttır. Aksine bir durumda üçüncü kişinin kötü niyetli olduğu iddia ediliyorsa bunun karşı tarafça kanıtlanması gerekir.³⁸

Ölüme bağlı bir tasarrufla terekede bulunan bir taşınmaz üzerinde intifa hakkı kurulmasının vasiyet edilmesi mümkündür. Bu vasiyetin geçerli olabilmesi için tapu sicili memuruna ibraz edilmeli ve bütün mirasçıların intifa hakkı tescili talebi bulunmalıdır.

Mirasçılar arasında terekedeki taşınmazların biri üzerinde intifa hakkı kurulması isteniyorsa bununda tapu siciline tescili gereklidir. Bütün mirasçılar tescil talebinde bulunmalıdırlar.

Medeni Kanununun 240. maddesi sağ kalan eşin aile konutu üzerinde intifa hakkı kurulmasına imkân verdiği edinilmiş mallara katılımını düzenlemektedir. M.K.'nun 279. maddesi gereği ise sağ kalan eş ile ölenin mirasçıları arasında bir mutabakat olmalıdır. M.K.'nun 240. maddesine göre eşin katılma alacağıın olması M.K.'nun 279. maddesine göre haklı sebeplerin varlığına bağlıdır. Ölen eşin mirasçıları ile sağ kalan eş arasında aile konutu üzerinde intifa hakkı kurulması, sözleşmesinin tapu memuruna ibrazı ve tüm mirasçılarının tescil talebi üzerine oluşur. Mirasçılar ile sağ kalan eş arasında uyuşmazlık çıkması durumunda hâkimin karar vermesi istenebilecek ve karar intifa hakkının kurulması yönünde olursa sağ kalan eş tescili talep edebilecektir. Tescil burada da açıklayıcı niteliktedir.

Taşınmaz maliki intifa hakkı kurma borcu altındayken bu borcunu yerine getirmese intifa hakkını talep eden kişi nasıl bir yol izlemelidir? Taşınmaz malikinin ifa borcunu yerine getirmemesi söz konusu olduğunda Medeni Kanununun 716. maddesi devreye girecektir. Buna göre; mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması halinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir. Bu talep sonucunda hâkimin vereceği kararın kesinleşmesiyle

³⁸ Sapanoğlu, s.636

intifa hakkı sicil dışında kazanılır. Tescilin yapılmamış olduğu durumlarda iyi niyetli üçüncü kişilerin taşınmazı intifasız olarak kazanması olasıdır. Bu nedenle ihtiyati tedbir istemli bir dava açılarak üçüncü iyi niyetli şahısların satın almasını engellemek gerekecektir. Tescili intifa hakkını kazanmış olan lehtar talep etmelidir. İntifa hakkı sahibi aynı zamanda paydaş ve mülkiyet hakkına dayanarak dava açma hakkına sahiptir.³⁹

3) Hakkın malvarlığı üzerinde hukuki işlem yoluyla kurulması

İntifa hakkının bir malvarlığı üzerinde kurulması, tüm malvarlığını meydana getiren her bir unsur üzerinde kurulması anlamına geleceğinden, bu unsurların çeşidine göre değişen tasarruf işlemlerinin yapılması gereklidir.⁴⁰

4) Hakkın, haklar üzerinde hukuki işlem yoluyla kurulması

Kıymetli evraka bağlı haklar, alacak hakları ve devri mümkün her türlü hak üzerinde intifa hakkının kurulması, bahse konu hakların devredilmesine ilişkin hükümlere göre kurulur.

Alacak hakları üzerinde intifa hakkının kurulması için yapılacak tasarruf işlemi adi yazılı şekle tabidir. Alacak hakkının devredilmesiyle karıştırılabilecek bir sonuç doğurmaması açısından, tasarruf işleminde alacak hakkı üzerinde intifa hakkının kurulduğunun belirtilmesi önem arz etmektedir.

Alacak hakkı kıymetli evraka bağlıysa uyulacak şekil belirlenirken kıymetli evrakin devri için uyulması gereken şekil intifa hakkının kurulmasında da gözetilmelidir. Ticaret Kanununun 559. maddesine göre nama yazılı kıymetli evrakların devri, ciro edilmiş senedin devralana teslimi ile olur. İntifa hakkı da aynı şekilde kurulabilmektedir.

³⁹ Tunaboğlu, s.146

⁴⁰ Özen, s.144

Emre yazılı senetlerin devrinde ise ciroya ihtiyaç vardır. İntifa hakkının kurulumunda da ciro ve senedin zilyetliğinin devri gerekmektedir.

Hamiline yazılı senetlerde ise zilyetliğin devri yoluyla intifa hakkı kurulmaktadır.

Fikri ve sınai haklar üzerinde intifa hakkının kurulumu da alacak hakları gibi tabi olunan hükümler çerçevesinde yapılmalıdır.

İntifa hakkının malvarlığı yerine geçen değerler üzerinde yasa gereği doğduğu durumlarda bu değerler tasarruf edilebilir hale geldiğinde başkaca bir işleme gerek kalmaksızın intifa hakkı kazanılmış olur. Üçüncü kişilere karşı etkili olması bakımından taşınırlarda zilyetliğin devri, taşınmazlarda tescil gibi işlemler gerekebilecektir.

§ 3. İNTİFA HAKKI KONUSUNUN ŞEKLİNİ VE EKONOMİK ÖZGÜLENME YÖNÜNÜN DEĞİŞTİRİLMESİ YASAĞI VE SINIRLARI

Medeni Kanununun 817. maddesi uyarınca intifa hakkı sahibi, intifa hakkı konusu eşya üzerinde malike zarar verici değişiklikler yapamaz ve eşyanın ekonomik özgülenme yönünü değiştiremez.

Madde hükmü şu şekildedir; “intifa hakkı sahibi, intifa konusu taşınmazın ekonomik özgülenme yönünü malike önemli zarar verecek şekilde değiştiremez; özellikle onu yeni bir şekle dönüştüremeyeceği gibi, onda önemli bir değişiklik de yapamaz.

İntifa hakkı sahibi, malike önceden haber vermek ve taşınmazın ekonomik özgülenme yönünde önemli değişiklik yapmamak koşuluyla taş, kireç, mermer ve

turba ocakları ile benzerlerini açabilir.”

Kavramsal olarak başlıkta belirttiğimiz eşyanın ekonomik özgülenmesinin değiştirilmesi yasağı M.K.’nun 817. maddede taşınmazlar için belirtilmiştir ancak bizce maddeyi dar yorumlamamak ve kıyas yoluyla intifa hakkına konu olabilecek diğer malvarlığı unsurlarına da uygulanabilir kılmak gerekir.

I. HAK KONUSUNUN EKONOMİK ÖZGÜLENME YÖNÜNÜ DEĞİŞTİRME YASAĞI

A) HAK SAHİBİ AÇISINDAN HAKKIN KONUSUNUN EKONOMİK ÖZGÜLENME YÖNÜNÜN ÖNEMİ

Eşyanın ekonomik özgülenmesi intifa hakkı sahibi açısından çeşitli nedenlerle önemlidir. İntifa hakkının düzenli mi ya da düzensiz mi? olduğu eşyanın ekonomik özgülenme yönüne göre tespit olunmaktadır.

Eşyanın tüketilebilir niteliği bunun düzensiz bir intifa hakkına konu olduğunu ortaya koymaktadır. Eşyanın ekonomik özgülenme amacına göre, eşyadan yararlanılması, eşyanın maddesinin ortadan kaldırılması veya elden çıkarılması yoluyla mümkün oluyorsa, o eşya tüketilebilir niteliktedir.⁴¹

Görülüyor ki eşyanın ekonomik özgülenmesi intifa hakkı sahibinin eşya üzerinde sınırlı aynı hak kazanmasında önemli bir rol oynamaktadır. Medeni Kanunun 817. maddesine göre eşyanın ekonomik özgülenme yönü malike zarar verecek şekilde değiştirilemeyeceğine göre intifa hakkını kullanan lehtar kullanım biçimini buna göre belirlemelidir.

İntifa hakkı konusunun özüne müdahale yoluyla elde edilen verimlerin ürün

⁴¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.10; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s.28–29

sayılıp sayılmayacağı, yine ekonomik özgülenme amacına bakılarak saptanır. Medeni Kanununun 685. maddesinin 1. fıkrasına göre; dönemsel olarak elde edilen doğal ürünlerden başka, bir şeyin özgülediği amaca göre adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimler de “ürün” kapsamında değerlendirilecektir. Bir eşyanın özgülediği ekonomik amaca göre, adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimler, eşyanın özüne müdahale sonucu elde edilmelerine rağmen, ürün olarak kabul edilecektir⁴²

B) EKONOMİK ÖZGÜLENME YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ

Ekonomik özgülenme yönünün malike zarar verecek şekilde değiştirilememesi, intifa hakkının tesis edildiği anda mevcut olması gereken özgülenme yönüdür.

İntifa hakkı kurulduğu sırada ekonomik özgülenme yönünün tespitinde öğretide çeşitli görüşler bulunmaktadır.

- Bir görüşe göre intifa hakkı konusunun içinde bulunduğu hal ve koşullar objektif olarak değerlendirilmelidir.
- Diğer bir görüşe göre eşyanın ekonomik özgülenme yönü hususunda malikin sahip olduğu irade önemlidir
- Ve nihayet karma görüşe göre öncelikle eşyanın ekonomik özgülenme yönü hususunda malikin sahip olduğu iradesine bakılmalıdır. Malikin iradesi net değilse eşyanın içinde bulunduğu hal ve koşullar objektif değerlendirilerek bir sonuca varılmalıdır. Bu yorumlama işlemi yapılırken, malikin intifa hakkı tesis etmeden önce eşyayı hangi ekonomik amaçla kullandığı ölçü alınabilir.

İntifa hakkının bitiminden sonra malike dönen eşya malik tarafından

⁴²Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop,s.538-539; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir,S.241; Gürsoy/Eren/Cansel,s. 386-387

kullanılabilir olmalıdır. İntifa hakkı lehtar eşyayı kullanma ve bundan yararlanmasından sonra malike eşyanın ilk halinden farklı bir teslimde bulunmamalı ve maliki eşyanın ekonomik özgülenme yönünden farklı bir kullanıma zorlamamalıdır.

Karine olarak eşyanın özgülenme yönü intifa hakkından önce hangi yönde ise, intifa hakkından sonra da aynı yönde olmalıdır. Karinenin aksi ispat edilebilir niteliktedir. İntifa hakkını lehine tesis etmiş olan kişi, eşyanın ekonomik özgülenme yönünün değiştirilmesi konusunda malikle anlaşmalarını iddia ve ispat edebilir.

İntifa hakkı lehtar eşyanın malik tarafından belirlenen ekonomik özgülenme yönünü devam ettirebileceği kanaatindeyse lehine intifa hakkı tesis etmelidir. İntifa hakkını kazanması muhtemel lehtar eşyanın ekonomik özgülenme yönünü değiştirme niyetindeyse malikle anlaşmalıdır.

Malik muhtemel intifa hakkı lehtarının eşyanın ekonomik özgülenme yönünün değiştirilmesi isteğini reddedebilir ve bu noktadaki uyuşmazlık intifa hakkının tesisinin kurulmamasıyla sonuçlanabilir. Muhtemel intifa hakkı lehtarının eşyanın ekonomik yönün değiştirilmesini istemesi eşyadan en fazla yararı sağlama düşüncesine dayanmaktadır.

Eşyanın ekonomik özgülenme yönü, tasarruf işlemiyle iç içe bir görünüm ortaya koymaktadır. Tasarruf işleminin temelinde karşılıklı irade ve bunlar üzerinde anlaşılmış olması yatmaktadır. Eşyanın ekonomik özgülenme yönü belirlenirken malikin iradesine başvurulması gerektiğini belirtmiştik. Muhtemel intifa hakkı lehtar da bu irade yönünde olumlu iradeyle cevap verirse tasarruf işlemi gerçekleşecektir. Tam tersi ihtimalde, muhtemel intifa hakkı lehtar olumsuz irade ortaya koyarsa tasarruf işlemi gerçekleşemeyecektir. Eşyanın ekonomik özgülenme yönünün değiştirilmesi malik tarafından benimsenirse tasarruf işlemi gerçekleşecektir.

Eşyanın ekonomik özgülenme yönünün tapu sicilinde gösterilmesi gerekli midir? Bu soruya ikili bir ayırım yaparak cevap verilmelidir.

İntifa hakkı lehtarı eşyayı malikin kullandığı ekonomik özgülenme yönüne göre kullanma ve bu şekilde geri verme niyetindeyse tapu sicilinde gösterme zorunlu olmamalıdır. Eşyanın özgülenme yönü tapuda gösterilmemiş ve malikle intifa hakkı lehtarı arasında uyumsuzluk oluşmuşsa, malikin eşyayı intifa hakkıyla yüklemekten önceki ekonomik özgülenme yönüne göre uyumsuzluk çözümlenmelidir.

İkinci ihtimalde malikle intifa hakkı lehtarı arasında intifa hakkının tesis edilmesinden sonra eşyanın ekonomik özgülenme yönünün değiştirilmesi konusunda anlaşma yapılmışsa, bu anlaşmanın tescilden ya da tescile esas olan belgeden anlaşılması gerekliliğini kabul etmek gerekir. Aksi takdirde yapılan değişiklik üçüncü kişiler açısından hiçbir anlam ifade etmeyecektir.

Tasarruf yetkisi olmayan bir kişiden iyi niyetli intifa hakkı kazanılabileceğini belirtmiştik. Acaba tasarruf yetkisi olmayandan intifa hakkı kazanıldığında eşyanın ekonomik özgülenme yönünü de tayin edebilecek midir? Kanaatimizce tasarruf yetkisizi intifa hakkı tesis edebiliyorsa mevzu intifa hakkı konusu eşyanın ekonomik özgülenme yönünü de hayatın genel prensiplerinden biri olan "çoğu yapan azı da yapar" ilkesi gereği belirleyebilecektir.

Tasarruf işlemi yerine getirilirken buraya kadar malik pasif bir konumda bulunmakta, muhtemel intifa hakkı lehtarı malikin iradesine cevap veren aktif durumda idi. Malikin de aktif olduğu bir durum, malikin intifa hakkını tesis etme ile ilgili olarak tasarruf işlemini gerçekleştirirken, tasarruf işleminin temeli olan ilişkiye aykırı olarak eşyanın ekonomik özgülenme yönünü belirleyememesidir.

C) EKONOMİK ÖZGÜLENME YÖNÜNÜ DEĞİŞTİRME YASAĞININ KAPSAMI

1) Yasağın sınırları

Eşyanın ekonomik özgülenme yönünü değiştirme yasağının kapsamının sınırları çizilirken;

a) Eşyanın, hangi ekonomik özgülenmesinde araç olduğu ele alınarak yasağın sınırlarının çizilmesi

Eşyanın ekonomik özgülenme yönü tayin edilirken malik iradesinin esas alınması gerektiği, intifa hakkının sonra ermesinden sonrada malike teslim edilecek eşyanın intifa hakkından önce malikin ekonomik özgülenmesi yönünde olmasını daha önce belirtmiştik. Buna göre intifa hakkı kurulduktan sonra eşyanın ekonomik özgülenme yönü, ekonomik amacın gerçekleştirilmesinde bir araç olacaktır. Eşyanın araç olduğu bu durumda ekonomik amacın genel bir tarifinin yapılması önem arz etmektedir. Eşyanın hizmet edeceği amacın en geniş şekilde ifadesi, ekonomik özgülenme yönünü doğru tespit etmemize yardımcı olacaktır.

b) Yasağın sınırlarının çizilmesindeki ölçütler

İntifa hakkının konusu eşyanın, ekonomik özgülenme yönünün değiştirilmesi yasağının ihlali durumunda malikin ne gibi bir zarara uğradığını belirlemek için subjektif, objektif ve hukuki ölçütlere göre değerlendirme yapmak gerekir.

Sübjektif ölçüte göre malikin zararının tespitinde yine malik temel alınmalıdır. Buna göre malik, intifa hakkının sona ermesinden sonra eşyayı geri aldığı anda ekonomik özgülenme yönünün çıkarına ters düşmemesi gerekir. Taşınmaz, intifa hakkı lehtarına meyve bahçesi kurulması amacıyla verilmişse intifa hakkının sona ermesinde malike araziyi ağaçsız teslim etmemek gerekir.

Objektif değerlendirmede taşınmazın ekonomik özgülenme şeklinin, malik için önemli zarar doğuracak bir biçimde değiştirilip değiştirilmediğini belirlemek için kullanılacak kriter şu şekilde olacaktır; taraflar arasındaki intifa hakkı sona erdiğinde hakka konu taşınmazı geri alan malik, fazla bir masraf yapmadan, taşınmazın ekonomik özgülenme şeklindeki değişikliğin etkisini bir yıl içerisinde ortadan

kaldırabiliyorsa, bu durumda malik için önemli bir zarar yok demektir.

Hukuki ölçütlere göre malikin zarara uğrayıp uğramadığı; intifa hakkı konusu eşyanın, intifa hakkına konu olduğu dönemdeki işletilmesi, şeklindeki değişiklikleri, eşya geri verildiğine malikin intifa hakkından önceki işletme biçimini değiştirmemelidir.

Bize göre malikin zarar görüp görmediğinin tespitinde olayın özelliklerine göre her üç unsur da kullanılabilir.

İntifa hakkı sahibi, intifa hakkına konu eşyadan tam yararlanma yetkisine haizdir. Ayrıca intifa hakkına konu eşyanın idaresi de onun üzerindedir. İntifa hakkı sahibi bu yetkileri kapsamında, intifa hakkı konusunun özüne dokunmamak şartıyla, ekonomik özgülenme şeklinde bazı değişiklikler de yapabilir. İntifa hakkı sahibi için getirilmiş yasaklama, intifa hakkı konusu eşyanın ekonomik özgülenme şeklinde değişiklik yapması değil, bu değişikliğin malike zarar verecek ağırlıkta olmasıdır. İntifa hakkına konu eşyanın malikine verilecek zararların önemli ağırlıkta değişiklikler olması gerekmektedir. İntifa hakkı sona erdiğinde ortadan kaldırılamayacak veya yüksek gider yapılarak ortadan kaldırılacak değişikliklerdir.⁴³

2) Yasak bakımından özellik içeren durumlar

a) Hak konusunun hak sahibi tarafından kiracıya verilmesi

⁴³ Özen, s.80

İntifa hakkı konusunun, intifa hakkı sahibi tarafından kiraya verilmesi eşyanın ekonomik özgülemesine aykırı olacaktır mıdır? İntifa hakkı lehtar malikin yaptığı gibi eşyayı bizzat kullanmak zorunda değildir. İntifa hakkı lehtar eşyayı malik tarafından yararlanma biçimini değiştirmemelidir. Bu yararlanma biçimi değişmemek kaydıyla kullanma ve yararlanma yetkisinin, adi kira veya hasılat kirası sözleşmesiyle başkasına aktarılması mümkündür ve bu taşınmazın ekonomik özgülenme yönünde değişiklik yapmak anlamına gelmez.

Medeni Kanunun 806. maddesine göre de “Sözleşmede aksine hüküm yoksa veya durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılıyorsa, intifa hakkının kullanılması başkasına devredilebilmektedir...” Bu hüküm eşyanın adi kira veya hasılat sözleşmesinin konusu olmasını da kapsar niteliktedir. Eşyanın kira sözleşmesine konu yapılması, eşyanın ekonomik özgülenme yönünün değiştirildiği anlamına gelmemelidir. İntifa hakkını diğer irtifak haklarından ayıran özelliği, intifa hakkının nitelik itibariyle genişliğidir. Bu genişlik eşyadan tam yararlanma yetkisinden gelmektedir.

Taşınır olarak ise eşyanın kiraya konu yapılması malikin o eşyayı bir daha kullanamaması sonucu doğurabileceğinden eşyanın ekonomik özgüleme yönünün değiştirildiği varsayılabilir.

Taşınmazın intifa hakkı lehtar tarafından kiraya verildiği durumda, intifa hakkının sona ermesi durumunda kiracının durumu ne olacaktır? Yaşam boyu tanınmış bir intifa hakkı çerçevesinde intifa hakkı konusu olan taşınmazı belirli süreli bir kira sözleşmesi ile kiraya verilmesinin söz konusu olduğu bu uyuşmazlığın çözümü ne şekilde olacaktır?

Yargıtay konuya ilişkin açıklayıcı nitelikteki kararında Medeni Kanunun 806. maddesinin dar yorumlanmaması gerektiğini somut olayda kira dönemi içerisinde kiralayanın mülkiyet hakkını devretmesi veya ölümü halinde yeni malikin önceki kira sözleşmesi hükümleri ile bağlı olacağı olgusunun göz önünde tutulması

gerektiğini belirtmiştir.⁴⁴

Anılan karara göre; Yargıtay hukuki sorunu haklı olarak sadece kira sözleşmesinin devam edip etmemesi bağlamında değil, aynı zamanda malikin kira sözleşmesi ile bağlı olup olmadığı açısından ele almıştır. Bu anlamda Medeni Kanunun 799. maddesi, hakkının sona ermesi durumunda, intifa hakkı sahibinin intifa hakkı konusunu malike iade yükümlülüğünü düzenlemektedir. Ancak, Medeni kanunun 799. maddesi normal durumu, yani intifa hakkı konusunun zilyetliğinin intifa hakkı sahibinde ya da onun hukuki haleflerinde bulunması halini düzenlemektedir. Kiracı ile malik arasındaki ilişki konusunu ise bu hüküm ele almamaktadır. Çünkü bu hükmün lafzı, daha çok malik-kiracı özel durumunun düzenlenmediği izlenimini vermektedir. Burada hak sahibinin yani intifa hakkı sahibinin geri verme yükümlülüğünden bahsedilmektedir.

Karardan anlaşılacağı üzere Yargıtay, öğretilde savunulan diğer temel görüşü

⁴⁴Y.1. HD. , 3.7.2003 Tarihli, E.2003/4902, K.2003/8056 sayılı kararında "... Olayda çözümü gereken, hukuksal sorun, intifa hakkı sahibi ile davalı arasında düzenlenen kira sözleşmesinin intifa hakkı sahibinin ölümü üzerine davacıları bağlayıp bağlamayacağı hususundan ibarettir. Medeni Kanunun 799. maddesinde "intifa hakkı sona erince hak sahibi hakkın konusu olan malı malike geri vermekle yükümlüdür" hükmü yer almıştır...

Öğretilde ileri sürülen görüşlere göre "kira mukavelesi tapuya şerh edilmiş olsa bile intifa hakkı sona erince malik, malının kendisine iadesini kiracıdan isteyebilir. Bu suretle mutazarrır olan kiracının, kira mukavelesinde doğan şahsi haklarını intifa hakkı sahibi veya onun mirasçılarına karşı dermeyeran edebilir" (Bkz. Dr. Hıfzı Veldet Velidedeoğlu-Galip Esmer, Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı 2. Bası. Sn 336) . Buna karşın Dr. Suat Bertan sorununu iki yönlü ele alarak, intifa hakkı sahibi kira akdini yaparken, kiralananın intifa hakkına konu olduğunu söylemiş ise ölümle intifa hakkı son bulduğuna göre, buradan kira akdini yaptıktan sonra mülkiyet hakkını başkasına devreden kimsenin durumuna benzer bir durum vardır denebilir. Malikin mülkiyet hakkını devir yetkisine karşı kiracının korunması istenildiğinden, Borçlar Kanununun 354 ve 276. maddelerine özel hüküm konulmuştur. Kanun yapan, mülkiyet hakkı sahibinin malını kiraya verdiği zaman kira süresi bitinceye kadar mülkiyet hakkını devir yetkisini kullanamamasını uygun görmemiş, bu akdin bu sebeple feshi halinde kiracıya da bir kusur yüklenemeyeceğinden ayrıca öyle bir durumu düzene koymayı uygun bulmuştur. Medeni Kanununun 806. maddesi intifa hakkı sahibine, intifa konusu malını kiraya vermek yetkisini tanımış bulunduğu genel kira hükümlerine göre intifa konusu malın kendisine teslim edilmemesine mülkiyet hakkı sahibinin katlanması gerekir. İntifa hakkı sahibi ölümü ile intifa hakkının son bulmasından sorumlu olamayacağına göre, kiracının bu durumda Borçlar Kanununun 254 ve 276 maddelerinden yararlandırılması doğrudur. İntifa hakkı sahibi kiraladığı malın intifa hakkına konu olan bir mal olduğunu söylemişse bozucu (infisahi) şarta bağlı bir kira anlaşması ortaya çıkmış olur ve ölümle kira anlaşması sona ermiş olur. Bu durum Borçlar Kanununun 254 ve 276 maddelerinde öngörülen hale hiç benzemektedir. Son bulan kira akdine göre kiracının geri verme borcu doğar. Kiracının geri verme borcunu yerine getirmesini Medeni Kanununun 806. maddesinin verdiği yetkiye dayanarak mülkiyet hakkı sahibinin de istemeye hakkı vardır (Bkz. Dr. Suat Bertan, Aynı Haklar, C: 2 Sh. 1425) .

Soruna yukarıda açıklanan görüşler değerlendirilerek yaklaşıldığında Borçlar Kanununun 254, 276. maddelerinde hüküm altına alınan, kira dönemi içerisinde kiralayanın mülkiyet hakkını devretmesi veya ölümü halinde yeni malikin önceki kira sözleşmesi hükümleri ile bağlı olacağı olgusu göz önünde tutularak sırf Medeni Kanununun 806. maddesindeki iade mükellefiyetinin varlığından söz edilerek davanın fuzuli işgal olduğu söylenemez...."

somut olayla örtüştüğü oranda benimsemiştir. *Bertan* tarafından savunulan bu görüşe göre, intifa hakkının belirli süreli olup olmamasına, ayrıca kiracının intifa hakkından haberdar olup olmamasına göre ayrımlar yapmak gerekmektedir. *Bertan*, intifa hakkının belirli süreli olması halinde, kira sözleşmesinin intifa hakkının sona ermesi ile birlikte sona ereceğini, diğer durumlarda ise malikin kira sözleşmesi ile bağlı olabileceğini, yani kira hukukuna ilişkin hükümlerin burada da uygulanabileceğini kabul etmektedir. Çünkü intifa hakkının son bulması ve böylece kuru mülkiyetin tekrar tam mülkiyete dönüşmesi ile mülkiyetin el değiştirmesi arasında her zaman tam bir benzerlik bulunmamaktadır. Bu nedenle intifa hakkının ölümle veya infisah yolu ile son bulması ile intifa hakkı için belli bir süre konulmuş bulunması hallerini birbirinden ayırmak gerekmektedir.

Yargıtay kararına konu olan olayda belirli süreli intifa hakkı söz konusu olmadığından, anılan bu görüşün ikinci önermesi, yani kiracının intifa hakkından haberdar olup olmaması burada önem kazanmaktadır. Yargıtay'ın açıklanan ilke ve olguları göz önünde bulundurulduğunda intifa hakkı sahibinin kiraladığı bağımsız bölümün intifa hakkına konu olan bir mal olduğunu, davalı kiracıya söylediği, başka bir deyişle davalının kiraladığı taşınmazın intifa hakkına konu bir mal olduğunu bildiği yönünde bir araştırma yapılması gerektiğini belirterek, böylece eksik soruşturma ile hüküm kurulmasını yerinde görmeyerek ilk derece mahkemesi kararını bozmuştur. Burada şu hususu açıklamakta yarar bulunmaktadır. İrtifak haklarına ilişkin davalar, üzerindeki irtifak hakkı bulunan (hadim) gayrimenkulün bulunduğu yer mahkemesinde görülür.⁴⁵

İntifa hakkı ister belirli süreli ister belirsiz süreli olsun, kira sözleşmesi kural olarak intifa hakkının sona ermesi ile birlikte sona ermez. Bu hem sözleşmelerin içeriklerinin ve taraflarının örtüşmemesinde hem de borç ilişkilerinin nispiğini esas alan borçlar hukukumuzun ana ilkelerinde haklı dayanağını bulmaktadır. Ayrıca, kanunda kira sözleşmesinin intifa hakkıyla birlikte sona ereceği sonucunu destekleyecek açık bir dayanak ya da düzenleme bulunmamaktadır. Doğal olarak kira sözleşmesinin taraflarının kira sözleşmesini intifa hakkının süresiyle ilişkilendirmeleri,

⁴⁵ Kuru, s.501

yani belirli süreli ya da bozucu koşula bağlı bir kira sözleşmesi yapmaları mümkündür.

Belirli süreli intifa hakkında, kira sözleşmesinin süresinin intifa hakkının sona ermesine bağlanması seçeneğinde, duruma göre teknik anlamda bozucu şarta bağlı sözleşme olabileceği gibi, bozucu süre tayinli bir sözleşme de söz konusu olabilir⁴⁶. Kira sözleşmesinin süresi intifa hakkının süresine ya da sona ermesine bağlanmışsa, intifa hakkının ne zaman sona ereceği kural olarak belirsiz olduğundan duruma göre bozucu şarttan söz edilebilir. Gerçekten intifa hakkı vazgeçme, tarafların anlaşması, taşınmazın yok olması, vadenin dolması ya da ölüm nedeniyle de sona erebilir. Bunlardan sadece vadenin dolması ya da ölüm, vuku bulacağı, gerçekleşeceği kesin olaylar olduğundan belki bu ihtimallerde bozucu süreli bir kira sözleşmesinden bahsedilebilir.

Ancak intifa hakkının süreli olması durumunda dahi intifa hakkının daha önce ölümle sona ermesi mümkündür ve ölümün bu süre içerisinde gerçekleşip gerçekleşmeyeceği ise belirsizdir, öyle ki bu duruma göre bozucu şarttan bahsedilebilir. Ayrıca kira sözleşmesinin süresinin belirli olması durumunda dahi intifa hakkının daha önce sona ermesi ihtimaline göre bir hüküm getirilmişse, yine bozucu şartlı bir kira sözleşmesi söz konusu olacaktır, çünkü bu süre içerisinde intifa hakkının diğer türlü sona erip ermeyeceği ve bunun ne zaman gerçekleşeceği belirsizdir.

Ancak burada ele alınan Yargıtay kararı açısından önemli olan, intifa hakkı sahibinin kiracıya intifa hakkından söz etmesinin tek başına bozucu şartı kurmaya gerçekten yetip yetmeyeceğidir. Sadece karşı tarafa intifa hakkından söz etmek ya da kiracının tesadüfen intifa hakkından haberdar olması, kira sözleşmesinin kaderini hemen ve kendiliğinden intifa hakkının kaderine bağlar mı? Bozucu şartın, yani kira sözleşmesinin intifa hakkı süresine bağlanması şartının, gerçekten açık ya da örtülü olarak kararlaştırılmış olması gerekir.⁴⁷ Sadece intifa hakkından haberdar kılma, kural olarak tek başına koşul olmaz. Örtülü bir biçimde bir koşul kararlaştırıldığı sonucuna varmak için sözleşmenin yapıldığı somut koşullara ve tarafların tutumlarına vb. bakmak gerekir. Kira konusunun intifa hakkına dayandığını kiracının bilmesine,

⁴⁶ Sirmen, s.87. vd / Oğuzman, s.848 vd.

⁴⁷ Sirmen, s.42 vd.

sadece kiracı aleyhine, neredeyse mekanik olarak bir sonuç bağlanması yerinde değildir. Kiraya veren açık bir biçimde kira sözleşmesinin süresini intifa hakkı ile ilişkilendirme yoluna gitmiyorsa ya da bunu kiracıya şüphe götürmez bir biçimde hissettirmiyorsa, bu durumda kiracının, kira sözleşmesinin intifa hakkı ile birlikte sona ereceğini kabulleneceği neden varsayılın? Nasıl ki malik konumundaki kiraya verenin, kira konusunu daha sonra devredeceğini kiracıya, sözleşmenin kurulması aşamasında hissettirmiş olması ya da bunu ona açıkça belirtmesi tek başına kira sözleşmesini bozucu koşulla yapılmış bir sözleşme haline getirmiyorsa, aynı şeyin intifa hakkı açısından da kabul edilmesi doğru olur.

İntifa hakkının ne zaman sona ereceği kural olarak belirli değildir. Malik de her an mülkiyetini başkasına devredebilir. Bu nedenlerle, intifa hakkının sona ermesi ile birlikte kiracının kira konusunu malike vermesi gerektiğini, yani kiracının hukuka uygun zilyetliğinin malike karşı hukuki dayanağının kalmadığını kabul etsek bile, bu sonuç kira sözleşmesinin intifa hakkından kural olarak bağımsız bir borç ilişkisi olduğunu ve intifa hakkından bağımsız olarak varlığını sürdüreceği gerçeğini değiştirmez. Tam tersine kira sözleşmesi borç ilişkisi olarak devam ettiğinden ve kiraya veren kendi borcunu artık yerine getiremeyeceğinden, ifa engelleri hukuku çerçevesinde alışıl gelmiş hukuki sonuçlar taraflar arasında doğacaktır ve bu durum intifa hakkından bağımsız olarak kendi kuralları çerçevesinde gelişecektir.

Yargıtay kararında, kiracının intifa hakkından haberdar olması durumunda kira sözleşmesinin bozucu şartla kararlaştırılmış olduğu yönündeki eğilim esas itibarıyla yerinde değildir. Bozucu şartın örtülü olarak kararlaştırılmış olduğu sonucuna varmak için, kiracının intifa hakkından haberdar olması tek başına yeterli olmamalıdır. Karara konu olan olayda intifa hakkının süresinin belirsiz olması, kira sözleşmesinin beş yıllığına yapılmış olması daha çok tarafların örtülü olarak bozucu şart kararlaştırmadıkları izlenimi destekler niteliktedir.

Yargıtay kararına konu olan somut olayda en önemli olan husus, maliklerin aynı zamanda intifa hakkı sahibinin mirasçıları olmalarıdır. Bu nedenle, bunlar miras bırakanın yapmış olduğu kira sözleşmesi ile miras hukukumuzda geçerli külli halefiyet

ilkesi gereğince zaten doğrudan bağlıdırlar. Külli halefiyet durumunda yeni malik artık kira sözleşmesi ile kişisel olarak bağlı olduğundan, kira sözleşmesi yeni malik ile kiracı arasında devam edecektir. Bu nedenle, Yargıtay tarafından öncelikle saptanması gereken bu olması gerekirken, bu hususa gerektiği şekilde önem verilmemiştir. Külli halefiyet ilkesi nedeniyle, maliklerin kira sözleşmesi ile bağlı olmalarını, kiracıyı korumak amacıyla getirilmiş olan hükümlere dayandırmaya gerek bulunmamaktadır.

Külli halefler, kira sözleşmesi ile doğrudan ve kişisel olarak bağlı olduklarından, Borçlar Kanununun kira konusunu devralan yeni malik açısından öngördüğü fesih imkânlarından yararlanamamaları gerekir⁴⁸. Bu, hem kiracıyı koruyan hükümlerin gereği olduğu gibi, hem de külli halefiyet kurumunun özüne daha uygun olacaktır.

Medeni Kanun 806. maddesinin 2. fıkrası dışında, Medeni Kanunda malik ile üçüncü kişilerin haklarını ayrıca düzenleyen ve kira hukuku açısından önemi olabilecek özel bir hüküm bulunmamaktadır. Aynı şekilde Borçlar Kanununun 254. maddesi (hasılat kirası için m. 276) hükmü kira konusunun satılarak devredilmesi durumunda, kira sözleşmesinin hukuki durumunu genel olarak düzenlemekte olup, aynı durumun intifa hakkı konusunun kiraya verilmesinde geçerli olup olmadığına dair bir içeriğe sahip değildir. Bu konu kanunda açıkça düzenlenmemiştir.

Ancak, kiracının konumu, kira sözleşmesini ister intifa hakkı sahibi ile isterse malik ile yapmış olsun, korunma açısından aynı olduğundan, ayrıca intifa hakkı mülkiyet hakkına çok yaklaşan sınırlı ayni hak olduğundan, Borçlar Kanununun anılan bu hükümlerinin (BK md. 254 II, 276 II), buradaki ilişkiye kıyasen uygulanmasını benimsemek gerekmektedir. Kanun koyucunun bu hususu ayrıca düzenlememiş olmasını olumsuz biçimde düzenlememe (nitelikli susma, menfi çözüm) şeklinde anlamak yerinde olmaz, çünkü bu yönde dayanaklar bulunmamaktadır.

İntifa hakkı konusunun, intifa hakkının sona ermesi durumunda iade edilmesini düzenleyen Medeni Kanunun 799. maddesinin bu yükümlülüğü hak sahibine hasretmesi, intifa hakkının devrini düzenleyen Medeni Kanunun 806. maddesi intifa

⁴⁸ Burcuolu, s.441 vd.; Hatemi, s.90,19, Arpacı, s.116

hakkının kullanımını devralan üçüncü kişiye karşı, malikin haklarını doğrudan ileri sürebileceğini açıkça öngörmesine rağmen, bu durumun, kiracı konumundaki üçüncü kişiler açısından öngörülmemiş olması, kanun koyucunun, malik kiracı ilişkisinin tam tersine kira hukukunun genel ilkeleri çerçevesinde belirlenmesini ister bir tavırdaki olduğu izlenimini uyandırmaktadır. Bu hükümler, kanun koyucunun, kira hukukuna ilişkin ilkelerin burada uygulanmasını yasaklar nitelikte bir düşüncesinin olmadığını göstermektedir. Kaldı ki, intifa hakkının özünü oluşturan tam kullanmanın gerçekleşmesi de intifa hakkı konusunun, olabildiğince rahat bir biçimde kiraya verilmesini destekler bir niteliktedir. İntifa hakkının devri mümkün olmadığı için taraflar arasındaki sözleşme kesin hükümsüzdür. Buna karşılık, intifa hakkının kullanımının devri mümkündür. M.K.806. maddesinin 1.fikrasına göre sözleşmede aksine bir düzenleme bulunmuyorsa veya durum ve koşullardan hakkın bizzat hak sahibi tarafından kullanılması gerektiği anlaşılıyorsa, intifa hakkının kullanımı üçüncü kişiye devredilebilmektedir.⁴⁹

B.K.'nin 254.maddesinin 2. ve B.K.'nin 276. maddesinin 2. fıkraları burada kıyasen uygulandığında önemli olan, birbirine çıkarlar dengesi ya da hukuki koruma gereği açısından büyük ölçüde benzer iki durumun bulunması ve bu nedenle, bu iki duruma aynı biçimde davranılması hukuki gereğinin kendini göstermesidir. Bu açıdan bakıldığında, kiracının, kira konusunun malik tarafından devredilmesi ile birlikte yeni malike karşı içinde bulunduğu durum ile intifa hakkının sona ermesi durumunda malike karşı içinde bulunduğu durum, çıkarlar ve hukuki koruma gereği açısından birbirine büyük ölçüde benzerdir. Bu durum, hem kiracının aynı biçimde hukuki korumaya muhtaç olmasında, hem de intifa hakkının mülkiyete en çok yaklaşan sınırlı ayni hak oluşunda, kendine dayanak bulmaktadır. Şu halde, kanun koyucu, bir durum için kiracıyı korumaya yönelik bir hüküm getirmişse, bu çözümün, büyük ölçüde benzer ve kanun tarafından açıkça düzenlenmemiş diğer durum içinde uygulanması, hukuka ve adalete uygun olacaktır.

Şu halde, intifa hakkının sona ermesi durumunda malik kira sözleşmesi ile bağlı olacak ve sanki kira konusunu devralan yeni malikmiş gibi Borçlar kanununun 254.

⁴⁹ Helvacı / Kocabaş, s.24

maddesinin 2. fıkrası ve 276. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen konumda olacaktır. Bu nedenle, Yargıtay kararına konu olan olayda, miras hukukunda geçerli olan külli halefiyet ilkesine dayanılarak uyuşmazlık çözülmese bile ki bu yanlış olacaktır, malikin kira sözleşmesi ile kural olarak bağlı olduğu sonucuna varmak gerekmektedir.

b) Hak konusunun ekonomik özgülenme yönünün değiştirme yasağının olumsuz davranışlarla ihlal edilmesi

İntifa hakkı lehtarı eşyanın ekonomik özgülenme yönünü malike zarar verecek şekilde değiştirememesi her zaman kaçınma şeklinde tezahür etmeyebilir. Bazen de intifa hakkı lehtarı eşyanın ekonomik özgülenme yönünün değişmemesi için olumlu davranışta bulunmak durumunda kalabilecektir. Tarımsal taşınmazların işletilmemesinden oluşabilecek zararlar malike zarar verebilir. Bu noktada intifa hakkı sahibi tarımsal işletmeyi işletmeyebilir ancak eşyanın ekonomik özgülenmesi için gerekli önlemi alabilir bu durumda salt olarak taşınmazın işletilmemesi eşyanın ekonomik özgülenme yönünün değiştirildiği anlamına gelmez. Her somut olayın kendine özgü koşulları değerlendirilmeli ve intifa hakkı sahibinin taşınmazı işleme yükümü olup, olmadığına, taşınmazın işlenmeden bırakılmasının malike önemli ölçüde zarar verecek bir değişiklik sayılıp, sayılmayacağına karar verilmelidir.

c) Hak konusu taşınmazlarda değişiklik yapılması

Medeni Kanununun 817. maddesine göre intifa hakkı konusunun şeklinin değiştirilmesi malikin onayına bağlıdır. M.K.'nin 817. maddesi şu şekildedir; "İntifa hakkı sahibi, intifa konusu taşınmazın ekonomik özgülenme yönünü malike önemli zarar verecek şekilde değiştiremez; özellikle onu yeni bir şekle dönüştüremeyeceği gibi, onda önemli bir değişiklik de yapamaz. İntifa hakkı sahibi, malike önceden haber vermek ve taşınmazın ekonomik özgülenme yönünde önemli değişiklik yapmamak koşuluyla taş, kireç, mermer ve turba ocakları ile benzerlerini açabilir."

İntifa hakkı sahibi, hakka konu taşınmaz üzerinde bir bina olmadığı halde sırf

yüksek kira geliri elde etmek amacıyla yeni bir bina inşa ederse bu kanunun amacına aykırı olacaktır. Buna karşılık intifa hakkı konusu taşınmazda bulunan yapıda yararlanma biçiminin değiştirilmesi, intifa hakkı sahibi için caiz kabul edilmesi gereken bir değişiklik sayılır. İntifa hakkı konusu taşınmazda bulunan bir yapının, intifa hakkı sahibince, malikin kullanım biçimine göre farklı kullanılması, taşınmazın özgülendiği ekonomik yön bakımından, malik için zarar verici bir değişiklik sayılmamalıdır.⁵⁰

d) Ekonomik özgülenme yönünü devam ettirmenin imkânsızlaşması

Ekonomik özgülenme yönünün devam ettirilmesinin imkânsızlaşması iki durumda ortaya çıkabilir.

Birinci ihtimalde intifa hakkı sahibi açısından imkânsızlık olabilir. İntifa hakkı sahibi intifa hakkı konusunu işletemez duruma düşerse intifa hakkı konusunun yönetilmesi için birisini tayin edebilir ya da intifa hakkından vazgeçebilir.

İntifa konusunun ekonomik özgülenme yönünün devam etmesi objektif olarak imkânsızlaşırsa yani herkes için imkânsız olursa eşyanın tüketilebilir hale geldiği düşünülerek intifa hakkı lehtar bedel ödeme yükümlülüğüne girecektir. Malik açısından devam ettirilemeyecek bir özgülenme yönü kendisinden beklenemez. Malikin çıkarı, intifa hakkına konu eşyanın değerinin kendisine garanti edilmesinden ibarettir.⁵¹

II. HAK KONUSUNU YENİ ŞEKLE DÖNÜŞTÜRME VE ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİK YAPMA YASAĞI

İntifa hakkı lehtar intifa hakkı konusunu Medeni Kanunun 817. maddesinde belirtildiği üzere şeklini dönüştüremez ve onda önemli değişiklikler yapamaz. İntifa

⁵⁰ Özen, s.84

⁵¹ Özen, s.87

hakkı sahibinin intifa hakkı konusu üzerinde değişiklikler yapma yetkisi varsa da bunu eşyayı dönüştürmeden yapmalıdır. İntifa hakkı sahibi intifa hakkı konusunda tam yararlanma yetkisine bağlı olarak yatırım yapmak istiyor ancak bu yatırımlar eşyada değişikliklere yol açıyorsa bunu malikle analaşarak yapmalıdır. Medeni Kanunun 817. maddesinde sadece taşınmazlardan bahsedilmiştir. Ancak bu hüküm geniş yorumlanarak taşınırılar için de geçerli sayılmalıdır.

İntifa hakkı konusu üzerinde yapılan değişiklikle taşınmaza eklenen yapı taşınmazın bütünleyici parçası konumuna gelmiyor, intifa hakkı sona erdiğinde sökülebilir nitelikteyse burada taşınmazın dönüştürülmesi söz konusu değildir.

İntifa hakkı konusu üzerinde yapılacak değişiklik gelirin uzun vadede artmasına gerekçe olacaksa da intifa hakkı sahibinin eşyayı bütünlüğü içinde koruması öncelikli unsurdur. Öğretide intifa hakkı konusunda değişiklik yapma yasağının çerçevesi çizilirken, bu yasağın sınırlarının, intifa hakkı konusunun ekonomik özgülenme yönüne göre çeşitlilik gösterebileceği kabul edilmektedir. Örnek vermek gerekirse, taşınmazda bulunan yapının yeniden sıvanması veya çatısının yenilenmesi önemli bir değişiklik olarak görülmez ve bu türlü değişikliklerin intifa hakkı sahibine yasaklanmış olmadığı kabul edilir. Bunun gibi, kira geliri elde etmek amacıyla kullanılan yapılarda yapılabilecek değişikliklerin sınırı, özel kullanıma özgülenmiş yapılara oranla daha geniş olarak çizilebilir. Özel kullanıma özgülenmiş bir yapıda, intifa hakkı sahibince değişikliklere gidilmesi, intifa hakkı sahibinin yapıyı kendi zevki ve tercihleri doğrultusunda değiştirebilmesi mümkün görülmez. Aksi takdirde, intifa hakkı son bulduktan sonra yapıyı tekrar kendi kullanımına alacak malike, intifa hakkı sahibinin zevk ve tercihleri dayatılmış olur. Ekonomik açıdan iyileştirmeye hizmet eden değişikliklerde, intifa hakkı sahibinin yetkili olduğunu kabul etmekle birlikte tam anlamıyla bir serbesti söz konusu değildir. Bu tür değişikliklerin, intifa hakkı konusunun ekonomik özgülenme yönü çerçevesinde değerlendirilebilmesini tehlikeye soktuğu noktadan itibaren, intifa hakkı sahibinin yetkisi dışında kalacağı sonucuna varılmaktadır.⁵²

⁵² Özen, s.91

İntifa hakkı sahibinin intifa hakkı konusu taşınmaz üzerinde yapı inşa etmesi taşınmazı yeni şekle dönüştürme ve taşınmazda önemli değişiklikler yapma yasağı kapsamındadır. Ancak yapı taşınmazın ekonomik özgülenme amacına uygun bir faaliyeti içeriyorsa buna imkân verilmelidir.

III. TAŞINMAZDAN ELDE EDİLECEK VERİMLER İÇİN GEREKLİ YATIRIMLARI YAPMAK

Medeni Kanununun 817. maddesinin 2. fıkrasına göre; intifa hakkı sahibi taşınmazın mevcut yararlanma şeklini koruyarak yan uğraş edinebilecektir. 2. fıkra şu şekildedir; “İntifa hakkı sahibi, malike önceden haber vermek ve taşınmazın ekonomik özgülenme yönünde önemli değişiklik yapmamak koşuluyla taş, kireç, mermer ve turba ocakları ile benzerlerini açabilir.” demektedir. Madde hükmünde geçen yan uğraşların taşınmazın ekonomik özgülenme yönünü değiştirecek nitelikteyse yapılan değişiklik korunmayacaktır. Eski kullanım ve işletme biçimi korunmalıdır. Ayrıca bu yan işletme taşınmazın daha önceki ekonomik özgülenme yönünü ileriye dönük azaltıcı nitelikte de olmamalı, yan işletmenin kurulabilmesi için alınacak idari izin taşınmazın önceki ekonomik özgülenme yönünü değiştirmesi olmamalıdır.

Tarım arazisinde intifa hakkı sahibi olan kişinin bu yerden yararlanmanın yanı sıra madde hükmünde belirtildiği gibi büyük yatırımları gerektiren ocak işletmeciliği pek de mümkün değildir. Tarımsal amaçlara özgülenmiş bir taşınmazdan verim elde edebilmek için yapılacak yatırımlar yine bu amaca uygun olacaktır. Hayatın olağan akışına aykırı olacak şekilde taş ve mermer ocağı açmak, büyük sermaye gerektireceği için kimse böyle büyük yatırıma girmek istemeyecektir. Tarımsal taşınmaz üzerinde böylesine büyük bir sermaye ile faaliyete girişen kişi için, tarımsal uğraşların ikinci derece bir uğraş durumuna dönüşmesi kaçınılmazdır. Böyle bir durumda da intifa hakkı sahibi taşınmazın ekonomik özgülenme yönünü neredeyse tamamen değiştirmiş olacaktır.⁵³

⁵³ Özen, s.96

İntifa hakkı sahibi Medeni Kanununun 816. ve 817. maddelerine aykırı hareket ederse malik ne gibi olanaklara sahiptir? Böyle bir durumda malik intifa hakkı sahibine karşı itiraz hakkını kullanabilecektir. Malik intifa hakkı lehtarından güvence talep edebileceği gibi zilyetliğin kayyıma bırakılmasını da isteyebilmektedir. Bu olanaklara ilaveten tazminat isteme hakkının saklı olduğunu belirtmek gerekir.

İntifa hakkı sona erince, intifa hakkı konusunun başlangıçtaki durumuyla malike iade edilmesinden intifa hakkı sahibi sorumludur. İntifa hakkı sahibinin intifa hakkı konusunda gerçekleştirdiği (intifa hakkı konusunun hem ekonomik özgülenme yönü, hem de maddi özü bakımından söz konusu olabilecek) değişiklikler bakımından, malik, intifa hakkı sona erene kadar hiçbir şey yapmamış olsa bile, iade zamanı gelince, intifa hakkı konusunu kendi hesabına eski hale getirmesini, intifa hakkı sahibinden talep edebilir. Kendi açısından hiçbir zarar söz konusu olmasa bile, malik bu türlü bir talep hakkına sahiptir.

Buraya kadar intifa hakkının tanımı ve unsurları, intifa hakkının kurulumunu ve intifa hakkının konusunun ekonomik özgülenme yönünü anlatmaya çalıştık. Bundan sonraki bölümde intifa hakkı sahibinin hak ve yükümlülükleri ve malikin haklarını inceleyeceğiz.

§ 4. İNTİFA HAKKI SAHİBİNİN (LEHTARININ) HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

I. HAK SAHİBİN HAKLARI

A) HAK SAHİBİNİN EŞYAYA YÖNELİK HAKLARI

İntifa hakkı sahibinin intifa hakkı konusuna yönelik yetkileri Medeni Kanununun 803. maddesinde belirtilmiştir. Bu hükme göre; intifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan malı zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerine sahiptir. İntifa hakkı sahibinin hakları yanında yükümlü olduğu da aynı maddenin ikinci fıkrasında yer almaktadır. İkinci fıkraya göre; intifa hakkı sahibi, bu yetkilerini kullanırken iyi bir yönetici gibi özen göstermek zorundadır.

İntifa hakkı sahibi hakkının konusu olan şeye, vasıtasız, fer'i zilyettir. Zilyetliği koruyucu davalardan istifade eder.⁵⁴

1) Hak sahibinin yararlanma ve kullanma yetkisi

Daha önce de bahsettiğimiz üzere intifa hakkı sahibi tam yararlanma yetkisine istinaden kanuni ve hukuksal işlemle getirilen sınırlamalara uymak kaydıyla eşyayı bütünüyle kullanabilecektir. İntifa hakkı sahibi bu tam yararlanma yetkisini malike en az zarar verecek şekilde kullanmalıdır.

İntifa hakkı sahibinin eşyayı kullanma yetkisinin sınırlanmasına veya genişletilmesine ilişkin bir anlaşma bulunmadıkça, kullanma yetkisinin üst sınırını belirlemek bakımından şu formül önerilmektedir; intifa hakkı sahibi, bir yandan eşyayı koruma yükümü bulunduğunu göz önünde tutmalı ve eşyanın varlığını tehlikeye düşürecek davranışlardan kaçınmalıdır. Ayrıca malikin, kendisine aşırı ölçüde zarar getirecek bir kullanıma katlanmak zorunda olmadığı düşüncesine uygun davranmalıdır. Bu yaklaşım biçimini savunanlar, intifa hakkı sahibinin eşyayı kullanma yetkisinin bir alt yetkisinin olamayacağını, kendi takdirine göre eşyayı kullanmaktan kaçınabileceğini, kural olarak kabul etmekle birlikte, kimi özellikli durumlarda bir alt sınırdan da söz edilebileceğini ileri sürmektedirler. Şöyle ki, eşyanın kullanılmaması, eşyanın maddi varlığını tehlikeye sokacaksa, bu tehlikeyi

⁵⁴ Ertaş, s.490

ortadan kaldıracak derecede bir kullanım zorunluluğu gündeme gelebilir. Nihayet Medeni Kanunu 803. maddesine göre, iyi bir yönetici gibi özen gösterme yükümlülüğü, sadece yönetim yetkisinin değil, kullanma ve yararlanma yetkilerinin de sınırını oluşturmaktadır. Ne var ki, iyi bir yönetici gibi hareket etme zorunluluğundan, intifa hakkı sahibinin eşyanın değerini düşürebilecek her türlü kullanımdan kaçınması gerektiği sonucu götürü bir biçimde çıkarılamaz. Bu konuda her somut olayın özelliği, dürüstlük kuralının eşliğinde ayrıca değerlendirilmelidir⁵⁵

Eşyanın kullanılması sırasında önemli bir değişikliğe yol açmayan malike önemli bir külfet getirmeyen değişikliklere ilişkin intifa hakkı sahibinin yetkili olduğu kabul edilmelidir. Malik böyle bir değişikliğe de rıza göstermiyorsa bunu tapudaki tescilde göstermelidir. İntifa hakkı sahibi eşyadan tam yararlanma yetkisini kullanırken aşırı yararlanmadan kaçınmalı eşyanın cevherine zarar vermemelidir. Tam tersi durumda eşyadan yararlanılmaması eşyanın yok olmasına, değer kaybına uğrayacaksa, intifa hakkı sahibi eşyadan yararlanma yükümlülüğüne girecektir.

2) Hak sahibinin eşyadan oluşacak doğal ürünleri elde etme yetkisi

Konuya ilişkin yasa hükmü Medeni Kanununun 804. maddesinde yer almaktadır. Madde hükmüne göre; “İntifa hakkı süresi içinde olgunlaşan doğal ürünler, intifa hakkı sahibine aittir. Ekimi veya dikimi yapan malik veya intifa hakkı sahibi, olgunlaşan ürünleri toplayan diğer taraftan, yaptığı giderler için ürünün değerini aşmamak üzere uygun bir bedel isteyebilir. Nitelikleri itibarıyla malın doğal verimi veya ürünü sayılmayan bütünleyici parçaları malike aittir.” denilmektedir. Doğal ürünlerden ne anlaşılması gerektiği konusunda Medeni Kanununun 685. maddesi de yorumlamaya dahil edilmelidir. 685. maddeye göre; ürünler, dönemsel olarak elde edilen doğal veya hukuki ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir...” olarak belirtilmiştir. Eşyanın özünün eksilmesine yol açan ve zaman içinde tekrarlanmayan ürünlerin doğal ürün sayılması için, örf ve âdetin bu türü ürünlerin elde edilmesini uygun görmesi gereklidir. Ayrıca bu verimlerin elde edilmesi eşyanın özgülenme yönüne aykırı

⁵⁵ Özen, s.264

olmamalıdır.⁵⁶ Ancak örf ve âdetin bu tür verimlerin elde edilmesini uygun görmesi için, açıklamış olduğumuz iki şart birlikte gerçekleşmelidir. Bir başka yerde bazı ürünler doğal ürün olmamasına karşın bir başka yerde doğal ürün olarak kabul edilecektir.⁵⁷

Doğal ürünler asıl şeyden ayrılmadıkça eşyanın bütünüleyici parçası niteliğinde bulunurlar. Ancak eşyadan ayrıldıktan sonra ayrı bir mülkiyet hakkına konu olabileceklerdir. Medeni Kanunun 685. maddesinin 3. fıkrasında belirtilen bu durumun kıyas yoluyla intifa hakkı açısından da kabul edilmesi gereklidir. Medeni Kanunun 804. maddesinin ilk fıkrasına göre; olgunlaşan doğal ürünler maddenin lafzına göre intifa hakkı sahibinin mülkiyetine girecektir. Hakka konu taşınmazda üretilen ürünlerin intifa hakkı sahibine ait olup olamayacağı sorununu çözmek için ürünün toplanmaya uygun olduğu zamana bakılmalıdır. Mahsul, intifa hakkı kurulmadan önce olgunlaşmışsa intifa hakkı sahibine ait olmayacak bunlar malike ait olacaktır. İntifa hakkı kurulduktan sonra da öyle kalmaya devam edecektir. İntifa hakkının devam ettiği süre içerisinde önce olgunlaşmış, ancak intifa hakkının sona erdiği anda henüz toplanmamış ürünler ise, intifa hakkı sahibine aittir. İntifa hakkının kurulmasından önce olgunlaşmamış doğal ürünler, olgunlaşmalarını intifa hakkı kurulduktan sonra tamamlarsa, intifa hakkı sahibinin olur.⁵⁸

Ürünlerin olgunlaşmış olduğu, ürünün bulunduğu yörenin daha önceki zamanlardaki olgunlaşma zamanına, o yılki aynı cinsten diğer ürünlerin yetişmesine göre tespit edilebilir.

Malik tarafından ekilmiş ve emek harcanmış eşyalar, intifa hakkının kurulumundan sonra olgunlaşmışsa M.K.'nin 804. maddesine göre bu olgunlaşmış ürünleri ayırma yetkisi intifa hakkı sahibindedir. Bu durumda M.K.'nin 804. maddesinin 2. fıkrasına göre malik ürünler için harcadığı emek ve giderleri intifa hakkı sahibinden talep edebilecektir. Tam tersi durumda intifa hakkı sahibi de

⁵⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.241

⁵⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.653

⁵⁸ Özen, s.271

ürünler için emek ve bedel harcamış olabilir. İntifa hakkının doğal olmayan yollardan (intifa hakkı sahibinin ölümü-hava şartlarının beklenmedik şekilde gitmesi) sona ermesi halinde, intifa hakkı sahibi malikten bedel talep edebilecektir. Bu bedel elde edilen ürünün değerini aşmamalıdır. Ancak Y.İ.B.K. 07.02.1968 T.1966/18 E.1968/2 K. Sayılı kararında “...İntifa hakkı, mütemmim cüzlerden dahi faydalanma hakkını sağlar. İkramiye kuru mülkiyetin bir cüzü sayılabileceğinden intifa sahibinin bu cüzün gelirinden faydalanması en doğru ve adil bir çözüm olur. Banka ile intifa sahibi arasında yapılmış bir anlaşmanın bulunmaması ve ikramiyenin hukuki semereden sayılmaması itibariyle kuru mülkiyetin bir geliri olarak kabulü ve intifa sahibinin ancak bunun gelirinden faydalanması gerektiği sonucuna varılmıştır... Üzerinde intifa hakkı bulunan tasarruf hesabına isabet eden banka ikramiyesinin kuru mülkiyet ve sermaye sahibine ve intifanın da intifa hakkı sahibine ait olması gerektiğine...” karar vermiştir.

3) Hak sahibinin hukuki ürünleri elde etme yetkisi

Medeni Kanununun 805. maddesine göre; “İntifa hakkına konu olan sermayenin faizleri ve diğer dönemsel gelirleri, daha geç muaccel olsalar bile, intifa hakkının başladığı tarihten sona erdiği tarihe kadar intifa hakkı sahibine ait olur.”demektedir. Hükümde yer alan “intifa hakkına konu olan sermayenin faizleri ve diğer dönemsel gelirleri” ifadesi yanlış anlamaya yol açabilecek niteliktedir. Sanki intifa hakkına konu olan sermayenin faiz dışındaki diğer dönemsel gelirlerinden söz edildiği izlenimi uyandırmaktadır. Bu ifadenin “intifa hakkına konu olan sermayenin faizleri ve sermaye faizi dışındaki diğer dönemsel gelirler” tarzında anlaşılması ve sermaye faizi dışında medeni ürün olarak nitelendirilen dönemsel gelirleri ele aldığı sonucuna varılması isabetli olur. Ancak

4) Hak sahibinin eşyayı yönetme yetkisi

İntifa hakkı konusunu yönetmek, intifa hakkı sahibi için bir hak olduğu gibi, aynı zamanda bir yükümlülüktür. İntifa hakkı sahibinin intifa hakkı konusunu

yönetmek ve bu yönetimi gerçekleştirirken, özenli bir yönetimin gereklerine uygun davranmak yükümü altında olduğu söylenebilir. Yasada aksi öngörülmedikçe, intifa hakkı sahibi, eşyayı bağımsız olarak yönetmeye yetkili olup, yönetimle ilgili davranışları için malikin onayını alması gerekmez. İntifa hakkı sahibi hakka konu olan şeyin yönetimini kendisi yapabileceği gibi, sorumluluğu kendine ait olmak üzere bir başkasına da verebilir.⁵⁹ Medeni Kanununun 803. maddesine göre intifa hakkı sahibi eşyayı yönetirken iyi bir yönetici gibi özen göstermek zorundadır. Malik, yasada ve sözleşmede aksi belirtilmedikçe yönetimden uzaklaştırılmış durumdadır.

Özenli yönetim objektif olarak belirlenmelidir. İntifa hakkını kurmadan önce malik tarafından belirlenmiş olan yönetim düzeni, intifa hakkı konusunun en verimli bir biçimde kullanılmasını sağlamaya elverişli olmayabilir.

Ekonomik değerlerin en akılcı yolda değerlendirilmesinde yatan toplumsal çıkar, intifa hakkı sahibini, malik tarafından belirlenmiş ve ekonomik açıdan elverişsiz olan yönetim biçimiyle bağlı kılmayı haklı göstermez. İyi bir yönetimin kriteri olarak öğretide eşya malike en az zarar verecek şekilde kullanılmalı ve iade edildiğinde en az hasar olacak şekilde özen gösterilmelidir.

Cansel'e göre intifa hakkı sahibinin, adi kira ilişkisindeki veya hasılat kirasındaki kiracının "tam bir ihtimam dairesinde hareket etme" yükümüne benzeyen bir yükümü bulunmaktadır. İntifa hakkına konu yapılan şey malike zarar vermeyecek şekilde kullanılmalıdır. Ayrıca hakkın konusu ticari veya tarımsal bir ürün elde edilmek için kullanılıyorsa, intifa hakkı sahibi bir hasılat kiracısı gibi hareket etmek eşyanın cevherini tüketmeden kendisine yarar sağlamakla yükümlüdür.⁶⁰

Medeni Kanununun 806. maddesine göre intifa hakkı sahibi, gerekli hallerde bir uzmana başvurmaktan kaçınmamalı, eşyanın yarar sağlamaya elverişliliğinin, intifa hakkı sona erdiği andan sonrası için de devam etmesini sağlayacak bir yönetim becerisine sahip değilse, intifa hakkının kullanılmasını, bu beceriye sahip bir üçüncü

⁵⁹ Köprülü/Kanet1, s.100; Gürsoy/Eren/Cansel, s.868; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.655

⁶⁰ Gürsoy/Eren/Cansel, s.868

kişiyeye bırakmalıdır.

B) HAKKIN KULLANILMASININ DEVREDİLME YETKİSİ

Medeni Kanununun 806. maddesine göre “Sözleşmede aksine hüküm yoksa veya durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılmıyorsa, intifa hakkının kullanılması başkasına devredilebilir...” denilmektedir. Hükümden anlaşılacağı üzere intifa hakkı devredilememektedir. Ancak intifa hakkının kullanılması devredilebilir niteliktedir.

İntifa hakkı sahibi, ürünler üzerindeki hakları bakımından tasarruf etme yetkisine sahiptir. Söz konusu tasarruf yetkisini önceden de kullanabilmesi mümkündür. Ürünler üzerindeki tasarruf yetkisi intifa hakkının içeriğinden doğar. Medeni Kanununun 806. maddesi, intifa hakkı sahibi için bunun ötesinde bir olanak getirmekte ve intifa hakkının kullanılmasının tamamen veya kısmen bir başkasına devredilebileceğini belirtmektedir. Yeter ki intifa hakkı kurma sözleşmesinde aksi kararlaştırılmasın veya durum ve koşullardan intifa hakkının bizzat hak sahibince kullanılması gerektiği sonucuna varılmasın.

Kullanma hakkının devredildiği kişi üçüncü kişi olabileceği gibi malikin kendisi de olabilir.

İntifa hakkının kullanılmasının devrine ilişkin sözleşme uygulamada karşımıza çok farklı şekillerde çıkabilmektedir. Hakkın kullanımına ilişkin devirler ivazlı veya ivazsız olabilir. Kararlaştırılan bedel defaten ya da belirlenecek ödeme planı çerçevesinde ödenebilir. Yukarıda belirttiğimiz üzere mutlaka bir bedel olması gerekmediği için tarafların uygun görmesi halinde devir karşılıksız da yapılabilir. Bu devir belirli bir zaman aralığı için yapılabileceği gibi, süre belirtilmeden de devir mümkündür. Yani intifa hakkının kullanılması tamamen veya kısmen devredilebilir.⁶¹

⁶¹ Özen, s.297

İntifa hakkının kullanılmasını devralan kişi intifa hakkına konu şey üzerinde doğrudan zilyet olduğundan Medeni Kanunun zilyetliğe ilişkin hükümlerinden de yararlanacaktır.

Yukarıda açıkladığımız gibi İntifa hakkı sahibinin ölümü halinde intifa hakkı sona erdiği halde hakkın kullanılmasını devralan kişinin ölümü hakkın sona ermesine yol açmamaktadır. Bu halde kullanım hakkı tıpkı miras hukukumuzdaki gibi ölenin mirasçılara geçecektir. Ancak, taraflar hakkın kullanımına ilişkin devir sözleşmesinde hakkın kullanımının mirasçılara geçmesini engelleyebilir. Yine hakkın devrine ilişkin sözleşme ile taraflar hakkın başkalarına devredilebileceğini, rehnedilebileceğini veya üzerine intifa hakkı kurulabileceğini kararlaştırabilirler. Ancak bu hak sona erdiği zaman, bu hakkın üzerinde kurulu bulunan devir, rehin veya intifa hakkı da sona erer. Bu hak İcra İflas Kanunu açısından haczedilebilir bir haktır. Yani hakkı kullananın borçlarından dolayı alacaklıları tarafından bu hakkın haczedilmesi mümkündür. Ayrıca intifa hakkı sahibi de İ.İ.K. 96. maddesi gereği istihkak davası açabilir. Buna ilişkin olarak Yargıtay şu kararı vermiştir. “... İİK. 96. maddesinde, haczedilen şey üzerinde mülkiyet veya rehin hakkı iddia eden kişilerin istihkak davası açabileceği belirtilmiş ise de; intifa hakkı gibi sınırlı ayni haklar kuvvetlendirilmiş kişisel haklar da bu davanın konusu olabileceği kabul edilmektedir...”⁶²

İntifa hakkı sahibi malik ile aralarındaki sözleşmeye aykırı olarak yetkisi olmaksızın intifa hakkının kullanılmasını üçüncü bir şahsa devrederse, malik Medeni Kanunun 807. maddesi hükmü gereği itiraz hakkını kullanabilir. Ayrıca Medeni Kanunun 808. maddesine dayanarak da kendisine güvence verilmesini veya Medeni Kanunun 810. maddesi gereğince mahkeme vasıtasıyla kayyım tayin edilmesini isteyebilir. İntifa hakkı sahibinin yetkisiz olduğu halde hakkın kullanımını taraflar

⁶² Y.21. H.D. 24.2.2004 T.2004/679E.2004/1466 K.

arasındaki sözleşmeye aykırı olarak kullanması yasal borç ilişkisinin ihlali anlamına gelecektir. Malik bu durumda Borçlar Kanununun 96. ve devamında ki maddeleri uyarınca tazminat talep edebilir.

İntifa hakkı sahibi malik ile yapmış olduğu anlaşmaya aykırı olarak intifa hakkının kullanılmasını yetkili olmadığı halde başkasına devretmiş olsa dahi, yetkisiz devir alanın eylemlerinden Borçlar Kanununun 100. maddesi uyarınca sorumlu olacaktır. B.K.'nin 100. maddesi, bir borcun ifasını veya bir borç ilişkisinden kaynaklanan hakkın kullanılmasını bir başkasına bırakan kimseyi, kanuna uygun olarak davranmış ve buna yetkili kılınmış olsun olmasın, ifa yardımcısının veya hakkın kullanılması kendisine bırakılanın davranışlarından sorumlu tutmaktadır.⁶³

İntifa hakkına, intifa hakkının kullanılmasına yönelik hakkın haczedilmesi mümkün müdür?

İntifa hakkının kullanılmasının haczedilebilme imkânının olduğu kanısındayız. Böyle bir olanak intifa hakkının devredilmezliği ilkesiyle çelişmeyecektir. İntifa hakkının kurulduğu eşya haczedilmemekte bunun kullanımından doğacak yararlarla yönelik haciz işlemi yapılabilecektir.

II. HAK SAHİBİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

A) İŞLETME VE KORUMAYA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER

Medeni Kanununun 812. maddesinde intifa hakkı sahibi intifa hakkı konusu malı korumakla yükümlenmiştir. Yine aynı maddeye göre malın korunması için onarım ve

⁶³ Şenocak, s.113

yenilemeler yapmak gerekiyorsa ve olağan bakım sınırları içindeyse intifa hakkı sahibi bu onarım ve yenilemeleri yapmalıdır. Medeni Kanununun 812. maddesinin İkinci fıkrasına göre ise malın muhafazası, daha önemli işlerin yapılmasını veya önlemlerin alınmasını gerektiriyorsa; intifa hakkı sahibi, durumu malike bildirmek ve bunların gerçekleştirilmesine izin vermek zorundadır.

Olağan bakımdan ne anlaşılması gerektiği konusunda; Köprülü/Kaneti; intifa hakkı sahibinin, intifa hakkı konusunun kötüleşmesini önlemek ve onu her türlü tehlikelere karşı korumak için gerekli bütün önlemleri almak yükümlülüğü altında olduğunu belirttikten sonra, intifa hakkı sahibinin bu yükümlülüğünün olağan bakımla sınırlı olduğunu da söylemektedirler. İntifa konusunun korunması için yapılması gerekli olan ve olağan bakım sınırlarını aşan daha önemli işler, intifa hakkı sahibinin yükümlülüğü altında olmayıp, o sadece, bu türlü işlerin yapılması gerekliliğini malike bildirmek yükümü altındadır. Yazarlara göre hangi işlerin olağan bakım sınırlarının içinde kaldığıysa, yerel adete göre belirlenmelidir.⁶⁴

Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir'e göre, intifa hakkı konusunun öz değerinin korunması için alınması gereken normal önlemler intifa hakkı sahibinin yükümlülüğündedir. Yazarlara göre, hangi giderlerin olağan bakım giderlerinden olduğu, yerel adetlere göre tayin olunacaktır. İntifa hakkı konusunun korunması için olağan bakım önlemlerini aşan önlemlerin alınması, intifa hakkı sahibinin yükümlülüğünde değildir. Ancak intifa hakkı sahibi, malın korunması için alınması gerekli önlemlerden, olağan bakım sınırlarını aşanların varlığını malike bildirme yükümlülüğü altındadır.⁶⁵

Bizce de olağan bakım giderlerinin neler olduğu intifa hakkına konusunun bulunduğu yerdeki yerel adet kaynak alınarak belirlenmelidir.

⁶⁴ Köprülü/Kaneti, s.102-103

⁶⁵ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.657-658

İntifa hakkı, eşyanın tamamı değil de, eşyanın bir payı üzerinde kurulmuşsa, hakka konu eşyanın korunması, bu arada olağan bakım giderleri ile ilgili yükümlülükler, payla sınırlı olacaktır. Bir eşya paylı mülkiyete tabi ise ve olağan bakım kapsamında kalan bir onarım yapılmışsa buna ilişkin giderler tüm paydaşlar arasında payları oranında bölüştürülür.⁶⁶

III. HAK SAHİBİNİN MALİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Mali yükümlülüklerin konu olduğu Medeni Kanun 813. maddesine göre mali yükümlülükler kapsamında intifa hakkının konusunun güvencesini oluşturduğu borçların faizi ve intifa hakkı sahibinin vergi ve resimlerle ilgili yükümlülükleri yer almaktadır.

İntifa hakkı sahibinin intifa hakkı konusu eşyanın güvencesini oluşturan borçların faizini ödemesi, intifa hakkı sahibinin malike olan yükümlülüğüdür. Borcun sahibi faizin ödenmesiyle ilgili olarak intifa hakkı sahibinden herhangi bir talepte bulunmaz. İntifa hakkı konusu malikin bir borcu için rehin edilmiş olabilir. Bu halde intifa hakkı sahibi borcu değil borca ilişkin faizleri ödemelidir. Rehin intifa hakkı kurulurken bulunmalıdır. İntifa hakkı kurulduktan sonra malik borca istinaden eşyayı rehin hakkıyla kayıtlamışsa intifa hakkı sahibinin faizi ödeme gibi bir yükümlülüğü yoktur. Ancak intifa hakkı sahibi sonradan rehin hakkıyla güvenceye alınan borcun faizlerini ödemeyi üstlenmiş ise artık yükümlülük altına girmiş demektir. Malikle intifa hakkı sahibi arasındaki faiz ödeme yükümlülüğü hak sahipleri tarafından haczedilebilir.

Ancak taraflar aksine anlaşma yapabilirler. İntifa hakkı sahibinin, intifa hakkı devam ettiği sürece, kendisine ait olan ve intifa hakkı konusuyla güvenceye alınmış alacağın faizlerini isteyebilmesini sağlamak mümkündür.

İntifa hakkı sahibi faiz ödeme yükümlülüğü altında olduğundan ödemenin

⁶⁶ Özen, s.323-324

gecikmesinden dolayı temerrüt faizinden de sorumlu olur. Eğer malik bu gecikme nedeniyle fazladan bir ödeme yapmışsa bu meblağı intifa hakkı sahibine rücu edebilir.

M.K.'nun 813. maddesi gereğince intifa hakkı sahibinin vergi ve resimlerle ilgili olarak yükümlülüğü vardır. Vergi mevzuatı gereği vergi ve resimlerin kim tarafından ödeneceği bellidir.Yani ödemeye ilişkin olarak idareye karşı muhatap olacak kişinin kim olduğu vergi mevzuatında açıklanmıştır.Vergi kanunlarından ayrı olarak Medeni Kanunun 813. maddesi gereğince de intifa hakkı sahibinin vergi ve resimlere ilişkin yükümlülüğü net olarak ortaya konulmuştur.

M.K.'nun 813. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, intifa hakkı sahibine düşen vergi ve resimleri malik ödemişse yaptığı ödemenin karşılanmasını intifa hakkı sahibinden talep edecektir. M.K.'nun 813. maddesinin 2. fıkrası uyarınca malike, yaptığı ödemeyi intifa hakkı sahibinden isteme hakkı veren hükmü, irtifak haklarıyla ilgili genel bir ilkenin yansımasıdır. İrtifak hakları malike olumlu bir edim yükümü getiremez. Bu nedendir ki malik, intifa hakkı konusundan tam yararlanma hakkından mahrum kalmaktadır. Malik, intifa hakkına konu eşyayı hak sahibine yararlanması için vermekle olumlu bir edim yükümünden de kurtulmuş olmaktadır. Ancak bütün bunlara rağmen malik ödeme yapmak zorunda kalırsa yani vergi ve resimleri öderse bunların karşılanmasını intifa hakkı sahibinden talep edebilecektir. İntifa hakkı sahibinin, malike karşı bu durumdaki sorumluluğu sınırlı olmayan kişisel bir sorumluluktur. Malik ödemek zorunda kaldığı vergi ve resimlerin karşılanması için, intifa hakkı sahibinin bütün malvarlığına hatta intifa hakkı konusundan bir gelir elde ediliyorsa buna dahi başvurabilmektedir.⁶⁷

IV. BİLDİRİM VE KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Medeni Kanunun 812. maddesinin 2. fıkrası uyarınca "... malın muhafazası, daha önemli işlerin yapılmasını veya önlemlerin alınmasını gerektiriyorsa; intifa hakkı sahibi, durumu malike bildirmek zorundadır..."Hükümde belirtilen daha önemli işler kavramı olağan bakım çerçevesi dışında kalan onarım ve yenileme faaliyetleri olarak

⁶⁷ Özen, s.339-340

tezahür eder. İntifa hakkı sahibi kendisi bu bakım ve onarımı yapmak-yaptırmak zorunda değilse de malike durumu bildirmek zorundadır.

Eşyada onarım ve yenileme yapmayı gerektiren durum henüz ortaya çıkmamışsa da eşyaya yönelik her hangi bir tehdit ve tehlikeyi de gecikmeksizin malike bildirmelidir. Eşya zarar görmüş veya tamamen yok olmuşsa da malike bildirilmesi kuşkusuz ki gereklidir.

İntifa hakkının konusu üçüncü bir kişinin eylemi nedeniyle zarar görmüşse, malik ve intifa hakkı sahibinden her biri üçüncü kişiye karşı tazminat istemli dava açabilir. Tazminat talebi malik için mülkiyet hakkı veya intifa hakkı sahibi için sınırlı aynı hakkın ihlal edilmesi nedeniyle talep edilir. Açılacak tazminat davasından malik veya intifa hakkı sahibinin birbirlerini temsil edebilmeleri hakkında kanunda bir düzenleme yapılmamıştır. Yargıtay yerleşik kararlarında intifa hakkı sahibinin de hakka konu eşyanın doğrudan doğruya maliki olduğunu bu nedenle zilyetliği koruyan hükümlerden faydalanacağına ilişkin şu kararı vermiştir: “. “...Bu nedenle, intifa hakkı sahibinin eşyanın doğrudan doğruya zilyetliğine hakkı vardır ve zilyetliği koruyan tüm araçlardan ve davalardan yararlanır. Zira intifa hakkı sahibi eşyanın (nesnenin) fiili zilyedi, malik ise asli zilyedir...”⁶⁸

İntifa hakkına konu eşyada meydana gelen zarara ilişkin olarak bildirim yükümlülüğünü yerine getirmeyen intifa hakkı sahibi oluşacak zarar neticesinde malike tazminat ödemekle yükümlü olur. İntifa hakkı sahibi de malik gibi hakka konu eşyaya haksız olarak elatılması halinde elatmanın önlenmesi davası açabilir.⁶⁹

Malik intifa hakkına konu eşyasının korunması için gerekli müdahalelerde bulunabilir. Bu durumda intifa hakkı sahibi malikin alması gereken önlemlere yasa gereği katlanmak zorundadır. Bu katlanma karşılığında intifa hakkı sahibinin malikten

⁶⁸ Y.3. H.D. 01.12.2003 T.2003/13930 E. 2003/13810 K. Sayılı kararı

⁶⁹ Özkaya, s.33

bir bedel talep etmesi mümkün değildir. İntifa hakkı sahibi malik tarafından yapılacak müdahale sonucu onarım ve yenilemelere katlanmak zorundadır. İntifa hakkı sahibinin bu yükümlülüğü taraflar arasındaki borç ilişkisinin zorunlu sonucudur. Malik bu konuda kendisine olanak tanımayan intifa hakkı sahibine karşı her türlü dava açabilir. Bu dava sonucunda malik, intifa hakkı sahibi karşısında icra edilebilir bir hüküm elde eder. Ancak malikin yargısal yola başvurmadan yapmak istediği onarım ve yenilemeleri gerçekleştirmek için intifa hakkı sahibinin muvafakatini almadan zorla intifa hakkı konusuna müdahalede bulunursa bu durum intifa hakkı sahibinin zilyetliğine tecavüz teşkil eder.⁷⁰

V. HAK KONUSUNUN SİGORTALANMASI YÜKÜMLÜLÜĞÜ

İntifa hakkı sahibinin sigorta ile ilgili yükümlülükleri Medeni Kanunun 815. maddesinde düzenlenmiştir. Madde hükmüne göre; “Yerel adetlere 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 halinde intifa hakkı sahibi, hakkının devamı süresince sigorta primlerini ödemekle yükümlüdür.”Maddenin birinci fıkrasında intifa hakkına konu eşyanın nasıl ve hangi risklere ilişkin olarak sigortalanacağı gösterilmiş ikinci fıkrasında ise intifa hakkının kurulmasından önce mevcut olan sigortadan kaynaklı prim ödemelerinin nasıl yapılacağı belirtilmiştir.

İntifa hakkı sahibi ile malik eşyanın ne şekilde ve hangi rizikolara karşı sigortalanması gerektiğini serbestçe kararlaştırabilirler. Hatta sigorta yükümlülüğünün kaldırılmasını da kararlaştırabilirler. M.K.’nun 815. maddesi yedek hüküm niteliğindedir. Sigorta yükümlülüğünün ortadan kaldırılmasının mümkün olması sigortanın amacından doğmaktadır. Eşyanın sigorta ettirilmesi eşyanın zarar görmemesi ve telef olmaması içindir. Bu en çok malikin çıkarıdır. Her ne kadar intifa hakkı sahibi de eşyanın sigortalanmasından çıkar sahibiyse de malik daha öncelikli çıkarıcıdır. İş bu nedenle malik eşyanın sigortalanmamasına rıza göstermiş intifa hakkı sahibi de aynı yönde irade ortaya koymuşsa eşyanın sigortalanmaması

⁷⁰ Özen, s.345-346

kararlaştırılabilir.

Taraflar arasında aksine karar verilmemişse intifa hakkına konu eşyanın sigortalanma yükümlülüğü intifa hakkı kurulduğu anda yerine getirilmelidir. Aslında eşyanın sigortalanması Medeni Kanununun 813. maddesinin tamamlayıcısı niteliğindedir. Olağan bakım ve işletme giderlerinin uzantısı niteliğindedir.

Hangi rizikoların sigortalanacağı Medeni Kanunumuza göre yerel âdete göre belirlenecektir. Hayatın olağan akışı gereği intifa hakkına konu eşya yangın ve diğer tehlikelere karşı sigortalanmalıdır. Rizikolar belirlenirken yerel adetlerin uygulanageşi kısmen bir çözüm getirmektedir. Ancak eşyanın komplike bir yapıya sahip olması rizikoların fazlalaşmasına yol açacaktır bu gibi durumlarda eşyanın ne şekilde ve hangi rizikolara karşı sigortalanacağı her durumun somut koşullarına göre ayrı ayrı tespit edilmelidir.

Sigorta eşyanın değeri üzerinden yapılmalıdır. İntifa konusunun kullanılmasından doğacak değer kaybının sigorta ettirilmesi de hesaba katılmalıdır.

İntifa hakkı kurulduğu sırada hakka konu eşya zaten sigortalıysa intifa hakkı sahibi buna ilişkin primleri ödemelidir. İntifa hakkı sahibi sigorta primlerini intifa hakkının devamı boyunca ödemelidir. demeye ilişkin yükümlülüğü, hakkının devamı süresince yürürlükte olur. İntifa hakkı kurulduğu sırada malik tarafından yapılmış sigorta sözleşmeleri, intifa hakkı sahibinin yükümlülüğünün kapsamını belirleyecektir. İntifa hakkı sahibinin yapılmış bulunan sigorta sözleşmesine konu olan riskler bakımından kendisinin ayrıca sigorta sözleşmesi yapması gerekmeyecektir. Malik intifa hakkı devam ederken intifa hakkı sahibinin yükümlülüğü dışında sigorta yaptırmak istiyorsa bunun külfetine de kendi katlanmalıdır. İntifa hakkının son bulmasıyla birlikte, intifa hakkı sahibinin sigorta yükümlülüğü de sona erer.

ř 5. MALİKİN HAKLARI

I. MALİKİN GÖZETİM HAKKI

Malikin gözetim hakkı Medeni Kanununun 807. maddesinde düzenlenmiştir. Ancak maddenin kendi lafzında bu ibareye yer verilmemiştir. M.K.'nun 807. maddesi şu şekildedir; “Malik, hakkın konusu olan malın hukuka aykırı ya da niteliğine uygun düşmeyen kullanılış biçimine itiraz edebilir.” Malikin gözetim hakkı eşyanın ve bu eşyanın maliki olarak kendi durumunun tehlikede olup olmadığını bilme maksatlıdır.

Malikin gözetim hakkı bulunması aynı zamanda bir gözetim yükümlülüğünü getirmez. İntifa hakkına konu eşyanın olağan bakım, onarımını sağlamak ve bunun için gerekli tedbirleri almak intifa hakkı sahibinin yükümlülüğüdür. Ayrıca malikin yükümlülüğü altında olan önlemlerin alınması gereken bir durumun oluşması halinde, intifa hakkı sahibi bu durumu derhal malike bildirmek zorundadır. Malikin gözetim hakkını kullanmaması, intifa hakkı sahibini bu tür zorunluluklardan ve bunlara ilişkin sorumluluktan kurtarmaz. Örneğin hakka konu taşınmazdan geçit hakkı ile üçüncü şahısın yararlanması durumunda Yargıtay buna ilişkin değer kaybı davasını malikin açacağını belirtmiştir. “...Dava, geçit hakkı kurulması talebine ilişkindir. İntifa hakkı, aksi sözleşmede kararlaştırılmış olmadıkça hak sahibine maldan tam bir yararlanma ve kullanma hakkı verir. Bununla beraber mülkiyet hakkının verdiği kullanma ve yararlanma yetkileri kısıtlanmış olsa bile malikin eşya üzerindeki tasarruf yetkisi devam eder. Bu nedenle geçit hakkı kurulması nedeniyle taşınmazda bir değer kaybı oluşmuşsa bu değer kaybının alacaklısı intifa hakkı sahibi değil, mülkiyet hakkı sahibidir...”⁷¹

Malik gözetim hakkını kullanırken eşyanın durumu gereği teknik uzmanlardan yardım alabilmelidir. Eşyanın teknik problemlerini malik anlamayabilir. Bu halde eşyanın durumunu ancak teknik danışmanlarla anlayabilecektir. Malik gözetim hakkını

⁷¹ Y.14. H.D.16.7.2007T. 2007/9088E.2007/9454K.

kullanırken özenle ihtimamla davranmalı intifa hakkı sahibini tedirgin etmemelidir.

Malik gözetim hakkını kullanmak için intifa hakkı konusu taşınmaza girmek isterse yerinde inceleme yapacaksa bu isteğini önceden intifa hakkı sahibine bildirmek zorundadır. Böylece intifa hakkı sahibi kendisine en uygun zamanda malikin gözetim hakkını kullanmasına olanak tanımış olacaktır. Malik gözetim hakkını kullanırken intifa hakkı sahibinin çıkarlarını da dikkate almalıdır.

İntifa hakkı sahibi hakkın gereği olarak eşyanın sağladığı bütün yararları, hiçbir engellemeyle karşılaşmadan elde etme yetkisine sahiptir. Malik gözetim hakkının kullanılması bakımından bu sınırlamalara uymalıdır. İntifa hakkı sahibi, malikin gözetim hakkını kullanacağı zamanın kendisine önceden bildirilmesine ve bu zamanın belirlenmesinde kendi çıkarlarının gözetilmesine rağmen, malikin bu hakkına engel olursa malikin intifa hakkı konusu üzerindeki dolaylı zilyetliğine tecavüz etmiş olur. Bu nedenle malik dolaylı zilyetliğine müdahalenin önlenmesi davası açıp, mahkeme kararıyla gözetim hakkını kullanabilir. Ayrıca intifa hakkı sahibi malikin gözetim hakkının kullanılmasına karşı çıkarak malikin zararına yol açmışsa tazminat davasıyla karşı karşıya kalacaktır.⁷²

II. MALİKİN İTİRAZ HAKKI

Malikin itiraz hakkı Medeni Kanununun 807. maddesinde düzenlenmiştir. Maddeye göre; “Malik, hakkın konusu olan malın hukuka aykırı ya da niteliğine uygun düşmeyen kullanılış biçimine itiraz edebilir.” İntifa hakkı sahibi malik ile birlikte kararlaştırdıkları eşyayı ekonomik özgülenme amacına aykırı olarak kullanıyorsa yükümlülüklerini yerine getirmiyorsa malik bu fiillere karşı itiraz hakkını kullanabilecektir.

⁷² Özen, s.383-384

İntifa hakkı sahibi olumlu davranışlarla eşyayı ekonomik özgülenme amacına aykırı olarak kullanabileceği gibi olumsuz davranışlarla da amaca aykırı kullanabilir. Her iki durumda da malik M.K.807. maddesi gereği itiraz hakkını kullanacaktır. Malikin itiraz hakkını kullanması herhangi bir şekilde bağlı değildir. Eşyanın ekonomik özgülenme amacına aykırı olarak kullanıldığına ispatı malike aittir. Malik bu durumu ispat edebileceğine inanıyorsa yani intifa hakkına konu eşyanın telafisi mümkün olmayacak şekilde zarara uğradığını ispatlayacaksa müdahalenin menî davasını açabilir. İntifa hakkı sahibinin eşyayı zarara uğratacak davranışları, aynı zamanda, malikin eşya üzerindeki dolaylı zilyetliğine müdahale anlamına geleceğinden malik açacağı bir dava aracılığıyla itiraz hakkının kullanılması da söz konusu olacaktır.⁷³

III. MALİKİN GÜVENCE İSTEME HAKKI

Malikin güvence isteme hakkı Medeni Kanununun 808. maddesinde düzenlenmiştir.808. maddeye göre malik haklarının tehlikeye düştüğünü ispat ederse, intifa hakkı sahibinden güvence isteyebilir. Maddenin hükmünden çıkan sonuç gereği malik hakkın kurulumu aşamasında intifa hakkı sahibinden güvence istemeden de intifa hakkını tesis edebilir. Malikin haklarının tehlikeye düşürülmesi, intifa hakkı sahibinden veya intifa hakkının kullanılmasını Medeni kanununun 806. maddesi gereğince devralan kişiden kaynaklanabilir⁷⁴.

Bu hususun istisnası aynı maddenin ikinci fıkrasında belirtilmiştir. Bu fıkraya göre İntifa hakkının konusu tüketilebilen şey veya kıymetli evrak ise, malik tehlikenin ispatına gerek olmaksızın intifa hakkının kurulmasından önce de güvence isteyebilir. Kıymetli evrakın güvenilir bir yere tevdi edilmesi güvence yerine geçmektedir. Kıymetli evrakın varlığı gereği dolaşım kabiliyetinin fazla olması da, bunlar üzerinde kurulan intifa hakkında, malikin haklarının tehlikede olduğunun varsayılmasına yol açmaktadır.

Kıymetli evrak üzerinde kurulan intifa hakkında, güvence verilmesiyle ilgili olarak şu ihtimaller mevcuttur. Malik intifa hakkına konu kıymetli evrakı, intifa hakkı

⁷³ Köprülü/Kaneti, s.106-107

⁷⁴ Köprülü/Kaneti, s.107

kurma amacıyla teslim etmeden önce kendisine güvence verilmesini talep edebilir. Malik güvence verilmesi talebinde bulunmadan intifa hakkını kıymetli evrak üzerinde kurmuş olsa dahi sonra da güvence isteyebilir. Bu durumda intifa hakkı sahibi, kıymetli evrakı güvenilir bir yere tevdi etmeli veya malikin kabul edeceği bir başka şekilde güvence göstermelidir. İntifa hakkı sahibi kendisine verilen uygun sürede malikin bu talebini yerine getirmezse malik kıymetli evrak üzerinde intifa hakkı sahibinin zilyetliğine son verilmesini hâkimden isteyebilir.

Medeni Kanunun 822. maddesi gereğince, intifa hakkı sahibi, intifa hakkının kurulmasını izleyen üç ay içerisinde, hakkın konusu kıymetli evrakın kendisine devredilmesini isteyebilir. Bu durumda intifa hakkı sahibi, üzerinde intifa hakkı kazanacağı kıymetli evrakın, devir sırasındaki değeri üzerinden güvence göstermek zorundadır. Bu yükümlülüğünü intifa hakkı sahibi kıymetli evrakı tevdi ederek veya başka bir güvence göstererek yerine getirebilir. Eğer güvence göstermezse, devir hükümlerini doğurmayacak ve kıymetli evrak üzerinde mülkiyet hakkını kazanamayacaktır.⁷⁵ İntifa hakkının konusu paylı mülkiyetse her pay sahibi güvence isteme hakkına sahiptir. Güvence isteme hakkının taraflar arasında yapılacak sözleşmeyle kaldırılması da mümkündür.

Medeni Kanunun 822. maddesi gereğince malikin güvence isteme hakkından yararlanabilmesi için öncelikli olarak gözetim hakkını kullanması zorunludur. Malik gözetim hakkını kullanacaktır ki, güvence talep edeceği olayı bilebilsin. Gözetim hakkını kullanan malik, intifa hakkı sahibinin intifa hakkına konu eşyanın özüne zarar verilecek şekilde kullandığını, hakka konu eşyanın gelir getirme olanağının sürekli olarak azaltacak veya ortadan kaldıracak bir tehlike yarattığını belirlerse güvence isteyebilir. Ayrıca malik, intifa hakkı sahibinin, hakka konu eşyanın muhafazası için alması gereken önlemleri almadığını hatta özüne zarar verecek şekilde aşırı ürün elde ettiğini veya ekonomik özgülenme amacını değiştirdiğini tespit ederse bu nedenle güvence isteyebilecektir.⁷⁶

Malikin güvence istemesi için, intifa hakkı sahibinin davranışlarının kusurlu

⁷⁵ Özen, s.393–394

⁷⁶ Özen, s.391

olup olmaması önemli değildir. Önemli olan malikin haklarının zarar görüyor olmasıdır. Buna karşın ortada belirgin veya muhtemel bir zarar olmadığı halde intifa hakkı sahibinin niteliklerinin uygun olmadığı, güvenilir bir idareci olarak çalışmadığı, intifa konusunu iyi bir şekilde yönetecek niteliklere sahip olmadığı gibi intifa hakkı sahibinin kişisel özelliklerine dayanarak güvence istenmez.

Malike verilecek güvenceler eşyanın tevdi edilmesi olabileceği gibi kefalet veya garanti sözleşmesi gibi olasılıklar da olabilir. M.K.'nun 808. maddenin 3. fıkrası eşyanın tevdi edilmesini kıymetli evrak açısından kanuni bir düzenlemeye kavuşturmuştur.

İntifa hakkının çeşidine göre güvencenin kapsamı değişiklik gösterecektir. Buna göre gerçek olan intifa hakkında, intifa hakkı sahibi mülkiyet hakkını kazanmadığından mülkiyet hakkının ihlalinden kaynaklanan zararlarla ve bununla bağlantılı diğer zararların karşılanması için olacaktır. Gerçek olmayan intifa hakkında ise intifa hakkı sahibi, hakka konu eşya üzerinde mülkiyet hakkı kazanacağından gösterilecek güvence, intifa hakkının sona ermesi anındaki eşya değeri üzerinden olacaktır. Sonuç olarak gösterilecek güvence, gerçek intifa hakkında, intifa hakkı sona erdiğinde ileri sürülecek aynı iade talebini, gerçek olmayan intifa hakkında ise, yine intifa hakkı sona erdiğinde gündeme getirilecek değer karşılama talebini güvence altına almalıdır.

IV. MALİKİN HAK KONUSUNUN KAYYIMA BIRAKILMASINI İSTEME HAKKI

Medeni Kanunun 810. maddesi ; “İntifa hakkı sahibi, kendisine tanınan uygun süre içinde güvence göstermez veya hakkın konusu olan malı malikin itiraz etmesine rağmen hukuka aykırı şekilde kullanmaya devam ederse; sulh hakimi, yeni bir karara kadar intifa hakkı sahibinin zilyetliğini kaldırarak hakkın konusunu atayacağı bir kayyıma tevdi eder.” demektedir.

Yargıtay'ın bu madde hükmüne uygun olan kararında : "...Dava, Türk Medeni Yasasının 810 maddesi uyarınca intifa hakkı sahibinin zilyetliğinin kaldırılması ve taşınmazın kayyuma tevdi, kademeli olarak da 808. madde gereğince güvence gösterilmesi ve güvencenin davacılara ödenmesi isteğine ilişkindir... İntifa hakkı sahibinin hakkın konusu maldan tam olarak yararlanma yetkisi, eşyanın intifa hakkının amacına uygun olarak fiilen kullanılması olanağını sağlar. Bu hak kullanılırken malın özdeğere zararlı olabilecek tarzda kullanımı söz konusu olamayacağı gibi eşyada önemli değişiklikler yapılamayacak ve ayrıca da, eşyanın özgülendiği ekonomik amacı malike önemli derecede zarar verecek şekilde değiştirilemeyecektir. Örneğin ekonomik amacı aynı olsa bile intifa konusu binayı tadilatla iki daire haline getirme olanağı söz konusu olamayacaktır.

Hak sahibinin taşınmaza zarar veren veya özgülendiği amacı değiştirecek nitelikteki kullanımı halinde çıplak mülkiyet sahibinin hakları da Türk Medeni Yasasının 808 ve 810. maddesi maddelerinde getirilen düzenlemeler ile korunmuştur. Bu gibi durumlarda hakkın tehlikeye düştüğünü ispat eden malik 808. madde uyarınca güvence isteyebileceği gibi 810. madde hükmünce de intifa hakkı sahibinin kendisine tanınan uygun sürede güvence göstermemesi veya hakkın konusu olan malı malikin itiraz etmesine rağmen hukuka aykırı biçimde kullanmaya devam etmesi hallerinde, Sulh Hâkiminden intifa hakkı sahibinin zilyetliğini kaldırarak hakkın konusunu atayacağı bir kayyuma tevdi etmesini talep edebilir. Görüldüğü gibi çıplak mülkiyet sahibinin hukuki korumasını talep mercii Sulh Hukuk Mahkemesidir..." şeklindedir. Bu kararı ile Yargıtay Medeni Kanununun 810. maddesi gereği açılması gerekli olan davanın yerinin Sulh Hukuk Mahkemesi olduğunu açıkça belirtmiştir.⁷⁷

Madde hükmüne göre malikin intifa hakkı konusunu kayyuma bırakılmasını iki halde isteyebilir. Birincisi malik tarafından intifa hakkı sahibinden güvence istenmesine rağmen intifa hakkı sahibi bu yükümlülüğünü süresi içerisinde yerine getirmese sulh hâkimi kararı ile intifa hakkının konusu kayyuma verilecektir. İkinci ihtimalde ise intifa hakkı sahibi, malikin itirazına rağmen hukuka aykırı şekilde kullanmaya devam ederse malikin başvurusuyla intifa hakkının konusu kayyuma

⁷⁷ Y.14. Hd. 13.03.2008 Tarihli, E.2008/1826, K.2008/3216

verilecektir. Ayrıca intifa hakkı sahibi malikin talebi doğrultusunda güvence göstermiş ama intifa hakkına konu eşyayı hukuka aykırı olarak kullanmaya devam etmişse de malik eşyanın kayyıma bırakılmasını isteyebilecektir. Bu halde malik daha önce aldığı güvenceyi intifa hakkı sahibine iade etmelidir. Tüm bu durumlarda intifa hakkı sahibi eşyanın zilyetliğinin kayyıma tevdi edilmesine katlanmak zorundadır.

İntifa konusunun kayyıma bırakılmasını isteme hakkı, malikle intifa hakkı sahibi arasındaki yasal borç ilişkisinden ve kanundan kaynaklanan bir haktır dolayısıyla bu hakkı kullanacak kişi, hakkın kullanılma koşullarının gerçekleştiği anda malik olan kişidir.

Öğretide Köprülü/Kaneti; yalnız malikin değil, intifa hakkı konusu üzerinde aynı hak sahibi olan kişilerin de, Medeni Kanunun 810. maddesinde belirtilen şartların gerçekleşmesi üzerine, intifa hakkı konusunun kayyıma bırakılmasını isteyebileceklerini belirtmektedirler.⁷⁸

Malikin, Medeni Kanunun 810. maddesi gereğince Sulh Hukuk hakimine başvurması sonucu intifa hakkı konusunun kayyıma bırakılması intifa hakkı sahibinin zilyetliğinin kaldırılması ile sonuçlanacaktır. İntifa hakkı sahibinin doğrudan zilyetliğinin kaldırılması ile birlikte intifa hakkı sahibinin, eşyayı kullanma olanağı da ortadan kalkacaktır. Ancak intifa hakkı sahibi hakka konu eşyayı kullanamaz hale getirirse bile koşullar gerçekleştiğinde eşyanın bir kayyıma tevdi edilmesine engel olamayacaktır. Medeni Kanunun 810. maddesi alacak hakları üzerinde kurulan intifa hakkı açısından net bir çözüm getirmemektedir. Alacak hakları üzerinde zilyetlik söz konusu olamayacağı için, intifa hakkı sahibinin kullanma yetkisini yitirmesi gibi bir durum ortaya çıkmaz.⁷⁹

§ 6. İNTİFA HAKKININ SONA ERMESİ

İntifa hakkının sona ermesi hususu Medeni Kanunun 796.maddesi ile 802.

⁷⁸ Köprülü/Kaneti, s.110

⁷⁹ Özen, s.409

maddeleri arasında çeşitli başlıklar altında düzenlenmiştir.

I. HAKKIN SÜRESİ

İntifa hakkı belli bir kişiye yarar sağlama amacına dayanır. İntifa hakkı gerçek bir kişi lehine kurulmuş ise bu kişinin, birden fazla gerçek kişi lehine kurulmuşsa sonuncu kişinin ölümü ile sona erer.

Gerçek kişiler bakımından azami süre öngörülmemiştir. Kişinin yaşam süresi intifa hakkının süresini belirleyecektir.

Tüzel kişilerde ise Medeni Kanununun 797. maddesinin 2. fıkrasına göre en fazla yüz yıl olarak belirtilmiştir. İntifa hakkının tesis edildiği taşınmaz üzerinde var olan işletmenin çalışma şeklinin değiştirilmesi durumunda da sürenin sona ermesinin beklenmesi gerekecektir. İşletme sözleşmesinin feshedilmesinin intifa hakkını ortadan kaldırmayacağı intifa hakkına ait resmi senette belirtilmişse bu halde de süre sona ermemişse intifa hakkı devam edecektir. Buna ilişkin Yargıtay vermiş olduğu bir kararında "...İşletme sözleşmesinin feshedilmesinin intifa hakkını ortadan kaldırmayacağı da intifa hakkına ait resmi senette açıkça düzenlenmiştir. Tapuya tescil edilmiş bulunan intifa hakkını sona erdiren haller MK. 720. maddede açıkça düzenlenmiş olup, somut olayda da intifa hakkının terkinini haklı gösterebilecek bir neden yoktur..."⁸⁰

⁸⁰Y.HGK. 06.06.2001 tarihli, E.2001/11-126, K.2001/481 sayılı kararında "...Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara bozma kararında açıklanan gerektirici sebeple göre ve özellikle; davacı-karşılık davalı TURCAS ile davalı-karşılık davacı AYTEMİZ arasında düzenlenen resmi senette davalı-karşı davacıya ilişkin taşınmaz üzerinde, davacı-karşı davalı yararına 15 yıl süreli intifa hakkı kurulmuş ve tapuya tescil edilmiştir. Davacı-karşılık davalı Turcas bu biçimde sahibi olduğu intifa hakkını taraflar arasında düzenlenen işletme sözleşmesi ile davalı-karşı davacı eliyle kullanmıştır. Bağtlanan işletme sözleşmesinin kapsamı ve yapılacak işin niteliği gözetildiğinde, davacı-karşı davalı lehine taşınmazda kurulan intifa hakkının, süresi itibarıyla mülkiyet hakkını zedeleyici ağırlıkta olduğunun kabulü mümkün değildir.

Kaldı ki işletme sözleşmesinin feshedilmesinin intifa hakkını ortadan kaldırmayacağı da intifa hakkına ait resmi senette açıkça düzenlenmiştir. Tapuya tescil edilmiş bulunan intifa hakkını sona erdiren haller MK. 720 maddede açıkça düzenlenmiş olup, somut olayda da intifa hakkının terkinini haklı gösterebilecek bir nedenin varlığının kanıtlanmamış olmasına göre, Hukuk Genel Kurulu'na da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve kanuna da aykırıdır ve Özel Daire bozma kararında yer alan sebeple direnme kararı bozulmalıdır.

Medeni Kanun 797. maddesi gereği intifa hakkının belirli bir süre ile belirlenmemesi durumunda azami bir süre sınırı getirilmiştir. Bu düzenlemenin nedeni mülkiyet hakkının aşırı derecede zedelenmesini engellemektir. Medeni Kanunun 797. maddesindeki azami süre hükümleri emredici niteliktedir. Kanunda belirtilmiş bulunan azami süreyi aşkın bir intifa hakkı kurulmuşsa kısmi butlanla azami sınırın üzeri kabul edilmeyecek ve hukuki işlem azami sınır içinde kabul edilebilecektir.

II. HAKKIN SONA ERME SEBEPLERİ

A) SÜRENİN BİTMESİ

1) Belirlenmiş veya azami sürenin bitmesi

İntifa hakkı kurulurken yasa tarafından belirlenmiş sınırlar aşılmamak kaydıyla süre serbestçe kararlaştırılabilir. Gerçek kişiler açısından intifa hakkının azami süresi kişinin yaşamıyla sınırlıdır kişi birden fazlaysa intifa hakkı son kişinin ölümüyle son bulacaktır. Tüzel kişiler açısından azami süre yüz yıldır.

Belirlenen süre daha sonradan yapılacak bir anlaşmayla uzatılabilir ancak yasadaki azami sınırları aşmamalıdır. Bu anlaşma tapuda tescil edilmedikçe her hangi bir etki yaratmayacaktır. Bu nedenle tescili esastır.

2) Tüzel kişiliğin sona ermesi

İntifa hakkı sahibi tüzel kişiliğin sona ermesi intifa hakkının da sona ermesi sonucunu doğuracaktır. Azami süre olan yüz yıl üzerine bir anlaşma yapılmış olsa da tüzel kişiliğin sona ermesi intifa hakkının da sona ermesi anlamına gelecektir.

Tüzel kişiliğin sona ermesi için yetkili organın bu konuda karar alması yeterli değildir. Bu kararın alınmasıyla tüzel kişilik aniden son bulmaz, tasfiye işlemlerine başlanır. Bu nedenle tüzel kişi lehine düzenlenmiş intifa hakkı, tasfiye sürecine

başlanmasıyla birlikte son bulmaz. Tasfiye işlemlerinin bitirilmesi için tüzel kişinin bütün hukukî işlemleri ve ilişkileri bu arada sahip olduğu intifa hakkı da tasfiye sürecine dahil edilerek gerekli resmi işlemlerin yapılması gereklidir.

Tüzel kişiliğin tasfiyesinin yapılması ile birlikte görevlilerce intifa hakkı da sona erdirilecektir. Bundan sonra, intifa hakkı konusu taşınırlar veya taşınmazlar maliklerine iade edilecek ve taşınmazlar açısından, tapu kütüğünde mevcut olan intifa hakkına ilişkin tescil kaydının terkinini yapılacaktır. İntifa hakkı konusu alacak veya kıymetli evrak olması durumunda Medeni Kanununun 822. maddesinin 1. fıkrası gereğince yapılan işlemler bu halde tersine işletilecek tasfiye sırasında tersine temlik işlemi yapılacaktır. Tüzel kişiliğin tasfiyesi tamamlandığında yetkililerce intifa hakkı sona erdirilmezse en geç tasfiye sürecinin bitiminde intifa hakkı son bulmuş sayılır. Malik bu durumda tasfiye sürecinin tamamlandığı andan itibaren hakka konu taşınır ve taşınmazların kendisine iadesini ve taşınmazlar açısından ayrıca tapu sicilinde tescilin terkinini talep edebilir. Terkin işlemi malik veya intifa hakkı sahibi yapabilecek üçüncü şahıslar terkinini hangi nedenle olursa olsun yapmazlar. Buna ilişkin Yargıtay şu şekilde karar vermiştir. "...intifa hakkının terkinini ancak bizzat intifa hakkı sahibi ya da taşınmazın maliki tarafından istenebilir. Üçüncü kişiler bu hakkın terkinini isteyemezler. Kiralanandan ihtiyaç nedeniyle tahliye edilen eski kiracının, davalının 6570 sayılı Kanununun 15. madde hükmünü bertaraf etmek amacıyla devrettiğini iddia ettiği intifa hakkının terkininde hukuki yararı yoktur..." şeklinde karar vermiştir.⁸¹

Tüzel kişiliğin, kanunda belirtilen nedenlerle veya hâkim kararıyla, tasfiye işlemleri yapılmaksızın son bulması ihtimalde, kanunda belirtilen nedenlerin ortaya çıktığı veya hâkimin kararının kesinleştiği andan itibaren, intifa hakkı son bulur. Bu ihtimalde tasfiye süreci olmayacağı için, tüzel kişilik sınırlıda olsa varlığını devam ettirmeyecektir.

⁸¹ Y.14.H.D. 01.11.1999 T.1999/6046 E. 1999/7424 K. Sayılı kararı

Tüzel kişinin diğeri bir şirketle birleşmesi veya tür değıştirmesi halinde intifa hakkının sona ermediğı doktrinde kabul edilmektedir. Gerçektende bizim de kabul ettiğimiz gibi tüzel kişiliğın türünün değıştirilmesi örneğı limitet şirketin anonim şirkete dönüştürülmesinde şirket tüzel kişiliğı değışmediğı için şirket lehine tesis edilmiş intifa hakkı da sona ermeyecektir. Ancak tüzel kişiliğın bir başka tüzel kişilikle birleşmesinde hâkim görüş intifa hakkının sona ermeyeceğı yönündedir. Örneğın A tüzel kişiliğı B tüzel kişiliğının içine dahil olarak sona erdiğinde A tüzel kişiliğı lehine tesis edilmiş intifa hakkının durumu ne olacaktır? Özen ve Burcuoğlu hâkim görüşün aksine intifa hakkının bu halde devam etmeyeceğın bunun nedenin de intifa hakkının miras hukukundaki gibi külli halefiyet ilkesi ile devredilemeyeceğı olarak belirtmişlerdir.

3) Taşınır ve taşınmaz üzerinde sürenin bitmesinin etkisi

Taşınır üzerinde ki intifa hakkı belirli bir süre dahilinde kurulmuşsa intifa hakkı sürenin dolmasıyla sona erecektir. İntifa hakkı sahibinin eşyayı iade edip etmemesinin bir önemi bulunmamaktadır. Malik eşyanın iadesi için gerekli işlemleri yapabilecektir.

Taşınmazlar üzerinde kurulan intifa hakkının süresinin dolmasıyla intifa hakkı kendiliğinden son bulacaktır. Bu durumda malik Medeni Kanunun 796. maddesinin 3. fıkrası gereğince kendisine hakka konu eşyanın tapu kaydındaki tescilin terkinini isteme hakkına haizdir. Malikin terkin talebi Medeni Kanunun 1026. maddesinin 1. fıkrası çerçevesinde ele alınmalıdır. Bu hükümde göre, "Bir aynı hakkın sona ermesiyle tescil her türlü hukuki değıerini kaybettiğı takdirde, yüklü taşınmaz maliki, terkinini isteyebilir..."⁸²denilmektedir.

Medeni Kanunun 792. ve 793. maddelerinde ki hallerde ise, tapu sicil memuru, irtifak hakkının terkin yönündeki istemi, irtifak hakkının sahibine bildirir ve onun bir ay içinde itiraz etmemesi halinde irtifak hakkını terkin eder.⁸³

⁸² Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.647

⁸³ Yılmaz, s.219

B) HAKKIN KONUSUNUN YOK OLMASI

İntifa hakkının konusu tamamen yok olursa intifa hakkı da sona erecektir. Üzerinde intifa hakkı tesis edilmiş olunan şey eğer taşınmaz ise o taşınmaza ait tapu kaydında bulunan her türlü tescil anlamını kaybedecektir. Böylelikle intifa hakkı da sona erecektir. Eğer taşınmaz tamamen yok olmazsa bu durumda intifa hakkı da doğal olarak devam edecektir. Örneğin taşınmaz üzerinde kurulu bulunan yapının yıkılması durumunda intifa hakkı sona ermeyecektir. Yıkılan yapı yeniden yapılırsa bu yapı üzerine kurulu bulunduğu taşınmazın bütünleyici parçası olacağından intifa hakkı yeni yapıyı da kapsayacaktır.

İntifa hakkına konu eşya üçüncü bir kişinin haksız fiili sonucu tamamen yok olmuşsa malikin bu kişiye karşı bir tazminat alacağı doğacaktır. İşte bu durumda intifa hakkı tazminat alacağı üzerinde devam eder. Bu olasılıkta tazminat alacağı üzerinde intifa hakkı yasa gereği kendiliğinden kazanılır. Üçüncü kişi tarafından malike tazminatın ödenmesi durumunda, ödenen tutar intifa hakkına konu olur. Eğer yok olan eşya sigortalıysa, intifa hakkı sigorta şirketine karşı olan alacak üzerinde devam ederken, sigorta tazminatının ödenmesi durumunda, ödenen tutar üzerinde intifa hakkı doğar.⁸⁴

İntifa hakkının konusunun yok olmasında malikin kusuru varsa intifa hakkı sahibi malike karşı tazminat isteminde bulunabilir. Tazminat isteminin gerekçesi, malikin, intifa hakkı sahibinin mutlak hakkını ihlal etmesidir. Ayrıca malikin haksız fiili intifa hakkı sahibiyle aralarındaki yasal borç ilişkisine yani intifa hakkı ilişkisine aykırılık oluşturacağından intifa hakkı sahibi borca aykırılık iddiasıyla da tazminat davası açabilecektir.

Gerçek intifa hakkına konu bir taşınır başkasına ait bir eşyanın bütünleyici parçası durumuna girerse bu taşınır üzerindeki intifa hakkı son bulacaktır. Bütünleyici parça durumuna giren taşınmazın maliki son durumdaki bütünlenen parçanın

⁸⁴ Köprülü/Kaneti, s.87

malikinden yerine göre haksız fiil yerine göre sebepsiz zenginleşme kuralları uyarınca talepte bulunabilir.

Medeni Kanunun 775. maddesi “Bir kimse başkasına ait bir şeyi işler veya başka bir şekle sokarsa, emeğin değerinin o şeyin değerinden fazla olması halinde, yeni şey işleyenin, aksi halde malikin olur...”demektedir. Bu madde hükmüne göre işlenen eşya üzerinde kurulu bulunan intifa hakkı da son bulacaktır.

Üzerinde intifa hakkı kurulan bir taşınırın bir başka taşınırla karışması veya birleşmesi durumunda ise değişik ihtimallere göre sorunu çözmek mümkündür. Medeni Kanunun 776.maddesinin 1. ve 2. fıkrasındaki ihtimallere göre intifa hakkı bakımından farklı sonuçlara yol açarlar. Medeni Kanunun md. 776, 1. fıkrasına göre, "birden çok kişinin taşınır malları önemli bir zarara uğratılmadan veya aşırı bir emek ve para harcanmadan ayrılmayacak şekilde birbiriyle birleşmiş veya karışmışsa o kişiler, yeni şey üzerinde kendi taşınırlarının birleşme veya karışma zamanındaki değerleri oranında paylı mülkiyete sahip olurlar" demektedir. Bu ihtimalde karışma veya birleşme sonucunda yeni bir eşya meydana gelmektedir. Karışmaya veya birleşmeye dahil olan eşyalar ortadan kalkmakta, bu eşyalar üzerinde daha önceden mevcut olan sınırlı aynı haklar da son bulmaktadır. Yeni ortaya çıkan eşya üzerinde, karışım veya birleşime giren eşyaların malikleri paydaş olurlar. Karışım veya birleşime giren eşyalardan birinin üzerindeki intifa hakkı da, bu eşyanın malikinin yeni ortaya çıkan eşyada kazandığı mülkiyet payı üzerinde devam eder.

Medeni Kanunun 776.maddesinin 2.fıkrasında düzenlenen hal de kendi içinde iki farklı görünüm kazanabilir. 2. fıkra şu şekildedir: "...Bir taşınır diğer bir taşınırla onun ikincil nitelikte bütünleyici parçası olacak şekilde karışır veya birleşirse; eşyanın tamamı ana parçanın malikine ait olur..." Bu hükme göre, üzerinde intifa hakkı kurulan taşınır asıl şey ise, bu taşınır ile karışan veya birleşen taşınırlar üzerindeki mülkiyet hakkı sona erecektir. Asıl şey olan taşınır üzerindeki mülkiyet ve intifa hakları, karışma veya birleşme yoluyla asıl şeyin bünyesine katılan eşyaları da kapsayacaktır. Üzerinde intifa hakkı bulunan taşınır asıl şey değilse ve asıl şey

konumundaki başka bir taşınır ile birleşir veya karışırsa, ikincil önemdeki bu taşınır üzerindeki mülkiyet ve intifa hakkı düşecektir. Asıl taşınırın sahibine karşı, birleşen veya karışan ikincil önemdeki taşınırın maliki sebepsiz iktisap veya haksız fiilden kaynaklanan bir talep hakkına sahip olacak, intifa hakkı bu talep üzerinde devam edecektir.⁸⁵

C) HAK SAHİBİNİN HAKKINI KULLANMAKTAN VAZGEÇMESİ

İntifa hakkı sahibi intifa hakkını kullanmaktan vazgeçebilir. Bu vazgeçme çeşitli nedenlere dayanabilir. İntifa hakkına konu eşya intifa hakkı sahibine yararından çok zarar getirebilir. Bu gibi nedenlerle intifa hakkı sahibi intifa hakkına konu eşyayı kullanmaktan vazgeçebilir. Taraflar vazgeçme konusunda her zaman anlaşma yapabilirler.

Taşınmazlar açısından intifa hakkından vazgeçilmesi için tapuda bunun terkin edilmesi gerekir. Doğal olarak nasıl ki intifa hakkı tapuda tescille kuruluyorsa haktan vazgeçmenin de tapudan terkinle son bulması gerekecektir. Medeni Kanununun 194. maddesine göre intifa hakkı aile konutu üzerine kurulmuşsa intifa hakkından vazgeçilebilmesi için diğer eşin onayı gerekmektedir.

Bu ihtimallerin yanı sıra bir tüzel kişi lehine taraflar arasında yasal borç ilişkisini doğuracak şekilde malike düzenle bir gelir getirecek şekilde intifa hakkı tesis edilmişse. Lehine intifa hakkı tesis edilen her istediğinde intifa hakkından vazgeçemeyecektir. Bu vazgeçmenin olabilmesi için taraflar arasındaki yasal borç ilişkisini doğuran taraflara karşılıklı yükümlülük getiren sözleşmenin incelenmesi gerekecektir. Bu halde bakım ve gözetim amacıyla tanınan intifa haklarından farklı bir durum söz konusudur. Burada malik intifa hakkının karşılığı olarak intifa hakkı lehtarını tüzel kişilikten düzenli olarak gelir elde etmektedir. Tüzel kişiliği bu durumda keyfi olarak taraflar arasındaki sözleşmeye aykırı olarak vazgeçmesinin korunması mümkün olmayacaktır. Bu tür ilişkilerde malikin karşılıklı bir sözleşmeye dayanarak kazanç elde etme amacı egemendir. Bu nedenle ki intifa hakkı lehtarını tüzel kişilik keyfi bir

⁸⁵ Özen, s.157-158

biçimde sözleşme hükümlerine aykırı olacak şekilde serbestçe vazgeçerek hakkını sona erdiremeyecek ve malikin karşılıklı sözleşme yapmaktaki beklentilerini boşa çıkaramayacaktır. Bu durumda öncelikle, intifa hakkının kurulmasına neden olan taraflar arasında ki yasal borç ilişkisinin dayanağı olan sözleşmenin hükümleri neyse yapılmalıdır.⁸⁶

Yukarıda vermiş olduğumuz örnekte de olduğu gibi intifa hakkı sahibi her zaman intifa hakkından vazgeçemeyecektir. Çünkü intifa hakkı sahibi hakkından serbestçe vazgeçtiğinde bu vazgeçme nedeniyle malik aleyhine sonuçlar doğuyorsa vazgeçme mümkün olamaz. Vazgeçme sonucunda malik, eşyayı gözetim koruma yükümlülüğüne girecekse malik bu halde intifa hakkı sahibinden zarar doğmuşsa bunun tazminini talep edebilir.

Birden fazla eşya üzerinde intifa hakkı kurulmuşsa, intifa hakkı sahibi birbirinden zarar görmeden ayrılabilen türde eşyalar üzerinde kurulu intifa hakkından şartların oluşması ve taraflar arasındaki sözleşmenin uygun olması halinde vazgeçebilecektir. Aksine bir durumda şartlar el vermiyor eşya ayrıldığında ekonomik olarak zarar görüyorsa intifa hakkı sahibi eşyanın bir kısmı üzerinde kurulu intifa hakkından vazgeçemeyecektir.

D) MALİK SIFATI İLE İNTİFA HAKKI SIFATININ BİRLEŞMESİ

Taşınır üzerinde intifa hakkı sahibi olan kişinin daha sonradan taşınırın maliki olursa taşınır üzerinde intifa hakkının devam etmesi için malik sıfatını kazanan kişinin yararının bulunması gereklidir. Buna göre malik sıfatı kazanan intifa hakkı sahibinin intifa hakkının devamında özel bir yararı varsa intifa hakkı devam edecektir. Eğer malikin yararı söz konusu değilse zaten eşyanın maliki olan kişi açısından intifa hakkının sona ereceğini kabul etmek gerekecektir. Taşınırın yeni maliki olan intifa hakkı sahibi taşınır üzerinde kendi lehine sınırlı hakkından sonra başkaca bir sınırlı aynı hak sıradaysa doğal olarak intifa hakkının devamı kendi lehine olacaktır.

Taşınır üzerinde lehine intifa hakkı tesis edilen kişi birden fazla kişi ile birlikte

⁸⁶ Özen, s.161

o taşınırın maliki olurlarsa taşınır üzerinde intifa hakkının devamı kendi lehine olur.

Taşınmaz malikin kendi lehine intifa hakkı kurabilme olasılığı olduğuna göre intifa hakkı sahibinin taşınmaza malik olabilmesi mümkündür ve malik sıfatının kazanımından sonra intifa hakkı devam edecektir.

Taşınmaz üzerinde intifa hakkı sahibi olan kişinin sonradan bu taşınmaza malik olması durumunda tapudaki intifa hakkı kural olarak sona erecektir. Tapuda intifa hakkına ilişkin tescil sadece şekli bir değer taşıyacaktır. Ancak yukarıda taşınırlara ilişkin olarak belirttiğimiz gibi intifa hakkı sahibi yeni malik olmasına rağmen kendi sınırlı aynı hakkından sonra kurulmuş bulunan bir sınırlı aynı hak söz konusu ise bu durumda intifa hakkından vazgeçmesi aleyhine olacağından intifa hakkının devam etmesi eşyanın tabiatı gereğidir.

E) HAK KONUSUNUN İCRA YOLUYLA SATILMASI

Mükellefiyetler listesinde görünmeyen intifa hakkının kurulu bulunduğu taşınmaz icra yoluyla satılmışsa intifa hakkı sona erecektir.

Üzerinde intifa hakkı tesis edilmiş taşınmaz malikin borcu nedeniyle icra marifetiyle ihale suretiyle satışa çıkartıldığında taşınmazın kaydında intifa hakkının tesis edildiği belirtiliyorsa yeni malik bu intifa hakkı ile taşınmazı satın almış demektir. İhalenin kesinleşmesi ile birlikte icra müdürü ihale sonrasında yeni malikin bilgilerini ilgili tapu sicil müdürlüğüne bildirecek ve taşınmaz yeni malik üzerine kaydedilecektir.

Ancak icra müdürü tapu sicil müdürlüğüne ihale sonrası göndermiş olduğu müzekkeresinde yeni malik ile birlikte tapuda var olan tüm takyidatların da terkin edilerek kaydın yapılmasını belirtirse bu durumda ne olacaktır? Taşınmaz üzerindeki intifa hakkı icra müdürlüğüne gönderilen müzekkerede tüm takyidatların terkin edilmesini belirttiği için doğal olarak tapu sicil müdürü talimatın gereğini yerine getirecektir. Bizce ihale yapılması aşamasında ihale ilanında tapu kaydının üzerinde intifa hakkı olduğu belirtiliyorsa yeni malik intifa hakkı tesis edilmiş olarak alacaktır.

Ancak yeni malik ileride kendisine bu yönde bir itirazın olacağını düşünerek üçüncü bir kişiye bu taşınmazı satarsa bu halde durum ne olacak? Bizce bu durumda Medeni Kanunun 795. maddesinin 3. fıkrası devreye girecek ve üçüncü kişinin iyi niyetli olup olmamasına göre intifa hakkı devam edecek ya da terkin edilecektir. Örneğin üçüncü şahıs sırf “ üçüncü iyi niyetli şahıs” durumundan faydalanmak için bu devri almışsa bu halde intifa hakkının tapu kaydına yeniden tesis edilmesi gerekir.

F) HAK KONUSU TAŞINMAZIN KAMULAŞTIRILMASI

İntifa konusu taşınmazın kamulaştırılması halinde taşınmaz üzerindeki intifa hakkı da son bulacaktır. İntifa hakkı Medeni Kanunun 798. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kamulaştırma bedeli üzerinde devam edecektir.

III. HAK KONUSUNUN HARAP OLMASI

A) MALİKİN HARAP OLAN HAK KONUSUNU ESKİ HALE GETİRME VEYA TAZMİNAT ÖDEMESİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Medeni Kanunun 798. maddesine göre; “Malik, yararlanılamayacak derecede harap olan intifa hakkı konusu malı yararlanılacak hale getirmekle yükümlü değildir; getirirse intifa hakkı yeniden kurulmuş olur...” İntifa hakkı konusunun harap olması, malike yüklenebilir nedenlerden kaynaklanmış olsa bile, malik için intifa hakkı konusunu eski hale getirme yükümlülüğü ortaya çıkmaz.

Aynı şekilde birden fazla değer üzerinde intifa hakkı kurulursa ve bunlardan bazıları harap olursa diğerlerinden yararlanma olanağı olmasa dahi, malik harap olan değerlerin yerine yenilerini koymak zorunda değildir. Hatta intifa hakkına konu eşya kısmen harap olmuş ve bu nedenle geri kalan kısımdan faydalanma olanağı yok olsa dahi, malik için eski hale getirme zorunluluğu olmayacaktır. Eğer İntifa hakkına konu eşya kısmen zarar görmüşse, intifa hakkı sağlam olan kısım üzerinde devam edecektir.

İntifa hakkına konu eşya kaza sonucunda veya üçüncü bir kişinin fiili nedeniyle

zarar görmüşse malik için bu durumda tazminat ödeme sorumluluğu doğmayacaktır. Ancak üçüncü kişi bu fiili sonucunda malike tazminat ödemesi yapmışsa Medeni Kanununun 820. vd. maddelerinde öngörüldüğü üzere tazminat alacağı üzerindeki tasarruf yetkisi malik ve intifa hakkı sahibi ile birlikte kullanılmalıdır. Bu halde üçüncü kişinin yapmış olduğu tazminat alacağı üzerinde intifa hakkı devam edecektir.

B) MALİKİN HAK SAHİBİNE ZARAR VERMESİ DURUMUNDAKİ SORUMLULUĞU

İntifa hakkı sahibine malik zarar verdiğinde maliki, intifa hakkını tesis eden olarak değil üçüncü bir kişinin zarar vermesi gibi düşünülmesi gerekir. Borçlar Kanunumuzun 41. maddesi gereği malikin burada tazmin sorumluluğu doğacaktır. Malik intifa hakkı sahibine gerek aktif gerekse pasif bir eylemle zarar verebilir. Her iki halde de malik intifa hakkı sahibinin hakkını ihlal etmiş olacaktır. Buna göre haksız fiil sorumluluğu oluşacak ve Borçlar Kanununun 41. maddesi vd. hükümlerine göre tazminat sorumluluğu doğacaktır.

C) MALİKİN HARAP OLAN HAK KONUSUNU YENİLEMESİ

İntifa hakkı konusu tamamen harap olmuşsa malik tarafından yenilenirse intifa hakkı yeni eşya üzerinde devam edecektir. Ancak yeni eşya üzerinde intifa hakkının devam etmesinin koşulu olarak malikin iradesinin harap olmuş eşya yerine yenileme yapmış olması yönünde olması gerekir. Medeni Kanununun 798. maddesine göre malikin intifa hakkı konusunu eski hale getirme zorunluluğu yoktur. Hatta intifa hakkının konusunun harap olmasının nedeni malikin kusurlu davranışı olsa dahi malikin hakka konu eşyayı eski hale getirme onarma yükümlülüğü bulunmaz. Ancak bazı ihtimallerde malikin harap olan intifa hakkının konusunu yenilemesi onarması eski hale getirmesi kendi çıkarına olabilir. Bu ihtimalde malik kendisi isterse harap olan hakka konu şeyi eski haline getirir.

Malik intifa hakkına konu eşyayı yenilerse intifa hakkı yenilenen bu eşya üzerinde yeniden kurulacak ve bu halde hak devamlılık arz edecektir. Malikin harap olan intifa hakkına konu eşyayı yenileme isteğini intifa hakkı sahibinin ret etmesi ihtimali olsa dahi bu halde taraflar arasındaki sözleşmeye ve her somut olayın kendisine özgü durumuna bakılmalıdır.

İntifa hakkına konu eşya bir başka eşyanın bütünleyici parçası veya eklentisi durumundaysa bu halde malik harap olan eşyayı eski haline getirdiğinde, intifa hakkı sahibi hakkın yeniden canlanmasını engelleyemez.⁸⁷. Örneğin, bir akaryakıt istasyonu üzerinde intifa hakkı kurulmuş ve istasyonun LPG tankının tahrip olması durumunda yeni tankın alınıp, istasyonla bütünleştirilmek istenmesi halinde, intifa hakkı sahibi buna engel olamaz. Bu olasılıkta, intifa hakkı sahibinin işletmenin daha sağlam teknolojik bir tank sisteminden yoksun kalmasına meydan verme olanağı yoktur.

D) HAK KONUSU YERİNE GEÇEN KARŞILIK ÜZERİNDE HAKKIN DEVAM ETMESİ

1) Hak konusunun sigorta kapsamında olması durumunda karşılık değer üzerinde hakkın devam etmesi

Medeni kanunun 798. maddesinin 2. fıkrasına göre; “Sigorta ve kamulaştırma gibi durumlarda intifa hakkı, hakkın konusu yerine geçen karşılık üzerinde devam eder.” Sigortanın malik tarafından ya da intifa hakkı sahibi tarafından yapılmasının, intifa hakkı kurulurken ya da kurulduktan sonra yapılmasının önemi yoktur.

Medeni Kanunun 798. maddesinin 2.fıkrası gereğince sigorta tazminatına yönelik alacak hakkı üzerinde intifa hakkının kurulabilmesi için, sigorta edilmiş riskin gerçekleşmesi gerekir.

⁸⁷ Özen, s.184

Sigorta edilmemiş riskin gerçekleşmesinden önce malikin hukuki durumu açısından bir ayırım yapmak gerekir. Sigorta sözleşmesi malik lehine intifa hakkı sahibi tarafından kurulmuşsa, malikin sigorta acentesiyle anlaşarak sigorta sözleşmesini iptal edebilmesi mümkün değildir. Çünkü var olan sigorta sözleşmesinin tarafı değildir. Ancak sigorta sözleşmesi malik ile sigorta acentesi arasında kurulmuş ise, malik sigorta sözleşmesinin tarafı durumunda olduğundan sigorta edilmiş risk gerçekleşene kadar, malik sigortacıyla anlaşarak sigorta sözleşmesini iptal edebilir. Malik, sigorta sözleşmesine konu risk gerçekleşmediği sigorta alacağı üzerinde intifa hakkı kurulmuş olmadığından karşı taraf acenteyle istediği şekilde anlaşabilecektir. Ancak sigorta sözleşmesine konu risk gerçekleştiğinde yani eş yok olup veya zarar gördüğünde sigorta alacağı üzerinde Medeni Kanunun 798. maddesinin 2.fıkrası gereğince intifa hakkı tesis edileceğinden artık bu ihtimalde malik bu alacak üzerinde tek başına tasarrufta bulunamaz. Medeni Kanunun 820.maddesinin 2. fıkrası gereğince, malikin sigorta alacağı üzerindeki her türlü tasarrufu intifa hakkı sahibiyle birlikte yapması gerekir. Sigorta acentesi malik ile yapmış oldukları sigorta sözleşmesinin hükümleri gereği risk gerçekleştiğinde sigorta bedelini malike vermekle borcundan kurtulamaz.⁸⁸

2) Hak konusunun paylı olması pay yerine geçen değerler üzerinde hakkın devam etmesi

Paylı mülkiyet rejiminde bulunan bir pay üzerinde intifa hakkı kurulmuşsa ve paylar aynen taksim yoluna gidilmişse, pay üzerindeki intifa hakkı paydaşa düşen eşya üzerinde devam edecektir. Paylaşma nakden yapılmışsa paydaşa düşen para üzerinde intifa hakkı devam edecektir.

Medeni Kanunun 700. maddesi de bu hususu şöyle belirtmiştir; “Bir paydaşın kendi payı üzerinde intifa hakkı kurması halinde, diğer paydaşlardan biri intifa hakkının kurulduğunun kendisine tebliğinden başlayarak üç ay içinde paylaşma isteminde bulunursa; satış yoluyla paylaşmada intifa hakkı, buna ilişkin paya düşecek

⁸⁸ Özen, s.187

bedel üzerinde devam eder.”

IV. HAKKIN SONA ERMESİ SONUCUNDA HAK KONUSUNUN İADESİ

A) İADE YÜKÜMLÜSÜ

Medeni Kanunun 799. maddesine göre; “İntifa hakkı sona erince hak sahibi, hakkın konusu olan malı malike geri vermekle yükümlüdür.”

Medeni Kanunun 806. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, intifa hakkının kullanılması başkasına devredilebilir ve intifa hakkı konusu, hak sona erdiği zaman bu kişinin zilyetliğinde olabilir. Böyle bir durumda intifa hakkının kullanılmasını devralan kişi, hak sona erdiğinde iade ile yükümlü olacaktır. İntifa hakkı sahibi, malikle arasındaki yasal borç ilişkisini kurduğu sözleşmeye aykırı olarak yetkisiz olduğu halde hakka konu eşyayı başkasına kullanıyorsa intifa hakkı sona erdiği zaman mal yetkisiz olarak kullanılan bu kişinin zilyetliğinde ise, bu kişi iade ile yükümlü olacaktır. Bir başka ihtimalde de, intifa hakkı sahibinden hukuka aykırı olarak rızası olmadan hakka konu eşyayı alan kişi, intifa hakkı sona erdiği zaman eşyayı iade etmek zorunda kalacaktır.

İntifa hakkı birden fazla kişi lehine kurulmuşsa bu durumda intifa hakkı sahipleri intifa hakkı konusunu müteselsilen iade etme zorunda olacaktır.

İntifa hakkı gerçek kişi lehine kurulmuşsa hakka sahip olanın ölümü ile birlikte iade yükümlülüğü ölenin mirasçılara ait olacaktır. Eğer birden fazla mirasçı var ise bu zorunluluk müteselsilendir. Ayrıca mirasçılar malın korunmasından ve gözetilmesinden de sorumlu olacaklardır.

Medeni Kanunun 806. maddesi gereğince şartların oluşması halinde intifa hakkının kullanılması, intifa hakkı sahibi tarafından üçüncü kişiler devredilebilmektedir. İntifa hakkı, malik ile intifa hakkı sahibi arasında ki sözleşme

süresine göre belirlenecektir. Sürenin belirtilmemesi durumunda gerçek kişilerde ölene kadar tüzel kişiliklerde ise yüz yıla sınırlıdır. Böylece intifa hakkı süresinin bitimi ile birlikte intifa hakkı son bulduğu zaman, hakka konu eşyayı elinde bulunduranın iade yükümlülüğü vardır. İntifa hakkına konu eşyayı kullanan intifa hakkı sahibi ile yaptığı sözleşmeyle elde ettiği hakkı kullanma yetkisini, intifa hakkı son bulduktan sonra malike karşı ileri süremez.

B) İADE ZAMANI

İntifa hakkının belirli bir süreye bağlı kurulması durumunda taraflar intifa hakkının ne zaman sona ereceğini kesin olarak bilmektedir. Sona erme anında taşınmazlar açısından terkin yapılmalıdır. Gerçek olmayan intifa hakkının bulunduğu durumlarda yani tüketilebilir eşya üzerinde kurulan intifa hakkı söz konusuysa intifa hakkının sona erdiği gün değer karşılama yükümlülüğü yerine getirilir. Taşınırlarda intifa hakkının sona ermesiyle zilyetlik malike geçirilerek intifa hakkı konusunun iade yükümlülüğü sona erer.

İntifa hakkı konusunun iade zamanı taraflar arasında kararlaştırılmamış veya kanundan dolayı belirsiz nitelikteyse yani intifa hakkı sahibinin ölümü yeniden evlenmesi vs. ise intifa hakkı sahibine intifa konusunu malike iade etmesi için halin icabına uygun bir sürenin verilmelidir. Bu süre somut olayın koşullarına göre değişiklik gösterebilir. İntifa konusu eşya intifa hakkı sahibinin doğrudan zilyetliğinde bulunuyorsa iade için daha kısa bir süre verilecekken, eşyayı doğrudan zilyetliği altında bulundurmadığı olasılığında daha uzun bir süre verilecektir.

İntifa hakkı konusunun özellikleri gereğince iade zamanı yöresel örf ve adetlere göre belirlenebilir. Örneğin tarımsal veya mevsimlik işletmelerin intifa hakkına konu yapılması durumunda, iade zamanı bakımından böyle bir mutabakatın söz konusu olduğu daha kolaylıkla varsayılabilir.⁸⁹ İntifa konusunun iadesi Borçlar Kanununun 125. maddesine göre intifa hakkının sona ermesinden itibaren on yıl içinde istenmelidir.

⁸⁹ Özen, s.208

§ 7. AKARYAKIT SEKTÖRÜNDE İNTİFA HAKKI – REKABET İLİŞKİSİ

İntifa hakkının en yaygın kullanım alanı akaryakıt sektörüdür. Çünkü akaryakıt dağıtım şirketleri bayileri ile yapacağı her türlü ticari ilişkide kendilerini garanti altına almak isteyecektir. Bunun da en güvenilir yolu intifa hakkıdır.

Akaryakıt şirketleri kendilerini güvende hissetmek, ticari ilişkilerde zor durumda kalmamak için bayilerinden almış oldukları intifa hakkının süresinin rekabet yasağı gerekçe gösterilerek sınırlandırılması gerektiği konusunda son zamanlarda büyük eleştiriler olmaktadır.

Ülkemizde, 11.742'si istasyonlu, 3.135'i istasyonsuz olmak üzere toplam 14.789 lisanslı akaryakıt bayisi bulunmaktadır.⁹⁰ Akaryakıt sektöründe bayilik faaliyeti genellikle akaryakıt istasyonu olarak kullanılacak taşınmazların sahipleri tarafından akaryakıt dağıtım şirketlerine verilen uzun süreli intifa hakları ve buna paralel olarak dağıtıcı ile bayi arasında yapılan çeşitli sözleşmelerle yürütülmektedir.

Bir akaryakıt istasyonunun yapılması, çalışır hale getirilmesi oldukça pahalı bir yatırımdır. Çünkü arazinin bedeli, yapım maliyeti, güvenli teknik donanım ve teknolojik altyapıların sağlanması, yasal gerekliliklerin yerine getirilmesi zorunludur. Bunların da sağlanması oldukça maliyetlidir. Genellikle bayilerin finansal gücünün bu yatırım için yeterli olmaması nedeniyle, istasyona ilişkin yatırım akaryakıt dağıtım şirketleri tarafından yapılmaktadır. Dağıtım şirketleri yaptıkları bu yatırımları geri alabilmek için yatırım yapılan istasyonda kendi şirketlerinin ürünlerinin belli bir süre satılmasını talep etmek zorundadırlar. Bu nedendir ki dağıtım firması intifa hakkına da tapuya şerh edilmiş haklar sayesinde kendisini garanti altına alma yolunu kullanacaktır.

Dağıtım şirketleri kendilerini sınırlı aynı haklar aracılığı ile garanti altına alamayacak olması durumunda akaryakıt bayilerine yatırım yapmaktan kaçınacağı, bu

⁹⁰ Rekabet Kurumu, Akaryakıt Sektör Raporu 2008 s.32

durumun da sağlanan hizmet düzeyini dūřüreceđi, sınırlı aynı haklar ve yatırım ilişkisinde üzerinde durulan konulardan biridir.

Bu nedenledir ki dağıtım şirketleri uzun vadeli satış ve yatırım planlaması yaparken ve satış stratejisi oluştururken söz konusu sınırlı aynı haklardan faydalanacak ve riski en aza indirme yolunu sececektir. Bu hayatın olağan akışı gereği olması gereken durumdur. Ancak bu durum başkaca sorunları da doğmasına neden olmaktadır.

Dağıtım şirketleri bayilerine vermiş oldukları ürünlerin bedelini geri almak için teminat mektubu, ipotek, intifa hakkı ve kambiyo senetlerini alması gerekmektedir. İşin doğası gereği bunu yapmaması durumunda sistemin işlemesi mümkün olmayacak ve dağıtım şirketini belki de yok olma tehlikesi ile karşı karşıya gelecektir.

Aşağıda açıklanacağı gibi dağıtım şirketi öncelikle bayisinden banka Teminat mektubu talep edecektir. Çünkü alacağını alamadığında en kısa sürede tahsil edebilme yolu budur. Ancak banka teminat mektubunun bayi tarafından alınması pek tercih edilmemektedir. Çünkü teminat mektubunun alınması için teminat miktarı kadar bedelin bayi tarafından banka hesabına yatırılması ve bankaca o hesap üzerine bloke koyması gerekecektir. Bu bayi tarafından tercih edilmeyecektir. Bankanın, akaryakıt bayisine teminat mektubu vermesi için kendini garanti altına alacak şekilde teminat konusu meblağı fazlasıyla karşılayacak kadar değerde akaryakıt bayisine ait veya onun lehine 3.kişi adına kayıtlı taşınmazın kaydına kendisi lehine ipotek verilmesini talep edecektir. Bütün bu durumlarda bayi bankaya vereceği ipotek yerine dağıtım şirketine ipotek vermeyi tercih edecektir. İpotek tesis edilmesinin, dağıtım şirketi bakımından önemi ise özellikle vadeli satış yapıldığı durumlarda ipoteğin bayilik ilişkisi boyunca akaryakıt bayisinin şirket nezdinde doğacak olan borçlarının teminatı olmasıdır.

Akaryakıt dağıtım firması kendisini garanti altına almak için bayisi ile sözleşme yapacak akabinde akaryakıt istasyonunun kurulu bulunduğu arazi üzerinde kendisi lehine intifa hakkı tesis ettirecek ayrıca aynı yerde veya başkaca bir yerde akaryakıt bayisinin şirket nezdinde ki doğacak olan borçların teminatı olarak ipotek

tesis edilmesini talep etmesi gerekecektir. Aksine bir durumda akaryakıt dağıtım firmaları kendilerini bu şekilde garanti altına alamamaları durumunda yatırım yapamayacakları için kaliteli bir hizmet sunamayacaktır. Ayrıca 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu uyarınca akaryakıt dağıtım şirketlerine 60.000 ton beyaz ürün satışı yapma mecburiyeti getirilmiştir. Eğer akaryakıt dağıtım şirketleri faaliyetlerini devam ettirmek istiyorlarsa yani dağıtıcı lisanslarının iptal edilmemesi için bu tonajda ürünü satmak zorundadırlar. Bu tonajı tutturmak için akaryakıt dağıtım bayileri de kendi bayilerinden satış taahhüdü alacaklardır. Bayilerden alınan taahhütlere istinaden dağıtım firmaları da EPDK' ya taahhütlerde bulunmaktadır.

Rekabet Kurumu tarafından dikey anlaşmalara ilişkin olarak yapılan muafiyet düzenlemeleriyle, akaryakıt sektörü bakımından da bayilik sözleşmeleri 5 yıla indirilmiştir. Bu kez intifa hakkı sözleşmeleri hakkında da Rekabet Kurumu tarafından bir değerlendirme yapılması akaryakıt bayileri tarafından talep edilmiştir. Bu talepler doğrultusunda Rekabet Kurumu 05.03.2009 tarihli kararında akaryakıt sektöründe intifa hakkı sözleşmelerinin muafiyetten yararlanma süresini en fazla beş yıl olarak belirlemiştir. İlgili kararında Rekabet Kurumu "...Bayilik sözleşmesi ile bağlantılı kredi sözleşmeleri, ekipman ve uzun süreli kira sözleşmeleri ya da uzun süreli intifa hakkı gibi şahsi ya da aynı haklar da rekabet yasağının süresini fiilen uzatacak şekilde kullanılmayacak..." diyerek akaryakıt bayileri ile dağıtım şirketleri arasındaki sözleşmelerin 5 yıla sınırlandırılması gibi taraflar arasında ki intifa hakkının da 5 yıl ile sınırlandırılmasını sağlamaya çalışmaktadır. Ancak Rekabet Kurumu'nun bu tür bir düzenleme yapmaya yetkisinin olup olmadığı tartışmalıdır. Ancak bu konuyu araştırmadan önce benzer durumların Avrupa Birliği ülkelerindeki yansımalarının ne şekilde olduğunun incelenmesinin daha sağlıklı olacağı düşüncesindeyiz.

§ 8. AVRUPA BİRLİĞİ NORMLARI ÇERÇEVESİNDE AKARYAKIT SEKTÖRÜNDE İNTİFA- REKABET İLİŞKİSİ

Avrupa Birliğinde akaryakıt sektöründe ki intifa-rekabet ilişkisine en güzel örnek AB Komisyonu'nun bu konuya yaklaşımını belirleyen İspanya menşeli petrol

şirketi REPSOL'a ilişkin karardır.⁹¹

Avrupa Komisyonu vermiş olduğu kararında, REPSOL'un akaryakıt bayileri ile yaptığı ve uzun süreli rekabet yasağı içeren anlaşmaların, Roma Anlaşması'nın 81. maddesi gereğince bazı sorunlar teşkil ettiğine karar vermiştir.

Avrupa Birliği'nde rekabet hukukunun esasları, 1957 tarihli Roma Antlaşması'nda yer alan yasal çerçeveye dayanmaktadır. Roma Anlaşması'nın 81. ve 89. maddelerine göre Avrupa Birliğin Rekabet esasları şu şekilde sıralanabilir;

- 1- Rekabeti sınırlayan anlaşmaların ve baskın durumun haksız kullanımının ortadan kaldırılması
- 2- Şirketler arasında birleşmelerin kontrol edilmesi
- 3- Tekelci ekonomik sektörlerin liberalleştirilmesi
- 4- Devlet yardımının izlenmesi

Bu rekabet esaslarının sağlanabilmesi için Roma Antlaşması üye devletlere bazı yükümlülükler getirmiştir. Bunlar gümrük duvarlarının kaldırılması, serbest dolaşımın sağlanması gibi yükümlülüklerdir. Avrupa Birliği rekabetin bozulmadan devamını sağlayacak bir sistemi yerleştirme ve bunun yapılabilmesini sağlama görevini de üye devletlere yüklemiştir.

Avrupa Birliği rekabet hukukuna ilişkin sorunları çözmeye bazı düzenlemeleri üye devletlere bırakırken bazılarını da münhasıran kendi yetki alanı içerisine almaktadır. Öncelikle Avrupa Birliği üye devletlerin çoğunun rekabeti engelleyen düzenlemelere, uygulamalara karşı koyacak kendi ulusal kanunları bulunmaktadır. Birliğe üye ülkelerin kendi mevzuatları üye devletler arasında ticareti etkilemeyen uygulamalara karşı önlem alma olanağı sağlar. Diğer taraftan ise, Avrupa Birliğine üye devletler büyük kapsamlı birleşmelerin tehlikeli sonuçlar doğurmaması için birleşmelerin kontrolü gerektiği noktasında mutabakata varmışlardır. Avrupa Komisyonu, büyük ölçekli şirketlerin rekabeti ortadan kaldırmalarını engellemek için

⁹¹ Avrupa Komisyonu'nun 12.4.2006 Tarihli REPSOL Kararı

münhasıran görevlendirilmiştir. Ayrıca Avrupa Komisyonuna, üye devletler tarafından yapılan yardımların yasal olup olmadıklarını karara bağlayabilme yetkisi verilmiştir.

Avrupa Birliği'nde, Roma Antlaşması'nın 81. maddesi gereği üye devletlerarasındaki ticaret ile Ortak Pazar içindeki rekabeti bozan ve engelleyen bütün anlaşmalar yasaklanmıştır. Rekabeti engelleyen ticari işletmelerin ortaklık kararları ile buna ilişkin tüm eylemler hukuk dışı olarak nitelendirilecektir.

Roma Antlaşması 81. maddesinin 1. maddesine aykırı olarak yapılan her türlü hukuki işlem kendiliğinden geçersizdir. Avrupa Komisyonu, birliğe üye devletlerin uygulamalarının Roma Antlaşması'nın 82. maddesine aykırılığını tespit ederse derhal ihlale son verilmesini emreder. Hatta Avrupa Komisyonu ihlalinin sonuçlarını tam olarak ortadan kaldırmak amacıyla gereken tüm önlemleri dahi alabilir. Ancak Avrupa Komisyonun bu yetkisi sınırlıdır. Komisyon her somut olayın koşullarını değerlendirerek bir yargıya varır ve gerekli tedbirleri alır.

REPSOL, büyük bir dağıtım şirkettir. İspanya ve Portekiz'de akaryakıt dağıtım alanına faaliyet göstermektedir. Ayrıca REPSOL İspanya'da önemli miktarda rafinaj kapasitesine sahiptir. Yapılan ön incelemede, REPSOL'ün akaryakıt dağıtım şirketleri ile yaptığı anlaşmalarda yer alan rekabet etme yasağı düzenlemelerinin, akaryakıt sektöründeki rakipler bakımından Pazara girmelerini engelleyecek etkisi olabileceği gerekçesiyle Roma Antlaşmasının 81. madde kapsamında olabileceği sonucuna varılmıştır.

Avrupa Komisyonu'nun söz konusu kararında REPSOL'ün İspanya'daki akaryakıt bayileri ile yaptığı sözleşme gereği bayilerde satılan akaryakıtın münhasıran kendisinden alınmasını sağladığı, REPSOL'ün ticari ilişkide bulunduğu akaryakıt bayilerinin genellikle birden fazla istasyonu olmayan aile şirketleri tarafından işletildiği belirtmiştir. REPSOL akaryakıt bayileri ile 8 değişik tipte çalışmaktadır. Bu çalışma şekilleri istasyon mülkiyetinin türüne ve REPSOL ile istasyon işleticisi arasındaki ticari ilişkinin niteliğine göre değişmektedir.

Avrupa Komisyonu yapmış olduğu incelemeler neticesinde REPSOL' ün vermiş olduğu taahhütleri yeterli bulmuştur. Bu taahhütler gereği REPSOL uzun süreli anlaşma yaptığı istasyonlara, bu anlaşmayı sona erdirebilmeleri için finansal olarak makul bir öneride bulunacaktır. Bundan sonra REPSOL sadece akaryakıtın kendinden alınmasını sağlayacak uzun süreli tedarik anlaşmaları yapmaktan kaçınacaktır. Netice olarak REPSOL, Avrupa Birliğine vermiş olduğu taahhütler gereğince kendisine ait olmayan ancak akaryakıt satımını yaptığı tüm akaryakıt bayilerine bir başka akaryakıt dağıtım şirketi ile çalışma imkânı tanıyacak ve rekabeti engelleyecek piyasayı kapatacak şekilde hareket etmeyecektir.

Avrupa Komisyon'u dağıtım şirketleri ile akaryakıt bayiler arasında yapılan sözleşme tipleri ne olursa olsun beş yıldan fazla rekabet yasağına yol açan tüm sözleşmelerin ya da sözleşme hükümlerinin rekabete aykırı olduğuna karar vermiştir.

Avrupa Komisyon'un REPSOL kararından hareket edilerek kıyasen sonuçlar çıkarmak mümkün olmamakla birlikte olayın ülkemizde ki benzerliğinden ve Avrupa Birliğine üye olmak isteğimizden dolayı dikkate alınması gerektiği düşüncesindeyiz. Ayrıca Avrupa Birliği Komisyonu tarafından alınan bir karar olması ve tüm AB ülkeleri düzeyinde etkili sonuçlar doğuracağı ve diğer ülkelerde de benzer şikâyetler olması durumunda Komisyon'un yaklaşımında etkili olacağı açıktır.

Akaryakıt sektöründe dikey ticari ilişkilerde rekabet oluşturmanın faydası aynı sektörde faaliyette bulunan şirketler arasında belirli bir ticari serbestlik sağlayarak, rekabet yaratmak ve bunun sektörle bağlantılı diğer kademelere de yansımaları sağlamak böylece tüm pazarın rekabete zorlanmasıdır.

Akaryakıt sektöründe dikey ticari ilişkilerde rekabetin oluşması için gerek rafinaj gerekse de satış aşamalarının dikey bütünlük bir yapı içerisinde yer almaması gerekmektedir.

Akaryakıt sektöründe dikey ticari ilişkilerde rekabetin gelişmesi için rafinaj işiyle işteğal eden bir işletmenin aynı zamanda dağıtım ve bayi kademelerine

girmemesi gerekmektedir. Ancak bu şart kesin olmayıp akaryakıt sektöründe kademeler arasında esnek bir yapının kurulması ve korunması anlamını taşımaktadır.

Genelde olduğu gibi ülkemizde de akaryakıt sektörü dikey bütünlük gösteren bir yapı içerisinde. Ürün kalitesi konusunda diğer sektörler göre daha iyi durumda bulunan akaryakıt sektörü fiyatlandırma söz konusu olduğunda aynı oranda rekabetçi bir yapıda olduğu söylenemez. Bu nedenle akaryakıt sektöründe; bir taraftan belli şekillerde dikey bütünlüğe onay verilirken diğer taraftan sektörün diğer kademeleri arasında esneklikten faydalanılarak işletmeler arasında rekabet yaratmanın yolları aranmaya başlanmıştır.

Ülkemiz de, 5015 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesi ile rafineri işiyle iştigal edenlerin de akaryakıt dağıtım işine girebileceğinin belirtilmesiyle aslında önceden var olan fiili durum kanunileşmiştir. Böylece ham petrol üreticilerinin rafineri kurmaları ya da akaryakıt dağıtım ve akaryakıt bayi zincirine girmelerinin önünde yasal bir engel kalmamıştır.

Son yıllarda dağıtım şirketleri ile bayiler arasındaki sözleşmelerin kurul tarafından dikey anlaşmalara ilişkin olarak yapılan muafiyet düzenlemeleriyle, akaryakıt sektörü bakımından da bayilik sözleşmeleri beş yıla indirilmiş olup, bu kez intifa hakkı sözleşmeleri hakkında da kurul tarafından bir değerlendirme yapılması talep edilmiştir. Bu talepler doğrultusunda Rekabet Kurumu 05.03.2009 tarihli kararıyla akaryakıt sektöründe intifa hakkı sözleşmelerinin muafiyetten yararlanma süresinin en fazla beş yıl olacağı şeklinde karar almıştır.

Rekabet Kurumu 05.03.2009 tarihli ilgili kararında “...Bayilik sözleşmesi ile bağlantılı kredi sözleşmeleri, ekipman ve uzun süreli kira sözleşmeleri ya da uzun süreli intifa hakkı gibi şahsi ya da aynı haklar da rekabet yasağının süresini fiilen uzatacak şekilde kullanılmayacak...” diyerek akaryakıt bayileri ile dağıtım şirketleri arasındaki sözleşmelerin beş yıla sınırlandırılması gibi taraflar arasında ki intifa hakkının da beş yıl ile sınırlandırılması gerektiği konusunda kararını belirtmiştir. Rekabet Kurumu ilgili kararının devamında “...Dağıtıcı ile bayi arasında imzalanan bayilik

sözleşmesinin ve buna bağlı olarak intifa sözleşmesinin 18.9.2010 tarihine kadar 2002/2 sayılı Tebliğ uyarınca muafiyetten yararlanabileceğine, bu nedenle bu aşamada ön araştırma yapılmasına ya da soruşturma açılmasına gerek olmadığına, Bu tarihten itibaren intifa hakkı çerçevesinde bayilerin yeniden sözleşme yapmaya zorlanması halinde 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesi çerçevesinde işlem başlatılacağına ilgili taraflara bildirilmesine..." karar vermiştir.

Ancak Rekabet Kurumu'nun bu tür bir düzenleme yapmaya yetkisinin olmadığı düşüncesindeyiz. Şöyle ki akaryakıt dağıtım şirketleri ile akaryakıt bayileri basiretli birer tüccar gibi serbest iradeleri ile o günün yasalarına uygun olarak bir ticari faaliyete girmişlerse ileride Rekabet Kurumunun böyle bir karar alacağını düşünerek hareket etmesi mümkün değildir. Hukukun genel prensiplerinden biri de ceza hukukundan ayrı olarak kanunların geriye yürümezliği ilkesidir. Ceza hukukunda dahi sanık lehine ise kanunlar geriye yürüyecek ve etkisini gösterecektir. Anayasa Mahkemesinin dahi kararları geriye yürümeyeceği Anayasamızın 153. maddesinde açıkça belirtilmiş olmasına karşın Rekabet Kurumunun geriye yürür şekilde tarafların hür iradeleri ile yapmış oldukları sınırlı aynı hak olan ve tapu sicil müdürlüğünde akdedilen intifa hakkı sözleşmelerinin süresini kısıtlar şekilde karar alması bizce kanunlara ve hakkaniyete uygun olmayacaktır. Rekabet Kurumunun almış olduğu kararın bundan sonra akdedilecek intifa hakkı sözleşmelerine etkili olması için intifa hakkını düzenleyen Medeni Kanunumuzun ilgili hükümlerinin yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Yukarıda yer verilen sektör görüşlerinde de belirtildiği üzere, dağıtım şirketleri bu sözleşmelere gerekçe olarak, bayilik kuruluşunda yapılan harcamaların geri dönüşüne vurgu yapmaktadırlar.

Bu durumda, Rekabet Kurumu'nun dikey sözleşmelerde beş yıllık bir uygulamayı esas almış olması nedeniyle, beş yıllık sürenin sonunda bayilerin gerçek anlamda sözleşme serbestisine sahip olmaları ve dağıtım şirketleri arasında rekabet yaratabilmeleri için intifa hakkı sözleşmelerinin de beş yıllı sınırlandırılması gerektiği konusunda bayiler tarafında iddialar ortaya atılmaktadır. Ancak kanaatimizce bu görüşler hukuki olmaktan uzaktır. Çünkü bayi basiretli bir tüccar gibi yapmış olduğu sözleşmelerinin

sonuçlarını öngörebilmeli ve buna göre hareket etmelidir. Hakkın kötüye kullanımı anlamına gelecek şekilde Rekabet Kurulunun dikey sözleşmelerde beş yıllık bir uygulamaya esas aldığından hareketle intifa hakkı süresin de beş yıl ile sınırlandırılmaya çalışılması bizce doğru değildir. Olması gerekenden yola çıkarak evvelden yapılmış üstelik tapu sicil müdürlüğünde düzenlenmiş sınırlı aynı hak olan intifa hakkının beş yılla sınırlandırılması kanunlara aykırı olduğu gibi hakkaniyete de aykırı olacaktır. Yukarıda değinildiği üzere, AB Komisyonu'nun uygulaması da bu yöndedir. Ancak Komisyon bu uygulamayı şekillendirirken ayrıntılı bir pazar değerlendirmesi yapmamıştır.

Tüm bu anlatılanlar ışığında burada değerlendirilmesi gereken; Avrupa Komisyon'un uygulaması doğrultusunda ülkemizde bir karar alınması halinde bayilik sözleşmeleri ile birlikte diğer sözleşmelerin de süre bakımından sınırlandırılmasıyla, akaryakıt sektörü bakımından ne tür bir fayda beklendiği ve uygulamanın nasıl yapılması gerektiğidir.

Akaryakıt bayilerinde satılan ürünler genellikle aynı özelliklere haizdir. Bu nedenle tüketiciye ürünün satılması aşamasında akaryakıt bayileri arasında fiyat indirimine giren akaryakıt bayisi diğerlerine göre avantajlı bir konuma gelecektir. Ancak, diğer bayilerin de fiyat düşürerek cevap vermeleri halinde ortaya çıkan fiyat rekabeti bayilerin tümü bakımından zararlı etkiler ortaya çıkaracaktır. Bu nedenle, bayilik aşamasında fiyat rekabetinden özellikle kaçınılmakta ve genelde tüketiciler tarafından algılanmayacak kadar küçük fiyat farklılıkları ortaya çıkmaktadır.

Akaryakıt ürünlerinin nitelikleri gereği her zaman ve her yerden satın alınamaz. Akaryakıt ürünlerini almak isteyen tüketici mutlaka bir akaryakıt istasyonuna uğraması gerekmektedir. Akaryakıt satışı yapılabilecek yerlerin istasyonlarla sınırlı olması ise perakende satış noktalarının sınırlı olduğu anlamını taşımaktadır.

Akaryakıt bayilerinde satılan ürünlerin fiyatları birbirlerine yakın olduğundan tüketiciler genellikle akaryakıt ürününü bildiği ve güvenilir olduğuna inandığı akaryakıt istasyonlardan almaktadır. Bu nedenle tüketicinin kendisine en yakın

güvenilir ve tanınmış bir akaryakıt istasyonundan ürün almak istemesi yerleşim yerlerinde sınırlı sayıda istasyon olması da göz önüne alındığında intifa hakkı konusu çok büyük önem arz etmektedir.

Akaryakıt istasyonunun tüketiciye yakın olması tüketicinin çıkarıdır. Bu durum göz önüne alındığında tüketicilerin yoğun olduğu şehir merkezlerinde sınırlı sayıda akaryakıt istasyonu olduğundan akaryakıt dağıtım şirketleri kendisine bayi yapmak istediği işletmelerle intifa hakkını tesis etmek isteyecektir. Ancak aynı zamanda tüketici akaryakıt istasyonun bağlı bulunduğu dağıtım şirketini de dikkate alacaktır. Bunun da nedeni kaçak akaryakıt almak istememesidir. Bu nedendir ki nihai tüketici yakıtını kendine yakın ve güvenilir akaryakıt istasyonundan almak isteyecektir.

Tüketicinin tercihlerinde yukarıda açıkladığımız gibi iki husus büyük önem arz etmektedir. Bunlar “kendine yakın” ve “güvenilir” olma kriterleridir. Bu iki husus dikkate alındığında, intifa hakkı ve kira sözleşmeleri ile akaryakıt dağıtım şirketlerinin kendilerini güvenceye almak isteyecekleri eşyanın doğası gereğidir. Dağıtım şirketleri sonuçta satışlarını artırmak isteyecekler ancak fiyat rekabetinin çok az olduğu bir durumda rekabet, tonaja bağlı olacaktır.

Akaryakıt dağıtım şirketleri açısından, merkezi yerleşim yerlerinde faal olan noktalarda uzun süreli bir anlaşma yaparak akaryakıt bayisi ile ticaret yapmak ve bu şekilde devam etmek en doğru olandır. Akaryakıt bayisi açısından da bilinirliği, güvenilirliği ve imajı en düzgün olan dağıtım firmasıyla ticaret yapmak yararındır. Akaryakıt bayileri böylece satış tonajını arttırma imkânına kavuşacak akaryakıt dağıtım şirketi de taahhüt ettiği satış tonajını tutturma olanağına kavuşacaktır. Bunun da yolu dağıtım şirketi ile akaryakıt bayi arasında uzun süreli bir intifa hakkının kurulması ile olacaktır.

Son yıllarda akaryakıt sektöründe EPDK'nın kurulması ile birlikte mevzuatlar gereği gerek dağıtım lisansları gerekse de bayi lisansları belirli standarda ulaşmıştır. Sektörde denetimlerin sıklıkla yapılması, ulusal marker düzenlemesinin oluşturulması

kaçak akaryakıt sorununun çözümlenmesini hızlandırılmış hatta büyük ölçüde de başarılı olunmuştur. Bu nedendir ki akaryakıt tüketicisi denetimlerin yapıldığını bilerek ve güvenerek büyük akaryakıt dağıtım şirketlerinin dışında da bulunan diğer küçük akaryakıt dağıtım şirketlerinin kendilerine yakın olması durumunda onları tercih edebilecektir.

Akaryakıt sektörüne yeni giren ya da sektördeki pazar payını artırmaya çalışan küçük akaryakıt dağıtım şirketleri, akaryakıt bayilerine daha cazip teklifler sunmaya başlamışlardır. İşte tam bu aşamada küçük akaryakıt dağıtım şirketleri intifa hakkı kısıtlaması ile karşılaşmakta ve bu nedenle akaryakıt bayiler ile sözleşme yapamamaktadır. Akaryakıt sektöründe faaliyette bulunan küçük dağıtım şirketleri ile bunların bayisi olmak isteyen akaryakıt bayileri, sektördeki rekabeti etkileyen en önemli hususun, akaryakıt dağıtım şirketlerine verilen uzun süreli intifa hakkı olduğunu beyan etmektedirler.

Merkezi yerleşim yerlerinin önemli noktalarında yeni kurulacak akaryakıt istasyonları için arsa bulmak kolay olmadığından, akaryakıt sektöründe rekabet istenilen seviyede değildir. Bu nedenle akaryakıt bayileri yeni bir akaryakıt dağıtım şirketi ile anlaşma yapmazdan önce intifa hakkı için anormal denilecek bedeller talep ettikleri gözlenmektedir. Özellikle satış tonajının yüksek olduğu merkezi yerleşim yerlerindeki akaryakıt istasyonların, sektördeki rekabet açısından öneminin arttığına işaret etmektedir.

Akaryakıt dağıtım şirketlerine 5015 sayılı Kanun'un 9. maddesi ile Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği'nin 17. maddesi gereği asgari tonaj sınırlaması getirilmiştir. Bu nedenle küçük akaryakıt dağıtım şirketleri asgari tonajı yakalamak için öncelikli olarak merkezi yerleşim yerlerinde akaryakıt bayisi bulmak zorundadırlar. Ancak bunda pek de başarılı oldukları söylenemez. Çünkü uzun yıllardır akaryakıt sektöründe faaliyette olan büyük dağıtım şirketleri yüksek bedeller ödeyerek uzun süreli sözleşme yaptıkları gibi uzun süreli intifa hakkı sahibi konumdadırlar.

Ayrıca kilometre sınırlaması gereği de merkezi yerleşim yerlerinde akaryakıt istasyonu kurulabilecek arsa bulabilmek günümüzde çok zordur. Ancak, bu tür yasal sınırlamalar olmasa da yeni kurulabilecek istasyonlara yer bulmak zor olduğundan; akaryakıt istasyonları arasındaki yatay rekabetin belirli bir noktanın ötesinde geliştirilmesi zordur. Kilometre sınırlamasının kaldırılması akaryakıt bayilerinin kendi aralarında rekabete girmelerini sağlamak bakımından yeterli değildir.

AB Komisyonu'nun REPSOL kararında ayrıntılı bir pazar değerlendirmesine gidilmemiştir. Bu nedenle uzun süreli intifa hakkı ve kira sözleşmelerine ilişkin ayrıntılara da yer verilmemiş somut olay daha çok, rekabet yasağı çerçevesinde ele alınmıştır. Bu nedenle, ülkemiz açısından yapılacak değerlendirmede, sektörün yapılanmasına, pazar koşullarına bakılarak daha etkili bir uygulama geliştirilebileceği görülmektedir.

§ 9. ÜLKEMİZDE AKARYAKIT SEKTÖRÜNDE İNTİFA HAKKI – REKABET İLİŞKİSİ

Rekabet Kurumunun 2003/3 sayılı Tebliğ ile değişik 2002/2 sayılı “Dikey Anlaşmalara İlişkin Grup Muafiyeti Tebliği” uygulamasıyla, akaryakıt dağıtım şirketleri ile akaryakıt bayilerinin yapmış oldukları sözleşmelerde belirtilen rekabet yasaklarının süresi 5 yıla sınırlandırılmıştır.

5015 sayılı Kanun'da düzenlenen akaryakıt dağıtım, akaryakıt bayilik ilişkisi de tekelden satın alma-dağıtım koşullarını içerdiğinden, akaryakıt pazarında getirilen bu sınırlama akaryakıt bayilik sürelerinin 5 yıla indirilmesi sonucunu doğurmuş ve bu durum dağıtım şirketlerine bildirilmiştir. Halen uygulama da bu yöndedir.

Akaryakıt dağıtım şirketi olabilmek için öncelikle yılda 60 bin tonluk satış yapabilmek şarttır. Bu satışın gerçekleştirilmesi için ciddi bir organizasyon gerektiği gibi sektörde bilinir ve güvenilir olmakta çok önemlidir. Böyle bir yapının oluşması aynı zamanda sektörde fiyat rekabetine yol açacaktır. Böylece yasada belirtilen tonaj sınırlandırmasını gerçekleştirenler akaryakıt dağıtım şirketi, bunun altında kalanları ise bağımsız bayilik şeklinde örgütlenecektir. Bu durum büyük akaryakıt dağıtım şirketleri karşısındaki rekabetçi baskıyı oluşturması kaçınılmazdır.

İntifa hakkına ilişkin olarak Rekabet Kurumu'nun aldığı ilk karar 02.10.2003 tarih ve 03-64/770-356 sayılı Cabbaroğlu-Shell kararıdır. Rekabet Kurumu bu kararında, mülkiyeti Cabbaroğlu'na ait olan istasyonun Shell'e kiralanmasını içeren ve tapuya şerh olunmuş bulunan kira sözleşmesinin rekabet hukuku açısından değerlendirmeye almıştır.

Rekabet Kurumu incelemesinde öncelikle akaryakıt istasyonu işletme sözleşmesi ile tapuya şerh edilmiş olan kira sözleşmesi arasındaki bağlantıyı ele almıştır. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin 6. maddesi; “Kiralananın kiracı tarafından kiraya verene bir satış/servis istasyonu olarak işletmesi hakkının tanınmış bulunması, taraflar arasındaki işbu kira kontratının feshedildiği anlamına gelmez” şeklindedir.

Taraflar arasında ki akaryakıt istasyonu İşletme sözleşmesinin 22. maddesinin 2. fıkrasına göre; “Akaryakıt istasyonu, Shell'e satıcı tarafından kiralanmış ise; kira sözleşmesi sonunda veya herhangi bir sebeple süresinden önce sükut eder ve Shell akaryakıt istasyonunu tahliye etmek durumunda kalırsa, işbu işletme sözleşmesi de herhangi bir ihtara hacet kalmaksızın derhal müfeseh olacaktır.” şeklindedir.

Rekabet Kurumunun kararının konumuza ilişkin bölümünde aşağıdaki gibi değerlendirme yapılmıştır;

“... Kira Sözleşmesine İlişkin Değerlendirme

Akaryakıt sektöründe yer alan dikey anlaşmaların rekabet hukuku çerçevesinde

sorunlu hale gelmesindeki en önemli unsuru uzun süreli anlaşmalar ve bu sürelerle ilişkin mülk sahibi bayiden alınan kira/intifa hakları oluşturmaktadır. Özellikle başvuru konusu açısından rekabet etmeme yükümlülüğünün süresinin tespiti ve bu tespitın sözleşmenin süresine bağlı olması, işletme ve kira sözleşmesinin arasındaki bağlantının ortaya konulmasını gerektirmiştir.

Shell öncelikle araziyi sahibi olan bayiden kiralamakta, daha sonra aynı bayiye istasyonun işletmesini vermektedir. Gerek işletme sözleşmesinin, gerekse kira sözleşmesinin anılan bazı maddeleri, bu iki sözleşme arasındaki ilişkiyi göstermektedir. Kira sözleşmesinin arazinin rayiç değeri üzerinden mi, yoksa sembolik bir bedel üzerinden mi yapıldığı hususu, kira sözleşmesinin, Shell ile bayisi arasındaki işletme sözleşmesinin süresini belirlediğinin bir delili olarak değerlendirilebilir. Cabbaroğlu ile yapılan kira sözleşmesinde yıllık kira bedeli 60.000 TL olarak görülmektedir. Bu rakamın sembolik olduğu ve tarafların asıl amacının kira sözleşmesi akdetmek olmadığı, kira sözleşmesinin bir anlamda işletme sözleşmesinin süresini belirleme amacı taşıdığı anlaşılmaktadır. Ancak Shell'in değişik istasyonlar için farklı zamanlarda farklı koşullarda anlaşmalar yapmış olabileceği dikkate alındığında, bu konuda bir genelleme yapılması doğru olmayacaktır.

Bu çerçevede, rekabet hukuku açısından sözleşme sürelerinin tespiti haricinde, işletme sözleşmesinin geçersizliği, edinilmiş hakların nasıl geri verileceği veya kira/intifa hakkı ya da ariyet sözleşmeleri gibi taraflar arasındaki diğer anlaşmaların ne ölçüde işletme sözleşmesinin esaslı bir parçası olduğu ve ne şekilde etkileneceğine ilişkin hususların özel hukuk hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.⁹²

Bu kararda görüleceği üzere Rekabet Kurumu, olayı rekabet hukuku açısından ele alarak akaryakıt istasyonu işleticilik sözleşmesi ve bu sözleşmede yer alan rekabet etmeme yükümlülüğünün süresine ilişkin tespitler yapmıştır. Bu tespitlerin sonucunda taraflar arasındaki kira-intifa hakkına ilişkin hususların özel hukuk hükümlerine tabi olduğunu belirlemiştir.

⁹² Rekabet Kurumu'nun 02.10.2003 tarih ve 03-64/770-356 sayılı kararı

Rekabet Kurumu daha sonra benzer bir olaya ilişkin vermiş olduğu 26.01.2006 tarih ve 06-04/56-14 sayılı kararında ise Cabbaroğlu-Shell kararına atıfta bulunmuştur. Rekabet Kurumu Aypet Oto Bakım ve Petrol San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılan başvuruya ilişkin olarak alınan kararında bir önceki olaya ilişkin verdiği karara benzer yönde karar vermiştir.⁹³Bu karara karşı Danıştay’da açılan 2006/1287 Esas, 2007/145 sıra numarasına kayıtlı iptal davasında Danıştay’ın vermiş olduğu kararın da, yukarıda yer verilen Kurul görüşüyle aynı yönde olduğu görülmektedir.

I. Sözleşme Sürelerine Rekabet Hukuku Kapsamında Müdahale

Yukarıda değinilen intifa hakkı ve kira sözleşmelerine, Rekabet Kurumu 05.03.2009 tarihli kararında belirttiği gibi 4054 sayılı Kanun’un 4. maddesi çerçevesinde müdahale edebilir mi? Bizce Rekabet Kurumu’nun intifa hakkına müdahale edebilme yetkisi var olan yasalar çerçevesinde mümkün değildir. Zira bu sözleşmeler tapu siciline tescil ile doğmakta ya da kurulduktan sonra tapu siciline şerh edilmektedir. Dolayısıyla anılan sözleşmeler, diğer özel hukuk sözleşmelerine göre özellik arz etmektedir. Avrupa Birliği Komisyonu REPSOL kararında, sözleşmelerin ayrıntısına girmeden, önüne gelen somut olayı “rekabet yasağı” kapsamında değerlendirmeye almıştır.

Akaryakıt sektöründe akaryakıt dağıtım şirketleri ile akaryakıt bayileri arasında olmazsa- olmaz yapılması gereken sözleşmelerin başında intifa hakkı sözleşmeleri gelmektedir. Yukarıda açıklamaya çalıştığımız nedenlerle akaryakıt dağıtım şirketleri ticari anlamda kendilerini güvenceye almak için bu yola başvurmaktadırlar. Akaryakıt bayileri de vermiş oldukları intifa hakkı ile yüksek meblağlı bedeller almakta akaryakıt sektöründe önemli kazanımlar elde etmektedirler.

Akaryakıt sektöründe dağıtım şirketleri ile akaryakıt istasyonu işleticileri

⁹³ Rekabet Kurumu’nun 26.01.2006 tarih ve 06-04/56-14 sayılı kararı

arasındaki intifa hakkı sözleşmelerinin süre sınırlandırılmasına tabi olmamakla birlikte dikey bütünlük içerisinde bulunan sektörün sorunlarının iyi irdelenmesi en azından bundan sonraki sürecin iyi yönetilmesi gereklidir. Akaryakıt sektöründe satışa sunulan ürünler belirli bir standarda ulaşmakla beraber ürünler arasında bir farklılık olmadığı için fiyat rekabeti en önemli konu haline gelmiştir.

Ülkemizin ithalata bağımlı olması nedeniyle gerek ham petrol, gerekse akaryakıt ürünleri açısından dünya çapında meydana gelen değişimler bizi etkilemektedir. Ancak akaryakıt sektöründe 01.01.2005 tarihinden itibaren serbest fiyatlandırmaya geçilmesi, perakende fiyatlarında büyük değişikliğe yol açmamış rekabet tam anlamıyla fiyatlara yansımamıştır. Daha çok akaryakıt dağıtım şirketleri ile bayileri arasında yapılan anlaşmalarla promosyonlar verilerek tonaj arttırılmaya çalışılmıştır.

Tüm bu nedenlerle 5015 sayılı Kanun ile hedeflenen sektörün rekabetçi bir yapıya kavuşması ve fiyat serbestisinin tam yansımaları mümkün olmamıştır.

Bu gün itibariyle ülkemizde EPDK tarafından lisans verilmiş kırk yedi dağıtım şirketi bulunmasına rağmen, sadece beş akaryakıt dağıtım şirketi akaryakıt sektörünün yaklaşık %90'ına hakimdir. Ancak bu durum yıllardır devam etmektedir. Bu nedenle rekabet hukuku bakımından akaryakıt sektöründe en önemli çözümlenmesi gereken sorun mevcut pazar yapısıdır. Akaryakıt sektöründe kalıcı bir rekabetin oluşması için bu yapının mutlak suretle değişmesi gerekir.

Akaryakıt dağıtım şirketleri ile akaryakıt bayileri arasında akdedilen İntifa hakkı sözleşmeleri gücünü özel hukuktan almaktadır. Akaryakıt dağıtım şirketleri sektörde dikey bütünlük bir yapı oluşturmak için bayileri ile aralarında uzun süreli intifa hakkı tesis etmektedir. Bu nedenle rekabet hukuku bakımından sektörde alternatif bir dikey bütünlük modeli ortaya çıkmıştır. Bunun sonucu, akaryakıt dağıtım şirketleri kendilerine ait bir bayilik organizasyonu oluşturma eğiliminden uzaklaşmışlardır. Çünkü bayilik teşkilatını oluşturmanın maliyeti şu andaki var olan sisteme göre yüksek maliyetler içermektedir.

AB üyesi ülkelerin genelinde bu sorun dikey bütünlük anlaşmalar yoluyla çok önceleri çözümlenmiştir. Avrupa Birliğine sonrada katılan İspanya’da faaliyette bulunan REPSOL firmasına ilişkin vermiş olduğu kararında Avrupa Komisyonu taraflar arasındaki sözleşmelerin özel hukuktaki içeriği ve esaslarına girmemiş, olayı rekabet yasağı kapsamında ele almıştır. Bu karar ülkemizdeki benzer sorunlara karşı alınması gereken önlemlere de ışık tutar şekildedir.

Akaryakıt sektöründe intifa hakkı ve tapuya şerh edilmiş kira gibi sözleşmelerinin yaygınlığı dikkat çekici boyuttadır. Bunun sonucu olarak akaryakıt dağıtım şirketleri ile akaryakıt bayileri arasındaki dikey bütünlük neredeyse %100’e yakın konumdadır. Taraflar arasındaki sözleşmelerin özel hukuk bakımından ele alınması gerekli olup olaya sadece rekabet yasağı kıstasıyla bakmak bizce yanlış olur. Bu kapsamda Rekabet Kurumunun ve akaryakıt sektöründeki küçük dağıtım şirketleri ile bir kısım akaryakıt bayilerinin çıkarları dikkate alınarak sırf sektörde rekabet yaratılacağı düşüncesinden hareketle özel hukuktan gücünü olan sınırlı aynı hak olup tapu sicil müdürlüklerinde akdedilen intifa hakkına ilişkin sürelerin kısıtlanması mümkün değildir.

Bugün itibarıyla akaryakıt sektöründe ulusal marker uygulaması ve EPDK tarafından yapılan sıkı denetimler sonucu büyük ölçüde kaçak akaryakıt sorunu çözümlenmiştir. Bu durum akaryakıt sektörüne yeni girecek olan küçük ölçekli dağıtım şirketlerinin tüketiciler nezdinde de güvenilir olmasını sağlayacak böylece nispi olarak bir rekabet oluşacaktır.

Ayrıca akaryakıt sektöründe rekabetçi bir yapının oluşmasına neden olan faktörlerden bir diğeri de bayilik sözleşmelerinde yer alan “asgari tonaj” uygulamasıdır. Ancak sözleşmelere eklenen bu hükümle birlikte akaryakıt bayisi sözleşmeyi fesih ettiğinde “asgari tonaj” taahhüdünü yerine getirmemişse dağıtım şirketine tazminat ödemek zorunda olacağından sözleşmeyi yeniden devam ettirme kararı almaktadır.

5015 sayılı Kanunla rafineriler dağıtım şirketi sahibi olabileceklerdir. Bu şekilde akaryakıt dağıtım kademesiyle dikey bütünlük bir yapı oluşmasına onay verilmiştir. Ancak TÜPRAŞ'ın hakim durumda olmasından hareketle rafinerilerin dağıtım şirketleri arasında ayrımcılık yapamayacağı yönünde bir düzenleme de getirilmiştir.

§ 10. İNTİFA HAKKI SÜRESİNİN SÖZLEŞME SÜRESİNE UYARLANMASI

Akaryakıt sektöründe intifa hakkı ve tapuya şerh edilmiş kira gibi sözleşmelerin yaygınlığı dikkate alındığında, dağıtım/bayilik seviyesindeki dikey bütünleşme neredeyse tama yakındır. Bu nedenle söz konusu sözleşmelerin özel hukuk bakımından içeriği ve esasları, rekabet hukuku bakımından “rekabet yasağı” olarak beş yıl ile sınırlandırılmasından ne şekilde etkileneceği ele alınması gerekli en önemli konu olmaktadır. Bu kapsamda dikey anlaşmalara ilişkin grup muafiyeti düzenlemelerinde aynı haklara ilişkin olarak yer verilen istisnaların kaldırılması, beş yılı aşan rekabet yasağı ya da bu sonucu doğuran sözleşmeleri engelleyen değişikliklerin yapılması ve tebliğle belirlenecek bir geçiş süreci çerçevesinde mevcut sözleşmelerin uyumlaştırılması gerektiği Rekabet Kurumu'nun akaryakıt Sektör raporunda belirtilmiştir.

Gerçekten de Kira parasının değişen durumlara uyarlanması gibi intifa hakkı süresinin de sözleşme süresine uyarlanması mümkün müdür. Kira parasının değişen durumlara uyarlanması konusunda ki uygulama şöyledir; bunun için öncelikle taraflar arasında ki sözleşmeye bakılması burada bir hüküm yok ise yasada değişen hal ve koşulların sözleşmeye ne şekilde etki edeceğine ilişkin hüküm bulunuyorsa bu yasa hükmüne göre çözümlenir.⁹⁴ Yasa da bir hüküm yok ise hâkim önüne gelen dava konusu uyuşmazlıkta MK,1. ve 2. maddeleri uyarınca taraflar arasında ki sözleşmenin günün değişen hal ve koşulların uygun hale getirilmesine karar verir. Değişen ve gelişen olayların sözleşme yapıldıktan sonra objektif nitelikte ve olağandışı olması gerekmektedir.

⁹⁴ Ertürk, s.443, Yavuz, s.2962

İntifa hakkı süresinin de sözleşme süresine uyarlanması için gerekli olan şartlara bakıldığında öncelikli şart, kira parasının değişen durumlara uyarlanmasında olduğu gibi değişen ve gelişen olayların sözleşme yapıldıktan sonra olması gerekmektedir. Yukarıda açıkladığımız gibi dağıtım şirketi ile bayi arasında “rekabet yasağı” olarak beş yıl süre ile sınırlandırılması sonrasında taraflar arasındaki intifa hakkı süresinin de uyarlama sonucu değiştirilmesi sorunu ortaya çıkmaktadır. Ancak kira bedelinin uyarlanması durumunda olduğu gibi gerçekten de olağanüstü ekonomik krizlerin olduğu zamanlarda veya savaşlar tabii felaket durumlarında intifa hakkının süresinin değiştirilmesi kanaatimizce hak ve adalete uygun gelmemektedir. Çünkü Dağıtım şirketinin karşısındaki akaryakıt bayi sonuçta bir ticaret erbabıdır. Dolayısıyla basiretli bir tüccar gibi davranıp sözleşme hükümlerinin kendisine ne gibi sorumluluklar yüklediğini bilebilecek durumdadır. Ayrıca akaryakıt bayisinin tapu sicil müdürlüğünde imzalamış olduğu sözleşmeye güvenerek dağıtım şirketi yatırımlar yapmakta ticari geleceğini kendisine verilen haklar çerçevesinde düzenlemektedir. Hukukumuzda hakkın kötüye kullanımı asla korunmamaktadır. Bu nedenle intifa hakkının süresi sözleşme süresine göre uyarlanamaz.

SONUÇ

Akaryakıt sektöründe akaryakıt dağıtım şirketleri ile akaryakıt bayileri arasında olmazsa-olmaz yapılması gereken sözleşmelerin başında intifa hakkı sözleşmeleri gelmektedir. Akaryakıt dağıtım şirketleri ticari anlamda kendilerini güvenceye almak için bu yola başvurmaktadırlar. Akaryakıt bayileri de vermiş oldukları intifa hakkı ile yüksek bedeller almakta akaryakıt sektöründe önemli kazanımlar elde etmektedirler. Böylece intifa hakkı her iki tarafın kazanımlarını kolaylaştıran ve düzenleyen bir sınırlı aynı hak konumundadır.

Ülkemizin ithalata bağımlı olması nedeniyle gerek ham petrol, gerekse akaryakıt ürünleri açısından dünya çapında meydana gelen değişimler bizi etkilemektedir. Ancak akaryakıt sektöründe 01.01.2005 tarihinden itibaren serbest

fiyatlandırmaya geçilmesi, perakende fiyatlarında büyük değişikliğe yol açmamış rekabet tam anlamıyla fiyatlara yansımamıştır. Daha çok akaryakıt dağıtım şirketleri ile bayileri arasında yapılan anlaşmalarla promosyonlar verilerek tonaj arttırılmaya çalışılmıştır.

Akaryakıt sektöründe satışa sunulan ürünler belirli bir standarda ulaşmakla beraber ürünler arasında bir farklılık olmadığı için fiyat rekabeti en önemli hale gelmiştir. Bu nedenle 5015 sayılı Kanun ile hedeflenen sektörün rekabetçi bir yapıya kavuşması ve fiyat serbestisinin tam yansması mümkün olmamıştır.

Bu gün itibariyle ülkemizde EPDK tarafından lisans verilmiş kırk yedi dağıtım şirketi bulunmasına rağmen, sadece beş akaryakıt dağıtım şirketi akaryakıt sektörünün yaklaşık %90'ına hakimdir. Ancak bu durum yıllardır devam etmektedir. Bu nedenle rekabet hukuku bakımından akaryakıt sektöründe en önemli çözümlenmesi gereken sorun mevcut pazar yapısıdır. Akaryakıt sektöründe kalıcı bir rekabetin oluşması için bu yapının mutlak suretle değişmesi gerekir.

Akaryakıt dağıtım şirketleri ile akaryakıt bayileri arasında akdedilen İntifa hakkı sözleşmeleri gücünü özel hukuktan almaktadır. Akaryakıt dağıtım şirketleri sektörde dikey bütünlük bir yapı oluşturmak için bayileri ile aralarında uzun süreli intifa hakkı tesis etmektedir. Bu nedenle rekabet hukuku bakımından sektörde alternatif bir dikey bütünlük modeli ortaya çıkmıştır. Bunun sonucu, akaryakıt dağıtım şirketleri kendilerine ait bir bayilik organizasyonu oluşturma eğiliminden uzaklaşmışlar. Çünkü bayilik teşkilatını oluşturmanın maliyeti şundaki var olan sisteme göre yüksek maliyetler içermektedir.

İntifa hakkı konusunda AB üyesi ülkelerin genelinde dikey bütünlük anlaşmalar yoluyla çok önceleri çözümlenmiştir. Avrupa Birliğine sonrada katılan İspanya'da faaliyette bulunan REPSOL firmasına ilişkin vermiş olduğu kararında Avrupa Komisyonu taraflar arasında ki sözleşmelerin özel hukuktaki içeriği ve esaslarına girmemiş olaya rekabet yasağı kapsamında el almıştır. Bu karar ülkemizde ki benzer sorunlara karşı alınması gereken önlemlere de ışık tutar şekildedir. Avrupa Birliği Komisyonu REPSOL kararında, sözleşmelerin ayrıntısına girmeden, önüne

gelen somut olayı “rekabet yasağı” kapsamında değerlendirmeye almıştır.

Akaryakıt sektöründe intifa hakkı ve tapuya şerh edilmiş kira gibi sözleşmelerinin yaygınlığı dikkat çekici boyuttadır. Bunun sonucu olarak akaryakıt dağıtım şirketleri ile akaryakıt bayileri arasındaki dikey bütünlük neredeyse %100’e yakın konumdadır. Taraflar arasında ki sözleşmelerin özel hukuk bakımından ele alınması gerekli olup olaya sadece rekabet yasağı kıstasıyla bakmak bizce yanlış olur. Bu kapsamda Rekabet Kurumunun ve akaryakıt sektöründe ki küçük dağıtım şirketleri ile bir kısım akaryakıt bayilerinin çıkarları dikkate alınarak sırf sektörde rekabet yaratılacağı düşüncesinden hareketle özel hukuktan gücünü olan sınırlı aynı hak olup tapu sicil müdürlüklerinde akdedilen intifa hakkına ilişkin sürelerin kısıtlanması mümkün değildir.

Yukarıda açıkladığımız intifa hakkı, Rekabet Kurumu’nun 05.03.2009 tarihli kararında belirttiği gibi 4054 sayılı Kanun’un 4. maddesi çerçevesinde müdahale edebilir mi? Bizce Rekabet Kurumu’nun intifa hakkına müdahale edebilme yetkisi var olan yasalar çerçevesinde mümkün değildir. Taraflar arasında, özgür iradeleri ile kanunlara uygun olarak tapu sicil müdürlüklerinde akdedilen ve tapu siciline şerh edilen intifa hakkının yetkisi olmadığı halde Rekabet Kurumu’nun almış olduğu kararla yok sayılması veya sözleşmede belirtilen intifa hakkı süresinin azaltılması hakkaniyete aykırı olduğu gibi mevzuata da aykırıdır.

Akaryakıt sektörün de uygulanan intifa hakkının süresi acaba günün yenilenen şartlarına uyarlanması mümkün müdür? Bizce kira bedelinin belirlenmesi davalarında olduğu gibi intifa hakkı süresinin dava yolu ile belirlenmesi yürürlükteki kanunlara göre mümkün değildir.

Akaryakıt sektöründe dağıtım şirketleri ile akaryakıt istasyonu işleticileri arasında ki intifa hakkı sözleşmelerinin süre sınırlandırılmasına tabi olmamakla birlikte dikey bütünlük içerisinde bulunan sektörün sorunlarının iyi irdelenmesi en azından bundan sonra ki sürecin iyi yönetilmesi gereklidir.