

1-) T.C.

YARGITAY

14. HUKUK DAİRESİ

E. 2006/8036

K. 2006/10113

T. 29.9.2006

- İNTİFA HAKKININ TERKİNİ (Tapu Sicilinden Terkini İstenen İntifa Hakkının Akit Tarafları Olmadıklarından Haklarında Dava Açılarak Terkin Talebinde Bulunulamayacağı)
- PASİF HUSUMET / DAVA EHLİYETİ (İntifa Hakkının Terkini - Tapu Sicilinden Terkini İstenen İntifa Hakkının Akit Tarafları Olmadıklarından Haklarında Dava Açılarak Terkin Talebinde Bulunulamayacağı)
- İNTİFA BEDELİNİN ARTTIRILMASI (Yerinde Yeniden Keşif Yapılarak Konusunda Uzman Kişilerden Oluşturulacak Bilirkişilere Dava Tarihindeki İntifa Hakkı Konusu Taşınmazların Gelişen Durumlara Göre Olası İntifa Bedelini Hesaplatmak Gerektiği)

4721/m.495,785,794,795,796

ÖZET : Dava, intifa hakkının terkini, ikinci kademedeki istem ise intifa bedelinin artırılması taleplerine ilişkindir. Tapu sicilinden terkini istenen intifa hakkının akit tarafları olmadıklarından haklarında dava açılarak terkin talebinde bulunulamaz. Davalılardan P... A.Ş. hakkındaki davanın aktif davalı ehliyeti yokluğu nedeniyle reddi gerekir.

Mahkemece yerinde yeniden keşif yapılarak konusunda uzman kişilerden oluşturulacak bilirkişilere dava tarihindeki intifa hakkı konusu taşınmazların gelişen durumlara göre olası intifa bedelini hesaplatmak, ayrıntılı ve gerekçeli rapor alınarak, sonucu doğrultusunda bir hüküm kurmak olmalıdır.

DAVA : Davacı vekili tarafından, davalılar aleyhine 13.7.2004 gününde verilen dilekçe ile intifa hakkının terkini, bu istem kabul edilmezse intifa bedelinin uyarlanması istenmesi üzerine yapılan duruşma sonunda; intifa bedelinin artırılması isteminin kısmen kabulüne dair verilen 9.3.2006 günlü hükmün Yargıtayca incelenmesi taraf vekilleri tarafından istenilmekle süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünüldü:

KARAR : Dava, intifa hakkının terkini, ikinci kademedeki istem ise intifa bedelinin artırılması taleplerine ilişkindir.

Mahkemece, davacının intifa hakkının terkini isteminin reddine sözleşmede 5.000 TL olarak kararlaştırılan intifa bedelinin yıllık 4.milyar TL ye yükseltilmesine karar verilmiş, hükmü taraflar temyiz etmiştir.

1- Davacının terkinini istediği 6.1.1965 tarihli intifa sözleşmesi davacı ile davalılardan Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı arasındadır. Davalılardan Petrol Ofisi A.Ş. ve davanın ihbar edildiği Sinanoğlu İnşaat Ltd.Şti. sözleşmenin eki olan 22.5.1964 tarihli `anlaşma protokolü` başlıklı sözleşmenin 5/2 maddesi uyarınca taşınmaz malikinin intifa hakkı sahibine verdiği yetkiye dayanarak taşınmazları işletici olarak kullanan tüzel kişilerdir. Başka bir anlatımla, tapu sicilinden terkin istenen intifa hakkının akit tarafları olmadıklarından haklarında dava açılarak terkin talebinde bulunulamaz. Davalılardan Petrol Ofisi A.Ş. hakkındaki davanın aktif davalı ehliyeti yokluğu nedeniyle reddi gerekirken davalı Petrol Ofisi A.Ş.yi de sözleşmenin tarafı imişcesine hüküm altına intifa bedelinden sorumlu tutulması doğru olmamıştır. Karar Petrol Ofisi A.Ş. yararına açıklanan nedenle bozulmalıdır.

2- Davanın diğer taraflarının temyiz itirazlarına gelince;

Türk Medeni Kanununun 794. maddesindeki tanıma göre intifa hakkı taşınır ve taşınmaz hatta haklar ve bir mal varlığı üzerinde tesisi mümkün olan ve hak sahibine konusu olan şeyden yararlanma hakkı veren bir irtifak türüdür.

Taşınmaz mallar üzerindeki intifa hakkı, resmi senedin düzenlenerek tapuya tescili ile taşınırlar üzerinde ise taşınır eşya zilyetliğinin intifa hakkı sahibine geçirilmesiyle kurulur. Alacaklar üzerinde intifa hakkı, hakkın temliki, kıymetli evrakın teslimi suretiyle tesis edilir. (TMK.m.795)

İntifa hakkı; bir süreyle sınırlı olarak kurulmuşsa sürenin dolması veya bu süreden önce intifa hakkı sahibinin hakkından vazgeçmesi, intifa hakkı sahibinin ölümü yada tüzelkişi ise tüzelkişiliğin sona ermesi, konusu olan şeyin bütünüyle harap olması sebebiyle artık ondan yararlanma olanağının kalmaması durumlarında sona erer (TMK.m.796).

Kanuni intifa hakları hariç (TMK.m.495 vd.) intifa hakkının tesisi daima bir sözleşmeye dayanır. Taraflarına hak ve borçlar yükleyen bu sözleşmeyle intifa hakkı sahibi ile malik hakkın konusu olan şeydeki yararlanmanın nasıl sürdürüleceğini kararlaştırılabilir. Şayet, intifa hakkının devamı malike yüklediği külfete göre çok az yarar sağlar hale gelmişse, malik bozulan yararlar dengesini ileri sürerek hakimden sözleşmeye müdahale edilmesini, intifa bedelinin artırılmasını ve hatta kendisi için çekilmez hale gelmişse bu hakkın terkinini isteyebilir. Böylesine durumlarda intifa hakkı sahibinin bu hakkı kullanmakta direnmesi hakkın kötüye kullanılması sayılacağından korunamaz. Her ne kadar intifa hakkının sona erme sebeplerini sayan Türk Medeni Kanununun 796 vd. maddelerinde eşyaya bağlı irtifak haklarında olduğu gibi şahsi bir irtifak hakkı olan intifa hakkının sona erdirilmesini malikin talep edebileceğine ilişkin (TMK.m.785) bir hüküm yoksa da burada Türk Medeni Kanununun 785. maddesinin kıyasen uygulanması gerekir. Doktrindeki hakim görüş de bu doğrultudadır. (Bkz.Prof. Dr.Şeref Ertaş. Eşya Hukuku Ankara 2004. shf.463).

Bütün bu açıklamalardan sonra somut olayın yukardan beri ortaya konan hukuki saptamalar doğrultusunda değerlendirilmesi gerekmektedir.

Gerçekten olayda; intifa hakkı 6.1.1965 tarihinde tesis edilmiş intifa bedeli ise yıllık 5.000 TL olarak kararlaştırılmıştır. Sözleşmeye göre intifa süresi 49 yıldır.

Burada öncelikle belirtmek gerekirken tarafların özgür iradeleri ile yaptıkları sözleşmelere uymaları sözleşme hukukunun sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) kuralının bir sonucudur. Kural olarak da sözleşme hükümlerine sözleşmenin yapıldığı andaki gibi aynen uyulması

gerekir. Çünkü taraflar sözleşmenin yapıldığı tarihte çıkarlarını gözetmiş, sözleşme hükümlerini bu çıkarlarını dikkate alarak yapmış kabul edilir. Ancak, uzun süreli sözleşmelerde zaman içerisinde edimler arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallerin meydana gelmesinden ötürü mevcut sözleşme hükümlerinin taraflardan herhangi biri açısından çekilmez hale gelmesi mümkündür. Bu gibi durumlarda sözleşmenin o tarafını sözleşme hükümlerine uymasını beklemek adaletsizliğe yol açabilir.

Uygulama ve doktrinde böylesine bir durum ortaya çıkmışsa hakimin sözleşmeye müdahale edebileceği, ortaya çıkan dengesizliğin bu yolla giderilebileceği, açıkçası sözleşmenin o hükmünü hakimin müdahalesi yoluyla günün koşullarına uygun hale getirmesi kabul edilmektedir.

Az yukarıda sözü edildiği üzere Sözleşme Hukukunda egemen olan sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) kuralı uyarınca intifa süresi taraflarca başlangıçta özgür iradeleri ile kararlaştırıldığından taşınmaz maliki Türk Medeni Kanununun 796 maddesinde sayılan intifa hakkının terkinini nedenleri ortaya çıkmadan intifa süresinden önce intifa hakkının terkinini isteyemez. Yine az yukarıda söylendiği üzere, 6.1.1965 tarihli sözleşmede yıllık intifa bedel 5.000 TL olarak kararlaştırılmıştır. Sözleşme uzun sürelidir ve sözleşmenin yapıldığı tarihten sonra ülkemizde birden çok ekonomik kriz meydana gelmiş para değerinde çok önemli düşüşler olmuştur. Böylelikle taşınmazlar malikinin sağladığı faydalara nazaran intifa hakkı sahibinin ödediği bedel pek önemsiz kalmış, edimler arasında ağır bir nispetlilik meydana gelmiştir. Sözleşmede bozulan çıkar dengelerine bakarak sözleşmenin bedele ilişkin hükmünün günün koşullarına uygun hale getirilmesindeki zorunluluk ortadadır. Bu nedenle hakimin sözleşmenin bedeline ilişkin hükmüne müdahale etmesi yerinde buna ilişkin tarafların temyiz itirazları yersizdir.

Ancak;

Bu gibi durumlarda taraflar arasında sözleşmenin bozulan dengesi dürüstlük ve hakkaniyete uygun hale getirilirken sözleşmenin kurulduğu tarihteki intifa bedelinin dava tarihine göre ne miktara ulaşacağı yabancı para cinsi karşısında Türk parasının uğradığı değer kaybı mukayese edilerek bulunmalı, bu hesaplama yapılırken de intifa hakkına konu taşınmazların niteliği, bulunduğu yer, bölgedeki kira parasını etkileyecek ticari gelişmeler, dava konusu hakkın kapsamında kalan taşınmazlar rayicine uygun kiraya verilseydi getireceği emsal kira gibi... unsurlarda dikkate alınmalıdır.

Oysa mahkemenin hükme dayanak yaptığı bilirkişiler raporu açıklananlardan uzak ve soyuttur.

Bu durumda mahkemece yapılması gereken iş; yerinde yeniden keşif yapılarak konusunda uzman kişilerden oluşturulacak bilirkişilere yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda dava tarihindeki intifa hakkı konusu taşınmazların gelişen durumlara göre olası intifa bedelini hesaplatmak, ayrıntılı ve gerekçeli rapor alınarak, sonucu doğrultusunda bir hüküm kurmak olmalıdır.

Eksik inceleme ve araştırmaya dayalı kararın bu nedenle de bozulması gerekmiştir.

SONUÇ : Temyiz olunan kararın yukarıda (1.) bentte açıklanan nedenlerle davalılardan Petrol Ofisi A.Ş. (2.) bentte açıklanan nedenlerle diğer taraflar yararına **BOZULMASINA**,

istek halinde temyiz harcının yatırılarak iadesine, 29.09.2006 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

2-) T.C. YARGITAY 14. HUKUK DAİRESİ

E. 2010/8306

K. 2010/10795

T. 19.10.2010

• İNTİFA HAKKININ TERKİNİ (Davalının Diğer Davalı İle El ve İşbirliği İçerisinde Hareket Ederek Ortaklığın Giderilmesi Davası Neticesinde Taşınmazın Satışını Zorlaştırmak veya Satışta Kendilerine Avantaj Sağlamak Amacını Taşdıkları - Davanın Kabulü Gereği)

• ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ (İntifa Hakkının Terkini - Davalının Diğer Davalı İle El ve İşbirliği İçerisinde Hareket Ederek Ortaklığın Giderilmesi Davası Neticesinde Taşınmazın Satışını Zorlaştırmak veya Satışta Kendilerine Avantaj Sağlamak Amacını Taşdıklarından Davanın Kabulü Gereği)

• DÜRÜSTLÜK KURALINA AYKIRILIK (İntifa Hakkının Terkini - Davalının Ortaklığın Giderilmesi Davası Neticesinde Taşınmazın Satışını Zorlaştırmak veya Satışta Kendilerine Avantaj Sağlamak Amacını Taşdıkları/Davanın Kabulü Gereği)

6762/m.2

4721/m.794,795

ÖZET : Dava, intifa hakkının terkini istemine ilişkindir. Davalının diğer davalı ile el ve işbirliği içerisinde hareket ederek ortaklığın giderilmesi davası neticesinde taşınmazın satışını zorlaştırmak veya satışta kendilerine avantaj sağlamak amacını taşdıkları anlaşılmaktadır. Davalıların bu davranışları Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinde ifadesini bulan dürüstlük kuralına aykırılık teşkil ettiğinden korunamaz. Açıklanan sebeplerle mahkemece davanın kabulü gerekir.

DAVA : Davacı vekili tarafından, davalılar aleyhine 23.12.2008 gününde verilen dilekçeyle intifa hakkının terkini istenmesi üzerine yapılan muhakeme sonunda, davanın reddine dair verilen 3.5.2010 tarihli hükümün Yargıtayca, duruşmalı olarak incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmekle, tayin olunan 19.10.2010 günü için yapılan tebligat üzerine temyiz eden davacı vekili ile karşı taraf davalı Ayhan Ö.vekili geldiler. Açık duruşmaya başlandı. Süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra gelenlerin sözlü açıklamaları dinlendi. Duruşmanın bittiği bildirildi. İş karara bırakıldı. Bilahare dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünöldü:

KARAR : Davacı, 1315 ada 3 parsel sayılı taşınmazda paydaş olduğunu, davalı Kamil Y.'ın davalı Ayhan Ö.lehine payı üzerinde intifa hakkı tesis ettirdiğini, ortaklığın giderilmesi davası neticesinde taşınmazın düşük bedelle satışını sağlamak ve taşınmazın tamamına malik olmak

amacıyla yapılan bu işlemin gerçekte intifa hakkı tesis etmeye yönelik olmadığını ileri sürerek, tapu kaydındaki intifa hakkının terkinini talep etmiştir.

Davalılar, davanın intifa hakkının tesisinden 11 yıldan fazla bir süre geçtikten sonra davanın kötüniyetle açıldığını, intifa hakkının kurulduğu tarihte taşınmaz üzerinde sera bulunduğunu ve intifa hakkı sahibi Ayhan'ın serayı üçüncü kişilere kiralamak suretiyle intifa hakkını kullandığını savunmuşlardır.

Mahkemece, intifa hakkının kurulduğu tarihten sonra 11 yıldan fazla bir sürenin geçtiği ve bu süre içerisinde davacının intifa hakkının muvazaalı olarak kurulduğunu ileri sürmediği ve paydaşın payı üzerinde başkası yararına intifa hakkı tesis etmesinin diğer paydaşları zarara uğratacağının da düşünülemezliği gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir.

Hükmü, davacı vekili temyiz etmiştir.

Dava, intifa hakkının terkinini istemine ilişkindir.

Türk Medeni Kanunu'nun 794. maddesinde ki tanıma göre intifa hakkı taşınırlar, taşınmazlar hatta haklar veya bir malvarlığı üzerinde tesisi mümkün olan ve hak sahibine konusu olan şeyden yararlanma hakkı veren bir irtifak türüdür.

Taşınmaz mallar üzerinde intifa hakkı, resmi senedin düzenlenerek tapuya tescili ile, taşınırlar üzerinde ise taşınır eşya zilyetliğinin intifa hakkı sahibine geçirilmesiyle kurulur. Alacaklar üzerinde intifa hakkı ise; hakkın temlik, kıymetli evrakın teslimi suretiyle kurulabilir. (T.M.K.m.795)

İntifa hakkı; bir süreyle sınırlı olarak kurulmuşsa sürenin dolması veya bu süreden önce intifa hakkı sahibinin hakkından vazgeçmesi, intifa hakkı sahibinin ölümü veya tüzelkişi ise tüzel kişiliğin sona ermesi, konusu olan şeyin bütünüyle, harap olması sebebiyle artık ondan yararlanma olanağının kalmaması durumlarında sona erer (T.M.K.m.796). Ayrıca, intifa hakkının danışıklı kurulduğu iddiası veya iradeyi sakatlayan nedenlerin varlığı da ileri sürülerek terkin isteğinde bulunulabilir.

Türk Medeni Kanununda müşterek mülkiyette paydaş olan kişinin intifa hakkının özelliği gereği payı üzerinde intifa hakkı kurabileceği kabul edilmiştir. Ancak paydaşa bu hak verilirken, payı üzerinde intifa hakkı kurmasının diğer paydaşların mülkiyet haklarını kullanmalarına zarar vermeyeceği öngörülmüştür. Diğer taraftan intifa hakkı ile yüklü olarak bir taşınmazın satılmasının o taşınmaz malın değerini düşüreceği de bir gerçektir. Uygulamada bazı paydaşların haklı ve geçerli bir nedeni bulunmadığı halde diğer paydaşları zarara uğratmak ve onları külfet altına sokmak için payları üzerinde intifa hakkı tesis ettikleri görülmektedir.

Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesi ile getirilen kural gereği herkes haklarını kullanırken dürüstlük kuralına uymak zorundadır. Bu bağlamda da, görülmekte olan dava sırasında veya dava açılmadan hemen önce payda üçüncü kişi yararına intifa hakkı tesisinin taşınmazın satışında talepleri azaltmak ve düşük bir bedel karşılığı taşınmazın tamamının ele geçirilmesini sağlamak amacıyla yönelik yapıldığı karine olarak kabul edilmekte, diğer paydaşlar tarafından zarar gördüğü ileri sürülerek intifa hakkının terkinini istemli açılan davalarda, aksi hak sahibi tarafından kanıtlanamadığı sürece intifa hakkına ilişkin işlemin iptaline karar verilmektedir.

Somut olayda, davaya konu 1315 ada 3 parsel sayılı taşınmazda davacı ve davalı Kamil Y. ile birlikte 32 kişinin müşterek paydaş olduğu, davalı Kamil Y.'in 140/2399 payı üzerine 3.12.1997 tarihinde davalı Ayhan Ö.yararına 5000.00 TL bedelle intifa hakkı tesis edildiği ve taraflar arasında ortaklığın giderilmesi davasının bulunduğu anlaşılmaktadır.

Davalı Ayhan Ö.taşınmaz üzerinde sera bulunduğunu ve üçüncü kişilere kiralamak suretiyle intifa hakkını kullandığını bildirmiş ise de, 10.2.2010 tarihli bilirkişi raporunda seranın 1996 yılından itibaren peyder pey yıkıldığı ve 2001 yılı hava fotoğraflarına göre basit bir yapının bulunduğu, 8-10 yıldan beri de üzerinde her hangi bir yapı bulunmadığı bildirildiğinden davalının bu savunmasına itibar edilmesi mümkün değildir. Öte yandan, aynı bilirkişi kurulu Kamil Y.a ait 140/2399 payın intifasız değerinin 25.57.20 TL intifa hakkının 11.776.88 TL olduğunu, Kamil Y.'in çıplak mülkiyeti üzerinde bırakarak 5000.00 TL bedelle davalı Ayhan Ö.lehine intifa hakkı tesis etmesinin, intifalı hissenin semerelerinden istifade etmekten ziyade, taşınmazın satışını zorlaştırmak veya satışta kendilerine avantaj sağlamak olduğu yolunda görüş bildirmişlerdir.

Yukarıda açıklanan maddi olaylar zinciri ve mevcut delil durumuna göre davalı Kamil Y.'in diğer davalı Ayhan Ö.ile el ve işbirliği içerisinde hareket ederek ortaklığın giderilmesi davası neticesinde taşınmazın satışını zorlaştırmak veya satışta kendilerine avantaj sağlamak amacını taşıdıkları anlaşılmaktadır. Davalıların bu davranışları Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinde ifadesini bulan dürüstlük kuralına aykırılık teşkil ettiğinden korunamaz. Açıklanan sebeplerle mahkemece davanın kabulü gerekirken yazılı gerekçe ile reddi doğru olmadığından karar bozulmalıdır.

SONUÇ : Temyiz itirazlarının yukarıda açıklanan sebeplerle kabulüyle hükümün **BOZULMASINA**, istenmesi halinde peşin yatırılan temyiz harcının iadesine, 750.00 TL Yargıtay duruşma vekalet ücretinin davalılardan alınarak davacıya verilmesine, 19.10.2010 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

T.C.

YARGITAY

HUKUK GENEL KURULU

E. 2001/11-426

K. 2001/481

T. 6.6.2001

- İNTİFA HAKKININ TERKİNİ TALEBİ (Bayilik Sözleşmesinin Teminatı Olduğu ve Muvazaalı Olduğu İddiasıyla)
- MUVAZAA İDDİASIYLA İNTİFA HAKKININ TERKİNİ TALEBİ (İşletme Sözleşmesiyle İşlettiği Benzin İstasyonu Üzerinde Karşı Taraf Lehine Tesis Edilmiş Olan)
- İŞLETME SÖZLEŞMESİNİN FESHİ (İşletme Konusu Benzin İstasyonu Üzerindeki İntifa Hakkını Ortadan Kaldıramayacağı)

ÖZET : İşletme sözleşmesinin feshedilmesinin intifa hakkını ortadan kaldırmayacağı da intifa hakkına ilişkin 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.

DAVA : Taraflar arasındaki "karşılıklı açılmış, haksız çekişmenin önlenmesi, tazminat, tahliye ve intifa hakkının kaldırılması" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; İstanbul Asliye 5. Ticaret Mahkemesi'nce asıl davanın kısmen kabulüne, karşı davanın kabulüne dair verilen 05/10/1999 gün ve 1998-1068 sayılı kararın incelenmesi taraf vekilleri tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 04/05/2000 gün ve 2000/599-3861 sayılı Hamiyle; (.... Davacı vekili, İstanbul -Ümraniye'de bulunan akaryakıt istasyonunda münhasıran davacı şirketin ürünlerinin satılmasını temin etmek üzere 29/03/1994 tarihli işlem ile müvekkili şirket lehine 15 yıl süreli intifa hakkı tesis edildiğini, tesisin intifa süresince sözleşmeye uygun işletilmesi amacıyla davacı tarafından büyük yatırımlar yapıldığını, daha sonra 17/04/1995 başlangıç tarihli işleticilik sözleşmesi gereği davalının sözkonusu istasyonu işletmeye başladığını, bilahare davacı ürünlerinin satışındaki azalma nedeniyle yapılan tespit ve incelemelerde, davalının sözleşmeye aykırı olarak rakip firmalara ait ürünleri sattığının belirlendiğini, ihtarlar rağmen davalının bu haksız tutumunu sürdürdüğünü, bunun üzerine 28/07/1998 tarihli ihtar ile sözleşmenin feshedildiğinin bildirilip, istasyonun demirbaşları ile tesliminin istenildiğini, davalının buna da yanaşmadığı ileri sürerek, davalının istasyondan tahliyesine, şimdilik, sözleşmenin 12/C-2 maddesi gereği beher günü 1000 USD hesabı ile (33.000) USD ile, yine sözleşmenin 12/b maddesi gereği 100.000.000 lira cezai şartın, (250.000.000) lira kar mahrumiyetinin reeskont faizi ile tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili cevap ve karşılık davasında, akaryakıt istasyonuna ait taşınmaz ve tesislerin müvekkiline ait olduğunu, sınırlı sayıdaki ana dağıtım şirketlerinden olan davacı-karşılık davalının olağandışı imtiyaz ve gücü ile bayilik sözleşmesi kurulurken benzin istasyonu ve tesisler üzerinde uzun süreli intifa hakkı kurulmasını şart koştuğunu, intifa hakkı sözleşmesinin tek nedeninin bayilik sözleşmesi olduğunu, sözleşmede belirtilen 200.000.000 lira gibi sembolik bir bedelin dahi ödenmediğini, davacı lehine ayrıca ipotek teminatı verildiğini, dağıtım şirketlerinin çoğalması ile davacının tek taraflı baskılarını daha da arttırdığını, taşınmazın hiçbir zaman davacı tarafından kullanılmadığını, işlemin muvazaalı olduğunu, bu nedenle intifa hakkının iptal edilmesi ve en azından enflasyon ve değişen ekonomik koşullar nedeniyle sözleşmenin aleyhine hükümlerinin uyarlanması gerektiğini, sözleşmelerin zaten 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanuna da aykırı ve geçersiz olduğunu belirterek, asıl davanın reddine, karşılık davanın kabulüne, davacı karşılık davalı lehine tesis edilen intifa hakkının terkinine karar verilmesini istemiştir.

Mahkemece, iddia ve savunmaya, toplanan delillere, bilirkişi raporu ve tespit dosyası kapsamına nazaran, davalı-karşılık davacının, üzerinde akaryakıt istasyonu olan taşınmazı üzerinde 29/03/2009 yılına kadar davacı lehine intifa hakkı taşıyan 29/03/1994 tarihli sözleşmeyi imzaladığı, 17/04/1995 tarihli sözleşme ile de, bu istasyonu işletmeyi ve başka firmalara ait ürünleri satmamayı taahhüt ettiği, buna rağmen yapılan tespitlerde başka firma ürünlerini sattığı sabit olduğundan davacının işletme sözleşmesini fesihte ve Turcas lehine tescil edilen intifa hakkı kesin hüküm ile geçersiz kılınmadıkça geçerli olan beher günü 1000 USD hesabı ile (33.000) USD cezai şart alacağı yerinde olduğu, ancak, işleticilik sözleşmesinden amacın, sırf davacı ürünlerinin satışının sağlanması olup, intifa sözleşmesinin

de bu amaç ile düzenlendiği, 15 yıl süreli böyle bir intifa sözleşmesindeki gerçek amacın esasen bayilik sözleşmesinin teminatını teşkil etmek olduğu, oysa, davacının ipotek tesisi ve cezai şart gibi hükümler ile bunu sağlayabileceği, nitekim, davacı lehine ipotek de tesis edildiği, bu itibarla, gerçek iradelere uymayan görünürdeki intifa sözleşmesinin muvazaa nedeniyle geçersiz olduğu, öte yandan, petrol istasyonu sahiplerinin sınırlı sayıdaki ana dağıtım firmaları ile sözleşme yapmalarının zorunlu olup, güçlü durumdaki ana dağıtım şirketlerinin makul ve haklı gerekçeye dayanmayan tek yanlı şartlarını işleticilere kabul ettirebildikleri, bayilik sözleşmesi feshedilmesine rağmen uzun süre işleticinin kendi taşınmazından istifade edememesinin haksız ve adaletsiz olduğu, böyle bir sözleşmenin, 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 1. maddesinde belirtilen/"piyasaya hakim olan teşebbüslerin bu hakimiyetlerini kötüye kullanmalarını önlemek" amacına da aykırı olduğu gerekçesi ile, asıl davanın kısmen kabulüne, (33.000)USD cezai şartın fiili ödeme günündeki kur karşılığının davalıdan tahsiline, karşılık davanın kabulü ile Turcas A.Ş. lehine intifa hakkının terkinine karar verilmiştir. Karar, taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

1-Dava dosyası içerisindeki bilgi ve belgelere mahkeme kararının gerekçesinde dayanılan delillerin tartışılıp, değerlendirilmesinde usul ve yasaya aykırı bir yön bulunmamasına göre davalı-karşılık davacı vekilinin yerinde görülmeyen tüm, davacı-karşılık davalı vekilinin aşağıdaki bentlerin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazlarının reddine karar vermek gerekmiştir.

2-Ancak, asıl dava, sözleşmeye aykırılıktan dolayı cezai şart ve kar mahrumiyetinden dolayı tazminat ile, İntifa Sözleşmesi gereğince taşınmazın tahliyesi ile teslimine, karşılık dava ise, intifa hakkının tapu sicilinden terkinine ilişkin olup, taraflar arasındaki ticari ilişkinin 30 yıl kadar öncesine dayandığı, 29.3.1994 tarihli sözleşme ile, davalının, münhasıran davacı Turcas A.Ş.nin sattığı veya satacağı ürünlerin satılmasını, başka firmalara ait ürünlerin satılmamasını teminen taşınmazı üzerinde 15 yıl süreyle davacı lehine intifa hakkı tanıdığı, yine aynı sözleşme ile, taraflar arasındaki İşleticilik Sözleşmesi fesholunsa bile, intifa sözleşmesinin ayakta kalacağını kabul ettiği anlaşılmaktadır.

Daha sonra, 17.4.1995 tarihli İşleticilik Sözleşmesi ile davalı, başka firmalara ait ürünleri satmamayı, teşhir dahi etmemeyi kabul ve taahhüt etmiş, anılan sözleşmenin 12. maddesi ile de, davalının sözleşmeye uymaması halinde uygulanacak yaptırımlar düzenlenmiştir. Yine, taraflar arasındaki bu ticari ilişki nedeniyle davacı Turcas'ın davalıya önemli miktar ve değerde akaryakıt pompaları, jeneratör vs. gibi aynı alet edevat verdiği gibi 30.3.1996 tarihli Kredi Sözleşmesi gereğince de 6.000.000.000 lira tutarında faizsiz kredi kullandırıldığı anlaşılmaktadır. Ayrıca bu sözleşmelerin imzalandığı yıllarda, Türkiye'de 9 adet ana akaryakıt dağıtım firması olduğu, bunlardan biri olan davacının ise, bu alandaki Pazar payının % 6.8 ine sahip olduğu görülmektedir.

Hal böyleyken, dava konusu akaryakıt istasyonunda 29.5.1998 tarihinde yapılan mahkeme tespitinde, işyerinde başka firmalara ait ürünlerin satıldığı, başka firmalara ait logoların bulunduğu sabit olmuş, yargılama sırasındaki keşif ve tespit de aynı hususlar bir daha görülmüş ve fotoğraflar ile de görüntülenmiştir. Davacı, ilk tespiti müteakip, davalıya sözleşmeye uymasını ihtar etmiş, sonuç alınamayınca da, sözleşmeyi feshettiğini bildirerek verilen sürede taşınmazın teslimi istenmiş ve akabinde iş bu davayı açmıştır.

Yukarıda özetlenen tespitlerden de anlaşılacağı üzere, sözleşmelerin düzenlendiği tarihlerde Türkiye'de 9 adet ana dağıtım şirketi bulunması karşısında davalı seçeneksiz değildir. Tarafların tacir olduğu, hele davalının, daha önceden aynı iş kolunda faaliyette buluna geldiği

nazara alındığında, imzaladığı sözleşmelerin mahiyetlerini bilmediği söylenemez. Ticari nitelikte sözleşme ilişkisine giren tarafların, menfaatleri doğrultusunda ileriye yönelik beklenti içinde olmaları ticari hayatın en doğal sonucudur. Bayilik sistemi ile çalışan firmaların dışında, değişik sözleşme tipleri ile sırf isim hakkını kullandıran firmaların dahi, karşı taraftan belli ilkeler çerçevesinde faaliyette bulunmalarına zorunluluk ve sınırlamalar getirdikleri bilinen bir gerçektir. Davalıya önemli miktarlarda aynı yardımda bulunan ve faizsiz kredi kullandıran davacının, böyle bir akaryakıt istasyonunda 15 yıl süre ile sırf kendi ürünlerinin satılmasını teminen intifa hakkı sözleşmesi yapması ve bunu garantiye alması basiretli tacir kavramı içinde düşünülmesi gereken bir tasarruftur. Sözleşmeden beklenen karşılıklı yararlar, davacının aynı ve nakdi yardımları nazara alındığında gerek intifa hakkı bedelinin ve gerekse sürenin menfaatler dengesine aykırı olduğu söylenemez.

İşleticilik Sözleşmesi feshedilse bile, intifa sözleşmesinin ayakta kalacağı, intifa hakkı sağlayan sözleşmede gayet açık belirtilmiş olup, İşleticilik sözleşmesi ise, intifa sözleşmesinden bir yılı aşkın süre sonra düzenlenmiştir. Kaldı ki, bu sözleşmeler 4 yıl kadar uzunca bir süre karşılıklı uygulanmıştır. Her ne kadar, davalı-karşılık davacı, Turcas A.Ş.'nin, vadeli satışlarda ve reklam hususunda kötüniyetli davrandığını belirtmiş ise de, bu yönde ciddi bir delil getiremediği gibi, aksine, başka firma ürünlerini sattığı gayet açık ve kesin tespit edilmiş olup, özellikle davalının kendi ana dağıtım şirketini kurduktan sonra, "sözleşmeye bağlılık ilkesi" gereği uyması gerektiği sözleşmeyi ihlal etmiş olması karşısında, sözleşmenin geçersiz olduğu yolundaki davalı savunmasının hukuken himaye edilmesi mümkün değildir.

Bu durumda mahkemece, sözleşmenin tarafı olan ve sözleşmeyi uzun yıllar uygulayıp benimseyen davalının muvazaa iddiasında bulunamayacağı, sözleşme hükümlerinde genel işlem kurallarına aykırı bir yön bulunmadığı, davalının sözleşmeyi açıkça ihlal ettiği ve kötüniyetli olarak bu ihlalini ısrarla sürdürdüğü, davacının işleticilik sözleşmesini fesihte haklı olduğu, intifa sözleşmesinin geçerli olduğu öte yandan, somut olayda 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun hükümlerinin uygulanma olanağının bulunmadığı nazara alınarak, davacı-karşı davalının taşınmazın tahliye ve teslimle ilgili taleplerinin de kabulüne, karşılık davanın ise reddine karar vermek gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamıştır.

3-Kabul şekline göre de, muvazaa iddiasının kabulü halinde, bunun sözleşmenin baştan beri sözleşmenin hükümsüzlüğünü açıklayıcı nitelikte bir karar alacağı nazara alındığında, davacının cezai şarta ilişkin talebi kabul edildiği halde, sözleşmenin muvazaa nedeniyle geçersiz olduğunun hüküm altına alınması da kendi içinde çelişkili ve isabetsiz olmuştur...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

KARAR : 1-Davalı-karşı davacı Aytemiz Petrol Sanayi Ticaret A.Ş. vekilinin, asıl davanın kısmen kabulüne ilişkin önceki karara karşı yaptığı temyiz itirazı ve karar düzeltme istemi Yargıtay'ca reddedilmiş olduğundan hakkındaki hüküm kesinleşmiştir. Hakkındaki hüküm kesinleşmiş olan tarafın direnme kararını temyize hakkı bulunmamaktadır. O itibarla;davalı-karşı davacı Aytemiz Petrol Sanayi Ticaret A.Ş. vekilinin temyiz isteği bu nedenle reddedilmelidir.

2- Davacı-karşı davalı Turcas Petrolcülük A.Ş. vekilinin temyizine gelince;

Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere göre ve özellikle; davacı-karşılık davalı TURCAS ile davalı-karşılık davacı AYTEMİZ arasında düzenlenen resmi senette davalı-karşı davacıya ait taşınmaz üzerinde, davacı-karşı davalı yararına 15 yıl süreli intifa hakkı kurulmuş ve tapuya tescil edilmiştir.

Davacı-karşılık davalı Turcas bu şekilde sahibi olduğu intifa hakkını taraflar arasında düzenlenen işletme sözleşmesi ile davalı-karşı davacı eliyle kullanmıştır. Bağıtlanan işletme sözleşmesinin kapsamı ve yapılacak işin niteliği gözetildiğinde, davacı-karşı davalı lehine taşınmazda kurulan intifa hakkının, süresi itibariyle mülkiyet hakkını zedeleyici ağırlıkta olduğunun kabulü mümkün değildir.

Kaldı ki işletme sözleşmesinin feshedilmesinin intifa hakkını ortadan kaldırmayacağı da intifa hakkına ilişkin 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'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır ve Özel Daire bozma kararında yer alan nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

SONUÇ : 1-Hakkındaki hüküm kesinleşmiş bulunan davalı-karşı davacı Aytemiz Petrol Sanayi Ticaret A.Ş. vekilinin direnme kararını temyize hakkı bulunmadığından temyiz isteminin REDDİNE,

2-Davacı-karşı davalı Turcas Petrolcülük A.Ş. vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının yukarıda ve Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı HUMK.nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA, istek halinde temyiz ilam harçlarının iadesine, 06/06/2001 gününde 1. madde de oybirliği, 2. madde de oyçokluğu ile karar verildi.

--

T.C.

YARGITAY

14. HUKUK DAİRESİ

E. 2006/1277

K. 2006/1861

T. 22.2.2006

• İNTİFA HAKKININ KALDIRILMASI İSTEMİ (Tapu Kayıt Maliki Olan Davacı İçin Külfet Haline Gelen Bu Hakkın Saptanan İntifa Bedelinin Hak Sahibi Adına Milli Bir Bankada Açılacak Hesaba Depo Edilmesi Gerektiği)

• YABANCI UYRUKLU VE TÜM ARAMALARA RAĞMEN BULUNAMAYAN HAK SAHİBİ (Taşınmazlar zerinde Eylemli Bir Yararlanması Olmadığı Gibi Bu Kişinin İntifa Hakkı Sebebiyle Borçlarını da Yerine Getirmediği - İntifa Bedelinin Hak Sahibi Adına Milli Bir Bankada Açılacak Hesaba Depo Edilmesi Gerektiği)

• İNTİFA BEDELİNİN DEPO EDİLMESİ (Taşınmazlar zerinde Eylemli Bir Yararlanması Olmadığı Gibi Bu Kişinin İntifa Hakkı Sebebiyle Borçlarını da Yerine Getirmediği - İntifa Bedelinin Hak Sahibi Adına Milli Bir Bankada Açılacak Hesaba Depo Edilmesi Gerektiği)

• ARAMALARA RAĞMEN BULUNAMAYAN KİŞİ (Yabancı Uyruklu/Taşınmazlar zerinde Eylemli Bir Yararlanması Olmadığı Gibi Bu Kişinin İntifa Hakkı Sebebiyle Borçlarını da Yerine Getirmediği - İntifa Bedelinin Hak Sahibi Adına Milli Bir Bankada Açılacak Hesaba Depo Edilmesi Gerektiği)

4721/m.794,683

ÖZET : Dava, intifa hakkının kaldırılması istemidir. İntifa hakkı sahibi Amerikan vatandaşıdır. İzmir Sulh Hukuk Mahkemesinin ... esasında kayıtlı davada tüm aramalara rağmen bulunamamış ve adresi tespit edilemediğinden kendisine İzmir Defterdarlığı kayyım olarak tayin edilmiştir. Davacı ise dava konusu taşınmazları izale-i şüyü davası sonunda satın alan üçüncü kişidir.

Yabancı uyruklu ve tüm aramalara rağmen bulunamayan hak sahibinin taşınmazlar üzerinde eylemli bir yararlanması olmadığı gibi, bu kişinin intifa hakkı sebebiyle borçlarını da yerine getirmediği tüm dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Açığını söylemek gerekirse, sadece kayıtlar üzerinde var olan intifa şerhinin hak sahibine sağladığı bir yarar ve intifa şerhinin kayıtlarda kalmasının bir anlamı bulunmamaktadır. Tapu kayıt maliki olan davacı için külfet haline gelen bu hakkın saptanan intifa bedelinin hak sahibi adına milli bir bankada açılacak hesaba depo edilmesi gerekir.

DAVA : Davacı vekili tarafından, davalı aleyhine 3.12.2003 gününde verilen dilekçe ile intifa hakkının kaldırılması istenmesi üzerine yapılan duruşma sonunda; davanın reddine dair verilen 10.2.2005 günlü hükmün Yargıtayca incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmekle süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği dşnld:

KARAR : Dava, 141 ada 17, aynı ada 21 ve 40219 ada 17 parsellerde Huriye Kavas ve Fatma Kavas'a Günay Tlker'den intikal edecek hisselerde Ronnie Michael Tucker yararına konulan intifa hakkının kaldırılması istemiyle açılmıştır.

Mahkemece her üç parseli de davacının intifa yükümlülüğü ile satın aldığı ve intifanın danışıklı tesis edilmediği nedeniyle dava red edilmiş, hükmü davacı temyiz etmiştir.

Türk Medeni Kanununun 794. maddesince intifa hakkı; taşınır, taşınmazlar, haklar veya bir mal varlığı üzerinde kurulabilen ve aksine düzenleme olmadıkça hak sahibine konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlayan irtifak haklarındandır. İntifa hakkı sahibi, hakkın konusu üzerinde ferî zilyet olduğundan öz ve değerine zarar vermeden o eşyayı kullanabileceği gibi, yasanın zilyede tanıdığı haklardan da yararlanabilir. Buna karışılık intifa hakkı sahibinin hakkın konusunu iyi bir idareci gibi idare etmesi, o şeyin normal bakım ve işletme giderlerine katlanması ve eşyayı intifa süresi bitiminde malike iyi bir şekilde iade

etmesi gerekir. Görülüyor ki, intifa hakkı sahibi ile hakkın konusu olan eşya arasında sıkı bir ilişki bulunmaktadır. Zira intifa hakkı başkasına devir ve intikali mümkün olmayan, ölümle mirasçılara geçmeyen şahsi irtifak haklarından. Şahıs ile eşya arasında bir bağlantı yoksa intifa hakkının da bir amacı kalmaz. Yasanın aradığı anlamda intifa ilişkisi ancak hak sahibi ile eşyanın bütünleşmesi sonucu kurulabilir.

Bu açıklamalardan sonra somut olaya dönüldüğünde; intifa hakkı sahibi Ronnie Michael Tucker Amerikan vatandaşıdır. İzmir 4.Sulh Hukuk Mahkemesinin 2002/1301 esasında kayıtlı davada tüm aramalara rağmen bulunamamış ve adresi tespit edilemediğinden kendisine İzmir Defterdarlığı kayyım olarak tayin edilmiştir. Davacı ise dava konusu taşınmazları izale-i şüyu davası sonunda satın alan üçüncü kişidir. Türk Medeni Kanununun 683. maddesi gereğince malik hukuk düzeni sınırları içinde o şeyi dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Davacının maliki olduğu taşınmazlarda intifa şerhi bulunmasının mülkiyet hakkının kullanımına sınırlama getirdiği şüphesizdir. Diğer taraftan, yabancı uyruklu ve tüm aramalara rağmen bulunamayan hak sahibinin taşınmazlar üzerinde eylemlerle bir yararlanması olmadığı gibi, bu kişinin intifa hakkı sebebiyle borçlarını da yerine getirmediği tüm dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Açığının söylemek gerekirse, sadece kayıtlar üzerinde var olan intifa şerhinin hak sahibine sağladığı bir yarar ve intifa şerhinin kayıtlarda kalmasının bir anlamı bulunmamaktadır. Tapu kayıt maliki olan davacı için külfet haline gelen bu hakkın saptanan intifa bedelinin hak sahibi adına milli bir bankada açılacak hesaba depo edilmesi koşuluyla davanın kabulü gerekirken, somut olayın değerlendirilmesinde hataya düşülerek istemin reddine karar verilmesi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir.

SONUÇ : Yukarıda açıklanan nedenlerle, hükmün davacı yararına **BOZULMASINA**, peşin alınan temyiz harcının istek halinde yatırana geri verilmesine, 22.02.2006 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

T.C.

YARGITAY

14. HUKUK DAİRESİ

E. 2005/8705

K. 2005/9022

T. 13.10.2005

• İNTİFA HAKKININ TERKİNİ TALEBİ (Kesinleşmiş Ortaklığın Giderilmesi Kararı Olsa Dahı Diğer Paydaşları Zarara Uğratmak İçin Muvazaalı Kurulduğu Anlaşılan İntifa Hakkının Kaldırılmasına Karar Verilmesi Gereği)

• MUVAZAALI KURULAN İNTİFA HAKKI (Kesinleşmiş Ortaklığın Giderilmesi Kararı Olsa Dahı Diğer Paydaşları Zarara Uğratmak İçin Muvazaalı Kurulduğu Anlaşılan İntifa Hakkının Kaldırılmasına Karar Verilmesi Gereği)

• KESİNLEŞMİŞ ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ KARARI (Olsa Dahı Diğer Paydaşları Zarara Uğratmak İçin Muvazaalı Kurulduğu Anlaşılan İntifa Hakkının Kaldırılmasına Karar Verilmesi Gereği)

4721/m. 2, 688

818/m. 18

ÖZET : Müşterek mülkiyette, paydaşlar payı üzerinde intifa hakkı kurabilirler. Ancak paydaşlar bu haklarını kullanırken diğer paydaşlara zarar vermemelidir. İntifa ile yükümlü taşınmaz satımında taşınmaz değerinin düşeceği aşıkardır. Uygulamada bazı paydaşların haklı ve geçerli neden bulunmadığı halde diğer paydaşları zarara uğratmak amacıyla intifa hakkı tesis ettikleri görülmektedir. Bu nevi durumlarda menfaati bulunan paydaşlar taşınmazın satışı gerçekleşen e kadar hakimın müdahalesini isteyebilirler. Açıklanan nedenlerle ortaklığın giderilmesi kararı kesinleşmiş olsa dahi diğer paydaşlara zarar vermek amacıyla kurulan intifa haklarının kaldırılmasına karar verilmesi gerekir.

DAVA : Davacılar vekili tarafından, davalılar aleyhine 11.06.2000 gününde verilen dilekçe ile intifa hakkının kaldırılması istenmesi üzerine yapılan duruşma sonunda; davanın reddine dair verilen 12.10.2004 günlü hükmün Yargıtay' ca incelenmesi davacılar vekili tarafından istenilmekle süresinde olduğu anlaşıl原因 temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünöldü:

KARAR : Dava, intifa hakkının terkini istemine ilişkindir.

Davacılar, dava konusu 4 parselde 467/2400 ve 233/2400 payla malik olduklarını, davalı H'nin ise 1654/2400 pay sahibi olduğunu, davalının bu payı üzerine 04.05.2001 tarihinde eşi İ. lehine intifa hakkı tesisi ettirdiğini ve 11 gün sonra 15.05.2001 günü ortaklığın giderilmesi davası açtığını, taşınmazın büyük hissesi üzerinde intifa hakkı olması taşınmazın üçüncü kişiler tarafından satın alınma ihtimalini ortadan kaldıracağını ve taşınmazın değerini azaltacağını belirterek muvazaalı konulan intifa hakkının kaldırılmasını istemiştir.

Davalılar vekili, davacıların bu talebini ortaklığın giderilmesi davasında ileri sürmeleri gerektiğini, o davanın taşınmazın satışına karar verilmek suretiyle kesinleştiğini ve kesin hüküm oluştuğunu, davacıların satışı geciktirmek için bu davayı intifa hakkı tesisinden üç yıl sonra açtıklarını, iyi niyetli olmadıklarını, taşınmazın değerini de intifa hakkının değil, kaydında bulunan "askeri güvenlik bölgesi" şerhinin düşürdüğünü belirterek davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, ortaklığın giderilmesi davasında tarafların tüm iddia ve savunmaları irdelenmiş ve taşınmazın intifa hakkı ile yükümlü olarak satılarak ortaklığın giderilmesine karar verildiği ve kesinleştiği, bu nedenle yersiz açılan davanın reddine karar verilmiş, hükmü davacılar vekili temyize getirmiştir.

Dava, Medeni Kanun'un 2. maddesine aykırı olarak ve Borçlar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca danışıklı kurulan intifa hakkının terkini isteğine ilişkindir.

Türk Medeni Kanunu'nda müşterek mülkiyette paydaş olan kişiye, payı üzerinde intifa hakkı kurabileceği kabul edilmiştir. Ancak paydaşa bu hak verilirken, pay üzerinde intifa hakkı kurulmasının diğer paydaşların mülkiyet haklarına zarar vermemesi gerekir. Diğer taraftan,

intifa hakkı ile yüklü taşınmaz satımında o taşınmaz malın değerinin düşeceği de bir gerçektir. Uygulamada bazı paydaşların haklı ve geçerli bir nedeni bulunmadığı halde diğer paydaşları zarara uğratmak ve onları külfet altına sokmak için payları üzerinde intifa hakkı tesis ettikleri sıkça görülmektedir. Böyle durumlarda, menfaati bulunan pay sahibi malikler taşınmazın satışı gerçekleşene kadar MK'nun 688 vd. maddesine hakim müdahalesini isteyebilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesi ile getirilen kural gereği herkes haklarını kullanırken dürüstlük kuralına uymak zorundadır. İntifa hakkı ile bir kısım payın yükümlü kılınmasının, çoğu kez taşınmazın satışında talepleri azaltmak ve düşük bir bedel karşılığı taşınmazın tamamının ele geçirilmesini sağlamak amacıyla yönelik yapıldığına da rastlanılmaktadır. Somut olayda da davalı H'nin 04.05.2001 tarihinde eşi diğer davalı 1. lehine intifa hakkı tesis ettikten hemen sonra 15.05.2001 tarihinde ortaklığın giderilmesi davası açmış olması ve satış kararı alması, işlem tarihlerinin birbirine yakınlığı, evrak arasına getirilen dava ve değere itiraz dosyalarının içeriği ve diğer tüm deliller değerlendirildiğinde intifa hakkının tesis edene ne gibi hukuki menfaat sağladığı anlaşılammış olup diğer paydaşları zarara uğrattığı ve davalı H'nin Medeni Kanun'un 2. maddesine hakkını kötüye kullandığının kabulü ile muvazaalı tesis edildiği anlaşılan intifa hakkının kaldırılmasına karar vermek gerekir iken yazılı gerekçelerle davanın reddi doğru görülmemiştir.

SONUÇ : Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün BOZULMASINA, istek halinde temyiz harcının yatırana iadesine, 13.10.2005 tarihinde oybirliği ile karar verildi.
