

İntifa Hakkı Sahibi Kiracıyı Tahliye Edebilir mi? (TMK 738 ve Uygulaması)

İntifa Hakkı Sahibi Kiracıyı Tahliye Edebilir mi?

İntifa hakkı, bir başkasına ait taşınmaz mal üzerinde, onu kullanma ve gelirlerinden yararlanma hakkı veren sınırlı bir ayni haktır (TMK m. 737). Peki, intifa hakkı sahibi, taşınmaz üzerinde kiracı varsa, onu tahliye edebilir mi? Bu sorunun cevabı, intifa hakkının kuruluş zamanına ve kira sözleşmesinin niteliğine göre değişir.

İntifa Hakkının Kuruluşundan Önce Başlayan Kira

Eğer kira sözleşmesi, intifa hakkının kuruluşundan önce yapılmışsa, intifa hakkı sahibi kiracının mevcut kira sözleşmesine uymak zorundadır (TMK m. 738/1). Bu durumda intifa hakkı sahibi, kira süresi bitene kadar kiracının tahliyesini isteyemez. Ancak, kira süresi dolduğunda, intifa hakkı sahibi yeni bir kira sözleşmesi yapmak zorunda değildir ve kiracının tahliyesini isteyebilir.

İntifa Hakkının Kuruluşundan Sonra Başlayan Kira

İntifa hakkının kuruluşundan sonra taşınmaz mal, intifa hakkı sahibi tarafından kiraya verilmişse, intifa hakkı sahibi, kira sözleşmesinin bitiminde veya şartlarına uyulmaması halinde kiracının tahliyesini isteyebilir. Bu durumda, intifa hakkı sahibi, genel kira hükümlerine göre hareket eder.

Yargıtay Kararları

Yargıtay, bu konuda çeşitli kararlar vermiştir. Örneğin, bir kararında, intifa hakkının kuruluşundan önce başlayan kira sözleşmesinin, intifa hakkı sahibini bağladığını ve intifa hakkı sahibinin, kira süresi bitene kadar kiracının tahliyesini isteyemeyeceğini belirtmiştir. Başka bir kararında ise, intifa hakkının kuruluşundan sonra başlayan kira sözleşmesinde, intifa hakkı sahibinin genel kira hükümlerine göre hareket edebileceğini ve kiracının tahliyesini isteyebileceğini hükme bağlamıştır.

TMK 738 ve Uygulaması

TMK m. 738, intifa hakkının kuruluşundan önce başlayan kira sözleşmelerinin, intifa hakkı sahibini bağladığını açıkça belirtmektedir. Bu madde, intifa hakkı sahibinin, mevcut kira sözleşmesine saygı göstermesi gerektiğini ve kira süresi bitene kadar kiracının tahliyesini isteyemeyeceğini düzenlemektedir.

- Önemli Not:** Her somut olayın kendine özgü hukuki dinamikleri olabilir. Bu nedenle, bir avukata danışmadan hukuki bir işlem yapmamanız önerilir.

Örnek Dilekçe Taslağı

Tahliye Davası Dilekçe Örneği

..... Sulh Hukuk Mahkemesi'ne

Davacı: (İntifa Hakkı Sahibi Adı Soyadı ve Adresi)

Davalı: (Kiracı Adı Soyadı ve Adresi)

Konu: Tahliye davasıdır.

Açıklamalar:

Davalı, ... adresinde bulunan taşınmazımda kiracı olarak bulunmaktadır. Bu taşınmaz üzerinde ... tarihinden beri intifa hakkım bulunmaktadır. Davalı ile aramdaki kira sözleşmesi ... tarihinde sona ermiştir. Kira sözleşmesinin sona ermesine rağmen davalı, taşınmazı tahliye etmemektedir. Bu nedenle, davalının taşınmazdan tahliyesine karar verilmesini talep ediyorum.

Sonuç ve İstem:

Yukarıda arz ve izah edilen nedenlerle, davalının taşınmazdan tahliyesine karar verilmesini saygılarımla arz ve talep ederim.

(Tarih ve İmza)