

## OTURMA HAKKININ KAPSAMI

### *The Scope of Right of Habitation*

Ayşegül DÖRTTEPE OKUTAN\*

#### ÖZ

Oturma hakkının sahibine sağladığı yetkiler, hakkın kapsamı dahilinde kullanılır. Türk Medeni Kanunu'nun 824/I. maddesi uyarınca oturma hakkının kapsamı, genel olarak hak sahibinin kişisel ihtiyaçları doğrultusunda belirlenir. Hak sahibinin kişisel ihtiyaçları ise oturma hakkı tesis edildikten sonra değişebilir. Bu nedenle başlangıçtaki kişisel ihtiyaçların sonradan değişikliğe uğraması, oturma hakkının kapsamına da etki eder. Ayrıca hak sahibinin kişisel ihtiyaçları her zaman bir sınırlamaya tabi olmaksızın oturma hakkının kapsamını belirlemez; zira taraflarca ya da kanunen getirilen sınırlamalar söz konusu olabilir. Oturma hakkı münhasıran kişiye bağlı bir haktır; hak bütünüyle ya da kullanım hakkı başkasına devredilemez. Bununla birlikte Türk Medeni Kanunu'nun 824/II. maddesi, aksine bir düzenleme olmadıkça hak sahibinin ailesi veya ev halkının hak sahibiyle birlikte oturmasına imkân tanımıştır. "Aile ve ev halkı" kavramlarının geniş veya dar yorumlanması sonucunda hak sahibiyle birlikte bu haktan faydalanan kişiler tespit edilerek oturma hakkı sayesinde verilen yetkinin kapsamı belirlenir. Hakkın tesis edildiği yerin fiziksel koşulları da hak sahibiyle birlikte oturabilecek olan kişileri sınırlandırır. Türk Medeni Kanunu'nun 824/III. maddesi uyarınca oturma hakkının binanın bir bölümü üzerinde tesis edilmesi halinde, hakkın kapsamına ortaklaşa kullanılan yerler de dahil edilmiş olur. Bu doğrultuda, oturma hakkının kapsamının belirlenmesinde, ortaklaşa alanların tespiti önem kazanır.

**Anahtar Kelimeler:** Oturma hakkı, kişisel irtifak, sınırlı ayni hak, devredilemeyen hak.

---

**Makalenin Geliş Tarihi:** 17.08.2021, **Makalenin Kabul Tarihi:** 27.10.2021.

\* Öğretim Görevlisi, Antalya Bilim Üniversitesi Adalet Meslek Yüksekokulu, e-posta: aysegul.okutan@antalya.edu.tr, ORCID: 0000-0001-5890-182X.

## ABSTRACT

The powers granted to the owner of the right of habitation are used within the scope of this right. As per to article 824/I of Turkish Civil Code, the scope of the right of habitation is generally determined in line with the personal needs of the right holder. The personal needs of the right holder may change after the establishment of the right of habitation. For this reason, changes in the initial personal needs also affect the scope of the right of habitation. In addition, the personal needs of the right holder do not always determine the scope of the right of habitation without any limitations as there may be restrictions imposed by the parties or by law. The right of habitation is an exclusively personal right; the right of habitation as a whole or only the right of use cannot be transferred to third parties. However, article 824/II of Turkish Civil Code allows family members or household to reside with the beneficiary unless otherwise agreed. By determining the content of the “family and household” concepts with a broad or narrow interpretation, the persons who benefit from this right with the right holder are determined and the scope of the authority given by the right of habitation is clarified. The physical conditions of the place where the right is established also limit the persons who can reside with the right holder. According to article 824/III of the Turkish Civil Code, if the right of habitation is established on a part of the building, it is understood that the scope of the right includes the places used jointly. In this direction, the determination of common areas gains importance in determining the scope of the right of habitation.

**Key Words:** Right of habitation, personal servitude, limited real right, untransferrable right.

## GİRİŞ

Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 823. ve İsviçre Medeni Kanunu'nun (İMK) 776. maddeleri uyarınca oturma hakkı, sahibine bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi vermektedir. Oturma hakkı sahibinin hakkın konusu üzerindeki yetkileri ise hakkın kapsamına göre belirlenir. Dolayısıyla hakkın kapsamının belirlenmesi, hakkın kullanım alanının bilinmesini sağlar.

Oturma hakkı kişiye bağlı nitelikte bir irtifak hakkıdır. Oturma hakkı sahibi, lehine tesis edilen bu hakkı bütünüyle ya da hakkın kullanımını

başkasına devredemez; ancak bu hakkı üçüncü kişilerle birlikte kullanabilir. Dolayısıyla oturma hakkı sahibinin bu hak dolayısıyla kendisine verilen oturma yetkisini kimlerle birlikte kullanacağı, oturma hakkının kapsamının tayini ile mümkün olur. Oturma hakkının tesisiyle birlikte hak sahibi, bir binanın tamamında ya da bir kısmında oturma yetkisine sahip olur. Yüklü taşınmazın mesken olarak kullanılacak kısmı haricinde, oturma hakkı sahibinin bu hak dolayısıyla taşınmazda kullanabileceği diğer alanlar da yine oturma hakkının kapsamı içerisinde yer alır.

Oturma hakkının kapsamının belirlenmesinde TMK m. 824 uyarınca genel olarak hak sahibinin kişisel ihtiyaçları dikkate alınmaktadır. Dolayısıyla çalışmamızda öncelikle oturma hakkı sahibinin kişisel ihtiyaçlarının belirlenmesi ve bunun sınırı ele alınmıştır. TMK m. 824/II uyarınca aksine bir sınırlama olmadıkça, oturma hakkı sahibi, hakkın konusu olan taşınmazda ailesi ve ev halkıyla birlikte oturabilir. Aile ve ev halkı kavramlarından ne anlaşılması gerektiği, bu kişilerin hak sahibiyle birlikte oturmasının hangi şartlarda gerçekleştiği, kişisel ihtiyaçlara göre oturma hakkının kapsamının esnekliği yine oturma hakkının kapsamının belirlenmesinde etkili olduğundan çalışmamızın devamında bu kavramlar ele alınarak çeşitli ihtimallere göre yorumlanmıştır. Son olarak TMK m. 824/III uyarınca oturma hakkı sahibinin hakkın tesis edildiği yerden başka, bu hak kapsamında ortaklaşa kullanıma özgülenen yerlerden de yararlanma yetkisi verildiğinden, bu hükmün uygulanabilmesinin şartları ile ortaklaşa alan kavramı içerisine giren bölümler irdelenmiştir.

## I. GENEL OLARAK OTURMA HAKKI

### A. Tanımı, Hukuki Niteliği ve Türleri

Oturma hakkı (*droit d'habitation*), TMK m. 823-825 arasında düzenlenmiştir. Oturma hakkı, sahibine, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi veren sınırlı bir ayni hak türüdür (TMK m. 823/I). Dolayısıyla oturma hakkı, taşınmaz ve kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler üzerinde kurulur<sup>1</sup>. Oturma hakkı ayrıca, taşınmaz gibi

<sup>1</sup> Akıntürk, T. ve Akipek J. G. ve Ateş, D. (2018). Eşya Hukuku (2. Baskı). İstanbul: 698; Ayan, M. (2017). Eşya Hukuku III (8. Baskı). Sınırlı Ayni Haklar. Ankara: 95; Pichonnaz, P. ve Foex, B. ve Piotet, D. (2016). Commentaire Romand, Code Civil II, Bale: 1925-1926; Ertaş, Ş. (2016). Eşya Hukuku (13.Baskı). İzmir: 515-516; Esener, T. (1968). Eşya Hukuku, Ankara: 171; Esener, T. ve Güven, K. (2017). Eşya Hukuku (7. Baskı). Ankara: 441-442; Güleç, H. G. (2020). Türk Medeni Kanunu Çerçevesinde Oturma Hakkı. Ankara: 44; Gürsoy, K. T. ve Eren, F. ve Erol, C. (1978). Türk Eşya Hukuku: Zilyedlik, Tapu

işlem gören tapu kütüğüne kayıtlı bağımsız ve sürekli üst hakkı üzerinde de tesis edilebilir<sup>2</sup>. Bunların haricinde, öğretilde<sup>3</sup>, taşınmaz üzerinde oturmaya elverişli bir bina bulunmuyorsa ancak binanın inşa edileceği kesin ise, o taşınmaz üzerinde oturma hakkı kurulabileceği de kabul edilmektedir. Oturma hakkının konusu ise üzerinde tesis edildiği bu taşınmazlardır<sup>4</sup>.

Oturma hakkı sahibi, bu hakkını başkasına devredemez ve hak, onun ölümünden sonra mirasçılara geçmez (TMK m. 823/II). Oturma hakkının devredilemeyen ve mirasçılara geçemeyen bir irtifak hakkı olması, lehine kurulduğu kişiyle var olmasını sağlar<sup>5</sup>. Dolayısıyla oturma hakkı, kişiye bağlı irtifak hakkı niteliğindedir<sup>6</sup>. Oturma hakkı, genel itibarıyla intifa hakkına

---

Sicili, Sınırlı Ayni Haklar. Ankara: 941; **Köprülü, B. ve Kaneti, S.** (1982-1983). Sınırlı Ayni Haklar (2. Baskı) İstanbul: 152; **Oğuzman, M. K. ve Seliçi, Ö. ve Oktay-Özdemir, S.** (2020) Eşya Hukuku (22. Baskı). İstanbul: 988; **Piotet, D.** (2012). Les Droits Réel Limités en Général, Les Servitudes et les Charges Foncières, Traité de Droit Privé Suisse (2. Baskı). Tome 2, Volume 5, Bale, Helbing Lichtenhahn: 203; **Sirmen, L.** (2020). Eşya Hukuku (8. Baskı). Ankara: 604. **Ünal, M.** (2021). Sınırlı Ayni Haklar. Ankara: 378; Oturma hakkı, intifa hakkında olduğu gibi paylı mülkiyet konusu paylar üzerinde tesis edilmez: **Ayan, 2017: 96; Akipek ve Akıntürk ve Ateş, 2018: 698; Esener ve Güven, 2017: 442; Gürsoy ve Eren ve Cansel, 1978: 944.** Oturma hakkı mesken ihtiyacını gidermek için kurulduğundan iş hanlarında yer alan bürolar ya da fabrikalar üzerinde kurulamayacağı yönünde bkz. **Tekinay, S. S.** (1994). Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar (Eşya Hukuku II/3). İstanbul: 55. Benzer şekilde oturma hakkının mağaza, büro, tarla, bahçe, garaj gibi taşınmazlar üzerinde kurulamayacağına ilişkin olarak bkz. **Engin, S.** (2003). Oturma (Sükna) Hakkı, Mülkiyet Dergisi: 5. Taşınmaz eşya kavramının kapsamı dahilinde, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hakların taşınmaz sayıldığı ve ayrıca yapıdaki bağımsız bölümler üzerinde kat mülkiyeti kurulmasına imkân verildiği, dolayısıyla taşınmaz eşyanın aynı hakka konu olabileceği yönünde bkz. **Hatemi, H.** (2020). Eşya Hukuku, İstanbul: 2-3.

<sup>2</sup> **Akipek ve Akıntürk ve Ateş, 2018: 698; Ayan, 2017: 95; Ertaş, 2016: 516; Eser, 1968: 171; Esener ve Güven, 2017: 441-442; Gökalp, Ö. T.** (2012). Türk Hukukunda Oturma Hakkı. EJOVC, C. II, S. 2, s. 178; **Gürsoy ve Eren ve Cansel, 1978: 945; Köprülü ve Kaneti, 1982-1983: 152; Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir, 2020: 988; Piotet, 2012: 203; Ünal, 2021: 378.**

<sup>3</sup> **Esener ve Güven, 2017: 441-442; Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir, 2020: 988.** Aksi görüş için bkz. **Güleç, 2020: 45.**

<sup>4</sup> **Aybay, A. ve Hatemi, H.** (2012). Eşya Hukuku. İstanbul: 267; **Esener, 1968: 171; Feyzioğlu, F.N. ve Doğanay, Ü. ve Aybay, A.** (1968). Eşya Hukuku Dersleri. İstanbul: 201.

<sup>5</sup> **Sirmen, 2020: 605.** Kişiye sıkı sıkıya bağlı bir hak olması nedeniyle tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilemez: **Ünal, 2021: 379.**

<sup>6</sup> **Akipek, J.** (1974). Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), Üçüncü Kitap Mahdut Ayni Haklar. Ankara: 116; **Antalya, O. G. ve Topuz, M.** (2019). Eşya Hukuku. Cilt:IV/1. Ankara: 115; **Ayan, 2017: 94; Ayiter, N.** (1977). Eşya Hukuku. Ankara: 165; **Güleç, 2020: 38; Hatemi, H. ve Serozan, R. ve Arpacı A.** (1991). Eşya Hukuku. İstanbul: 703; **Köprülü ve Kaneti, 1982-1983: 152; Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir, 2020: 987; Serozan, R.** (2014). Eşya Hukuku I. Genişletilmiş 3. Bası, İstanbul: 47-49; **Ünal, 2021: 374.**

benzer<sup>7</sup>. Bu benzerlik dolayısıyla, aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır (TMK m. 823/III). Ancak oturma hakkı, birtakım önemli özellikleri bakımından intifa hakkından ayrılır. Şöyle ki, oturma hakkı, tesis edildiği yüklü taşınmazdan sınırlı bir kullanma hakkı sağlar<sup>8</sup>. Zira oturma hakkı kapsamında yüklü taşınmaz yalnızca mesken amacıyla kullanılır<sup>9</sup>. İntifa hakkı sahibi ise yüklü taşınmazdan tam olarak yararlanma yetkisine sahiptir<sup>10</sup>. İntifa hakkının kullanımı devredilebilirken<sup>11</sup> oturma hakkının kullanımı devredilemez<sup>12</sup>. Diğer bir deyişle, oturma hakkı münhasıran kişiye bağlı bir hak<sup>13</sup>.

<sup>7</sup> Akipek, 1974: 116; Gürsoy ve Eren ve Cansel, 1978: 941; Hatemi ve Serozan ve Arpacı, 1991: 703; Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir, 2020: 987; Piotet, 2012: 203; Steinauer, P. H. (2012). Les Droits Réels, Tome III. Bern: 103. Ünal, 2021: 374. Oturma hakkının daraltılmış intifa hakkı gibi olduğu yönünde bkz. Ertaş, 2016: 515. Ayrıca oturma hakkının intifa hakkının bir türü olduğu da belirtilmiştir: Ayiter, 1977: 165; Tekinay, 1994: 54. Nitekim Roma Hukukunda oturma hakkı (*habitatıo*), Klasik Hukuk metinleri uyarınca *usus* çerçevesinde bir kullanım biçimi, bu doğrultuda verilen bir yetki olarak görülmüştür: Kayak, S. (2019). Roma Hukukunda Oturma Hakkı. İÜHFD, C. X, S. 1, s. 249. Klasik hukukçuların oturma hakkına ilişkin bu tartışma ve belirlemelerinin aksine oturma hakkı, *Iustinianus* tarafından ayrı bir şahsi irtifak hakkı olarak kabul edilmiştir: Erdoğan, B. (2020). Roma Eşya Hukuku. İstanbul: 115.

<sup>8</sup> Akipek, 1974: 116; Cansel, E. ve İnan, A.N. (1964). Aynı Hak Kavramı, Taksimi ve Eşya Hukukunun Konusu. AÜHFD, C.21, S.1, s. 358; Güleç, 2020: 35 vd.; Steinauer, 2012: 103.

<sup>9</sup> Esener ve Güven, 2017: 442; Gürsoy ve Eren ve Cansel, 1978: 942; Köprülü ve Kaneti, 1982-1983: 153; Sayman, F. H. ve Elbir, H. K. (1963). Türk Eşya Hukuku Dersleri. İstanbul: 494; Tekinay, 1994: 54. Yalnızca mesken olarak kullanılması kararlaştırılan bir taşınmazla ilgili intifa değil, oturma hakkının tesis edilebileceği, zira oturma hakkının intifa hakkından daha dar bir kapsama sahip olduğu yönünde Yargıtay tarafından verilen bir kararın ilgili kısmı şu şekildedir: “Anlaşmadan, hakkın davacı tarafından şahsen kullanılması gerektiği de anlaşılmaktadır. O halde, “davalıya ait taşınmazdan yararlanmaya” ilişkin sözleşmede yer alan bu kayıtlar ve taşınmazın “işyeri” olarak değil, mesken olarak kullanılması gerektiği yönündeki karar karşısında, davacıya, intifadan daha dar kapsam ve içerikte olan “oturma (sükna) hakkı” (TMK. m. 823) tanınmasına hukuki bir engel bulunmamaktadır. İntifa hakkı tesisine ilişkin talep, bundan daha dar kapsamda hak ve yetkiler tanıyan “oturma hakkı” tesisini de içerir. Başka bir ifade ile, hakim, talep sonucundan daha azına karar verebilir. (HMK. m. 26) Davacının talebinin “oturma hakkını” içerdiği kabul edilerek bu hususun tapu siciline tesciline karar verilmesi gerekirken, bu yönün nazara alınmaması doğru bulunmamıştır.” (Y. 2.HD, E. 2015/626, K. 2015/12665, T. 15.06.2015. www.sinerjimevzuat.com.tr).

<sup>10</sup> Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir, 2020: 987; Sayman ve Elbir, 1963: 493.

<sup>11</sup> Özen, B. (2018). Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı. İstanbul: 295.

<sup>12</sup> Aybay ve Hatemi, 2012: 268; Ayiter, 1977: 165; Esener ve Güven, 2017: 441; Cansel ve İnan, 1964: 358; Güleç, 2020: 38 vd.; Gürsoy ve Eren ve Cansel, 1978: 942; Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir, 2020: 987; Steinauer, 2012: 103; Tekinay, 1994: 54; Ünal, 2021: 375.

<sup>13</sup> Esener ve Güven, 2017: 441; Steinauer, 2012: 103.

Oturma hakkı üç şekilde meydana gelebilir. Öncelikle oturma hakkı, bir binanın tamamında ya da bağımsız olarak kullanılabilen belirli bir bölümünde münhasıran hak sahibi lehine kurulabilir<sup>14</sup>. İkinci olarak oturma hakkı, yüklü taşınmaz malikiyle birlikte oturulacak şekilde evin bütününde ya da bir bölümünde tesis edilebilir<sup>15</sup>. Son olarak, oturma hakkı, binanın bir bölümünde bağımsız, ortak alanlarda ise yüklü taşınmaz malikiyle ya da diğer kişilerle ortak kullanıma sahip olacak şekilde tescil edilebilir<sup>16</sup>.

## B. Oturma Hakkı İlişkisinin Tarafları

Oturma hakkı ilişkisinin tarafları yüklü taşınmaz maliki ve oturma hakkı sahibidir<sup>17</sup>. Yüklü taşınmaz maliki, üzerinde oturma hakkı tesis edilen binanın, kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümün veya tapu kütüğünde kayıtlı üst hakkının sahibidir. Yüklü taşınmazın maliki (tapu kütüğüne kayıtlı bağımsız ve sürekli üst hakkı açısından hak sahibi) değiştiğinde, oturma hakkı ilişkisinin taraflarında da değişiklik olur<sup>18</sup>.

<sup>14</sup> **Ayan**, 2017: 96; **Commantaire Romand**, 2016: 1919; **Esener ve Güven**, 2017: 442; **Köprülü ve Kaneti**, 1982-1983: 153; **Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir**, 2020: 988 vd.; **Steinauer**, 2012: 105. Bu şekilde tesis edilen oturma hakkı, “bağımsız oturma hakkı” olarak da adlandırılmaktadır: **Akıpek**, 1974: 117; **Akıpek ve Akıntürk ve Ateş**, 2018: 697; **Güleç** 2020: 49; **Gürsoy ve Eren ve Cansel**, 1978: 943.

<sup>15</sup> **Commantaire Romand**, 2016: 1919-1920; **Esener ve Güven**, 2017: 442; **Köprülü ve Kaneti**, 1982-1983: 153; **Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir**, 2020: 988-989; **Steinauer**, 2012: 105. Bu şekilde tesis edilen oturma hakkı, “ortak (müşterek) oturma hakkı” olarak da adlandırılmaktadır: **Akıpek**, 1974: 117; **Akıpek ve Akıntürk ve Ateş**, 2018: 697; **Güleç**, 2020: 50; **Gürsoy ve Eren ve Cansel**, 1978: 943. Bu durumda oturma hakkı sahibi, binanın ancak belirli bir yerinde bağımsız kullanma hakkına sahipken, mutfak, banyo, koridor gibi yerleri diğer kişilerle birlikte kullanma yetkisine sahiptir: **Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir**, 2020: 989; **Sayman ve Elbir**, 1963: 494.

<sup>16</sup> **Commantaire Romand**, 2016: 1919-1920; **Köprülü ve Kaneti**, 1982-1983: 153; **Steinauer**, 2012: 105. Bu şekilde tesis edilen oturma hakkı, “karışık oturma hakkı” olarak da adlandırılmaktadır: **Akıpek**, 1974: 117; **Akıpek ve Akıntürk ve Ateş**, 2018: 697; **Güleç**, 2020: 50. Ayrıca “bağımsız ve birlikte oturma hakkı” olarak da anılmaktadır: **Gürsoy ve Eren ve Cansel**, 1978: 943.

<sup>17</sup> Yüklü taşınmaz maliki kendisi lehine de oturma hakkı tesis edebilir: **Akıpek ve Akıntürk ve Ateş**, 2018: 696. Böylece örneğin taşınmazın maliki baba binada yer alan bir oda üzerinde kendisi lehine oturma hakkı tesis ettikten sonra taşınmazı oğluna devredebilir: **Gürsoy ve Eren ve Cansel**, 1978: 942.

<sup>18</sup> Bir sınırlı ayni hakkın tesis edildiği eşya üzerindeki mülkiyet sona ererse veya söz konusu eşya devredilirse, sınırlı ayni hak eşya üzerindeki varlığını devam ettirir. Zira sınırlı ayni hak tesis edildikten sonra artık mülkiyet hakkından bağımsızlaşır. Bunun bir sonucu olarak da taşınmazın sonraki hak sahipleriyle sınırlı ayni hak sahibinin ilişkisi kanunen sınırlı çizilmiş bir ilişki olur: **Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir**, 2020: 885. Oturma hakkı

Yüklü taşınmaz maliki, gerçek kişi veya tüzel kişi olabilir. Oturma hakkı sahibi ise yalnızca gerçek kişilerden oluşur<sup>19</sup>. Bir başka anlatımla, oturma hakkı tüzel kişiler lehine tesis edilemez<sup>20</sup>. Zira oturma hakkı kişiye sıkı suretle bağlı bir haktır ve hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla tesis edilir<sup>21</sup>. Ayrıca oturma hakkı bir başkasına geçemediğinden, hak sahibi, hakkın kuruluşundan sona ermesine kadar aynı kişidir. Bu sebeple, oturma hakkı ilişkisinin, lehine irtifak hakkı kurulan kişi tarafında, hak devam ederken bir değişiklik olmaz. Ancak oturma hakkının tesis edildiği taşınmazda, hak sahibiyle birlikte oturan ve dolayısıyla bu haktan yararlanan başkaca kişiler olabilir. Zira kanunda açıkça belirtildiği üzere, oturma hakkı, sahibinin şahsına özgü olduğu açıkça belirtilmediği sürece, hak sahibi ailesi ya da ev halkıyla birlikte binada veya onun bir bölümünde oturabilir (TMK m. 824/II). Bunun bir sonucu olarak oturma hakkı sahibinden başka kişiler de bu haktan faydalanabilir. Ancak oturma hakkı sahibi, yüklü taşınmazda kullanmadığı kısımları bir başkasına kiraya veremez<sup>22</sup>.

---

aynı hak niteliğinde olduğundan taşınmaz maliki, taşınmazını satarsa, oturma hakkı sahibi bu hakkını yeni malike karşı ileri sürebilir: **Cansel ve İnan**, 1964: 352. Böylece yalnızca oturma hakkı ilişkisinin taraflarında değişiklik olur.

- <sup>19</sup> **Antalya ve Topuz**, 2019: 115. **Commantaire Romand**, 2016: 1924; **Köprülü ve Kaneti**, 1982-1983: 153; **Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir**, 2020: 988; **Piotet**, 2012: 204; **Sirmen**, 2020: 605; **Ünal**, 2021: 377. Bir kişi hem taşınmaz maliki hem de sınırlı ayni hak sahibi olabilir. Eşyaya bağlı irtifaklar açısından TMK m. 782'de yer alan bu kural, oturma hakkı açısından da geçerlidir. Dolayısıyla taşınmaz maliki, kendi lehine oturma hakkı tesis edebilir: **Nomer, H. N. ve Ergüne, M. S.** (2019). Eşya Hukuku. 7. Bası, İstanbul: 309.
- <sup>20</sup> **Köprülü ve Kaneti**, 1982-1983: 153; **Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir**, 2020: 988; **Ünal**, 2021: 377. TMK m. 58 uyarınca tüzel kişilerin ikametgâh ihtiyacını karşılamak amacıyla tüzel kişiler lehine oturma hakkı tesis edilebileceği yönünde bkz. **Ertaş**, 2016: 515. Benzer şekilde oturma hakkının tüzel kişiler lehine tesis edilebileceği görüşü için bkz. **Esener ve Güven**, 2017: 440. Ticari faaliyet yürütmeyen ya da taşınmazı ticari amaçla kullanmayı hedeflemeyen tüzel kişilik lehine oturma hakkı tesis edilebileceği yönündeki görüş için bkz. **Güleç**, 2020: 37.
- <sup>21</sup> **Köprülü ve Kaneti**, 1982-1983: 153; **Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir**, 2020: 987 vd.; **Sirmen**, 2020: 605.
- <sup>22</sup> **Sirmen**, 2020: 605. Yüklü taşınmaz maliki tarafından oturma hakkı sahibine, hakkın tesis edildiği taşınmazın kiraya verilebileceği yönünde izin verilmiş olabilir. Bu halde verilen izin, taraflar arasında nispi etkiye sahip olur. Bunun bir sonucu olarak, yüklü taşınmazın başka bir kişiye devredilmesi halinde, oturma hakkı sahibi bu hakkını yeni malike karşı ileri süremez: **Bertan, S.** (1976). Ayni Haklar, Medeni Kanunun 618-764'üncü Maddelerinin Şerhi (Cilt 2). Ankara: 1523.

### C. Oturma Hakkının Kazanılması ve Sona Ermesi

Oturma hakkının kazanılması ve sona ermesi intifa hakkına ilişkin hükümlere tabidir<sup>23</sup>. Zira kanunda oturma hakkının kazanılması ve sona ermesine dair ayrıca bir hüküm bulunmamaktadır ve kanunda aksine bir hüküm bulunmadığı sürece intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır (TMK m. 823/III). Bu bağlamda, oturma hakkı, tapu kütüğüne tescil ile kurulur (TMK m. 795/I)<sup>24</sup>. Bunun yanı sıra, ölüme bağlı tasarruf sonucunda da kurulabilir<sup>25</sup>. Oturma hakkı, esas sözleşmenin veya miras sözleşmesinin icrası amacıyla verilen mahkeme kararı, kazandırıcı zamanaşımı gibi hallerde istisnai olarak kanun gereği kazanılabilir<sup>26</sup>. Ayrıca evlilik birliği içerisinde eşlerden birinin ölümü üzerine, şartların oluşması halinde, eşlerin birlikte oturdukları konut mevcutsa, mahkeme tarafından sağ kalan eş lehine bu taşınmaz üzerinde oturma hakkı tesis edilebilir (TMK m. 652/II ve ayrıca edinilmiş mallara katılma rejimi açısından TMK m. 240)<sup>27</sup>.

Oturma hakkının sona ermesi, intifa hakkını sona erdiren sebeplere tabidir<sup>28</sup>. Bu kapsamda, oturma hakkı konusunun yanı sıra üzerinde tesis edildiği taşınmazın tamamen yok olması, tescilin terkini, oturma hakkı süresinin ortadan kalkması, sürenin dolması, hak sahibinin vazgeçmesi ya da ölümü gibi hallerde oturma hakkı sona erebilir (TMK m. 796).

## II. OTURMA HAKKININ KAPSAMI

### A. Genel Olarak

Oturma hakkının kapsamı, TMK m. 824 ve İMK m. 777'de düzenlenmiştir. Oturma hakkının kapsamına ilişkin her iki ülke kanunundaki

<sup>23</sup> **Aybay ve Hatemi**, 2012: 267; **Engin**, 2003: 5; **Esener**, 1968: 172; **Esener ve Güven**, 2017: 443; **Feyzioğlu ve Doğanay ve Aybay**, 1968: 201; **Güleç**, 2020: 59; **Gürsoy ve Eren ve Cansel**, 1978: 942; **Köprülü ve Kaneti**, 1982-1983: 154; **Mooser, M.** (1996). La Fin du Droit d'Habitation (1996). Revue Suisse du Notariat et du Registre Foncier, 77: 346; **Sirmen**, 2020: 605; **Steinauer**, 2012: 105; **Tekinay**, 1994: 56.

<sup>24</sup> Oturma hakkının bir irtifak hakkı olmasından bahisle kurulması ve tescili için resmi şekle uyulması gereklidir. Konuya ilişkin Yargıtay 14. HD, E. 1560, K. 1734, T. 25.03.1976 tarihli kararı için bkz. **Karahasan, M. R. ve Özmen, İ.** (1988). Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku. Cilt II, Ankara: 2059.

<sup>25</sup> **Ayan**, 2017: 96; **Esener**, 1968: 172; **Sayman ve Elbir**, 1963: 493.

<sup>26</sup> **Ayan**, 2017: 96; **Güleç**, 2020: 73; **Steinauer**, 2012: 105.

<sup>27</sup> **Başpınar, V.** (2003). Türk Medeni Kanunu ile Aile Hukukunda Yapılan Bazı Değişiklikler ve Bu Konuda Bazı Önerilerimiz. AÜHFD, C. 52, S. 3, s. 94; **Güleç**, 2020: 81 vd.; **Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir**, 2020: 989.

<sup>28</sup> **Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir**, 2020: 989; **Steinauer**, 2012: 106.



düzenlemeler birbirine benzerdir. Oturma hakkının kapsamı genel olarak hak sahibinin kişisel ihtiyaçları doğrultusunda belirlenir (TMK m. 824/I). Dolayısıyla öncelikle hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarının nasıl belirleneceği ve bu ihtiyaçların değişmesi halinde oturma hakkının kapsamının akıbeti belirlenmelidir.

Oturma hakkı sahibi, hakkın tesis edildiği bina veya onun bir bölümünde ailesiyle ya da ev halkıyla birlikte oturabilir; meğerki hakkın şahsına özgü olduğu açıkça belirtilsin (TMK m. 824/II). Bu noktada, oturma hakkının, sahibinin şahsına özgülenmesi işleminin geçerli olması için aranan şartlar ile hak sahibiyle birlikte oturanların kimler olabileceğinin belirlenmesi önem arz eder.

Lehine oturma hakkı tesis edilen kişi, yüklü taşınmazdan ve aynı zamanda ortaklaşa kullanmaya özgülenen yerlerden faydalanma hakkına sahiptir (TMK m. 824/III). Bu nedenle, ortaklaşa alanların tespiti ve hak sahibinin bu yerleri kullanımının sınırının da belirlenmesi, oturma hakkının kapsamının tayininde göz önüne alınmalıdır.

## **B. Oturma Hakkının Kapsamının Hak Sahibinin Kişisel İhtiyaçlarına Göre Belirlenmesi**

### **1. Kişisel İhtiyaçların Kapsamı ve Sınırı**

TMK m. 824/I uyarınca oturma hakkının kapsamı genel olarak hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarına göre belirlenir. Görüldüğü üzere, oturma hakkı sahibinin kişisel ihtiyaçları, hakkın kapsamını belirlerken ön planda tutulmuştur. Oysa eşyaya bağlı irtifaklara ilişkin olarak, yararlanan taşınmaz malikinin ihtiyaçlarında meydana gelen değişikliklerin, yüklü taşınmazın irtifaktan doğan yükünü arttıramayacağı düzenlenmiştir (TMK m. 788). Dolayısıyla kanun koyucu, oturma hakkının kapsamını belirlerken eşyaya bağlı irtifaklar açısından genel olarak benimsenen kuraldan farklı olarak hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarına öncelik tanımaktadır<sup>29</sup>.

Oturma hakkı sahibinin kişisel ihtiyaçlarına önem verilmesinin bir sonucu olarak hak sahibi, oturma hakkını kullandığı alan içerisinde serbestçe düzenini kurabilir. Bu nedenle yüklü taşınmaz maliki, oturma hakkı sahibinin yaşam şekline karışmaz. Dolayısıyla binayı veya bina tesisatını etkilemediği sürece, oturma hakkı sahibi binayı serbestçe düzenleyebilir. Oturma hakkının

<sup>29</sup> *Commentaire Romand*, 2016: 1930.

kapsamını etkileyen kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla hak sahibi, hakkın tesis edildiği taşınmazda uygun gördüğü şekilde yaşayabilir. Ancak oturma hakkı, hakkın konusu üzerinde ticari faaliyette bulunulmasına izin vermemektedir<sup>30</sup>. Bu bağlamda, oturma hakkı sahibi, yüklü taşınmazı bir şirket, ticari işletme ya da esnaf işletmesinin merkezi ya da faaliyetlerinin yürütüldüğü yer haline getiremez. Ne var ki, oturma hakkı sahibinin zorunlu hallerde geçici olarak, kısa süreliğine bu çeşit faaliyetini mesken olarak oturduğu yüklü taşınmazda gerçekleştirmesine imkân tanınabilir<sup>31</sup>. Ayrıca yüklü taşınmazda mesleki faaliyetin yürütülebileceği de öğretilerinde kabul edilmiştir<sup>32</sup>.

## 2. Oturma Hakkının Kapsamının Sınırlandırılması

Oturma hakkının kapsamının belirlenmesinde hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarının göz önüne alınacağına dair hüküm içeren TMK m. 824/I'e (İMK m. 777/I) genel olarak zorunlu bir kapsam atfetmenin doğru olmayacağı ifade edilmiştir<sup>33</sup>. Zira, oturma hakkının kapsamı, salt hak sahibinin tüm kişisel ihtiyaçları düşünülerek belirlenmez. Oturma hakkı sahibinin kişisel ihtiyaçları genel anlamda hakkın kapsamını belirlese de TMK m. 824 emredici niteliğe sahip olmadığından, sözleşmenin tarafları arasındaki belirli anlaşmalar hakkın kullanım ölçüsünü belirleyebilir<sup>34</sup>. Oturma hakkını kuran esas sözleşme içerisinde, belli koşullar altında, sözleşmenin tarafları olan hak sahibi ve yüklü taşınmaz malikinin hakları ve yükümlülükleri düzenlenebilir. Benzer şekilde oturma hakkının tesisine kaynaklık eden ölüme bağlı tasarruflarda, oturma hakkının ölçütleri belirlenmiş olabilir. Bu belgeler, oturma hakkının kapsamının tespitine ışık tutar. Oturma hakkının kapsamını belirleyen bu belgelerde haktan yararlanan kişinin yetkileri daraltılmış olabilir. Fakat bu çeşit kayıtların da sınırının belirlenmesi gerekir; zira oturma hakkından

<sup>30</sup> **Commantaire Romand**, 2016: 1930-1931.

<sup>31</sup> Örneğin salgın döneminde, sokağa çıkma yasağının bulunduğu günlerde bir terzinin makinesini geçici olarak kısa süreliğine eve getirerek bu süreçte elindeki mevcut işlerini yüklü taşınmazda yerine getirmesi oturma hakkının tesis edildiği yerin mesken niteliğine, hakkın kuruluş amacına ve kapsamına zarar vermeyebilir.

<sup>32</sup> **Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir**, 2020: 988. Oturma amacının ağır basması koşuluyla küçük çaplı işlerin oturma hakkının tesis edildiği taşınmaz içerisinde yapılması mümkündür: **Güleç**, 2020: 37.

<sup>33</sup> **Commantaire Romand**, 2016: 1931.

<sup>34</sup> **Commantaire Romand**, 2016: 1931; **Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir**, 2020: 990. Taraflar kişisel ihtiyaçların kapsamının daralması ya da genişlemesi nedeniyle oturma hakkının kapsamını değiştirmek üzere bir anlaşma yaptıklarında, bu anlaşmanın TMK m. 823 ile uyumlu olması gerekir.

yararlanan kişinin yaşamını sürdürme biçimine ilişkin kısıtlamalar yer almamalıdır<sup>35</sup>. Oturma hakkını kullanma ölçüsünü belirlerken kural olarak hak sahibinin o ana kadarki yaşam tarzını sürdürmesi dikkate alınır<sup>36</sup>.

Ayrıca kanun koyucu, TMK m. 824/II (İMK m. 777/II) ile bina veya onun bir bölümünde hak sahibiyle birlikte oturma hakkından faydalanacak kişilerin kısıtlanmasına imkân tanımıştır<sup>37</sup>. Bunun yanı sıra, oturma hakkı sahibi ile taşınmaz maliki veya kiracılar ya da diğer kat malikleri arasında komşuluk ilişkilerini düzenleyen bir yönetim planı yapılabilir<sup>38</sup>. Nitekim Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (KMK) 18/I. maddesinde ifade edilen, kat maliklerinin bağımsız bölümlerini, eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uyma, birbirini rahatsız etmeme, birbirinin hakkını çiğnememe ve yönetim planına uyma yükümlülükleri, aynı maddenin ikinci fıkrasında açıkça zikredildiği üzere oturma hakkı sahipleri açısından da uygulanır<sup>39</sup>. Hatta bu

<sup>35</sup> Aksi takdirde başta Anayasa'nın 17/I ve 20/I. maddelerinde yer alan haklar olmak üzere diğer Anayasal haklara aykırılık söz konusu olabilir. (Anayasa madde 12/1: "Herkes, kişiliğine bağlı, dokunulmaz, devredilmez, vazgeçilmez temel hak ve hürriyetlere sahiptir". Anayasa madde 20/1: "Herkes, özel hayatına ve aile hayatına saygı gösterilmesini isteme hakkına sahiptir. Özel hayatın ve aile hayatının gizliliğine dokunulamaz").

<sup>36</sup> **Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir**, 2020: 990.

<sup>37</sup> **Bertan**, 1976: 1524; **Commentaire Romand**, 2016: 1931.

<sup>38</sup> **Commentaire Romand**, 2016: 1931.

<sup>39</sup> Y. 18. HD., E. 2013/16329, K. 2014/71, 13.01.2014 tarihli kararda bu hükme dayanılarak yönetim planında yer alan yüksek katlı yerlerde kedi, köpek gibi evcil hayvanların beslenemeyeceğine yönelik kuralın uygulanması gerektiğine dikkat çekmiştir. Kararın ilgili kısmı şu şekildedir: "Davacı vekili dava dilekçesinde; davalının, yönetim planına aykırı olarak evinde köpek beslediğini, köpeğin site sakinlerinde huzursuzluk yarattığını ve çocukları korkuttuğunu beyanla davalının yönetim planına aykırı olarak site ve daire içerisinde beslemiş olduğu köpeğin girişinin engellenmesini ve yönetim planına uyulmasının sağlanmasını istemiş; mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Kat Mülkiyeti Yasasının 18. maddesi hükmü uyarınca kat malikleri bağımsız bölümlerini ve eklentileri ile ortak yerleri kullanırken doğruluk kurallarına uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlüdürler; kat maliklerinin borçlarına dair hükümler bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak yararlananlara da uygulanır. Dosyadaki bilgi ve belgelerden, kat mülkiyetli anataşınmazın tapu kütüğünde tescilli olan yönetim planının 45/e maddesinde "Kat malikleri kendi bağımsız bölüm ve eklentileri ile toplu yapı ortak alanlarında ve villa kullanım alanlarında tavuk, koyun, keçi vs. kümes ve ahır hayvanları besleyemezler. Yüksek katlı binalarda kedi, köpek gibi evcil hayvanlar beslenemez." hükmünün bulunduğu ve yönetim planının ilgili bu maddesi uyarınca köpek beslenmesinin yasaklanmış olduğu dikkate alınarak davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yerinde olmayan gerekçelerle davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir." (www.sinerjimevzuat.com.tr).

şekilde oturma hakkı sahibinin davranışlarının sonuçlarının telakki edilmesi mümkün olduğundan böyle bir sınırlamanın daha uygun olduğu belirtilmiştir. Ne var ki, kira ilişkisinde ya da kat mülkiyeti hukukunda olduğu gibi, taşınmazla ilgili yönetim planı, hak sahibinin din hakkı özgürlüğü veya misafirlere ilişkin kısıtlamaları içeremez<sup>40</sup>. Yönetim planında yazılmamış olsa dahi, oturma hakkı sahibinin KMK m. 18 uyarınca komşuları rahatsız etmeme, ortak alanları, eklentileri doğruluk kaidelerine uygun kullanma, komşuların hakkını çiğnememe borcu mevcuttur. Dolayısıyla, örneğin oturma hakkı sahibinin, kat mülkiyetli bir sitenin bahçesinde hemen her akşam gece geç saatlere kadar gürültü yaparak oturması, yönetim planında bu yönde bir yasaklama olmasa da Kat Mülkiyeti Kanunu'na aykırılık teşkil eder<sup>41</sup>.

Oturma hakkının kullanılmasına ilişkin getirilen sınırlamalar, yüklü taşınmaz maliki ile oturma hakkı sahibinin birlikte yaşadığı hallerde ya da oturma hakkının taşınmazın tamamını yani tüm binayı kapsaması halinde daha da fazla olabilir<sup>42</sup>.

---

<sup>40</sup> **Commentaire Romand** 2016: 1931. Bu şekilde bir kısıtlama, yasak konulması, hak sahibinin sözleşmenin kurulması anındaki ve gelecekteki hayat planına haksız bir müdahale teşkil edeceği yönünde bkz. **Güleç**, 2020: 93.

<sup>41</sup> Konuya örnek teşkil eden Y. 18. HD. E. 2008/11233, K. 2009/2477, 12.03.2009 tarihli kararının ilgili kısmı şu şekildedir: “*Dosyada toplanan bilgi ve belgeler, özellikle yargılama sırasında dinlenen tanık anlatımları birlikte değerlendirildiğinde davalıların kat mülkiyetli sitenin ortak bahçesinde yaz aylarında hemen her akşam toplanıp gürültü ve yüksek sesle birbirleriyle küfürlü konuşmalar yaptıkları, bu toplantıların zaman zaman gecenin geç saatlerine değin sürdüğü, bu durumun sitede oturanları rahatsız ettiği; ayrıca davalılardan ..... ve ..... 'nun bağımsız bölümünde barındırılan köpeğin de iriyarı görünümü ile özellikle sitedeki çocukları korkuttuğu ve dolayısıyla sitede oturanlara rahatsızlık verdiği anlaşılmaktadır. Saptanan bu durum karşısında davalıların dava konusu edilen bu eylem ve davranışlarının Kat Mülkiyeti Yasasının 18. maddesi kapsamında olduğu bunların önlenmesi konusunda yönetim planında bir hüküm bulunmasına yada kat malikleri kurulunca karar alınmasına gerek olmadığı gözetilerek; Mahkemece Kat Mülkiyeti Yasasının 33. maddesi hükmü uyarınca davalıların ortak yer olan bahçede sitede oturanları rahatsız edecek nitelikteki eylemlerinin önlenmesine, ayrıca dava konusu edilen köpeğin siteden uzaklaştırılmasına ve bunun için ilgili davalara belli ve uygun bir süre verilmesine hükmedilmesi gerekirken, mahkemece yönetim planında ortak bahçede toplanıp yemek yenilmesi ve içki içilmesini, ayrıca bağımsız bir bölümde veya site içinde köpek barındırılmasını yasaklayan bir hüküm olmadığı gibi bu yönde kat malikleri kurulunca alınmış bir karar da bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmüştür.*” (www.sinerjimevzuat.com.tr).

<sup>42</sup> **Commentaire Romand**, 2016: 1931.

### 3. Oturma Hakkının Esnekliği ve Bunun Hakkın Kapsamının Belirlenmesindeki Etkisi

TMK m. 824/I ve İMK m. 777/I, oturma hakkı sahiplerinin yalnızca baştaki kişisel ihtiyaçlarıyla ilgilenmemektedir. Zira oturma hakkı, tarafları uzun süre bağlayabilir<sup>43</sup>. Uzun süren bir irtifak ilişkisinde kişisel ihtiyaçların değişmesi olasıdır. Kişisel ihtiyaçların zaman içerisinde değişikliğe uğramasının oturma hakkının kapsamının, belirli sınırlar çerçevesinde, değişmesini sağlamalıdır. Aksi takdirde, oturma hakkının amacına ulaşılması engellenebilir ve hakkın sağladığı fayda kaybolabilir<sup>44</sup>.

Oturma hakkı sahibinin ihtiyaçlarındaki değişikliklere dikkat çekmek amacıyla doktrinde oturma hakkının esnekliğinden (elastikiyetinden) bahsedilmektedir. Bununla birlikte, bu esnekliğin kapsamının belirlenmesinde tartışmalar mevcuttur. Kural olarak, oturma hakkının esnekliği prensibi, hak sahibinin esas sözleşmeyi ihlal etmesine izin vermemelidir. Eğer örneğin oturma hakkı yalnızca hak sahibinin yararlanması amacıyla tesis edilmişse, bir başka anlatımla TMK m. 824/II uyarınca hak sahibinin başkalarıyla oturma hakkı kısıtlanmıyorsa, hak sahibinin eşi buraya taşınmaz. Bu bağlamda, oturma hakkının esnekliği ancak taraflar arasındaki sözleşmeye uygun olarak vücut bulabilir<sup>45</sup>. Aslında İMK m. 777/II ve TMK m. 824/II maddelerinde açıklanan kural kapsamında, öğretide<sup>46</sup> oturma hakkının esnekliği prensibinin kural olarak hak sahibine, aile yaşamının yeni bir parçası olabilecek kişilerle birlikte oturmasına izin verdiği kabul edilmektedir. Zira oturma hakkı tesis edildiğinde henüz evli olmayan hak sahibi sonradan evlenebilir ve çocuğu olabilir. Benzer şekilde oturma hakkı sahibi, hak tesis edildikten sonra bakıma muhtaç hale gelebilir, dolayısıyla bir bakıcıya ihtiyaç duyabilir. Bu şekilde hak sahibinin kişisel ihtiyaçları zaman içerisinde azalıp artabilir. Kişisel düzeydeki bu esneklik mutlak değildir ve dairenin başkaca kişiler tarafından kullanımına yol açmamalıdır<sup>47</sup>. Oturma hakkı sahibinin kendisi, olası üçüncü kişilerle birlikte yaşamaya devam etmelidir.

<sup>43</sup> **Commantaire Romand**, 2016: 1931.

<sup>44</sup> Oturma hakkı sahibinin şahsi ihtiyaçlarının hakkın kurulduğu zamanki haliyle kabul edilmesi ve hak sahibinin yalnızca kuruluş anındaki ihtiyaçlarının gözetilmesi, TMK m. 824/I'de yer alan hükmün temel amacına aykırılık teşkil edeceği yönünde bkz. **Bertan**, 1976: 1524-1525.

<sup>45</sup> **Commantaire Romand**, 2016: 1931.

<sup>46</sup> **Commantaire Romand**, 2016: 1931, dipn. 6'da belirtilen yazarlar. Konu hakkındaki görüşlerle ilgili olarak ayrıca bkz. **Güleç**, 2020: 89 vd.

<sup>47</sup> **Commantaire Romand**, 2016: 1932.

Doktrinde yer alan diğer görüş<sup>48</sup>, oturma hakkının mekânsal esnekliğine vurgu yapmaktadır. Bu görüş çerçevesinde, oturma hakkının kullanımına ilişkin mekânsal esneklik, yalnızca yüklü taşınmazın içinde değerlendirilir. Zira oturma hakkının kullanımı, başka bir taşınmazda olacak şekilde genişletilemez. Bundan dolayı, oturma hakkı sahibi, bu hakkını binadaki katın bir bölümünde kullanma hakkına sahipse, aksine bir anlaşma olmadıkça, ailesinin genişlemesi nedeniyle, hakkın devredilmesi veya apartmandaki başka bir yerde kullanılmak üzere genişletilmesi mümkün olmaz. Oturma hakkı, binanın tamamı üzerinde kurulmuşsa, hakkın mekânsal esnekliği konusu ise dikkate alınmaz. Nihayetinde eğer hak sahibi halihazırda taşınmazın (binanın) tamamını kullanabiliyorsa, hakkın etki alanını genişletmesi mümkün olmaz. Oturma hakkı, aksi kararlaştırılmadıkça, sahibine, yüklü taşınmaz malikinden inşaat yaparak hakkın kullanıldığı alanın hacminin genişletilmesini talep hakkı da vermez. Son olarak, oturma hakkının kullanılacağı alanın sözleşmeyle açıkça sınırlandırılmış olması halinde, sözleşmeye aykırı olarak mekânsal esneklik gerçekleştirilmesi talep edilemez<sup>49</sup>.

Bu belirtilenlerin yanı sıra olası mekânsal genişlemenin söz konusu olduğu haller de mevcut olabilir. Şöyle ki, oturma hakkı kapsamında hak sahibinin kullandığı yerlerin belirlenmesinde rol oynayan kişisel ihtiyaçların zamanla değişmesi ve hakkın kullanılacağı yerin belirlenmesinin sınırlandırıcı olarak değerlendirilmemesi halinde mekânsal esneklik özel olarak sağlanabilir. Bu halde, yüklü taşınmaz malikinin ihtiyaçlarıyla oturma hakkı sahibinin ihtiyaçları birbiriyle çatışabilir. Özellikle de esas sözleşmede bir kısıtlama olmadıkça, oturma hakkı, binanın her yerinde kullanılabilir. Bu nedenle sınırlı kapsamda olmak üzere oturma hakkının mekânsal esnekliği mevcuttur. Kişisel ihtiyaçlar nedeniyle oturma hakkının esnekliğinin sağlanması için TMK m. 824/I'in (İMK m. 777/I) içeriğinin fazlasıyla yeterli olduğu ifade edilmektedir<sup>50</sup>.

<sup>48</sup> **Commentaire Romand**, 2016: 1932, dipn. 8'de belirtilen yazarlar.

<sup>49</sup> **Commentaire Romand**, 2016: 1932. Oturma hakkının mekânsal kapsamına dair taraflarca herhangi bir anlaşma yapılmamışsa, ancak taşınmazda başkaca boş odalar mevcutsa, hak sahibi, kişisel ihtiyaçları doğrultusunda hakkın mekânsal kapsamının genişletilmesini talep edebileceği, ancak bu odalarda halihazırda kiracı mevcutsa TMK m. 788 uyarınca kira sözleşmelerinin feshinin talep edilemeyeceği görüşüne ilişkin açıklamalar ve eleştiriler için bkz. **Güleç**, 2020: 90 vd.

<sup>50</sup> **Commentaire Romand**, 2016: 1932.

Oturma hakkının esnekliği doğrultusunda kapsamın genişlemesi ya da daraltılması bir yana, taraflar her zaman sözleşmesel ilişkileri dahilindeki şartları değiştirip sözleşmeyi yeni ihtiyaçlarına göre değiştirebilirler. Bu durum, oturma hakkının uzun süreliğine tesis edilmesi nedeniyle meydana gelecek olumsuz sonuçları azaltır. Sözleşmede yapılan değişiklik, oturma hakkından yararlanan ve/veya hak sahibiyle birlikte oturan kişilerin, hak sahibi tarafından kullanılan yerin, kullanıma/yönetime ilişkin soruların, hakkın geçerli olacağı sürenin tespiti ve bunun gibi konuları etkileyebilir. Tarafların esas sözleşmede yapacakları değişiklikler, genel kural uyarınca, resmi şekle tabidir ve yükün ağırlaşması söz konusuysa, taşınmaz üzerindeki sonraki hak sahiplerinin onayı gerekir<sup>51</sup>.

### C. Oturma Hakkı Sahibiyle Birlikte Yaşayan Kişiler

#### 1. Genel Olarak

Oturma hakkı kişiye bağlı irtifak hakkı niteliğinde olduğundan devredilemez. Benzer şekilde, oturma hakkını kullanma hakkı da başka bir kişiye verilemez<sup>52</sup>. Fakat oturma hakkı sahibiyle birlikte bu haktan faydalanan kişiler mevcut olabilir. Aslında oturma hakkı birden çok kişi lehine de tesis edilebilir. Eğer birçok kişi oturma hakkı sahibi olarak tescil edilirse, bu kişilerin hepsinin haktan yararlanabileceğine şüphe yoktur. Ancak oturma hakkı yalnızca bir kişi lehine tesis edildiğinde kişiye bağlı nitelikteki bu irtifak hakkından başka kişilerin de faydalanıp faydalanamayacağı, TMK m. 824/II'de (İMK m. 777/II) yer alan kurala göre belirlenir.

Aksine bir kısıtlama olmadıkça, TMK m. 824/II, hak sahibine bina içerisinde ailesiyle ve ev halkıyla birlikte oturmasına imkân tanımaktadır. Eğer oturma hakkından yalnızca hak sahibinin yararlanması arzu ediliyorsa, hakkın, sahibinin şahsına özgü olduğu açıkça belirtilmelidir. Bu maddeden, oturma hakkı üzerinde tasarruf edilebileceği anlaşılmaktadır. Dolayısıyla TMK m. 824/II'nin emredici nitelikte olmadığı sonucuna varılabilir.

TMK m. 824/II, aksine bir anlaşma olmadıkça, hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarını ön planda tutmaktadır. Zira hak sahibinin, ailesiyle veya ev halkıyla birlikte aynı yerde yaşaması, oturması, aile bütünlüğünün sağlanması açısından da kişisel bir ihtiyaçtır. Bu nedenle, TMK m. 824/II'nin, birinci

<sup>51</sup> *Commentaire Romand*, 2016: 1933.

<sup>52</sup> Bu itibarla intifa hakkından da ayrılır: *Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir*, 2020:987-988.

fıkranın mantıksal bir sonucu olduğu sonucuna varılmaktadır. Bundan dolayı, özellikle oturma hakkı sahibiyle birlikte hakkın tesis edildiği taşınmazda oturan kişilerin tespiti, hakkın kapsamının belirlenmesinde değerlendirilmeye alınmalıdır<sup>53</sup>.

## **2. Türk Medeni Kanunu'nun 824/II. Maddesi (İMK m. 777/II) Uyarınca Getirilen Sınırlama**

TMK m. 824/II uyarınca oturma hakkı, ancak açık bir sınırlama olduğu takdirde kısıtlanabilir. Bu durum, kısıtlamanın doğrudan esas sözleşmede veya sonradan bunda yapılacak bir değişiklikte yer alması gerektiğine işaret eder<sup>54</sup>. Esas sözleşme içerisinde yer alan sınırlandırma, yüklü taşınmazda hak sahibiyle birlikte kimsenin oturmasına kadar gidebilir. Böyle bir durumda, oturma hakkı sahibi ile aralarında aile ya da evlilik bağı olan kişilerin bile hak sahibiyle birlikte oturmasına izin verilmez<sup>55</sup>.

## **3. Oturma Hakkının Tesis Edildiği Taşınmazda Hak Sahibiyle “Birlikte Oturma” Kavramı**

### **a. Oturma Hakkı Sahibi Açısından**

TMK m. 824/II, hakkın tesis edildiği bina veya onun bir bölümünde oturma hakkı sahibiyle ‘birlikte oturulması’ gerektiğine vurgu yapmaktadır. Dolayısıyla, aksine bir sınırlama olmadığı takdirde, hak sahibinin yüklü taşınmazda ailesi ve ev halkıyla birlikte oturmasında kanunen bir sakınca bulunmamaktadır. Esasen oturma hakkında her zaman hakkın, esas hak sahibiyle birlikte kullanıldığı yani bu kişilerin birlikte oturduğu varsayılır; aksi takdirde hakkın kullanılmasının devredilmezliği kuralı ihlal edilmiş olur<sup>56</sup>. Oturma hakkı sahibiyle birlikte oturan kişilerin, masraf ve giderlere katılması ise mümkündür. Oturma hakkı sahibi, genel olarak hakkın kullanılmasından doğan masraf ve giderlerin karşılığında dairede oturanlardan katkı talep edebilir<sup>57</sup>. Böyle bir durum hakkın devredildiğini göstermez.

Oturma hakkı sahibinin yüklü taşınmazdan geçici olarak ayrılması, aile ve ev halkıyla birlikte oturma olgusunu zedelememelidir. Örneğin hak

<sup>53</sup> *Commantaire Romand*, 2016: 1933.

<sup>54</sup> *Commantaire Romand*, 2016: 1933; *Steinauer*, 2012: 107.

<sup>55</sup> *Commantaire Romand*, 2016: 1933.

<sup>56</sup> *Commantaire Romand*, 2016: 1934.

<sup>57</sup> *Bertan*, 1976: 1524; *Commantaire Romand*, 2016: 1934.



sahibinin tatile gitmesi ve bu esnada ailesinin evde oturuyor olması olağan karşılanmalıdır. Oturma hakkı sahibinin mahkeme kararıyla yüklü taşınmazdan uzaklaştırılması, cezaevine girmesi, eşler arasında ayrılık kararı verilmesi nedeniyle evden ayrılmak zorunda kalması gibi hallerde, oturma hakkı sahibinin halen daha ailesi ve ev halkıyla birlikte oturduğunun kabul edilmesi, yüklü taşınmazdan ayrılmasının makul ve belirli bir süre olması halinde mümkün olabilir. Nitekim oturma hakkı sahibinin ayrı kaldığı süre, hakkın geçerli olduğu süreyi aşıyorsa ya da oturma hakkı sahibinin uzunca bir süre yüklü taşınmazda oturmasına imkân bulunmuyorsa, o halde hak sahibinin eylemli olarak ailesi ve ev halkıyla birlikte yaşanmadığı kabul edilmelidir. Örneğin yüklü taşınmazda oturan eşler hakkında TMK m. 171 uyarınca iki yıl süre ile ayrılık kararı verildiğinde, hak sahibinin ortak konuttan bu süre için ayrılması, uzun süre yüklü taşınmazda ailesiyle birlikte oturmayacağını gösterir. Benzer şekilde ailesi ve ev halkıyla birlikte oturan hak sahibinin müebbet hapis cezası alması halinde artık yüklü taşınmazda oturması mümkün kılmaz.

#### **b. Hak Sahibiyle Birlikte Oturan Kişiler Açısından**

Oturma hakkı sahibinin ailesi ya da ev halkı, yüklü taşınmazda hak sahibiyle birlikte oturabilir (TMK m. 824/II). Yüklü taşınmazda oturma hakkı sahibiyle birlikte oturan kişilerin TMK m. 824/II kapsamında değerlendirilmesi için ikametgâh adreslerini buraya taşımaları gerekli değildir; ancak buraya daimi olarak, yani yalnızca hafta içleri ya da tam tersine sadece hafta sonları yerleşmeleri yeterlidir. Oturan kişinin, yüklü taşınmazın adresini kendi varlığının merkezi haline getirmesi gerekmez. Aynı şekilde, oturan kişinin, hak sahibinin eşi, nişanlısı veya partneri olmasına gerek yoktur. Mühim olan, oturan kişinin, düzenli olarak geceyi yüklü taşınmazda geçirmesidir. Bu kişinin geceyi oturma hakkı sahibinin odasında, başka odada veya salonda geçirmesinin bir önemi yoktur. Son olarak, TMK m. 824/II'nin uygulanıp uygulanmadığını tespit edilmesinde, hak sahibiyle birlikte oturanların herhangi bir karşılık ödeyip ödemediğinin önemi bulunmamaktadır<sup>58</sup>.

TMK m. 824/II'de ifade edilen aile ve ev halkı kavramı, yüklü taşınmaza gelen ziyaretçileri veya düzenli olarak oturma hakkı sahibinin evine gelen

<sup>58</sup> *Commantaire Romand*, 2016: 1934.

kişileri kapsamaz<sup>59</sup>. Aynı şekilde, yüklü taşınmaza birkaç gece örneğin tatil amacıyla veya kötü zamanlarda bir geceliğine misafir edilen kişiler bu hüküm kapsamında değerlendirilmez. Genel kural uyarınca, bu şekildeki sosyal ilişkiler nedeniyle hak sahibiyile birlikte taşınmazda kalanlar, yüklü taşınmaz maliki tarafından anlayışla karşılanmalıdır. Hak sahibinin başkalarıyla birlikte oturması kısıtlanmışsa, yüklü taşınmazda kalan kişilerin daimi olarak mı yoksa hak sahibiyile aralarındaki sosyal ilişkiler kapsamında geçici olarak mı kaldıklarının tespiti ile bu davranışlarının yüklü taşınmaz maliki tarafından kabul edilebilir olup olmadığı soyut olarak değil, somut olaydaki davranışların incelenmesi sonucunda belirlenmelidir. Yüklü taşınmaz maliki ve oturma hakkı sahibi aynı daireyi paylaşıyorsa, üçüncü kişilerin yüklü taşınmaza kabulünün kısıtlanması, tarafların birlikte yaşamıyor olması haline göre daha fazla olduğu genel olarak söylenebilir<sup>60</sup>.

TMK m. 824/II'de belirtilen ev halkı kavramı, ev insanları, ev çalışanı, refakatçi gibi oturma hakkı sahibinin hizmetinde olan, ona bakan, ona başkaca şekilde faydalı olan kişileri ifade eder<sup>61</sup>. Aynı maddede ifade edilen aile kavramı hakkında ise açıkça bir kısıtlama yapılmamıştır. Ne kadar zayıf olursa olsun bir aile bağı oturma hakkından yararlanarak yüklü taşınmazda oturulmasını haklı kılmak için yeterli kabul edilebilir<sup>62</sup>. Bu bağlamda, TMK m. 17 uyarınca oturma hakkı sahibiyile hısımlık ilişkisi olan kişilerin TMK m. 824/II'de belirtilen "aile" kavramı içerisine dahil edilir. Dolayısıyla bir yan soy hısının da oturma hakkı sahibiyile aile bağı olduğu gerekçesiyle yüklü taşınmazda birlikte yaşaması mümkündür. Ancak hısımlık ilişkisinden başka, bu kişilerin hal ve şartlara göre hak sahibiyile birlikte yaşaması uygun olmalıdır.

Oturma hakkı sahibiyile hısımlık ilişkisi yaratacak hukuki bir ilişkisi olmayan ve ayrıca hak sahibinin hizmetçisi, bakıcısı ya da refakatçisi kapsamında değerlendirilmeyen kişilerin, TMK m. 824/II uyarınca hak

<sup>59</sup> **Commantaire Romand**, 2016: 1934. Yüklü taşınmaza ziyaretçilerin girebilmesi için sözleşmeye ayrı bir hüküm konulmasına gerek yoktur: **Gürsoy ve Eren ve Cansel**, 1978: 944.

<sup>60</sup> **Commantaire Romand**, 2016: 1934.

<sup>61</sup> **Commantaire Romand**, 2016: 1935.

<sup>62</sup> **Commantaire Romand**, 2016: 1935. TMK m. 824/II'de yer alan aile kavramı açıklanırken yakın aile üyelerinden ne anlaşılması gerektiği açıklanmış ve bu kapsamda yakın aile üyelerinin örf adete göre belirleneceği belirtilmiştir: **Ayan**, 2017: 97. Ayrıca yakın aile kavramının belirlenmesinde örf adete birlikte ihtiyaçlar ve durumun özelliğinin etkili olacağı ifade edilmiştir: **Gürsoy ve Eren ve Cansel**, 1978: 944.

sahibiyle birlikte oturup oturamayacakları ise kanun metninin geniş yorumlanması sorunu ile ilgilidir. TMK m. 824/II'de (İMK m. 777/II) yer alan, açıkça bir kısıtlama yapılmadığı sürece, oturma hakkı sahibinin yüklü taşınmazda ailesi ve ev halkıyla birlikte oturabileceğine ilişkin hüküm, doktrindeki çoğunluk görüşü<sup>63</sup> uyarınca geniş yorumlanması gerekir. Ancak bu görüşün oturma hakkı sahibini desteklediği ve çok genel olduğu da ayrıca belirtilmiştir<sup>64</sup>. Örnek vermek gerekirse, evlilik benzeri birlikteliklerin hukuki açıdan aile oluşturmadığı kabul edildiğinde, bu kişiler TMK m. 824/II kapsamında değerlendirilmez. Ancak bu halde, hak sahibi, evlilik dışı birliktelikten doğan çocuklarıyla birlikte oturma hakkına sahip olurken, çocuklarının anne ya da babasıyla birlikte kalmaz hale gelir. Bu durum ise aile birlikteliğinin devamının sağlanmasına engel olur. Benzer şekilde, yabancı bir ülke hukukuna göre aynı cinsten kişilerin kayıtlı birlikteliği varsa ve hatta ortak çocukları da mevcutsa, her ne kadar bu kişilerin evlilikleri ülkemiz hukukunda tanınmasa da bu birliktelik, TMK m. 824/II'deki aile kavramının dar yorumlanması sonucunda zedelenir. Bu nedenle TMK m. 824/II uyarınca oturma hakkı sahibiyle birlikte yüklü taşınmazda oturan aile bireylerinin tespitinde geniş yorum yapılması uygun olur. Zira doktrindeki yerleşik görüş<sup>65</sup> uyarınca da hak sahibiyle birlikte oturma hakkı, kanun koyucunun kullandığı terimlerin ötesine geçmiştir. Bu nedenle aynı veya farklı cinsten birlikteliklerin aile bağı oluşturduğu, başka bir değerlendirmeye gerek kalmaksızın yeterli olduğu kabul edilmiştir<sup>66</sup>. Bu konuda meydana

<sup>63</sup> **Commentaire Romand**, 2016: 1934, dipn. 25'te belirtilen yazarlar.

<sup>64</sup> **Commentaire Romand**, 2016: 1935. Konuya ilişkin görüşlerle ilgili olarak ayrıca bkz. **Güleç**, 2020: 94 vd.

<sup>65</sup> **Commentaire Romand**, 2016: 1935, dipn. 29'da belirtilen yazarlar. Konuya ilişkin olarak verilen ve bu görüşü destekleyen örnekler için ayrıca bkz. **Steinauer**, s. 107. Oturma hakkı sahibiyle birlikte yüklü taşınmazda yaşama hakkı bulunanların, ahlaki ve yaşama düzeni açısından birlikte yaşamaları uygun görülen kişiler ile uzak akrabalarından oluştuğu yönünde bkz. **Wieland, C., (Çev. İ. Hakkı Karafakı)** (1946). Kanunu Medenide Aynı Haklar. Ankara: 493.

<sup>66</sup> **Commentaire Romand**, 2016: 1935. Benzer örnekler için bkz. **Piotet**, 2012: 208. Aile kavramı toplumun değişkenliğe uğraması sonucunda farklılaşmıştır. Zira 29 Haziran 2004 tarihli AB Vatandaşlık Direktifinde (Council Directive 2004/38/EC), kayıtlı birliktelikler aile üyesi kapsamına alınmıştır. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi tarafından da benzer şekilde evlilik benzeri birlikteliklerin bu doğrultuda değerlendirilmesi gerektiği kabul edilmiştir: **Öztürk, N. ve Coşkun, D.** (2019). Aile kavramının süreç içinde değişikliklere uğradığı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi tarafından evlilik benzeri birlikteliklerin aile kavramı içerisinde değerlendirilmesine rağmen böyle bir birliktelikte, tarafların evlilikle kazanılan haklara sahip olamayacağı yönündeki açıklamalar için bkz. **Top, S.** (2013). Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları Işığında Özel Hayatın ve Aile Hayatının

gelecek bir uyuşmazlık halinde ise birlikte oturduğu kişiyle yeterli bir bağının olduğunu kabul ettirmek oturma hakkı sahibine aittir<sup>67</sup>.

TMK m. 824/II kapsamında değerlendirilen aile ve ev halkı kavramı içerisine kaç kişinin dahil edilebileceği, bunun kabul edilebilir sınırları her bir toplumun yapısına, örf ve adetine göre değişkenlik gösterebilir. Zira bazı toplumlarda kişilerin eş ve reşit olmayan çocuklarıyla birlikte yaşamaları normal kabul edilirken, diğerlerinde aile büyükleri, çocuklar ve onların eşleri ve çocuklarıyla birlikte oturmak normal kabul edilir. Dolayısıyla üç odalı bir evde lehine oturma hakkı tesis edilen kişi, anne ve babası, eşi, iki çocuğu ve çocuklarının eşleriyle birlikte oturması normal bir aile yapısı olarak değerlendiriliyorsa, bu kişiler TMK m. 824/II uyarınca oturma hakkı sahibiyle birlikte oturan aile ve ev halkı kapsamında değerlendirilebilir. Aksi takdirde, üç odalı bir evde geniş ailenin hep birlikte oturması, TMK m. 824/II'de yer alan hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilebilir. Dolayısıyla oturma hakkı sahibiyle birlikte oturulmasının hukuka uygun kabul edilmesi, yüklü taşınmazın fiziki şartları ile ilgilidir.

#### **D. Ortaklaşa Kullanılan Yerlerin Oturma Hakkı Kapsamına Alınması**

Oturma hakkı, binanın bir bölümü üzerinde tesis edilmişse, hak sahibi, ortaklaşa kullanılan alanlardan yararlanabilir (TMK m. 824/III). Bu hüküm mutlak emredici nitelikte değildir; zira taraflar oturma hakkı sahibine daha geniş haklar verebileceği gibi bunu kısıtlayabilir. Ancak oturma hakkı sahibinin yaşam alanı için gerekli olan alanlardan kısıtlama yapılmamalıdır<sup>68</sup>.

TMK m. 824/III'de yer alan bu hüküm, oturma hakkı sahibinin tüm bina üzerinde hak sahibi olmadığı hallerde uygulanır. Dolayısıyla bu hüküm esasen oturma hakkı sahibi ve yüklü taşınmaz malikinin hakkın konusu olan dairede ya da binada birlikte oturmaları halinde veya bina içerisindeki dairelerde farklı kişilerin oturması durumunda gündeme gelir. Öte yandan, oturma hakkı sahibinin tek başına kat mülkiyetine tabi bağımsız bir bölüm üzerinde hak

---

korunması Hakkı. İzmir Barosu Dergisi, Yıl: 78, s. 41-65: 50 vd. Evlilik Benzeri Birlikte Yaşam Modellerinin Feminist Hukuk Perspektifinden Değerlendirilmesi. Law in Positive Social Sciences, Congress Book: 66. İsviçre'de, eşcinsel birlikteliklerin yasal zemine oturtulmasından önce de aile kavramı dahilinde değerlendirildiği ve Türk hukukunda da benzer bir yaklaşımın izlenebileceği yönünde bkz. Güleç, 2020: 97. Yakın aile bireylerinin haricindeki kişilerin yüklü taşınmazda kalabilmeleri için sözleşmeye hüküm konulması gerektiği görüşü hakkında bkz. Gürsoy ve Eren ve Cansel, 1978: 944.

<sup>67</sup> *Commentaire Romand*, 2016: 1935.

<sup>68</sup> *Commentaire Romand*, 2016: 1936.

sahibi olduğu hallerde ortak alanların kullanımı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre belirlenir. Dolayısıyla mevcut standardın kapsamını genişletmeye gerek yoktur<sup>69</sup>.

Oturma hakkı sahibin yararlanabileceği ortaklaşa kullanmaya özgülenen yerler arasında şüphesiz ki asansör, merdivenler, bodrum, çamaşır yıkama alanı gibi yerler mevcuttur<sup>70</sup>. Oturma hakkı sahibinin yüklü taşınmaz malikiyle aynı evi paylaşması halinde, banyo, mutfak, koridor, oturma odası gibi yerlerin ortak kullanıma özgülendiği söylenebilir<sup>71</sup>. Bunun yanı sıra, oturma hakkı sahibi, iç veya dış alandaki otopark, havuz gibi alanlardan ve ayrıca taşınmazın eklentilerinden de faydalanma hakkına sahiptir<sup>72</sup>. Oturma hakkı sahibi ayrıca, yüklü taşınmazın yararlanmakta olduğu geçit hakkı ya da kaynak hakkından yararlanabilir<sup>73</sup>.

## SONUÇ

Oturma hakkının kapsamı, yani hak sahibinin hakkın konusu olan taşınmaz üzerindeki yetkileri, genel olarak hak sahibinin kişisel ihtiyaçları doğrultusunda belirlenir. Ancak hak sahibinin kişisel ihtiyaçları doğrultusunda sahip olması muhtemel yetkileri kanunen, hakkın kazanılmasını sağlayan hukuki sebep dolayısıyla ya da tarafların anlaşması ile kısıtlanabilir. Örneğin KMK m. 18 kapsamındaki ve yönetim planında yer alan yükümlülükleri, oturma hakkı sahiplerinin de yerine getirmesi beklenir. Bunun yanı sıra, tarafların esas sözleşme içerisinde yaptıkları düzenlemeler ile oturma hakkı sahibinin yetkileri sınırlandırılabilir. Fakat oturma hakkının kapsamını etkileyen bu sınırlandırmaların ölçüsünün belirlenmesi önemlidir. Zira Anayasal haklara müdahale oluşturacak şekilde hak sahibinin yaşam tarzına müdahale eden, oturma hakkının amacına ulaşmasını engelleyen

<sup>69</sup> **Commentaire Romand**, 2016: 1936.

<sup>70</sup> **Ayan**, 2017: 95; **Bertan**, 1976: 1525; **Commentaire Romand**, 2016: 1936; **Güleç**, 2020: 101 vd.; **Tekinay**, 1994: 55; **Wieland** (Çev. Karafaki), 1946: 494.

<sup>71</sup> **Commentaire Romand**, 2016: 1936; **Gürsoy ve Eren ve Cansel**, 1978: 945; **Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir**, 2020: 991; **Wieland** (Çev. Karafaki), 1946: 494.

<sup>72</sup> **Commentaire Romand**, 2016: 1936-1937; **Piotet**, 2012: 204. Ortaklaşa kullanılan alanların kapsamına ilişkin görüşler için ayrıca bkz. **Güleç**, 2020: 101 vd.; Yüklü taşınmazın bahçesi gibi ikinci derecedeki yararların oturma hakkına tali olarak bağlanabileceği yönünde bkz. **Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir**, 2020: 988. Ancak bahçe gibi alanlar, ortaklaşa kullanmaya özgülenen yerlerden ise, oturma hakkına tali olarak bağlanmasına gerek kalmaksızın TMK m. 824/III uyarınca hak sahibinin bu yerlerden faydalanma hakkı mevcuttur.

<sup>73</sup> **Bertan**, 1976: 1525.

kısıtlamalardan kaçınılması gerekir. Oturma hakkı sahibinin, hakkın tesisi esnasındaki kişisel ihtiyaçları zaman içerisinde değişebilir. Bu değişikliklerin oturma hakkının kapsamına etkisi, oturma hakkının esnekliği kavramı ile açıklanmaktadır. Oturma hakkının kapsamının bu şekilde genişletilmesi, taraflar arasındaki esas sözleşmeye ve hakkın yapısına aykırı olmamalıdır.

Oturma hakkı sahibi, aksine bir kısıtlama olmadıkça yüklü taşınmazda ailesi ve ev halkıyla birlikte oturabilir. Yüklü taşınmazda yalnızca hak sahibinin oturması arzu ediliyorsa, bu yöndeki kısıtlama esas sözleşme içerisinde yer almalıdır. Birlikte oturmada kasıt, bu kişilerin düzenli bir şekilde yüklü taşınmazı mesken olarak kullanmasını, geceyi orda geçirmesini ifade eder. Geçici ve sosyal ilişkiler nedeniyle yüklü taşınmazdan bulunan kişiler, TMK m. 824/II kapsamında değerlendirilmez. Oturma hakkı sahibinin, uzun süre yüklü taşınmazdan ayrı kalmak zorunda olması ise aile ve ev halkıyla birlikte yaşama olgusunu zedeleyebilir. Oturma hakkı sahibi yüklü taşınmazda daimi olarak oturmadığı halde ailesi ve ev halkının yüklü taşınmazda düzenli olarak kalması, hakkın kullanımının devri niteliğinde olabilir ve böyle bir durum kanuna aykırılık teşkil eder.

Türk Medeni Kanunu'nda ifade edilen aile ve ev halkı kavramlarına ilişkin ayrıntılı bir açıklama yoktur. Bu kavramların geniş ve dar yorumlanması sonucunda hak sahibiyle birlikte yüklü taşınmazda oturanlar tespit edilir. Yorum yapılırken ayrıca yüklü taşınmazın fiziksel yapısı, yeterliliği ve ayrıca örf ve âdet de değerlendirmeye alınır. Oturma hakkı sahibiyle birlikte yüklü taşınmazda oturanlarla ilgili uyumsuzluklar, her bir somut olayın özelliğine göre çözümlenir.

Oturma hakkı binanın ya da bağımsız bölümün bir kısmında tesis edilmişse, hak sahibinin ve ayrıca aksine bir kısıtlama olmadıkça ailesi ve ev halkının, ortaklaşa kullanmaya özgülenen yerleri de kullanma hakkı mevcuttur. Dolayısıyla hak sahibi, oturma hakkından doğan yetkisi kapsamında, asansör, merdiven gibi yerler ile bahçe, otopark gibi alanları kullanabilir.

**KAYNAKÇA**

- Akıntürk, T. ve Akipek J. G. ve Ateş, D.** (2018). Eşya Hukuku (2. Baskı). İstanbul.
- Akipek, J.** (1974). Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), Üçüncü Kitap Mahdut Ayni Haklar. Ankara.
- Antalya, O. G. ve Topuz, M.** (2019). Eşya Hukuku. Cilt:IV/1. Ankara.
- Ayan, M.** (2017). Eşya Hukuku III (8. Baskı). Sınırlı Ayni Haklar. Ankara.
- Aybay, A. ve Hatemi, H.** (2012). Eşya Hukuku. İstanbul.
- Ayiter, N.** (1977). Eşya Hukuku. Ankara.
- Başpınar, V.** (2003). Türk Medeni Kanunu ile Aile Hukukunda Yapılan Bazı Değişiklikler ve Bu Konuda Bazı Önerilerimiz. AÜHFD, C.52, S. 3, s. 79-101.
- Bertan, S.** (1976). Ayni Haklar, Medeni Kanunun 618-764'üncü Maddelerinin Şerhi (Cilt 2). Ankara.
- Cansel, E. ve İnan, A.N.** (1964). Ayni Hak Kavramı, Taksimi ve Eşya Hukukunun Konusu. AÜHFD, C. 21, S. 1, s. 345-367.
- Engin, S.** (2003). Oturma (Sükna) Hakkı, Mülkiyet Dergisi, s. 5-8.
- Erdoğan, B.** (2020). Roma Eşya Hukuku. İstanbul.
- Ertaş, Ş.** (2016). Eşya Hukuku (13.Baskı). İzmir.
- Esener, T. ve Güven, K.** (2017). Eşya Hukuku (7. Baskı). Ankara.
- Esener, T.** (1968). Eşya Hukuku, Ankara.
- Feyzioğlu, F.N. ve Doğanay, Ü. Ve Aybay, A.** (1968). Eşya Hukuku Dersleri. İstanbul.
- Gökalp, Ö. T.** (2012). Türk Hukukunda Oturma Hakkı. EJOVC, C. II, S. 2, s. 176-184.
- Güleç, H. G.** (2020). Türk Medeni Kanunu Çerçevesinde Oturma Hakkı. Ankara.
- Gürsoy, K. T. ve Eren, F. ve Erol, C.** (1978). Türk Eşya Hukuku: Zilyedlik, Tapu Sicili, Sınırlı Ayni Haklar. Ankara.
- Hatemi, H.** (2020). Eşya Hukuku, İstanbul.
- Hatemi, H. ve Serozan, R. ve Arpacı A.** (1991). Eşya Hukuku. İstanbul.
- Karahasan, M. R. ve Özmen, İ.** (1988). Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku. Cilt II, Ankara.
- Kayak, S.** (2019). Roma Hukukunda Oturma Hakkı. İÜHFD, C. X, S. 1, s. 248-261.
- Köprülü, B. ve Kaneti, S.** (1982-1983). Sınırlı Ayni Haklar (2. Baskı) İstanbul.

- Mooser, M.** (1996). La Fin du Droit d'Habitation (1996). *Revue Suisse du Notariat et du Registre Foncier*, 77, 345-367.
- Nomer, H. N. ve Ergüne, M. S.** (2019). *Eşya Hukuku*. 7. Bası, İstanbul.
- Oğuzman, M. K. ve Seliçi, Ö. ve Oktay-Özdemir, S.** (2020) *Eşya Hukuku* (22. Baskı). İstanbul.
- Özen, B.** (2018). *Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı*. İstanbul.
- Öztürk, N. ve Coşkun, D.** (2019). Evlilik Benzeri Birlikte Yaşam Modellerinin Feminist Hukuk Perspektifinden Değerlendirilmesi. *Law in Positive Social Sciences, Congress Book*, s. 64-69.
- Pichonnaz, P. ve Foex, B. ve Piotet, D.** (2016). *Commentaire Romand, Code Civil II, Bale. (Commantaire Romand)*
- Piotet, D.** (2012). *Les Droits Réel Limités en Général, Les Servitudes et les Charges Foncières, Traité de Droit Privé Suisse* (2. Baskı). Tome 2, Volume 5, Bale, Helbing Lichtenhahn.
- Sayman, F. H. ve Elbir, H. K.** (1963). *Türk Eşya Hukuku Dersleri*. İstanbul.
- Serozan, R.** (2014). *Eşya Hukuku I. Genişletilmiş 3. Bası*, İstanbul.
- Sirmen, L.** (2020). *Eşya Hukuku* (8. Baskı). Ankara.
- Steinauer, P. H.** (2012). *Les Droits Réels, Tome III*. Bern.
- Tekinay, S. S.** (1994). *Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar (Eşya Hukuku II/3)*. İstanbul.
- Top, S.** (2013). Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları Işığında Özel Hayatın ve Aile Hayatının korunması Hakkı. *İzmir Barosu Dergisi*, Yıl: 78, s. 41-65.
- Ünal, M.** (2021). *Sınırlı Ayni Haklar*. Ankara.
- Wieland, C., (Çev. İ. Hakkı Karafakı)** (1946). *Kanunu Medenide Ayni Haklar*. Ankara.