

MAKÜ | #evdekal

www.mesutkoc.com

Tapu Mevzuatı II

■ Tapu İşlemleri (İntifa Hakkı)

Kaynak: Tapu İşlemleri Uygulama ve Mevzuat, Metin Yeşil, 2016.
Tapu İşlemleri, Gürsel Öcal Dörtgöz, Dorlion, 2017.
Uygulamada Tapu Kadastro Mevzuatı, Niyazi Gökçe, Legal, 2017.

Tapu İşlemleri (14)

İNTİFA HAKKI

İntifa hakkı, ona sahip olan kişinin (en çok) hayatı ile sınırlı olarak, başkasına ait bir taşınmazdan tamamıyla yararlanmak ve kullanmak hakkıdır. Türk Medeni Kanunu 794-822. maddelerinde düzenlenmiştir. İntifa hakkı sınırlı bir ayni haktır. Şahsi irtifak hakları grubuna girer. Bu hak, sahibine hakkın konusu şey üzerinde tam yararlanma hakkı sağlar. Ancak bunun aksi sözleşmeyle kararlaştırılabilir. Taşınmazın mülkiyetini kuru (çıplak) mülkiyet ve intifa (yararlanım) hakkı olmak üzere ikiye ayırmak mümkündür.

TÜRK MEDENİ KANUNU

Madde 795: İntifa hakkı, taşınırlarda zilyetliğin devri, alacaklarda alacağın devri, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulur.

Madde 796: (Sona erme) İntifa hakkı, konusunun tamamen yok olması ve taşınmazlarda tescilin terkini; yasal intifa hakkı, sebebinin ortadan kalkması ile sona erer. Sürenin dolması veya hak sahibinin vazgeçmesi ya da ölümü gibi diğer sona erme sebepleri, taşınmazlarda malike terkini isteme yetkisi verir.

Madde 797: İntifa hakkı, gerçek kişilerde hak sahibinin ölümü; tüzel kişilerde kararlaştırılan sürenin dolması, süre kararlaştırılmamışsa kişiliğin ortadan kalkmasıyla sona erer. Tüzel kişilerin intifa hakkı, en çok yüz yıl devam edebilir.

Tapu İşlemleri (14)

İNTİFA HAKKI

İntifa hakkı şahsa sıkı sıkıya bağlı aynı bir hak olduğundan bu hakkın başka birine tamamıyla devri (satışı) mümkün değildir. Mirasçılara geçmez. İntifa hakkı sahibi hakkını kiraya verebilir. İntifa hakkı bedelli (ivazlı) veya bedelsiz (ivazsız) tanınabilir. Bedelli intifaya satış, bedelsiz intifaya bağış hükümleri uygulanır. Gerçek kişilerde yaşam boyu, tüzel kişilerde yüzyıl ile sınırlıdır.

RESMİ SENET ÖRNEĞİ

BİR TARAFTAN: İlhan YALNIZ: Hasan oğlu,

DİĞER TARAFTAN: Veli KALABALIK: Ali oğlu

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Ankara ili Kabak Mahallesi 320 ada 15 parsel sayılı 600 m2 miktarındaki bahçeli kargir apartmanın tamamı İlhan YALNIZ adına kayıtlı iken; adı geçen malik bizzat hareketle bu taşınmaz malın kuru mülkiyetini üzerinde bırakarak intifa hakkını 8.000 (Sekiz bin) TL'si bedel karşılığında, 10 sene müddetle Veli KALABALIK'a tanıdığını, intifa hakkı bedelini nakden tamamen ve peşinen aldığını, intifa hakkı lehtarını Veli KALABALIK'da intifa hakkını yukarıda yazılı bulunan bedelle aynen kabul ettiğini ve adına tescilini istediğini, bu taşınmaz malın bu güne kadar olan emlak vergilerinin ödenmesinden taraflarının müteselsilen sorumlu olduklarını, taraflarca devir ve temlik için gösterilen değer bu taşınmaz malın emlak vergisi değerine yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle bulunacak değerden düşük olmadığını, aksi halde aradaki fark için ödenmesi gereken harçların V.U.K. gereğince taraflarından cezalı olarak tahsil edilmesini kabul ettiklerini birlikte ifade ve beyan ettiler.

Tapu İşlemleri (14)

İNTİFA HAKKI

İşlemin Mali Yönü

İntifa hakkında tahsil edilecek tapu harcının hesaplanmasında; taşınmazın emlak vergisi değerinin 2/3'ü intifa, 1/3'ü kuru mülkiyet olarak kabul edilmektedir. Lehine intifa hakkı tesis edilenden, ödenen bedel üzerinden **binde 20** oranında tapu harcı tahsil edilir. Bedelsiz olursa **binde 54** oranında tapu harcı tahsil edilir. Olağan olduğu üzere, döner sermaye bedeli tahsil edilir. Emlak vergileri intifa hakkı sahibi tarafından ödenir.

SÜKNA HAKKI İLE İNTİFA HAKKI ARASINDAKİ FARKLAR

1. Sükna hakkı niteliği ev (konut, mesken, daire) olan taşınmazlarda kurulabilir iken, intifa hakkı her türlü taşınmazlarda (ev, tarla, işyeri, daire, arsa gibi) kurulabilir.
2. Kanuni intifa hakkı olduğu halde kanunun öngördüğü sükna (oturma) hakkı yoktur.
3. İntifa hakkının kullanımı (kira gibi) başkasına devredilebildiği halde sükna hakkında bu imkan yoktur.

MAKÜ | #evdekal

Teşekkür Ederim.

Tapu Mevzuatı II