

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 94203732-104.02.03/ 8 1-5409
Konu : TAKBİS'te İntifa Hakkının Uzatılması

08.09.2011

TAPU VE KADASTRO XII. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
HATAY

İlgi : a) 13.05.2013 tarihli 48458901-106.01/1086 sayılı yazınız,
b) 09.05.2013 tarihli 42092971-010.99/1955 sayılı yazı,
c) 01.06.2013 tarihli OPP/Hukuk/228 sayılı yazı,
d) 12.08.2010 tarihli B.50.0.REK.0.05.00.00/999-4020 sayılı yazısı.
e) 08.09.2011 tarihli 074-289/7202 sayılı 'İntifa Hakkı veya Kira Şerhi Süresinin Kısaltılması' konulu duyurumuz.

İlgi (a) yazınız eki Osmaniye Tapu Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısının incelenmesinden;

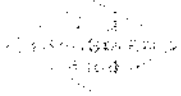
Osmaniye ili, Merkez ilçe, Rızaiye Mahallesi 1121 ada 1 sayılı parsel üzerine 10.03.1995 tarihli 766 yevmiye numaralı işlemle 25 yıl süreli intifa hakkı tesis edildiği, daha sonra değişikliğe gidilerek 13.09.2010 tarihli 11750 yevmiye numaralı işlemle sürenin 5 yıla indirildiği, söz konusu intifa hakkı süresinin 18.09.2015 tarihinde sona ereceği, bu kez taşınmaz üzerinde intifa hakkı süre uzatılmasının talep edildiği ve TAKBİS'te intifa hakkı süre uzatılması işlem tanımının olmadığı, işleme yön verilmesi hususunun ilgi (a) yazınız ile Başkanlığımıza iletildiği;

Yine aynı mahiyette, Opet Petrolcülük A.Ş.'nin ilgi (c) yazısından; akaryakıt istasyonu işletmeciliğinin, istasyonların taşınmazlar üzerinde intifa veya kira sözleşmelerin şerh edilmesi ile yürütüldüğü, Rekabet Kurumunun 2002/2 sayılı tebliğine göre uzun süreli kira sözleşmeleri/intifa haklarının 5 yıllık muafiyet süresi ile uyumlu hale getirildiği, bu doğrultuda Genel Müdürlüğümüzce intifa hakkı süre kısaltılması işleminin sistemsel girişimler yapılarak sürecin hızlandırıldığı;

Ancak akaryakıt sektöründe devam eden hareketlilik ve 18.09.2015 döneminde yeniden birçok bayilik anlaşmasının ve intifa/kira sözleşmelerinin sona erecek veya yenilenecek olmasından mütevellit veya bu ara dönemde yeniden anlaşma tesis edilen birçok bayi ile anlaşmalar yenilenmekte olduğundan buna paralel olarak intifa/kira sözleşmelerinin süresinin uzatılması gereği ve ihtiyacının doğduğu, intifa hakkı süresinin uzatılması taleplerinin bazı tapu müdürlüklerinde karşılanırken, bazı tapu müdürlüklerinde TAKBİS'in elverişli olmaması nedeniyle reddedildiği, anlaşılmıştır.

Anayasanın 'Mülkiyet hakkı' başlıklı 35. maddesi "*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*"

6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 'Yazılı Şekil-Yasal Şekil' başlıklı 13. maddesi "*Kanunda yazılı şekilde yapılması öngörülen bir sözleşmenin değiştirilmesinde de yazılı şekle uyulması zorunludur. Ancak, sözleşme metniyle çelişmeyen tamamlayıcı yan hükümler bu kuralın dışındadır. Bu kural, yazılı şekil dışındaki geçerlilik şekilleri hakkında da uygulanır.*"



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



‘Sözleşme Özgürlüğü’ başlıklı 26’ncı maddesi *“Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler.”*

2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 26. maddesi *“Mülkiyete, mülkiyetin gayri ayni haklara ve müşterek bir arzun hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakillen istimale elverişli bir bölümünden munhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanununun 753 üncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir.” ...”*

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun ‘İntifa hakkı’ konulu başlıklı 794. maddesi *“İntifa hakkı, taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilir. Aksine düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar.”*

‘Kurulması’ başlıklı 795. maddesi *“İntifa hakkı, taşınırlarda zilyetliğin devri, alacaklarda alacağın devri, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Taşınır ve taşınmazlarda intifa hakkının kazanılması ve tescilinde, aksine düzenleme olmadıkça, mülkiyete ilişkin hükümler uygulanır. Taşınmaz üzerindeki yasal intifa hakkı tapu kütüğüne tescil edilmemiş olsa bile, durumu bilenlere karşı ileri sürülebilir. Tescil edilmiş ise, herkese karşı ileri sürülebilir.”*

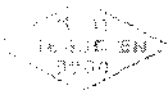
‘Sona erme sebepleri’ başlıklı 796. maddesi *“İntifa hakkı, konusunun tamamen yok olması ve taşınmazlarda tescilin terkini; yasal intifa hakkı, sebebinin ortadan kalkması ile sona erer. Sürenin dolması veya hak sahibinin vazgeçmesi ya da ölümü gibi diğer sona erme sebepleri, taşınmazlarda malike terkini isteme yetkisi verir.”*

‘Süresi’ başlıklı 797. maddesi *“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.”*

492 sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin 20/e maddesi *“Gayrimenkul üzerine irtifak hakkı tesis ve devrinde (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre yapılan kat irtifakları hariç olmak üzere) tesis ve devir için ödenen bedel (Bu bedel, üzerinde hak tesis edilen gayrimenkulün emlak vergisi değerinin iki katından az olamaz) üzerinden devir alan için binde 20” hükmünde olup*

Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğü’nün 30.05.2012 tarihli 3938 sayılı ‘Döner Sermaye Uygulamaları’ konulu talimatı *“Döner Sermaye Ücreti Tahsil Edilecek İşlemler 6) Gayrimenkullerin ve sınırlı ayni hakların bağışlanmasından, yasal mirasçılar dışında intifa hakkından kuru mülkiyet lehine ivazsız feragat edilmesinden ve süreli intifa haklarında süre dolarak intifa hakkının sona ermesinde yapılacak işlemlerden, ... döner sermaye ücretinin tahsil edilmesi gerekmektedir.”* şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Bunun yanı sıra, Rekabet Kurumu’nun ilgi (d) yazısında özetle; Ülkemizde akaryakıt sektöründe dağıtım şirketleri ile bayiler arasındaki dikey anlaşmaların, bayilik sözleşmeleri imzalanması yanında bayiye ait istasyon üzerinde dağıtıcı lehine ortalama 15 yıl süreli intifa ya da kira hakkı tanınması suretiyle yapıldığı, ilk olarak 05.03.2009 tarihli kararlarında akaryakıt istasyonları üzerinde dağıtım şirketleri lehine tesis edilen intifa ve tapuya şerh edilmiş kira gibi hakların, bayi üzerindeki rekabet yasağının süresini fiili olarak uzattığı tespitine yer vermiş ve bu tür sözleşmelerin varlığında beş yılı aşan süreler bakımından dikey anlaşmaların Tebliğ ile tanınan muafiyetten yararlanamayacağını belirtildiği;



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Dikey anlaşmalara ilişkin kararlarının ve bu kararlara esas teşkil eden ikincil mevzuatın usule ve hukuka uygunluğunun Danıştay 13. Dairesince teyit edildiği, böylece 18 Eylül 2005 tarihinden önce imzalanana akaryakıt bayilik sözleşmeleri ile bunlarla bağlantılı intifa veya tapuya şerh edilmiş kira sözleşmelerinden oluşan dikey anlaşmaların önemli bir bölümünün en geç 18 Eylül 2010 tarihi itibarıyla sona erdirilmesi veya duruma göre sözleşmeler ve bunlarla bağlantılı tapu siciline kayıtlı haklar ile ilgili gerekli tadillerin yapılması zorunluluğu bulunduğu, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi uyarınca hakkın kısaltılmasına ilişkin resmi senet düzenlenmesi gerektiği, belirtilmiştir.

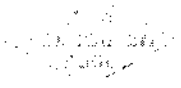
Yukarıda anılan mevzuat hükümleri gereğince; mülkiyet hakkı, sahibine eşya üzerinde dilediği gibi tasarruf yetkisi tanıyan bir ayni haktır. Anayasanın 35. maddesine göre mülkiyet hakkı ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

İntifa hakkı, herkese karşı ileri sürülebilen şahsi irtifak haklarındanır. Bu hakkın kullanımı mirasçılara geçemez. Aksi halde mülkiyet hakkı anlamını kaybederdi. Onun içindir ki kanun, bu hakkın sona eriş sebeplerinin düzenlenmesini de öngörmüştür. İntifa hakkı tesis edilirken, bu hakkın kullanımı ile ilgili bir süre sınırlaması konulabilir. Ancak her halde intifa hakkının süresi, lehine intifa hakkı tesis edilen tüzel kişiler için en çok yüz yıla kadar, gerçek kişiler için hak sahibinin ölümüne kadar devam edebilir.

İntifa hakkı, irtifak hakları tesisine ilişkin resmi senetler tapu müdürü veya tapu görevlileri tarafından tanzim edilir. İntifa hakkı, taşınmazlar için tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Tescilin terkini, o şeyin yok olması veya sürenin dolmasıyla sona erer. Sözleşmenin tarafları sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler ve kanunda yazılı şekilde yapılması öngörülen bir sözleşmenin değiştirilmesi de yine yazılı şekle uyulması ile mümkündür.

Sonuç itibarıyla, intifa hakkı süresinin kısaltılmasına ilişkin ilgi (e) genel duyurumuz düzenlendiğinden ve yasal mevzuatta intifa hakkının süresinin uzatılmasına yönelik aksine bir düzenleme olmadığından; süreli olarak tesis edilmiş intifa haklarının terkin edilmeden süresi içinde tarafların birlikte katılımı ile süresinin uzatılması işlemleri için sözleşmeye dayalı intifa hakkı süresinin uzatılması amacıyla düzenlenecek ek sözleşmelerin daha önce yapılan sözleşmeye atıf yapması, esas sözleşmenin diğer hususlarında bir değişiklik içermemesi halinde, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 797. maddesi kapsamında tüzel kişiler için sürenin 100 yıla kadar uzatılabilmesinin mümkün olduğu; Anayasa, Türk Medeni Kanunu, Borçlar Kanunu ve Tapu Kanunu kapsamında, taşınmaz maliki ile intifa hakkı sahibinin intifa hakkı süresinin uzatılmasına ilişkin talebinin tapu kütüğüne tescil edilebileceği, ayrıca intifa hakkının kiraya verilmesi, haczedilmesi vb. nedenlerle kira ve intifadan dolayı hak sahibi olanlar varsa bu hak sahiplerine bildirimde bulunulması gerektiği, 4054 Sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 4. maddesi kapsamında ise tarafların muhataplarının Rekabet Kurumu olduğu hususunda;

İşlemin mali yönü hakkında ise, intifa hakkı süre kısaltımı işleminde 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin I-13/c bendine göre tashihi harcı alınması gerekmektedir; süreli olarak tesis edilmiş intifa haklarının terkin edilmeden süresi içinde tarafların birlikte katılımı ile süresinin uzatılması işlemleri bir nevi sözleşmenin yenilenmesini ve yükümlülüklerin uzamasını içerdiğinden, ek sözleşmelerin daha önce yapılan sözleşmeye atıf yapması ve esas sözleşmelerin diğer hususlarında bir değişiklik içermemesi halinde sözleşmedeki bedel üzerinden yeniden hak tesis eder gibi 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifenin 20/e maddesine göre binde 20 oranında harç tahsil edilmesi gerektiği;



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Ancak, işlemin mali yönü hakkında konunun Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığına da intikal ettirildiği; Gelir İdaresi Başkanlığınca görüşümüz aksine bir bildirimde bulunulması halinde yapılacak duyuru ile ilgililere harç iadesinin söz konusu olabileceği;

TAKBİS'te işlem tanımı yapılması için konunun Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına intikal ettirildiği; Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığınca, TAKBİS'e '4-İrtifak Hakları İşlemleri' '2-İntifa Hakkı' '5-İntifa Süresinin Kısaltılması' işlem aşamalarının altına '6-İntifa Hakkı Süresinin Uzatılması' şeklinde işlem tanımının eklenmesinin ardından işlemlere yön verilmesi gerektiği hususunda;

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Hüseyin KESİMOĞLU
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı