

## DERLEME MAKALE

**TAŞINMAZ ÜZERİNDE KURULAN İRTİFAK  
HAKLARINDAN ÜST HAKKININ SAHİBİNİN EMLAK VERGİSİ  
MÜKELLEFİYETİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

*EVALUATION OF THE PROPERTY TAX OBLIGATION OF  
THE OWNER OF THE RIGHT OF CONSTRUCTION FROM THE  
ALLIANCE RIGHTS ESTABLISHED ON THE REAL ESTATE*

Dr. Ali SAKLAN\*

**ÖZ**

Sahibine, üzerine kurulduğu taşınmaz üzerinde inşaat yapma veya mevcut yapıyı muhafaza etme yetkisi veren üst hakkı, uygulamada en fazla kullanılan sınırlı irtifak haklarından. Üst hakkı, gerek yüklü taşınmaz malikine boş kalan arazisini değerlendirmesi yönüyle gerekse de arazi temini için yeterince sermayesi olmayan sahibine araziyi kullanarak bina inşaat etme avantajı sağlamaktadır. Böyle avantajlı bir durum tesis eden üst hakkı, sahibine çeşitli yükümlülükleri de beraberinde getirmektedir. Bu yükümlülüklerin hangilerinin olduğunun tespiti, üst hakkı sahibinin üzerine düşen görevi yerine getirmesi açısından önem arz etmektedir. Özellikle üst hakkı sahibinin vergisel yükümlülüklerden emlak vergisi açısından mükellefiyetinin olup olmaması net olmayan bir husustur. Bu noktada bahsi geçen hususun netleşmesi gerekmektedir. Çalışmada bu durum dikkate alınarak üst hakkı sahibinin emlak vergisi mükellefiyetinin değerlendirilmesi üzerine şekillenmiştir.

Çalışma üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde üst hakkı kavramı hakkında genel bir bilgilendirme yapılmıştır. İkinci bölümde üst hakkı sahibinin emlak vergisi mükellefiyetinin tespiti için önem arz eden, emlak vergisi mevzuatında bahsi geçen sınırlı irtifak haklarından intifa hakkından bahsedilmiştir. Üçüncü ve son bölümde ise, üst hakkı sahibinin emlak vergisi mükellefiyetinin yasal mevzuat, yargı ve idari kararlar yönüyle değerlendirilmeye çalışılmıştır.

**Anahtar Sözcükler:** Üst Hakkı, İntifa Hakkı, Emlak Vergisi.

\* İç Denetçi, (E. Vergi Müfettişi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku ABD. Mali Hukuk (Hukuk) Bilim Dalı Doktora Öğrencisi, ORCID:<https://orcid.org/0000-0002-2498-808X>

## ABSTRACT

One of the most used limited easement rights in practice is the right of construction, which gives the owner the authority to build on the immovable it is built on or to preserve the existing structure. The right of construction provides the advantage of building a building by using the land for the owner who does not have enough capital for the land acquisition and for the owner of the immovable property. The construction right, which creates such an advantageous situation, brings various liabilities to its owner. The determination of these obligations is important in terms of fulfilling the duty of the owner of the right of construction. The study has been shaped on the assessment of the property tax payer has the upper right considering this situation. In the first part, a general information about the right of construction has been given.

The study consists of three parts. In the first part, a general information about the right of construction has been given. In the second section to determine the property tax liability of the owner ith right of construction, the property tax has been mentioned about the usufruct from said limited easements in the legislation. In the third and last part, the real estate tax liability of the right of construction owner has been tried to be evaluated in terms of legal legislation, judicial and administrative decisions.

**Keywords:** Right of Construction, Usufruct, Property Tax.

## 1. GİRİŞ

Günümüzde taşınmaz üzerinde en geniş yetkiler veren mülkiyet hakkına herkesin sahip olması beklenemez. Bu durum kimi zaman ilgili taşınmazın yüksek bedelli olmasından kimi zaman da kişilerin taşınmaz temin edecek gelir düzeyine sahip olmamasından kaynaklanmaktadır. Bu noktada 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu mülkiyet hakkını çeşitli nedenlerle elde edemeyen kişilerle arazi sahipleri arasında sınırlı bir irtifak hakkını tesis edilmesine müsaade etmiştir. Bu hak temin yolu, üst hakkı olarak karşımıza çıkmaktadır. Üst hakkı arazi teminine yeterince bütçesi olmayan kişiye arazi temini, boş ve kullanmadığı araziyi mülkiyet hakkı saklı kalmak kaydıyla değerlendirmek isteyen arazi malikine değerlendirme fırsatı vermektedir.

Üst hakkı, sahibine başkasının arazisinin üstünde veya altında inşa hakkını veya mevcut yapıyı muhafaza etme hakkını vermektedir. Üst hakkı, sahibine mülkiyet hakkına sahip olmadığı arazi üzerinde inşa ettiği binalara

malik olma hakkı vermektedir. Bu şekilde malik olma çeşitli mükellefiyetleri de beraberinde getirebilmektedir. Çalışmada bu mükellefiyetlerden, üst hakkı sahibinin emlak vergisi mükellefiyetinin olup olmadığı incelenmeye çalışılmıştır.

Bilineceği üzere, emlak vergisi kendi içinde iki alt vergi türünü (değerli konutlar vergisi hariç) bünyesinde barındırmaktadır. Bunlardan birincisi bina vergisi, ikincisi arazi vergisidir. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun düzenleniş tarzına bakıldığında gerek bina vergisinde gerekse de arazi vergisinde üç tür mükellefiyet türünden bahsedilmektedir. Bunlar malik, intifa hakkı varsa intifa hakkı sahibi, bunların bulunmaması halinde taşınmaza malik gibi tasarruf edenlerdir. Bu noktada sınırlı bir irtifak hakkı olan üst hakkının emlak vergisi mükellefiyetinden bahsedilmemiştir. Sadece başka sınırlı irtifak hakkı olan intifa hakkından bahsedilmekle yetinilmiştir. Çalışmada yasal mevzuatta yer verilen düzenlemeler de dikkate alınarak üst hakkı sahibinin emlak vergisi mükellefiyeti konusu hakkındaki soru işareti netleştirilmeye çalışılacaktır.

Yukarıda yer verilen hususlar dikkate alınarak; çalışmada üst hakkı ve emlak vergisi mevzuatında bahsi geçen intifa hakkı hakkında genel bir çerçeve çizildikten sonra, üst hakkı sahibinin emlak vergisi mükellefiyeti yasal mevzuat, yargı ve idari kararlar bağlamında irdelenmeye çalışılmıştır.

## 2. ÜST HAKKI

Bilineceği üzere üst hakkı Eşya Hukuku alanında en fazla kullanılan irtifak haklarından birisidir. Çalışmada üst hakkının emlak vergisi mükellefiyeti açısından değerlendirilmesi yapılmaya çalışılacağından, konuyla ilgili sadece genel bilgiler verilmiştir.

Üst hakkı, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) Eşya Hukuku kitabında düzenlenmiştir. Mezkur kanunda üst hakkına, 726. maddesinde ve 826-836. maddeleri arasında yer verilmiştir. TMK'nın 726 ve 826. Maddelerine göre üst hakkı, bir taşınmaz malikinin üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren kurabilmesini içeren sınırlı bir irtifak hakkıdır. 826. Maddenin devam hükmünde; bağımsız ve sürekli nitelikte kurulan üst hakkının sahibinin talebiyle tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebileceği ve asgari 30 yıl kurulan üst hakkının sürekli nitelikte olacağı belirtilmiştir.

Üst hakkı, bir yapının bulunduğu arazinin malikinden başka bir kimseye ait olmasını izin vermektedir. Bu durum mülkiyet hakkının kapsam olarak bulunduğu arazinin üstündeki ve altındaki yapıyı içine almasına istisna teşkil etmektedir (Özbilen, 2016, s.265).

Üst hakkı gerek sahibine gerekse de bulunduğu arazi malikine çeşitli faydalar sağlamaktadır. Üst hakkı sayesinde arazi sahibi, arazisinin değerini yükseltme ve arazisini değerlendirme şansına sahip olabilmektedir (Yiğit ve Ersöz, 2016, s. 167). Ayrıca üst hakkı sayesinde yapıyı inşa edecek veya mevcut bulunan yapıyı koruyacak miktarda parası olmasına rağmen, araziye satın almak için yeterince sermayesi olmayan kişiler için de ekonomik, hukuki yönden faydalar sağlamaktadır (Kübilay, 2019, s. 6). Hem arazinin malikine hem de yapıyı inşa eden üst hakkı sahibine çeşitli faydaları beraberinde getiren üst hakkı, uygulamada en fazla tercih edilen irtifak haklarından birisidir. Üst hakkı bu yararları sayesinde ekonomik açıdan mülkiyet hakkının devrine çok yakın sonuçlar vermektedir (Erekmeççi, 2012, s.51).

Üst hakkı taraflara çeşitli haklar ve yükümlülükler yüklemektedir. Üst hakkı, yüklü taşınmaz malikine, hak sahibinin arazi üzerinde yapı inşasına veya mevcut yapıyı muhafaza etmesine katlanma yükümü yüklemektedir. Üst hakkı sahibine ise yüklü taşınmaz üzerinde, olumlu irtifa hakkı (yüklü taşınmazdan yararlanma) vermektedir ( Ergüne, 2008, s.276).

Üst hakkı, belli kişi lehine kurulabileceği gibi eşyaya bağlı olarak da kurulabilir. Kişiye bağlı üst hakkı aksi kararlaştırılmadıkça, devredilebilme ve mirasçılara intikal edilebilir. Bu haliyle kanun gereği herhangi bir kısıtlama olmaksızın bağımsız bir kişisel irtifak olarak karşımıza çıkmaktadır. Bağımsız olarak kurulabilen üst hakkı yanında “aksi kararlaştırılmadıkça” ifadesiyle devir yeteneği kısıtlanmış şekilde bağımlı üst hakkı da kurulabilir (Demirsatan, 2014, s.14-15).TMK’ya göre bağımsız irtifak olarak kurulan üst hakkı azami 100 yıllığına kurulabilmekte ve yine kanuna göre en az 30 yıl kurulan üst hakkı sürekli nitelik kazanmaktadır. Üst hakkı kural olarak kişiye bağlı irtifak şeklinde kurulmakla birlikte, bir taşınmaz üzerinde diğer taşınmaz lehine kurulursa eşyaya bağlı irtifak hükümlerine tabi olur (Karaca, 2015, s.62-63).

TMK’da üst hakkının kazanılmasının özel olarak düzenlenmediği görülmektedir. Bu noktada eşyaya bağlı irtifakların kazanılmasına ilişkin hükümler diğer bir ifadeyle TMK 780. Madde hükümleri kıyasen uygulanmaktadır. 780. maddeye göre; üst hakkının kazanılmasında taşınmaz

mülkiyetinin kazanılmasına ilişkin hükümler uygulanacaktır. Buna göre üst hakkı, tescil yoluyla, tescilsiz ve zamanaşımı yoluyla kazanılabilir (Erekmekçi, 2012, s.77).

Üst hakkı, sahibinin veya yasal temsilcisinin tapu idaresine yapacağı yazılı taleple, taşınmaz üzerinde yapılan tescilin ortadan kaldırılması yoluyla terkin edilebilir. Yine üst hakkı, terkin dışında da sona erebilir. Bu yolla sona erme; süreli kurulan üst hakkında sürenin dolması, yüklü veya yararlanan taşınmazın yok olması ve kamulaştırmasıyla, üst hakkı sahibine taraflar arasında gerçekleşen hukuki işleme binaen üst hakkının sicilden terkin ettirme borcu verilmesine rağmen, terkin işlemini gerçekleştirmediği hallerde, yüklü taşınmaz malikinin mahkemeye başvurarak terkin talep etmesi şeklinde olabilmektedir (Ergani, 2015, s.84-87). Yine kişiye bağlı olarak kurulan üst hakkı, kişinin ölümü ile sona erer (Oğuzman, 2019, s. 457)

Üst hakkı sona ermesi TMK 828 ve 829. Maddelerinde izah edilmiştir. Maddelere göre; üst hakkı sona erince yapılar yüklü taşınmaz sahibi ile üst hakkı sahibi arasında uygun bir bedel kararlaştırılmamışsa, bedelsiz bir şekilde arazi malikine kalır ve bu yapılar arazinin bütünleyici parçası haline gelir.

Arazi maliki belli şartlar dahilinde süresinden önce üst hakkının kendisine devrini isteyebilmektedir (Remzi vd. ,2015, s.614). Şöyle ki; TMK'nın 831-832 ve 833. Maddelerine göre; üst hakkı sahibinin kendisine tanınan yetkilerin sınırı aşması veya sözleşmeden kaynaklı yükümlülüklerini önemli şekilde aykırı hareket etmesi durumunda, arazinin maliki üst hakkının ve hakka tanınan yetki ve yükümlülüklerin kendisine devrini uygun bir bedel karşılığında isteyebilir.

Çalışmada üst hakkı sahibinin emlak vergisi mükellefiyetinin değerlendirilmesini yapılmaya çalışıldığından, emlak vergisi mükellefiyeti için önemli bir diğer sınırlı irtifak hakkı olan intifa hakkından genel olarak değinilmesi uygun olacaktır.

### 3. İNTİFA HAKKI

Başlık altında intifa hakkı hakkında genel bir çerçeve çizilmiştir. Bilineceği üzere intifa hakkı konusu, tıpkı üst hakkı gibi Eşya Hukuku alanında çok geniş bir alanda kendine yer bulmaktadır.

İntifa hakkı, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun (TMK) Eşya Hukuku kitabında düzenlenmiştir. Mezkur kanunun 794-822. Maddeleri arasında yer verilmiştir. Kanunun 794. maddesine bakıldığında, intifa hakkına ilişkin

herhangi bir tanımlamaya yer verilmediği görülmektedir. Maddede, bu hakkın taşınmazlarda, taşınırlarda, malvarlığı veya haklar üzerinde kurulabileceği ve bu hakkın konuyla ilgili aksi bir düzenleme olmadıkça, sahibine tam yararlanma yetkisi tanıdığı belirtilmiştir.

İntifa hakkı, başkasına ait olan malvarlığı, eşya ya da hak üzerinde belirli bir kimseye tam yararlanma yetkisi veren bir irtifak hakkıdır (Oğuzman vd., 2018, s.827.). Yine başka bir ifadeyle intifa hakkı sahibine mülkiyet hakkına yakın yararlanma yetkisi veren, mülkiyet hakkından, miras yoluyla geçmeme ve başkasına devredilmeme yönüyle ayrılan sınırlı bir ayni haktır (Alan, 2009, 20).

İntifa hakkı, sağlar arası yapılacak bir hukuki işlemle ya da ölüme bağlı tasarruf yoluyla kazanılabileceği (Örn. TMK 517/II, TMK 600/I ve II, TMK 602) gibi, yasa gereği (Örn. TMK 795/II, TMK 798) ya da kanunda yer verilen bir hakkın kullanılması (Örn. TMK 240, TMK 255) şeklinde de kazanılabilir (Polater, 2018, 143-144)

TMK'nın 795. Maddesinde, intifa hakkı kurulmasının, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile taşınırlarda zilyetliğin devri yoluyla ve alacaklarda alacağın devriyle gerçekleştirileceği belirtilmiştir. Yine maddenin devamında aksi bir husus olmadıkça intifa hakkının kazanılmasında taşınır ve taşınmazlar için mülkiyete ilişkin hükümlerin uygulanacağı belirtilerek, taşınmazlara ilişkin olarak tescilin gerçekleşmemiş olması durumunda bile, bu durumu bilenlere karşı intifa hakkının ileri sürülebileceği belirtilmiştir. Tabi ki tescil edilmesi durumunda, intifa hakkı herkese karşı ileri sürülebileceği ifade edilmiştir.

İntifa hakkı, sınırlı ayni haklardan irtifak hakları içinde yer almaktadır. İrtifak hakkı, konusu olan eşya üzerinde hakkın sahibine doğrudan sınırlı bir hakimiyet ve yararlanma yetkisi veren bir ayni hak olarak tanımlanabilir. İrtifak hakkında hak sahibine tanınan bu yetkiler intifa hakkında olduğu gibi bazı durumlarda çok geniş tutulmuştur (Ünal ve Başpınar, 2020, 63). İntifa hakkı, ayni hak olması sebebiyle mutlak bir hak olarak herkese karşı ileri sürülebilir. İntifa hakkı aynı zamanda olumlu bir irtifak hakları içinde yer almakta, bu sayede hak sahibine zilyet olarak eşyadan yararlanma ve eşyayı kullanma yetkisi vermektedir. Yine intifa hakkı kişiye bağlı bir irtifak hakkı olarak bir başkasına devredilemeyeceği gibi mirasçılara da geçmez (Özmen ve Yıldırım, 2017, s. 152-154).

İntifa hakkı ile asıl şeyin sahibine çıplak (kuru) mülkiyet hakkı bırakılmaktadır. İntifa hakkı sahibi, hakka konu şey üzerinde çeşitli haklara sahip olmaktadır. Bu haklar, kullanma, zilyetlik, yararlanma, idare etme,

kiraya verme vb. gibi sayılabilir (Kayıket, 2007, s.329). Ayrıca dava açma hakkı (zilyetlik davası açma vb.), hakkın konusu nesnelere resmi defterini tutulması istemeyeyle doğal semerelerden yararlanma hakkı verir (Çakar, 2008, s.83-84). Burada doğal semerelerden yararlanma hakkı için şu hususlarda ifade edilmesi gerekmektedir. Hak sahibi, doğal semereyi ayırma ve alma hakkı olup ve bunlar üzerinde mülkiyet hakkını ise sadece ayrıldıktan sonra elde eder (Eren, 2020, s.71).

İntifa hakkı sahibine mülkiyet hakkına yakın tam yararlanma yetkisine sahip olmasının sonucu olarak birtakım haklara sahip olduğu gibi birtakım yükümlülükleri de beraberinde getirmektedir (Vardar Hamamcıoğlu, 2018, s.255). İntifa hakkı sahibi genel olarak hakka konu tahsis şeklini korumada ve bu eşyanın muhafaza edilmesinde iyi bir yönetici gibi hareket etmesi gerekmektedir. Aynı zamanda malın bakımı için gerekli olan olağan bakım ve giderleri karşılamakla yükümlüdür. Yine intifa hakkı sahibi bakım giderlerinin yanında hakkı konu eşyanın vergi ve resimlerini ödeme borcu altındadır ve gerekli durumlarda malik hakkın tehlikeye düştüğü konusunu objektif kriterler doğrultusunda ispat edebilirse, teminat verme borcu altına girmektedir (Korkmaz, 2014, s.88-93). Son olarak TMK'nın 815. Maddesine göre, malı yangın ve diğer tehlikelere karşı sigorta ettirmekle yükümlüdür. Yine maddenin devamına göre intifa hakkı, sigortalı bir mal üzerinde kurulması durumunda hak sahibi hakkın devamı süresince sigorta primlerini ödemekle mükelleftir.

Hak sahibine mülkiyete yakın haklar veren intifa hakkı belirli durumlar varlığı halinde sona ermektedir. İntifa hakkının sona ermesi, TMK'nın 796-802. Maddeleri arasında düzenlenmiştir. Kanun hükümlerine genel olarak bakıldığında; 796. Maddede intifa hakkı konusunun tamamen yok olması, taşınmazlarda yapılan tescilin terkin edilmesi, sebebin ortadan kalkması, sürenin dolması, hak sahibinin vazgeçmesi, gerçek kişilerde kişinin ölmesi halinde intifa hakkı sona erer. Tüzel kişilerde azami 100 yıl kurulabilen intifa hakkı sürenin bitmesiyle veya tüzel kişilerde kişiliğin kaybedilmesiyle sona erer. Yine intifa hakkına konu taşınmazın yararlanamayacak hale gelmesi diğer bir ifadeyle harap olması durumu intifa hakkından faydalanmayı imkansız hale getirdiğinden hakkın sona ermesine neden olmaktadır. Ancak TMK'nın 798. maddesi ile bu duruma istisna getirilmiştir (Tek, 2017, 220). 798. Maddeye göre; malik, harap olan intifaya konu taşınmazı tekraren yararlanılabilecek hale getirmesi durumunda, intifa hakkı kendiliğinden doğar.

İntifa hakkı bir hukuki işlemle sona erebileceği gibi, mahkeme kararıyla da sona erebilir. Hukuki işlemle sona ermede; intifa hakkının sahibinin malikle yapacağı bir vazgeçme sözleşmesi ile hakkından vazgeçmesi şeklinde olabileceği gibi, intifa hakkı sahibinin tek taraflı olarak hakkını kullanmayacağını beyan etmesiyle de intifa hakkı sona erdirilebilir (Canarlan, 2016, s.103-108).

Hukuki işlemle sona erdirilebilen intifa hakkı, sahibinin sona erdirme ve tapu sicilinden terkin ettirme yükümlülüğünü yerine getirmemesi ve ayrıca TMK 785. Maddesinin hükümlerine kıyasla hakkın uzun süre kullanılmaması, intifa hakkının yararının kalmaması, hakkın yükü ile sağladığı yarar arasında denge bozulması, intifa hakkı sahibinin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda malikçe hak sahibine açılacak bir davayla mahkeme yoluyla cebren sona erdirme işlemleri gerçekleştirilebilir (Canarlan, 2016, s.118-140). Yine taşınmaz üzerinde kurulan intifa hakkı, taşınmazın tamamen yok olması, taşınmazın kamulaştırılması, hak sahibinin ölümü, terkin, süreli intifalarda sürenin sona ermesi vb. gibi nedenlerde ötürü de son bulur (Remzi vd. s.609).

#### **4. TAŞINMAZ ÜZERİNDE KURULAN ÜST HAKKI SAHİBİNİN EMLAK VERGİSİ MÜKELLEFİYETİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

Bu başlık altında üst hakkı sahibinin emlak vergisi mükellefiyeti hususu üç açıdan değerlendirilmeye çalışılmıştır. Öncelikle konuya ilişkin Emlak Vergisi Kanunu ve Emlak Vergisi Genel Tebliği'nde yer verilen düzenlemelere bakılmış, ardından yargının konuya bakışına incelemek adına örnek mahkeme kararlarına yer verilmiş ve son olarak vergi idaresinin konuya bakışını göstermek adına konuyla ilgili bir özelgeye yer verilmiştir.

##### **4.1. Konunun Emlak Vergisi Kanunu ve Emlak Vergisi Genel Tebliği Açısından İncelenmesi**

Konunun kanun ve tebliğ yönüyle incelenmesinde sadece bina ve arazi vergisi yönüyle değerlendirmeler yapılmıştır. Değerli konut vergisi konusu çalışmanın dışında tutulmuştur. Bu başlık altında, emlak vergisi ile ilgili genel bilgi verildikten sonra, emlak vergisi mükellefiyeti hakkındaki yasal düzenlemelerden bahsedilmiştir.

Emlak vergisi kapsam olarak birçok kişiyi ilgilendiren diğer bir ifadeyle 25 milyon civarındaki mükellef sayısıyla dikkate değer vergi türlerinden



biridir (Bilici, 2018, 199). Emlak vergisi, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu doğrultusunda belediyeler tarafından gerçekleştirilen bir vergi türüdür (Şenyüz, 2020, 387).

Emlak vergisi, konusu itibariyle gerçek veya tüzel kişilerin bina ve arazi mülkiyetini konu alan dolaysız, objektif (nesnel) ve özel nitelikli bir servet vergisi türüdür (Oktar, 2016,321). Tanımda da görüleceği üzere emlak vergisi, bina ve arazi vergisi olmak üzere iki vergi türünü bünyesinde barındırmaktadır. Bina ve arazi vergisine ilişkin hükümler kendi içinde barındırdığı zorunlu teknik farklılıklar dışında birbirinin aynısıdır (Öncel vd., 2020,357-358). Bina vergisinin konusuna, Türkiye'nin sınırları içinde bulunan kullanılan malzemenin cinsine bakılmaksızın, su yüzeyinde ve karadaki sabit yapıların tamamı girmektedir. Arazi vergisinin konusunu, Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar oluşturmaktadır. (Şahin, 2018,76)

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda mükellefiyete ilişkin düzenlemelere bakıldığında; bina vergisi mükellefiyetini düzenleyen "Mükellef" başlıklı 3. Maddesinde ve arazi vergisi mükellefiyetini düzenleyen "Mükellef" başlıklı 13. Maddesinde emlak vergisi mükellefiyeti düzenlemelerine yer verildiği görülmektedir.

Emlak Vergisi Kanunu'nun 3. Maddesinde bina vergisi için mükellefin, binanın malikinin, varsa intifa hakkı sahibinin, her ikisinin olmaması durumunda binaya malik gibi tasarruf eden kimsenin olduğu belirtilmiştir. Benzer şekilde Kanun'un 13. Maddesinde arazi vergisi mükellefinin; arazinin malikinin, varsa intifa hakkı sahibinin, malik veya intifa hakkı sahibinin bulunmaması halinde araziye malik gibi tasarrufta bulunanın olduğu ifade edilmiştir.

Kanunda yer verilen iki maddede yapılan düzenlemede görüleceği üzere bina ve arazi vergisinin aslen bina ve arazi malikince, malike taşınmazın çıplak mülkiyeti bırakılarak taşınmazın üzerinde intifa hakkı kurulması durumunda intifa hakkı sahibince, bahsi geçen bina ve arazinin maliki ve intifa hakkı sahibinin bulunmaması durumunda taşınmaza malik gibi tasarrufta bulunan kimsenin ödemesi gerektiği belirtilmiştir.

Bina ve arazi vergisi için mükellefiyet tespitinde, 6 Seri No'lu Emlak Vergisi Genel Tebliği'nde de açıklamalara yer verilmiştir Tebliğin A-2 ve B-2 başlıkları altında emlak vergisi mükellefiyeti izah edilmiştir. A-2 ve B-2 başlıkları altında yer verilen düzenlemelere göre, bina ve arazi vergisini aslen binaya veya araziye malik olan kimse öder. Ancak gerek kanunla gerekse

de sözleşmeyle tesis edilmiş intifa hakkı olması halinde, intifa hakkı sahibi vergiyi ödemekle mükellef tutulmuştur. Ayrıca tebliğ kanundaki düzenlemeye paralel olarak bir nevi emniyet hükmü olarak malik veya intifa hakkı sahibi olmaması durumunda binayı veya araziyi malik gibi tasarruf eden kimselerin bu vergiyi ödemekle sorumlu tuttuğu görülmektedir.

Gerek kanun gerekse de tebliğde yer verilen düzenlemeler incelendiğinde taşınmaz üzerinde kurulan intifa hakkının sahibine emlak vergisi mükellefiyeti yönüyle özel bir önem atfedilmiş, böyle bir intifa hakkı tesisi durumunda emlak vergisinin mükellefinin intifa hakkı sahibi olduğu belirtilmiştir.

Çalışmada yer verilen ve taşınmaz üzerinde kurulan diğer irtifak hakkı olan üst hakkına ilişkin Emlak Vergisi Kanunu'nda herhangi bir düzenlemeye yer verilmediği, kanunda bahsi geçen irtifak hakkının ismen zikredilmediği görülmektedir. Üst hakkına ilişkin olarak sadece isim zikredilmeksizin, 13 Seri No'lu Emlak Vergisi Genel Tebliği'nde açıklamaya yer verilmiştir. 13 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği'nin I/A bölümünün 4/e maddesinde; *“Başkasının arsa veya arazisi üzerine sahibinin rızası alınarak veya alınmaksızın inşa edilen binalarda, bina normal inşaat maliyet bedeline göre bulunan değere arsa veya arazi değeri ilâve edilmeyecektir. Zira Emlâk Vergisi Kanununun 13 üncü maddesi uyarınca arsa veya arazi vergisinin sahibinin ödemesi gerekmektedir.”* ifadelerine yer verilmiştir.

Tebliğde, başkasının arazisi üzerindeki yapılan inşaat hakkını ifade eden üst hakkından üstü kapalı olarak bahsedilmiştir. Yine tebliğde bu şekilde inşa edilen binalarda üst hakkı sahibinin emlak (bina) vergisi mükellefiyeti açısından matrah olarak, arsa veya arazi değeri hariç emlak vergisi değerinin dikkate alınacağı ifade edilmektedir. Ayrıca üst hakkı tesis edilen arsa veya arazi için de yükümlü taşınmaz malikinin emlak (arazi) vergisi mükellefiyetinin de devam edeceği belirtilmektedir.

Tebliğde yer verilen düzenlemede dikkat edileceği üzere; emlak vergisi mükellefiyeti açısından bina (bina vergisi) yönünden üst hakkı sahibinin, arsa veya arazi (arazi vergisi) yönünden yükümlü taşınmaz sahibinin emlak vergi mükellefiyeti bulunmaktadır. Burada Emlak Vergisi Kanunu'nda yer verilen düzenlemelere bakmak yararlı olacaktır. Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. Maddesinin (b) bendi yönüyle konu değerlendirildiğinde, binalar için emlak vergisi değeri tespitinde, bina metrekare normal inşaat maliyeti ile 29. Maddenin (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri dikkate alınmaktadır. Yine aynı kanunun 19. Maddenin son fıkrasında;

üzerine bina yapılan arsanın arazi vergisi mükellefiyeti, inşaatın bittiği yılın takip eden bütçe yılından itibaren sona ereceği belirtilmektedir. Son olarak vergi değerini tadil eden sebepler başlıklı 33. Maddenin 1. Fıkrasında yeni bina inşa edilmesinin 23. Maddeye göre bildirim verme yükümüne neden olmaktadır. Emlak vergisine ilişkin kanuni düzenlemeler hatırlandıktan sonra, tebliğde yer alan düzenleme vergi değerinden arsa veya arazi değerinin hariç tutulması yasal düzenlemelere göre ayrıksı bir durum teşkil etmektedir. Her ne kadar ayrıksı bir durum teşkil eder gibi görünse de; üst hakkı sahibinin emlak vergisi mükellefiyeti bir sonraki başlıkta yer verilen yargı ve idare kararlarına paralel olarak sadece bina vergisi mükellefiyeti yönüyle olup, yükümlü taşınmaz için arazi vergisi mükellefiyeti bulunmamaktadır. Bu noktada tereddüte yer bırakmayacak şekilde bu durumun alt yasal düzenleme olan tebliğ de değil, Emlak Vergisi Kanunu'nda düzenlenmesi daha yararlı olacağı düşünülmektedir.

#### 4.2. Konuya Yargının Bakışı

Aşağıda yer verilen yargı kararlarında da görüleceği üzere; üst hakkına ilişkin yargı kararlarında verilen hüküm gelen davalara göre, üst hakkı sahibinin emlak vergisi mükellefiyeti bina vergisi mükellefiyeti veya arazi vergisi mükellefiyeti şeklinde ifade edilmiştir.

Danıştay 9. Dairesi'nin 2005/552 esas, 2006/499 karar ve 23.03.2006 tarihinde verdiği karara ilişkin bilgiler özetle şu şekildedir. Dava konusu olay; Ankara ilinde bir derneğe ait 373.500 m2 taşınmaz üzerine 1985 yılında davacı vakıf lehine 99 yıllığına üst hakkı tescil edilmiş, üst hakkı tescil edilen arazi üzerinde üst hakkı sahibi vakıf tarafından ödenen 1997-2001 yılları ile 1999 yılı emlak (arazi) vergilerinin düzeltme yoluyla iadesini talep etmiş, iade istemi reddedilmiştir. Bunun üzerine davacı vakıf, bahsi geçen taşınmazda (arazide) üst hakkı sahibi oldukları ve emlak (arazi) vergisi mükellefi olamayacakları, bundan dolayı ödemiş oldukları emlak vergilerinin düzeltme yoluyla iade işleminin reddinin iptaline ilişkin, Ankara 1. Vergi Mahkemesi'ne dava açılmış, bu davada vakıf aleyhine sonuçlanmış, bunun üzerine Danıştay'a temyiz yoluna gidilmiş, Danıştay 9. Dairesi Ankara 1. Vergi Mahkemesi kararını onamıştır. Ardından davacı Danıştay'da karar düzeltmesine gitmiştir. Burada yer verilen karar, bu karar düzeltmesine ilişkindir. Kararda özetle; üst hakkı intifa hakkı ile karşılaştırılması yapılmıştır. İntifa hakkı, sahibine tam yararlanma yetkisi verirken, üst hakkı intifa hakkına nazaran sahibine yüklü taşınmaz üzerine

inşaat yapma veya mevcut yapıyı koruma yetkisi vermesinden bahisle, üst hakkında intifa hakkına tanınan yetkilerin tanınmadığı belirtilmiştir. Bu hususlara binaen, üst hakkının intifa hakkı olarak değerlendirilerek sahibine emlak (arazi) vergisi mükellefi yapılmasının uygun olmadığı beyan edilmiştir.

Yukarıda yer verilen Danıştay kararına karşı bozma kararına uymayan Ankara 1. Vergi Mahkemesi ısrar kararında bulunmuş, dava davacı tarafından Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu'na temyiz edilmiştir. Konuya ilişkin, Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu'nun 2006/300 esas, 2006/363 karar ve 08.12.2006 tarihinde verdiği kararda özetle; emlak vergisine kimlerin mükellef olacağı belirtildikten sonra, intifa hakkının sahibine mülkiyete yakın yetkiler vermesine rağmen üst hakkı sahibinin hakkını kullandığı taşınmaz üzerinde inşaat ve mevcut yapıyı muhafaza etme yetkisini verdiğini belirterek, bu iki hakkın birbirine eşdeğer yetkiler vermediği, üst hakkının intifa hakkına sağlanan tüm yetkilerinin kullanmasının mümkün olmayacağı ifade edilmiştir. Bu bağlamda üst hakkının intifa hakkı olarak değerlendirilerek, emlak vergisine konu arsalar üzerinde emlak (arazi) vergisi mükellefi kabulünün mümkün olmadığı zikredilmiştir.

Danıştay'ın verdiği iki kararda da görüleceği üzere; taşınmaz üzerinde tesis edilen üst hakkı ile üst hakkı sahibinin yüklü taşınmaz üzerinde malik veya intifa hakkı sahibi olmadığı, bu noktada üzerinde üst hakkı tesis edilen arazi yönüyle üst hakkı sahibine Emlak (Arazi) Vergisi mükellefiyeti tesis edilemeyeceği belirtilmiştir.

Üst hakkı sahibinin emlak vergisi mükellefiyetine ilişkin bir başka yargı kararı; Danıştay 9. Dairesinin 2017/3956 esas, 2020/1129 karar ve 24.02.2020 tarihli karara ilişkin bilgiler özetle şu şekildedir. Dava konusu olay; Kocaeli ilinde davacıya tesis edilen üst hakkına istinaden, yüklü taşınmaz üzerinde bulunan binalar nedeniyle 2012-2015 yılları arasında tahakkuk ettirilen emlak vergisi vd. kaldırılmasına ilişkindir. Kararda özetle; TMK'da yer verilen üst hakkının tanımı yapılarak, yüklü taşınmaz üzerinde inşa edilen binaların mülkiyetinin üst hakkı sahibine ait olduğu ve bu binalar açısından malik olma yetkisine sahip olduğu belirtilmiştir. Bu açıdan emlak vergisi mükellefiyeti yönüyle üst hakkı sahibinin inşa ettiği binalar yönüyle emlak (bina) vergisi mükellefi olduğu ifade edilmiştir.

Konuya ilişkin bir başka yargı kararı; Danıştay 9. Dairesinin 2018/3175 esas, 2020/1295 karar ve 27.02.2020 tarihli kararıdır. Karara ilişkin bilgiler özetle şu şekildedir. Dava konusu olay; İstanbul ilinde davacıya tesis edilen üst hakkına

istinaden, yüklü taşınmaz üzerinde bulunan binalar nedeniyle 2011-2015 yılları arasında tahakkuk ettirilen emlak vergisi vd. kaldırılmasına ilişkindir. Kararda özetle; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda mükellefiyete ilişkin hükümlere ve TMK'da üst hakkına ilişkin hükümlere yer verildikten sonra, üst hakkı sahibinin yararlandığı taşınmaz üzerinde inşa ettiği binalar yönüyle malik olma yetkisine sahip olduğu belirtilmiştir. Bu noktada yararlanılan arsa üzerinde üst hakkının verdiği yetkiye binaen, inşa edilen binaların maliki sıfatıyla emlak (bina) vergisi mükellefi olduğu ifade edilmiştir.

Konuyla ilgili olarak son dönemlerde yukarıda yer verilen Danıştay kararlarına bakıldığında Danıştay üst hakkı sahibinin inşa ettiği binalar yönünden malik olduğundan bahisle emlak (bina) vergisi mükellefi sayılması gerektiği belirtilmiştir.

#### **4.3. Konuya Vergi İdaresinin Bakışı**

Konuyla ilgili olarak vergi idaresi tarafından verilen özelgeler yönüyle verilmiş kararlara bakıldığında üst hakkı sahibinin emlak vergisi mükellefiyeti yönüyle bir tek özelgeye rastlanılmıştır.

İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-45 sayı, 21.04.2010 tarihli özelgede; Hazineye ait bir arazi üzerine kurulan 49 yıllık üst hakkına istinaden, yüklü taşınmaza yaptırılan bina yönüyle emlak vergisi mükellefiyeti olup olmadığı sorulmuştur. Özelgede, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda mükellefiyete ilişkin maddelere atıfta bulunulduktan sonra, üst hakkı sahibinin yüklü taşınmaz üzerinde inşa ettiği bina için mülkiyetin üst hakkı sahibine ait olduğuna binaen, binanın malikinin üst hakkı sahibi olduğundan bahisle bu konuda inşa edilen gayrimenkuller için emlak (bina) vergisi mükellefiyeti olması gerekmektedir.

Yukarıda yer verilen özelgede de görüleceği üzere; taşınmaz üzerine kurulan üst hakkı sahibinin emlak vergisi mükellefiyeti yönüyle, Hazineye ait arsa üzerinde yapılan binalar yönüyle tamamlanan kısımlar yönüyle bildirimde bulunularak emlak (bina) vergisinin ödenmesinin gerekli olduğu belirtilmiştir.

#### **5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ**

Çalışmada taşınmaz üzerine tesis edilen sınırlı irtifak haklarından üst hakkının, sahibi açısından emlak vergisi mükellefiyeti incelenmeye çalışılmıştır. Çalışmada üst hakkına ve emlak vergisi açısından önem arz

eden intifa hakkına ilişkin genel bir bilgilendirme yapıldıktan sonra, çalışma konusuna ilişkin yasal mevzuat, yargı ve idari kararlar ele alınmıştır.

Yapılan çalışma genel olarak değerlendirildiğinde aşağıda belirtilen tespitlere yer verilebilir.

1. Çalışma konusuna ilişkin olarak yasal mevzuat incelendiğinde, emlak vergisi mükellefiyeti yönüyle taşınmaz üzerinde kurulabilen sınırlı irtifak haklarından sahibine mülkiyete yakın haklar veren intifa hakkının emlak vergisi mükellefi olacağı belirtilmiştir. Konuyla ilgili olarak üst hakkı sahibinin emlak vergisi mükellefiyeti olması açısından ne 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda ne de Emlak Vergisi Genel Tebliğ'lerinde bir hükme rastlanılmamıştır.
2. Çalışma konusuna yargı kararları perspektifinde bakıldığında haklı olarak konu emlak vergisi alt boyutları açısından bölünerek bina vergisi ve arazi vergisi yönüyle değerlendirilmiştir.
  - Bina vergisi açısından yargı kararları değerlendirildiğinde; bilindiği üzere üst hakkı sahibine yüklü taşınmaz üzerinde inşaat yapma hakkı vermektedir. Bu bağlamda yargı kararlarında da yüklü taşınmaz üzerinde inşa edilen binalar yönüyle malik olma yetkisine binaen üst hakkı sahibinin emlak (bina) vergisi mükellefiyetinin olduğu ifade edilmiştir.
  - Arazi vergisi yönüyle yargı kararları değerlendirildiğinde, üst hakkı sahibine yüklü taşınmaz üzerinde yapı inşaa etme veya mevcut yapıyı muhafaza etme hakkı vermesine rağmen, yüklü taşınmaz (arsa ve arazi) üzerinde intifa hakkı gibi bir yetki vermemesine binaen, yüklü taşınmaz malikinin emlak vergisi mükellefi olması gerektiği, üst hakkı sahibine yüklü taşınmaz için emlak (arazi) vergisi mükellefiyeti tesis edilemeyeceği belirtilmiştir.
3. Çalışma konusuna vergi idaresinin bakışını göstermek adına konuya ilişkin verilen özelge çalışmada paylaşılmıştır. Bahsi geçen özelgede, konu yargı kararlarına paralel olarak üst hakkı sahibinin yüklü taşınmaz üzerinde inşa ettiği bina yönüyle, tamamlanan kısımlar yönüyle emlak (bina) vergisi mükellefi olduğu belirtilmiştir.
4. Üst hakkı sahibinin emlak vergisi mükellefiyetine ilişkin olarak, bina vergisi veya arazi vergisi açısından emlak vergisi mükellefiyeti yargı ve idari kararlar yönüyle birbirleriyle örtüşecek şekilde yer verildiği görülmektedir. Ancak üst hakkının sahibine verdiği diğer hak olan mevcut

yapıyı muhafaza etmenin, üst hakkı sahibine emlak vergisi mükellefiyeti yükleyip yüklememesi hususu net değildir. Kanımızca bu konuda da inşa edilen binalar yönüyle emlak (bina) vergisi mükellefiyeti tesisi gibi aynı şekilde mevcut yapıyı muhafaza eden üst hakkı sahibinin, bu yapı yönüyle malik gibi tasarruf eden olarak değerlendirilip emlak vergisi mükellefiyeti tesis edilmesi gerektiği söylenebilir.

Sonuç olarak üst hakkı sahibinin emlak vergisi mükellefiyetine ilişkin yasal mevzuattaki boşluk yargı ve idari kararlar marifetiyle doldurulmuştur. Fakat konu açılan davalar yoluyla veya idari başvurular yoluyla değerlendirilmeye çalışılmaktadır. Bu noktada 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda ve alt yasal düzenlemelerde yapılacak değişikliklerle konuya ilişkin düzenlemelerin tereddüte yer bırakmayacak şekilde netleştirilmesi gerekmektedir.

#### KAYNAKÇA

Alan, M. (2009). *İntifa Hakkı ve Akaryakıt Sektöründe İntifa-Rekabet İlişkisi*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Çağ Üniversitesi, Mersin.

Bilici, N. (2018). *Türk Vergi Sistemi*, Ankara: Savaş.

Canarlan, S.G. (2016). *İntifa Hakkının Sona Ermesi*. (Yayımlanmamış Doktora Tezi), İstanbul Üniversitesi, İstanbul.

Çakar, O. (2008), *Roma Hukuku'nda ve Türk Hukuku'nda İntifa Hakkı Sahibinin Hakları ve Borçları*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara Üniversitesi, Ankara.

Danıştay 9. Dairesi (23.03.2006) E.2005/552 ve K.2006/499 Sayılı Karar. Ankara: Danıştay 9. Dairesi

Danıştay 9. Dairesi (24.02.2020) E.2017/3956 ve K.2020/1129 Sayılı Karar. Ankara: Danıştay 9. Dairesi.

Danıştay 9. Dairesi (27.02.2020) E.2018/3175 ve K.2020/1295 Sayılı Karar. Ankara: Danıştay 9. Dairesi.

Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu (08.12.2006) E.2006/300 ve K.2006/363 Sayılı Karar. Ankara. Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu.

Demirsatan, B. (2014). *Sözleşmeden Doğan Üst Hakkı Bedelinin İfa Edilmemesinin Sonuçları*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi, İstanbul.

Erekmekçi, M. (2012). *Türk Özel Hukuku'nda Yap-İşlet-Devret (YİD) Modeli Çerçevesinde Üst Hakkı*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara Üniversitesi, Ankara.

- Eren, F. (2020). *Mülkiyet Hukuku*. Ankara: Yetkin.
- Ergani, E.E. (2015). *Üst Hakkı*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Akdeniz Üniversitesi, Antalya.
- Ergüne, M.S. (2008). Üst Hakkının Tasarruf İşlemlerine Konu Olmasına İlişkin Hukuki Sorunlar. *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, LXVI, (1), 275-292.
- İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı (21.04.2010). *B.07.1.GİB.4.34.18.01-006.01-45 Sayılı Özelge*. İstanbul: İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı.
- Karaca, A. (2015). *Üst Hakkı*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi, Ankara.
- Kayıket, H. (2007). İntifa Hakkı ve İratlar Üzerinde Tenkis. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 72, 327-337.
- Korkmaz, B. (2014). *Roma ve Türk Hukuku 'nda İntifa Hakkının Hükümleri*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Kubilay, İ.S. (2019). *Kamu Özel İşbirliği Projelerinde Üst Hakkı: Şehir Hastaneleri Örneği*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Oğuzman, K., Seliçi Ö. ve Oktay-Özdemir S. (2018). *Eşya Hukuku*, İstanbul: Filiz.
- Oğuzman, K., Seliçi Ö. ve Oktay-Özdemir S. (2019). *Eşya Hukuku : Kısaltılmış Ders Kitabı*, İstanbul: Filiz.
- Oktar, A.S. (2016). *Türk Vergi Sistemi*, İstanbul: Türkmen.
- Öncel, M.; Çağan, N. Kumrulu, A. ve Göker, C. (2020). *Vergi Hukuku*, Ankara:Turhan.
- Özbilen, A.B. (2016). Üst Hakkı İradı ve Bu İradın Ödenmesine İlişkin Alacağın Güvencesi Olarak Kanuni İpotek Hakkı. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 26, 263-310.
- Özmen, E.S. ve Yıldırım, S. (2017). İcra İşlemlerine Konu Olarak İntifa Hakkının Paraya Çevrilmesi Uygulamaları ve Cebren Devri Yanılgısı Üzerine Düşünceleri. *İstanbul Barosu Dergisi*, 91, (1), 152-167.
- Polater, S. (2018). İntifa Hakkının Denkleştirilmesi ve Tenkisi. *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8(2), 138-166.
- Remzi, M.; Aydın S. ve Ispartalı M. (2015). *Medeni Hukuk*, İstanbul: İkinci Sayfa.



Saraçoğlu, S. (2019) *Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yapı Malikinin Sorumluluğu*, İstanbul: On İki Levha.

Şahin, H. (2018). *Ülkemizde İntifa Hakkının Vergilendirilmesi ve Değerlendirilmesi*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Beykent Üniversitesi, İstanbul.

Şenyüz, D.; Yüce, M. ve Gerçek A. (2020). *Türk Vergi Sistemi*, Bursa: Ekin.

Tek, G.S. (2017). *Yararı Kalmayan ya da Azalan İrtifak Haklarının Sona Ermesi (MK. M.785)*. İstanbul: On İki Levha.

Ünal, M. (2008). Malik Lehine Sınırlı Ayni Hak Kavramı. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XII, (1-2), 223-236.

Ünal, M. ve Başpınar V. (2020). *Şekli Eşya Hukuku*. Ankara: Savaş.

Vardar Hamamcıoğlu, G. (2018). İntifa Hakkında Konu Taşınmazın Hukuka Aykırı veya Niteliğine Uygun Düşmeyen Şekilde Kullanılması. Güllüoğlu Altun, Y. (Ed.), *Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye 80.Yıl Armağanı*, (s.241-281), İstanbul : On İki Levha Yayıncılık

Yiğit, P. ve Ersöz, U. (2016). Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Üst Hakkının Genel Teorisi ve Üst Hakkının Süresinin Bitmesinden Önce Devri İmkânı. *İstanbul Barosu Dergisi*, 90, (6), 166-174.