

**MAKÜ** | #evdekal

[www.mesutkoc.com](http://www.mesutkoc.com)

# Tapu Mevzuatı II

## ■ Tapu İşlemleri (Üst 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 (11)

## ÜST HAKKI (İrtifak Hakkı)

Üst hakkı, başkasına ait bir arsanın altında veya üstünde inşaat yapmak veya mevcut inşaatı yerinde tutmak hakkını veren bir irtifak hakkı çeşididir. Üst hakkı (inşaat hakkı);

1. Arsanın üstünde inşaat yapma hakkı (üst hakkı),
2. Arsanın altında inşaat yapma hakkı (alt hakkı),
3. Önceden yapılmış bir inşaatı yerinde tutma hakkı (muhafaza hakkı) olmak üzere üç çeşittir.

Bir kimsenin arsası üzerinde başka bir kimseye bir bina ya da arsanın altında garaj, soğuk hava deposu vb. gayrimenkuller inşa edebilir. Bu yapılar Medeni Kanun'un 726. maddesine göre tapu siciline irtifak hakkı olarak tescil edilebilmektedir. Bu tescilden sonra arsanın mülkiyeti ile altında ya da üstündeki binanın mülkiyeti değişik kişilere ait olmuş olur. Üst hakkı süreli veya süresiz olarak gerçek ya da tüzel kişi lehine tesis edilebilir. Bu taşınmaz lehine de olabilir.

İrtifak hakkı olarak kurulan bu hakkın başkasına devir ve temlik, mirasçılara intikali mümkündür. Ancak sözleşmede kararlaştırılmış olması gerekir. Üst hakkı tapu kütüğüne iki şekilde tescil edilebilir.

# Tapu İşlemleri (11)

## ÜST HAKKI (İrtifak Hakkı)

**İrtifak Hakkı Olan Üst Hakkı:** Bir şahıs ya da bir taşınmaz lehine irtifak hakkı olarak tesis edilebilir. Bu hak müstakil ve daimi nitelik taşımıyorsa 20 yıldan az süreli ise veya 20 yıl ve daha uzun süreli olmakla birlikte kısıtlamalar (mirasçılara intikal etmeyeceği, üçüncü şahıslara devredilemeyeceği gibi) getirilmiş ise müstakil nitelikte sayılamayacağından irtifak hakları sütununa yazılır.

### RESMİ SENET ÖRNEĞİ

BİR TARAFTAN.....

DİĞER TARAFTAN.....

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır:

Bütün özellikleri bu resmi senedin arka sayfasındaki özel sütunlarda yazılı olan Üsküdar İlçesi Bağlarbaşı Mahallesinde bulunan 301 ada 21 parsel sayılı 200m2 miktarındaki bahçe vasıflı taşınmaz mal.....adına kayıtlı iken bu defa bu taşınmaz mal üzerinde (ya da altında) inşaat yapmak hakkını on yıl süreyle 300.000 (üçyüzbin) TL.-bedel karşılığında.....'ya tanıdığını, bedelini nakden ve peşinen aldığından..... Lehine tapuya tescilini istediğini, .....da bu üst hakkını (ya da Alt hakkını) aynı bedel ve şartlarla kabul ettiklerinden tapu siciline tescilini istediklerini taraflar birlikte ifade ve beyan ettiler.



# Tapu İşlemleri (11)

## ÜST HAKKI (İrtifak Hakkı)

**Müstakil ve Daimi Hak Olan Üst Hakkı:** Türk Medeni Kanunun müstakil ve daimi niteliği haiz buldukları takdirde taşınmaz mal olarak saydığı ve tapu siciline ayrı bir sayfaya kayıt edilen üst hakkı, mülkiyeti başkasına ait olan bir arazinin üstünde ya da altında inşaat yapmak ve ya daha önceden yapılmış olan bir inşaatı yerinde tutma hakkı olarak tesis edilebilir. (Üst hakkı süresiz veya en az otuz yıl için tesis edilmişse sürekli nitelikte sayılacağı ve bu hakkı başkasına devredilebileceği ve mirasçılara geçebileceği öngörülmüştür. Üst hakkı TMK'da yüz yıl ile sınırlandırılmıştır. Ancak sürenin 4/3'ü dolduktan sonra bir yüz yıllık uzatılma (önceki taahhütler geçerli olmadan) yapılabilir.

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır:

Bütün özellikleri bu resmi senedin arka sayfasındaki özel sütunlarda yazılı bulunan Büyükçekmece İlçesi Dizdariye Mahallesi sahil mevkiinde bulunan 245 ada 2 parsel sayılı 500m<sup>2</sup> miktarındaki arsa maliye hazinesi adına kayıtlı iken, bu defa Maliye hazinesini temsilen Büyükçekmece Mal Müdürü..... ile.....A.Ş.'ni temsilen.....arasında akdedilmiş.....tarih ve ..... sayılı sözleşmede gösterildiği şekilde ve şartlarla bu taşınmaz malın üzerinde (veya altında) inşaat yapmak hakkını (49) yıl süreyle.....TL.si peşin ve .....TL.si aylık ödemeler karşılığında.....A.Ş. ne bu hakkı tapu siciline başkalarına devri kabil olmak üzere tanıdığını, peşin bedelin.....tarih ve.....sayılı makbuzla maliye veznesine yatırılmış olduğunu, kalan aylık ödemelerin üç yıllık tutarı olan.....TL. için kanuni ipotek tesisini ve bu hakkın daimi ve müstakil bir hak olarak tapu siciline ayrı bir sayfaya tescilini istediğini; diğer taraftan.....A.Ş. ni temsilen.....da İstanbul Ticaret Sicil memurluğundan verilmiş.....tarih.....sayılı yetki belgesine istinaden temsil ettiği....A.Ş. ti lehine tanınan bu daimi ve müstakil üst hakkını ve bu hak üzerine tesis edilecek kanuni ipotegi aynı bedel ve şartlarla kabul ettiğini ve tapu tescilinde ayrı bir sayfaya tescilini istediğini taraflar birlikte ifade ve beyan ettiler.

# Tapu İşlemleri (11)

## ÜST HAKKI (İrtifak Hakkı)

Türk Medeni Kanununun 829. maddesine göre, aksi kararlaştırılmadıkça kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bedel ödemez. Uygun bir bedel ödemesi kararlaştırılmış ise, miktar ve hesaplanış biçimi belirlenir. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya teminat altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu üst hakkı kendisine rehin edilmiş olan alacaklı, bedel alacağını güvenceye almak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada ana taşınmaz malın tapu kütüğü sayfasına ipotek tesisi isteyebilir.

Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmiş ise üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır.

## İşlemin Mali Yönü

Üst hakkı kurulmasında, tesis ve devir için ödenen bedel üzerinden lehine üst hakkı tanınandan 492 Sayılı Harçlar Kanununun 4 Sayılı Tarifesi gereğince, **binde 20** (her yıl değişebilmektedir) oranında tapu harcı tahsil edilir. **Bedelsiz tahsisler için bağış harcı** alınır. Ayrıca döner sermaye bedeli tahsil edilir.



**MAKÜ** | #evdekal

**Teşekkür Ederim.**

**Tapu** Mevzuatı II