

**MAKÜ** | #evdekal

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

# Tapu Mevzuatı II

## ■ Tapu İşlemleri (Oturma 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 (13)

## OTURMA HAKKI (Sükna Hakkı)

Oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi veren ayni haktır. Medeni Kanununun 823. maddesinde düzenlenmiştir. Oturma hakkı başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır. Oturma (sükna) hakkı bedelli veya bedelsiz tesis edilebilir.

### TÜRK MEDENİ KANUNU

**Madde 824:** Oturma hakkının kapsamı, genel olarak hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarına göre belirlenir. Oturma hakkı sahibi, hakkın şahsına özgü olduğu açıkça belirtilmedikçe, bina veya onun bir bölümünde ailesi ve ev halkı ile birlikte oturabilir. Binanın bir bölümü üzerinde oturma hakkına sahip olan kimse, ortaklaşa kullanmaya özgülenen yerlerden de yararlanabilir.

**Madde 825:** Oturma hakkı, binanın veya bir bölümünün tamamından yararlanma yetkisi veriyorsa; bina veya bölümün muhafazası ve olağan bakımı için gerekli onarım ve yenileme giderleri, oturma hakkı sahibine aittir. Oturma hakkı sahibi bina veya onun bir bölümünü malik ile birlikte kullanıyorsa, bakım ve onarım giderleri malike ait olur.

# Tapu İşlemleri (13)

## OTURMA HAKKI (Sükna Hakkı)

Oturma hakkı tesisi için Tapu Müdürlüğünde resmi senet düzenlenecektir. Mahkeme kararıyla da oturma hakkı tesis edilebilmektedir. Oturma hakkı sadece konut niteliğinde veya oturma suretiyle yararlanılabilecek bina veya bölümleri üzerinde tesis edilebilecektir. Hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarına göre belirlendiği için **gerçek kişiler bu haktan istifade edebilir**. Tüzel kişiler lehine sükna hakkı tesis edilememektedir. Şahsa bağlı bir hak olduğu için mirasçılara devredilemez.

BİR TARAFTAN : Ayşe DOĞRU: Salih kızı,

DİĞER TARAFTAN : Mehmet Uzun: Ali oğlu,

Aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Ankara ili Yeşilirmak Mahallesi 150 ada 15 parsel sayılı 500 m2 miktarlı bahçeli kargir evin tamamı Salih kızı Ayşe DOĞRU adına kayıtlı olup, Ali oğlu Mehmet UZUN'dan nakden ve peşin olarak almış olduğu 5.000 (beş bin) TL karşılık kendisi ve ailesi ile birlikte oturmaya şartıyla 10 yıl müddetle Medeni Kanununun 823. maddesi gereğince **oturma (sükna) hakkı tanıdığını** ve bu hakkın tescilini istediğini, Ali oğlu Mehmet UZUN da sükna hakkını aynen kabul ettiğini ve bu şekilde tapu siciline 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 (13)

## OTURMA HAKKI (Sükna Hakkı)

### İşlemin Mali Yönü

Oturma hakkı kurulmasında, lehine oturma hakkı tanınandan 492 Sayılı Harçlar Kanununun 4 Sayılı Tarifesi gereğince, **binde 15** (her yıl değişebilmektedir) oranında tapu harcı tahsil edilir. Sükna hakkı bedelsiz olarak tesis ediliyorsa **binde 54 tapu** harcı alınır. Ayrıca döner sermaye bedeli tahsil edilir.

### SÜKNA HAKKI İLE KİRA ARASINDAKİ FARKLAR

1. Sükna hakkı aynı bir haktır, bu nedenle irtifak hakları sütununa tescil edilir. Kira ise şahsi bir haktır, bu nedenle tapu kütüğünün şerhler hanesine (talep halinde) şerh edilir.
2. Sükna hakkı tesisi için Tapu Müdürlüğünde resmi senet düzenlenir. Kira için şekil şartı yoktur. Noterde veya taraflar arasında adi yazılı yapılabildiği gibi sözlü olarak da yapılabilir.
3. Sükna hakkı sadece evlerde kurulabilir. Oysa tarla, bağ, bahçe, ev gibi taşınmazlarda kiraya verilebilir.

**MAKÜ** | #evdekal

**Teşekkür Ederim.**

**Tapu** Mevzuatı II