AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

GAYRİMENKUL HUKUKU

Üst Hakkı Nedir? Başkasının Arsasına Bina Yapma Hakkı

MAKALE ÖZETİ

Üst hakkının kurulması, tapuya tescili, süresi, bağımsız ve sürekli hak niteliği ve sona ermesi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Üst hakkı, bir taşınmazın malikinden başka bir kişiye, **arsanın altında veya üstünde yapı yapmak ya da mevcut bir yapıyı muhafaza etmek ve bu yapının maliki olmak** imkanını veren irtifak hakkıdır.

Normalde arazi üzerindeki yapılar taşınmazın bütünleyici parçası olur ve arazi malikine ait sayılır. Üst hakkı bu temel kurala istisna getirir. Böylece arazi bir kişiye aitken, üst hakkına dayanılarak yapılan veya korunan yapının mülkiyeti başka bir kişide bulunabilir.

Bu nedenle üst hakkı özellikle uzun süreli yatırım, tesis, enerji, turizm, sanayi veya başka birinin arsasında kalıcı yapı kurulması gereken projelerde önemlidir.

Üst hakkı tam olarak ne sağlar?

Üst hakkı sahibine iki temel imkan verir:

- başkasının taşınmazında yeni bir yapı yapmak,
- taşınmazdaki mevcut bir yapıyı muhafaza etmek.

Bu yapının mülkiyeti, üst hakkı devam ettiği sürece arazi malikinden ayrı olarak üst hakkı sahibine ait olabilir.

Bu yönüyle üst hakkı, sıradan bir kira ilişkisinden farklıdır. Kiracı taşınmazı kullanma hakkı elde ederken üst hakkı sahibi taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olur.

Başkasının arsasına bina yapan kişi otomatik olarak binanın sahibi olur mu?

Hayır.

Türk Medeni Kanunu'ndaki temel kural, arazinin mülkiyetinin üzerindeki kalıcı yapıları da kapsamasıdır. Başkasının arsasına bina yapmak tek başına binanın mülkiyetini yapı yapan kişiye kazandırmaz.

Üst hakkının önemi burada ortaya çıkar. Geçerli biçimde kurulmuş üst hakkı, arazi mülkiyeti ile yapı mülkiyetinin belirli süre için ayrılmasını mümkün hale getirir.

Bu nedenle bir yatırımın başkasına ait arsa üzerinde yapılacak olması halinde yalnız taraflar arasındaki sözleşmeye değil, tapuda üst hakkının nasıl kurulduğuna da bakılmalıdır.

Üst hakkı nasıl kurulur?

Üst hakkı, taşınmaz üzerinde kurulan bir irtifak hakkıdır ve tapu siciline tescil edilmesi gerekir.

Üst hakkının kurulmasına ilişkin sözleşme resmî şekle tabidir. Sınırlı ayni hak olan üst hakkının doğması için tapu siciline tescil edilmesi gerekir.

Bu nedenle tarafların kendi aralarında imzaladığı sıradan bir yazılı sözleşme, tek başına tapuda üst hakkı doğurmaz.

Taşınmazın tapu kaydı, hakkın süresi, kapsamı ve kullanım koşulları resmi işlem aşamasında açık biçimde belirlenmelidir.

Üst hakkı arsanın tamamında mı kurulmak zorundadır?

Hayır.

Üst hakkının kapsamı sözleşme ve tescille belirlenir. Taşınmazın tamamı üzerinde kurulabileceği gibi kullanım alanı belirli bir bölümle de sınırlandırılabilir.

Burada önemli olan, hakkın konusunun tapu sicilinde ve resmi belgelerde yeterince belirli hale getirilmesidir.

Örneğin büyük bir arazi üzerinde yalnız belirli alanda tesis kurulması amaçlanıyorsa, hakkın coğrafi ve teknik kapsamının sonradan uyuşmazlık yaratmayacak açıklıkta belirlenmesi gerekir.

Üst hakkı yer altında da kurulabilir mi?

Evet.

Üst hakkı yalnız arsanın üzerinde yapılacak binalarla sınırlı değildir. Taşınmazın altında yapılacak yapı veya tesisler bakımından da kurulabilir.

Bu nedenle yer altı otoparkı, depo, teknik tesis veya benzeri yapılar da somut koşullara göre üst hakkının konusu olabilir.

Ancak imar, ruhsat, çevre, enerji, maden veya başka özel mevzuat hükümleri ayrıca uygulanabilir. Üst hakkının kurulmuş olması, yapının idari izinlerden muaf olduğu anlamına gelmez.

Üst hakkı belirli süreli mi kurulur?

Evet. Üst hakkının süresi taraflarca belirlenebilir.

Türk Medeni Kanunu m. 836 uyarınca üst hakkı en çok 100 yıl için kurulabilir. En az 30 yıl için kurulan hak, süreklilik şartını sağlar; hakkın bağımsız nitelikte olması ve diğer koşulların gerçekleşmesi durumunda tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilmesi mümkündür.

Süre, yatırımın ekonomik modeli bakımından önemlidir. Özellikle büyük maliyetli yapılarda üst hakkının süresi ile yatırımın geri dönüş süresi birlikte değerlendirilmelidir.

Bağımsız ve sürekli üst hakkı nedir?

Üst hakkı, belirli şartları taşıdığında bağımsız ve sürekli hak niteliğiyle tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilebilir (TMK m. 826).

Bu durumda üst hakkı, ekonomik ve hukuki olarak daha bağımsız bir nitelik kazanır.

Süreklilik bakımından en az 30 yıllık kuruluş süresi aranır. Bağımsızlık ise hakkın devredilebilirliği ve bir kişiye sıkı biçimde bağlı bulunup bulunmadığı değerlendirilerek belirlenir.

Bu nitelik özellikle üst hakkının devri, finansmanı ve teminat olarak kullanılması bakımından önem taşıyabilir.

Üst hakkı satılabilir veya devredilebilir mi?

Üst hakkının devredilebilirliği, hakkın kuruluş biçimine ve sözleşmedeki düzenlemelere bağlıdır.

Bağımsız olarak kurulmuş üst hakkı, kural olarak ekonomik dolaşıma elverişli olabilir. Ancak taraflar belirli devir sınırlamaları öngörebilir.

Bu nedenle tapu kaydı ve üst hakkı sözleşmesi birlikte incelenmeden “üst hakkı serbestçe satılır” sonucu çıkarılmamalıdır.

Üst hakkı için arsa sahibine bedel ödenir mi?

Taraflar üst hakkının karşılığı olarak bedel kararlaştırabilir.

Bu bedel peşin, dönemsel veya başka ekonomik modele göre düzenlenebilir. Üst hakkı sözleşmesinde ödeme şekli, artış yöntemi, gecikme sonuçları ve hakkın sona ermesi halinde hesaplaşma açıkça belirlenmelidir.

Üst hakkı sona erdiğinde yapıların arazi malikine kalacağı Türk Medeni Kanunu m. 828'de düzenlenmiştir. Ancak bedel ödenmesi kural olarak zorunlu değildir; taraflar sözleşmede ayrıca uygun bir bedel kararlaştırabilir.

Üst hakkı sona erince bina kime kalır?

Üst hakkının sona ermesiyle, arazi üzerindeki yapılar kural olarak arazi mülkiyetinin kapsamına döner.

Başka bir ifadeyle üst hakkı devam ederken ayrı mülkiyet konusu olan yapı, hakkın sona ermesiyle arazi malikine kalır ve taşınmazın bütünleyici parçası olur (TMK m. 828).

Bu nedenle uzun süreli üst hakkı sözleşmelerinde hakkın sonunda yapının ne olacağı, bedel ödenip ödenmeyeceği ve yapının hangi durumda teslim edileceği baştan düzenlenmelidir.

Arsa sahibi üst hakkı sahibine tazminat ödemek zorunda mı?

Kural olarak hayır. Türk Medeni Kanunu m. 829'a göre arazi maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, üst hakkı sona erdiğinde kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bedel ödemez.

Ancak taraflar sözleşmede bir bedel kararlaştırmışsa bunun miktarı, hesabı ve varsa bu alacak üzerindeki rehin güvenceleri ayrıca önem kazanır. Bu nedenle üst hakkının kuruluş sözleşmesindeki bedel ve hesaplaşma hükümleri incelenmelidir.

Üst hakkı sona ermeden önce arazi sahibine devredilebilir mi?

Kanun, bazı ağır ihlal durumlarında üst hakkının süresi dolmadan arazi malikine devrini gündeme getirebilir.

Türk Medeni Kanunu m. 831 uyarınca üst hakkı sahibinin yetkilerinin sınırını ağır şekilde aşması veya sözleşmeden doğan yükümlülüklerine önemli ölçüde aykırı davranması durumunda arazi maliki, hakkın bağlı hak ve yükümlülükleriyle birlikte kendisine süresinden önce devrini isteyebilir.

Ancak bu yol sıradan bir sözleşme ihlalinde otomatik olarak işletilemez. İhlalin niteliği, sözleşme hükümleri ve kanuni koşullar birlikte değerlendirilmelidir.

Üst hakkı üzerine ipotek kurulabilir mi?

Bağımsız ve sürekli nitelikte olup tapuda ayrı sayfaya kaydedilen üst hakkı ekonomik bir değer taşıyabilir ve taşınmaz gibi işlem görebilecek nitelik kazanabilir.

Bu nedenle şartları varsa üst hakkı üzerinde rehin veya başka sınırlı ayni haklar kurulması gündeme gelebilir.

Finansman sağlayan banka veya yatırımcı bakımından üst hakkının kalan süresi, devir koşulları ve sona erme hükümleri özellikle önemlidir.

Üst hakkı ile kira arasındaki fark nedir?

Kira, taraflar arasında kişisel hak doğuran bir sözleşme ilişkisidir. Üst hakkı ise tapu siciline tescil edilen sınırlı ayni haktır.

Bu fark üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilme ve taşınmaz üzerindeki hukuki hakimiyet bakımından önemlidir.

Ayrıca üst hakkı, arazi sahibinden ayrı yapı mülkiyetinin doğmasına imkan verebilir. Kira sözleşmesi ise tek başına böyle bir ayni hak doğurmaz.

Üst hakkı kurulmadan önce hangi konular kontrol edilmelidir?

Özellikle şu başlıklar sözleşme ve tapu işlemi öncesinde açıklığa kavuşturulmalıdır:

- hakkın kurulacağı taşınmaz ve alan,
- hakkın süresi,
- yapılacak yapının niteliği,
- imar ve ruhsat durumu,
- üst hakkı bedeli ve artış yöntemi,
- devir ve temlik şartları,
- ipotek kurulup kurulamayacağı,
- bakım ve sigorta yükümlülükleri,
- hakkın erken sona erme halleri,
- süre sonunda yapının ve bedelin durumu.

Büyük yatırımlarda bu maddelerden biri dahi eksik bırakıldığında, yıllar sonra ciddi mülkiyet ve tazminat uyuşmazlıkları doğabilir.

Sonuç

Üst hakkı, başkasına ait bir arsa üzerinde yapı yapmak veya mevcut yapıyı muhafaza ederek yapının mülkiyetini arazi malikinden ayrı tutmak için kullanılan güçlü bir ayni hak aracıdır.

Ancak yalnız bir kullanım izni değildir. Süre, tapu tescili, yapı mülkiyeti, bedel, devir, ipotek ve sona erme sonuçları birlikte planlanmalıdır.

Özellikle yüksek yatırım bedelli projelerde üst hakkı kurulmadan önce hem resmi tapu belgelerinin hem de sözleşmenin uzun vadeli ekonomik sonuçlarıyla birlikte incelenmesi gerekir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 1 adlı eserin Emel Badur tarafından kaleme alınan “İntifa - Oturma - Üst Hakkı” bölümünden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.