

**Barış DEMİRSATAN**

**SÖZLEŞMEDEN DOĞAN ÜST  
HAKKI BEDELİ VE BEDEL  
BORCUNA AYKIRILIĞIN  
SONUÇLARI**

**onikilevha**  
1111 11111111 1111 11111111 1111

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	VII
SUNUŞ.....	IX
İÇİNDEKİLER.....	XI
KISALTMALAR.....	XVII
GİRİŞ.....	1

### Birinci Bölüm

## ÜST HAKKI VE ÜST HAKKI İLİŞKİSİ

I. ÜST HAKKI .....	3
A. Aynî Hak Olarak Üst Hakkı.....	3
1. Tanımı.....	3
2. Tarihi Kökeni .....	6
a. Türk Kanunu Medenisinden Önceki Dönem İtibarıyla.....	6
b. Roma Hukukunda Üst Hakkı.....	7
3. Hükümleri.....	9
4. İşlevi.....	12
5. Türleri .....	13
a. Kişiyeye Bağlı Üst Hakkı.....	13
(1) Bağımsız Üst Hakları.....	13
(2) Devir Yeteneği Kısıtlanmış Üst Hakları .....	16

b. Eşyaya Bağlı Üst Hakkı.....	20
II. ÜST HAKKI İLİŞKİSİ .....	20
A. Aynî Unsur .....	22
B. Eşyaya Bağlı Olmayan Unsurlar .....	23
C. Eşyaya Bağlı Unsurlar .....	24
1. Tarafların Anlaşmasına Dayanmayan Eşyaya Bağlı Unsurlar .....	25
2. Tarafların Anlaşmasına Dayanan Bağlı Unsurlar .....	28
III. ÜST HAKKI SÖZLEŞMESİ.....	31
A. Tanımı.....	32
B. Tarafları.....	33
1. Üst Hakkı Kurma Borçlusu.....	33
2. Üst Hakkı Sahibi .....	34
C. Şekli .....	34
D. Hukuki Niteliği.....	37
1. Borçlandırıcı Bir İşlem Olması.....	37
2. İsimsiz Bir Sözleşme Olması .....	37
3. Sürekli Borç İlişkilerine Özgü Hükümlere Tabi Olması .....	38
4. Aynî Hükümleri.....	43

## İkinci Bölüm ÜST HAKKI BEDELİ

I. ÜST HAKKI BEDELİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ .....	47
A. Genel Olarak.....	47
B. İsviçre Hukukundaki Durum .....	48
C. Türk Hukukundaki Görüşler .....	53
D. Görüşümüz .....	54
II. EDİM OLARAK ÜST HAKKI BEDELİ .....	58
A. Belirlenmesi.....	58
1. Genel Olarak.....	58

2. Üst Hakkı Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hesaplama Yöntemleri.....	59
3. Tek Yanlı Belirleme Yetkisi Verilmesi.....	61
a. Yetkinin Niteliği .....	62
b. Yetkinin Sınırları .....	63
(1) Esas İtibarıyla .....	63
(2) Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü Kapsamında Genel İşlem Koşullarına İlişkin Sorunlar.....	67
B. Uyarlanması.....	70
1. Genel Olarak.....	70
2. Türk Özel Hukukunda Uyarlamanın Dayanağı .....	71
3. Üst Hakkı Sözleşmesinin Uyarlanması .....	72
a. Genel Olarak.....	72
b. Medeni Kanun m. 785 hükmünün Uyarlama Karşısındaki Yeri.....	74
c. Koşulları .....	78
(1) Üst Hakkı Sözleşmesi Kurulduğu Sırada Mevcut Olan Olguların Değişmesi.....	78
(2) Değişikliğin Lehine Uyarlama Yapılacak Taraftan Kaynaklanmaması .....	78
(3) Öngörülemezlik .....	79
(4) İfa Talebinin Dürüstlük Kuralına Aykırılık Taşınması.....	80
(i) Genel Olarak.....	80
(ii) Haklı nedenle fesihle ilişkisi.....	81
d. Sonuçları .....	82
(1) Üst Hakkı Sözleşmesi Bakımından.....	82
(2) Uyarlamanın Üst Hakkı Üzerindeki Etkileri .....	84

### Üçüncü Bölüm

## ÜST HAKKI BEDELİ BORCUNA AYKIRILIK

I. ÜST HAKKINI SÜRESİNDEN ÖNCE DEVİR HAKKI.....	90
---	----

A. Düzenlemenin Amacı ve Genel Borca Aykırılık Hükümleriyle İlişkisi.....	90
B. Kapsamı .....	93
1. Taraflar Bakımından .....	93
2. Bedel Borcunun Hüküm Kapsamına Dâhil Olması Bakımından .....	94
3. Üst Hakkı Türleri Bakımından.....	95
C. Koşulları .....	97
1. Üst Hakkı Sözleşmesinden Doğan Borçların veya Üst Hakkının Aynî İçeriğinin Ağır Şekilde İhlal Edilmiş Olması .....	97
a. Genel Olarak.....	97
b. Haklı Nedenle Fesih Kurumundan Yararlanma Olanığı 98	
c. Haklı Neden Kavramı .....	101
d. Üst Hakkı Sahibinin Kusurlu Olmasına Gerek Olmaması .....	105
e. Şekli Hususlar.....	105
2. Uygun Bir Bedelin Yüklü Taşınmaz Maliki Tarafından Üst Hakkı Sahibine Ödenmesi veya Bedel için Güvence Verilmesi.....	107
a. Tasarruf İşlemi Bakımından Öngörülmesi .....	107
b. Bedelin Niteliği ve Hesaplanması.....	109
(1) Genel Olarak.....	109
(2) Üst Hakkı Sahibinin Kusuruna İlişkin İspat Yüğü .	112
(3) Tarafların Uygun Bedele İlişkin Anlaşma Yapma Olanakları.....	113
(4) Uygun Bedelin Ödenmemiş veya Güvence Altına Alınmamış Olması Savunmasının Niteliği.....	114
D. Süresinden Önce Devir Hakkının Kullanılması ve Sonuçları... 115	
1. Hakkın Niteliği .....	115
2. Hakkın Kullanılma Süresi.....	116
a. Devir Hakkı Bakımından.....	116
b. Devir İlişkisi Bakımından .....	119

3. Süresinden Önce Devir Hakkının Kullanılmasının Sonuçları.....	120
4. Devir Borcuna Aykırılık .....	122
a. Üst Hakkı Sahibinin Devre Rıza Göstermemesi .....	123
b. Diğer İhlal Şekilleri.....	126
(1) Üst Hakkının Terkin Edilmesinin İhlal Olarak Kabul Edilemeyeceği .....	126
(2) Üst Hakkının Üçüncü Bir Kişiye Devredilmesi .....	127
E. Üst Hakkının Devrinin Gerçekleşmesi .....	130
F. Olumlu Zararın Tazmini Talebinin Saklı Bulunması .....	131
II. ÜST HAKKI BEDELİNİN İFASINDA BORÇLUNUN TEMERRÜDÜ.....	131
A. Aynen İfa ve Kusurlu Temerrütten Doğan Olumlu Zararın Tazmini İstemi.....	131
B. Sinallagma İlişkisi Kapsamında Bir Borç Olarak Üst Hakkı Bedelinde Temerrütte Alacaklıya Tanınan Seçimlik Haklar ....	133
1. Bedel Borcunun Aynen İfasından Vazgeçilmesi Suretiyle Uğranılan Olumlu Zararın Tazmini Seçimlik Hakkı.....	135
2. Üst Hakkı Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi Seçimlik Hakkı.....	136
a. Süresinden Önce Devir Hakkı Kapsamına Giren Haller.....	136
b. Süresinden Önce Devir Hakkı Kapsamına Girmeyen Haller.....	137
(1) Üst Hakkının Tescil Edilmemiş Olması.....	137
(2) Üst Hakkı Sözleşmesinin Tarafları ile Aynî Hak Sahiplerinin Aynı Olması Durumunda.....	138
(i) Fesih Hakkı.....	138
(ii) Feshin Sonuçları .....	141
(iii) Olumlu Zararın Tazmini İstemi.....	143
(3) Üst Hakkı Sözleşmesinin Tarafları ile Aynî Hak Sahiplerinin Farklı Olması.....	145
(i) Yüklü Taşınmazın Devredilmiş Olması .....	145

(ii) Üst Hakkının Devredilmiş Olması.....	146
III. ÜST HAKKI BEDELİNİN BORÇLUNUN SORUMLU OLDUĞU NEDENLE İMKÂNSIZLAŞMASI.....	148
IV. ÜST HAKKI BEDELİNİN KÖTÜ İFASI.....	150
A. Genel Olarak.....	150
B. Üst Hakkı Bedelinin Ayıplı Olarak İfa Edilmesi veya Zaptın Gerçekleşmesi .....	152
1. Üst Hakkı Bedelinin Bir Malvarlığı Unsurunun Devredilmesine İlişkin Olması.....	154
a. Zapt Bakımından.....	154
b. Ayıp Bakımından.....	155
2. Üst Hakkı Bedeli Olarak Bir Hakkın Kullanımın Bırakılması.....	155
a. Zapt Bakımından.....	156
b. Ayıp Bakımından.....	156
3. Üst Hakkı Bedeli Olarak Bir Eser Yapımının Taahhüt Edilmesi.....	158
C. Üst Hakkı Bedeli Olarak Bir İşin Görülmesinin Taahhüt Edilmesi.....	159
SONUÇ .....	161
KAYNAKÇA .....	165