

Barış DEMİRSATAN

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

onikilevha
1111 11111111 1111 11111111 1111

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	VII
2. BASI İÇİN SUNUŞ	IX
SUNUŞ.....	XI
İÇİNDEKİLER.....	XIII
KISALTMALAR.....	XIX
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	7
a. Türk Kanunu Medenisinden Önceki Dönem İtibarıyla.....	7
b. Roma Hukukunda Üst Hakkı.....	8
3. Hükümleri.....	9
4. İşlevi.....	12
5. Türleri	13
a. Kişiyeye Bağlı Üst Hakkı.....	14
(1) Bağımsız Üst Hakları.....	14

(2) Devir Yeteneđi Kısıtlanmış Üst Hakları	17
b. Eřyaya Bağlı Üst Hakkı.....	20
II. ÜST HAKKI İLİŞKİSİ	21
A. Aynî Unsur	22
B. Eřyaya Bağlı Olmayan Unsurlar	24
C. Eřyaya Bağlı Unsurlar	24
1. Tarafların Anlaşmasına Dayanmayan Eřyaya Bağlı Unsurlar	26
2. Tarafların Anlaşmasına Dayanan Bağlı Unsurlar	29
III. ÜST HAKKI SÖZLEŞMESİ.....	32
A. Tanımı.....	32
B. Tarafları.....	34
1. Üst Hakkı Kurma Borçlusunu.....	34
2. Üst Hakkı Sahibi	34
C. Şekli	35
D. Hukuki Niteliği.....	37
1. Borçlandırıcı Bir İşlem Olması.....	37
2. İsimsiz Bir SözleŐme Olması	38
3. Sürekli Borç İliŐkilerine Özgü Hükümlere Tabi Olması	39
4. Aynî Hükümleri.....	44

İkinci Bölüm ÜST HAKKI BEDELİ

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

1. Genel Olarak.....	58
2. Üst Hakkı Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hesaplama Yöntemleri.....	60
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.....	71
1. Genel Olarak.....	71
2. Türk Özel Hukukunda Uyarlamanın Dayanağı.....	72
3. Üst Hakkı Sözleşmesinin Uyarlanması.....	72
a. Genel Olarak.....	72
b. Medeni Kanun m. 785 hükmünün Uyarlama Karşısındaki Yeri.....	75
c. Koşulları.....	78
(1) Üst Hakkı Sözleşmesi Kurulduğu Sırada Mevcut Olan Olguların Değişmesi.....	78
(2) Değişikliğin Lehine Uyarlama Yapılacak Taraftan Kaynaklanmaması.....	79
(3) Öngörülemelik.....	80
(4) İfa Talebinin Dürüstlük Kuralına Aykırılık Taşımaması.....	81
(i) Genel Olarak.....	81
(ii) Haklı nedenle fesihle ilişkisi.....	82
d. Sonuçları.....	83
(1) Üst Hakkı Sözleşmesi Bakımından.....	83
(2) Uyarlamanın Üst Hakkı Üzerindeki Etkileri.....	85

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	94
1. Taraflar Bakımından	94
2. Bedel Borcunun Hüküm Kapsamına Dâhil Olması Bakımından	94
3. Üst Hakkı Türleri Bakımından.....	96
C. Koşulları	98
1. Üst Hakkı Sözleşmesinden Doğan Borçların veya Üst Hakkının Aynî İçeriğinin Ağır Şekilde İhlal Edilmiş Olması	98
a. Genel Olarak.....	98
b. Haklı Nedenle Fesih Kurumundan Yararlanma Olanığı	99
c. Haklı Neden Kavramı	101
d. Üst Hakkı Sahibinin Kusurlu Olmasına Gerek Olmaması	105
e. Şekli Hususlar.....	106
2. Uygun Bir Bedelin Yüklü Taşınmaz Maliki Tarafından Üst Hakkı Sahibine Ödenmesi veya Bedel için Güvence Verilmesi.....	108
a. Tasarruf İşlemi Bakımından Öngörülmesi	108
b. Bedelin Niteliği ve Hesaplanması.....	110
(1) Genel Olarak.....	110
(2) Üst Hakkı Sahibinin Kusuruna İlişkin İspat Yüğü .	113
(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....	116
1. Hakkın Niteliği	116
2. Hakkın Kullanılma Süresi.....	117
a. Devir Hakkı Bakımından.....	117
b. Devir İlişkisi Bakımından	120

3. Süresinden Önce Devir Hakkının Kullanılmasının Sonuçları.....	121
4. Devir Borcuna Aykırılık	123
a. Üst Hakkı Sahibinin Devre Rıza Göstermemesi	124
b. Diğer İhlal Şekilleri.....	127
(1) Üst Hakkının Terkin Edilmesinin İhlal Olarak Kabul Edilemeyeceği	127
(2) Üst Hakkının Üçüncü Bir Kişiye Devredilmesi	128
E. Üst Hakkının Devrinin Gerçekleşmesi	131
F. Olumlu Zararın Tazmini Talebinin Saklı Bulunması	132
II. ÜST HAKKI BEDELİNİN İFASINDA BORÇLUNUN TEMERRÜDÜ.....	132
A. Aynen İfa ve Kusurlu Temerrütten Doğan Olumlu Zararın Tazmini İstemi	133
B. Sinallagma İlişkisi Kapsamında Bir Borç Olarak Üst Hakkı Bedelinde Temerrütte Alacaklıya Tanınan Seçimlik Haklar	134
1. Bedel Borcunun Aynen İfasından Vazgeçilmesi Suretiyle Uğranılan Olumlu Zararın Tazmini Seçimlik Hakkı.....	136
2. Üst Hakkı Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi Seçimlik Hakkı.....	137
a. Süresinden Önce Devir Hakkı Kapsamına Giren Haller.....	138
b. Süresinden Önce Devir Hakkı Kapsamına Girmeyen Haller	139
(1) Üst Hakkının Tescil Edilmemiş Olması.....	139
(2) Üst Hakkı Sözleşmesinin Tarafları ile Aynî Hak Sahiplerinin Aynı Olması Durumunda.....	140
(i) Fesih Hakkı.....	140
(ii) Feshin Sonuçları.....	142
(iii) Olumlu Zararın Tazmini İstemi.....	145
(3) Üst Hakkı Sözleşmesinin Tarafları ile Aynî Hak Sahiplerinin Farklı Olması.....	146
(i) Yüklü Taşınmazın Devredilmiş Olması	147

(ii) Üst Hakkının Devredilmiş Olması.....	148
III. ÜST HAKKI BEDELİNİN BORÇLUNUN SORUMLU OLDUĞU NEDENLE İMKÂNSIZLAŞMASI.....	150
IV. ÜST HAKKI BEDELİNİN KÖTÜ İFASI.....	152
A. Genel Olarak.....	152
B. Üst Hakkı Bedelinin Ayıplı Olarak İfa Edilmesi veya Zaptın Gerçekleşmesi	153
1. Üst Hakkı Bedelinin Bir Malvarlığı Unsurunun Devredilmesine İlişkin Olması.....	156
a. Zapt Bakımından.....	156
b. Ayıp Bakımından.....	157
2. Üst Hakkı Bedeli Olarak Bir Hakkın Kullanımın Bırakılması.....	157
a. Zapt Bakımından.....	157
b. Ayıp Bakımından.....	158
3. Üst Hakkı Bedeli Olarak Bir Eser Yapımının Taahhüt Edilmesi.....	159
C. Üst Hakkı Bedeli Olarak Bir İşin Görülmesinin Taahhüt Edilmesi.....	161
SONUÇ	163
KAYNAKÇA	167