

Dr. Hülya ATLAN GÜNER

TAPU KÜTÜĞÜNE
TAŞINMAZ OLARAK KAYDEDİLEBİLEN
**BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ
İRTİFAK HAKLARI**

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|------|
| ÖNSÖZ | VII |
| İÇİNDEKİLER..... | IX |
| KISALTMALAR..... | XVII |
| GİRİŞ..... | 1 |
| I. KONUNUN ELE ALINIŞ BİÇİMİ VE SINIRLANDIRILMASI.... | 1 |
| II. BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ HAK KAVRAMI VE KAPSAMI..... | 4 |
| A. Bağımsız ve Sürekli Hak Kavramı ile Bu Hakların Türk ve İsviçre Medeni Hukuklarındaki Düzenleniş Biçimi..... | 4 |
| B. Bağımsız ve Sürekli Hak Kavramının Unsurları | 7 |
| 1. Bağımsızlık Unsuru | 7 |
| 2. Süreklilik Unsuru | 9 |
| C. Bağımsız ve Sürekli Nitelik Kazandırılacak Sınırlı Aynı Haklar | 11 |

BİRİNCİ BÖLÜM BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ İRTİFAK HAKKI TÜRLERİ

| | |
|-----------------------|----|
| I. GENEL OLARAK | 19 |
| II. ÜST HAKKI..... | 22 |
| A. Genel Olarak..... | 22 |

| | |
|--|----|
| B. Türleri | 25 |
| C. Bağımsız Üst Hakkı Türü Yönünden Öngörülen Kanuni Üst Süre ve Sürenin Uzatılabilmesi İmkânı | 31 |
| D. Hakkın Konusu ve İçeriği..... | 36 |
| 1. Genel Olarak..... | 36 |
| 2. Yapının Bir Kısımına İlişkin Üst Hakkı Kurma İmkânı..... | 43 |
| E. Üst Hakkını Kuran Hukuki İşlem Olarak Üst Hakkı Sözleşmesi ve Hükümleri | 51 |
| 1. Üst Hakkı Sözleşmesi..... | 51 |
| a. Genel Olarak..... | 51 |
| b. Sözleşmenin Şekli..... | 53 |
| 2. Üst Hakkı Sözleşmesinin Hükümleri..... | 60 |
| a. Genel Olarak..... | 60 |
| b. Sözleşmenin İçeriği ve Kapsamına İlişkin Hükümler (Ayni Etkili Hükümler)..... | 60 |
| c. Nispi Etkili Hükümler..... | 63 |
| III. KAYNAK HAKKI | 68 |
| A. Genel Olarak..... | 68 |
| B. Türleri | 72 |
| C. Hakkın Konusu..... | 73 |
| D. Hakkın İçeriği ve Kapsamı..... | 76 |
| 1. Genel Olarak..... | 76 |
| 2. Kaynak Suyunu Alma ve Akıtma Yetkisi..... | 77 |
| 3. Tesisat Üzerindeki Mülkiyet Hakkı..... | 78 |
| E. Kaynak Hakkını Kuran Hukuki İşlem Olarak Kaynak Hakkı Sözleşmesi ve Hükümleri | 81 |
| F. Kaynak Hakkına Uygulanacak Hükümler..... | 84 |
| IV. DİĞER DÜZENSİZ KİŞİSEL İRTİFAK HAKLARI..... | 89 |
| A. Genel Olarak..... | 89 |
| B. Türleri | 91 |
| C. Hakkın Konusu..... | 92 |

| | |
|--|-----|
| D. Hakkın İçeriği ve Kapsamı..... | 93 |
| 1. Genel Olarak..... | 93 |
| 2. Hakkın Tipik İrtifak Haklarıyla Aynı İçerikte Düzenlenmesi Sorunu..... | 98 |
| E. Diğer Düzensiz Kişisel İrtifak Haklarına İlişkin Sözleşme Hükümleri..... | 101 |
| F. Diğer Düzensiz Kişisel İrtifak Haklarına Uygulanacak Hükümler..... | 103 |
| V. BİTKİLER ÜZERİNDE ÜST HAKKI..... | 105 |

İKİNCİ BÖLÜM
BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ İRTİFAK
HAKLARININ TAPU KÜTÜĞÜNE
TAŞINMAZ OLARAK KAYDI VE HUKUKİ
SONUÇLARI

| | |
|---|-----|
| I. İRTİFAK HAKLARININ TAPU KÜTÜĞÜNE TAŞINMAZ OLARAK KAYDEDİLEBİLMESİNİN KOŞULLARI..... | 109 |
| A. Maddi Koşullar..... | 109 |
| B. Şekli Koşullar..... | 112 |
| II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİN TAPU KÜTÜĞÜNE TAŞINMAZ OLARAK KAYDEDİLEN BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ İRTİFAK HAKLARI YÖNÜNDEN UYGULANABİLİRLİĞİ..... | 114 |
| III. BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ İRTİFAK HAKLARININ TAPU KÜTÜĞÜNE TAŞINMAZ OLARAK KAYDEDİLMESİNİN HUKUKİ SONUÇLARI..... | 120 |
| A. Genel Olarak..... | 120 |
| B. Özellik Arz Eden Bazı Sonuçların Yakından İncelenmesi..... | 127 |
| 1. Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli İrtifak Haklarının İpotek Konusu Olması..... | 127 |

- a. Tüm Bağımsız ve Sürekli İrtifak Hakları Yönünden Geçerli Olan Hususlar..... 127
 - aa. Genel Olarak..... 127
 - bb. İpoteğin Kurulması, Hükümleri ve Paraya Çevrilmesi..... 132
- b. Üst Hakkı Yönünden Özellik Arz Eden Hususlar 136
 - aa. Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Üst Hakkının Üst Hakkı İradının Güvencesi Olarak İpoteğe Konu Olması..... 136
 - aaa. Genel Olarak Üst Hakkı İradı 136
 - bbb. Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Üst Hakkı Üzerinde Üst Hakkı İradının Güvencesi Olarak Kanuni İpotek Hakkının Kurulması 141
 - bb. Bağımsız ve Sürekli Üst Hakkı Üzerinde İpotek Hakkına Sahip Alacaklıların Kalan Yapı Bedelinin Güvencesi Olarak Sahip Olduğu Kanuni İpotek Hakkı..... 150
 - aaa. Genel Olarak..... 150
 - bbb. Kalan Yapı Bedeli Ödeme Yükümlülüğü..... 152
 - ccc. Kalan Yapı Bedelinin Güvencesi Olarak Dolaylı Kanuni İpotek Hakkı..... 158
2. Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli İrtifak Haklarının Paylı Mülkiyete Konu Olması 161
 - a. Genel Olarak..... 161
 - b. Üst Hakkı Yönünden 162
 - c. Diğer Bağımsız ve Sürekli İrtifak Hakları Yönünden.... 164
3. Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Üst Hakkının Kat Mülkiyetine veya Kat İrtifakına Konu Olması..... 167
 - a. Genel Olarak..... 167
 - b. Kat Mülkiyetinin veya Kat İrtifakının Üst Hakkı Üzerinde Kurulması ve Bunun Arz Ettiği Bazı Özellikler..... 172

- c. Kat Mülkiyetine Konu Edilen Üst Hakkında Kalan Yapı Bedeline, Süresinden Önce Devir Halinde Ödenecek Uygun Bedele ve Üst Hakkı İradına İlişkin Borcun İfasındaki Özellik178
4. Üst Hakkı Üzerinde Üst Hakkı (İkinci Dereceden Üst Hakkı) Kurulması181

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ İRTİFAK HAKLARININ DEVRİ VE SONA ERMESİ

- I. BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ İRTİFAK HAKLARININ DEVRİ191
- A. İradi Devir191
1. Hakkın Devrinin Tâbi Olduğu Hükümler191
- a. Genel Olarak191
- b. Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli İrtifak Hakları Yönünden 192
- c. Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilmeyen Bağımsız ve Sürekli İrtifak Hakları Yönünden 194
2. Devrin Sınırlandırılması 203
- a. Genel Olarak 203
- b. Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli İrtifak Hakkına İlişkin Devir Sınırlaması 205
- c. Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilmeyen Bağımsız ve Sürekli İrtifak Hakkına İlişkin Devir Sınırlaması 227
- d. Tapu Sicil Tüzüğü'nün Konuya İlişkin Düzenlemesinin Değerlendirilmesi 231
- B. Üst Hakkı Yönünden Düzenlenen Özel Devir Hali: Taşınmaz Malikinin Süresinden Önce Devir Talebi 238
1. Kanuni Düzenleme ve Kapsamı 238

| | |
|---|-----|
| 2. Devri Talep Etmenin Koşulları..... | 242 |
| 3. Talep Hakkının Kullanılması..... | 247 |
| 4. Devrin Gerçekleşmesi | 249 |
| a. Bağımsız Üst Hakkının Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilmiş Olması Halinde | 249 |
| b. Bağımsız Üst Hakkının Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilmemiş Olması Halinde | 251 |
| 5. Devrin Sonuçları..... | 252 |
| II. BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ İRTİFAK HAKLARININ SONA ERMESİ | 255 |
| A. Sona Erme Halleri..... | 255 |
| 1. Genel Olarak..... | 255 |
| 2. Terkin ile Sona Erme | 259 |
| a. Genel Olarak..... | 259 |
| b. Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilmiş Olan Bağımsız ve Sürekli İrtifak Hakları Yönünden | 259 |
| c. Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilmiş Olmayan Bağımsız ve Sürekli İrtifak Hakları Yönünden | 261 |
| 3. Sürenin Dolması Nedeniyle Sona Erme..... | 263 |
| B. Hakkın Sona Ermesinin Hukuki Sonuçları | 270 |
| 1. İrtifak Hakkına Dayanan Yapı veya Tesisatın Mülkiyetinin Yüklü Taşınmaz Malikine Geçmesi ve Kararlaştırılması Halinde Kalan Yapı Bedeli Ödeme Yükümlülüğü..... | 270 |
| 2. Bağımsız ve Sürekli İrtifak Hakkına Dayanan Yapıya İlişkin Kira İlişkinin, İrtifak Hakkının Sona Ermesi ve Yapının Mülkiyetinin Yüklü Taşınmaz Malikine Geçmesinden Sonraki Akıbeti | 273 |
| a. Genel Olarak..... | 273 |
| b. Sorunun Çözümünde Borçlar Kanunu'nun Kiralananın El Değiştirmesine İlişkin Hükümünün Uygulanması İmkânı..... | 277 |

| | |
|--|-----|
| c. Kiralananın El Değiştirmesine İlişkin Hükümün Uygulanabilmesinde Bağımsız ve Sürekli İrtifak Hakkının Sona Ereceğinin Kiracı Tarafından Öngörülmesi Ölçütü ve Bu Anlamda Sona Erme Nedenine Göre Ayırım Yapılması Gereğİ..... | 284 |
| aa. Genel Olarak..... | 284 |
| bb. İrtifak Hakkının Sürenin Dolması Nedeniyle Sona Ermesi Halinde Kira İlişkisinin Akıbeti..... | 287 |
| cc. İrtifak Hakkını Sona Erdiren Diğeri Nedenler Yönünden Kira İlişkisinin Akıbeti..... | 297 |
| SONUÇ..... | 305 |
| KAYNAKÇA..... | 311 |