



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-105/E.1595020
Konu : Üst hakkı

19.11.2015

ÇİĞLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 10.11.2015 tarihli 44534931-105/E.1519220 sayılı yazınız.

İlgi yazı ve eklerinin incelenmesinden; tamamı İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi adına kayıtlı bulunan Çiğli İlçesi, Büyükçiğli Mahallesi, 2144 ada 13 parsel sayılı taşınmaza ilişkin ibraz edilen 2144 ada 13 parselde AVM veya Outlet Yapımına Bağlı Olarak Bedel Karşılığı Üst Hakkı Tesis Edilmesi ve Bu Kapsamda Yapılacak AVM veya Outlet İşletmesinin Hasılat Paylaşımı Hakkında Sözleşmesine istinaden 02/11/2015 tarih, 21604 başvuru numarası ile Odak İnşaat Mühendislik Madencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine Üst Hakkı Tesisinin talep edildiği,

Müdürlüğünüz tarafından yapılan incelemede, talebe ilişkin ibraz edilen sözleşmenin 1.Bölümünün 4/1.maddesi, 2. Bölümünün 7/2. , 7/3. ve 11/1.maddeleri ile 3.ve 4.bölümlerinde belirtilen hususların İdaremizin 15/06/2010 tarih, 2010/12 sayılı Genelgesine uygun olmadığı, sözleşmenin 3.bölümünün üst hakkı tesisi şartlarından olmayıp "avm ya da outlet yapım işinin tamamlanmasından sonra avm ya da outlet işletmesinin hasılat paylaşımına dair sözleşme" kapsamında, yine aynı sözleşmenin 4.bölümündeki tüm maddelerin de üst hakkı tesisi ile ilgili şartlar olmayıp, teknik şartname kapsamında olduğunun ve ayrıca sözleşmede üst hakkı bedelinin TL olarak değil Dolar olarak yazıldığı ve gayrimenkulün emlak değerinin 2 katını aştığının görüldüğü,

Müdürlük olarak bahse konu sözleşmenin üst hakkı sözleşmesi olması yanında inşaatın yapımına dair sözleşme, avm ya da outlet yapım işinin tamamlanmasından sonra avm ya da outlet işletmesinin hasılat paylaşımına dair sözleşme ve teknik şartnameden oluşan karma bir sözleşme niteliğinde olması nedeniyle talebin üst hakkı tesisi olarak değil, irtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetleri şeklinde irtifak hakkı tesisi olarak olarak tescil edilebileceği görüşünde olduğundan bahisle işlemin ne şekilde yapılacağı hususunun Bölge Müdürlüğümüze soru konusu edildiği anlaşılmıştır.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Sayı : 99870677-105/E.1595020
Konu : Üst hakkı

19.11.2015

Bilindiği üzere; 4721sayılı Türk Medeni Kanununun **826.maddesi**; " Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir.

Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer.

Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.",

827.maddesi; "Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.",

828.maddesi; "Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur.

Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.",

829.maddesi; "Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez."

Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir.

Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.",

830. maddesi; "Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-105/E.1595020
Konu : Üst hakkı

19.11.2015

arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir."

831.maddesi; *"Üst hakkı sahibi, bu haktan doğan yetkilerinin sınırını ağır şekilde aşar veya sözleşmeden doğan yükümlülüklerine önemli ölçüde aykırı davranırsa; malik, üst hakkının ona bağlı bütün hak ve yükümlülükleri ile birlikte süresinden önce kendisine devrini isteyebilir."*

832. maddesi; *"Malik, üst hakkının devrini, kendisine geçecek yapılar için uygun bir bedel ödemek kaydıyla isteyebilir. Üst hakkı sahibinin kusuru, bedelin belirlenmesinde indirim sebebi olarak göz önüne alınabilir."*

Üst hakkının malike devri, bedelin ödenmesine veya güvence altına alınmış olmasına bağlıdır."

833.maddesi; *"Üst hakkı sahibinin yükümlülüklerine aykırı davranması hâlinde sözleşmede malik lehine saklı tutulan, üst hakkını süresinden önce sona erdirme veya devrini isteme yetkisi, süresinden önce devir istemine ilişkin hükümlere tâbidir."*

834.maddesi; *"Malik, üst hakkı karşılığı olarak irat biçiminde borçlanılan edimleri güvence altına almak amacıyla, o tarihteki üst hakkı sahibinden en çok üç yıllık irat için tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmiş üst hakkının ipotek edilmesini isteyebilir."*

İrat, her yıl için eşit edimler biçiminde belirlenmemiş ise; bu kanunî ipoteğin tescili, iradın eşit olarak dağıtılmasında üç yıla düşecek miktarı için istenebilir."

835.maddesi; *"İpotek, üst hakkı devam ettiği sürece, her zaman tescil edilebilir ve icra yoluyla satışta terkin olunmaz."*

Yapı alacaklıları ipoteğinin kurulmasına ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanır."

836.maddesi; *"Üst hakkı, bağımsız bir hak olarak en çok yüz yıl için kurulabilir."*

Üst hakkı, süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabilir. Bu konuda önceden yapılan taahhüt bağlayıcı değildir." hükümlerini içermektedir.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Sayı : 99870677-105/E.1595020
Konu : Üst hakkı

19.11.2015

Tapu Sicili Tüzüğü'nün "**Bağımsız ve sürekli haklar**" başlıklı 10.maddesi; *"(1) Süresiz veya en az otuz yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlanmayan ve izne tâbi kılınmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, hak sahibinin yazılı istemi üzerine tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir.*

(2) Tapu kütüğüne taşınmaz olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devredilebilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü aynî veya kişisel hak kurulabilir." hükmündedir.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 8.maddesinde belirtildiği üzere tapu siciline kaydedilmesi gereken bağımsız ve sürekli haklardan olan üst hakkının ne şekilde kurulacağı İdaremizin 15/06/2010 tarih, 1705(2010/12) sayılı Genelgesinde açıklanmıştır.

Diğer taraftan; benzer konudaki Genel Müdürlüğümüzün 07/08/2012 tarihli B.09.1.TKG.0.10.00.01-104.06/1-6576 sayılı "Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Sözleşmesi" konulu yazısında; **"... Yargıtay 1.Hukuk Dairesinin 1981/13840 E., 1981/15199 K. sayılı kararında "... M.K.nun (eski 919) yeni 1009.maddesinde ise, tapu siciline şerh edilmesi gereken "şahsi haklara" yr verilmiştir. Bu madde hükmüne göre, şerhi gereken "şahsi hakkın" bir sözleşmeden doğması ve bu sözleşmenin dayanağı olan yasa metninde, tapu siciline şerh verilmesinin zorunlu olduğu yolunda bir açıklık bulunması gereklidir. Bu davanın tarafları arasında yasada sayılanlara benzeyen bir sözleşme ve şerhi öngören bir yasa hükmü bulunmadığına göre, ... hususunun tapu siciline şerh edilmesine yasal olanak yoktur..." şeklinde karar verildiği, anlaşılmaktadır.**

Söz konusu sözleşmenin tapu siciline şerh edilip edilmeyeceği Hukuk Müşavirliğine soru konusu edilmiş alınan ilgi (c) (24/07/2012 tarih, 4605 sayılı) yazıda ise; **"Bir hak ya da durumun tapu kütüğüne şerh edilebilmesi için bunun açıkça kanunda belirtilmesi gerekir. Bu nedenle şerh edilebilecek hususlar sınırlıdır. Yani bu alanda sınırlılık ilkesi geçerlidir..."**

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Sayı : 99870677-105/E.1595020
Konu : Üst hakkı

19.11.2015

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi Borçlar Kanunu ve diğer kanunlarda düzenlenmemiş olduğundan "atipik" sözleşmeler sınıfına girmektedir. Gelir paylaşımı sözleşmesinden arsa maliki, arsası üzerine inşa edilecek yapıdan bir kısım bağımsız bölümleri almak yerine, bunların satımından elde edilecek gelirden pay almayı amaçlamaktadır...

Buna göre; açıklanan gerekçeler ve Medeni Kanunun 1009.maddesi uyarınca mevcut mevzuatta düzenlemesi bulunmayan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" tapu kütüğüne şerhinin mümkün olmadığı düşünülmektedir." Şeklinde görüş bildirilmiş olup, söz konusu görüşle Başkanlığımız görüşüne iştirak edildiği, anlaşılmıştır...

Bu itibarla; ... söz konusu sözleşmenin şerhine yönelik olarak Türk Medeni Kanunun 1009.maddesi ve Tapu Sicili Tüzüğü'nün 54.(yeni 46.) maddesi uyarınca kanuni bir düzenleme bulunması gerektiği göz önüne alındığında, yukarıda bahsi geçen Yargıtay Kararı, Hukuk Müşavirliğimizin görüşü, mevcut mevzuatta yer alan hükümler uyarınca ve ayrıca söz konusu sözleşme maddelerinin taşınmazın tasarrufunu kısıtlayıcı, engelleyici ve şarta bağlayıcı ibareler içermesi sebebiyle de "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" nin tapu siciline şerhinin mümkün olamayacağı değerlendirilmiştir." denilmiştir.

Bu itibarla; İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi adına kayıtlı bulunan Çiğli İlçesi, Büyükçiğli Mahallesi, 2144 ada 13 parsel sayılı taşınmaza ilişkin ibraz edilen **"2144 ada 13 parselde AVM veya Outlet Yapımına Bağlı Olarak Bedel Karşılığı Üst Hakkı Tesis Edilmesi ve Bu Kapsamda Yapılacak AVM veya Outlet İşletmesinin Hasılat Paylaşımı Hakkında Sözleşmesinin"** üst hakkı sözleşmesi olması yanında inşaatın yapımına dair sözleşme, avm ya da outlet yapım işinin tamamlanmasından sonra avm ya da outlet işletmesinin hasılat paylaşımına dair sözleşme ve teknik şartname olmak üzere 4 bölümden oluşan karma bir sözleşme niteliğinde olup, üst hakkı tesisi yönüyle sunulan sözleşmede kısıtlayıcı maddeler bulunması ve sunulan sözleşmede avm ya da outlet yapım işinin tamamlanmasından sonra avm ya da outlet işletmesinin hasılat paylaşımına dair yönüyle de, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 07/08/2012 tarihli, B.09.1.TKG.0.10.00.01-104.06/1-6576 sayılı talimatında bildirildiği üzere tapu kütüğüne tescili mümkün olmayan şartları ihtiva eden bir sözleşme olması nedeniyle, üst hakkı tesisi talebinin bu haliyle karşılanmasının mümkün olmadığı,

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-105/E.1595020
Konu : Üst hakkı

19.11.2015

Ancak; Türk Medeni Kanununun üst hakkı tesisine yönelik maddeleri, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 10.maddesi ve İdaremizin 2010/12 sayılı Genelgesi gereğince en az otuz yıl süreli olacak şekilde, taşınmazın tasarrufunu kısıtlayıcı, engelleyici ve şarta bağlayıcı maddeler içermeyen, sadece üst hakkı tesisine yönelik yeni bir sözleşmenin ibraz edilmesi halinde üst hakkı tesisi talebinin karşılanması mümkün olduğu, hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Burhan USTA
Bölge Müdürü

19.11.2015 Bölge Müdür Yardımcısı: M.SÖZEL
19.11.2015 Şube Müdürü : H.KAFADAR
19.11.2015 Bilgisayar İşletmeni : H.A.AZAP

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.