

**T.C.**  
**BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI**  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

**Sayı** : B.09.1.TKG0100001- 073/  
**Konu** : **Üst Hakkı.**

**15/06/2010**

**GENELGE NO: 1705**  
**2010/12**

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704, 826 ila 836 ve 998. maddeleriyle, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 10. maddesindeki belirtilen bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkının kuruluşu, tescili, üzerinde ipotek tesisi ve terkinin konuları aşağıda açıklanmıştır.

**ÜST HAKKI**

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun, bağımsız ve sürekli (müstakil ve daimi) niteliğe haiz buldukları takdirde taşınmaz olarak saydığı (T.M. K. madde 704, 826 ila 836 ve 998) ve tapu sicilinde ayrı bir sahifeye kaydını öngördüğü üst hakkı, mülkiyeti başkasına ait bulunan bir arazinin üstünde veya altında yapı yapmak veya mevcut yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkıdır.

**A- TESİSİ**

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826. maddesi ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 10. maddesi gereğince, en az 30, en fazla 100 yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlamayan veya izne tabi kılmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir. Tapu kütüğüne taşınmaz olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli hakların, üçüncü kişilere devir olunabileceği, mirasçılara geçebileceği ve bunlar üzerinde her türlü ayni ve kişisel hakkın kurulabileceği açıklanmıştır.

Diğer taraftan, 30 yıldan az süreli üst hakkının, bağımsız ve sürekli hak olarak ayrı bir kütük sahifesine tescili mümkün olmadığı gibi 30 yıl ve daha fazla süreli olmasına rağmen üst hakkının tesisi sırasında, üçüncü şahıslara devredilemeyeceğine, mirasçılara intikal etmeyeceğine ve ayni hak tesis edilemeyeceğine ve bu tür tasarrufların izin alınmak suretiyle yapılabileceğine yönelik kısıtlamalar getirilmesi halinde (Kamu kuruluşlarınca getirilmek istenilen kısıtlamalar dahil) üst hakkı artık bağımsız bir nitelik kazanamayacağından, bu tür hak tesisi taleplerinin sadece taşınmaz tapu kütüğü sahifesinin "**İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri**" sütununda irtifak hakkı şeklinde tescil edilmek suretiyle karşılanması gerekmektedir.

Ayrıca, aynı Kanununun 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.*" hükmündedir.

Bu durumda, Kanun hükmü gereği, üst hakkı süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabileceğinden, önceki üst hakkına atıf da bulunarak resmi senet düzenlenmek suretiyle üst hakkının süresinin uzatılması mümkündür.

**B- RESMİ SENET TANZİMİ**

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "İçerik ve Kapsam" başlıklı 827. maddesi "*Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmi senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.*" hükmündedir.

Buna göre; üst hakkı kurulmasına yönelik düzenlenen resmi senette özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin şartlar, üst hakkı tesis bedeli, üst hakkının sona erme halleri, kanuni ipotek ve istenmesi halinde tazminat vb. şartların Türk Medeni Kanunu kapsamında açıklanması gerekmektedir.

### **C- ÜST HAKKI TESİSİNDEN SONRA GELEN TAKYİDATLAR**

Üst hakkının tesis ve tescilinden sonra dayanak sözleşmede belirtilen hakların kullanımı mümkün hale gelmektedir. Üst hakkı tesisinden sonra konulan yasaklayıcı ve kısıtlayıcı şerhlere (Tedbir, Kamu alacağı, Haciz vs.) karşı yazılan cevabi yazılarda, taşınmazın "üst hakkı olması nedeniyle tesisinde kullanılan sözleşme koşullarına bağlı olduğunun" belirtilmesi gerekir.

#### **D- TESCİL ŞEKLİ**

Yukarıda açıklandığı üzere bağımsız ve sürekli nitelikte olan üst hakkının bir taşınmaz mal olarak ayrı bir tapu kütük sayfasına tescil edilebilmesi için **en az 30, en fazla 100 yıl** müddetle tesis edilmiş bulunması ve **devir-temlik** ile aynı hak tesisi konusunda herhangi bir kısıtlılık getirilmemiş olması gerekmektedir.

Bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı sahibinin ayrı bir sahifeye tesciline ilişkin talebini kapsar şekilde düzenlenmiş resmi senetten sonra;

Yüklü (ana) taşınmaz malın tapu kütük sahifesinin "İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri" sütununda,

"M: Bağımsız ve sürekli nitelikte olan, üst hakkı.....lehine.....yıl müddetle ...nolu sahifede tescil edilmiştir. Tarih .....Yev...." şeklinde tescil ve kararlaştırılmış olması halinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde ".....TL'lık tazminat karşılığında üst hakkı sahibinin kanuni ipotek hakkı vardır..... Tarih..... Yev." şeklinde belirtme yapılacaktır.

Yüklü (ana) taşınmaz malın tapu kütüğü sayfasında "bağımsız ve sürekli nitelik" ile ilgili tescil ve belirtme işlemleri yapıldıktan sonra, ilgili tapu kütüğünün **en son sayfasına** üst hakkı aşağıda belirtilen şekilde tescil edilecektir.

a-Tapu kütüğünün sahife no sütunundaki sahife numarasının altına;  
".....sahifedeki taşınmaza ait bağımsız ve sürekli üst hakkı"

b- Yüzölçümü sütununa; Yüklü (ana) taşınmazın tamamı üzerinde üst hakkı tesis edilmiş ise "üst hakkı" bir kısmı üzerinde tesis edilmiş ise üst hakkı tesis edilen miktar yazılacak.

c- Taşınmazın niteliği sütununa; ".....yıl süre ile ...nolu sahifedeki ....ada....parsel üzerinde üst hakkı"

d- Mülkiyet bölümünün edinme sebebi sütununa;"Üst Hakkı"

e- Beyanlar hanesine (tesis için düzenlenen resmi senette belirlenmiş ise); "Üst hakkı karşılığı olarak irad tarzında borçlanılan edaların azami üç yıllık miktarı için bu malikin kanuni ipotek hakkı vardır. Tarih....Yev....", "- .....TL'lık tazminat karşılığında yüklü (ana) taşınmaz üzerinde üst hakkı sahibinin kanuni ipotek hakkı vardır. Tarih....Yev....", şeklinde yapılacak ve tapu kütüğü sayfaları arasında irtibat kurularak tescil işlemi tamamlanacaktır.

Ayrıca, üst hakkının bulunduğu tapu kütüğü sahifesinin; pafta, ada, parsel numaraları ile semti, mahallesi, köyü, mevki ve sokağı sütunları yüklü (ana) taşınmaz malın tapu kütüğü sahifesine uygun olarak yazılacaktır.

**(13.12.2024 tarihli ve E-23294678-105-14751630 sayılı Makam Oluru ile Ek paragraflar)** Bağımsız ve sürekli nitelikte olan üst hakkının tesisi sırasında, resmi senette üst hakkının ayrı bir kütük sayfasına tescili talep edilmemişse üst hakkı, yüklü (ana) taşınmazın kütük sayfasının irtifak hakları sütununa, "m: .....lehine.....yıl müddetle bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı vardır." şeklinde tescil edilir.

Üst hakkının kurulmasından sonra üst hakkı lehtarının tek taraflı talebine istinaden bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkı ayrı bir kütük sayfasına tescil edilebilir. Bu durumda üst hakkının ayrı bir kütük sayfasına tescili işlemleri yukarıda açıklandığı şekilde yapılır. İşlem sonucundan yüklü (ana) taşınmaz malikine bilgi verilir.

Üst hakkı, resmi senesinde bağımsız ve sürekli nitelikte tesis edilmiş olsa dahi irtifak hakları sütununa yapılan tescilde bağımsız ve sürekli nitelikte olduğu belirtilmeyerek sadece üst hakkı olarak tescil edilmiş ise üst hakkı lehtarının tek taraflı talebiyle üst hakkının ayrı bir kütük sayfasına tescili, yüklü (ana) taşınmaz üzerinde sonradan hak sahibi olmuş kişilerin ve yasaklayıcı şerh/beyan bulunması halinde ilgili kurumun muvafakatının alınması suretiyle mümkündür.

### **E- ÜST HAKKININ TERKİNİ**

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 828 maddesi gereğince, üst hakkı süresinin sona ermesi ile, mevcut yapıların taşınmazın bütünleyici parçası olacağı ve malikine kalacağı, üst hakkı tapu kütüğüne bir taşınmaz olarak kaydedilmiş ise, sürenin sonunda bu sahifenin kapatılacağı, böylece üzerinde mevcut bulunan rehin hakları ile diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülüklerin sona ereceği ancak, bedele ilişkin hükümlerin saklı kalacağı belirtilmiş ve aynı Kanun'un 829. maddesinde, üst hakkının sona ermesinde tapu malikine kalan yapılar için ödenmesi gereken bir bedel kararlaştırılmış ise bu bedel üst hakkı rehin alacaklılarının henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur, rızaları olmadan üst hakkı sahibine ödenemez ve kararlaştırılan bedel kendilerine ödenmez veya güvence altına alınmazsa terkin edilen üst hakkı sahipleri veya bu hak kendilerine rehnedilen ipotek alacaklıları üst hakkının sona ermesinden itibaren 3 ay içerisinde lehlerine ipotek tesisi isteyebilirler.

Buna göre, üst hakkı ile yüklü taşınmaz mal malikinin, üst hakkının süresinin bitimi nedeniyle terkin talebinde bulunması halinde; öncelikle, üst hakkı tesisine ilişkin resmi senedin, üst hakkının sona ermesi ve terkin hakkındaki şartları incelenerek, aksine bir hüküm ve başkaca bir sakıncası yok ise üst hakkının bulunduğu tapu kütüğü sahifesinin usulünce kapatılarak terkin talebinin karşılanması ve sonucundan T.M.K. 1019. maddesi uyarınca üst hakkı sahibi ile diğer aynî ve kişisel hak sahiplerine duyuruda bulunulması gerekmektedir.

### **F- SÜRE BİTİMİNDEN ÖNCE ÜST HAKKININ DEVRİ**

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 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.*” Hükmündedir.

Anılan Kanun hükmü gereği, tarafların süresinden önce yukarıdaki gerekçeyi ileri sürerek üst hakkının malike devri konusunda talep de bulunmaları halinde, tapu sicil müdürlüğünde **resmi senet düzenlenecek** ve resmi senette, malikin, üst hakkı ile bu hakka dayalı hak ve yükümlülükleri bütün hukuki sonuçları ile birlikte devraldığı belirtilecek ve bu resmi senede göre gerekli terkin işlemi yapılacaktır.

Ancak, süresi bitmeden tapu malikine devredilen üst hakkı üzerinde, herhangi bir takyidatın (haciz, ipotek v.s.) bulunmaması veya hak sahiplerinin konuya ilişkin yazılı muvafakatı gerekir.

Diğer taraftan, Kanun hükmü gereği taraflar anlaşamaz veya hak sahipleri muvafakat vermez ise, üst hakkının yargı yolu ile terkin edilmesi gerekmektedir.

### **G- ÜST HAKKININ DEVİR- TEMLİKİ**

Bağımsız ve Sürekli niteliğe haiz üst hakkı, taşınmaz olarak sayıldığı ve ayrı bir sahifeye tescil edildiğinden bunların devir-temlik, mirasçılara intikali ve üzerinde her türlü aynı veya kişisel hak tesisi mümkün olduğu gibi kat irtifakı veya kat mülkiyeti ve yeni bir üst hakkı tesisi de mümkündür.

Bilgilerinize ve bu hususun tüm birimlere duyurulmasının teminini rica ederim.

**Mehmet Zeki ADLI**  
**Genel Müdür**

### **DAĞITIM :**

- 1-Tüm Merkez Birimleri
- 2- Bölge Müdürlükleri