

ÜST HAKKININ TASARRUF İŞLEMLERİNE KONU OLMASINA İLİŞKİN HUKUKİ SORUNLAR

Yard. Doç. Dr. Mehmet Serkan Ergüne*

GİRİŞ

Başkasının arazisinin üstünde veya altında bir yapı inşa ederek ya da mevcut yapıyı koruyarak onun maliki olma yetkisini sağlayan üst hakkı¹, MK.m.718'de belirtilen üstün alta tâbi olması kuralına (*superficies solo cedit*) bir istisna teşkil etmesi² itibarıyla uygulamada en çok karşımıza çıkan irtifak haklarından birisidir³.

* İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

¹ Tesis edilen irtifak hakkının arazinin yalnızca üstüne değil, altına da ilişkin olmasından ötürü, üst hakkı yerine “inşaat hakkı” teriminin daha başarılı olduğu yönünde bkz. Vecdi Aral, İnşaat (Üst) Hakkı (MK.Mad. 652,751), İstanbul 1962, s. 2, dn. 4; Jale G. Akipek, “Üst Hakkı Kavramı, Muhtevası ve Mahiyeti”, Prof. Dr. H. C. Oğuzoğlu'na Armağan, Ankara 1972, s. 31-32; Bülent Köprülü/Selim Kaneti, Sınırlı Aynı Haklar, 2. Bası, İstanbul 1982-1983, s. 158. Bazı yazarlar ise, her iki terimin de hakkın içeriğini tam ve doğru olarak ifade etmediğini; bunların yerine “yapı hakkı” teriminin kullanılmasının daha isabetli olacağını belirtmektedirler. Bkz. Mehmet Ünal, Türk Medenî Hukukunda Yapı (Üst) Hakkı, Ankara 1988, s. 4-6.

İsviçre Medenî Kanununun Fransızca metninde “üst hakkı” anlamına gelen “droit de superficie”, Almanca metninde ise “inşaat hakkı” anlamına gelen “Baurecht” terimi kullanılmıştır. Türk kanun koyucusu, bunlardan “üst hakkı” terimini tercih ettiğinden, biz de, Medenî Kanuna bağlı olarak “üst hakkı” terimini kullanmayı uygun gördük.

² MK.m.726/f.I, üstün alta tâbi olması prensibine istisna getirirken, aynı maddenin üçüncü fıkrası, bu istisnanın ancak toprağa doğrudan doğruya bağlı yapının tamamı için geçerli olduğunu belirtmiştir. Dolayısıyla arazi üzerindeki bir bina, ancak bütün olarak üst hakkına konu olabilir; kat mülkiyetine tâbi bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

³ Üst hakkı hakkında ayrıntılı açıklamalar için bkz. Otto Brandenburger, Das Baurecht der Art. 675 und 779 des schweizerischen Zivilgesetzbuches, Aarau 1910, s. 59 vd.; Hans-Ulrich Freimüller, Die Stellung der Baurechtsdienstbarkeit im System der dinglichen Rechte, Bern 1967, s. 26 vd.; Aral, s. 9 vd.; Hans Michael Riemer, Das Baurecht (Baurechtsdienstbarkeit) des Zivilgesetzbuches und seine Behandlung im Steuerrecht, Zürich 1968, s. 21 vd.; Ünal, s. 6 vd.; Akipek, s. 25 vd.; Osman Berat Gürzumar, Türk Medenî Hukukunda Üst Hakkı - Kamu Malı Taşınmazlar Üzerindeki Üst Hakkı ve Yap-İşlet-Devret Modeli Dahil, 2. Bası, İstanbul 2001, s. 3 vd.

MK.m.726 ve MK.m.826-836 hükümlerinde düzenlenmiş olan üst hak-
kında, hak sahibi yüklü taşınmaz üzerinde olumlu bir irtifak hakkına sahip
olurken⁴; yüklü taşınmaz maliki, arazisi üzerinde irtifakı kuran sözleşmedeki
şartlar çerçevesinde hak sahibinin bir yapı inşa etmesine veya mevcut yapıyı
muhafaza etmesine katlanmakla yükümlüdür⁵. Üst hakkının kurulduğu hâl-
lerde, yüklü taşınmaz malikinin, o taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı ve buna
bağlı olarak tasarruf işlemi yapma yetkisi hâlâ devam etmektedir; dolayısıyla
yüklü taşınmaza ilişkin olarak yapılacak tasarruf işlemleri bakımından özel
olarak herhangi bir hukuksal sorunla karşılaşmaz⁶.

⁴ Yararlanma tarzı bakımından irtifak hakları, olumlu ve olumsuz irtifaklar olarak ikiye ayrıl-
maktadır. Üst hakkında olduğu gibi olumlu irtifak haklarında, hak sahibi, irtifak hakkına
konu olan eşyayı kullanarak yararlanma yetkisine sahiptir; hak sahibi ile eşya arasında
doğrudan doğruya aktif bir ilişki söz konusudur. Olumsuz irtifaklarda ise, malikin irtifak
hakkına konu olan eşyayı belirli bir tarzda kullanmaması suretiyle hak sahibi menfaat elde
etmektedir; hak sahibinin eşyadan yararlanması, eşyayı belirli bir tarzda kullanmayı malike
yasaklama şeklinde ortaya çıkmaktadır. Açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, olumlu ve
olumsuz irtifak ayrımı, irtifak hakkı sahibi açısından yapılan bir ayrımdır; zira yüklü taşın-
maz maliki daima “pasif” durumdadır. Nitekim MK.m.779/f.II’de belirtildiği gibi, “Yapma
borçları, irtifaka başlı başına konu olamaz; ona ancak yan edim olarak bağlanabilir”. Yüklü
taşınmaz maliki, olumlu irtifaklarda, katlanma borcu; olumsuz irtifaklarda ise, mülkiyetin
içeriğindeki bazı yetkileri kullanmama (yapmama) borcu altındadır. Bkz. M. Kemal
Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, 11. Bası, İstanbul 2006, s.
606-607; Köprülü/Kaneti, s. 41-43.

⁵ MK.m.827 uyarınca taraflar, üst hakkını kuracak resmî senette irtifak hakkının içeriğini ve
kapsamını (özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına
ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin hususları) belirleyebilirler; bu
takdirde, sözleşmede yer alan kayıtlar herkes (hem külli hem de cüzi halefler) için bağlayıcı
olur. Bunun dışında kalan hususlara ilişkin anlaşmalar ise (örneğin yapının bakımı, işle-
tilmesi, kiraya verilmesi gibi), sadece tarafları ve külli halefleri bağlar; anlaşmanın cüzi ha-
leflere karşı da etkili olabilmesi için borcun nakli hükümlerine uyulması gerekir.

⁶ Üst hakkıyla yüklü taşınmaz üzerindeki tasarruf işlemlerinde bir takım fiili güçlüklerin
yaşanabilecek olması (örneğin böyle bir taşınmazın satılmak istenmesi hâlinde, yeterince
isteklinin çıkmaması gibi), bu hukuksal neticeyi değiştirmez. Ancak devri ve intikali müm-
kün olan üst hakkı, çok uzun bir süre için tesis edilmişse, yüklü taşınmaz malikinin mülki-
yet hakkının içinin boşalmış olduğundan (nuda proprietas) söz edilebilir. Bu durum daha
çok, üst hakkına dayanılarak inşa edilen yapının yüklü taşınmazın önemli bir kısmını işgal
ettiği veya yapının yüklü taşınmazın küçük kısmını kaplamasına rağmen artık alandan üst
hakkı sahibinin yararlanması hususunda tarafların anlaşığı ihtimallerde söz konusu olur.
Bu sebeptir ki kanun koyucu, devri ve miras yoluyla intikali mümkün olan üst hakkının
kurulabileceği süreyi sınırlandırmıştır. MK.m.836/f.I’e göre, “Üst hakkı, bağımsız bir hak
olarak en çok yüz yıl için kurulabilir”. Şahısla kaim üst hakkında ise, böyle bir sorundan
bahsedilemez; zira üst hakkı sahibinin ömrü burada azami süredir; fakat şahısla kaim üst
hakkı bir tüzel kişi lehine süresiz veya çok uzun bir süre için tesis edilmişse, aynı sorun
yine karşımıza çıkabilir. Ayrıca üst hakkının eşyaya bağlı olarak süresiz ya da çok uzun bir
süre için tesis edildiği hâllerde de, yüklü taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının içinin boş-
şılması sorunu gündeme gelebilir. Bu hususta bkz. Gürzumar, s. 34-35. Karş. Hans
Leemann, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band IV: Sachenrecht, II.
Abteilung, Art. 730-918, Bern 1925, Art. 779, N. 44-45.

İşaret etmek gerekir ki, bazı yazarlar, yüklü taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının özünün
boşalması kavramından hareketle, kanunun lafzı ile bağdaşmamasına rağmen bağımsız
olmayan üst hakkına (eşyaya bağlı veya tüzel kişi lehine tesis edilen şahısla kaim üst hak-
kına) da, yüz yıllık azami sürenin uygulanması gerektiğini ileri sürmektedirler. Bkz. Peter R.
Isler, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZBG, 3.

Buna karşılık, üst hakkında durum bu kadar berrak değildir. Zira üst hakkı sahibine, başkasına ait taşınmazdaki yapı üzerinde MK.m.726 uyarınca tanınan mülkiyet hakkı, irtifak hakkına bağlı olup⁷, ondan bağımsız değildir; taşınmaz bir nesne olan yapı üzerindeki mülkiyet hakkı, üst hakkının sağladığı bir yetkiden ibarettir⁸. Bu sebepten ki, başkasının arazisindeki yapı, üst hakkı dolayısıyla bağımsız bir nesne niteliğinde sayılsa da, yapılacak tasarruf işlemlerinin üst hakkı aracılığıyla yapılması gerekmektedir⁹. Bu özellik, üst hakkı sahibinin, irtifak hakkına dayanarak tasarruf işlemi yapabilir yapamayacağı, yapabilecekse, tasarruf işleminin konusunun ve nitelendirilmesinin nasıl olacağı sorununu ortaya çıkarmaktadır¹⁰.

Üst hakkının tasarruf işlemlerine konu edilmesi hâlinde çıkabilecek hukuksal sorunların ortaya konmasını amaçlayan bu çalışmadaki açıklamalar, üst hakkının taşınmaz olarak tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilmiş olup olmamasına göre iki farklı başlık altında toplanmıştır.

1) ÜST HAKKININ TAPU KÜTÜĞÜNDE TAŞINMAZ OLARAK AYRI BİR SAYFAYA KAYDEDİLMİŞ OLMASI

MK.m.704/b.II ve 998/b.II'ye göre, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluştururlar¹¹. Bu hükümler uyarınca, taşınmaz sayılarak kütükte kendilerine ayrı bir sayfa açılan haklar, yalnızca devir ve intikal kabiliyeti olan irtifak hakları-

Auflage, Herausgeber: Heinrich Honsell/Nedim Peter Vogt/Thomas Geiser, Basel 2007, Art. 779I, N. 4; Riemer, s. 24; 25, dn. 29; s. 63-66; Şeref Ertaş, Eşya Hukuku, 8. Bası, Ankara 2008, N. 2455. Aksi görüşte bkz. Gürzumar, s. 53; 56.

⁷ Üst hakkı ile yüklü taşınmaz üzerindeki yapı arasında aynı bir bağlantı (dingliche Verknüpfung) vardır. Bkz. Freimüller, s. 101-102; Kemal Tahir Gürsoy/Fikret Eren/Erol Cansel, Türk Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara 1984, s. 891, dn. 6; Necip Kocayusufpaşaoğlu, "Özel İnceleme" İsmet Sungurbey, Medenî Kanun Öntasarısının Nesnel Hukukunun Eleştirisi, İstanbul 1972, s. 353-354.

Yapı üzerindeki mülkiyet hakkının hukukî niteliğine ilişkin görüş ve açıklamalar için bkz. Ünal, s. 104 vd.

⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 676; Aral, s. 34-35; Gürzumar, s. 32.

⁹ Bu hâliyle, arazi üzerindeki yapı, üst hakkının bütünüleyici parçası gibi işlem görmektedir. Nitekim Alman hukukunda "İnşaat Hakkı Tüzüğü (Verordnung über das Erbbaurecht)" § 12/b.I'de, bu husus açıkça ifade edilmiştir.

Yapı üzerindeki mülkiyet ile üst hakkı arasındaki ilişki hakkında ayrıntılı açıklamalar için bkz. Ünal, s. 112 vd.

¹⁰ Hemen belirtmek gerekir ki, üst hakkı üzerinde tesis edilecek olan aynı haklar, üst hakkının konusunu oluşturan yüklü taşınmazı etkilemez. Yüklü taşınmaz üzerinde sonradan tesis edilen aynı haklar da, üst hakkından doğan mülkiyet hakkının konusunu oluşturan yapıyı etkilemez. Dolayısıyla bu aynı haklar arasında sıra ilişkisi söz konusu olmaz. Bkz. Akipek, s. 256; Ünal, s. 174-175; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 892.

¹¹ Bağımsız ve sürekli hakların tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilmesi, iktisadî ve sosyal ihtiyaçlar sebebiyle kanun koyucunun yapmış olduğu bir tercihtir. Ancak vurgulanmalıdır ki, bu hakların taşınmaz olarak sayılması, onların niteliğinde bir değişikliğe yol açmamakta; sadece taşınmaz gibi işlem görmelerini sağlamaktadır. Bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 139; Erden Kuntalp, "Bağımsız ve Sürekli Sınırlı Aynı Hakların Özellikle Üst Hakkının Taşınmaz Olarak İşlem Görmesi", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 1991, Sayı: 4, s. 528 vd.

dır¹². Tapu Sicili Tüzüğü'nün 10. maddesi de, bu esası vurgulayacak şekilde kaleme alınmıştır: “Süresiz veya en az otuz yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlanmayan veya izne tabi kılmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, tapu kütüğü'nün ayrı bir sayfasına taşınmaz mal olarak tescil edilir.

Tapu kütüğüne taşınmaz mal olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devir olunabilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü aynı ve kişisel hak kurulabilir”.

İrtifak hakkının tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilmesi için varlığı aranan bağımsız olma şartı, hakkın belirli bir taşınmaz ya da münhasıran belirli bir kişi lehine kurulmamış olmasını ifade eder. Buna göre, eşyaya bağlı irtifaklar ile şahısla kaim irtifak hakları (örneğin intifa ve oturma hakları), bu şartı haiz değildir. MK.m.826/f.II hükmü, aksi kararlaştırılmadıkça üst hakkının devredilebileceğini ve mirasçılara geçeceğini öngörmüştür; dolayısıyla

¹² İrtifak hakkının devredilebileceği ama mirasçıya geçmeyeceği yahut mirasçıya geçeceği fakat devredilemeyeceği kararlaştırılmış olursa, irtifak hakkı bağımsız nitelikte değildir; irtifak hakkının bağımsız olabilmesi için, devir ve intikal kabiliyetinin her ikisini de bünyesinde taşıması gerekir.

Özellikle kamu arazileri üzerinde yatırımcı lehine tesis edilen üst haklarında olduğu gibi, üst hakkını kuran sözleşmede tasarruf sınırlamalarının yer alması hâlinde (örneğin üst hakkının devrinin veya rehnedilmesinin yüklü taşınmaz malikinin onayına tâbi tutulması vs.), bunun hakkın bağımsız olma niteliğine etkide bulunup bulunmayacağı tartışmalıdır. Bazı yazarlar, bu tarz tasarruf sınırlamalarının hakkın bağımsız olma niteliği ile bağdaşmayacağı fikrindedirler. Bkz. Leemann, Art. 779, N. 50-51; Joseph Stoecklin, Die Begründung von Baurechten unter Bedingungen und Auflagen sowie Beschränkungen des Inhalts und der Übertragbarkeit, Bern 1956, s. 45 vd.; Kuntalp, s. 539-540; Suad Bertan, Aynı Haklar, Cilt 2: M.K. 703-764, Ankara 1976, Mad. 751, N. 25; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 673, dn. 415.

İşaret etmek gerekir ki, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 19.03.1991 tarih ve 1508 sayılı Genelgesinin IV. maddesinde de bu görüş benimsenmiştir. Adı geçen düzenlemeye göre; “...üst hakkının tesisi sırasında, üçüncü şahıslara devredilemeyeceğine, mirasçılara intikal etmeyeceğine ve aynı hak tesis edilemeyeceğine ve bu tür tasarrufların izin alınmak suretiyle yapılabileceğine yönelik kısıtlamalar getirilmesi halinde (Kamu kuruluşlarınca getirilmek istenilen kısıtlamalar dahil) üst hakkı müstakil nitelik kazanamayacağından, bu tür hak tesisi taleplerinin sadece taşınmaz malın tapu kütüğü sahifesinin "İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri" sütununda irtifak hakkı şeklinde üst hakkı olarak tescil edilmek suretiyle karşılanması gerekmektedir”. Bu hususta, Yargıtay uygulamasına konu olmuş bir olay için bkz. Yarg. 14. HD., T. 17.04.2000, E. 2000/2430, K. 2000/2573 (Kazancı Hukuk Otomasyon).

Bir kısım yazarlar ise, belirli bir çevre içerisinde tedavülün kabulünün, hakkın bağımsız olma niteliğini etkilemeyeceğini savunmaktadırlar. Bkz. Aral, s. 75; Kemal Tahir Gürsoy, Türk Eşya Hukukunda Zilyedlik ve Tapu Sicili, Ankara 1970, s. 202.

Bir başka görüşe göre, üst hakkı üzerindeki tasarruf olanağı, bu hakkın bağımsızlık özelliğini ortadan kaldırmayacak bir yoğunlukta olmak şartıyla sınırlandırılabilir ve bu tarz sözleşme kayıtları, üst hakkının içeriğine dâhil aynı etkili bir husus olarak herkese karşı ileri sürülebilir. Bu düşünce uyarınca, üst hakkı sahibinin tasarruf yetkisini sınırlayan sözleşme kayıtları, üst hakkı üzerindeki tasarruflarla ilgilenebilecek potansiyel isteklilerden oluşan geniş bir çevreyi üst hakkı sahibine bırakacak nitelikte ise, üst hakkının bağımsızlığı ortadan kalkmamaktadır. Bkz. Peter Liver, “Über Die Baurechtsdienstbarkeit”, Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins, 1958, Band 94, s. 388 vd.; Isler, Art. 779, N. 24; 28-29; Freimüller, s. 64-66; Gürzumar, s. 43-44; Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 2. Auflage, Zürich 2003, N. 1328; aynı yönde bkz. Akipek, s. 38.

üst hakkını kuran sözleşmede taraflar aksi yönde bir anlaşmaya varmamışlarsa, üst hakkı daima bağımsız bir niteliğe sahiptir¹³.

İrtifak hakkının sürekliliğinin ne anlama geldiği ise, MK.m.998/f.III ve Tapu Sicili Tüzüğü m.10'da açıklanmıştır. Bu düzenlemelere göre, süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için, irtifak hakkının süresiz veya en az otuz yıl süre için tesis edilmiş olması gerekir.

Bu şartlar gerçekleştiği takdirde, üst hakkı, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilebilecektir. Nitekim MK.m.704/b.II ve 998/b.II düzenlemelerinin bir tekrarı olarak MK.m.826/f.III'de şu hüküm yer almaktadır: “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”.

Üst hakkının tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmesi, onun taşınmaz gibi tasarruf işlemlerine konu olmasını; yani taşınmaz gibi işlem görmesini sağlar¹⁴. Fakat vurgulanmalıdır ki, üst hakkının, taşınmaz gibi işlem görmesi, onun niteliğinde bir değişikliğe yol açmaz; üst hakkı, hukukî nitelik itibarıyla hak olma vasfını korumaya devam eder¹⁵. Diğer bir ifadeyle, MK.m.704/b.II ve

¹³ Üst hakkının yanı sıra, kaynak irtifakı da kanunen bağımsız niteliğe sahiptir. Zira MK. m. 837/f.II'ye göre, “Bu hak, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilebilir ve mirasçaya geçer”.

MK.m.838'de düzenlenmiş olan diğer irtifaklarda ise, durum tam tersinedir. MK.m.838/f.II'ye göre, “Bu haklar, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez”. Dolayısıyla sözleşme ile bu hakların devir ve intikal imkânının kabul edildiği hâllerde, bunların bağımsız niteliğinden söz edilebilir.

¹⁴ Bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkının, üzerinde kurulduğu taşınmazla bağlantısı kurularak tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilebilmesi için, yüklü taşınmaz malikinin veya bu taşınmazdaki diğer hak sahiplerinin rızasına ihtiyaç yoktur; zira onların durumunda herhangi bir ağırlaşma meydana gelmemektedir. Üst hakkı sahibinin yazılı talepte bulunması gerekli ve yeterlidir (Tapu Sicili Tüzüğü m.11); fakat tapu sicil görevlisi taşınmaz olarak kaydedilecek üst hakkına resen sayfaya açamaz. Bkz. Riemer, s. 31-32; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 141; Kuntalp, s. 545; Köprülü/Kaneti, s. 163; Ünal, s. 149; 157; C. Wieland, Kanunu Medenîde Aynı Haklar, Tercüme Eden: İ. Hakkı Karafakı, Ankara 1946, s. 499; Leemann, Art. 779, N. 31; Gürsoy, s. 202-203; Bertan, Mad. 751, N. 17.

Bağımsız ve daimi üst hakkı sahibi, hakkın tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmesini her zaman talep edebilir; bu talebin mutlaka, üst hakkının yüklü taşınmaz sayfasına tescil edildiği anda ileri sürülmesine gerek yoktur. Öyle ki, üst hakkı süresinin dolmasına otuz yıldan daha az kalmış olsa bile, bunun talep edilmesi yine mümkündür. Bkz. Riemer, s. 31-32; Kuntalp, s. 545-546.

Üst hakkının tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilmesi imkânının yalnızca üst hakkı sahibinin talebine bağlanmış olması, bazı sorunların doğmasına yol açacak niteliktedir. Bu hususta bkz. Gürzumar, s. 58-59. Yüklü taşınmaz malikine de, üst hakkının taşınmaz olarak kaydedilmesi hususunda talep yetkisi tanıyan görüş için bkz. Ertaş, N. 2425.

¹⁵ Bu tarz bir değerlendirme, hukukumuza yabancı değildir. Örneğin sicile kayıtlı gemiler, Medenî hukuk anlamında taşınır eşya niteliğinde olmasına karşın, taşıdıkları yüksek ekonomik değer sebebiyle İİK.m.23 ve 26 çerçevesinde taşınmaz hükümlerine tâbi tutulmuştur. Buna paralel olarak, Ticaret Kanununda ayrıntılı bir şekilde düzenlemiş olan gemi ipoteği, teslimsiz sicilli bir taşınır rehni türü olmakla beraber, kanun koyucu, birçok yerde taşınmaz rehni hükümlerine yollama yapmıştır (TTK.m.877, 894, 898, 900). Yine işaret etmek gerekir ki, maden ipoteği ve hava aracı ipoteğinde de benzer bir durum söz konusudur.

998/b.II hükümleri uyarınca üst hakkının taşınmaz olarak ayrı bir sayfaya kaydedilmesi, taşınmazlara ilişkin hukukî rejimin, bünyesine uygun düştüğü ölçüde üst hakkına da uygulanmasından öte bir sonuç doğurmaz¹⁶.

Üst hakkının tapu kütüğünde taşınmaz olarak ayrı bir sayfaya kaydedilmesi hâlinde, hem üst hakkı üzerindeki tasarruf işlemleri taşınmazlar için aranan geçerlilik şartlarına tâbi olur¹⁷ hem de üst hakkı üzerinde yapılacak tasarruf işlemlerinde kolaylık ve açıklık sağlanır. Bu sayede, üst hakkı sahibi de, daha kolay kredi elde edebilme imkânına kavuşmuş olur.

Buna göre, tapu kütüğünde taşınmaz olarak kayıtlı üst hakkı, devren kazanılmaya elverişli olup, MK.m.705, 706, BK.m.213 ve Tapu Kanunu m.26 hükümleri gereğince devir işleminin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Taşınmazlar üzerinde kurulabilecek bütün sınırlı aynı haklar, MK.m.779 vd.'nda yer alan hükümler uyarınca tapu kütüğünde taşınmaz olarak kayıtlı üst hakkı üzerinde kural olarak tesis edilebilir¹⁸: Buna göre, taşınmaz gibi işlem gören üst hakkı, öncelikle taşınmaz rehminin (ipotek, ipotekli borç senedi, irat senedi) konusunu oluşturabilir. Nitekim kanun koyucu bu imkânı, üst hakkı karşılığı irat biçiminde borçlanılan edimlerle ilgili olarak MK.m.834 hükmünde açıkça öngörmüştür: "*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*". İşaret etmek gerekir ki, taşınmaz gibi işlem gören üst hakkı üzerinde taşınmaz rehni kurulabilmesi, MK.m.834 hükmüyle sınırlı değildir; bu tarz bir irtifak hakkı üzerinde, MK.m.850 vd. hükümleri çerçevesinde taşınmaz rehni kurulabilmesi her zaman için mümkündür.

Bu hususta bkz. Mehmet Serkan Ergüne, Hukukumuzda Taşınır Rehminin, Özellikle Teslime Bağlı Taşınır Rehminin Kuruluşu, İstanbul 2002, s. 75 vd.

¹⁶ Bu hususta özellik taşıyan durumlar için bkz. Freimüller, s. 104 vd.

¹⁷ Üst hakkı üzerinde yapılacak tasarruf işleminin hukukî sebebinin ölüme bağlı tasarruf olduğu hâllerde, ölüme bağlı tasarruflara ilişkin şekil şartlarına (MK.m.531 vd.) uyulmuş olması gerekir.

¹⁸ Aynı hak tesisinin yanı sıra, taşınmaz üzerinde şahsî hak doğuran sözleşmelerin yapılması ve bunlardan doğan hakların -kanunda öngörülenlerin- tapu kütüğüne şerh verilebilmesi de mümkündür. Örneğin, taşınmaz gibi işlem gören üst hakkına ilişkin olarak yapılan alım, önalım, gerialım ya da kira sözleşmesinden doğan hak, üst hakkı için tapu kütüğünde açılan ayrı sayfaya şerh edilebilecektir. Bkz. Leemann, Art. 779, N. 77; Aral, s. 57; Gürzumar, s. 61; Bertan, Mad. 751, N. 37; Kuntalp, s. 549.

Hatta üst hakkının paylı olarak birden çok kimseye ait olduğu hâllerde, MK.m.732 vd. uyarınca yasal önalım hakkının kullanılması da mümkündür. Bkz. Isler, Art. 779, N. 27; Didem Akalp, Yasal Önalım Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2008, s. 36-38; Yarg. 6. HD., T. 21.01.2008, E. 2007/13277, K. 2008/323 sayılı karardan; "...taşınmaz mal hükmünde bulunan üst hakkına konu payın üçüncü kişiye satılması halinde, diğer hak sahibinin bu satış nedeniyle önalım hakkını kullanabileceğinin kabulü gerekir..." (Kazancı Hukuk Otomasyon).

Özel olarak belirtmek gerekir ki, üst hakkının tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilmesi durumunda, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine konu olması ve bundan doğan hakkın şerh edilmesi de mümkündür. Zira bu ihtimalde, üst hakkı taşınmaz gibi işlem gördüğü için, üst hakkının belirli bir payının arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca devredilmesinde hukuken bir engel bulunmamaktadır. Buradaki "arsa" terimi, dar anlamda yalnızca "arazi" olarak anlaşılmalıdır.

Taşınmaz gibi işlem gören üst hakkı, irtifak hakları yönünden¹⁹, yüklü ya da yararlanan taşınmaz da olabilir²⁰. Bu bağlamda, başka bir taşınmaz lehine veya şahsa bağlı geçit ya da mecra irtifakı tesis edilebileceği²¹ gibi, üst hakkı (*Unterbaurecht*) da kurulabilir²². Üst hakkı üzerinde tesis edilen irtifak hakkının bağımsız ve süreklî olması hâlinde, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilmesi de mümkündür²³.

Tapu kütüğünde taşınmaz olarak kayıtlı üst hakkı üzerinde intifa hakkı kurulabileceği gibi, taşınmaz yükü de tesis edilebilir. Bir binadan ya da onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisini veren oturma hakkının üst hakkı üzerinde kurulabilmesi için ise, üst hakkına dayanılarak yüklü taşınmaz üzerinde oturmaya elverişli bir bina inşa edilmiş olmalıdır²⁴.

¹⁹ Taşınmaz gibi işlem gören üst hakkı üzerinde irtifak hakkının tesis edildiği hâllerde, irtifak hakkı, yüklü taşınmaz üzerinde üst hakkı sahibine fiilen tahsis edilen alan üzerinde kullanılacaktır. Bu hususta, üst hakkını kuran resmî senette yer alan ve MK.m.827'de belirtildiği üzere herkes için bağlayıcı olan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülleme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları belirleyici rol oynayacaktır. Bkz. Gürzumar, s. 62-63, dn. 191a.

²⁰ Üst hakkının eşyaya bağlı irtifakla sınırlanması, niteliğine uygun düştüğü ölçüde mümkün iken, üst hakkı lehine her türlü eşyaya bağlı irtifakın tesis edilmesi olanaklıdır. Bkz. Brandenburger, s. 97; Aral, s. 58.

²¹ Araziyle bağlantılı mecralarda, tesis edilen irtifak hakkı üst hakkı niteliğinde olacaktır.

²² Liver, s. 387; Freimüller, s. 109-110; Isler, Art. 779, N. 27; 36; Gürzumar, s. 62 vd.; Riemer, s. 33-35; Ünal, s. 136; 138-140; Schmid/Hürlimann-Kaup, N. 1378; Akipek, s. 42-44; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 897.

Hatta üst hakkı üzerinde birden fazla üst hakkı tesis edilmesi de mümkündür. Bkz. Isler, Art. 779, N. 36; Kuntalp, s. 549.

Bazı yazarlar, bir arazinin mevcudiyetini şart kıldığından, üst hakkı üzerinde üst hakkı tesis edilemeyeceğini ileri sürmektedirler. Bu görüşe göre, üst hakkı üzerinde üst hakkı tesis, ayrıca tehlikeli ve karışık sonuçlara da yol açar. Bkz. Brandenburger, s. 97; Aral, s. 58, dn. 184.

Yukarıda da işaret ettiğimiz gibi, ayrı bir sayfaya kaydedildiği için taşınmaz gibi işlem gören üst hakkının, bir başka üst hakkına konu olabileceği ve MK.m.726, 826 vd.'nda yer alan "arazi" teriminin sınırlı olarak anlaşılması gerektiği artık çoğunlukla kabul edilmektedir.

Bazı yazarlar ise, MK.m.726/f.III'de yer alan "Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz" hükmünden hareketle, üst hakkı üzerinde üst hakkı kurulamayacağını savunmaktadırlar. Bkz. Ertaş, N. 2438.

Hâlbuki üst hakkı üzerinde üst hakkı (*Unterbaurecht*) kurulması, MK.m.726'daki sınırlamanın kapsamına girmemektedir; zira bu hükmün yasakladığı şey, aynı yapıda düşey olarak, üst üste olan tabakaların ayrı üst haklarına konu olmasıdır. Burada söz konusu olan, kat mülkiyeti rejimine tâbi bağımsız bölüm üzerinde üst hakkının kurulması değil; üst hakkı üzerinde üst hakkı tesisi yoluyla başkasının arazisindeki yapının maliki olma yetkisinin sonraki üst hakkı sahibine tanınmasıdır.

Belirtmek gerekir ki, üst hakkı üzerinde üst hakkının tesis edildiği hâllerde, yüklü taşınmazdaki yapının mülkiyeti sonraki üst hakkı sahibine ait olur. Bkz. Ünal, s. 140; Gürzumar, s. 64; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 897.

²³ Isler, Art. 779, N. 36. Aksi yönde bkz. Leemann, Art. 943, N. 9; Gürsoy, s. 201.

²⁴ Taşınmaz gibi işlem gören üst hakkına dayanılarak oturmaya elverişli bir bina yapılacağı muhakkak ise, henüz bina inşa edilmiş olmasa da, oturma hakkı tesis edilebilir.

Tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilen üst hakkı üzerinde, kat mülkiyeti tesis edilmesi de mümkündür²⁵. Zira bu ihtimalde üst hakkı taşınmaz gibi işlem gördüğünden, pekâlâ kat mülkiyetine konu olan anataşınmaz olarak kabul edilebilir. Nasıl ki, ayrı bir sayfaya kayıtlı üst hakkı üzerinde üst hakkı tesis edilirken, taşınmaz kavramı, yalnızca maddi varlığı olan araziyle sınırlanmıyorsa, kat mülkiyetine konu olabilecek anataşınmaz da, dar manada anlaşılmalıdır. Kat mülkiyetinde, her bağımsız bölüme değeriyle orantılı olarak paylı mülkiyet esaslarına göre arsa payının tahsis edilmesi ve her kat malikinin ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet payının arsa payının içinde yer alması, varılacak sonucu değiştirmeye etkili değildir. Çünkü üst hakkı taşınmaz olarak ayrı sayfaya kaydedilirken yüzölçümü olarak yüklü taşınmazın yüzölçümü kullanıldığından, üst hakkına dayanılarak inşa ya da muhafaza edilen anayapıdaki her bağımsız bölüm için arsa payı tahsis edilmesinde teorik ve pratik bir engel bulunmamaktadır²⁶. Kaldı ki, üst hakkının ayrı bir sayfaya kaydedilmesi hâlinde, pay devrinin yapılması suretiyle üst hakkının paylı hak sahipliğine dönüştürülmesi mümkün olduğuna göre, üst hakkındaki hak sahipliğinin, bağımsız bölümlere paylı mülkiyet esaslarına göre tahsis edilecek arsa payları oranında bölünmesi de olanaklı olmalıdır²⁷. Zira iki durum arasında prensip olarak bir fark bulunmamaktadır. Böylece üst hakkındaki hak sahipliği, paylı mülkiyet esaslarına göre bağımsız bölümlere tahsis edilecek arsa paylarına bağlanmış ve bu oranda bölünmüş olacaktır. Üst hakkı sahipleri, kendi paylarına bağlanan bağımsız bölümler üzerinde ferdi mülkiyet hakkına sahip olurken, ortak yerlerde eşyaya bağlı paylı mülkiyet hakkına sahip olurlar²⁸. Bu hukukî sebeplerin yanı sıra, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilen üst hakkı üzerinde kat mülkiyetinin tesis edilebilmesi, kanun koyu-

²⁵ Akipek, s. 61. Aksi yönde bkz. Gürzumar, s. 65-68.

²⁶ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 19.03.1991 tarih ve 1508 sayılı Genelgesinin IV/C maddesine göre; "...b- Yüzölçümü sütununa; Yüklü (ana) taşınmaz malın tamamı üzerinde üst hakkı tesis edilmiş ise "üst hakkı" bir kısmı üzerinde tesis edilmiş ise üst hakkı tesis edilen miktar yazılacaktır".

²⁷ Öğretideki bir görüşe göre, üst hakkının sağladığı mülkiyet hakkının, üst hakkından bağımsız olarak devri mümkün olmadığından, taşınmaz gibi işlem gören üst hakkı üzerinde kat mülkiyeti tesis edilemez. Aksi hâlde, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının devri ile, üst hakkı da devredilmiş olacaktır ki, bu sonuç, üst hakkının niteliğine aykırıdır. Bkz. Gürzumar, s. 67-68.

Ancak burada, şu husus, gözden kaçırılmamalıdır. Taşınmaz gibi işlem gören üst hakkının paylara ayrılması ve bunların bağımsız bölümlere tahsis edilmesi hâlinde, bağımsız bölüm üzerinde yapılacak tasarruf işlemi, aslında üst hakkına ilişkin payda tasarruf etmek anlamına gelmektedir. Dolayısıyla üst hakkına ait payda tasarruf ile birlikte bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet de devredilmiş olur; yoksa bağımsız bölüm mülkiyetinin devri ile üst hakkı da devredilmiş olmamaktadır.

MK.m.726/f.III'de yer alan, "Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz" hükmü de, taşınmaz gibi işlem gören üst hakkının kat mülkiyetine konu olmasını yasaklamamaktadır. Çünkü bu düzenlemenin yasakladığı şey, aynı yapıda düşey olarak, üst üste olan tabakaların ayrı üst haklarına konu olmasıdır. Burada ise, taşınmaz gibi işlem gören bir üst hakkının paylara ayrılması ve bunların bağımsız bölümlere bağlanması şeklinde çok farklı bir durum söz konusudur. Nitekim aynı sınırlama ZGB Art. 675/f.II'de de yer almasına rağmen, İsviçre hukukunda, ayrı bir sayfaya kaydedilen üst hakkı üzerinde kat mülkiyeti tesisine açıkça izin verilmiştir (ZGB Art.712d/f.II/2).

²⁸ Freimüller, s. 33.

cunun amacına da uygundur. Zira üst hakkının taşınmaz gibi işlem görmesine yönelik düzenleme, hakkın işlevselliğini ve ekonomik getirilerini en üst düzeye çıkarmaya yöneliktir. İşte böyle bir üst hakkı üzerinde kat mülkiyetinin kurulabileceğinin kabul edilmesi, bu noktadaki sosyal ve iktisadi ihtiyaçları önemli ölçüde giderecektir²⁹. Nitekim İsviçre’de, buna açıkça izin verilmiştir. ZBG Art.712d/f.II/2’de, paylı mülkiyet payları üzerinde kurulan bağımsız ve sürekli üst hakkı sahibine, kat mülkiyetini tesis etmek üzere tescili talep hakkı tanınmıştır³⁰.

Uygulamaya baktığımızda, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 19.03.1991 tarih ve 1508 sayılı Genelgesinin IV/G maddesinde de, ayrı bir sayfaya kaydedilen üst hakkı üzerinde taşınmazlara özgü gibi tasarruf işlemlerinin yapılabileceğinin vurgulandığı görülmektedir. Bu düzenlemeye göre; “*Müstakil ve daimi niteliği haiz üst hakkı, taşınmaz mal olarak sayıldığı ve ayrı bir sayfaya tescil edildiğinden bunların devir-temlik, mirasçılara intikali ve üzerinde her türlü aynı veya şahsi hak tesisi mümkün olduğu gibi kat irtifakı veya kat mülkiyeti ve yeni bir üst hakkı tesisi mümkündür*”.

Üst hakkı üzerinde sınırlı aynı hak tesisi için, yüklü taşınmaz malikinin rıza göstermesine gerek yoktur; zira onun durumunda bir ağırlaşma olmamaktadır. Ancak üst hakkı üzerinde sınırlı aynı hak kazanan kimse, yüklü taşınmaz malikinin üst hakkı sahibine tanımış olduklarından fazla yetkiye sahip olamaz. Nitekim MK.m.827’de belirtildiği üzere, ilk üst hakkının kurulmasına ilişkin resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülendirme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları, herkes için bağlayıcıdır. Dolayısıyla taşınmaz gibi işlem gören üst hakkı üzerinde hak kazanan kişiler, üst hakkının kapsam ve içeriğine ilişkin olarak resmî senette yer alan sınırlamalar çerçevesinde hareket etmek zorundadırlar. Bu bağlamda işaret edilmelidir ki, tapu kütüğünde taşınmaz olarak kayıtlı üst hakkı her ne kadar yüklü taşınmazın tamamına yaygın olsa da, üst hakkı üzerindeki irtifak haklarının (örneğin geçit veya mecra irtifakının) kullanımı, yüklü taşınmaz üzerinde üst hakkı sahibine fiilen tahsis edilen alanla sınırlı olacaktır; meğerki yüklü taşınmaz maliki, artık alandan (üst hakkı sahibine fiilen bırakılan yer dışındaki alandan) da kullanıma izin vermiş olsun.

Taşınmaz gibi işlem gören üst hakkı üzerinde yapılacak tasarruf işlemleri üst hakkı sahibine tanınan yetkilerle sınırlı olduğundan, üst hakkı üzerinde kaynak irtifakı tesis edilmesi, kanaatimizce mümkün olmamalıdır. Zira kaynak irtifakına özgü olan, başkasının taşınmazındaki bir kaynağın sularını almak ve akıtmak yetkisi, üst hakkının içeriğinde bulunmamaktadır.

²⁹ Üst hakkının sona ermesiyle birlikte, kat mülkiyeti rejimi de sona erecek olup (açık hüküm olarak bkz. ZBG Art. 712f/f.I), kat mülkiyeti esaslarına tâbi olan anayapı, MK.m.828 uyarınca, bütünüleyici parça olarak yüklü taşınmaz malikine ait olur.

³⁰ İsviçre’de kat mülkiyetinin, paylı mülkiyete tâbi binada, her paydaşa bir kat üzerinde münhasır faydalanma sağlayan özel bir paylı mülkiyet statüsü olarak düzenlenmiş olması, inceleme konumuz açısından Türk hukukunda farklı bir sonuca varmayı gerektirmemektedir. Zira İsviçre’de kat mülkiyetinin kurulmasıyla elde edilecek münhasır faydalanma hakkı (Sonderrecht), yine taşınmaz üzerindeki paylı mülkiyet payının edinilmesine bağlıdır. Türk hukukunda da kat mülkiyeti, ortak yerlerde eşyaya bağlı paylı mülkiyet düzeni olup, her bağımsız bölüme arsa payının tahsis edilmesi zorunluluğu, üst hakkının ayrı bir sayfaya kaydedilerek taşınmaz gibi işlem görmesiyle yerine getirilebilir.

2) ÜST HAKKININ TAPU KÜTÜĞÜNDE TAŞINMAZ OLARAK AYRI BİR SAYFAYA KAYDEDİLMEMİŞ OLMASI

Tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilmemiş olan üst hakkı, çeşitli şekillerde karşımıza çıkabilir. Bu itibarla, üst hakkının her bir görünüm biçimi açısından, sorunun ayrı ayrı ele alınması gerekmektedir:

a) Üst Hakkının Şahısla Kaim Olması

Üst hakkını kuran sözleşmede, kişi lehine kurulmuş olan üst hakkının, devredilemeyeceği ve mirasçılara geçmeyeceği kararlaştırılmışsa, şahısla kaim üst hakkından söz edilir³¹. Bu ihtimalde, bağımsız niteliği haiz olmayan üst hakkı üzerinde tasarruf işlemi yapılması hukuken mümkün değildir. Ancak intifa hakkına ilişkin MK.m.806'ya kıyasen, sözleşmede aksine hüküm yoksa veya durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılmıyorsa, üst hakkının kullanılmasının başkasına devri mümkün olmalıdır. Bu takdirde yüklü taşınmaz maliki, haklarını, kullanım imkânını devralana karşı doğrudan doğruya ileri sürebilecektir.

b) Üst Hakkının Eşyaya Bağlı Olması

Üst hakkı sahibinin bir taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı aracılığıyla tayin edildiği; bir başka ifadeyle, üst hakkının başka bir taşınmaz maliki lehine tesis edildiği hâllerde, eşyaya bağlı üst hakkı söz konusu olur³². Üst hakkı eşyaya bağlı olmakla, bağımsız olmayan bir irtifak hakkı niteliğine bürünür³³. Zira eşyaya bağlı üst hakkı üzerinde, yararlanan taşınmaz mülkiyetinden ayrı olarak tasarruf etmek; bu bağlamda, üst hakkını devretmek ya da üst hakkı üzerinde rehin ya da irtifak hakkı tesisi mümkün değildir. Ancak yararlanan taşınmazın devredilmesi ya da rehnedilmesiyle, üst hakkı da, el değiştirmiş ya da rehnin kapsamına girmiş olur.

c) Üst Hakkının Bağımsız Olması

Daha önceden de belirttiğimiz üzere, devri ve miras yoluyla intikali mümkün olan üst hakkı, bağımsız irtifak hakkı niteliğindedir. Bağımsız olmakla beraber süreklilik unsurunun eksikliği yüzünden tapu kütüğünde ayrı

³¹ Üst hakkına ilişkin bu sınırlamanın iyiniyetli üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi için, tapu kütüğünden anlaşılır nitelikte olması gerekmektedir.

³² İsviçre ve Türk hukuklarında, üst hakkının eşyaya bağlı irtifak şeklinde kurulabileceği kabul edilirken, Alman hukukunda "İnşaat Hakkı Tüzüğü (Verordnung über das Erbbaurecht)" § 1'de, üst hakkının ancak kişi lehine tesis edilebileceği öngörülmüştür.

³³ Bir görüşe göre, yararlanan taşınmazın temlik zorunlu olarak üst hakkının da devrini gerektirdiğinden, eşyaya bağlı üst hakkı daima bağımsız niteliktedir. Bkz. Ertaş, N. 2411; 2423-2424.

Bu görüşü isabetli bulmak mümkün değildir. Zira bir hakkın bağımsız olup olmadığını tespit ederken, değerlendirmenin, hak sahibi açısından yapılması gerekmektedir. Eşyaya bağlı üst hakkında, hak sahibi, yararlanan taşınmazın malikine göre belirlenmektedir. Bununla bağlantılı olarak, bu tarz bir üst hakkının, yararlanan taşınmazdan ayrı olarak devri de olanaklı değildir. Yararlanan taşınmazın devriyle birlikte üst hakkının da devrediliyor olması, eşyaya bağlı hakka bağımsızlık niteliği kazandırmaz. Çünkü bu ihtimalde, tasarruf işlemi'nin konusu üst hakkı değil, yararlanan taşınmazın kendisidir.

sayfaya kaydedilemeyen yahut bağımsız ve sürekli olmasına rağmen kendisine ayrı sayfa açılmamış olan üst hakkının, tasarruf işlemlerine konu olup olamayacağı öğretide bir hayli tartışmalıdır. Zira Medeni Kanunda, bağımsız irtifak hakkının devrine ya da rehnine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Bir görüşe göre³⁴, taşınmaz gibi işlem görmeyen üst hakkı üzerinde, bağımsız niteliği haiz olsa dahi, tasarruf etmek mümkün değildir. Zira tapu kütüğünde taşınmaz olarak kayıtlı olmayan üst hakkı üzerinde yapılacak tasarruf işlemleri, tapu sicili sistemimizin işleyiş biçimine uymamaktadır. Şöyle ki, sadece yüklü taşınmazın sayfasında yazılı olan üst hakkı üzerindeki tasarruf işlemlerine yönelik olarak tescillerin yapılabileceği (örneğin üst hakkının devrinin ya da rehninin tescil edilebileceği) herhangi bir sütun tapu kütüğünde bulunmamaktadır; yüklü taşınmazın sayfasında sadece o taşınmazı doğrudan doğruya kısıtlayan aynı haklar için ayrı sütun yer almaktadır. Bu sebeple, üst hakkı, tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmediği sürece, tasarruf işlemlerine konu olamaz.

Aynı haklara hâkim olan aleniyet ilkesinden hareket eden bir başka görüş uyarınca, ayrı bir sayfaya yazılmamış olan üst hakkının devri hususunda kanunda boşluk vardır. Bu boşluk, üst hakkının tesisi için gerekli şartların buraya uygulanması suretiyle doldurulmalıdır. MK.m.780/f.II'de sözü geçen "kazanma" terimi irtifak hakkının hem kurulmasını hem de devrini içine alır. Ayrıca üst hakkına dayanılarak inşa edilen yapının taşınmaz niteliğinde olması nedeniyle, üst hakkı niteliği itibarıyla alacak hakkından ziyade taşınmaz mülkiyetine benzemektedir. Dolayısıyla tapu kütüğünde taşınmaz olarak ayrı bir sayfaya yazılmamış bağımsız üst hakkının devredilebilmesi için, resmî şekle tâbi sözleşmeyi takiben tapuda devralan lehine tescil yapılmalıdır³⁵. Yüklü taşınmazın sayfasındaki irtifaklar sütununda yapılacak tescil, irtifakı devredenin adının çizilmesi ve altına kazananın adının yazılması suretiyle gerçekleştirilmelidir.

İsviçre hukukunda hâkim olan bir diğer görüşe göre, niteliği itibarıyla bir hak görünümünde olan üst hakkının devri ve rehni için, taşınmaz mülkiyeti hükümlerine başvurmaya gerek yoktur. Tapu kütüğünde taşınmaz olarak kayıtlı olmayan bağımsız üst hakkı, alacağın temliki hükümleri (BK.m.163) çerçevesinde devredilebileceği gibi, bunlar üzerinde hakların rehnine ilişkin düzenlemeler (MK.m.955) uyarınca rehin hakkı tesis etmek de mümkündür³⁶.

Kanaatimizce, her üç görüşün de eksik yanları bulunmakta olup, herhangi birisine tam manasıyla katılmak mümkün değildir. Şöyle ki, ayrı bir

³⁴ Wieland, s. 498; Brandenburger, s. 70 vd.; kaynak hakkı bakımından aynı yönde bkz. Zahit İmre, Kaynak - Yeraltı Suları ve Hukukî Durumları, İstanbul 1951, s. 77.

³⁵ M. Kemal Oğuzman, Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, İstanbul 1958, s. 55, dn. 105; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 673, dn. 415; Kocayusufoğlu, s. 340 vd.; Aral, s. 46 vd. (yazar, ayrı bir sayfaya yazılmamış üst hakkının sicilde yapılacak tescille devredilebileceğini, fakat rehnedilemeyeceğini ileri sürmektedir. Bkz. Aral, s. 35, dn. 115); Gürsoy/Eren/Cansel, s. 895; Bertan, Mad. 751, N. 24; 35.

³⁶ Riemer, s. 29; Isler, Art. 779, N. 21; Köprülü/Kaneti, s. 169-170; Gürzumar, s. 40-41; Leemann, Art. 779, N. 47-48; Freimüller, s. 30; A. Homberger, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV. Band: Das Sachenrecht, Dritte Abteilung: Besitz und Grundbuch, Art. 919-977, 2. Auflage, Zürich 1938, Art. 943, N. 18; Art. 965, N. 4; Art. 971, N. 10; Akipek, s. 34-35; Ünal, s. 147; 149; 155-156; Gürsoy, s. 204; Schmid/Hürlimann-Kaup, N. 1386; Kuntalp, s. 549-550.

sayfaya yazılmamış bağımsız üst hakkının tasarruf işlemlerine konu olamayacağı ileri süren birinci görüş, Medenî Kanuna aykırıdır. Zira MK.m.826'da, taşınmaz gibi ayrı bir sayfaya yazılan üst hakkı ile bu nitelikte olmayıp da yalnızca katlanan taşınmazın sayfasına yazılan bağımsız üst hakkı arasında herhangi bir ayırım yapılmış değildir³⁷. Kanunda öngörülmeleyen bir tasarruf sınırlamasının pratik gerekçelerle getirilmesi mümkün değildir. Üst hakkının taşınmaz olarak tapu kütüğüne kaydedilebilmesi için ayrı hüküm getirmeyi ihmal etmemiş olan kanun koyucunun, üst hakkının tasarruf işlemlerine konu olması noktasında farklı düzenleme getirmeyi unutmuş olması düşünülemez. Aksi yöndeki düşünce, hem Medenî Kanununun amacını aşmakta hem de üst hakkının ekonomik değerinde ve işlevselliğinde, hak sahibi aleyhine azalmaya yol açmaktadır.

Ayrı bir sayfaya kaydedilmemiş olan bağımsız üst hakkının devrinin, ancak yüklü taşınmazın sayfasındaki irtifaklar sütununda yer alan tescilin devralan lehine değiştirilmesi suretiyle gerçekleştirilebileceği yönündeki ikinci görüş, tapu sicili sistemimize ve aleniyet ilkesine uygundur. Fakat bu görüş taraftarları kendi içlerinde tutarlı olmak adına (irtifak üzerindeki aynı hakların tescil edilebileceği herhangi bir sütunun yüklü taşınmazın sayfasında bulunmaması nedeniyle), taşınmaz gibi işlem görmeyen üst hakkının diğer tasarruf işlemlerine konu olmasına (rehin, intifa hakkı tesisi gibi) ya açıkça izin vermemekte³⁸ ya da bu hususta suskun kalmaktadırlar³⁹. Bu yaklaşımın, devri mümkün olan hakların intifa ve rehin hakkına konu olabileceğini öngören MK.m.794-795; 954-955 hükümleriyle ile bağdaşmadığı ortadadır.

Bağımsız üst hakkının devrinin, alacağın temliki (BK.m.162 vd.) hükümleri çerçevesinde mümkün olduğunu ileri süren üçüncü görüş ise, MK.m.780/f.II'ye aykırı düşmektedir. Çünkü "İrtifak hakkının kazanılmasında ve tescilinde, aksi öngörülmemiş olmadıkça taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanır" şeklindeki düzenlemenin⁴⁰, dar yorumlanmak suretiyle yalnızca üst hakkının kuruluşuna indirgenmesi mümkün değildir⁴¹. Medenî Kanunun aynı hakların aleniyetine verdiği önem ve tapu sicili için öngörmüş olduğu sistem dikkate alındığında, MK.m.780/f.II'de yer alan hüküm, üst hakkının devrinde de uygulama alanı bulmalıdır. Taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak tesisine dair sözleşmelerin tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından yapılacağını öngören Tapu Kanununun 26. maddesi de, bu sonuca varmayı gerektirmektedir⁴². Ayrıca ZGB Art.732'de irtifak hakkını kuran sözleşmenin adı yazılı şekilde yapılması yeterli olarak kabul edildiğinden⁴³, İsviçre'deki baskın görüşün Türk hukukunda da aynen benimsenmesi isabetli değildir.

³⁷ Köprülü/Kaneti, s. 170; Gürzumar, s. 41.

³⁸ Aral, s. 35, dn. 115.

³⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 673, dn. 415; Kocayusufpaşaoğlu, s. 340 vd.

⁴⁰ İşaret etmek gerekir ki, MK.m.780/f.II hükmü, eşyaya bağlı irtifaklara ilişkin olup, üst haklarında kıyasen uygulama alanı bulur.

⁴¹ Hükümde yer alan "kazanma" kelimesi, sadece irtifak hakkının kuruluşunda uygulama alanı bulmaz; zira irtifak hakkının devredildiği hâllerde, devralan kimse de irtifak hakkını kazanmış olmaktadır. Bkz. Kocayusufpaşaoğlu, s. 352-353; 363.

⁴² Kocayusufpaşaoğlu, s. 353.

⁴³ ZGB Art.779a uyarınca, bağımsız ve sürekli üst hakkının kuruluşuna ilişkin sözleşme ise, resmi şekle tâbidir.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya yazılmamış üst hakkına ilişkin tasarruf işlemlerinde bir ayrıma gidilmelidir:

Üst hakkının devrine ilişkin tasarruf işlemi, yüklü taşınmaz üzerindeki aynı hakkın sahibinin değişmesine yol açtığından, burada aleniyet ilkesi ve tapu sicili sistemiyle bağdaşır bir çözüm yolu bulunmalıdır. Buna göre, MK.m.780/f.II'nin kıyasen uygulanması neticesinde⁴⁴, tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından düzenlenecek resmî şekle tâbi devir borcunu doğuran sözleşmeyi takiben⁴⁵, üst hakkı sahibinin talebiyle tapuda devralan lehine tescil yapılmalıdır. Yüklü taşınmazın sayfasında her ne kadar ayrı bir sütun yer almasa da, irtifaklar sütununda yer alan üst hakkına ilişkin tescilde, devredenın adının çizilerek kazananın adının yazılması, tescilin tamamlanması için yeterli sayılmalıdır⁴⁶.

Devir dışındaki diğer tasarruf işlemlerinde ise, hakların tâbi olduğu rejim çerçevesinde bir sonuca varmak gerekmektedir. Zira bu tasarruf işlemlerinin, sicile yansıtılmasını sağlayacak herhangi bir sütun tapu kütüğünde bulunmamaktadır. Ayrıca hukuk tekniği açısından bu yola başvurulmasına da gerek yoktur. Çünkü üst hakkının devrinde, taşınmaz üzerindeki aynı hakkın sahibi değiştiğinden, hakkın devralan tarafından kazanılabilmesi için tapu kütüğünde tescil yapılması kurucu unsur iken, diğer tasarruf işlemlerinde, yüklü taşınmaz üzerindeki aynı hak sahipliğinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemektedir. Bu ihtimalde, tasarruf işleminin konusunu, yüklü taşınmaz değil, üst hakkı oluşturmaktadır; yani hak üzerinde hak tesis edilmektedir. Dolayısıyla taşınmazlar üzerindeki aynı hakların kazanılmasına ilişkin esasların burada uygulanmasına yer yoktur. Tapu sicili sistemine hâkim olan aleniyet ilkesi gerekçe gösterilerek de, bu görüşe karşı çıkılmaz. Zira tapu kütüğünde kayıtlı bir aynı hakkı ilgilendiren tasarruf işleminin, sicil dışı yapılabilmesi imkânı hukukumuzda yabancı değildir. Örneğin MK.m.891'e göre, "İpotekle güvence altına alınmış bir alacağın devrinin geçerli olması, devrin tapu kütüğüne tescil edilmesine bağlı değildir." İpotek gibi paraya çevirme yetkisi veren sınırlı bir aynı hakkı ilgilendiren tasarruf işleminin sicil dışı yapılabilmesi mümkün olduğuna göre, bu imkânın, üst hakkı bakımından evleviyetle kabul edilmesi gerekmektedir⁴⁷. Üst hakkına dayanılarak inşa edilen yapının taşınmaz niteliğinde olması da, bu çerçevede değerlendirme yapılmasını engellemez. Zira yapı üzerindeki mülkiyet hakkının irtifak hakkından bağımsız olmadığı, onun bütünleyici parçası olduğu; dolayısıyla yapı üzerindeki tasarruf işlemlerinin irtifak hakkı aracılığı ile yapılması gerektiği gözden kaçırılmamalıdır⁴⁸.

⁴⁴ Üst hakkının devri karşılıksızsa, yani bağışlama amacıyla yapılıyorsa, BK.m.237/f.II-238/f.II hükümleri uygulama alanı bulur.

⁴⁵ Resmî sözleşmede, hem üst hakkını devredenın hem de devralanın imzası bulunmalıdır. Bkz. Ünal, s. 156-157.

⁴⁶ MK.m.780/f.II, bağımsız üst hakkının devrinde uygulanabilecek nitelikte olduğundan, bu hususta herhangi bir düzenlemenin bulunmadığı gerekçesiyle taşınır satımına ilişkin BK.m.184 hükmüne başvurmaya gerek bulunmamaktadır. Bkz. Kocayusufpaşaoğlu, s. 359.

⁴⁷ İpoteğin alacağa bağlı ferî bir hak olması, tapu kütüğünde tescil edilmiş bir aynı hakka ilişkin tasarruf işleminin sicil dışı yapılabilmesi imkânının hukukumuzda mevcut olduğu gerçeğini değiştirmez. Karş. Kocayusufpaşaoğlu, s. 360-361.

⁴⁸ Karş. Kocayusufpaşaoğlu, s. 354 vd.

Buna göre, tapu kütüğünde taşınmaz olarak kayıtlı olmayan üst hakkı üzerinde, hakların tâbi olduğu rejim çerçevesinde rehin ve intifa hakkı tesis edilmesi mümkündür. Böylece, üst hakkı üzerinde rehin hakkının tesisi için, MK.m.955/f.III uyarınca yazılı rehin sözleşmesinin yapılması gerekli ve yeterlidir. Söz konusu maddede her ne kadar, yazılı rehin sözleşmesiyle birlikte bu hakların devri için öngörülen şekle uyulması gerektiği belirtilmiş olsa da, yukarıda da belirttiğimiz gibi, burada tasarruf işleminin konusunu yüklü taşınmaz değil, üst hakkı oluşturduğundan, taşınmaz üzerinde aynı hak kazanılmasına ilişkin esasların burada uygulanmasına ihtiyaç bulunmamaktadır⁴⁹. Yine bunun gibi, MK.m.794-795 hükümleri, devredilebilir haklar üzerinde intifa hakkı kurulabileceğini öngörmüş olduğundan, BK.m.163/f.I gereğince intifa amacını taşıyan yazılı bir devir sözleşmesiyle, üst hakkı üzerinde intifa hakkı da tesis edilebilir⁵⁰. İşaret etmek gerekir ki, üst hakkı üzerinde rehin ve intifa hakkının kurulmasına ilişkin yazılı sözleşme tasarruf işlemi niteliğinde olup, bunlara ilişkin borçlandırıcı işlem herhangi bir şekle tâbi değildir⁵¹.

Bağımsız üst hakkı üzerinde rehin ve intifa hakkı kurulmasına yönelik tasarruf işlemlerinin sicil dışı yapılabilmesi imkânının, beraberinde aleniyet sorununu getirmiş olduğu elbette görmezlikten gelinemez. Ancak sırf bu gerekçeyle, kanunda yeri olmayan bir tasarruf sınırlamasının getirilmesi de mümkün değildir. Aleniyeti sağlamak hususunda yaşanacak sıkıntı, bağımsız üst hakkı üzerinde tesis edilecek rehin ve intifa haklarının yüklü taşınmazın sayfasındaki beyanlar hanesine kaydedilmesiyle aşılabılır⁵². Ancak tapu kütüğüne beyan olarak yazılabilecek hususlar, MK.m.1012 uyarınca kanun ve Tapu Sicili Tüzüğü uyarınca belirlendiğinden (*Numerus Clausus*), önerdiğimiz çözüm için en azından tüzükte değişiklik yapılması gerekmektedir. Tapu Sicili Tüzüğünde

⁴⁹ Yorum kuralları gereğince, bir kanun hükmünün uygulama alanını belirlerken, maddenin sözünün yanı sıra temelinde yatan değerlendirme ve amaçları da dikkate almak gerekmektedir. Nitekim Medeni Kanununun 1. maddesi de bunu öngörmektedir. Yukarıda belirttiğimiz gibi, üst hakkının devrindeki düşünce ve prensiplerin, üst hakkı üzerinde rehin ve intifa hakkı kurulmasına yönelik tasarruf işlemlerini kapsamaması dolayısıyla, MK.m. 955/f.III'ün bu ihtimalde uygulama alanı bulmayacağını söylemek mümkündür.

⁵⁰ Gürzumar, s. 41-42.

⁵¹ Bkz. Ergüne, s. 50.

⁵² Tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya yazılmamış bağımsız üst hakkının sicil dışında tasarruf işlemlerine konu olabileceği yönündeki görüşe katılan bazı yazarlar, bu tür üst hakkı üzerinde kazanılan sınırlı aynı hakların sicile yansıtılabilmesi hususunda kanunda boşluk bulunduğunu ileri sürmektedirler. Bu fikre göre, bağımsız üst hakkı üzerinde sicil dışı kazanılan sınırlı aynı haklar, yüklü taşınmaza ait tapu kütüğündeki sayfanın düşünceler sütununa yazılmak suretiyle alenileştirilebilir. Bkz. Gürzumar, s. 41; 183-184, dn. 104.

Aleniyeti sağlamak açısından bu fikre karşı çıkmak mümkün değilse de, tapu sicili tekniği bunu gerçekleştirmeye elverişli değildir. Zira tapu kütüğü sayfasındaki düşünceler sütunu, yüklü taşınmaz üzerinde tesis edilen rehin haklarına ilişkindir. Bu itibarla, yüklü taşınmaz üzerindeki üst hakkına ilişkin tasarruf işlemlerinin buraya yazılması mümkün gözükmemektedir. Nitekim Tapu Sicili Tüzüğü m.35 hükmü, düşünceler sütununa yapılacak kayıtlar hakkında şu düzenlemeyi öngörmüştür: "Rehin haklarına ait düşünceler sütunundaki rehinle ilgili belirtmeler, rehin hangi harf ile tescil edilmiş ise o harf kullanılarak yazılır. Aynı rehin için birden fazla belirtme yazılması halinde de aynı harf kullanılır. Rehinle yükümlü pay devre konu olursa, düşünceler sütunundaki eski malikin adı çizilip, devir işlemine ilişkin tarih ve yevmiye ile rehne ait harf kullanılmak suretiyle yeni malikin adı yazılır. Rehnin terkin halinde düşünceler sütunundaki rehne ilişkin belirtmeler de terkin edilir".

yapılacak bu tarz bir değişiklik, tapu sicili sistemine de aykırı düşmeyecektir. Zira beyan olarak yazılabilecek hususların hepsi hakkında ortak bir özellik bulunması mümkün olmadığı gibi⁵³, bir taşınmaz üzerindeki aynı hakka ilişkin olan, fakat ayrı bir sütun olmadığı için tapu kütüğüne kaydedilemeyen hukukî bir durum, beyanların genel amacına uygun olarak aleniyete kavuşmuş olur.

Bir taşınmazın varlığını gerektirmeleri nedeniyle, intifa hakkı dışındaki diğer irtifak hakları (örneğin üst hakkı, oturma hakkı) ise, taşınmaz gibi işlem görmeyen üst hakkı üzerinde kurulamaz.

⁵³ Gürsoy, s. 492; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 216.

KAYNAKÇA

- Akalp, Didem: Yasal Önalım Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2008.
- Akipek, Jale, G.: “Üst Hakkı Kavramı, Muhtevası ve Mahiyeti”, Prof. Dr. H. C. Oğuzoğlu’na Armağan, Ankara 1972, s. 25-69.
- Aral, Vecdi: İnşaat (Üst) Hakkı (MK.Mad. 652,751), İstanbul 1962.
- Bertan, Suad: Aynî Haklar, Cilt 2: M.K. 703-764, Ankara 1976.
- Brandenburger, Otto: Das Baurecht der Art. 675 und 779 des schweizerischen Zivilgesetzbuches, Aarau 1910.
- Ergüne, Mehmet Serkan: Hukukumuzda Taşınır Rehninin, Özellikle Teslime Bağlı Taşınır Rehninin Kuruluşu, İstanbul 2002.
- Ertaş, Şeref: Eşya Hukuku, 8. Bası, Ankara 2008.
- Freimüller, Hans-Ulrich: Die Stellung der Baurechtsdienstbarkeit im System der dinglichen Rechte, Bern 1967.
- Gürsoy, Kemal Tahir: Türk Eşya Hukukunda Zilyedlik ve Tapu Sicili, Ankara 1970.
- Gürsoy, Kemal Tahir/Eren, Fikret/Cansel, Erol: Türk Eşya Hukuku, 2. Bası, Ankara 1984.
- Gürzumar, Osman Berat: Türk Medenî Hukukunda Üst Hakkı - Kamu Malı Taşınmazlar Üzerindeki Üst Hakkı ve Yap-İşlet-Devret Modeli Dahil, 2. Bası, İstanbul 2001.
- Homberger, A.: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV. Band: Das Sachenrecht, Dritte Abteilung: Besitz und Grundbuch, Art. 919-977, 2. Auflage, Zürich 1938.
- İmre, Zahit: Kaynak - Yeraltı Suları ve Hukukî Durumları, İstanbul 1951.
- Isler, Peter R.: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZBG, 3. Auflage, Herausgeber: Heinrich Honsell/Nedim Peter Vogt/Thomas Geiser, Basel 2007.
- Kocayusufoğlu, Necip: “Özel İnceleme”, İsmet Sungurbey, Medenî Kanun Öntasarısının Nesnel Hukukunun Eleştirisi, İstanbul 1972, s. 340-364.
- Köprülü, Bülent/Kaneti, Selim: Sınırlı Aynî Haklar, 2. Bası, İstanbul 1982-1983.
- Kuntalp, Erden: “Bağımsız ve Sürekli Sınırlı Aynî Hakların Özellikle Üst Hakkının Taşınmaz Olarak İşlem Görmesi”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 1991, Sayı: 4, s. 528-551.
- Leemann, Hans: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band IV: Sachenrecht, II. Abteilung, Art. 730-918, Bern 1925.
- Liver, Peter: “Über Die Baurechtsdienstbarkeit”, Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins, 1958, Band 94, s. 377-392.

- Oğuzman, M. Kemal: Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, İstanbul 1958.
- Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay-Özdemir, Saibe: Eşya Hukuku, 11. Bası, İstanbul 2006.
- Riemer, Hans Michael: Das Baurecht (Baurechtsdienstbarkeit) des Zivilgesetzbuches und seine Behandlung im Steuerrecht, Zürich 1968.
- Schmid, Jörg/Hürliemann-Kaup, Bettina: Sachenrecht, 2. Auflage, Zürich 2003.
- Stoecklin, Joseph: Die Begründung von Baurechten unter Bedingungen und Auflagen sowie Beschränkungen des Inhalts und der Übertragbarkeit, Bern 1956.
- Ünal, Mehmet: Türk Medenî Hukukunda Yapı (Üst) Hakkı, Ankara 1988.
- Wieland, C.: Kanunu Medenide Aynî Haklar, Tercüme Eden: İ. Hakkı Karafakı, Ankara 1946.

