



# Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi

*Araştırma Makalesi*

## Devre Mülkün Hukuki Yapısı ve Tapuya Kayıt Sistemi: Kızılcahamam Örneği

F. Feza YILMAM MENDEŞ, Murat MENDEŞ, Yeşim ALİFENDİOĞLU\*

*Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara,  
TÜRKİYE*

\* Sorumlu yazarın e-posta adresi: [aliefendioglu@ankara.edu.tr](mailto:aliefendioglu@ankara.edu.tr)

### ÖZET

Bu çalışmada; çağımızın en büyük gereksinimlerinden, dinlenme ve tatil ihtiyacını daha makul fiyatlarla gidermek için tercih edilebilir iyi bir alternatif olan devre mülkün, hukuki niteliği ve Türkiye uygulamasında devre mülkün tapu sicilinde kayıt altına alınması örnek olay üzerinden incelenip, kayıt işlemlerinin daha etkin yapılabilmesi yönünde önerilerde bulunulması amaçlanmaktadır. Öneriler, tapu kütüğü defterinin daha etkin kullanılması, işlemlerin kolaylaştırılması, bunun sonucunda işlemsel hata payının en düşük seviyeye indirilmesi, taşınmazın devre mülk olarak kullanılmasından dolayı ortaya çıkan değer artışının kayıt altına alınması ve bu artı değer vergilenmesi yönünde olarak sıralanabilir.

**Anahtar Kelimeler:** Devre Mülk, Tapu kütüğü, Kayıt Sistemi ve Hukuki Yapı

## Legal Structure of Time Sharing System and Registration on Land Registry

### ABSTRACT

In this study, timesharing system is investigated in Turkey for obtaining holiday necessity which has optimal price and also some recommendations for registration of timesharing on land registry In this age people need resting because of hard industrial working conditions but also resting time is very short and resting cost is high .In that situation, the best model is time sharing system. It can supply what people need for vacation .This study tries to show benefits of the system also it includes some suggestions for developing constructive suggestions for registrating time sharing system on land registry and also how to be taken added tax.

**Keywords:** Legal Structure of Time Sharing System (Vacation Ownership) and Registration on Land Registry

## I. GİRİŞ

**S**ANAYİ devrimi ile birlikte artan çalışma temposu, işverenlerin, yorgun düşen çalışanları için hem SUCUZ, hem de kısa süreli dinlendirme yöntemleri aramalarına neden olmuştur. Seyahat içeren tatil, hem dinlendirici hem de kültürel gelişmeye olan etkileri nedeniyle, bu arayışta bulunan en önemli yöntem olmuş, ikincil konut, tatil köyü, pansiyon, bungalov gibi barınma yerlerini ortaya çıkarmış olup ancak zaman içinde, bu yerlerde barınma maliyetinin yüksek oluşu, özellikle sanayinin yoğun yaşandığı, çalışanların dinlenme ihtiyaçlarının çok yüksek seviyede olduğu ülkelerde kişi başına düşen tatil maliyetini düşürme yollarının aranmasına neden olmuş ve tatil bölgelerindeki taşınmazların en ekonomik, etkin ve verimli kullanımı için bir taşınmazdan zamanla sınırlı olarak yararlanmayı amaçlayan sistemlerin (şahsi hak ve aynı hak sağlayan sistemler) oluşturulmasını sağlamıştır.

Şahsi hak sağlayan sistemlerde, hak sahibine taşınmaz mülkiyetine ilişkin bir hak verilmeksizin, sadece taşınmazdan yararlanma hakkı zaman dilimlerine bölünerek tahsis edilmekte ve sahibine bir alacak hakkı sağlamaktadır. Türkiye'deki "devre tatil" sistemi bu modele örnek gösterilebilir. Aynı hak sağlayan sistemlerde ise hak sahibi kendisine tahsis edilen zaman diliminde, taşınmaz ile kendi arasına bir başkası girmeden bir mutlak hak olarak taşınmazdan yararlanabilmektedir. Bu sistemlere, Türkiye'deki "devre mülk" sistemi örnek gösterilebilir.

Devre mülk, sahibine, sınırlı tatil süresini, her yıl aynı zaman ve mekanda geçirmeyi garanti eden, ev konforu sağlayan, ekonomik ve en önemlisi tapu siciline tescil edilmiş yani güvenceli ve devredilebilir bir alternatiftir. Pay oranında olacağı için vergisi düşüktür. Paydaşları, devre mülkün yönetimi için tayin ettiği yönetim vasıtası ile yıllık bakım ve onarımını sağlamakta, böylelikle taşınmaz daha uzun ömürlü, bakımlı olmaktadır. Ayrıca, bu model ile taşınmazdan sadece yılın belli bir döneminde yararlanılıp, diğer çoğunluk zamanda boş, atıl bırakılması engellenmekte ve bu durum hem paydaş bütçesine hem de ülke ekonomisine büyük bir tasarruf sağlamaktadır.

## II. DEVRE MÜLK KAVRAMI VE HAKKI

Devre mülk, bir taşınmazdan yararlanma hakkının, zaman dilimlerine bölünerek, bu dilimlerin birden fazla kişiye tahsis edilmesi anlamında kullanılan bir paylı mülkiyet kavramıdır.

Genel olarak, "devre mülk" terimiyle ifade edilmek istenen şey, kendi aralarında şu veya bu şekilde bir birlik oluşturan birden fazla şahsın belli bir dinlenme veya tatil mahallinden senenin belirli dönemlerinde dönüşümlü olarak istifade etmeleri ve bu istifadenin her sene aynı dönemde tekrarlanmasıdır [1]. Devre mülk hakkının hukuki niteliği hakkında doktrinde fikir birliği yoktur. Bazı yazarlar devre mülk hakkının bir irtifak hakkı olmayıp birlikte mülkiyetten istifadeyi sağlayan bir sözleşmenin tapu kütüğüne kaydedilmesi olduğunu, bazı yazarlar ise özel bir irtifak hakkı olduğunu değerlendirmektedirler.

Devre mülk hakkının, paylı mülkiyete tabi bir taşınmazdan paydaşların mesken olarak yararlanmalarının zamana göre düzenlenmesi olduğu bu nedenle irtifak hakkından söz edilmesinin gereksiz ve yanıltıcı olduğu Oğuzman, Seliçi ve Özdemir tarafından belirtilmiştir [2]. Devre mülk hakkı, bir gayrimenkulden belirli devreler itibarıyla yararlanma hakkı veren özel bir mülkiyet türü [3] olup, paydaşların müşterek malı kullanmayı zaman bakımından devrî olarak düzenlemeleri, her paydaşın kendine ayrılan devrede taşınmazı münhasıran, tek başına kullanma imkanı veren bir haktır [4]. Devre mülk hakkının, sahibine sınırsız bir mülkiyet hakkı değil; "sınırlı aynı hak" olan irtifak hakkı sağladığını düşünenler gibi [5], "devre mülk hakkı" içinde geçen "mülk" sözcüğüne karşın,

mülkiyet hakkı veren bir kurum olmadığını, mülkiyet hakkından farklı olduğunu, çünkü devre mülk hakkının, sahibine taşınmazdan tam yararlanma olanağı sağlamadığını, zaman ve içerik bakımından sınırlı bir yararlanma hakkı sağladığını belirtenler de bulunmaktadır [6].

Bütün bu açıklamalar ışığında, devre mülk hakkını, bir irtifak hakkı olarak değil, mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün paylı maliklerinden her biri lehine, bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde yararlanma hakkı veren özel bir mülkiyet türü olarak değerlendirmek mümkündür.

### *A. DEVRE MÜLK SİSTEMİNİN TÜRKİYE UYGULAMASI*

20. yüzyılın ikinci yarısında ortaya çıkan ve özellikle Avrupa ve Amerika kıtasında hızlı bir gelişim gösteren taşınmaz mallardan zamanla sınırlı istifade sağlayan sistemlerin, Türkiye'ye yansması bu ülkelere göre daha sonra gerçekleşmiştir. 1950'li yıllarda, kente göçün başlaması ve insanların çalışma alanı olarak tarım sektöründen sanayi sektörüne geçmesi ile kırsala, doğaya özlemin başlaması, tatil ihtiyacının ortaya çıkması, yıllık izin uygulaması ile bu ihtiyaçları gidermenin en ekonomik yollarından biri olarak Türkiye'de de söz konusu uygulama örnekleri oluşmaya başlamıştır.

Türkiye'de ilk devre tatil uygulaması ise 1973 yılında Soytaş A.Ş tarafından Bodrum'da bir tatil köyünde başlatılmıştır [6]. Ancak çeşitli sorunların yaşanması, bu sisteme güveni azaltmış ve talep edilmeyen bir model olmaya başlaması üzerine söz konusu güven eksikliğini gidermek ve yaşanabilecek sorunları minimum seviyeye indirmek için bu hizmetin aynı hak olarak kurulması yönünde düzenleme ihtiyacı doğmuştur.

#### *A.1. Türkiye'de Devre Mülk Hakkının Hukuksal Dayanakları*

2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35'inci maddesinde, "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" hükmü ile 4721 sayılı Medeni Kanunun 683'üncü maddesinde "Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir" hükmü yer almaktadır.

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne ek 1 sayılı protokolünün, 1'inci maddesi ile de mülkiyet güvence altına alınmıştır [7]. Anayasa ve Medeni Kanundaki mülkiyet hakkını düzenleyen madde hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu, istediği gibi tasarruf edebileceği ancak bu hakkın kullanımının toplum yararına aykırı olamayacağını söylemek mümkündür. Mülkiyet hakkıyla ilgili olan tasarruf yetkisi kişiye, zilyetliğinde bulundurma, kullanma, yararlanma, semereleri alma, tüketme ve yok etme gibi haklar verir [8]. Anayasa ve Medeni Kanunda yer alan bu düzenlemeler, Türkiye'de devre mülk uygulamasını sağlamak için yeterli olmamıştır. Yaşanan sorunlar nedeniyle, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa, 10.06.1985 tarihli ve 3227 Sayılı Kanunla eklenen Devre Mülk Hakkı başlıklı Sekizinci Bölümün 57 ila 65'inci maddeleri ile Türkiye'de devre mülk sisteminin yasal olarak uygulamasına başlanılmıştır.

#### *A.2. Devre Mülk Hakkının Kurulması*

644 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 57'inci maddesi; devre mülk hakkını, mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bir bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde yararlanma hakkı sağlayan paylı mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak tanımlamaktadır. Madde hükmünden de anlaşılacağı üzere, bağımsız

bölüm veya müstakil bina şeklinde kullanılan meskenlere birden fazla kişi paylı mülkiyet hükümlerine göre malik ise; bu paydaşlar lehine taşınmazdaki paylarına karşılık o meskenden yılın belli dönemlerinde her birinin ayrı ayrı yararlanması sağlanmakta ve bu yararlanma hakkı tapu kütüğünde veya kayıt defterinde irtifak hakları sütununda bir irtifak hakkı olarak paylı malikler lehine tescil edilmektedir [9]. Kanunda, devre mülk hakkının bir irtifak hakkı olduğundan söz edilmişse de bu irtifakın tescili öngörülmemiş, gerçekte paylı mülkiyetten yararlanmanın zaman itibariyle düzenlenmesinin söz konusu olduğu dikkate alınarak, devre mülk kurulmasına ilişkin resmi senedin ve buna ekli devre mülk sözleşmesinin, devre mülk hakkına konu bağımsız yapının veya bağımsız bölümün tapudaki sahifesinin beyanlar sütununda gösterilmesi kabul edilmiştir [2]. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün devre mülk ile ilgili 1476 sayılı genelgesinde ise, devre mülk hakkının ancak paylı mülkiyete konu olmuş mesken nitelikli taşınmaz mallar üzerine irtifak hakkı tesisi suretiyle kurulabileceği belirtilmiştir [10].

644 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda, devre mülk hakkı ile ilgili olarak; sadece, mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabileceği, devre mülk üzerinde bu hakla bağdaşan aynı hakların tesis edilebileceği, devre mülk hakkının, bir binada veya bağımsız bölümde devre mülk hakkına sahip olacak kimselerin, bu binaya veya bağımsız bölüme paylı mülkiyet tarzında malik olmaları şartıyla kurulabileceği, paylı mülkiyet maliklerine öngülenen devre zaman ve sürelerinin, kat mülkiyeti kütüğünün irtifaklar bölümünde yer almasının gerektiği, devre mülk hakkının kurulması hususunda tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenmesi gerektiği, aksi resmi senetle kararlaştırılmadıkça, devre mülk hakkının bağlı olduğu payın, devrelerin sayısı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenmesi gerektiği, devre mülk hakkının, bağlı olduğu paylı mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebileceği, devre mülk hakkının mirasçılara geçebileceği, hüküm altına alınmıştır.

Devre mülk hakkı da bir aynı hak olduğu için, sağlıklı bir şekilde kurulabilmesi için bir devre mülk sözleşmesinin varlığı, geçerli bir iktisap sebebi, tescil talebi ve tescilin bir arada olması gerekmektedir. Devre mülk hakkının iktisap sebebi bir devre mülk sözleşmesidir. Devre Mülk Sözleşmesi tescilin hukuki sebebi olduğu gibi, aynı zamanda tescilin talep edilebilmesi için gerekli talepname mahiyetindedir. Devre Mülk Sözleşmesi'ndeki tescil ve tescile rıza beyanı yazılı bir tescil talebi sayılmaktadır. Bu sebeple tarafların tapu memurluğuna ellerindeki resmi senet ile başvurmaları geçerli bir tescil talebinin tüm sonuçlarını doğurmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanununun 61'inci maddesi gereğince devre mülk hakkının tescili, devre mülk sözleşmesi eklenen resmi senedin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmesiyle tamamlanır.

Devre mülk hakkı, tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir ve irtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetleri sütununda ayrı ayrı tescil edilir [9].Resmi senette devre mülk kurulması isteği ve kabul edildiği belirtilmekle beraber, dönem sayısı, hangi dönem için kurulduğu, dönemlerin süresi belirtilecek ve bu devre mülk hakkına isabet eden arsa payının ne olduğu gösterilir [11]. Tapu memuru gelen talep üzerine, ibraz edilen devre mülk sözleşmesindeki imzaların paylı maliklere ait olup olmadığını tetkik ettikten ve gerekli belgelerin tamam ve talepte bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, resmi senedi düzenler. Düzenlenen resmi senet tapu sicil memuru veya muhafızı huzurunda taraflar ve hazırlayan memur tarafından imzalandığında resmi senet hem tescilin hukukî sebebini teşkil edecek, hem de tescil için gerekli talepname sayılacaktır [4].

Devre mülk hakkının kurulması için resmî senet düzenlendikten sonra, kadastro gören yerlerde müstakil yapının tapu kütüğündeki sayfasına ya da bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kütüğünde açılan sayfadaki "hak ve mükellefiyetler" sütununa hakkın mahiyeti "M" ile gösterilerek tescil

edilirken, henüz kadastro görmemiş yerlerde ise müstakil yapı ile kat irtifakı tesis edilmiş mesken nitelikli bağımsız bölüm üzerinde kurulan devre mülk hakkının zabıt defterine, kat mülkiyetine çevrilmiş bağımsız bölümlerde kat mülkiyeti zabıt defterine tescil edilir [4]. Ayrıca ana taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve müstakil yapıların “beyanlar” hanesine, bağımsız bölüm veya yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu beyan edilerek, Kat Mülkiyeti Kanunu 61’inci maddesi gereğince de devre mülk sözleşmesinin varlığı “beyanlar” hanesinde gösterilir. Kısaca, devre mülk hakkının kurulmasının olmazsa olmaz koşullarının; devre mülk kurulacak mülkün mesken nitelikli olması ve bu mülk üzerinde paylı mülkiyet kurulması ile Tapu Müdürlüğünde resmi senet düzenlemesi işlemleri olduğunu söylemek mümkündür. Devre mülk kurulacak meskenin, kat mülkiyetine geçmiş, kat irtifaklı veya müstakil bir yapı olabilmesi konusunda bir sınırlama olmamakla birlikte devre mülk tesis işlemlerinde farklılıklar söz konusu olabilmektedir.

### *A.3. Tapu Müdürlüğünde Resmi Senet Düzenlenmesi Koşulu*

Devre mülk hakkı tesisi için, Tapu Müdürlüğünde resmi senet düzenlemesi gerekmektedir. Düzenlenen resmi senette, her bir hak sahibine ait paylı mülkiyet payı ve bu paya bağlanan taşınmazdan yararlanma devreleri ve süreleri belirtilir. Paydaşların dönem süreleri, devir teslimi, yararlanma şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususları belirten bir devre mülk sözleşmesi yapılır ve bütün hak sahipleri tarafından imzalanarak, resmi senede ek yapılır. Devre mülk hakkı, hak sahibine verilecek tapu senedinde de belirtilir.

### *A.4. Devre Mülk Devresi ve Süresinin Tespiti*

Dönem süresi, bir devre mülk hakkının takvim yılında kapsadığı sürenin toplam miktarı olup, uygulamacının tercihi ile ve on beş günden az olmamak koşulu ile bir defada kullanılabilceği gibi, yılın belirli dönemlerine dağıtılarak da kullanılabilir.

Ortak malikler arasındaki; dönem süresi, devir teslim ve istifade şekil ve usulleri, yöneticinin seçimi, hak ve sorumlulukları büyük onarım için ayrılan süre, bakım onarım ve sair ortak giderlerin karşılanması, demirbaşlar, devre mülk hakkı sahiplerinin hakları ve mükellefiyetleri gibi akla gelen ve ileride ihtilaf konusu olabilecek her hususun devre mülk sözleşmesinde belirtilmesinde yarar görülmektedir çünkü devre mülk sözleşmesinin bütün hükümlerine, devre mülk hakkı sahiplerinin aynen uyması ve hepsinin oybirliği ile kabul etmeleri gerekir. Herhangi bir hükmün muhalefet şartıyla kabulü mümkün değildir. Devre ve sürelerin birbiriyle orantılı olması amir bir hüküm olmayıp aksinin resmi senetle kararlaştırılabileceği 644 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 58’inci maddesinde belirtilmiştir. Devrelerin sayı ve sürelerinin mutlaka resmi senette de belirtilmesi gerekmektedir. Devre mülk hakkının, mülkiyet payıyla, devrelerin sayı ve süreleri farklı olacak şekilde tesis edilmesinin talep edilmesi halinde bu hususun sözleşmede kararlaştırılmış olması zorunludur. Bir hissedara ayrılan bir devre süresinin 15 günden az olmamak kaydıyla, 15, 20, 30 veya 40, 45 gün gibi belirlenmesi mümkündür [9]. Dönem süreleri, devre sayıları ve paydaşların sahip olduğu devreler tescile esas olacak şekilde belirlendikten sonra, bu süreler tapu kütüğünün irtifak hakkı bölümüne işlenir. Kanun gereği büyük onarım için, yılın en az kullanılan dönemi tercih edilerek ayrılır ve bu dönemin sözleşmede yer alması sağlanır.

## *B. İDARİ VE YARGI KARARLARININ İNCELENMESİ*

### *B.1. Sözleşmenin İptali İle İlgili Kararlar*

Şirketler, kurumlar veya şahısların kendi aralarında yaptıkları anlaşmalar sonucu yapılan sözleşmelere ilişkin olarak; sözleşmelerde yaşanan eksiklik, uyuşmazlık, kanuna aykırılık veya tarafların sözleşmeyi ihlal etmesi gibi nedenlerle yaşanan sorunları çözmek amacıyla idarede veya yargıda kararlar alındığı görülmektedir.

Satış veya kiralama sözleşmelerinde sözleşmenin kanuna uygunluğu ve içeriğinin doğru hazırlanması sürecin doğru işlenmesini sağlamak ve süreç içerisinde ve sonrasında sorun yaşanma ihtimalini düşürmektedir. Yargıtay'da görülen davada, davacı, davalı şirket ile 24.12.2011 tarihli devre mülk pay vaadi sözleşmesi imzaladığını, sözleşmenin 5. maddesiyle devre mülk bedelini 10.850,00 TL olarak gösterildiğini ve bu bedelin 25 ayrı vadede ödenmesi kararlaştırıldığını, davacının sözleşmenin imzalanmasından sonra peşin ödeme talebinde bulunduğunu, bu talebin davalı tarafından kabul edildiğini ve kendisinden 7.850,00 TL tahsil edilerek ibra edildiğini, sözleşmenin resmi şekilde yapılmaması sebebiyle geçersiz olduğunu belirterek, 7.850,00 TL'lik sözleşme bedelinin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı şirketlerden tahsilini istenmiştir. Somut olay değerlendirildiğinde; taraflar arasındaki uyuşmazlık devre mülk satış sözleşmesinden kaynaklanmakta olup davacının 4822 Sayılı Kanun ile değişik 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda tanımlanan şekilde tüketici ve davalının satıcı olduğu anlaşılakta olup temyiz olan kararın bozulmasına ve temyiz eden davalının sair temyiz itirazlarının incelenmesine gerek olmadığı kararı verilmiştir<sup>1</sup>.

Miras yoluyla taşınmaz tesciline ilişkin olarak mirasçılardan belirlenme şekli Türk Medeni Kanununun Miras Hukuku kısmında belirtilmiş, devre mülk vasfındaki taşınmazların tescili ile ilgili olarak ise 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda gerekli koşullar açıklanmıştır. Yargıtay'da görülen davada, davacı, tatil köyü şeklinde inşa edildiği anlaşılan taşınmaz üzerindeki 29 nolu tatil evinin yıl içindeki devrelerinin kullanma hakkını satın alan murisinin tek mirasçısı olduğunu ileri sürerek, devre mülk hakkının tüm devrelerinin adına tescilini istemiştir. Mahkemece, dava konusu taşınmazın mülkiyet durumu araştırılmadan, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun devre mülk hakkının hangi gayrimenkuller üzerinde kurulabileceği ve iktisaba konu olabileceğini açıklayan 57 ve 58. maddelerdeki koşulların varlığı, tapu kayıtları da getirilip tespit edilemeden ve başkaca bir delil toplanmadan, davacının ibraz ettiği yılın belli sürelerine ait devreler için "muvakkat kullanma belgesi" diye tabir edilen fotokopi örneklerine dayanılarak davanın kabulüyle, sözü edilen taşınmazın tüm devrelerinin davacıya aidiyeti ile tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 8. bölümünde düzenlenen devre mülk hakkı, yasa hükümlerinde açıklandığı üzere gayrimenkul mülkiyetinin bir türüdür. Bu niteliği itibarıyla devre mülk hakkının iktisabı da bu hükümlere tabi olup, satışı Borçlar Kanununun 213 ve sonra gelen maddeleriyle, Medeni Kanunun ilgili hükümleri dairesinde resmi koşullara tabidir. O nedenle, "devre mülk" hakkının tesisine uygun yasal koşulların taşınmazda mevcut olup olmadığına dair araştırmanın yapılmamış olması bir yana, bir yönetim kurulu üyesi tarafından imzalandığı belirtilen geçici kullanma belgesine dayanılarak, mülkiyetin naklini tazammum edecek şekilde tescile karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırıdır. Hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince bozulmasına karar verilmiştir<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> TC Yargıtay 13. Hukuk Dairesi, E: 2014/47404, K: 2016/1485, T: 26.1.2016.

<sup>2</sup> TC Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E: 1997/5490, K: 1997/6069, T: 9.6.1997.

Yargıtay'da görülen benzer bir devre mülk tesciline ilişkin davada ise, öncelikle devre mülk sözleşmesine dayalı hakkın tapuya tescili istenmiş, ikinci kademede ise satış bedelinin tahsili istemi söz konusu olmuştur. Davaya söz konusu taşınmaz için dayanılan sözleşme geçersiz olduğundan, bu sözleşmeye dayanılarak tescil talep edilmesi de geçersiz olmakta, sözleşmenin geçersiz olması nedeniyle verilenlerin ise sebepsiz zenginleşme kuralları uyarınca iadesi talep edilebilmektedir. Somut uyuşmazlıkta davacıya sözleşmede yazılı olan bedelin aynen iadesi halinde adalet duygularının zedeleneceği, diğer taraf yararına adil olmayan sonuç yaratılacağı açıktır. Bu bakımdan davacıya iadesi gereken bedelin sözleşme tarihinden dava tarihine kadar olan süre için yönteminde güncelleştirilerek bulunması ve bulunacak o bedelin hüküm altına alınması gerekir. Ne var ki, bilirkişiler güncelleştirme metoduna uygun hesaplama yapmamış, devre mülk hakkının dava tarihindeki rayiç tutarını bularak sonuca ulaşmıştır. Mahkemece güncelleştirilmiş bedel yerine yönteminde yapılmayan hesaplamadaki değer benimsenip, hüküm altına alındığından karar bozulmuştur<sup>3</sup>.

Yargıtay'da görülmüş bir başka davada ise davacılar, murisi ile davalı şirket arasında yapılan devre mülk satış sözleşmesi ile 4 ve 25 numaralı iki adet yerin 23. dönem devrelerinin tamamını satın aldığını, satış bedelinin ise davalıya ait devre mülklerin pazarlanması işi sebebiyle doğan alacağının karşılığı ödendiğini, bunun sözleşmeye yazıldığını, sözleşmede belirlenen teslim tarihlerinde bitirilerek teslim edilmediğini ileri sürerek; davaya konu 4 ve 25 numaralı yerlerin tapusunun iptali ile davacılar adına tescilini, 15 Mart 2008 tarihinden itibaren hesaplanacak kira gelirlerinin faiziyle davalıdan tahsiline, bunun mümkün olmaması halinde davaya konu devre mülklerin dava tarihi itibarıyla rayiç değerleri ile 15.03.2008 tarihinden itibaren hesaplanacak kira gelirinin her bir kira döneminden itibaren hesaplanacak faiziyle davalıdan tahsiline karar verilmesi istenmiştir.

## *B.2. Devre mülk Hakkının Tapuya Tescili İstemi ve Onaylanmaması veya İstemin Değişerek Şerh Düşülmesi İsteği ile İlgili Kararlar*

Devre mülk hakkı 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa 10.6.1985 tarih ve 3227 Sayılı Kanun ile eklenen 57-65 maddelerden 57. maddede “Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir. Bu hakka devre mülk hakkı denir” şeklinde tanımlanmıştır. Madde metninden de anlaşıldığı gibi devre mülk hakkı, mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölüm üzerinde, bu hakkın sahiplerinin müşterek malik olmaları koşuluyla Tapu Sicil Müdürlüğü'nde resmi senet düzenlenerek kurulabilmektedir.

Yargıtay'da görülen davada, davacı bir taşınmaz üzerine yapılmakta olan binalardan birindeki dairede 5. devreyi harici sözleşme ile yükleniciden satın aldığını ileri sürerek, devre mülk hakkının tapuya tescilini istemiş, yargılama aşamasında ise istemini tapu kaydına şerh verilmesine dönüştürmüştür. Mahkemece, harici satım sözleşmesinin satış vaadi sözleşmesi olarak tapuya şerh verilmesine karar verilmiştir. Yerel mahkeme kararının onanması üzerine davalılar karar düzeltme isteminde bulunmuşlardır<sup>4</sup>.

Benzer bir davada da yine devre mülk hakkının tapuya tescili, bu olmadığı takdirde şerh verilmesi isteği söz konusu olmuştur. Uygulamada, tek kişi adına kayıtlı taşınmazlar üzerinde yapılmakta olan veya yapılacak binalarda devre mülk irtifakı kurulması vaadi ile satışlar yapılmaktadır. Taraflar

<sup>3</sup> TC Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, E: 2007/238, K: 2007/1326, T: 14.2.2007.

<sup>4</sup> TC Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, E:1991/2131, K: 1999/3372, T:05.05.1999.

arasında herhangi bir hukuki sorun çıkmadığı takdirde de önce tapuda müşterek mülkiyete geçilmekte, kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmakta, daha sonrada devre mülk sözleşmesi yapılabilmektedir. Ancak, devre mülk irtifak hakkı vaad edilen binaların yapılmaması, tarafların edimlerini yerine getirmemeleri halinde, satış vaadi sözleşmeleri ya da harici sözleşmelere dayanarak devre mülk haklarının tescilini isteme olanağı yoktur. Davacı da bu nedenle tescil istemini satış sözleşmesinin şerh verilmesi istemine dönüştürmüştür. Kesinleşen mahkeme ilamı ile geçerli kabul edilen harici satış sözleşmesinin satış vaadi sözleşmesi olarak tapuya şerh verilmesi olanağı da yoktur. Zira tapuya şerh verilecek şahsi haklar Medeni Kanununun 919. maddesinde düzenlenmiştir. Anılan madde hükmünce harici satış sözleşmelerinin tapuya şerh verilmesi mümkün değildir. Mahkemece bu yön gözetilmeden yasaya aykırı olarak, harici satış sözleşmesinin satış vaadi sözleşmesi olarak tapuya şerhi doğru görülmemiştir. Ayrıca, dava konusu bağımsız bölüm üzerindeki 5. devrenin davacıya ait olduğu ve sözleşmenin de geçerli olduğu kesinleşen ilamla tespit edildiğinden, tespit kararı vermede de bir yarar olmadığından davanın reddine karar vermek gerekirken 1978-3/4 sayılı içtihadı Birleştirme Kararı da yanlış değerlendirilerek hiçbir hukuki esasa dayanmayan devre mülk arsa payının da tespiti ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir. Bu nedenle karar düzeltme isteminin kabulü ile sehven onanan yerel mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir<sup>5</sup>.

Bir başka örnek olayda ise davacılar 26.10.2004 tarihli dava dilekçesi ile müşterek malik oldukları taşınmaz davalıların muvafakatı ile iyi niyetle bina yaptıklarını ileri sürerek Medeni Kanununun 724. maddesi uyarınca temlikten tescil, mümkün olmadığı takdirde binanın kendileri tarafından yapıldığının tespiti ile bu hususun tapu kaydına şerh verilmesini istemişler; davalılar ise 27.12.2004 tarihli karşı dava dilekçesi ile el atmanın önlenmesi ve ecrimisil istemişlerdir. Davacı ve karşı davacıların kademeli istemi, binanın kendileri tarafından yapıldığının tespiti ile tapunun beyanlar hanesine şerh verilmesi istemine ilişkindir. 22.12.1995 tarih ve 1/3 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararında vurgulandığı üzere, Eşya Hukukunda, muhdesatdan, bir arazi üzerinde arz malikinden başkasına veya bir paydaşa ait yapı ve tesisler ile bağ ve bahçe şeklinde dikilen ağaçları anlamak gerekir. Muhdesat, sahibine arazi mülkiyetinden ayrı, bağımsız bir mülkiyet veya sınırlı bir ayni hak sağlamaz. Türk Medeni Kanununun 722, 724 ve 729. maddeleri uyarınca Muhdesat sahibinin hakkı sadece şahsi bir haktır. Taşınmaz üzerindeki binanın aidiyetinin tapu kaydının beyanlar hanesine şerh edilmesine olanak yoktur. Binanın davacılar tarafından yapıldığı hususunda taraflar arasında çekişme bulunmadığından ve ortaklığın giderilmesi davası nedeniyle davacıların hukuki yararı bulunduğundan taşınmaz üzerindeki binanın davacılara ait olduğunun tespiti ile yetinilmesi gerekirken, ayrıca binanın davacılara ait olduğunun tapunun beyanlar hanesine şerh verilmesi doğru değil ise de; davalı ve karşı davacıların temyiz itirazlarını karşı davalarına hasren yaptıkları ve bu hususu temyiz nedeni yapmadıkları anlaşıldığından binanın davacılara ait olduğuna dair tapu kaydının beyanlar hanesine şerh edilmesi bozma nedeni yapılmamıştır<sup>6</sup>.

### *B.3. Teslim Edilmeyen Devre mülkler İçin Aylık Ecrimisil Bedeli Tutarının Tahsiline İlişkin Kararlar*

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4. maddesinde ecrimisil için “hazine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalden önceki hâliyle elde edilebilecek muhtemel gelir esas alınarak İdarece talep edilen tazminatı” şeklinde bir tanımlama yapılmıştır. Buradan hareketle ecrimisil için bir malın, mal

<sup>5</sup> TC Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, E: 1999/2131, K: 1999/3372, T: 5.5.1999.

<sup>6</sup> TC Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, E: 2005/11451, K: 2006/894, T: 7.2.2006.



sahibinin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgali veya kullanımı sonucu doğan tazminat şeklinde bir tanımlamanın getirilmesi mümkündür.

Yargıtay'da ecrimisil bedeli tutarının tahsiline ilişkin açılan davada davacı, davalı şirket ile yaptığı sözleşme gereği bir ilde yatırım amacıyla 5 dönem devre mülk satın aldığını ve bedelini de nakden ödediğini, sözleşmenin 3. maddesi gereği devre mülklerin tarafına 30.8.2012 tarihinde teslim edilerek kullanıma hazır hale getirileceğini, aksi halde pay sahibi için her ay 250 TL ecrimisil bedeli ve cezai şart ödenmesi gerektiğinin sözleşmede hüküm altına alındığını, tapunun devrinin 4.4.2014 tarihinde yapıldığını, ancak kendisine satılan 5 payın halen kullanıma hazır hale gelmediğini ve teslim edilmediğini, teslim edilmeyen her bir devre mülk için 30.8.2012 tarihinden dava tarihine kadar 22 aylık ecrimisil bedeli tutarı olan 27.500 TL'nin tahsili için başlattığı icra takibine ise davalının haksız itiraz ettiğini ileri sürerek, vaki itirazın iptali ile icra inkar tazminatına karar verilmesini istemiştir. Davalı, davanın reddini istemiş, Mahkemece, davacının açtığı itirazın iptali davasının dava şartı yokluğundan reddine, davanın esası hakkında karar verilmediğinden, davalının tazminat isteminin reddine, karar verilmiş; hüküm, davacı tarafından temyiz edilmiştir. Dava, davacının davalıdan satın aldığı devre mülklerin tapusunun teslim edilmesine rağmen, kullanıma hazır hale getirilmemesi nedeniyle, sözleşmede belirtilen cezai şart bedeli isteminden kaynaklanmaktadır. Oysa ki, mahkemece bu talep sözleşmeden dönme ve ödenen bedelin iadesi olarak algılanmış ve verilecek kararla tapu iptal ve tescil hükmü kurulması gerektiğinden, kesin yetkili mahkemenin sözleşmenin yapıldığı ve taşınmazların bulunduğu .... mahkemeleri olduğu düşünülerek, yetkisiz Sivas İcra Dairesinde takip yapılmış olması nedeniyle, dava şartı yokluğundan davanın reddine karar verilmiştir. Davacının talebinin, yalnızca cezai şart bedeli isteminden kaynaklı olduğu gözetildiğinde, sözleşmeden kaynaklanan bu alacak, 818 Sayılı BK'nın 73 ve 6098 Sayılı TBK'nın 88. maddesi gereğince alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yeri olan Sivas'ta istenebileceğinden, icra takibi yapılan Sivas 1. İcra Dairesi yetkilidir. O halde, mahkemece bu husus gözetilmeden, yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup, hükmün temyiz eden davacı yararına bozulmasına karar verilmiştir<sup>7</sup>.

### III. DEVRE MÜLKÜN HUKUKİ YAPISI VE TAPUYA KAYIT SİSTEMİ: ANKARA İLİ KIZILCAHAMAM İLÇESİ ÖRNEĞİ

Devre mülkün hukuki yapısı ve özellikle tapuya kayıt sistemi açısından incelenmesi, Ankara İli Kızılcahamam İlçesinde kurulan ve tapuya tescil edilen devre mülkler örneği üzerinden yapılmaya çalışılmıştır. Kızılcahamam ilçesi, Ankara'nın termal turizmin ön planda olduğu ve genel olarak termal otellerden yararlandığı ayrıca son yıllarda inşası yapılan taşınmazların devre mülk ve devre tatil olarak da satışa sunulduğu ve devre mülke ilginin de önemli düzeyde olduğu saptanan ilçesi olma özelliğine sahiptir. Ankara'ya yakın, termal turizm merkezi olan Kızılcahamam'da devre mülkün karlı bir yatırım olduğunu fark eden müteşebbislerin, taşınmazı inşa edip devre mülk şeklinde pazarlaması sık görülen bir yatırım alanıdır. Kızılcahamam İlçesi'nde devre mülk modeli ile elde edilecek gelir, devre mülk maliklerinin yapısı ve tercih nedenleri, devre mülk işlemlerinde tercih edilen devreler ve kat mülkiyeti kütüğünde devre mülk hakkı tesisi işlemleri konuları Tapu Müdürlüğü verileri ve devre mülk sahipleri ile yüzyüze yapılan görüşmeler sonuçlarına göre ortaya konulmuştur.

<sup>7</sup> TC Yargıtay 13. Hukuk Dairesi, E: 2015/5286, K: 2016/9248, T: 31.3.2016.

Kızılcahamam İlçesi için aynı mahallede yer alan 2 odalı kat mülkiyetine tabi bir taşınmazın 80.000-90.000-TL civarında satılmasına rağmen, aynı nitelikte 2 odalı bir taşınmazın devre mülk modeli olarak her devre 15 gün olacak şekilde pazarlanmasında ve büyük onarım için ayrılan en fazla 2 dönemlik süre devre dışı bırakıldığında, her dönemin 8.000-TL civarında satılabildiği, bu durumda taşınmazdan elde edilen gelirin yıllık 22 dönem ile çarpılarak  $22 \times 8,000 = 176.000$ -TL olabildiği yani taşınmazın devre mülk olarak değerlendirilmesi durumunda elde edilebilecek gelirin en az iki kat artabileceği saha çalışmalarından tespit edilmiş<sup>8</sup> olup devre mülkün müteşebbisin, devre mülkün tüm devrelerini satmayı başarması durumunda (büyük bakım-onarım hariç) çok karlı bir yatırım modeli olabileceğini söylemek mümkündür.

Kızılcahamam İlçesi'nde devre mülk maliklerinin orta yaşın üzerindeki emekli denilebilecek bir kitleden meydana geldiği Tapu Müdürlüğü yetkililerince belirtilmiştir. Yörede, müşteri portföyü, termal turizmden ve çeşitli hastalıklara şifa bulmak üzere termal suların faydalanmak isteyen özellikle 60 yaşın üzerindeki insanlardan oluşmakta, bu kesimin hastalıklarına çare bulmak için gerekli tedavi süresi kadar bir zamana ihtiyaç duyduğu, daha fazla bir zamanı bölgede geçirmek istemediği, ayrıca yaş itibarı ile de uzun dönemli bir yatırım yapmayı uygun görmedikleri saha çalışmasının sonuçlarıyla ortaya konulmuştur. Bu durumda, bu tercihleri optimum seviyede bir araya getiren devre mülk hakkını satın alma, söz konusu kesim için en uygun seçenek olmaktadır. Ayrıca, devre mülk hakkını satın almaya istekli olan müşterinin bu hakkı elde etmek için ayracakları tutarın hem bütçelerini zorlamayacak hem de çocuklarına da miras bırakabilecek nitelikte olması devre mülk modelini tercih etmek için önemli sebepler olarak görülmektedir.

Kızılcahamam'da devre mülk hakkına taleplerin uygun arzlarla karşılandığı, 1/24 hisseli 15 gün devreli örnek devre mülkte, satış bedelinin Nisan 2012 fiyatları ile (63m<sup>2</sup>) 9.000-TL civarında olduğu tespit edilmiş olduğundan, müşteri, devre mülk satın alarak, ömrü boyunca her yılın aynı döneminde kullanabileceği, miras olarak bırakabileceği ve asıl amacı olan termal turizmden faydalanmak için gereken konutu ve süreyi temin ettiği sonucunu çıkarmak mümkün olacaktır. Müşteri bu durumda, ödediği bedelin karşılığını en optimum seviyede alabilecek iken, taşınmaza tek başına sahibi olmak istemesi durumunda ise ödeyeceği bedel yaklaşık 100.000-TL olacak ve konu taşınmazdan faydalanabileceği süreyi bu bedel karşılığında 12 aya çıkarması pratikte mümkün olmayacaktır. Şöyle ki; müşterinin satın aldığı taşınmaz neredeyse 11 aya yakın bir dönem boş kalacak ve malik bakım-onarım, vergi masraflarına tek başına katlanmak durumunda kalacaktır. İncelenen örnek için Kızılcahamam müteşebbisinin devre mülke yaptığı yatırımdan karşılığını aldığını ve müşterinin de ödediği bedelin karşılığını maksimum seviyede elde ettiğini söylemek mümkün olacaktır.

Kızılcahamam Tapu Müdürlüğü'nün, devre mülk ile ilgili yapmış olduğu tapu işlemleri de incelenmiştir. Örnek seçilen devre mülk kayıtlarında; taşınmazların Kat Mülkiyeti Kanununun devre mülke ilişkin maddelerinde süreye getirdiği minimum sınır olan 15 günden oluşan devrelere ayrılarak satıldığı ve satılan devrelerin genellikle 1/24 hisseye karşılık geldiği tespit edilmiştir (Tablo 1).

---

<sup>8</sup> İlçe belediyesi, emlak vergisine esas olmak üzere taşınmazın devre mülk vergi değerini yaklaşık 8.000 TL olarak belirlemiştir.

*Tablo 1. Örnek Seçilen Devre Mülk İşlemlerinde Devreler*

<b>Devre Sıra No</b>	<b>Tarihi</b>	<b>Arsa Payı</b>
1	01 Ocak-15 Ocak	1/24
2	16 Ocak-30 Ocak	1/24
3	31 Ocak-14 Şubat	1/24
4	15 Şubat-01 Mart	1/24
5	02 Mart-16 Mart	1/24
6	17 Mart-31 Mart	1/24
7	01 Nisan-15 Nisan	1/24
8	16 Nisan-30 Nisan	1/24
9	01 Mayıs-15 Mayıs	1/24
10	16 Mayıs-30 Mayıs	1/24
11	31 Mayıs-14 Haziran	1/24
12	15 Haziran-29 Haziran	1/24
13	30 Haziran-14 Temmuz	1/24
14	15 Temmuz-29 Temmuz	1/24
15	30 Temmuz-13 Ağustos	1/24
16	14 Ağustos-28 Ağustos	1/24
17	29 Ağustos-12 Eylül	1/24
18	13 Eylül-27 Eylül	1/24
19	28 Eylül-12 Ekim	1/24
20	13 Ekim-27 Ekim	1/24
21	02 Kasım-16 Kasım	1/24
22	17 Kasım-01 Aralık	1/24
23	02 Aralık-16 Aralık	1/24
24	17 Aralık-31 Aralık	1/24

İlk işlem, müteşebbisin bağımsız taşınmazı 24 eşit paya bölündükten sonra, 1/24 payı bir müşteriye satılması şeklinde gerçekleşmekte ve böylelikle devre mülk kurulmuş olmaktadır. Bundan sonra işlemler, müteşebbisin devre mülkün kendisinde kalan 23/24 payını 22/24'e düşürecek şekilde yine 1/24 paylı yeni bir devre mülk hakkı satması ve bu şekilde devam edilmesi şeklindedir. Müteşebbis, sözleşmeyi aslında sadece bir alıcı ile imzalayarak tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazdırmakta, bundan sonra satışa çıkardığı her periyod için de alıcının sözleşmeyi tapu dairesinde görmesini sağlamakta ve böylece konu taşınmaz için 24 alıcıya sözleşmeyi imzalatmakla uğraşmamaktadır. Bu durum aslında Kanunun ruhuna aykırı gibi gözükmeyle birlikte kolaylaştırıcı bir yol olarak da görülmektedir.

Örnek devre mülkün, bakım-onarımı için ayrılan zaman dilimi 28 Ekim-01 Kasım tarihleri arasındır. İlk bakışta az bir süre gibi gözükse de 40 bağımsız bölümlü bir taşınmazın, sadece bir dairesi olması

nedeniyle bu süre içerisinde ihtiyaç duyulan onarım ve bakımların yapılması mümkün gözükmemektedir. Ayrıca, müteşebbisin devre mülk haklarının tamamını satmayarak, olağanüstü durumlar için yedek tuttuğu, aynı taşınmazın müteşebbisin mülkiyetinde olan devre mülk sistemine dahil edilmemiş, başka bağımsız bölümlerinin de olduğu görülebilmektedir. Bu bölümler, özellikle devre mülk sahiplerinin yakınları ile yöreye geçici olarak gelmiş ve talepte bulunanlara apart şeklinde verilmektedir. Örnek devre mülkün sözleşmesinde, sözleşme hükümlerinin yargı organları dışında ancak kat maliklerinin 4/5 oyu ile değiştirilebileceği hükmüne yer verilmiş, kat maliklerinin her birinin arsa paylarının ne olursa olsun kapıcı, güvenlik, müdür, temizlik gibi her türden personelin ve kalorifercinin aylık ücret, sigorta primi vs. tüm giderlerine eşit katılacağı belirtilmiştir

Örnek seçilen devre mülk işlemlerinde; devre mülk mülkiyetinin kat mülkiyeti kütüğünün, irtifak hakları bölümüne kaydedildiği, genellikle 24 ayrı devre mülk hakkı söz konusu olduğundan bu hakların her biri için aynı yere işlem yapılması nedeniyle takip zorluğu yaşandığı, işlemlerin pratik olmadığı ve bir sayfanın yetmediği, devre mülke konu her bağımsız bölüm için 3 veya daha fazla kat mülkiyeti kütüğü sayfası açılmak durumunda kaldığı tespit edilmiştir.

Devre mülk hakkı ve dönem tarihinin, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 30. maddesi uyarınca, hak ve mükellefiyetler hanesine tescili; harf sütununa yazılmakta ve (a)'dan başlayarak sıra ile devam eden küçük harfler verilerek devam edilmektedir. Tesis edilen hak, taşınmaz mal için mükellefiyet olduğundan hakkın mahiyeti (M) ile gösterilip, (-) çekildikten sonra devre mülk hakkı tescil edilecektir. Tablo 2 ve Tablo 3'te kat mülkiyeti kütüğünde devre mülk hakkı tescilinin;

- a. M- Kanuni şufa hakkından (ön alım) feragat (ABCD şirketi)
- b. M- 15 Haziran-29 Haziran döneminde Ahmet CAN lehine devre mülk hakkı
- c. M- 17 Mart-31 Mart döneminde Hüseyin TEKİN lehine devre mülk hakkı

şeklinde devam ettiği görülmektedir.

Maliklerden birisinin devre mülk hakkına bağlı olarak mülkiyet hakkını (payını) satması halinde, satmış olduğu dönem hak ve mükellefiyetler hanesinde kırmızı mürekkeple çizilerek, yeni malik lehine devre mülk hakkı olarak tescil edilmektedir. Yönetim planı ve sözleşme bilgisinin, tarihinin "beyanlar" hanesinde yer aldığı görülmektedir (Tablo 4).

Mülkiyet hakkının Kanundan doğan bir sınırlaması olan şufa hakkının (ön alım) ortadan kaldırılabilmesi Medeni Kanunun ilgili hükmüne bağlıdır. Bu nedenle ön alım hakkından feragat, resmi senet ve tapu kütüğüne tescil ile mümkündür. Örnekte de kanuni şufa hakkından feragat edildiğini görülmektedir.

**Tablo 2. Kat Mülkiyeti Kütüğünde Devre Mülk Hakkı Tesisi**

BAĞIMSIZ BÖLÜM										
Kat Mülkiyeti Sahife No: 5000	Tasdikli Bina Planında		Vergi Hesap No	Arsa Payı		Niteliği	Özel Sigorta			
	Kat No: A Blok Başinci Müstakil Bölüm No: 40 Proje No: Tarihi: 5.4.2010			60/9000		Mesken	No: Tarihi: Müddet: Miktar:			
Eski Sahife No: Yeni Sahife No: Devam Sahife No: 6000 Ana Gayrimenkul Sahife No: 800	ANA GAYRİMENKULUN									
	Mahalle veya Köyü: ESKİMAHALLE	Pafta No: Ada No: 400	Yüzölçümü			Niteliği	Genel Sigorta			
	Sokağı:	Parsel No: 8	H	M <sup>2</sup>	DM <sup>2</sup>	Arsa	No: Tarihi: Müddet: Miktar:			
	Kapı No:			9000	00					
ŞEHİLER		MÜLKİYET					İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyeti			
Kamuyu Medeni Madde 919-920-921	Maliklin Adı Soyadı ve Baba Adı	Pay Miktarı	Mal Sahibi Fiş No	Edinme Sebebi	Kayıt Tarihi	Yevmiye No	Harf	H. Hak M. Mükellefiyet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No:
	ABCD Şirketi	Tam		Kat İrtifakı	15.5.2011 5.5.2011	1500 1300	ş.	M. Kamuni Şufa Hakkından Feragat	15.5.2011	1500
	ABCD Şirketi	23/24		İpka	15.5.2011	1800	ğ.	M.15 Haziran-29 Haziran döneminde Ahmet CAN lehine devremülk hakkı	15.5.2011	1500
	Ahmet CAN-Mehmet Oğlu	1/24		Satış	15.5.2011	1500	ç.	01 Ocak-15 Ocak 16 Ocak-30 Ocak 31 Ocak-14 Şubat 15 Şubat-01 Mart 02 Mart-16 Mart 17 Mart-31 Mart	25.6.2011	1800
	ABCD Şirketi	22/24		İpka	25.6.2011	1800		01 Nisan-15 Nisan 16 Nisan-30 Mayıs 31 Mayıs-14 Haziran 30 Haziran-14 Temmuz 15 Temmuz-29 Temmuz 30 Temmuz-13 Ağustos		
	Hüseyin TEKİN-Hasan Oğlu	1/24		Satış	25.6.2011	1800				

**Tablo 3. Kat Mülkiyeti Kütüğünde Devre Mülk Hakkı Tesisi**

BAĞIMSIZ BÖLÜM										
Kat Mülkiyeti Sahife No: 6000	Tasdikli Bina Planında		Vergi Hesap No	Arsa Payı		Niteliği	Özel Sigorta			
	Kat No: A Blok Başinci Müstakil Bölüm No: 40 Proje No: Tarihi: 5.4.2011			60/9000		Mesken	No: Tarihi: Müddet: Miktar:			
Eski Sahife No: 5000 Yeni Sahife No: Devam Sahife No: 6500 Ana Gayrimenkul Sahife No: 800	ANA GAYRİMENKULUN									
	Mahalle veya Köyü: ESKİMAHALLE	Pafta No: Ada No: 400	Yüzölçümü			Niteliği	Genel Sigorta			
	Sokağı:	Parsel No: 8	H	M <sup>2</sup>	DM <sup>2</sup>	Arsa	No: Tarihi: Müddet: Miktar:			
	Kapı No:			9000	00					
ŞEHİLER		MÜLKİYET					İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyeti			
Kamuyu Medeni Madde 919-920-921	Maliklin Adı Soyadı ve Baba Adı	Pay Miktarı	Mal Sahibi Fiş No	Edinme Sebebi	Kayıt Tarihi	Yevmiye No	Harf	H. Hak M. Mükellefiyet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No:
							ç.	14 Ağustos-28 Ağustos 29 Ağustos-12 Eylül 13 Eylül-27 Eylül 28 Eylül-12 Ekim 13 Ekim-27 Ekim 02 Kasım-16 Kasım 17 Kasım-01 Aralık 02 Aralık-16 Aralık 17 Aralık-31 Aralık döneminde ABCD Şirketi lehine devremülk hakkı	25.6.2011	1800
								17 Mart-31 Mart döneminde Hüseyin TEKİN lehine devremülk hakkı		

**Tablo 4. Devre Mülk Yönetim Planı ve Sözleşme Bilgisinin Beyanlar Hanesine Yazılması**

BEYANLAR									
Yönetim Planı: 04.04.2011 Devremülk Sözleşmesi: 05.05.2011 Devremülk Hakkı Tesis Edildi: 05.05.2011/1666									
GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI									
Harf	Rehin Mahiyeti	Tesis Tarihinde Alacaklıların Adı Soyadı Baba Adı	Borç Miktarı	Faiz %	Derece	Müddet	Kayıt Tarihi	Yevmiye No	Düşünceler (Rehin Hakları İçin)
			Lira						
A	İ	EFGH Bank A.Ş.	500000	25	I	FBK	05.05.2010	1612	A'ya ilave aynı anda 5293'te kayıtlı taşınmaz malda müştereken ipotége dahildir.
A	İ	Terkin Edildi				3.5.2011		1654	

#### IV. SONUÇ ve ÖNERİLER

Devre mülk, bir taşınmazdan yararlanma hakkının, zaman dilimlerine bölünerek, bu dilimlerin birden fazla kişiye tahsis edilmesi anlamında kullanılan bir paylı mülkiyet kavram olup, Devre mülk hakkına ilişkin yasal düzenleme; 1985 yılında Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen 57 ila 65'inci maddelerini kapsayan düzenleme ile gerçekleşmiştir. Kanun koyucunun, o günkü koşullar altında, en uygun model olarak benimsediği bu düzenleme aslında var olan ihtiyaçların giderilmesinde yeterli olmamıştır. Devre mülk, paylı mülkiyete tabi bir taşınmazdan, paydaşların mesken olarak yararlanmalarını zamana göre düzenleyen özel bir mülkiyet modelidir. Çünkü yükseklik, derinlik ve genişlik boyutları A olan bir taşınmaza X zaman periyodunda sahip olmak bağımsız bir mülkiyet hakkı ise, boyutları yine A olan aynı taşınmazı Y zaman periyodunda bağımsız kullanma hakkı ayrı bir bağımsız mülkiyet konusu olabilmelidir. Her devre mülk hakkının bağımsız ayrı bir taşınmaz olarak değerlendirilip, Kat Mülkiyeti Kütüğünde ayrı bir sayfa açılmasına yönelik düzenleme yapılması gerektiği vurgulanmalıdır. Yürürlükte olan Kat Mülkiyeti Kanununun devre mülkle ilgili hükümleri, sadece “mesken” nitelikli yapılar için geçerlidir. Halbuki İsviçre ve Almanya’da gibi ülkelerde geçerli olan devre mülk modeli, neredeyse tüm taşınmazlar için uygulama alanı bulmaktadır. Türkiye’de de işyerleri, arsalar ve diğer taşınmazlar için de devre mülk uygulaması yönünde düzenleme yapılması yerinde olacaktır. Bu, tüm taşınmazların atıl kapasitelerinin işlevsellik kazanması ve piyasalar için alternatif bir kaynak yaratılması, ülke ekonomisi için de büyük bir kazanç sağlayabilecektir. Türk Medeni Kanunu “taşınmaz” olarak; arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümleri kabul etmektedir.

Bu üç taşınmaz tanımına bir dördüncü olarak “süre ile sınırlı olmak üzere yukarıda sayılan taşınmazlar” eklenebilir. Bu durumda Medeni Kanunun taşınmaz olarak kabul ettiği aynı taşınmazların süre ile sınırlanmış şekillerinin de bağımsız bir taşınmaz olarak kabul edilmesi, taşınmazları optimum seviyede kullanabilme imkânı sağlaması mümkün olacak, süre ile sınırlanan bu taşınmazlar tapu kütüğünde bağımsız hale getirilebilecektir. Devre mülkün de zamanla sınırlandırılmış bağımsız bir

mülkiyet olarak tanımlanması sonucu tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü gibi, “zamanla sınırlı mülkiyet kütüğü” olarak yeniden düzenlenmesi sağlanabilecek ve böylece tapudaki işlemlerin hem karmaşıklığının ortadan kaldırılması mümkün olacak hem de irtifak hakkı olup olmadığı yönündeki tartışmaları da sonlandırabilecektir.

Devre Mülk için Kat Mülkiyeti Kanununda bir irtifaktan söz edilmesine rağmen gerçekte paylı mülkiyete tabi bir taşınmazdan paydaşların mesken olarak yararlanmalarının zamana göre düzenlenmesi söz konusudur. Esasen tapuda yapılacak işlemler irtifak kurma değil, paylı maldan yararlanmayı sağlayan sözleşmeyi tapu kütüğünde belirtmekle ilgili olduğu için, kat mülkiyeti kütüğünün “irtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyeti” sütununda devre mülkün zaman dilimine esas olmak üzere tescil işlemini gerçekleştirmektedir. Ancak uygulamada tescil işlemini devrelerin her birinin farklı maliki temsil etmesi nedeniyle işlemsel olarak sıkıntılar yaşanabilmektedir. İrtifak hakkı sütununa alt alta yaklaşık 24 devre yazıldığında ve her devrenin tekrar satışında kayıt işlemlerinin bir sonraki kütük sayfasına kaymasından dolayı takip açısından riskler meydana gelmektedir. Bunun yerine “bağımsız bölüm” kısmı “tasdikli bina planında” yer alan ve atıl duran “proje no” yerine “devre” yazılarak, sanki her devreye bir sahife açılmış gibi bir uygulama o devre için yapılmış tüm işlemlerin toplu olarak görülmesini sağlayacağından hata yapma riskini minimum seviyeye çekmek mümkün olabilecektir.

Tapu Müdürlükleri, devre mülk iktisap bedelini, belediyeden temin edilen, emlak vergisine esas vergi değerlerinden aşağı olmayacak şekilde kayıt etmektedirler. Ancak belediye, taşınmazın emlak vergisi esas vergi değerini belirlerken konu taşınmazın devre mülk statüsünde olduğunu değerlendirmemekte ve mevcut düzenleme de farklı bir değer tespitine imkan vermemekte, bu durum da vergi kaybına neden olabilmektedir. Bu nedenle, taşınmazlar için emlak vergisi düzenlemesinde kanun koyucunun, devre mülk niteliği taşıyan taşınmazlar için farklı şekilde vergi değerinin belirlenmesi zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.

Devre mülk değerlemesi yapılırken, Türkiye’de bugüne kadar devre mülk olarak satılmış veya daha sonra el değiştirmiş taşınmaz değerleri ile bölgede aynı nitelikte tek bir mülkiyet kapsamında yer alan taşınmazlar arasında oluşan değer farklılıkları hesaplanarak, bir taşınmazı devre mülk modeline çevirmenin o taşınmazın değerine yansımaları Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün veri desteği ile araştırılmasının sağlanması çalışmanın etkinliği için önem taşımaktadır.

## V. KAYNAKLAR

- [1] M. Ünal, Devre Mülk Kavramı, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Konya, (1991).
- [2] K. Oğuzman, Ö. Seliçi, O. S. Özdemir, *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul (2006).
- [3] Ş.N. Erel *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi* **43(1)** (1988) 170-183.
- [4] A. A. Havutçu, *Devre Mülk Hakkı*, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, (1987).
- [5] A. Arpacı, Devre Mülk, *İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*, Temel Yayınları, (1990).
- [6] T. Tok, *Devre Mülk ve Devre Tatil*, Adil Yayınevi, Ankara, (2000).
- [7] M. E. Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, Seçkin Yayınevi, (2008).
- [8] Ş.A. Öcal, *Taşınmaz Hukuku Ders Notları*, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, (2009).

- [9] H. Akbaba, Devre Mülk Hakkı, Devre Mülkle İlgili Tapu İşlemleri ve Denetimde Dikkat Edilecek Hususlar”, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Ankara, (2005).
- [10] Anonim, *Devre Mülk*, 1476 Sayılı Genelge, www.tkgm.gov.tr (Erişim Tarihi: 23 Nisan 2012).
- [11] M. Kardeşahin, *Sosyal Tesislerin Devre Tatil, Devre Mülk Yöntemleri İle Değerlendirilmesi*, TC Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Ankara, (1998).