

Genelge No: 1476

Genelge Tarihi: 09.07.1985

Konusu: Devre Mülk Hakkı Hk.

İlgi: 8/Aralık/1965 ve 4-1-1-7/1392 sayılı genelge.

Kat Mülkiyeti Kanununa devre mülk hakkı ile ilgili maddeler eklenmesine dair 3227 sayılı kanun, 25/Haziran/1985 tarih 18792 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa 7 nci bölümden sonra ve ek maddelerden önce, Sekizinci Bölüm "Devre Mülk Hakkı" başlığı altında 57 ila 65 nci maddeler eklenmiş ve kanunun yürürlük ve yürütme ile ilgili 57 ve 58 nci maddeleri 66 ve 67 olarak değiştirilmiş olup, kanun metni genelgenin sonuna eklenmiştir.

I - Devre Mülk Hakkı:

Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden herbiri lehine bu yapı veya bağımsız bölümünden yılın belli dönemlerinde müşterek mülkiyet payına bağlı olarak istifade edilmek üzere tesis edilen bir irtifak hakkıdır. (Madde: 57)

Bu tariften de anlaşılacağı üzere, devre mülk hakkı ancak müşterek mülkiyete konu olmuş mesken nitelikli taşınmaz mallar üzerine irtifak hakkı tesisi suretiyle kurulabilir.

II - Devre Mülk Hakkının Tesis ve şartları

a) Tesis:

Özerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında dönem süresi devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanmış devre mülk sözleşmesinin ibraz edilmesi ve istemde bulunulması üzerine, tapu sicil müdürlüklerince düzenlenecek resmi senetle tesis edilir. (Madde: 61)

Hakkın tesisi sırasında, ibraz edilecek devre mülk sözleşmesindeki imzaların maliklere ait olup olmadığının iyice tetkik edilmesi gerekir. Sözleşme ortak malikler arasında yapılabileceği gibi, noterlerce de düzenlenmesi mümkündür.

b) şartlar:

1) Devre mülk hakkı mesken olarak kullanılmaya elverişli müstakil bir yapı (bir villa, tek daireli bir ev v.s.) veya Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı tesis edilmiş veya mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiş mesken nitelikli bağımsız bölümler üzerine tesis edilebilir.

Mesken olarak müstakillen kullanılmaya elverişli yapı birden çok mesken nitelikli bağımsız bölümü ihtiva ediyor veya aynı parsel içinde birden fazla mesken nitelikli bağımsız bölüm mevcutsa, bu meskenlerde devre mülk hakkı tesis edilebilmesi için yapının mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrelmesi veya kat irtifakı tesisi zorunludur.

2) Devre mülk hakkının tesis edilebilmesi için bu hakkın bağlı olduğu mülkiyet payının ve devre sayıları ile süreleri aksi kararlaştırılmamış ise eşit şekilde belirlenerek sözleşmede gösterilmesi gerekir. Mülkiyet payıyla, devrelerin sayı ve süreleri farklı olarak hakkın tesisinin talep edilmesi halinde bu hususun sözleşmede kararlaştırılmış olması zorunludur. Devrelerin sayı ve süreleri mutlaka resmi senette de belirtilmesi gerekmektedir.

Hakkın ilk başladığı tarih dikkate alınıp, bir yıl belli zaman dilimlerine bölünerek devre mülk hakkı tesis edilecektir.

Bir kişi muayyen bir hisse ile Temmuz ayı devresini yeni malike devrediyorsa, geri kalan 11 ay için ilk malik adına devre mülk tesis edilerek, yılın tamamı sicilde gösterilmelidir. Yegane istisna büyük tamirat için ayrılacak müddettir. Bu istisna sözleşmede mutlaka gösterilmeli ve bu devre için irtifak hakkı tesis edilmeyerek yılın zaman olarak dağılımından çıkarılmalıdır.

Örnekler: Asıl kaide, mülkiyet payı ile devrelerinin sayı ve süreleri eşit olarak belirleneceğinden;

a) Bir bağımsız bölüm 1/12 şer pay olarak müşterek mülkiyet esaslarına göre on iki kişi adında kayıtlı olduğunu düşünersek, bu paylara eşit olarak bir yıl 12 eşit parçaya ayrılarak, bulunacak birer aylık devre sürelerinin esas alınması ve buna göre hakkın tesis edilmesi, (Büyük onarım için ayrılan süre hariç)

b) Aksi kararlaştırılabileceğinden paydaşların mülkiyet payları 1/12 şer olarak eşit olduğu halde, devre süreleri 60, 40, 15 gün şeklinde gibi değişik olarak da belirlenebilir. Bu durumda büyük onarım için ayrılacak süre dahil, devre toplamalarının bir yılı aşmaması ve devre gün sayısının 15 günden daha az süreli olmaması gerekir.

c) Bağımsız bölüme müşterek mülkiyet esaslarına göre malik olan paydaşların, mülkiyet paylarının eşit olması zorunlu olmayıp, mülkiyet payları farklı olduğu halde devrelerin gün sayısı 15 günden az olmamak üzere tesbit edilebilir, bu hususlar sözleşmede ve resmi senette açıkça belirtilmelidir.

3) Kat irtifakı tesis edilmiş veya kat mülkiyetine çevrilmiş binalarda bağımsız bölümlerden bir veya bir kaç üzerine devre mülk hakkı tesisi, diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatına bağlı değildir. Ancak devre mülk hakkı tesis edilemeyeceği veya hangi nisbette kat maliklerinin muvafakatlariyle tesis edilebileceği, Kat Mülkiyeti Kanununa göre yapılan yönetim planında belirtilmiş olabileceğinden, talep halinde yönetim planlarının incelenmesi gerekmektedir.

III - Devre Mülk Hakkı Sahiplerinin Tasarruf Hakları

Devre mülk hakkı tesis edilecek kat irtifakı veya kat mülkiyetine çevrilmiş mesken nitelikli bağımsız bölümler ile müstakil yapıların, müşterek mülkiyet payına bağlı olarak hertürlü devir ve temlike konu edilebileceği gibi, miras hükümlerine göre mirasçıya da intikal eder.

Yine devre mülk hakkı tesis edilmiş meskenler üzerinde mülkiyet payına bağlı olarak bu hakla bağdaşan her türlü ayni, ve tapuya tescille aynilik kazanan şahsi hakların tesisi mümkündür. (Madde: 58) Ancak, kanunun 57 nci maddesinde "sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanılmasını başkalarına bırakabilir" hükmü yer aldığından, intifa ve sükna hakkı tesisi ile kira şerhinin verilmesi istemleri karşılanmadan önce, dosyasındaki sözleşmenin iyice incelenmesi ve sözleşmede hakkın kullanımının başkasına devredilemeyeceğine dair bir hüküm bulunup bulunmadığı araştırılmalıdır.

IV - Devre Mülk Hakkının Tapu Siciline Tescili

Devre mülk hakkının resmi senetle tesis edilebileceğine yukarıda değinilmişti. Bu resmi senede kanunun 61 nci maddesi gereğince düzenlenecek devre mülk sözleşmesi eklenecek ve sözleşmenin mevcudiyeti ayrıca resmi senette belirtilecektir.

Resmi senedin düzenlenmesinden sonra tapu sicilinde yapılacak tesciller aşağıda örnekleriyle açıklanmıştır.

1) Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde yapılacak belirtme;

a) Bağımsız bölüm veya müstakil yapı üzerine devre mülk hakkı tesis edildiği belirtilip, yanına tarih ve yevmiye numarası yazılacaktır. (Madde: 60)

Örnek 1) Bu mesken üzerine devre mülk hakkı tesis edilmiştirtarih.....yevmiye.

Örnek 2)kat.....nolu mesken üzerine devre mülk hakkı tesis edilmiştir. (Kat irtifakına çevrilmiş yerlerde bu şekilde belirtme yapılacaktır.

b) Bu hakkın tesisi için ibraz edilecek devre mülk sözleşmesinin gösterilmesi gerekir. (Madde: 61)

Örnek 1)tarihli devre mülk sözleşmesi vardır.

Örnek 2)katnolu meskene ait.....tarihli devre mülk

sözleşmesi vardır. (Kat irtifakına çevrilmiş yerlerde)

2) Devre mülk hakkı tesisine ilişkin olarak düzenlenecek bir ve ikinci nüsha tapu senedlerinin uygun bir yerine beyanlar hanesi yazılıp, yukarıdaki belirtmelerin aynen tapu senedlerinde de gösterilmesi gerekir. (Madde: 60)

3) Tapu kütüğünün "irtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetleri" sütununda yapılacak tescil işlemi.

Kanunun 57 nci maddesinde de açıklandığı üzere, devre mülk hakkı, mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkıdır. Bu nedenle, devre mülk hakkının en önemli yönü, bu sütunda yapılan tescil olduğundan, bu tescilde çok dikkatli yerine getirilerek ileride karışıklıklara veya yanlış anlaşılmalara sebebiyet verilmemesi gerekir.

A) Müstakil yapılarla, kat mülkiyetine çevrilmiş mesken nitelikli bağımsız bölümlerde devre mülk hakkının, hak ve mükellefiyetler hanesine tescili;

Bilindiği üzere, hak ve mükellefiyetler sütununda yapılacak tesciller, harf sütununa yazılacak ve (a) dan başlayarak sıra ile devam eden küçük harfler verilerek yapılır. Tesis edilen haktan önce başka bir hak ve mükellefiyet yok ise (a) dan başlayıp sıra ile giden harfler altında yapılacaktır.

Tesis edilen hak taşınmaz mal için mükellefiyet olduğundan hakkın mahiyeti (M) ile gösterilip. (-) çekildikten sonra devre mülk hakkı tescil edilecektir.

Örnek;

a M- Ocak ile Haziran dönemlerinde Mehmet Taş lehine devre mülk hakkı

b M- şubat ile Temmuz dönemlerinde Mehmet Gökdoğan lehine devre mülk hakkı

c M- Mart ile Ağustos dönemlerinde Osman Acar lehine devre mülk hakkı

ç M- Nisan ile Ekim dönemlerinde İlhan Topdemir lehine devre mülk hakkı

d M- Mayıs ile Kasım dönemlerinde Ergün Akdemir lehine devre mülk hakkı

e M- Eylül ile Aralık dönemlerinde İlknur Hatipoğlu lehine devre mülk hakkı

Tesis edilen haktan önce başka hak veya mükellefiyet var ise onlardan sonraki küçük harften başlanarak harf verilir. (Örnekte, takvim yılının her ayrı bir dönem olarak kabul edilmiş ve her bir ortak malik lehine ikişer dönem devre mülk hakkı tesis edilmiştir.)

Maliklerden birisinin devre mülk hakkına bağlı olarak mülkiyet hakkını (hisselerini) satması halinde, satmış olduğu dönem hak ve mükellefiyetler hanesinde kırmızı mürekkeple çizilerek, yeni malik lehine devre mülk hakkı olarak tescil edilir

B) Daha önce kat irtifakı tesis edilmiş bulunan mesken nitelikli bağımsız bölümler üzerine tesis edilen devre mülk hakkının tescili;

Bu hakkın tesisinden önce kat irtifakı tesisinde kullanılan küçük harfler esas alınarak, yalnız devre mülk hakkının tesciline münhasır olmak üzere, devre mülk hakkı tesis edilen bağımsız bölüm kat irtifakı tesisinde hangi harf altında tescil edilmiş ise, devre mülk hakkının tescilinde de bu harfe 1, 2, 3,gibi numaralar verilmek suretiyle aynı harf altında tescil edilmesi gerekir.

Örnek;

Daha önce tesis edilen kat irtifakına göre c harfi altında birinci kat 2 nolu meskende Muzaffer Uğur ve İbrahim Eriş lehlerine yarı yarıya kat irtifakı bulunduğunu varsayalım, bu mesken üzerine tesis edilen ve üçer aylık dönemleri kapsayan devre mülk hakkının tescili

c₁ M- 4/24 arsa, paylı 2 nolu meskende Ocak, şubat, Mart ve Temmuz, Ağustos, Eylül dönemlerinde Muzaffer Uğur lehine devre mülk hakkı

c₂ M- 4/24 arsa paylı 2 nolu meskende Nisan, Mayıs, Haziran ve Ekim, Kasım, Aralık dönemlerinde İbrahim Eriş lehine devre mülk hakkı,

Daha önce tesis edilen kat irtifakına göre, bağımsız bölümün müşterek malikleri adında birden fazla bağımsız bölüm bulunması ve bunların aynı harf altında hak ve mükellefiyetler

hanesinde tescilli olması durumunda.

Örnek;

a harfî altında 2/24 arsa payı 1 nolu 4/24 arsa paylı 2 nolu, 4/24 arsa paylı 4 nolu meskenlerde Neriman Bulum, Gülnur Saraç ve Pakize Bilgi lehlerine hisseleri oranında kat irtifakı bulunduğunu varsayarsak, bunlardan 4, nolu meskende devre mülk hakkı tesisinde hak ve mükellefiyetler hanesinde yapılacak tescilin,

a₁₋₁ M- 4/24 arsa paylı 4 nolu meskende Ocak, Nisan, Temmuz, Aralık dönemlerinde Gülnur Saraç lehine devre mülk hakkı,

a₁₋₂ M- 4/24 arsa paylı 4 nolu meskende Mart, Haziran, Eylül, Ekim dönemlerinde Pakize Bilgi lehine devre mülk hakkı

a₁₋₃ M-4/24 arsa paylı 4 nolu meskende şubat, Mayıs, Ağustos, Kasım dönemlerinde Neriman Bulum lehine devre mülk hakkı,

şeklinde olmalıdır.

Aynı kişilere ait diğer bağımsız bölümlerde de devre mülk hakkı tesis edildiği takdirde bunlarında a₂₋₁, a₂₋₂, a₂₋₃ ve a₃₋₁, a₃₋₂, a₃₋₃ harfleri altında tescil edilmesi gerekir.

Müşterek maliklerin tümüne ait devre mülk hakkı tesis edilmelidir. Hissesi olup devre mülk hakkına bağlanmaya malik bırakılmamalıdır.

V - Özerinde Devre Mülk Hakkı Kurulan Yapı veya Bağımsız Bölümlerde şuf'a Hakkı

Bağımsız bölüm veya yapının ortak maliklerinin, kanundan doğan öncelikle satın alma (şuf'a) hakları bulunmaktadır. Bu nedenle, devre mülk hakkı sahibinin, bu hakla yükümlü mülkiyet payını başkasına satması halinde diğer hak sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı doğacaktır. Ancak sözleşme ile bu haktan feragat edilmesi mümkün olduğundan, haktan feragat halinde bu hususun tapu kütük sahifesinin hak ve mükellefiyetler hanesine kaydedilmesi gerekir. (şuf'a hakkından feragat)

VI- Kadastro Görmeyen Yerlerde Devre Mülk Hakkının Tesis ve Tescili

Henüz kadastro (kadastro veya tapulama) görmemiş yerlerde kat irtifakı ve kat mülkiyetinde olduğu gibi bu işlem içinde resmi senet tanzim edilecektir. Müstakil yapı ile kat irtifakı tesis edilmiş mesken nitelikli bağımsız bölüm üzerine tesis edilen hakkın zabıt defteri üzerinde, kat mülkiyetine çevrilmiş mesken nitelikli bağımsız bölümler üzerine tesis edilen hakkın ise kat mülkiyeti zabıt defterinde tescil edilmesi gerekir.

VII - Hak Sahiplerinin Dönem Sonunda Bağımsız Bölüm veya Yapıyı Boşaltma Mecburiyetleri

Devre mülk hak sahipleri, kendilerine ayrılan ve tapu sicilinde belirtilen dönem süresi sonunda, bağımsız bölüm veya yapıyı sözleşme hükümleri gereğince boşaltarak yeni hak sahibine teslim etmeye mecburdurlar. Dönem sonunda tahliye edilmediği takdirde, dönem sahiplerinden herhangi birisinin veya yöneticinin tapu kaydı ve sözleşmeyi talebine ekliyerek, İbrazı halinde mahallin en büyük malki amiri emri ile derhal zabıtaca boşalttırılır. (Madde: 64)

Bu nedenle, hak sahipleri veya yönetici tarafından talep edilmesi halinde tapu kaydı ve sözleşme örneğinin, gerekli tapu harcı tahsil ettirildikten sonra derhal verilmesi gerekir.

Ayrıca bu konuda gerektiğinde mülki amirlere ve zabıta kuvvetlerine açıklayıcı bilgiler verilerek yardımcı olunmalıdır.

VIII - Türk Medeni Kanunu ve İlgili Diğer Kanun Hükümlerinin Uygulanması

Devre mülk hakkı sahiplerinin hak ve borçları, yetki ve sorumluluklarının tesbiti ile uyuşmazlıkların çözülmesinde Kat Mülkiyeti Kanununda, devre mülk sözleşmesinde

veya yönetim planında hüküm bulunmıyan hallerde Medeni Kanun ve ilgili diğer kanun hükümleri uygulanır. (Madde: 65)

IX- Devre Mülk Hakkı Tesisinde Tapu Harcı ve Damga Vergisi

Kat Mülkiyeti Kanununun 55 nci maddesi, yalnız kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasını, mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe her çeşit harç ve vergiden muaf tutmuştur.

Diğer taraftan, Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı tarifeinn 20/e pozisyonunda, taşınmaz mal üzerine irtifak hakkı tesis ve devrinde tesis ve devir için ödenen bedel üzerinden devir alan için %040 (Bindekırk) oranında tapu harcı alınmasını öngörmüştür.

Kanunun 57 nci maddesine göre, devre mülk hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı isede, mülkiyet payına bağlı olarak malikler lehine tesis edildiğinden herhangi bir bedel ödenmesi söz konusu olmadığından, bu hakkın tesisi için ayrıca tapu harcı tahsil ettirilmeyecektir.

Bu nedenle; 1- Devre mülk hakkı, mülkiyetin nakli ile birlikte tesis ediliyorsa, mülkiyetin nakli için gerekli tapu harcı tahsil ettirilmeli, hakkın tesisi için herhangi bir harç veya vergi tahsil ettirilmemelidir.

2- Müşterek malikler arasında, herhangi bir mülkiyet nakli yapılmaksızın (hisse devri) sadece devre mülk hakkı tesis ediliyor ise, bu işlem için yine tapu harcı tahsil ettirilmemeli, ancak düzenlenecek r esmi senet dolayısıyla lehine hak tesis edenlerden 150 TL. damga vergisi tahsil ettirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve uygulamanın buna göre yönlendirilmesini rica ederim.

Halim Çorbali
Genel Müdü

[Geri Dön](#)