

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ S. Sayısı : 340

**Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı ile İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu
(1/677)**

T.C.

Başbakanlık

Kanunlar ve Kararlar

Genel Müdürlüğü

Sayı : K.K. Gn. Md.

18/101-1860/03369

1.4.1985

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Adalet Bakanlığınca hazırlanan ve Başkanlığımıza arzı Bakanlar Kurulunca 25.3.1985 tarihinde kararlaştırılan «Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı ile İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısı» ile gerekçesi ekli olarak gönderilmiştir.

Gereğini arz ederim.

Turgut ÖZAL
Başbakan

**KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA DEVRE MÜLK HAKKI İLE İLGİLİ MADDELER EKLENMESİNE
DAİR KANUN TASARISI GEREKÇESİ**

Kat Mülkiyeti Kanununda, üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş bağımsız bölümler ile müstakil binaların istifade şekli arasında, sahiplerinin bir yılı zamanlara bölerek istifade etmelerine imkân veren bir düzenleme bulunmamaktadır.

Özellikle yazlık olarak kullanılan bina veya sitelerde bulunan toplu yapılardan yılın bir - iki ayında istifade edilip geri kalan devrede boş kalmalarından yararlanılarak, bu devrenin başkalarının kullanılmasına imkân vermesi bakımından bu yasa tasarısı hazırlanmıştır.

İnşaat fiyatlarındaki artış sebebiyle, mütevazı bütçeli ailelerin gerek şehirlerde ve gerekse sayfiye yerlerinde müstakil bir bağımsız bölüme sahip olması parasal yönden oldukça zorlaşmıştır. Birkaç ailenin birleşerek bir bağımsız bölümü alması ve aralarında yılın muayyen aylarına bölerek kullanmaları bu tasarının kanunlaşması ile imkân dahiline girecektir.

Türkiye'de faaliyette bulunan bazı yapı şirket veya firmalarının bu uygulamayı düşündükleri ve hatta Kat Mülkiyeti Kanununa göre düzenlenen yönetim planlarına bu anlamda hükümler koydukları tatbikatta görülmüştür. Ancak bu uygulama yasal dayanaktan yoksun olduğu için durdurulmuş ve yapılan bu tip sözleşmelerin geçerliliği tartışılır hale gelmiştir.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere;

Devre mülk sisteminin memleketimizde bir ihtiyaç haline geldiği, karakter ve taşıdığı özellikler itibariyle Kat Mülkiyeti uygulamasına benzediği için yeni bir yasa yerine Kat Mülkiyeti Kanununa ek olarak kanunlaşması düşünülmüştür.

Turizme açılmış devletlerin (İspanya - İsviçre v.s.) mevzuatında benzeri uygulamalara yer verilmiştir. Memleketimizde de turizmin gelişmesi için alınan zincirleme tedbirlerin bir halkasını bu devre mülk tatbikatı teşkil edecektir.

Türk Medenî Kanununun irtifak hakları bölümünden yararlanmak suretiyle devre mülk hakkının «müş-terek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak» tesisi düşünülmüştür. Böylece devre mülk hakkı tapu sicilinde gösterilebilecek ve aynı bir değer kazanacak ve herkese karşı dermeyeran edilebilecektir. Yasa kanunlaştığı takdirde, inşaat sektörünün gelişmesine imkân sağlayacağı gibi mütevazi bütçeli ailelerin mülk edinmesi de kolaylaşacaktır.

MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1. — Devre Mülk hakkının Kat Mülkiyeti Kanununa ilave edilmesine dair hükmü ihtiva etmektedir.

Madde 57. — Devre Mülk hakkının ortak malikleri arasında ve lehlerine tesis edilebileceği, yılın belli dönemlerinde istifade edilebileceği, müşterek mülkiyete bağlı bir irtifak hakkı olduğu ve bu hakka Devre Mülk hakkı denileceği açıklanmıştır.

Madde 58. — Devre Mülk hakkının bağlı olduğu payın devrelerin sayısı ve sürelerine göre eşit şekilde belirleneceği ve aksinin resmî senet tanzimi sırasında kararlaştırılabileceği, devre mülkün kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş veya müstakil yapılara kurula bileceği, bu hakla bağdaşan aynı haklar tesis edilebileceği ve devre mülkün müşterek payına bağlı olarak devir ve temlik edilebileceği ve mirasçıya intikal edeceği izah edilmiştir.

Madde 59. — Devre Mülk hakkının belirli dönemlere ayrılması ve 15 günden az dönemlere ayrılmaması esası getirilmiştir. Bu hakkın kullanımı başkalarına devredilebilecektir. Ancak 61 inci maddede belirtilen sözleşme hüküm konularak bu devir önenebilecektir.

Madde 60. — Devre Mülk hakkının üçüncü kişilere duyurulmasını teminen ilgili taşınmaz malların tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine ve bu konuda verilecek tapu senetlerine devre mülkün kurulduğu yolda meşruhat verilmesi öngörülmektedir.

Madde 61. — Devre Mülk hakkı ortak malikler arasında özel ilişkileri de beraberinde getirmektedir. Bu ilişkilerin yasaya maddeler halinde ilave edilmesi yerine, seyyaliyet sağlamak üzere, ilişkilerin bir sözleşme ile düzenlenmesi ilkesi kabul edilmiştir. Bu sözleşmede dönem süreleri, devir ve teslim ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi, hak ve sorumluluklar, onarım zamanı ile diğer maddelerde sözleşmeye yapılan atıflarla ilgili hususlar yazılacaktır. Yasanın men etmediği diğer konular da bu sözleşmede yer alabilir. Sözleşmenin tapu sicil müdürlüğüne düzenlenecek resmî senede eklenmesi zorunluluğu da getirilmiştir. Böylece sözleşme hükümleri aynı güç kazanmaktadır. Aynı zamanda sözleşmenin mevcudiyeti tapu kütüğünün beyanlar hanesine işaret edilecektir.

Madde 62. — Kat mülkiyetine geçilmiş bir yapının bağımsız bölüm sahiplerinin 2/3 muvafakati halinde, bu binanın istenilen bağımsız bölümleri üzerinde, Devre Mülk Hakkı kurulacaktır. Bu maddenin işlemesi Kat Mülkiyeti Kanununun 31 inci maddesindeki temsil ile ilgilidir.

Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa bunlar aralarında anlaşarak bir oy kullanabileceklerdir. Maddede her bağımsız bölüm bir birey olarak kabul edilmiştir.

Madde 63. — Üzerinde Devre Mülk Hakkı kurulmuş bir bağımsız bölüm veya müstakil bir binada, bir devre mülk hakkı sahibi, hissesini ve buna bağlı devresini üçüncü şahsa temlik etmesi halinde, diğer ortak malikleri şufa hakkını kullanamayacakları veya ortak maliklerden birinin şuyunun giderilmesini istemeyeceği prensibi getirilmiştir. Ancak ortak malikler bu hali sözleşme ile bertaraf edebileceklerdir. Bu madde: Devre Mülk Hakkının bağımsız olarak devrini sağlamak amacı ile düzenlenmiştir.

Madde 64. — Bu Kanun Türk Medenî Kanununun ve Kat Mülkiyeti Kanunu ile yakından ilgilidir. Bunun için bu Kanunda yer almayan ve ortak malikleri ilgilendiren konularda Türk Medenî Kanunu ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin uygulanmasını sağlamak üzere düzenlenmiştir.

Madde 2. — Kanunun yürürlük tarihi belirtilmektedir.

Madde 3. — Kanunun yürütme maddesidir.

Adalet Komisyonu Raporu

Türkiye Büyük Millet Meclisi

Adalet Komisyonu

Esas No. : 1/677

Karar No. : 83

3.6.1985

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı ile İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısı ilgili Bakanlıklar temsilcilerinin de katılmalarıyla Komisyonumuzca incelenip görüşülmüş, gerekçesi uygun görülerek maddelerine geçilmesi kabul edilmiş ve maddelere ilişkin kabul, ilave ve değişiklikler sırasıyla aşağıda açıklanmıştır.

1. Tasarının 1 inci maddesi ile eklenen 57, 58, 59 ve 60 inci maddeler aynen kabul edilmiştir.
 2. Tasarının 1 inci maddesi ile eklenen 61 inci maddenin birinci fıkrasına yapılan ilave ile «bakım masrafları gibi hususların» da devre mülk sözleşmesinde belirleneceği hükme bağlanmış, ikinci fıkrasının son cümlesi daha açık ve düzgün biçimde ifade edilmiştir.
 3. Tasarının 1 inci maddesi ile eklenen 62 nci maddenin mülkiyet hakkını zedelediği görüşüne varılarak madde bu görüş doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.
 4. Tasarının 1 inci maddesi ile eklenen 63 üncü maddenin sonundaki «ve şufa hakkı kullanamazlar» ibaresi metinden çıkarılarak, şufa hakkının kullanılmasına imkân tanınmıştır.
 5. Devre mülk hak sahiplerinin kendilerine ayrılan sürele uyması bu kanunun tatbikini yakından ilgilendirmektedir. Tahliye, zamanında sağlanamaz veya buna hak sahipleri uymaz ise kanundan amaçlanan hedefe ulaşılamayacaktır. Bu konuda kesin ve emredici bir hükme ihtiyaç olduğu düşünülerek, tasarıya 64 üncü madde olarak yeni bir madde eklenmiş ve tasarının çerçeve 1 inci maddesindeki «65 ve 66» rakamları «66 ve 67» şeklinde değiştirilmiştir.
 6. Tasarının 1 inci maddesi ile eklenen 64 üncü maddenin son kısmında bulunan «Kat Mülkiyeti Kanunu» ibaresi gereksiz görülerek madde metninden çıkarılmış ve 65 inci madde olarak kabul edilmiştir.
 7. Tasarının 2 ve 3 üncü maddeleri aynen kabul edilmiştir.
- Raporumuz Genel Kurulun onayına sunulmak üzere saygı ile arz olunur.

Başkan
Ali Dizdaroğlu
Antalya

Üye
Alpaslan Pehlivanlı
Ankara

Üye
Ihsan Nuri Topkaya
Ordu

Sözcü
Mustafa Uğur Ener
Kütahya

Üye
Özgür Barutçu
Diyarbakır

Üye
Hasan Altay
Samsun

Üye
Salih Alçan
Tekirdağ

Üye
Çoşkun Bayram
Adana

Üye
İlhan Dinçel
Malatya

Üye
Nejdet Naci Mimaroğlu
Sirt

HÜKÜMETİN TEKLİF ETTİĞİ METİN

Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı ile İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısı

MADDE 1. — Kat Mülkiyeti Kanununa Yedinci Bölümden sonra ve ek maddelerden önce, Sekizinci Bölüm Devre Mülk Hakkı başlığı altında aşağıdaki maddeler eklenmiş ve aynı Kanunun yürürlük ve yürütme ile ilgili 57 ve 58 inci maddelerinin numaraları 65 ve 66 olarak değiştirilmiştir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Devre Mülk Hakkı

Madde 57. — Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden 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.

Madde 58. — Aksi resmî senette kararlaştırılmadıkça devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir.

Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir.

Devre mülk üzerinde bu hakla bağdaşan aynı haklar tesis edilebilir.

Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer.

Madde 59. — Devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve 15 günden daha az süreli olmaması gerekir. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanımını başkalarına bırakabilir.

Madde 60. — Ana taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve müstakil yapıların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, bağımsız bölüm veya yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu işaret edilir ve düzenlenecek tapu senedinde de bu husus belirtilir.

Madde 61. — Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade

ADALET KOMİSYONUNUN KABUL ETTİĞİ METİN

Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı ile İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısı

MADDE 1. — Kat Mülkiyeti Kanununa Yedinci Bölümden sonra ve ek maddelerden önce, Sekizinci Bölüm Devre Mülk Hakkı başlığı altında aşağıdaki maddeler eklenmiş ve aynı kanunun yürürlük ve yürütme ile ilgili 57 ve 58 inci maddelerinin numaraları 66 ve 67 olarak değiştirilmiştir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Devre Mülk Hakkı

Madde 57. — Tasarının 1 inci maddesi ile eklenen 57 nci madde Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

Madde 58. — Tasarının 1 inci maddesi ile eklenen 58 inci madde Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

Madde 59. — Tasarının 1 inci maddesi ile eklenen 59 uncu madde Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

Madde 60. — Tasarının 1 inci maddesi ile eklenen 60 inci madde Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

Madde 61. — Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade

(Hükümetin Teklifi)

şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem devre mülk sözleşmesinde belirlenir. Bu hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmî senede eklenir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler, kendi aralarından veya dışardan bir gerçek veya tüzelkişiyi yönetici ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler. Kat Mülkiyeti Kanununa göre atanan yöneticilere bu kanunla belirtilen görevler de verilebilir.

Madde 62. — Kat mülkiyetine çevrilmiş birden fazla bağımsız bölümlerden bazılarının üzerinde devre mülk kurulması, bağımsız bölüm maliklerinin 2/3'ünün muvafakatına bağlıdır.

Madde 63. — Üzerinde devre mülk kurulan yapı veya bağımsız bölümün ortak malikleri, aksi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa, şuyunun giderilmesini isteyemezler ve şufa hakkı kullanamazlar.

Madde 64. — Devre mülk hakkı sahiplerinin hak ve borçları, yetki ve sorumluluklarının tespit ve uyumsuzlukların çözümlenmesinde bu kanunda, sözleşmede veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümleri uygulanır.

(Adalet Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem bakım masrafları gibi hususlar devre mülk sözleşmesinde belirlenir. Bu hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmî senede eklenir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler, kendi aralarından veya dışardan bir gerçek veya tüzelkişiyi yönetici ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler. Bu Kanunun genel hükümlerine göre atanan yöneticilere devre mülk yöneticiliği ile ilgili görevler de verilebilir.

Madde 62. — Kat mülkiyetine çevrilmiş birden fazla bağımsız bölümlerden bazılarının üzerinde devre mülk kurulması, aksi yönetim planında kararlaştırılmamışsa, diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatlarına bağlı değildir.

Madde 63. — Üzerinde devre mülk kurulan yapı veya bağımsız bölümün ortak malikleri, aksi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa, şuyunun giderilmesini isteyemezler.

Madde 64. — Devre mülk hak sahipleri, kendilerine ayrılan ve tapu sicilinde belirtilen dönem süresi sonunda istifade ettikleri bağımsız bölüm veya yapıyı sözleşme hükümleri gereğince boşaltmaya ve yeni hak sahibine teslim mecburdurlar.

Dönem süresi sonunda tahliye olmadığı takdirde, istifade edecek dönem sahibinden birisinin veya yöneticinin tapu kaydını ve sözleşmeyi talebine ekleyerek ibrazı halinde, mahallin en büyük mülk amirinin emri ile, başkaca bir işlem ve tebligata lüzum kalmadan, derhal zabıta boşaltılır. İdare veya yargı organlarına yapılacak başvuru, bu boşaltma işlemini durdurmaz. İlgililerin kanundan ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

Madde 65. — Devre mülk hakkı sahiplerinin hak ve borçları, yetki ve sorumluluklarının tespit ve uyumsuzlukların çözümlenmesinde bu kanunda, sözleşmede veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümleri uygulanır.

(Hükümetin Teklifi)

MADDE 2. — Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3. — Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

(Adalet Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

MADDE 2. — Tasarının 2 nci maddesi Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

MADDE 3. — Tasarının 3 üncü maddesi Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

25 . 3 . 1985

Başbakan
T. Özal

Devlet Bakanı - Başbakan Yardımcısı
I. K. Erdem

Devlet Bakanı
K. Oksay

Devlet Bakanı
A. M. Yılmaz

Devlet Bakanı
C. Büyükbaş

Devlet Bakanı
A. Tenekeci

Devlet Bakanı
M. T. Titiz

Devlet Bakanı Y.
A. Tenekeci

Adalet Bakanı
M. N. Eldem

Millî Savunma Bakanı V.
S. N. Türel

İçişleri Bakanı
Y. Akbulut

Dışişleri Bakanı
V. Halefoğlu

Maliye ve Gümrük Bakanı
A. K. Alptemoçin

Millî Eğitim Gençlik ve Spor Bak. V.
H. H. Doğan

Bayındırlık ve İskân Bakanı
I. S. Giray

Sağlık ve Sosyal Yardım Bakanı
M. Aydın

Ulaştırma Bakanı
V. Atasoy

Tarım Orman ve Köy İşleri Bakanı
H. H. Doğan

Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı
M. Kalemli

Sanayi ve Ticaret Bakanı
H. C. Aral

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı
S. N. Türel

Kültür ve Turizm Bakanı
M. M. Taşcıoğlu