

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZLER.....	i
İÇİNDEKİLER.....	iii
KISALTMALAR CETVELİ	xx

1. BÖLÜM

§1. GENEL OLARAK KONUNUN TANITIMI	1
§2. ÜLKEMİZ AÇISINDAN KISA TARİHİ GEÇMİŞ VE KANUNİ DÜZENLEME	3
§3. KANUNİ DÜZENLEME	6
§4. TERMİNOLOJİ SORUNU.....	7

2. BÖLÜM

DEVRELİ TATİL SİSTEMLERİ ÜST BAŞLIĞI ALTINDA FARKLI HUKUKİ SİSTEMLER VE KİŞİSEL ALACAK HAKKINA DAYANAN DEVRE TATİL SİSTEMLERİ

§5. DEVRELİ TATİL SİSTEMLERİNİN ESASLI NOKTALARINA BAĞLI OLARAK FARKLI SİSTEMLER	13
I. ÜLKEMİZ AÇISINDAN DEVRELİ TATİL SİSTEMLERİ BAŞLIĞI ALTINDA GÖRÜLEN FARKLI UYGULAMALAR	13
II. SÖZLEŞME ÖZGÜRLÜĞÜNE BAĞLI OLARAK ÇEŞİTLİ SİSTEMLERİN AYIRT EDİCİ ÖZELLİĞİ OLARAK AYNİ HAKKA DAYANIP DAYANMAMA	13
§6. DEVRELİ TATİL SİSTEMLERİNİN TEMEL UNSURLARI	15
I. KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ÖZELLİKLER İLE BELİRLİ BİR YER	15
II. KONUSU TAŞINMAZDA BELİRLİ BİR SÜRE YARARLANMA	16
§7. DEVRELİ TATİL SİSTEMLERİNİN KAZANDIRICI İŞLEMLER AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	19
§8. DEVRELİ TATİL SÖZLEŞMESİNİN ASLİ UNSURLARI	20
I. ALACAKLI	20
II. BORÇLU	21
III. EDİM	21
§9. UYGULAMADA NİSPİ (KİŞİSEL) ALACAK HAKKI SAĞLAYAN SİSTEMLER: DEVRE TATİL HAKKI.....	22
I. TERMİNOLOJİ OLARAK DEVRE TATİL HAKKI	22

II.	DEVRE TATİL SİSTEMLERİNİN AYIRT EDİCİ ÖZELLİKLERİ	22
A.	Devre Tatil Sahiplerinin Yararlanılan Taşınmaz Üzerinde Aynı Hakları Bulunmaması	22
B.	Bağımsız Bir Bölüm Üzerinde Devrelere Bağlı (Periyodik) Yararlanma Hakkı	23
1.	Yararlanmaya Konu Ünitenin Varlığı	24
2.	Devre Kavramının Varlığı	25
3.	Yararlanma Hakkının Devamlılık Arz Etmesi (Çerçeve Süre)	27
§10.	DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN HÜKÜM VE SONUÇLAR ...	28
I.	DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİ, İSİMLİ SÖZLEŞMELER BAŞLIĞI ALTINDA DEĞERLENDİRİLEMEZ	28
II.	SÖZLEŞMENİN KİŞİSEL ALACAK HAKKINA DAYALI NİTELİĞİ ...	29
III.	DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNİN GÜVENCE SAĞLAMASI AÇISINDAN ŞERHİ OLANAĞI	34
IV.	DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI	35
A.	Sağlayıcı (Uygulamadaki Tabir ile Devre Tatil “Satıcı”sı)	35
B.	Hak Sahibi	38
V.	DEVRE TATİL SÖZLEŞMELERİNİN ŞEKLİ	39
VI.	DEVRE TATİL SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARA YÜKLEDİĞİ HAK VE BORÇLAR	40
A.	Devre Tatil Sözleşmesinin Tüketici İşlemi Olup Olmamasına Dayalı Olarak Hak ve Yükümlülüklerin Farklı Sonuçlara Tabi Olma Özelliği	40
B.	Devre Tatil Sözleşmesinin Ani Edim ve Sürekli Edimli Olmasına Dayalı Çifte Özellik Barındırmasına İlişkin Sonuçlar	41
1.	Devre Tatil Borçlusunun Devre Tatil Hak Sahiplerine Borçları	41
a.	Devre Tatil Borçlusunun Ani Edim Olarak Borçları	41
b.	Devre Tatil Borçlusunun Sürekli Edim Borçları	44
2.	Devre Tatil Hak Sahibinin Ani Edim ve Sürekli Edim Olarak Borçları	44
a.	Devre Tatil Edinme Bedelini Ödeme Borcu ve Karşılığın Söz Konusu Olmadığı Sözleşmeler	44
aa.	Ön Ödemeli Devre Tatil Edinme Yasağına İlişkin Sonuçlar	47
bb.	Devre Tatil Bedelinin Veresiye ve Taksitle Ödenmesine Bağlı Hüküm ve Sonuçlar	51
b.	Genel Giderlere Katılım Payı ve Diğer Ödemelerin Yapılması	53

c.	Üniteleri Devre Tatil Sözleşmesine ve İşin Niteliğine Dayalı Olarak Özenle Kullanma Yükümlülüğü	56
3.	Devre Tatil Sahibinin Hakları.....	57
a.	İlk Yararlanma Devresi ile Ani Edimin İfasını Talep Hakkı	57
b.	Çerçeve Süre İçinde Tekrarlanan Zilyetliğin Devri Talebi ve Kombine Sözleşme Edimlerinin Devre Boyunca Kullanıma Uygun Şekilde Sağlanması Talep Hakkı.....	62
C.	Devre Tatil Hakkının Tümüyle Devri ile Dönemlere Bağlı Kullanımının Devrinin Farklılığına Dayalı Hüküm ve Sonuçlar	64
1.	Devre Tatil Hakkının Tümüyle Devri.....	64
2.	Devre Tatile Konu Ünitelerden Dönemsel Kullanım Hakkının Devri.....	66
D.	Devre Tatil Hakkının Mirasçılara Geçiş veya Ölüme Bağlı Tasarruflara Konu Olması	68
§11.	DEVRE TATİL HAKKININ SONA ERMESİ	70
I.	BORCUN İFASININ İMKANSIZLAŞMASI, EMREDİCİ HUKUK KURALLARINA AYKIRILIK SONUCU DEVRE TATİLDEN YARARLANMANIN MÜMKÜN OLMAMASI	70
A.	İlk Yararlanma Devresi Öncesi İmkansızlaşma.....	70
B.	İlk Yararlanma Devresi Sonrası Sürekli Edim Niteliğiyle İmkansızlaşma.....	72
1.	Çerçeve Süre Boyunca İmkansızlığın Gerçekleşmesi	72
2.	Yalnızca Belli Devrelere Özgü İmkânsızlık Gerçekleşmesi	73
II.	DEVRE TATİL SÖZLEŞMELERİNE HAS ÖZELLİKLİKLE DEVRE TATİL SAĞLAYICISININ İFLASI VE ÖDEME ACZİNE DAYALI HACİZLERE İLİŞKİN SONUÇLAR	74

3. BÖLÜM

AYNI HAK SAĞLAYAN (TAPULU) SİSTEMLER

§12.	TARİHİ GELİŞMEYE BAĞLI OLARAK DEVRE TATİL HAKKINDAN DEVRE MÜLK HAKKINA GEÇİŞ	77
§13.	DEVRE MÜLKE İLİŞKİN KANUNİ DÜZENLEME VE SONRASINDA TKHK MEVZUATINA TAŞINMA SÜRECİ.....	79
§14.	DEVRE MÜLK KONUSUNDA KAYNAKLARIN SIRALANIŞI (NORMLAR HİYERARŞİSİ)	80
I.	KAT MÜLKİYETİ KANUNUMUZ ÇERÇEVESİNDE DEVRE MÜLK UYUŞMAZLIKLARINDA UYGULANACAK HÜKÜMLERİN SAPTANMASI	80

II. TKHK HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE DEVRE MÜLK HAKKININ DEĞERLENDİRİLMESİ	85
III. OLMASI LAZIM GELEN (DE LEGE FERANDA) HUKUK AÇISINDAN DEVRE MÜLKE İLİŞKİN KANUNİ DÜZENLEMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ	86
Ş15. DEVRE MÜLKE İLİŞKİN TERMİNOLOJİ İRDELEMESİ	88
Ş16. DEVRE MÜLK İRTİFAKININ TMK İÇİNDEKİ YERİ, NİTELİĞİ VE TANIMI	92
I. PAYLI MÜLKİYET KAVRAMI VE DEVRE MÜLK İLE ZORUNLU İLİŞKİSİ	92
A. Devre Mülkün Birlikte Mülkiyet İçindeki Yeri	92
1. Elbirliği Halinde Mülkiyet.....	93
2. Paylı Mülkiyet (Eski Tabirle Müşterek Mülkiyet)	94
B. Devre Mülkün Zorunlu Hukuki Temeli Olan Paylı Mülkiyet ve Payın Hukuki Niteliği.....	94
C. Paylı Mülkiyetin Doğuşu.....	96
D. Pay Oranı ve Buna Bağlı Hüküm ve Sonuçlar	97
E. Paylı Mülkiyette Yararlanma.....	100
1. Türk Medeni Kanunumuzun Getirdiği Yararlanma Kuralı (TMK m.693).....	100
2. Yararlanmanın Paydaşlarca Karara Bağlı Olarak (Anlaşma ile) Düzenlenmesi	101
a. Anlaşmaların Niteliği ve Geçerliliği	101
b. Anlaşma Çeşitleri.....	103
c. Yararlanma ve Yönetim Anlaşmalarının Şerhine Bağlı Hüküm ve Sonuçlar.....	104
3. Paylı Mülkiyette Yararlanmanın Sınırlı Aynı Haklara Konu Edilebilmesi Olanağı Açısından Devre Mülkün İstisnai Özelliği .	106
II. DEVRE MÜLK HAKKININ TANIMI VE NİTELİĞİ.....	113
A. Devre Mülk Hakkının Hukuki Niteliği.....	115
1. Devre Mülk Hakkının Bir İrtifak Hakkı Olup Olmadığına Dayalı Görüşler	115
a. Devre Mülk Hakkının İrtifak Hakkı Olmadığına Dair Görüşlerin Deyimsel Yorumla KMK m.60-61 Hükümlerine Dayanma Özelliği	115
b. Devre Mülk Hakkının İrtifak Hakkı Olmadığına Dair Görüşte Olan Yazarların İddialarının Özetlenmesi.....	116

c.	Devre Mülk Hakkının İrtifak Hakkı Olmadığına Dair Görüşlerinin Hatalı Sonuçlarının İrdelenmesi	118
2.	Devre Mülk Hakkı Paya Bağlı Bir İrtifak Niteliği ile Çifte Aynı Hak Sağlamaktadır	122
a.	Genel Olarak İrtifak Haklarına Dayalı Paya Bağlı Tesis Özelliği	122
b.	Devre Mülk Hakkı Gerçek Bir İrtifak Hakkı Niteliğindedir..	124
c.	Devre Mülk Hakkı Olumlu (Müsbet) Bir İrtifak Çeşididir	128
d.	Devre Mülk Hakkı, Taşınmaz Lehine İrtifak (TMK m.779-793) Niteliği Taşınmaz	129
e.	Devre Mülk İrtifakı Kişiye Bağlı İrtifak Değildir.....	131
f.	Devre Mülk Hakkı Malik Lehine İrtifak Hakkı Olarak Nitelendirilemez	131
g.	Devre Mülk Hakkı Kendine Özgü (Nevi Şahsına Münhasır; Sui Generis) Bir İrtifak Hakkıdır	133
B.	Devre Mülk Hakkının Tanımı	134

4. BÖLÜM

DEVRE MÜLK İRTİFAKININ KURULMASI KOŞULLARI

§17.	DEVRE MÜLK İRTİFAKININ KONUSU	135
I.	DEVRE MÜLK İRTİFAKI PAYLI MÜLKİYET KONUSU TAŞINMAZLARDA KURULABİLİR.....	136
A.	Paylı Mülkiyetin Devre Mülk İrtifakından Önce veya Devre Mülk İrtifakıyla Birlikte Doğumunun Hüküm ve Sonuçları.....	137
1.	Hali hazır Paydaşların Devre Mülk İrtifakı Kurması	137
2.	Tek Kişi Malik Tarafından Devre Mülk İrtifakı Kurulması Olanığına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar.....	137
B.	Malik Lehine Devre Mülk İrtifakı Kurulması İmkânı ve Doğurduğu Hukuki Sonuçlar	140
II.	DEVRE MÜLK İRTİFAKI MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZ ÜZERİNDE KURULABİLİR	142
A.	Mesken Niteliği ve Sonuçları.....	142
B.	Devre Mülke Konu Mesken Nitelikli Yapı Türleri.....	147
1.	Arazi Bütünleyici Parçası Müstakil (Bağımsız) Yapı	148
2.	Kat Mülkiyeti Kanunu Konusu Mesken Nitelikli Bağımsız Bölümler.....	151
a.	Kat Mülkiyetine Geçilmiş Yapılarda Devre Mülk İrtifakı Kurulması	151

b.	Kat İrtifakına Konu Mesken Nitelikli Yapılar	153
aa.	Kat İrtifakına Konu Bağımsız Bölümlerin Tamamlanmış Olup Olmadığına Bakılmaksızın Devre Mülk İrtifakına Konu Olabilme Özelliği	153
bb.	Kat İrtifakının, Yapı Kullanma İzin Belgesiyle Kat Mülkiyetine Çevrilmesine Dayalı Olarak Devre Mülk İrtifakına Bağlı Hüküm ve Sonuçlar	156
c.	Kat Mülkiyetine Bağlı Taşınmazlarda Devre Mülk Kurulmasına Muvafakat Konusu	158
3.	Mesken Nitelikli Bir Yapıya Vücut Vermesi Özelliğiyle Üst Hakkına Bağlı Hüküm ve Sonuçlar	160
a.	Genel Olarak Konunun Önemi	160
b.	Üst Hakkının Niteliği ve İçeriği (Muhtevası)	161
4.	Üst Hakkına Bağlı Mesken Nitelikte Yapılarda Devre Mülk İrtifakı Kurulması İmkânı ve Doğurduğu Sorunlar	165
a.	Üst Hakkının Niteliğine Bağlı Olarak Devre Mülk Hakkına Konu Olabilme Özelliği Açısından Ayrıca İrdelenmesi	165
b.	Bağımsız ve Sürekli Üst Hakkının Devre Mülk Hakkına Konu Olabilmesine İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	166
§18.	MESKEN NİTELİĞİNE BAĞLI OLARAK DEVRE MÜLK SAHİBİ EMEKLİLERİN MEVCUT KONUTLARINA İLİŞKİN VERGİ MUAFİYETİNİN KALDIRILMASINA YÖNELİK GARABET BELEDİYE UYGULAMALARI	170
§19.	DEVRE MÜLK İRTİFAKI GEÇERLİ BİR İRTİFAK HAKKI OLARAK KURULABİLİR	170
I.	DEVRE MÜLK İRTİFAKININ TESCİLLE KURULMASI	172
II.	DEVRE MÜLK İRTİFAKININ İKİ AYRI SÖZLEŞMEYE BAĞLI OLARAK TESİSİ	173
A.	Resmi Şekle Bağlı Devre Mülk İrtifak Sözleşmesinin (Devre Mülk Resmi Senedi) Yapılması	173
1.	Devre Mülk İrtifak Sözleşmesi Kavramı ve Niteliği	173
2.	Devre Mülk İrtifak Sözleşmesinin Tapu Uygulamalarına Dayalı Garabet Sonuçları	178
a.	Paydaşların Devre Mülk Tesisi Yolunda Borçlandırııcı İşlem Olarak İrtifak Sözleşmesinin ve Tescili Talep Beyanlarının Aynı Metinde Yer Alması	179
b.	Tapu Dairelerinin Vade ve Koşula Bağlı Devre Mülk Tesisi Sözleşmelerini Yapmamalarına Dayalı Olarak Noterlerce Gerçekleştirilmesine Bağlı Hüküm ve Sonuçlar	181

B.	Adi Yazılı Devre Mülk (Yönetim) Sözleşmesi.....	182
1.	Genel Olarak	182
2.	Devre Mülk Yönetim Sözleşmesinin Geçerliliği ve Şekli	183
a.	Adi Yazılı Şekil Zorunluluğu	183
b.	Paydaşlarca Oybirliğiyle İmzalanması Gerekliği	184
c.	Devre Mülk Yönetim Sözleşmesinin Değiştirilmesi.....	185
d.	Devre Mülk Yönetim Sözleşmesinin Meskenin İçinde Bulunduğu Anagayrimenkulün Yönetim Planıyla Bağlantısına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	187
e.	Devre Mülk Yönetim Sözleşmesi Hakkında Uygulamadaki Yanılgılar	189
3.	Devre Mülk Yönetim Sözleşmesinin Hüküm ve Sonuç Doğurması	190
4.	Devre Mülk Yönetim Sözleşmesinin İçeriği	192
5.	Devre Mülk Yönetim Sözleşmesiyle Getirilen Borç ve Yükümlülüklerin Niteliği	194
C.	Devre Mülk İrtifakı Kurulmasına Bağlı Olarak Paylı Mülkiyet Pay Oranlarının Saptanması ve Pay Oranlarına Bağlı Devre Özgülemesine Dayalı İrade Özgürlüğü İlkesi	200
D.	Devre Mülk İrtifakının Doğumu İçin Tescil Talebinde Bulunulması .	202
E.	Devre Mülk İrtifakının Tescil ile Doğumu.....	203
1.	Medeni Kanun Sicilinde Tapuya Kayıtlı Arazilerde Devre Mülk İrtifakının Tescili	203
	<i>İRTİFAK HAKLARI VE TAŞINMAZ YÜKÜ (GAYRİMENKUL MÜKELLEYYİTLETLERİ)</i>	205
	<i>İRTİFAK HAKLARI VE TAŞINMAZ YÜKÜ</i>	206
2.	Zabıt Kayıt Defterine Kayıtlı Arazilerde Devre Mülk İrtifakının Tescile Konu Olması	208
III.	DEVRE MÜLK İRTİFAK HAKKININ TESCİLSİZ EDİNİLMESİNE İLİŞKİN HÜKÜM VE SONUÇLAR	209
A.	Genel Olarak	209
B.	Devre Mülk İrtifakının Paya Bağlı Olarak Tescilsiz Doğumu	209
C.	Mevcut Devre Mülk Hakkının Paya Bağlı Olarak Tescilsiz Edinilmesi	210
1.	Miras Yoluyla Devre Mülk Hakkı Kazanılmasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	211
a.	Mirasbırakanın Terekesinde Yer Alan Devre Mülk Hakkının Kanuni ve Atanmış Mirasçılara İntikaline İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	211

aa.	Devre Mülk Hakkının Mirasbırakanın Ölümüyle Külli Halefiyet İlkeleri Gereği Mirasçıya veya Miras Ortaklığına Geçişine Dayalı Sonuçlar	212
bb.	Devre Mülk Hakkının Tereke Paylaşımına Konu Olmasına İlişkin Hüküm ve Sonuçları	214
aaa.	Mirasbırakanın Ölümüne Bağlı Tasarrufu ile Devre Mülke İlişkin Paylaşma Kuralı Yolunda Hüküm Getirme Olasılığı.....	214
bbb.	Devre Mülkün Mirasçılar Arasında Borçlandırıcı İşlem Niteliğiyle Adi Yazılı Paylaşma (Taksim) Sözleşmesine Konu Olmasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	215
ccc.	İradi Yolla Paylaşma Sözleşmesine Konu Olmayan Devre Mülk Hakkının Dava Yoluyla Paylaşma İstemine Konu Olması	219
b.	Ölümüne Bağlı Tasarrufla Belirli Mal Bırakma Alacaklısı Atama (Vasiyet Tasarrufu)	221
2.	Cebri İcra Sonucu Devre Mülk Hakkının Tescilsiz Kazanılması..	223
3.	Aynı Neticeli Talepler Sonucunda Devre Mülk İrtifakının Bildirici Tescile Konu Olmasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	223
a.	Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi Davasına Konu Olarak Devre Mülk Hakkının Davacı Lehine Tesciline İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	224
b.	Tescili İsteme Davası ile Devre Mülk Hakkının Tescilsiz Kazanılması.....	225
4.	Olağanüstü Zamanaşımıyla (TMK m.713) Devre Mülk Hakkının Kazanılması	230
5.	İşgal ile Devre Mülk Hakkının Tescilsiz Kazanılması	231
§20.	DEVRE MÜLK HAKKININ VE DEVRE MÜLK YÖNETİM SÖZLEŞMESİNİN BEYANLAR HANESİNE YAZILMASI	233
I.	DEVRE MÜLK HAKKININ KURULDUĞU ANAGAYRİMENKUL İLE BAĞIMSIZ BÖLÜM/ MÜSTAKİL YAPI TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE YAZIMI.....	233
II.	DEVRE MÜLK YÖNETİM SÖZLEŞMESİNİN BEYANLAR HANESİNE YAZIMINA BAĞLI HÜKÜM VE SONUÇLAR.....	236

5. BÖLÜM

DEVRE MÜLK HAKKININ HÜKÜM VE SONUÇLARI

§21. GENEL OLARAK.....	239
§22. DÖNEM SÜRESİ VE DEVRELERİN BELİRLENMESİ.....	240
I. DÖNEM SÜRESİNİN BELİRLENMESİ	240
II. DEVRELERİN SÜRESİNİN BELİRLENMESİ.....	240
<i>İRTİFAK HAKLARI VE TAŞINMAZ YÜKÜ (GAYRİMENKUL</i>	
<i>MÜKELLEFİYETLERİ)</i>	<i>244</i>
<i>İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ</i>	<i>245</i>
<i>İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ</i>	<i>246</i>
III. DEĞİŞİMLİ (KAYMALI) DEVRELER SAPTANMASI SORUNU.....	247
§23. DEVRE MÜLK HAKKINDAN YARARLANMA	248
§24. DEVRE MÜLK HAKKI İLE İLGİLİ KAZANDIRICI İŞLEMLER.....	250
I. DEVRE MÜLK HAKKININ KULLANIMININ DEVRİ.....	250
II. DEVRE MÜLKLE BAĞDAŞAN SINIRLI AYNİ HAKLAR	
KURULMASI.....	255
A. Devre Mülke Konu Taşınmazların Bütünü Üzerinde Sınırlı Ayni	
Haklar Kurulması.....	255
1. Devre Mülke Konu Taşınmazın Bütünü Kısıtlayan İpotek	
Tesis Olanığı	257
2. Devre Mülke Konu Taşınmazın Bütünü Kısıtlayan Taşınmaz	
Yükü ve İrtifak Hakkı Kurulması	260
B. Devre Mülk Hakkı Temelinde Yatan Paya Bağlı Sınırlı Ayni Haklar	
Kurulması.....	262
1. Temelde Yatan Paya Bağlı Devre Mülk Hakkının İpoteğe Konu	
Edilmesi.....	263
2. Devre Mülk Hakkıyla Bağdaşan İrtifaklar Kurulması.....	265
a. Devre Mülk Hakkı Üzerinde İntifa Hakkı Kurulması	265
b. Devre Mülk Hakkı Üzerinde Oturma (Süknâ) Hakkı	
Kurulması	267
3. Devre Mülk Hakkıyla Bağdaşan Sınırlı Ayni Hakların Birlikte	
Tesis Olanığına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	268
C. Devre Mülk Hakkına Bağlı Olarak Eşyaya Bağlı Borç İlişkisi	
Yaratılması İmkânı	271
D. Devre Mülk İrtifakının Bağımsız (Müstakil) ve Sürekli (Daimî) Hak	
Olarak Tapu Kütüğünün Ayrı Bir Sayfasına Kaydedilmesi Mümkün	
Değildir	275

§25. DEVRE MÜLK HAKKININ PAYLI MÜLKİYET PAYINA BAĞLI OLARAK DEVRİ	278
I. HAK SAHİPLERİNİN, PAYA BAĞLI OLARAK DEVRE MÜLK HAKKININ MÜLKİYETİNİ DEVİR KONUSUNDA SÖZLEŞME ÖZGÜRLÜĞÜNE DAYALI TASARRUF YETKİSİNE SAHİP OLMASI	278
II. DEVRE MÜLK HAKKININ PAYA BAĞLI OLARAK SATIŞI VEYA EKONOMİK BAKIMDAN EŞDEĞER KARŞILIKLA DEVRİ HALİNDE ÖNALIM VE PAYLAŞMA TALEBİNE KONU OLMASINA DAYALI HÜKÜM VE SONUÇLAR	281
A. Paylı Mülkiyet Birliğinde Kanuni Önalım ve Paylaşma Talebine İlişkin Genel Esaslar	281
B. Devre Mülke Konu Paylı Mülkiyet Birliğinde Kanuni Önalım (Şufa) Hakkı	283
1. Devre Mülk Hakkında Paydaşların Kanuni Önalım Hakkı Kaldırılmamıştır	283
2. Devre Mülk Hakkına Dayalı Olarak Kanuni Önalım Hakkının Ortadan Kaldırılabilmesi İmkânı	284
3. Devre Mülk Hakkının Paya Bağlı Olarak Satış veya Ekonomik Karşılıkla Devri Halinde Önalım Hakkına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	286
a. Devre Mülk Hakkının Kanuni Önalım Hakkına Dayalı Hüküm ve Sonuçları	287
b. Önalım Hakkının Kullanılmasına İlişkin Garabet Hükümün Değerlendirilmesi	288
c. Devre Mülk Hakkına Konu Paya Bağlı Olarak Önalım Hakkının Kullanılmasına İlişkin Diğer Hüküm ve Sonuçlar	290
4. Önalım Hakkının Devre Mülk Birliğinde Kaldırılmamış Olmasına Yönelik Eleştiriler	292
C. Devre Mülke Konu Paylı Mülkiyet Birliğinde Paylaşma (İzale-i Şuyu) Talebinde Bulunulamaması	293
§26. DEVRE MÜLKÜN YÖNETİMİ	294
I. GENEL OLARAK YÖNETİM KAVRAMI	294
II. KMK'NIN DEVRE MÜLKE İLİŞKİN HÜKÜMLERİ KARŞISINDA DEVRE MÜLKÜN YÖNETİMİ	295
A. Yönetimin Paydaşların Anlaşması ile Düzenlenmesi	298
1. Devre Mülk Sözleşmesi ile Yönetim	298
2. Genel Hükümler Uyarınca Yapılacak Anlaşmalarla Yönetim	302

a.	Hak Sahiplerinin TMK'nın Paylı Mülkiyette Yönetime İlişkin Yedek Hukuk Kurallarının Aksine Düzenleme Getirilebilmesine Yönelik Hüküm ve Sonuçlar	302
b.	Kararların Devre Mülk Yönetim Sözleşmesine Aykırılık Oluşturmasına Dayalı Hüküm ve Sonuçlar.....	305
c.	Devre Mülk Hak Sahiplerinin Yönetime İlişkin Kararlarında Şekil Sorunu	306
3.	TMK'mızın Paylı Mülkiyetin Yönetimine İlişkin Hükümleriyle Yönetim.....	307
a.	Genel Olarak Paylı Mülkiyette Yönetime Dayalı Hükümlerin Niteliğiyle Bağdaştığı Ölçüde Devre Mülkle İlgili Uygulanması	307
b.	Paylı Mülkiyette Yönetim İşlerinin Kanuni Ayrımına Bağlı Olarak Devre Mülkte Uygulanması	309
aa.	Devre Mülke Özgü Olağan Yönetim İşlerinin TMK Uyarınca Çözümlemesi.....	309
aaa.	Olağan Onarım İşleri (Küçük Onarım)	310
bbb.	Olağan Tarımsal İşler	310
ccc.	Diğer Olağan Yönetim İşleri.....	311
bb.	Devre Mülke Özgü Önemli Yönetim İşleri Konusunda Çıkan Uyuşmazlıkların TMK Uyarınca Çözümlemesi	312
aaa.	İşletme Usulünün Değiştirilmesi	313
bbb.	Tarım Türünün Değiştirilmesi.....	314
ccc.	Toprağın İslahına Yönelik Önemli Yönetim İşleri	314
ddd.	Adi Kiraya veya Ürün Kirasına İlişkin Sözleşmelerin Yapılması veya Feshi.....	315
eee.	Önemli Onarım, Bakım ve Yapım İşleri	315
fff.	Diğer Önemli Yönetim İşleri	318
cc.	Zorunlu ve İvedi Yönetim İşlerinin Olağan ve Önemli Yönetim İşlerinden Bağımsız Olarak Düzenlenmesine Bağlı Devre Mülk Uygulanması	319
dd.	Olağanüstü Yönetim İşleri	324
aaa.	Şeyin Bütününe İlişkin Tasarruf İşlemleri	325
bbb.	Paylı Malın Özgüldüğü Amacın Değiştirilmesi .	326
ccc.	Yapı İşlerine Girişilmesi	327
B.	Devre Mülk Hak Sahiplerince Alınan Kararlar veya TMK Hükümlerine Tabi Olarak Gerçekleştirilecek Yönetim İşlerine İlişkin Ortak Hukuki Sonuçlar	328
1.	Kararların Şekli	328

2. Devre Mülk Hak Sahiplerince Alınan Kararların Uygulanması, Yönetici veya Temsilcilerin Kararın İcrasını Sağlamasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	329
3. Devre Mülk Uyuşmazlıklarında Paylı Mülkiyet Hükümlerince Hâkime Başvurularak Çözüm Oluşturulması	331
a. Devre Mülke Konu Meskenin Kullanılabilirliğinin ve Değerinin Korunması Yolunda İşlerin Yapılmamasına Bağlı Olarak Hakime Başvurma	331
b. Önemli Yönetim İşlerinde Eşit Dağılıma Dayalı Olarak Karar Alınamaması Halinde Hâkime Başvurma	332
4. Sonuç	334
§27. DEVRE MÜLK YÖNETİMİNDEN DOĞAN MASRAFLARIN KARŞILANMASI	334
I. GENEL OLARAK	334
A. Yönetimden Doğan Masraflar ve Avans Toplanması Sorunu	335
1. Genel Giderlere Katılımın Götürü Ücretle Saptanmasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	337
a. Sabit Aidat (Yıldat) Olarak Yılda Bir Defa Ödenen Bedel Karşılığı Yönetim	337
b. Sabit Yıldat Dışında Masraflara Bireysel Harcamaya Dayalı Katılım	338
2. Genel Giderin Avans Niteliğinde Toplanmasına Bağlı Hüküm ve Sonuçlar	339
3. Devre Mülk Hak Sahiplerinin Avansla Karşılanmayan Masraflara Katılma Yükümlülüğü	343
4. Katılmakla Yükümlü Olduğu Miktardan Fazla Ödeme Yapan Devre Mülk Hak Sahibinin Durumu	345
5. Avans Borcuna Dayalı Olarak İfa Zamanının Belirlenmesi	347
a. Avans Miktarının Yönetici Tarafından Belirlenmesine Yönelik Olarak Devre Mülk Hak Sahiplerinin Korunması	347
aa. Genel Olarak Devre Mülk Sistemine Dayalı Ciddi Tüketici Sorunu Yaratan Aidat Belirlemeleri	347
bb. Avansın Endekse Bağlı Olarak Devre Mülk Yönetim Sözleşmesinde Götürü Olarak Belirlenmiş Olmasına Dayalı Hüküm ve Sonuçlar	348
cc. Devre Mülk Genel Giderlere Katılma Avansının Her Yıl Yönetici Tarafından Belirlenmesine İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	350
b. Genel Giderlere Katılma Borcu Harcamalarının ve Avansının Davaya Konu Edilmesi	350

aa.	Tüketici İşlemi Olarak Değerlendirmeye Bağlı Hüküm ve Sonuçlar	350
bb.	Genel Hükümlere Bağlı Değerlendirmeye İlişkin Sonuçlar	351
cc.	Ödenmiş Avansların İadesinin Davaya Konu Olması	352
B.	Avans Sömürüsüne Bağlı Olarak Toplu Dava Açılma İmkânı ve Bu Konuda Tüketici Derneklerinin Önemi	352
II.	DEVRE MÜLKE YÖNETİCİ TAYİN EDİLMESİ	354
A.	Genel Olarak	354
B.	Devre Mülk Yöneticisinin Hukuki Niteliği	354
C.	Devre Mülk Yöneticisinin Tayini Zorunlu Değildir	355
D.	Devre Mülk Hak Sahiplerinin Yönetici Ataması	357
1.	Yönetici Atanması	357
2.	Devre Mülk Yöneticisi Olarak Atanabilecek Kişiler	358
a.	Gerçek Kişi Yönetici Atanması	358
b.	Tüzel Kişi Yönetici Atanması	359
c.	Anagayrimenkül Yöneticisinin Görevlendirilmesi	359
3.	Devre Mülk Yöneticisinin Hak ve Sorumlulukları	360
a.	Devre Mülk Yöneticisinin Görevi	360
b.	Devre Mülk Yöneticisinin Hakları	362
aa.	Görmekte Olduğu Vekalet Edinimine Dayalı Olarak Hakları	362
bb.	Devre Mülk Yöneticisinin Ücret İsteme Hakkı	363
c.	Devre Mülk Yöneticisinin Denetlenmesi ve Sorumluluğu	365
E.	Devre Mülk Yöneticisinin Görevinin Sona Ermesi	367
III.	KAT MÜLKİYETİNE BAĞLI YAPILARDA DEVRE MÜLK HAK SAHİPLERİNİN KAT MALİKLERİ KURULUNA TEMSİLCİ ATAMALARI	371
A.	Devre Mülk Sistemlerinde Kat Malikleri Kuruluna Temsilci Atanmasına İlişkin Gereklik	371
B.	Kat Malikleri Kuruluna Temsilci Atama Zorunluluğu Bulunmayışına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	372
C.	Kat Malikleri Kuruluna Temsilci Olarak Atanabilecek Kişilerin Saptanması	372
D.	Devre Mülk Hak Sahiplerinin Kat Mülkiyetine Konu Meskene İlişkin Kat Malikleri Kuruluna Temsilci Atamalarına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	372
E.	Kat Malikleri Kurulu Temsilcisinin Görevinin Sona Ermesi	374

§28. DEVRE MÜLK HAKKININ KORUNMASI VE DEVRE MÜLKE KONU TAŞINMAZIN BOŞALTIMASI.....	375
I. DEVRE MÜLKE KONU MESKENİN ZİLYETLİĞİNİ DEVRE SONUNDA TESLİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ	375
II. DEVRE MÜLK HAKKININ BOŞALTMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNE DAYALI KORUNMASI	377
A. Taşınmazı Devresi Sonunda Boşaltmayan Paydaş ve Diğer Kişiler Aleyhine Başvurulabilecek Hukuki Yollar	377
1. Genel Hükümler Uyarınca Korunma	377
a. İrtifak Hakkının Korunması	377
b. Devre Mülk Hakkının Zilyetlik Davaları ile Korunması (TMK m.981-983).....	378
2. Devre Mülk İrtifakının İdari Yoldan Korunması.....	382
a. Genel Olarak	382
b. Devre Mülk Hakkının İdari Yoldan Korunmasının Koşulları ve Usulü	383
aa. Taşınmaz Devre Bitiminde Boşaltılmamış Olmalıdır	383
bb. Mahallin En Büyük Mülki Amirine Başvurma	384
cc. Başvurunun Yararlanacak Devre Sahibi veya Yöneticisi Tarafından Yapılması.....	385
dd. Başvurunun Şekli ve Eklenecek Belgeler	387
ee. Başvuru Üzerine Hiçbir İşlem ve Tebligat Yapılmaksızın Boşaltma Kararı Verilmesi Zorunluluğu.	390
ff. Boşaltma Kararının İnfaz Memurlarınca (Zabıtaca) Derhal Yerine Getirilmesi.....	391
gg. İdarece Verilecek Kararların Kesinliği	392
B. İdarece Verilecek Kararların Niteliği ve Genel Hükümlerin Saklı Olması	392

6. BÖLÜM

DEVRE MÜLK HAKKININ SONA ERMESİ

§ 29. GENEL OLARAK	395
§ 30. DEVRE MÜLKÜ SONA ERDİREN SEBEPLER	395
I. DEVRE MÜLKE KONU TAŞINMAZLARDA PAYLI HALİN GİDERİLMESİ (İZALE-İ ŞUYU).....	395
A. Genel Olarak Paylı Halin Giderilmesine İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	395
B. KMK m.63 Uyarınca Devre Mülk Birliğinde Paylı Halin Giderilmesi Talebine İlişkin Hüküm ve Sonuçlar.....	397

II. DEVRE MÜLK İRTİFAKININ SÜRESİNİN DOLMASI VEYA BOZUCU KOŞULA BAĞLANMASI	399
A. Süreli Devre Mülk İrtifakının Süre Bitimi Nedeniyle Sona Ermesi... 399	
B. Bozucu Koşula Bağlı Olması	401
III. DEVRE MÜLKE KONU TAŞINMAZIN YOK VEYA HARAP OLMASI.....	402
A. Müstakil Yapılarda Taşınmazın (Arazinin) veya Meskenin Yok veya Harap Olması	402
B. Kat İrtifakı/Kat Mülkiyetine Konu Devre Mülklerde Arazinin veya Anayapı/Toplu Yapısının Yok veya Harap Olmasına Bağlı Sonuçlar	406
1. Kat Mülkiyetine/Kat İrtifakına Konu Bağımsız Bölümün İçinde Yer Aldığı Arazinin (Anagayrimenkul Parselinin) Yok Olması	406
a. Kat Mülkiyetine İlişkin Konu Bağımsız Bölümün İçinde Yer Aldığı Arazinin Yok Olması	407
aa. Klasik Kat Mülkiyetinde Arazinin Yok Olması	407
bb. Toplu Yapılarda Arazinin Yok Olması	409
b. Klasik ve Toplu Yapılarda Kat İrtifakına Konu Bağımsız Bölümün İçinde Yer Aldığı Arazinin Yok Olması.....	411
2. Kat Mülkiyetine/Kat İrtifakına Konu Meskenin Yok veya Harap Olmasının Devre Mülk Hakkına Etkileri.....	412
a. Kat Mülkiyetine Konu Meskenin Yok veya Harap Olması ...	412
aa. Klasik Kat Mülkiyetine Özgü Sonuçlar	412
bb. Toplu Yapılara Özgü Sonuçlar	416
b. Klasik ve Toplu Yapılarda Kat İrtifakına İlişkin Oluşumlarda Devre Mülke Konu Meskenin Yok veya Harap Olması.....	418
IV. DEVRE MÜLK HAKKININ TARAFLARIN İRADESİ İLE SONA ERMESİ.....	421
V. MESKEN NİTELİĞİNİN KAYBI VE TATİL AMAÇLI YARARLANMAYA ELVERİŞSİZLİK	423
A. Mesken Niteliğinin Kaybı	423
B. Devre Mülk Hakkının Sağladığı Yararın Kalmamasına İlişkin Sonuçlar	425
VI. ARAZİNİN KAMULAŞTIRILMASI VE DİĞER SEBEPLERLE DEVRE MÜLK HAKKININ SONA ERMESİ	428
VII. ÖZEL KANUNLAR GERĞİNCE DEVRE MÜLK HAKKININ SONA ERMESİ.....	432

7. BÖLÜM

PAYLI MÜLKİYET TEMELLİ YARARLANMA VE YÖNETİM
ANLAŞMALARINA DAYALI SİSTEMLER

§31. UYGULANMIŞ PAYLI MÜLKİYETE DAYALI SİSTEMLER	433
I. GENEL OLARAK ÜLKEMİZDE MEVCUT UYGULAMALARIN TARİHÇESİ	433
II. PAYLI MÜLKİYETE DAYALI MODELİN TERMİNOLOJİSİ	433
III. PAYLI MÜLKİYETE DAYALI MODELİN GENEL HÜKÜMLERE İLİŞKİN NİTELİĞİ VE ÖZELLİKLERİ	434
A. Temelde Paylı Mülkiyet Kurumunun Varlığı.....	434
B. Klasik Paylı Mülkiyet İlişkisinde Kullanma ve Yararlanmanın Aynı Anda Tüm Paydaşlara Bölünemez Nitelikte Ait Olmasına Dayalı Hukuki Engelin Varlığına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar	435
C. Paylı Mülkiyet Konusu Taşınmazda Yararlanma ve Yönetim Anlaşmalarının Geçerliliği ve Şerhine İlişkin Hüküm ve Sonuçlar....	436
1. Klasik Paylı Mülkiyet İlişkisinde TMK'mızın Kullanma ve Yararlanma Anlaşmalarına İlişkin Hükümlerinin İrdelenmesi.....	436
2. Paylı Mülkiyete Dayalı Olarak Devrelere Bağlı Yararlanma Statüsünün Yararlanma ve Yönetim Sözleşmeleriyle Oluşturulması ve Şerhine Dayalı Hüküm ve Sonuçlar	439
a. Devrelere Bağlı Yararlanma Hakkının Arazide Belirli Bir Ünite ve Zamana Bağlı Olarak Sözleşme Gereği Sağlanması	439
b. Yararlanma ve Yönetim Sözleşmelerinin Şerhinin Hayati Önemi.....	440
c. Paylı Mülkiyete Dayalı Kurulmuş Devreli Tatil Sisteminin Yönetiminin Yararlanma ve Yönetim Anlaşmasıyla Düzenlenmesine Tabi Sonuçlar	441
IV. PAYLI MÜLKİYETTE YARARLANMA SÖZLEŞMESİYLE DEVRELERE BAĞLI YARARLANMA KONUSUNDA MEVCUT TMK HÜKÜMLERİ UYARINCA GİDERİLEMEYECEK SORUNLAR	442
A. Önalm (Şuf'a) Hakkının Kanundan Doğan Kısıtlamaya Dayalı Varlığı.....	442
B. Paylaşma İsteminin Kanundan Doğan Kısıtlamaya Dayalı Varlığı	442
V. DEVRELİ TATİL SİSTEMİNİN PAYA BAĞLI YARARLANMA STATÜSÜYLE EDİNİLMESİNİN ENGELLENMİŞ OLMASI	443

EK-1	447
KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA DEVRE MÜLK HAKKI İLE İLGİLİ MADDELER EKLENMESİNE DAİR KANUN	
EK-2	449
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.	
EK-3	455
DEVRE MÜLK GEREKÇESİ	
EK-4	461
DEVRE TATİL SİSTEMLERİ	
EK-5	462
DEVRE MÜLK VE ANAGAYRİMENKUL BİRLİKTE YÖNETİMİ	
EK-6	463
DEVRE MÜLK DEĞİŞİM TABLOSU	
BİBLİYOGRAFYA	465