

Devre Mülk Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Gündelik hayatın yoğunluğu ve şehrin yorgunluğundan ötürü insanlar yılın münasip vakitlerinde tatil yapmak istemekte ve tatil yeri arayışına girmektedir. Her dönem bu arayış süreci ile uğraşmak istemeyen kimseler, tatil yapmak için ya 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ("KMK") ile düzenlenmiş olan "devre mülk sözleşmesi" ya da 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu ("TKHK") ile düzenlenen "devre tatil sözleşmesi" ilişkisi içerisinde bulunmaktadır. Uygulamada, devre mülk sözleşmesi ile devre tatil sözleşmesi birbirine sürekli karıştırılmakta, devre tatil hakkı içeren bir sözleşme devre mülk sözleşmesi olarak nitelendirilebilmektedir. Son dönemlerde devre mülklere ilişkin yoğun uyuşmazlıklar çıkmakta ve taraflar için devre mülk avukatı ihtiyacı doğmaktadır.

Devre mülk hakkını ve bu hakkın konu edildiği sözleşmeyi genel olarak incelemek gerekirse;

Devre mülk hakkı, KMK m.57'de: *"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."

şeklinde tanımlanmıştır. Tanımdan yola çıkarak devre mülk hakkının unsurları şöyle ifade edebiliriz:

DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI

Devre mülk hakkı, yapı veya bağımsız bölümdeki paydaş maliklere ait bir haktır. Bir kişinin gayrimenkulün devre mülk hakkına sahip olabilmesi için o gayrimenkulün paydaşı(ortak maliki) olması gerekir. Bu hak, mesken olarak kullanılmaya elverişli, ortak mülkiyete tabi müstakil binalar veya üzerinde kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmuş binaların mesken özelliğindeki bağımsız bölümlerinde kurulabilir.

Devre mülk hakkı, yılın belirli dönemlerine ayrılmalı ve bu dönemler içinde gayrimenkul ortak maliklerinden her birine en az 15 gün süre ile hakkın kullanımı tanınmalıdır. Ortak maliklere tanınan devreler arasında, onarım ve bakım için de ara süreler bırakılabilir.

Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak gayrimenkulün 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 hususlar devre mülk sözleşmesinde belirlenmelidir. Sözleşmede ortak malikler, bir yılı iki dönem (örneğin 01 Ocak-30 Haziran ve 01 Temmuz-31 Aralık) olarak belirleyebilir. Bu iki dönemde ortak malikler en az 15 gün (örneğin 1.dönem için 01 Ocak-15 Ocak, ikinci dönem için 01 Temmuz-15 Temmuz arasında) gayrimenkulü aralarından birinin kullanacağını belirleyebilir.

Ortaklarca kararlaştırılan bu hususlar devre mülk sözleşmesine yazılmalı ve sözleşme tüm ortak maliklerce imzalanmalıdır. Fakat ortak malikler arasında bu sözleşmenin imzalanmasıyla devre mülk hakkı kurulmuş olmayacaktır. Devre mülk hakkı sınırlı aynı hak olduğundan, kurulması için tapuda resmi senet düzenlenmesi gerekir. Böylelikle ortak maliklerce imzalanan devre mülk sözleşmesi de resmi senede eklenir ve tapuda beyanlar hanesinde yerini alır.

DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Devre mülk hakkı, devre mülk pay sahibine, devre mülke konu olan taşınmazdan, devre mülk sözleşmesinde belirlenmiş olan yılın belirli dönemlerinde faydalanma hakkı verir.

Sözleşmede aksi belirtilmedikçe ve diğer hak sahiplerinin haklarını kısıtlamadıkça devre mülk sahibi, devre mülk hakkı üzerinde intifa, kira, rehin ve ariyet tesis edebilir.

Devre mülk hakkı, bağlı olduğu paylı mülkiyet payı ile devir ve temlik edilebilir, hak sahibinin vefatı halinde ise mirasçılara geçer. Hak sahipleri, devre mülk hakkını, mülkiyet payından ayrı olarak devredemezler.

Devre mülk pay sahibinin yükümlülüğü de satıcıya sözleşmede belirtilen ücreti ödemektir.

UYGULANACAK HUKUK

Devre mülk sözleşmesinde tarafların konumu belirlemek hangi kanunun uygulanacağını belirleyebilmek açısından önemlidir. Örneğin, devre mülk sözleşmesi, gayrimenkulün pay sahipleri arasında yapacakları bir sözleşmeyle ve ardından tapuda resmi senet düzenlemesiyle kuruluyorsa bu durumda taraflar arasında çıkan uyuşmazlıkta KMK uygulanacaktır. Fakat devre mülk sözleşmesinin bir tarafında satıcı veya sağlayıcı diğer tarafında da tüketici var ve aradaki işlem tüketici işlemi ise bu durumda taraflar arasında çıkan uyuşmazlığa yerine göre KMK yerine göre de TKHK hükümleri uygulanacaktır.

Devre mülklere ilişkin uyuşmazlıklarda, alana hakim bir devre mülk avukatı tarafından hukuki destek sağlanması oldukça önemlidir.

Devre tatil sözleşmesi başlıklı yazımızda değindiğimiz hususların birçoğu, tüketici işlemi olan devre mülk sözleşmelerine de uygulanabilecektir.