

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DOKTORA SEMİNERİ

DEVRE MÜLK SÖZLEŞMELERİ VE YÖNETİMİ

F.Feza YILMAM MENDEŞ

Danışman: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**ANKARA
2012**

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR	i
ÇİZELGELER DİZİNİ	iv
1.GİRİŞ	1
2.DEVRE MÜLKÜN HUKUKİ NİTELİĞİ	3
2.1 Hak Kavramı	3
2.2 Devre Mülk Kavramı ve Hakkı	4
3. DEVRE MÜLK HAKKININ TARİHÇESİ ve DÜNYADAKİ BAZI UYGULAMA ÖRNEKLERİ.....	7
3.1 Amerika Birleşik Devletleri Uygulaması	8
3.1.1 Time Span Sistemi.....	8
3.1.2 Interval Ownership Sistemi.....	9
3.2 Fransa Uygulaması	9
3.3 İsviçre ve Almanya Uygulaması.....	10
4. DEVRE MÜLK SİSTEMİNİN TÜRKİYE UYGULAMASI.....	11
4.1 Cumhuriyet Öncesi Dönem	11
4.1.1 Gahı (bazen, ara sıra) nöbet usulü	11
4.1.2 Sapan değiştirme	11
4.1.3 Gezek usulü.....	11
4.2 Cumhuriyet Dönemi	12
4.3 Türkiye’de Devre Mülk Hakkının Hukuksal Dayanakları.....	12
4.4 Devre Mülk Hakkının Kurulması	13
4.4.1 Mesken nitelikli yapılarda kurulma koşulu.....	17
4.4.2 Paylı mülkiyet olma koşulu	17
4.4.3 Tapu Müdürlüğünde resmi senet düzenlenmesi koşulu.....	19
4.5 Devre Mülk Devresi ve Süresinin Tespiti	19
4.6 Devre Mülk Sözleşmesi.....	20
4.7 Devre Mülk Yönetimi	23
4.7.1 Ortakların anlaşması ile yönetim	25
4.7.2 Yönetici ile yönetim.....	27
4.8 Devre Mülk Sahibinin Yetkileri.....	28

4.9 Devre Mülk Sahibinin Yükümlülükleri	29
4.10 Devre mülk yöneticisinin görev, sorumluluk ve hakları	31
4.11 Devre Mülkün Sona Ermesi Yolları	32
4.12 Devre Mülkün Değerlemesi.....	33
4.12.1 Maliyet analizi	33
4.12.2 Pazar analiz yöntemi.....	34
4.12.3 Gelir analiz yöntemi.....	34
4.13 Devre Mülkte Pazarlama Faaliyetleri	34
5. ÖRNEK OLAY İNCELEMESİ.....	36
5.1 Ankara İli Kızılcahamam İlçesindeki Devre Mülk Uygulamaları	36
5.2 Tapu Kütüğüne Tescil İşlemleri	39
6. SONUÇ ve ÖNERİLER.....	44
KAYNAKLAR.....	47