



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-23294678-010.06-19477556

16.03.2026

Konu : Devre Mülk Hakkı

GENELGE
2026/1

- İlgi : a) 09.07.1985 tarihli ve 1476 sayılı Genelge.
b) 25.12.2013 tarihli ve 23294678-010-07/10565 sayılı Duyuru.

I- DEVRE MÜLK HAKKI

10.06.1985 tarihli ve 3227 sayılı Kanun ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na (Kanun) sekizinci bölüm olarak eklenen ve ilgili Kanun'un 57 ila 65'inci maddeleri arasında düzenlenen devre mülk hakkı; mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapının veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine, bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde müşterek mülkiyet payına bağlı olarak istifade edilmek üzere kurulan bir irtifak hakkıdır.

II- DEVRE MÜLK HAKKININ KURULMASI VE SONA ERMESİ

Devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasındaki dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönemi, bakım masrafları gibi hususları içeren ve bütün paydaşlarca imzalanan devre mülk sözleşmesi, devre mülk kurulmasına ilişkin taleple birlikte tapu müdürlüğüne ibraz edilir. Devre mülk hakkı resmi senetle kurulur. Düzenlenecek resmi senede tüm paydaşların imzaları alınır. İbraz edilen devre mülk sözleşmesi düzenlenen resmi senede eklenir ve sözleşmenin varlığı ayrıca resmi senette belirtilir. Devre mülk sözleşmesi noterler tarafından düzenlenebileceği gibi adi yazılı şekilde de yapılabilir.

Devre mülk hakkı müşterek maliklerin tamamı adına kurulmalıdır. Hissesi olduğu halde devre mülk hakkına bağlanmayan pay bırakılmamalıdır.

Kanun'da, devre mülkün mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapının veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine müşterek mülkiyet payına bağlı olarak kurulabileceği, devre mülke ilişkin hususların devre mülk sözleşmesi ile belirleneceği ve devre mülk sözleşmesinin resmi senede ekleneceği düzenlendiğinden tek malike ait taşınmazda devre mülk hakkı kurulması mümkün değildir.

Devre mülk hakkı kurulurken devre mülk hakkı kurulacak taşınmaz üzerindeki aynı ve şahsi hak sahipleri ile kısıtlayıcı ve yasaklayıcı şerh ve beyan lehtarlarının muvafakati aranır.

a- Devre Mülk Hakkı Kurulacak Taşınmazlar

Kanun'un 58'inci maddesi gereğince, devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş bağımsız bölümlerde yahut mesken olarak kullanılmaya elverişli müstakil yapılarda (bir villa, tek katlı ev vb.) kurulabilir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 942A164F-B87E-4449-9E62-E432722BED95

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Etlik Hizmet Binası Ayvalı Mahallesi Afra Cad.No:1/A Keçiören / ANKARA

Tel: 0312 551 47 27

İnternet Adresi: www.tkgm.gov.trE-Posta Adresi: tapudairesi@tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Mevzuat Araştırma
Birimi





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Bir yapının birden çok mesken nitelikli bölümü varsa veya aynı parsel içinde birden fazla mesken nitelikli yapı mevcutsa, bu meskenlerde devre mülk hakkı kurulabilmesi için taşınmazın kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmesi zorunludur.

Kat irtifaklı veya kat mülkiyetli bağımsız bölümlerin bazıları üzerinde devre mülk hakkı kurulması, yönetim planında aksi kararlaştırılmamışsa, diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatına bağlı değildir. Bu nedenle devre mülk hakkı kurulup kurulamayacağı veya kurulabilmesi için kat maliklerinin hangi oranda muvafakatının gerektiği hususunda öncelikle yönetim planının incelenmesi ve buna göre işlem yapılması gerekmektedir.

01.06.2019 tarihli ve 30791 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'in 13'üncü maddesinin sekizinci ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Uygulanmasına Dair Tebliğ'in 26'ncı maddesinin dördüncü fıkralarında konaklama hizmeti verilen tesislerin tek bir bağımsız bölüm olarak değerlendirileceği, bu tesislerin konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemeyeceği düzenlendiğinden ve Kanun gereğince de devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli yapılarda kurulabildiğinden, devre mülk hakkı kurulacak taşınmazın belgesinden veya kaydından turizm amaçlı veya konaklama hizmeti verilen tesis olduğunun anlaşılması halinde bu tesislerde devre mülk hakkı kurulamaz. Yapının turizm amaçlı veya konaklama hizmeti verilen tesis olup olmadığı konusunda tereddüde düşülmesi halinde kültür ve turizm il müdürlüğünden soru konusu edilerek işlemlere yön verilmesi gerekir.

b- Devre Mülk Hakkının Kurulmasında Devre ve Sürelerin Belirlenmesi

Kanun'un 58'inci maddesi gereğince aksi resmi senette kararlaştırılmadıkça devre mülk hakkının bağlı olduğu mülkiyet payları, devrelerin sayısı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir. Aksi kararlaştırılması mümkün olduğundan paydaşların mülkiyet payları eşit olduğu halde, devre süreleri farklı olarak da belirlenebilir. Bununla birlikte paydaşların paylarının farklı olduğu durumlarda paydaşlar devre sürelerini eşit olarak da belirleyebilir. Mülkiyet payıyla, devrelerin sayı ve süreleri farklı olarak hakkın kurulmasının talep edilmesi halinde bu hususun sözleşmede kararlaştırılmış olması zorunludur. Devre mülke konu mülkiyet payları, devrelerin sayı ve sürelerinin mutlaka resmi senette de belirtilmesi gerekir.

Devre mülk hakkı, devrelerin başlangıç tarihi de esas alınarak, bir yılın belirli zaman dilimlerine bölünmesi suretiyle kurulur. Devre mülk hakkı kullanımının yılın belirli dönemlerine ayrılması, büyük onarım için ayrılacak süre dahil olmak üzere devre toplamalarının bir yılı aşmaması ve devre gün sayısının 7 günden daha az süreli olmaması gerekir.

c- Devre Mülk Hakkının Sona Ermesi

Devre mülk hakkı tüm paydaşların talebi ile sona erdirilebilir.

Devre mülk hakkı;

-Bağımsız bölüm üzerinde kurulmuşsa kat irtifakı/kat mülkiyetinin sona ermesi halinde, kat irtifakı/kat mülkiyetine tabi olmayan yapılarda yapının tamamen harap olması veya arsası ile birlikte yok olması halinde,

-Hakkın kurulduğu yapı veya bağımsız bölümün mesken niteliğini kaybetmesi veya kamulaştırılması halinde,
kendiliğinden sona erer.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 942A164F-B87E-4449-9E62-E432722BED95

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Etlik Hizmet Binası Ayvalı Mahallesi Afra Cad.No:1/A Keçiören / ANKARA

Tel: 0312 551 47 27

İnternet Adresi: www.tkgm.gov.trE-Posta Adresi: tapudairesi@tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Mevzuat Araştırma
Birimi





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Devre mülk hakkı bulunan taşınmazda tüm payların tek kişide toplanması durumunda devre mülk hakkı kendiliğinden sona ermez.

III-DEVRE MÜLK HAKKININ TESCİLİ, TERKİNİ VE SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ

a- Devre Mülk Hakkının Tescili

Devre mülk hakkı kurulacak taşınmazın;

- Beyanlar sütununa;

1) "Bu mesken üzerine devre mülk hakkı kurulmuştur. ...tarih...yevmiye",

2) "...tarihli devre mülk sözleşmesi vardır...tarih...yevmiye",

şeklinde belirtme yapılır ve bu husus düzenlenen tapu senedinde de gösterilir.

- İrtifak hakları sütununa devre mülk sözleşmesinde belirlenen her dönem ayrı ayrı tescil edilir.

b- Devre Mülk Hakkının Terkini ve Sözleşme Değişikliği

Devre mülk hakkının tüm paydaşların talebi ile sona erdirilmesi halinde ayni ve şahsi hak sahipleri ile kısıtlayıcı ve yasaklayıcı şerh ve beyan lehtarlarının muvafakati aranır.

Devre mülk hakkı, kat irtifakı/kat mülkiyetine tabi olmayan yapılarda yapının tamamen harap olması veya arsası ile birlikte yok olması halinde ise paydaşlardan biri tarafından ilgili idaresinden alınmış yapının yıkıldığını belgeleyen yazı ile birlikte terkin edilir.

Devre mülk hakkı, hakkın kurulduğu yapı veya bağımsız bölümün mesken niteliğini kaybetmesi veya kamulaştırılması halinde resen terkin edilir.

Devre mülk hakkının sona ermesi halinde devre mülk hakkının irtifak hakları sütunundan terkin ile birlikte devre mülke ilişkin beyanlar da terkin edilir. Devre mülk üzerindeki ayni ve şahsi haklar ile kısıtlayıcı ve yasaklayıcı şerh ve beyanlar devre mülkün bağlı olduğu müşterek mülkiyet payı üzerinde varlığını sürdürmeye devam eder.

Devrelerin sayı ve sürelerinin değiştirilmesi ancak devre mülk hakkının terkin edilerek yeniden kurulması ile mümkündür. Bu durumda devre mülk üzerindeki ayni ve şahsi hak sahipleri ile kısıtlayıcı ve yasaklayıcı şerh ve beyan lehtarlarının muvafakati aranır. Bunların dışındaki hususlarda devre mülk sözleşmesinde yapılacak değişikliğin tapu sicilinde belirtilmesi; sözleşme taraflarının tamamının veya sözleşme değişikliğindeki imzaların noterlikçe onaylanması koşuluyla sözleşme taraflarından birinin talebiyle mümkündür.

IV-DEVRE MÜLK HAKKI SAHİPLERİNİN TASARRUF HAKLARI

Devre mülk hakkı kurulacak kat irtifakı veya kat mülkiyetine çevrilmiş mesken nitelikli bağımsız bölümler ile müstakil yapılar, müşterek mülkiyet payına bağlı olarak her türlü devir ve temlike konu edilebileceği gibi mirasçılara da intikal eder.

Devre mülk hakkı kurulmuş meskenler üzerinde mülkiyet payına bağlı olarak bu hakla bağdaşan her türlü ayni veya şahsi hak tesisi mümkündür. Sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanılmasını başkalarına bırakabilir. Bu nedenle intifa ve oturma hakkı tesisi ile kira şerhinin verilmesi istemleri karşılanmadan önce, devre mülk sözleşmesinde hakkın kullanımının başkasına devredilemeyeceğine dair bir hüküm bulunup bulunmadığına bakılması ve buna göre işlem yapılması gerekir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 942A164F-B87E-4449-9E62-E432722BED95

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Etlik Hizmet Binası Ayvalı Mahallesi Afra Cad.No:1/A Keçiören / ANKARA

Tel: 0312 551 47 27

İnternet Adresi: www.tkgm.gov.trE-Posta Adresi: tapudairesi@tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Mevzuat Araştırma
Birimi





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümün ortak malikleri, aksi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa, ortaklığın giderilmesini isteyemezler.

Devre mülk ve bağlı olduğu müşterek mülkiyet payı üzerinde herhangi bir irtifak hakkı kurulması durumunda söz konusu irtifak hakkı, devre mülk dönemi ile bağlantı kurularak irtifak hakları sütununa tescil edilir.

Devre mülk hakkına bağlı olan mülkiyet payının ve döneminin devredilmesi halinde, düzenlenen resmi senette devre konu olan mülkiyet payı ve paya bağlı olan devre mülk dönemi bağlantı kurularak belirtilir. Devre konu dönem irtifak hakları sütunundan terkin edilerek yeni malik lehine devre mülk hakkı olarak tescil edilir. Devre konu olan mülkiyet payına ilişkin tescil işlemleri de aynı yevmiye ile yapılır.

Devre mülke konu pay üzerinde ipotek tesisi mümkündür. Pay ve paya bağlı devreler bir bütün olarak ipotek edilebilir. Ancak bir paydaşa birden fazla devre bağlanmış ise her bir devre mülk dönemi ayrı ayrı ipotek edilemez.

V-MALİ YÖNÜ

Devre mülk hakkının mülkiyet payına bağlı olarak malikler lehine kurulması nedeniyle herhangi bir bedel ödenmesi söz konusu olmadığından, mülkiyet devri yapılmaksızın sadece devre mülk hakkı kurulması söz konusu ise tapu harcı alınmaması,

Devre mülk hakkının devrinde veya devre mülk hakkının mülkiyetin devri ile birlikte kurulması halinde devir için 492 sayılı Harçlar Kanunu'na ekli (4) sayılı tarifenin 20/a pozisyonu gereğince tapu harcı alınması,

Yapılacak işlemler nedeniyle 6083 sayılı Kanun'a ekli (I) tarife cetveli gereğince döner sermaye ücreti tahsil edilmesi,
gerekmektedir.

İlgi (a) Genelge ve İlgi (b) Duyuru yürürlükten kaldırılmıştır.

İş bu Genelge gereğince işlemlere yön verilmesi ve Bölge Müdürlüğünüze bağlı tapu müdürlüklerine duyurulması hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Hakan GEDİKLİ
Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına
Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Merkez Birimlere (BİLGİ TEKNOLOJİLERİ
DAİRESİ BAŞKANLIĞI Hariç)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 942A164F-B87E-4449-9E62-E432722BED95

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Etilik Hizmet Binası Ayvalı Mahallesi Afra Cad.No:1/A Keçiören / ANKARA

Tel: 0312 551 47 27

İnternet Adresi: www.tkgm.gov.trE-Posta Adresi: tapudairesi@tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Mevzuat Araştırma
Birimi

