

21 AĞUSTOS 1957, ÖĞLEDEN SONRA

TOPLANTIYA KATILANLAR

Mes'ut AKAN, Sahir AKEV, Sami AKINCI, Aytekin ATAAY, Aydın AYBAY, Semahat ÇAĞIL, Ümit DOĞANAY, Halit Kemal ELBİR, Nihal ERDENER, Feyzi N. FEYZİOĞLU, Ahmet Refik GORBON, Kemal Tahir GÜRSOY, Salamon KANİTİ, Necip KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Muin KÜLEY, Kemal OĞUZMAN, Senai OLGAÇ, İlhan POSTACIOĞLU, Vedat SEVİĞ, Hasan Halis SUNGUR. İsmet SUNGURBEY, Server TANİLLİ, Ferih B. TONGSİR, Vahdettin TUĞSAT, Kenan TUNÇOMAĞ.

Ö n ü ç ü n c ü R a p o r

KAT MÜLKİYETİ

Asistan Dr. M. Kemal OĞUZMAN

Eski hukukumuzda yer alan fakat Medenî Kanunumuzun cevaz vermediği kat mülkiyeti, hem memleketimizde hem İsviçre'de yeniden tanzimine ihtiyaç duyulan ve bu hususta her iki memlekette birbirine benzer teşebbüslere yol açan bir müessese olarak, İsviçre Medenî Kanununun Türkiye tarafından iktibası ile alâkalı meselelerin en orijinallerinden birini teşkil etmektedir.

Evvelâ kat mülkiyeti meselesinin her iki memleketteki durumunu t̄abarüz ettirdikten sonra, bu meselenin en iyi hal şeklinin ne olacağı sualine cevap vermeğe çalışacağız.

I — Kat mülkiyeti meselesinin Türkiye'de ve İsviçre'de hali hazır durumu.

1 — Türkiye'deki durum :

Medenî Kanunun kabulünden önce, Mecelle hükümlerine göre bir binanın kat kat taksimi ve her bir katın ayrı bir mülkiyete mevzu teşkil etmesi mümkündü, Mecellenin 1150. maddesi bu tarz bir taksim imkânını nizamlamış bulunuyordu. Binnetice Medenî Kanun yürürlüğe girdiği tarihte bu şekilde tesis edilmiş kat mülkiyetleri mevcuttu.

Halbuki, 4 Ekim 1926 tarihinde yürürlüğe giren Türk Kanunu Medenisinin 619. maddesinde yer alan «bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütün mütemmim cüzülerine de malik olur» prensibi ve bunun bir neticesi olarak da gayrimenkuller için 644. maddesinin «Bir arza malik olmak onu kullanmakta faideli derecede altına ve üstüne malik olmağı tazammun eder. Kanunî takyitler müstesna olmak üzere bu mülkiyet, yapılan ve dikilen şeyleri ve kaynakları dahi şamil olur» kaidesi bir mülkiyet olarak kat mülkiyetine imkân vermemektedir. Diğer taraftan 652. mad-

denin 2. fıkrasında yer alan «Bir evin muhtelif katları üst hakkı teşkiline mevzu olamaz» hükmü de kat mülkiyetinin üst hakkı şeklinde tesisine dahi cevaz bulunmadığını belirtmektedir. Kanunu Medenînin Sureti Mer'iyet ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanununun 39. maddesi de, artık tesisleri kabil olmayan aynî haklar meyanında başlıca misal olarak «Bir evin bir katının mülkiyeti» ni göstermek suretiyle bundan böyle kat mülkiyeti tesisinin mümkün olmadığını teyit etmektedir. Sadece evvelki hukuk zamanında tesis edilmiş kat mülkiyetleri mahfuz tutulmuştur (Tat. K. 18, 39).

Buna mukabil, bilhassa ikinci dünya harbinden sonra, bir çok memleketlerde olduğu gibi yurdumuzda da, büyük şehirlerde bir mesken sıkıntısı başlamış, günden güne artarak halli gerekli bir içtimaî mesele haline almıştır. Böylece, meselenin hallinde bir çare olacağı düşünülen kat mülkiyetinin yeniden kabulü hususunda bir cereyan başlamıştır (1). Mevzuu 1945-1946 ders yılında doktora ihtisas kuru olarak inceleyen İstanbul Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk ve Toprak Hukuku Ord. Profesörü muhterem hocam merhum Ebül'ulâ Mardin 1948 yılında «Kat Mülkiyeti» adı altında neşredilen bu kurlarında, ihtiyacın Medenî Kanun tadil edilmeksizin de tatmin edilebileceğini belirtmiş ve bu hususta, arsaya ve binaya müştereken malik olacak hissedarların, şayi hisselerine katlarda münhasır istifade selâhiyeti veren birer irtifak hakkı bağlanmasını tavsiye etmiştir (2).

Kat mülkiyeti meselesini tetkik etmek üzere hükümetçe teşkil edilen bir komisyonda aynı neticeye varmış ve ayrıca, henüz inşaata başlamadan alâkadarların birbirlerine yapacakları irtifak hakkı tesisleri vaadlerine ait senetleri tanzime Noterlerin salâhiyetli kılınmalarını tavsiye etmiştir (3). Bu tavsiyeye uyularak 1948 yılında Adalet Bakanlığınca hazırlanan ve Noter Kanununun 44. maddesinin tadili ile Noterlere «aynî hak tesisleri vaadleri» ne müteallik resmî senetleri tanzim salâhiyeti veril-

(1) Bak. Gönensay, Kat ve daire mülkiyeti (İst. Huk. Fak. Mec. Cilt X, 1944, sah. 534 vd.); Uman, Meskenlerde kat mülkiyeti (İdare Dergisi, 1944, sayı 171, sah 92 vd.); Veldet (Velidedeoğlu) Apartman ve evlerde kat mülkiyeti (Cumhuriyet, Gazetesi 27 Kasım 1945); Uman, Kat Mülkiyeti (Ad. Der, 1946, sah. 39 vd.).

(2) Mardin, Kat Mülkiyeti, İstanbul 1948, sah. 40 vd.

(3) Nazım Poroy, Osman Nuri, Fikret Arık ve Suat Bertan'dan müteşekkil komisyonun raporu için, bak. Mardin a.g.e., sah. 147-151. Bu rapora komisyon üyelerinden Prof. Dr. Arık ve Dr. Bertan tarafından 1947 yılında Adalet Bakanlığına sunulan raporun esas teşkil ettiği anlaşılıyor. Bertan-Arık, bu raporlarını Ad. Der. 1949, sah. 314 vd. «Kat Mülkiyeti» adı altında neşretmişlerdir.

mesi hakkındaki bir kanun tasarısı (4) Büyük Millet Meclisindeki müzakeresi esnasında, kat mülkiyeti kabul edilecek ve tapuya mülkiyet olarak tescil edilecek zehabının hâkim olması dolayısıyla red edilmiştir (5).

Tabiatıyla tasarının reddi, sadece aynı hak tesisi vaadlerine müteallik senetleri noterlerin yapabilmesi imkânının tanınmasına mâni olmuş fakat kat mülkiyeti ihtiyacını karşılamak üzere müşterek mülkiyet ve irtifaklardan istifade imkânı hususunda müsbet veya menfî bir netice istihracına mesnet olacak bir durum arz etmemiştir (6).

Bu tarihten sonra da mesele bazı hukukî makalelere mevzu teşkil etmiş (7), diğer taraftan gazeteler de zaman zaman kat mülkiyeti mevzuunda hükümetçe bir kanun tasarısı hazırlanmakta olduğu haberini vermişlerdir. Bu arada Cumhurbaşkanı da 1951 senesinde Büyük Millet Meclisini açış nutuklarında, kat mülkiyeti mevzuunun dikkatle ele alınması lâzım geldiğine işaret etmişlerdir (8).

Nihayet kat mülkiyeti ihtiyacının müşterek mülkiyet-irtifak hakkı kombinezonu ile karşılanabileceği fikrinden hareket ve Tapu Kanununun 26. maddesinin tadilini istihdaf eden bir kanun tasarısı 6. I. 1954 tarihinde kabul edilerek 6217 sayılı kanun ortaya çıkmıştır. Yapılan bu tadilâttan sonra Tapu Kanununun 26. maddesinin 1. fıkrası:

«Mülkiyete, mülkiyetin gayri aynı haklara ve müşterek bir arzın hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakilen istimale elverişli bir bölümünden münhasıran istifadesini temin gayesiyle Medenî Kanunun 753 ncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmî senetler Tapu Sicil muhafızları veya memurları tarafından yapılır» şeklini almış ve maddeye ilâve edilen 4. ve 6. fıkralara da irtifak tesisi vaadinin şerhi ile ilgili hükümler konmuştur (9).

(4) Bak. T. B. M. M. Tutanak Dergisi, cilt 12, dönem VIII, toplantı 2, Ankara 1948, s. sayısı 182.

(5) Tafsilât için, bak. Oğuzman, Kat Mülkiyeti ve Kanuna karşı hile (İst. Bar. Der. 1951, sah. 405-406) ve a. g. Tutanak Dergisi sah. 556 vd.

(6) Bak. Oğuzman, a.g. m., sah. 406.

(7) Ezcümle Oğuzman, a. g. m.; Çağa, Kat mülkiyeti ihtiyacını tatmin edebilecek hukukî tedbirler (Ad. Der. 1952, sah. 587 vd.); Gözübüyük, Yeni Kat Mülkiyeti sistemleri hakkında mukayeseli inceleme (Ad. Der. 1952, sah. 1055 - 1079).

(8) RG. 2.11.1951, sayı 7946.

(9) Bu kanunun tahlili için, bak. Oğuzman, 6217 sayılı kanunla kat mülkiyeti kabul edilmiş midir? (İst. Bar. Der. 1954, sah. 17).

İşte 6217 sayılı kanuna da mevzu teşkil eden müşterek mülkiyet ve irtifak haklarının mezc edilmesi imkânı ile, Doçent Dr. Tahir Çağa'nın bir konferansında (10) müdafaa ettiği, müşterek mülkiyette istifade tarzının aynı tesirli bir mukavele ile tanzimine dayanan diğer bir imkân halen Türkiye'de kat mülkiyet ihtiyacını karşılamak üzere ileri sürülen ve başvurulmakta olan başlıca yollardır.

2 — İsviçre'deki durum:

İsviçre'de 1912 de Medenî Kanun yürürlüğe girdiği zaman, kat mülkiyeti hemen hemen bütün kantonlarda az veya çok yaygın bir şekilde mevcut bulunuyordu.

Buna rağmen İsviçre kanun vazı Medenî Kanununda kat mülkiyetine cevaz vermemiş (CCS. m. 642, 667, 675/2) sadece mevcut olanları müktesep hak olarak mahfuz tutmuştur. (Tit. Fin. m. 17, 45).

Kanun vazınının bu hareket tarzı, bir taraftan ihtilâf kaynağı ve mazinin çekilmez bir mirası addedilen kat mülkiyeti müessesenin, yeni devrin ekonomisinde tutunamayacağı kanaati, diğer taraftan da mütemmim cüzülerin asla tabi kılınmış olması (CCS. m. 642, 667) dolayısıyla sicile gayrimenkul mülkiyetinin mevzuu olarak sadece arazinin (CCS. m. 665) kaydedilmesi esasına (CCS. m. 943) göre tanzim edilmiş tapu sicil sisteminde, arazinin mütemmim cüzü olan bina katlarının (CCS. m. 667) müstakil bir mülkiyet mevzuu olarak kaydının mümkün olmaması ile izah edilmektedir (11).

Fakat kanun vazına bu düşüncelerin hâkim olmasında, Alman Medenî Kanununda kat mülkiyetine cevaz verilmemiş olmasının icra ettiği tesire ayrıca işaret edilmektedir (12).

Maamafih yeni kat mülkiyetleri tesisine imkân vermeyen İsviçre kanun vazı, Alman kanun vazı gibi, mevcut kat mülkiyetlerini birer müktesep hak olarak mahfuz tutmuş (Tit. Fin. m. 17, 45) ve üçüncü şahıslara dermeyeran edilebilmelerini sağlamak için bunların tapu sicilinde beyanlar sütununa kaydedilmeleri imkânını kabul etmiştir (Tit. Fin. m. 45). Tapu Sicil Nizamnamesinin 114. maddesinde de, sözü geçen kayıt imkânı dışında, ayrıca, bu hakların tapu sicili hükümlerine uygun bir şekilde

(10) Bak. Not 7.

(11) Sözü geçen sebeplerin toplu olarak münakaşası için, bak. Sattiva, Recherches sur la propriété par étages. Thèse, Lausanne 1954, sah. 48-55. Flattet, La propriété par étages, Basel 1956, sh. 649-653; Oğuzman, Kat mülkiyeti ve kanuna karşı hile (İst. Bar. Der. 1951, sayı 7, sah. 389-393).

(12) Flattet, La propriété par étages et le droit Suisse, le Locle 1952, sah. 5; Sattiva, a.g.e., sah. 55.

tescilini Kanton Tatbikat Kanunlarının emredebileceği veya alâkadarların böyle bir tescil hususunda anlayabilecekleri belirtilmiştir. Bu hususta misal olmak üzere de hak sahiplerinden biri için arsa üzerinde mülkiyet, diğerleri için de Medenî Kanunun 781. maddesinin tanzim ettiği kabili devir şahsî 'irtifak' olarak tescil imkânına işaret olunmuştur.

Fakat bu misâlin doktrinde (13) belirtilen mahzurları dolayısıyla, tatbikatta (14), eski kat mülkiyetlerinin tapu sicil hükümlerine uygun bir tarzda tescili için müşterek mülkiyetten hareket edilerek, gayrimenkulün hissedarı durumuna geçecek olan eski kat maliklerinden her birine, evvelce maliki olduğu katın münhasır istifadesini temin edecek bir irtifak hakkı tanınması yoluna başvurulmuştur.

Yeni kat mülkiyeti ihtiyacının karşılanması meselesine gelince: Prof. Haab'ın, kat mülkiyetinin yerini tutacak hal tarzlarından, sadece eski kat mülkiyetlerinin yeni tapu sicili hükümlerine uygun bir şekilde tescilleri için değil, yeni şibih kat mülkiyetleri tesisi için de istifade edilebileceği yolundaki mütalâası (15) dışında, uzun müddet üstünde durulmamış olan bu problem, ikinci dünya harbinden sonra İsviçre'de de kendini hissettiren mesken buhranı karşısında münakaşa konusu olmaya başlamış ve bugün İsviçre Hukukunun ilk plânda yer alan meselelerinden biri durumuna gelmiştir. 1946 yılında M. Flattet'nin kat mülkiyetinin yeniden kabulü konusunda bir gazetede yazdığı makaleden (16) «Société Suisse des Juristes» in 1956 yılı kongresinde meselenin etraflıca incelenmesine kadar geçen son on yıl içinde mevzuun aldığı seyri şu şekilde hü-lâsa etmek mümkündür:

Yeni kat mülkiyeti problemine müteallik sözü geçen makalesinden bir sene sonra yazdığı diğer bir makalede M. Flattet (17), kat mülkiyetine nümasil ekonomik neticeleri sağlayacak İsviçre için yeni bir imkânı, Anonim Şirketlerden istifade fikrini ortaya atmıştır (18). Aynı sene

(13) Leemann, Das Stockwerkseigentum, insbesondere seine Überleitung in das neue Recht (S. J. Z. cilt 10, 15 Mayıs 1914, sah. 354); Gonvers-Sallaz, Le Registre Foncier Suisse, Lausanne 1938, sah. 269-270.

(14) Bak. Gonvers-Sallaz, a.g.e., sah. 271.

(15) Haab, Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, I. Band, Das Sachenrecht, 2. Auflage madde 675, N. 15.

(16) Flattet, La copropriété des immeubles divisés par appartements (Journal de Genève 3 Aralık 1946).

(17) Flattet, L'élargissement du marché des ventes immobilières (Journal de Genève 17 ve 18 Ocak 1948).

(18) Bu Şirketlerden Amerika Birleşik Devletlerinde de istifa de edilmekte olduğu hakkında bak. Flattet Les sociétés immobilières d'actionnaires-locataires (J. d. t. 1949, I. sah. 613).

Lozan'da bir Aksiyoner-Kiracı Anonim Şirketi kurma teşebbüsü vuku bulmuş fakat tahakkuk edememiştir. Maamafih sistemin aksiyon noktalarının bertarafı üzerine Cenevre'de yapılan teşebbüsler muvaffak olmuştur (19).

Aksiyoner-Kiracı Şirketleri (Les sociétés d'actionnaires-Locataires) olarak tavsif edilen bu şirketler, esas itibariyle satın alacağı veya inşa edeceği binanın daire veya katlarını aksiyonelerine kiralamak gayesiyle kurulmuş anonim şirketlerdir. Aksiyonlar (hisse senetleri) binanın daire veya katlarının kıymetleri nisbeti esas alınarak guruplara ayrılmıştır. Binaenaleyh daire veya kat adedi kadar aksiyon gurubu vardır. Her aksiyon gurubu bir sertifikaya bağlıdır ve sertifikaya bağlı aksiyonlar birbirinden ayrılmaz. Böyle bir aksiyon gurubuna sahip olan aksiyoner, sertifikasına tahsis edilmiş olan daire veya katta kira ile oturma hakkına sahiptir. Böylece, sistemin taraftarlarına göre, aksiyoneler katmaliklerinin ekonomik durumuna benzer bir durum elde etmiş olurlar. Buna mukabil, kat mülkiyeti ihtiyacının tanzimi lüzumuna kani olan fakat bu şirket sistemi ile tatmin olmıyanlar aynı haklardan istifade yolunu aramayı tercih etmişlerdir. M. Cottier ve diğer 16 millet vekili tarafından imzalanmış ve 30 mart 1951 de Millî Meclise tevdi edilen bir teklifte kat mülkiyetine yeniden yer vermek üzere Medenî Kanununun ve Tapu Sicili Nizamnamesinin tadili istenmiştir. Buna mukabil Federal Adalet ve Polis Bakanlığı'nın kat mülkiyeti ihtiyacının karşılanması için Medenî Kanununun tadiline lüzum bulunmadığı aynı ekonomik neticenin başka yollarla ve bilhassa müşterek mülkiyet - şahsî irtifak sistemi ile elde edilebileceği ve Bakanlığın bu sistem hususunda Kanton Tapu Murakabe Makamlarının nazarı dikkatini çekmeğe hazır olduğu yolundaki izahatı üzerine, 21 eylül 1951 de Millî Mecliste bu mütalâa ittifakla kabul edilmiştir. Bir müddet sonra Federal Adalet ve Polis Bakanlığı Kanton Tapu Murakabe Makamlarına yolladığı bir tamimle, yeni kat mülkiyeti ihtiyacını karşılamak üzere eski kat mülkiyetlerinin Tapu sicili hükümlerine uygun bir şekilde tescili için başvurulan müşterek mülkiyet-irtifak sisteminden istifade edilebileceği hususunda Millî Mecliste alınan kararı bildirmiştir (20).

Böylece kat mülkiyeti ihtiyacını karşılamak üzere biri Şirketler Hukukunun diğeri Eşya Hukukunun mevcut hükümlerine dayanan iki sistem ortaya çıkmış oluyordu.

Bundan sonra her iki sistem de doktrinde münakaşa konusu olmakta

(19) Bak. Flattet Not 11 de a.g.e., sah. 699 vd.

(20) Bak. Sattiva, a.g.e., sah. 63 vd.

devam etmiş ve mesele günden güne ehemmiyet kazanmıştır. Kat mülkiyeti meselesinin arzettiği önemi nazara alan Société Suisse des Juristes-1956 yılı kongresinde tetkik edilecek iki mevzudan birini kat mülkiyetine tahsis etmiş ve Fransızca raporu hazırlamak üzere Lozan Üniversitesi profesörlerinden Guy Flattet'yi ve Almanca raporu hazırlamak üzere de Bâle Üniversitesi Doçentlerinden Dr. Hans - Peter Friedrich'i vâzifelendirmiştir.

Her iki raportör mufassal birer rapor hazırlamışlar (21) ve 8 - 10 Eylül arasında Valais Kantonunun Crans sur Sierre kasabasında toplanan kongre 10 Eylül pazartesi günkü içtimasını kat mülkiyeti meselesinin müzakeresine tahsis etmiştir. Bizzat takip etmek imkânını bulduğumuz kongrenin bu celsesinde cereyan eden müzakereler sonunda, kat mülkiyeti ihtiyacının karşılanması meselesinin yeni kanunî hükümlerle halli lüzumu karar altına alınmıştır. Halen bu hususta bir kanun projesi üzerinde çalışılmaktadır.

II. Kat Mülkiyeti Meselenin «de lege ferenda» hal tarzı ne olmalıdır?

Kat mülkiyeti ihtiyacını karşılamak üzere bugün memleketimizde baş vurulmakta olan çarelerin hiç birisi tatminkâr olamamaktadır.

Filhakika gerek müşterek mülkiyet-irtifak sisteminde, gerekse müşterek mülkiyette istifade tarzının bir mukavele ile tanzimi sisteminde, izalei şüyu imkânı devamlı şekilde bertaraf edilemediği gibi, müşterek mülkün hissedarları durumundâ bulunan sözde kat malikleri arasındaki münasebeti tanzim bakımından da Medenî Kanun hükümleri kifayetsiz bulunmaktadır. Bundan başka müşterek mülkiyette istifade tarzını nizamlayan mukavelenin tapu siciline tescili fikri de kanunî bir mesnetten mahrum bulunmaktadır (22).

Kanaatimizce, memleketimizde de kat mülkiyeti ihtiyacının iyi bir şekilde karşılanması, ancak yeni bir kanun yapılması ile mümkün olacaktır. Bu hususta Fransa'nın, İtalya'nın ve Almanya'nın tecrübelerinden istifade edilebilir.

1938 tarihli bir kanunla (23) kat mülkiyetini nizamlamış olan Fran-

(21) Flattet, Not 11 de a. g. e., Friedrich, Die Wiedereinführung des Stockwerkseigentums in der Schweiz, Basel 1956.

(22) Tafsîlât için, Bak. Oğuzman, Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti Meselesi, daktilo edilmiş doçentlik tezi, İst. 1957. sah. 30-93, sah. 106-113.

(23) Loi du 28 Juin 1938 Tendante à régler le statut de la Copropriété des immeubles divisés par appartements.

sa'nın büyük şehirlerinde ve bilhassa Paris'te çok geniş bir halk kütlesi kat mülkiyetinden istifade etmekte ve müessesese büyük bir tatbika mazhar olmaktadır.

1942 tarihli yeni İtalyan Medenî Kanunu da kat mülkiyetini etraflı bir şekilde tanzim etmiş olup (24), bu tarz mülkiyet bugün İtalya'nın ekonomik ve sosyal hayatında mühim bir yer işgal etmektedir. Almanya'da ise 1900 tarihli Alman Medenî Kanunu kat mülkiyetini men etmiş iken, bilhassa ikinci dünya harbinde harap olan şehirlerin yeniden inşasında ve mesken buhranının giderilmesinde kat mülkiyetinin tesirli bir çare teşkil edeceği fikrinin hâkim olması üzerine Batı Almanya'da 1951 tarihli bir kanunla (25) kat mülkiyeti nizamlanmış bulunmaktadır.

İşte bu memleketlerin tecrübelerinden istifade edilerek ve hukuk sistemimizin hususiyetleri de gözönünde tutularak, memleketimizde de kat mülkiyeti ihtiyacını karşılayacak kaideler konursa iyi bir hal tarzına varılabilir.

Sözü geçen kanunlara hâkim olan esasları üç noktada toplamak kabildir.

1 — Bir binada kat maliki olmak isteyenlerin, gayrimenkulün heyeti umumiyesine müştereken malik olmaları ve her birine, bir kat, daire veya diğer bir bölümde, kat mülkiyeti, daire mülkiyeti veya bölüm mülkiyeti diye adlandırılan bir münhasır istifade hakkı tanınması

2 — Gayrimenkulün hissedarları durumunda olan kat maliklerinin münasebetlerinin bir kısmı emredici olmakla beraber, ekserisi yedek hukuk kaidesi olan hükümlerle teferruatlı bir şekilde nizamlanması,

3 — Kat maliklerinin, kendi aralarındaki münasebeti binanın hususiyetine göre tanzim etmek üzere yapacakları mukavelelere bir aynî tesir sağlanması.

Kanaatimizce memleketimizde de, bir taraftan bir binaya müştereken malik olacak kimselerin yapacakları kat tahsisi anlaşmalarına aynî tesir sağlamak, diğer taraftan da bu tahsisle ortaya çıkacak durumu etraflı hükümlerle kanunî bir nizama sahip kılmak (26) kat mülkiyeti ihtiyacını karşılayacak iyi bir hal tarzı teşkil edecektir.

(24) İtalyan MK. m. 1117-1139.

(25) Gesetz über das wohnungseigentum und das Dauterwohnrecht.

(26) Bu husustaki tekliflerimiz için, bak. Not 22 de a.g. tezimiz, sah. 193 vd.