

## KAT MÜLKİYETİ KONUSUNDA YENİ GELİŞMELER (\*)

Doç. Dr. Safa REİSOĞLU

*S.B.F. Medenî Hukuk Doçenti*

### Ş. I. GİRİŞ

Kat mülkiyeti meselesi, bilhassa İkinci Dünya Harbini takiben, vatandaşları ve hukukçuları yakından ilgilendirmiştir. Büyük şehirlerde nüfusun sür'atle artması, arsa fiyatlarının müstakil küçük ev inşaatına imkân vermemesi, kiracıların yüksek ücretler ödemeğe mecbur olmaları gibi iktisadî ve sosyal faktörler, başta Almanya, Fransa ve İtalya olmak üzere, birçok memlekette, kat mülkiyeti müessesesinin kanun yoluyla yeniden düzenlenmesi zaruretini doğurmuştur.

(\*) Kat mülkiyetiyle ilgili başlıca kitap ve makaleler:

I — KİTAPLAR: FLATTET Guy. La propriété par étages. Rapport présenté à la Société Suisse des juristes. Basel, 1956; FRIEDRICH Hans-Peter. Die Wiedereinführung des Stockwerkseigentums in der Schweiz. Referat von H.P.F. Basel 1956; MARDİN Ebül'ulâ. Kat mülkiyeti. İstanbul 1948; OĞUZMAN Kemal. Kat mülkiyeti meselesi ve hâl çaresi. İstanbul 1958; REİSOĞLU Safa, Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları - İncelenmesi, Tenkidi ve Yeni Tasarı Teklifi - Ankara, 1963; SATTİVA Henri. Recherches sur la propriété par étages. Sa prohibition et son remplacement en droit Suisse. Lausanne 1954.

II — MAKALELER: BARTU Nihat. Kat ve apartıman mülkiyeti. İst.Bar.Derg. 1949. s. 155 vd.; BERTAN Suat-ARIK Fikret. Kat mülkiyeti (1947 yılında Adalet Bakanlığına sunulan rapor) Ad.Derg. 1949. s. 314 vd.; ÇAĞA Tahir. Kat mülkiyeti ihtiyacını tatmin edebilecek hukukî tedbirler. Ad.Derg. 1952. s. 587 vd. FLATTET Guy. Les sociétés immobilières d'actionnaires - locataires JT. 1949. I. s. 610 vd.; FLATTET Guy. La propriété par étages et par appartements. JT. 1952. I. s. 130 vd.; GÖNENSEY Samim. Kat ve daire mülkiyeti. İst. Huk. Fak. Mec. Cilt X. 1944 s. 534 vd.; GÖZÜBÜYÜK Pulat. Yeni Kat

Kat mülkiyeti meselesinin kanun yoluyla tanzimi için İsviçre ve Türkiye'de yapılan çalışmalar da son şeklini almıştır.

İsviçre'de, Federal Konsey, 7 Aralık 1962 tarihli bir mesajla kat mülkiyetiyle ilgili kanun tasarısını Federal Meclise sevketmiştir.

Türkiye'de, «Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı» na müteallik çalışmalar bitmiş ve sözü geçen tasarı, gerekli formalitelerin tamamlanmasından sonra, Yüksek Meclise sevkedilmek üzere Adalet Bakanlığı tarafından bastırılmıştır.

İsviçre ve Türk Tasarılarına temas etmeden evvel, kat mülkiyeti meselesinin bugünkü durumunu kısaca hatırlatmak ve kanun yoluna gidildiğinde istifade edilmesi mümkün formüllere işaret etmek, mezkûr tasarılar hakkındaki kıymet hükümlerinin tesisinde faydalı olacaktır.

## Ş. II. BUGÜNKÜ HUKUKUMUZDA KAT MÜLKİYETİ

### A. GENEL OLARAK

Eski hukukumuzda, kat mülkiyeti, «hava hakkı, oda mülkiyeti» gibi isimler altında tanınmış olduğu halde, Medenî Kanunumuz, «*bir arza mâlik olan, onun üzerinde yapılan şeylere de mâlik olur (m. 644/2)*» prensibi ni getirerek ve «*bir evin muhtelif katları üst hakkı teşkiline konu olamaz (m. 652/2)*» hükmüne de yer vererek, bir binanın daire veya katları üzerinde müstakil mülkiyet hakkına sahip olma imkânını ortadan kaldırmıştır. Böylece, bugün, memleketimizde, kat veya daire satın alanlar, satın aldıkları kat veya daire üzerinde müstakil mülkiyet hakkına sahip değildirler.

---

mülkiyeti sistemleri hakkında mukayeseli inceleme. Ad.Derg. 1952 s. 1055 vd.; İZVEREN Adil. Daire mülkiyeti ve sürekli ikamet hakkına mütedair 15 Mart 1951 tarihli Alman Kanunu. Ad.Derg. 1953. s. 594 vd., 721 vd.; OĞUZMAN Kemal, 6217 sayılı kanunla kat mülkiyeti kabul edilmiş midir? Tapu Kanununun 26. maddesinde yapılan değişikliğin tahlili. İst. Bar. Derg. 1954 s. 3 vd.; OĞUZMAN Kemal. Kat mülkiyeti hakkında İsviçre ve Türkiye'de hazırlanan kanun tasarıları, tahlil ve tenkidi. İst.Huk.Fak.Mec. C. XXV. sayı 1-4, s. 133 vd.; REİSOĞLU Safa. Kat mülkiyeti ve «Société Suisse des juristes» in 1956 yıllık kongresi. Ad.Derg. 1956. s. 1207 vd.

İktisadî ve sosyal hayatın zorlayıcı tesirleri karşısında, Medenî Kanunun prensipleri içinde kalarak kat mülkiyeti ihtiyacına cevap vermek gayesiyle muhtelif formüller düşünülmüş ve teklif edilmiştir.

## B. KAT SATIŞLARINDA KULLANILAN FORMÜL

Bugün, kat alış ve satışlarında, Türkiye ve İsviçre'de, «müşterek mülkiyet-MK. m. 753'e göre tesis edilmiş şahsî irtifak hakkı» formülünden istifade edilmektedir.

Bu formül gereğince bir kat veya daire sahibi olmak isteyenler, katların bulunduğu gayrimenkulün müşterek mâlikleri olarak tapu siciline kaydedilirler. Bundan sonra, müşterek mâliklerden herbiri lehine, MK. m. 753'e göre, «*katlardan veya dairelerden biri üzerinde münhasır istifade hakkı veren, devredilebilen, mirasçıya geçen*» bir şahsî irtifak hakkı tesis edilir.

Bu yolla kat satın alanların, zarara uğramamak için, dikkat etmeleri icabeden nokta, müşterek mülkiyet hisselerinin, üzerinde münhasır istifade hakkına sahip olacakları dairenin değeri dikkate alınarak tespit edilmiş olmasıdır.

## C. FORMÜLÜN MAHZURLARI

I. — Medenî Kanunumuzun müşterek mülkiyet hükümleri, müşterek mâlikler (kat mâlikleri) arasında, ortak masraf ve kullanmalar sebebiyle kendini gösterecek olan anlaşmazlıkları halletmeye yeterli değildir;

II. — Ayrıca, formülün bünyesinden gelen mahzurlar da vardır:

1) Kat veya daire üzerinde münhasır istifade imkânını veren irtifak hakkı, müşterek mülkiyet hissesi lehine değil, fakat hissenin sahibi lehine, yani şahsa bağlı olarak tesis edilmektedir. Müşterek mâlik, hissesini devrederek irtifak hakkını muhafaza etmek veya aksini yapmak imkânına sahiptir. Bu sonuç ise, kat mülkiyeti ihtiyacına bu yolla cevap verme teşebbüsünde ehemmiyetli bir engeldir.

2) «Müşterek mülkiyet - Şahsî irtifak» formülünde üzerinde durulması icabeden diğer bir husus, müşterek mâliklerden her birinin açabileceği taksim dâvasının nasıl önleneceğidir.

Medenî Kanunumuzun 627. maddesine göre :

- a) Müşterek mülkün devamlı bir maksada tahsis edilmesi, veya,
- b) Hukukî bir muamele,

sebebiyle müşterek mülkiyet rejimini devam ettirme mecburiyeti olmadıkça, müşterek mâliklerden her biri, her zaman ortak mülkiyete son verilmesini isteyebilir. Bu istek, prensip itibariyle, gayrimenkulün satılması sonucunu doğuracaktır.

İsviçre'de Federal Mahkeme, 1955 yılında verdiği bir kararla, «müşterek mülkiyet - şahsî irtifak» formülünden faydalanılarak kat mülkiyeti ihtiyacına cevap verilmek istendiğinde, müşterek mülkün devamlı bir maksada tahsis edildiğinden bahsedilemeyeceği, taksim talebinde bulunabileceği neticesine varmıştır. (1).

Müşterek mülkiyete son verilmesini talep hakkı, hukukî bir muameleyle en fazla on yıl için önlenebilir. Tatbikatta, «müşterek mülkiyet-şahsî irtifak» formülünden istifade ederek kat sahibi olmak isteyenler, umumiyetle, mukaveleye ekledikleri bir madde ile taksimi isteme hakkını on yıl için bertaraf etmişlerdir. Ancak, 1950 yılından beri bu formülden faydalanıldığına göre, yavaş yavaş, taksim talebiyle ilgili anlaşmazlıklar mahkemeleri işgal etmeye başlayacaktır.

3) Formülün bünyesinde mevcut diğer bir mahzur da, müşterek mâliklerden herbirinin, diğerine ait hissenin satılması halinde, kanunen sahip olduğu öncelikle satın alma (kanunî şuf'a) hakkıdır. Bununla beraber, bu hak, resmî senet ve tapu siciline tescil ile kaldırılabilir.

### Ş. III. KANUN YOLUNA GİDİLDİĞİNDE İSTİFADE EDİLMESİ MÜMKÜN FORMÜLLER

Kat mülkiyetinin bir kanunla tesis ve tanziminde muhtelif formüllerden istifade etmek mümkündür. Tercih edilecek formül, bir taraftan pratik ihtiyaçlara en iyi şekilde cevap vermeli, diğer taraftan Medenî Kanunumuzun temel prensiplerine aykırı olmamalıdır.

(1) Bk. ATF. 81. II. 598.

Kat mülkiyetinin tesisine esas teşkil edecek formüller iki grupta toplanabilir :

I — Katları (daireleri) müstakil mülkiyetin mevzuu olarak kabul eden, tapu sicilinde katlara sahife açan ve arsa payını katlara bağlayan formül;

II — Kat mülkiyeti meselesini müşterek mülkiyet prensibinden hareket ederek halleden, tapu sicilinde arsa payına sahife açan formül.

Bu sonuncu formül, katlar üzerinde arsa payına bağlı olarak tanınan hakkın mahiyetine göre, üç ayrı şekilde gözükebilecektir.

- 1) Arsa payına bağlı müstakil mülkiyet,
- 2) Arsa payına bağlı irtifak hakkı,
- 3) Arsa payına bağlı kanundan doğan münhasır istifade hakkı.

#### Ş. IV. 7.12.1962 TARİHLİ İSVİÇRE TASARISI

##### A — İSVİÇRE TASARISININ HAZIRLANIŞI

İsviçre'de, kat mülkiyetinin tesisi gayesiyle Medenî Kanunun yeniden gözden geçirilmesine müteallik ilk teşebbüs 30 Mart 1951 de yapılmıştır. Lausanne'dan M. Cottier, Millî Konseye tevdi ettiği bir postulat ile, Federal Konseyi meseleyi tetkik etmeye davet etmiştir. Fakat, Federal Konsey, Medenî Kanunun kat mülkiyeti ihtiyacına cevap verecek formüllere müsaade ettiği gerekçesiyle, Medenî Kanunun değiştirilmesine lüzum görmemiştir. 1955 de, M. Meili'nin, Millî Konseyde, Federal Konseyin kat mülkiyeti konusunu bir defa daha incelemesini istemesi üzerine, söz alan Adalet Bakanı, yakın bir tarihte Medenî Kanunun müşterek mülkiyet hükümlerini değiştiren ve Medenî Kanuna kat mülkiyetinin tesisi ile ilgili maddeler getiren bir projeyi takdim edeceğini bildirmiştir.

Adalet Bakanlığı, aynı yıl, Bern Üniversitesi profesörlerinden M. Peter Liver'i, gerekçesiyle birlikte Medenî Kanunun tâdiliyle (kat mülkiyetiyle) ilgili avant-projet'yi hazırlamakla görevlendirmiştir. Profesör Liver hazırladığı ön-tasarıyı 11 Mayıs 1957 tarihinde Adalet Bakanlığına sunmuştur.

Profesör Liver'in bu ön-projesi, kendisinin başkanlığı altında kurulan küçük bir komisyonda (2) gözden geçirilmiş ve yapılan çalışmalar sonunda bazı değişikliklere uğrayan proje (3), 1959 tarihinde kanton hükümetlerinin ve ilgili müesseselerin tetkikine arzedilmiştir. Gelen cevaplar 1960 yılında incelenmiş, ön-proje Komisyonda bir defa daha tetkik edilmiş ve yeniden bir çok değişiklikler ve ilâveler yapılmıştır. Nihayet son şeklini alan proje, «Loi fédérale modifiant le livre quatrième du code civil (Copropriété et propriété d'étages)» adı altında, Federal Konsey tarafından 7.12.1962 tarihli bir mesajla Federal Meclise sevk edilmiştir (4).

Aşağıda Fransızca metninden tercümesini verdiğimiz İsviçre projesi, kat mülkiyeti meselesini, Medenî Kanunun müşterek mülkiyetle ilgili hükümlerini değiştirmek ve «gayrimenkul mülkiyetinin hükümleri» ile ilgili maddelerin sonuncusuna (CCS. 712 - MK. 685), üçüncü fasıl olarak, «kat mülkiyeti» başlığı altında ondokuz madde eklemek suretiyle düzenlenmektedir.

- 
- (2) Prof. Peter Liver'in başkanlığı altında kurulan bu komisyon, G. Eggen (Tapu Sicili Federal Bürosu Direktörü), Prof. P. Cavin (Federal Mahkeme Üyesi), Prof. H. P. Friedrich (Bâle Üniversitesinden), Prof. H. Deschenaux (Fribourg Üniversitesinden) ve H. Huber (Zürich'te tapu sicili ve noter müfettişi) den teşekkül etmiştir.
- (3) 1 — Bu ön-projeye göre, kat mülkiyetinin hukukî mahiyeti, tesis ve sukutu ve kat mülkiyeti rejimi hakkında Bk. Deschenaux. La propriété par étages dans l'avant-projet Suisse Sem. Jud. 1959. s. 457-488.  
2 — Bu ön-projenin türkçe tercümesi için, Bk. Oğuzman, Kat mülkiyeti hakkında İsviçre ve Türkiye'de hazırlanan kanun tasarıları. İst.Huk.Fak.Mec. C.XXV. sayı 1-4, s. 134 vd.
- (4) Bu projenin fransızca metni ve gerekçesi için Bk. Feuille fédérale. No. 51. 20.12.1962. s. 1445-1512. Gerekçenin türkçe özeti için Bk. REİSOĞLU Safa, Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları - İncelenmesi, Tenkid ve Yeni Tasarı Teklifi - 1963. s. 26-39.

## B — İSVİÇRE TASARISININ METNİ

(P r o j e t)

MEDENÎ KANUNUN DÖRDÜNCÜ KİTABINI DEĞİŞTİREN  
FEDERAL KANUN

(MÜŞTEREK MÜLKİYET VE KAT MÜLKİYETİ)

## I

Medenî Kanunun müşterek mülkiyete müteallik hükümleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve tamamlanmıştır:

## Madde 647

## 2. İstifade ve idarenin tanzimi

Müşterek mâlikler, kanunî hükümlerle bağlı olmaksızın, idare ve istifadeyi bir yönetmelikle tanzim edebilir ve bunu tapu sicilinin beyanlar hanesine işaret ettirebilirler.

Yönetmelik, müşterek mâliklerden her birinin:

1. Müşterek mülkün kıymet ve faidesini devam ettirmek için zarurî olan idarî tasarrufların yapılmasını talep etmek ve icabında hüküm altına aldirmek;
2. Müşterek mülkü yakın veya daha ehemmiyetli bir zarardan korumak için gerekli acele terbirleri bizzat almak ve bu sebeple yapılan masrafları, hisseleri nisbetinde, diğer müşterek mâliklerden istemek,

hakkını kaldıramaz veya sınırlandıramaz.

## Madde 647 a

## 3. Alelâde idarî tasarruflar

Müşterek mâliklerden her biri, bakım için gerekli tamirat, ziraî işler, hasat, nezaret ve muhafaza işleri gibi alelâde idarî tasarrufları yapmak, bu

gaye ile akitler imzalamak, bu akitlerden, âdi ve hasılat kiralarından veya istisna akitlerinden doğan selâhiyetleri kullanmak ve müşterek mâliklerin hepsi adına ödemede bulunmak ve para tahsil etmek yetkisine sahiptir.

Zarurî ve âcil tedbirlerle ilgili kanun hükümleri saklı kalmak üzere, müşterek mâlikler, salt çoğunlukla alacakları bir kararla, alelâde idarî tasarrufları yapma yetkisini başka türlü tanzim edebilirler.

#### Madde 647 b

#### 4. Daha mühim idarî tasarruflar

Ziraat usulünün veya istifade tarzının değiştirilmesi, âdi kira veya hasılat kirasına müteallik akitlerin yapılması veya feshedilmesi, toprağın ıslahına iştirak edilmesi ve yetkileri alelâde idarî tasarruflarla sınırlı olmayan bir yöneticinin tâyini gibi daha mühim idarî tasarruflara, müşterek mâliklerin hisse ve adet çoğunluğuyla karar verilir.

Zarurî inşaatla ilgili hükümler saklıdır.

#### Madde 647 c

#### 5. İnşaat

##### a) Zarurî olanlar

Müşterek mâliklerden her birinin ilgili hükümler gereğince yapabileceği alelâde idarî tasarruflar hariç olmak üzere, müşterek mülkün kullanmaya elverişli halde bulundurulması ve değerini muhafaza etmesi için zarurî olan bakım, tamir ve yenileme işlerine müşterek mâliklerin salt çoğunluğuyla karar verilir.

#### Madde 647 d

##### b) Faydalı olanlar

Müşterek mülkün değerinin artması veya rantımanının veya temin ettiği faydanın çoğalmasıyla



ilgili yenileme ve tâdil işlerine, müşterek mâliklerin, hisselerin üçte ikisini temsil eden salt çoğunluğuyla karar verilir.

Müşterek mâliklerden birinin, müşterek mülkten istifadesini veya müşterek mülkü kullanmasını ehemmiyetli surette ve devamlı olarak güçleştiren veya elde edeceği randımanı tehlikeye sokan değişiklikler, onun muvafakatı olmadan yapılamaz.

Hissenin değeriyle mütenasip olmaması dolayısıyla veya başka bir sebeple, müşterek mâliklerden biri için, ona yüklenemeyecek derecede masrafı icap ettiren değişiklikler, ancak, o müşterek mâlikin muvafakatiyle yapılabilir; diğer müşterek mâliklerin, masrafın, talep edilmesi mümkün kısmını aşan miktarı ödemeleri halinde bu muvafakata ihtiyaç yoktur.

#### Madde 647 e

c) *Güzelleştirmeye ve kullanışlılığını arttırmaya müteallik olanlar*

Münhasıran veya esas itibariyle müşterek mülkü güzelleştirmeye, kullanılmasını daha rahat bir hale getirmeye veya görünüşünü islâh etmeye müteallik inşaat işleri, ancak, bütün müşterek mâliklerin muvafakatiyle yapılabilir.

Eğer, bu işlerin yapılmasına, müşterek mâliklerin hisselerin üçte ikisini temsil eden salt çoğunluğuyla karar verilirse, istifa ve kullanma hakkı bu yüzden devamlı şekilde ihlâl uğramıyacak olan müşterek mâliklerden birinin muhalefetine rağmen, işler, diğer müşterek mâliklerin, muhalefet edenin hakkına verilecek muvakkat zararı tazmin etmeleri ve onun hissesine düşecek masrafları yüklenmeleri şartıyla yapılabilir.

#### Madde 648

6. *Tasarrufî muameleler*

Hissedarlardan her biri, müşterek menfaatler için diğerlerini temsil edebilir ve diğerlerinin hakla-

rıyla uyduğu nisbette müşterek şeyden istifade eder ve onu kullanır.

Oy birliğiyle başka bir kaide tesbit edilmemişse, müşterek mülkü temlik etmek, üzerinde aynı bir hak tesis etmek veya tahsis cihetini değiştirmek için bütün hissedarların muvafakatı şarttır.

Müşterek mülkiyet hisseleri rehin hakları veya gayrimenkul mükellefiyetleriyle kayıtlanmışsa, müşterek mülkün kendisi artık bu haklarla takyid edilemez.

### Madde 649

#### 7. İştirak

(Bu madde değişmemiştir).

### Madde 649 a

#### 8. Hisseyi iktisap edenin halefiyeti

Müşterek mâlikler tarafından idare ve istifadeyi tanzim etmek üzere hazırlanan yönetmelik ve alınan idarî tedbirler, aynı şekilde kazaî karar ve emirler müşterek mâliklerin haleflerini ve müşterek mülkiyet hissesi üzerinde aynı hak iktisap edenleri de bağlar.

### Madde 649 b

#### 9. Ortaklıktan çıkarılma

Müşterek mâliklere veya onlardan bir kısmına karşı, borçlarını kendisinin veya müşterek mülkün kullanılmasını terkettiği şahısların veya fiillerinden mes'ul olduğu kimselerin davranışlarıyla, ortaklığın devam ettirilmesini istemeğe imkân vermeyecek derecede ağır bir şekilde ihlâl eden müşterek mâlik ortaklıktan çıkarılabilir.

Ortaklıktan çıkarılmaya, müşterek mâliklerden birinin veya bir kaçının talebi üzerine hâkim karar verir.

Ortaklık iki hissedardan ibaretse, her biri dâva açabilir; diğer hallerde, aksine bir anlaşma yoksa, dâvanın açılabilmesi için, dâvalı hariç, diğer hissedarların salt çoğunluğunun muvafakatı zarurîdir.

Ortaklıktan çıkarılma kararını veren hâkim, dâvalıyı müşterek mülkiyet hissesini devretmeye mahkûm eder; tespit edilen zaman zarfında hisse devredilmezse, hâkim hissenin açık arttırma ile satılmasını emreder; müşterek mülkiyete son verilmesiyle ilgili olanlar hariç, gayrimenkullerin cebri icra yoluyla paraya çevrilmesine ait hükümler tatbik olunur.

Bu madde, kıyas yoluyla, intifa hakkına ve bir aynî hak veya tapu siciline şerhedilmiş bir şahsî hak dolayısıyla müşterek mülkiyet hissesi üzerinde diğer istifade haklarına sahip olan kimselere de tatbik olunur.

### Madde 650

#### 10. Müşterek mülkiyetin sona ermesi

##### a) Taksim dâvası

Bir hukukî muamele, kat mülkiyetinin tesisi veya müşterek mülkün devamlı bir maksada tahsisi sebebiyle şüyu idame mecburiyeti olmadıkça, hissedarlardan her biri taksimi talep etmek hakkına sahiptir.

Taksim mukaveleyle otuz yıldan fazla bir müddet için bertaraf edilemez; gayrimenkullerde, mukavenenin muteberiyeti resmî şekilde yapılmasına bağlıdır; mukavele tapu siciline şerhedilebilir.

Taksim münasip olmayan bir zamanda yapılamaz.

### Madde 655

#### A. GAYRİMENKUL MÜLKİYETİNİN MEVZUU

Gayrimenkul mülkiyetinin mevzuu yerinde sabit olan şeylerdir (gayrimenkullerdir).

Bu kanuna göre aşağıdaki şeyler gayrimenkuldür:

1. Arazi;
2. Tapu siciline kaydedilmiş müstakil ve daimî haklar;
3. Madenler;
4. Gayrimenkullerde müşterek mülkiyet hisseleri.

### Madde 682

*b. Müsterek mülkiyet ve üst hakkı halinde*

Müşterek mâlikler, gayrimenkulün şâyi bir hissesini iktisap eden bütün üçüncü şahıslara karşı kanunî şuf'a hakkına sahiptirler.

Müstakil ve daimî mahiyette bir üst hakkı ile kayıtlanmış arzın mâliki ve üst hakkı sahibi de, üst hakkını veya üst hakkı ile kayıtlanmış arzı iktisap edenlere karşı kanunî şuf'a hakkına sahiptirler.

Şuf'a hakkını kaldıran veya değiştiren mukaveleler resmî şekilde yapılmadıkça muteber olmazlar. Mukaveleler tapu siciline şerhedilebilir.

## II

Medenî Kanunun gayrimenkul mülkiyetinin hükümleriyle ilgili maddeleri aşağıdaki şekilde tamamlanmıştır.

### F a s ı l III

#### KAT MÜLKİYETİ

#### Madde 712 a

#### A. UNSURLARI VE MEVZUU

##### I. UNSURLARI

Bir gayrimenkulün müşterek mülkiyet hisseleri, her hissedarın, binanın muayyen kısımlarından münhasıran faydalanmasını ve o kısımlarda dahilen tasarruf etmesini sağlayacak şekilde tesis edilerek kat mülkiyetine çevrilebilir.

Kat mâliki, diğer kat mâliklerinin haklarını kullanmalarını kayıtlamamak, binanın müşterek kısım, yapı ve tesislerine zarar vermemek, onların kullanılmalarını hafeldar etmemek ve haricî görünüşlerini değiştirmemek şartıyla, kendine ait yerleri idare ve tanzim edebilir ve bu yerlerden faydalanabilir.

Kat mâliki, binanın haricî ve muntazam görünüşünü devam ettirecek şekilde, kendine ait yerlerin bakımını temine mecburdur.

### Madde 712 b

#### II. MEVZUU

Münhasır hakka (5), apartman, ticarî yer veya başka bir şey olarak yapılmış bulunan, bir bütün teşkil eden ve ayrı bir girişi olan katlar veya katların bir kısmı mevzu teşkil edebilirler; bu kısımların müstakil eklentileri ihtiva etmesi mümkündür.

Kat mâliki aşağıdaki yerler üzerinde münhasır hak iktisap edemez :

1 — Arsa ve icabı halde, binanın yapımına esas teşkil eden üst hakkı;

2 — Binanın veya diğer kat mâliklerine ait yerlerin mevcudiyetine, kısımlarına ve sağlamlığına esas teşkil eden veya binanın haricî şeklini ve görünüşünü tâyin eden inşaat unsurları;

(5) Fransızca metinde bir tercüme hatası olarak «münhasır hak = sonderrecht = droit exclusif» yerine, «münhasır - müstakil - mülkiyet = propriété exclusive» tâbiri kullanılmıştır. İsviçre Tasarısına göre, katlar ve daireler üzerinde müstakil mülkiyet hakkı değil, fakat, kat mülkiyetine çevrilmiş müşterek mülkiyet hissesinin kanunî muhtevasını teşkil eden ve müstakil idare ve istifade selâhiyetini veren bir «münhasır hak - droit exclusif» bahis mevzuudur. Bak. Message du Conseil Fédéral... du 7 décembre 1962. Feuille Fédérale. No. 51, 20.12.1962, s. 1467, 1471, 1493.

3 — Kendilerine ait yerlerin kullanılması için diğer kat mâliklerine de yarıyan yapı ve tesisler.

İlgililer, kat mülkiyetini tesis eden muamelede veya sonradan aynı şekilde yapılacak bir mukavelede, binanın diğer kısımlarını da müşterek olarak beyan edebilirler.

Böyle bir beyan olmadıkça bu kısımların münhasır hakka mevzu teşkil ettiği farzedilir.

### Madde 712 c

#### III. TASARRUFÎ MUAMELELER

Kat mâliki, bir hissenin üçüncü şahıs müktesibine karşı kanunî şuf'a hakkına sahip değildir, fakat şuf'a hakkı kat mülkiyetini tesis eden muamelede veya sonra yapılacak mukavelede kabul ve tapu siciline şerhedilebilir.

Kat mülkiyetini tesis eden muamelede veya sonra yapılacak mukavelede, bir katın temlikinin, intifa veya sükna hakkı ile kayıtlanmasının veya kiralanmasının, ancak, diğer kat mâliklerinin, muamelenin bildirilmesinden itibaren ondört gün zarfında birlikte itiraz etmemeleri halinde muteber olacağı kabul edilebilir.

İtiraz hakkı bir sebebe dayanmıyorsa hükümsüzdür; hâkim, ilgilinin talebi üzerine, seri usulî muhakeme ile bu hususta karar verir.

### Madde 712 d

#### B. TESİSİ VE SONA ERMESİ

Kat mülkiyeti tapu siciline tescil ile kurulur.  
Tescil :

##### I. TESİSİ

a - Müşterek mâliklerin hisselerini kat mülkiyeti rejimine tâbi kılmak hususunda yaptıkları akit gereğince;

b - Arsa mâlikinin veya müstakil ve daimî mahiyetteki üst hakkı sahibinin, kat mülkiyeti rejimine göre müşterek mülkiyet hisselerinin tesisini talep eden beyanı gereğince;

istenebilir.

Hukukî muamele resmî şekilde yapılmadıkça muteber olmaz; vasiyetname veya miras taksim mukavelesi bahis mevzuu ise, miras hukukundaki şekle riayet edilir.

Kat mülkiyetini tesis eden muamelede, her katın temsil ettiği hisse, arsanın veya üst hakkının kıymetinin yüzdesi veya bindesi olarak gösterilir.

Hisseler, ancak doğrudan doğruya alâkalı bütün şahısların muvafakatı ve mâlikler kurulunun tasdikiyle değiştirilebilir; bununla beraber, her kat mâliki, hissesi hatalı olarak tespit edilmişse veya binada veya civarında yapılan değişiklikler dolayısıyla hakikate uymuyorsa hissesinin düzeltilmesini isteyebilir.

### Madde 712 e

#### II. SONA ERMESİ

Kat mülkiyeti arsanın yok olması veya üst hakkının sukutu ve tapu sicilinde kaydın silinmesiyle sona erer.

Kaydın silinmesi kat mülkiyetine son veren bir mukavele gereğince veya böyle bir mukavelenin mevcut olmaması halinde, bütün hisseleri elinde toplayan müşterek mâlik tarafından talep edilebilir. Katlar üzerindeki aynî hakların, bir mahzur arzetsiz gayrimenkulün tamamı üzerine nakli mümkün olmuyorsa, kat mülkiyetine son verilebilmesi için lehine aynî hak tesis edilmiş olan şahısların rızasına ihtiyaç vardır.

Kat mâliklerinden her biri, binanın, kıymetinin yarısını aşan bir nisbette tahrip edilmiş olması ve yeniden inşa etmenin kendisi için tahammülü güç bir yük teşkil etmesi halinde kat mülkiyetine son verilmesini talep edebilir .

Bu takdirde, ortaklığı devam ettirmek isteyen kat mâlikleri, diğerlerinin hakkını ödiyerek kat mülkiyetinin sona ermesini önleyebilirler.

### Madde 712 f

#### C. İDARE VE İSTİFADE

İdarî muamelelerle ilgili kararlara müşterek mülkiyet hükümleri tatbik edilir.

#### I. TATBİK EDİLECEK HÜKÜMLER

Bu hükümler mâni teşkil etmediği takdirde, kat mülkiyetinin tesisiyle ilgili muamelede veya sonradan kat mâliklerinin oy birliğiyle yapacakları anlaşmada idarî muamelelere müteallik müşterek mülkiyet hükümlerinin yerini alacak muhtelif kaideler konabilir.

Diğer hususlar için, kat mâlikleri bir idare ve istifade yönetmeliği yaparlar. Bu yönetmelik hisse çoğunluğunu temsil eden kat mâliklerinin ekseriyeti tarafından kabul edildiği andan itibaren muteberdir; eğer yönetmelik kat mülkiyetinin tesisiyle ilgili muamelede yer almışsa, bu çift çoğunlukla değiştirilebilir.

Yönetmelik tapu sicilinin beyanlar hanesine işaret edilebilir.

### Madde 712 g

#### II. HUSUSİ BORÇLAR

Kat mâlikleri, binayı yangın ve diğer zararlara karşı sigorta ettirmeye ve arsa ve yapı sahiplerinin mutad hukukî mes'uliyetlerine müteallik sigorta mukavelesi aktetmeye müştereken mecburdurlar.



Kendine ait yerleri tanzim etmek için fevkalâde masraf yapan kat mâliki, kendi hesabına ayrıca sigorta yaptırdığı haller hariç olmak üzere, fazla prim ödemeye mecbur edilebilir.

Müşterek bakım ve yenileme masraflarını karşılamak üzere, senelik ödemelerle meydana gelen bir yenileştirme fonu tesis edilir.

### Madde 712 h

### III. GİDERLER VE MÜŞTEREK KÜLFETLER

#### 1. Tarifî ve taksimî

Kat mâlikleri müşterek külfetlere ve müşterek idare giderlerine hisseleri nisbetinde katılırlar.

Bu külfet ve giderler özellikle şunlardır: Gayrimenkulün müşterek kısımlarının ve müşterek yapı ve tesislerin normal bakımı, tamir ve yenilenmesi için zarurî harcamalar; yöneticiye yapılan ödemeler de dahil olmak üzere idare masrafları; kat mâliklerinin hepsine ait âmme hukukundan doğan ödemeler ve vergiler; arsa üzerinde rehin hakkına sahip alacaklılara veya mâliklerin müteselsilen borç altına girdikleri şahıslara ödenecek faizler ve yıllık taksitler.

Eğer binanın bazı kısımlarından, bazı yapı ve tesislerinden bazı mâlikler az faydalanabiliyor veya hiç faydalanamıyorsa, giderlerin bölünmesinde bu husus nazara alınır.

### Madde 712 i

#### 2. Müşterek giderlere katılma payının teminatı

Son üç yıllık müşterek giderlere katılma paylarını garanti etmek üzere, ortaklık hâlihazır kat mâlikinin hissesi üzerinde bir ipotek hakkının tescilini talep edebilir.

##### a) Gayrimenkul rehni

Mâliklerin salt çoğunluğunun kararıyla veya hâkim tarafından yetkili kılınmış yönetici, yönetici yoksa, her kat mâliki ve katılma payı lehine haczedilmiş olan alacaklı tescili talep edebilir.

Diğer hususlarda, müteahhit ve işçilerin kanunî ipotek haklarının tesisiyle ilgili hükümler kıyasen tatbik edilir.

### Madde 712 k

#### b) Hapis hakkı

Son üç yıllık müşterek giderlere katılma paylarını garanti etmek üzere, ortaklık, kat mâliknin bölümünde bulunup, bölümün kullanılmasına veya tanzimine yarayan menkul eşya üzerinde kiraliyanın hapis hakkına sahiptir.

### Madde 712 l

#### IV. MEDENİ HAKLARIN KULLANILMASI

Ortaklık, idareyle ilgili gelirleri, bilhassa kat mâliklerinin müşterek masraflara katılma ve yenileştirme fonu dolayısıyla yaptıkları ödemeleri kendi nâmına iktisap eder.

Ortaklık, kendi nâmına dâva açabilir ve aleyhine dâva açılabilir, icra takibinde bulunabilir ve gayrimenkulün bulunduğu yerde aleyhine takip yapılabilir.

### Madde 712 m

#### D. ORGANİZASYON

##### I. MÂLİKLER KURULU

Kat mâlikleri kurulu, bir komiteye tevdi etmediği ve yöneticinin yetkisi dahilinde bulunmayan idarî işleri düzenler.

##### 1. Yetkisi ve hukukî statüsü

Kat mâlikleri kurulu yöneticiyi tâyin ve faaliyetini kontrol eder. Kurul, yöneticiye tavsiyelerde bulunmak, faaliyetini kontrol etmek ve gerek bu hususta, gerekse ön - mütalâa vermekle görevli olduğu bütün işlerde kurula rapor vermek ve tekliflerde bulunmak üzere, bir komite veya bir temsilci tâyin edebilir.

Kanunun hususî hükümleri saklı kalmak şartıyla, bir derneğin organlarına ve kararlarına karşı itiraza müteallik hükümler mâlikler kuruluna ve komiteye de tatbik edilir.

**Madde 712 n****2. Toplantıya çağırılması ve başkanlık**

Mâlikler kurulu, başka türlü karar verilmiş olmadıkça, yönetici tarafından toplantıya çağrılır ve onun başkanlığında toplanır.

Kararlar bir tutanakla tespit edilir; tutanak yönetici veya kurula başkanlık eden kal mâtiki tarafından saklanır.

**Madde 712 o****3. Oy hakkının kullanılması**

Birden ziyade kimse bir katın ortak mâlikiyse, bunlar, ancak bir oy hakkına sahiptir ve bu oyu bir temsilci vasıtasıyla kullanırlar.

Aynı şekilde, bir katın mâliki ile o kat üzerinde intifa hakkına sahip olan kimse oy hakkını kimin kullanacağı hususunda anlaşılırlar, anlaşamazlarsa, gayrimenkulün yalnızca güzelleşmesine veya kullanılışlılığına faydalı olan veya yarayan inşaat hariç olmak üzere, bütün idarî meselelerde intifa hakkı sahibi oy kullanır.

**Madde 712 p****4. Yeter sayı**

Kat mâlikleri kurulu, kat mâliklerinin, ikiden aşağı olmamak üzere, yarısının mevcut olması veya temsil edilmesi ve bu yarının hisselerin yarısını temsil etmesi halinde karar alabilir.

Yeter sayı sağlanamazsa, kurul, birinci toplantıdan en erken üç gün sonrası için ikinci toplantıya çağrılır.

İkinci toplantıda, mâliklerin üçte biri, ikiden aşağı olmamak üzere, mevcutsa veya temsil edilmişse karar alınabilir.

**Madde 712 q****II. YÖNETİCİ****1. Tâyini**

Mâlikler kurulu yöneticiyi tâyin etmezse, her mâlik hâkimden bir yöneticinin tâyini talep edebilir.

Meşru bir menfaati olan kimse, bilhassa rehinli alacaklı veya sigortacı da aynı hakka sahiptir.

**Madde 712 r****2. Azli**

Mâlikler kurulu her zaman yöneticiyi azledebilir; bununla beraber, yöneticinin bir akit gereğince sahip olabileceği iddialar saklıdır.

Kurul, bu sebeplerin mevcudiyetine rağmen yöneticiyi azletmeyi reddederse, her mâlik, bir ay zarfında, yöneticinin azline hükmedilmesini hâkimden talep edebilir.

Hâkim tarafından tâyin edilen yönetici, hâkimin müsaadesi olmaksızın, görevlendirildiği müddetin sona ermesinden önce azledilemez.

**Madde 712 s****3. Görev ve yetkileri**

Yönetici, bütün müşterek idarî muameleleri, kanunun ve yönetmeliğin hükümlerine ve mâlikler kurulunun kararlarına uygun olarak ifa eder; bir zararı önlemek veya gidermek için bütün gerekli acele tedbirleri kendiliğinden alır.

a) *Idare ve istifadeyle ilgili hüküm ve kararların icrası*

Yönetici, müşterek külfet ve masrafları mâlikler arasında taksim eder, faturaları yollar, mâliklerin müşterek giderlere katılma paylarını tahsil eder ve tasarrufunda bulunan fonları dürüst bir şekilde kullanır ve idare eder.

Yönetici, münhasır hakkın kullanılmasının ve gayrimenkulün bölüm ve tesislerinden faydalan-

manın kanuna, ortaklığın yönetmeliğine ve evin yönetmeliğine uygun olmasına dikkat eder.

### Madde 712 t

b) Üçüncü şahıslara  
karşı temsil

Yönetici, müşterek idareyle ilgili ve kanunî görevine dahil olan bütün işlerde, ortaklığı ve kat mâliklerini üçüncü şahıslara karşı temsil eder.

Seri usulü muhakemeye tâbi bulunanlar hariç olmak üzere, yönetici, mâlikler kurulunun önceden verilmiş müsaadesi olmaksızın bir hukuk dâvasında dâvacı veya dâvalı olarak hareket edemez; acele hallerde, bu müsaade sonradan talep edilebilir.

Mâlikler kuruluna yöneltilmiş beyan, ihtar, hüküm ve kararlar yöneticiye tevdi edilebilir.

Tebliğler yöneticiye gayrimenkulün bulunduğu yerde yapılır.

### III

#### 2. Kayıt

a) Kayıtlı gayri-  
rimenkuller

Medenî Kanununun 943. maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir :

1 — Arazi;

2 — Gayrimenkuller üzerinde müstakil ve daimî olmak üzere müesses haklar;

3 — Madenler;

4 — Gayrimenkullerde müşterek mülkiyet hisseleri.

Müstakil ve daimî hakların, madenlerin ve gayrimenkullerde müşterek mülkiyet hisselerinin kayıt şart ve tarzları Federal Konseyin bir nizamnamesiyle tespit edilir.

## IV

Tatbikat kanununda (titre final) yer alan, Medenî Kanunun yürürlüğe girmesi ve tatbik şekli hakkındaki hükümler aşağıdaki şekilde tamamlanmıştır :

**Madde 20 bis****2. Kat Mülkiyeti***a) Aslî*

Eski kanton hukuku tarafından tanzim edilmiş olan kat mülkiyetleri, katlar veya katların kısımları yeni kanunun anladığı mânada bir bütün teşkil eden daire veya ticarî yer mahiyetinde olmaları dahi yeni hükümlere tâbidirler.

**Madde 20 ter***b) Değiştirilmiş*

Kantonlar, 1 Ocak 1912 de yürürlüğe giren kanunda tanzim edilmiş şekillere göre tapu siciline kaydedilmiş kat mülkiyetlerini dahi yeni hükümlere tâbi kılabilirler.

Bu tedbir, tapu sicilindeki tescillerin değiştirilmesinden sonra hüküm ifade eder.

**Madde 20 quater***c) Tapu sicillerinin tasfiyesi*

Değiştirilmiş kat mülkiyetlerini yeni kanuna tâbi kılmak ve aslî kat mülkiyetlerini tescil etmek üzere, kantonlar tapu sicillerinin tasfiyesini emredebilir ve bu gaye ile hususî usul hükümleri vazedebilirler.

**Madde 45****4. Kaldırılan aynî haklar**

Tapu siciline dair kaideler gereğince tesisi mümkün olmayan aynî haklar (başkasının arazisinde dikilmiş ağaçların mülkiyeti, antikrez vs.) tescil edilmeyip, sadece ve lüzumu derecesinde işaret edilirler.

Bu haklar herhangi bir sebeple sona ererse, yeniden tesis edilemezler.

## V

Federal Konsey bu kanunun yürürlüğe giriş tarihini tespit eder.

### Ş. V. OCAK 1963 TARİHLİ TÜRK TASARISI

#### A. TÜRK TASARISININ HAZIRLANIŞI

Türkiye'de kat mülkiyetini kanun yoluyla tanzim etmek üzere, sayın Prof. Dr. H. V. Velidedeoğlu'nun başkanlığında bir komisyon kurulmuş ve komisyon hazırladığı, «Kat Mülkiyeti Kanunu Lâyihası» başlığını taşıyan tasarıyı 1959 yılında Adalet Bakanlığına takdim etmiştir. Büyük Millet Meclisine sevk edilen tasarı, Adalet Komisyonunda kabul edilmiş, fakat, 27 Mayıs Devrimi sebebiyle Genel Kurula gönderilmeden kadük olmuştur.

Aralık 1962 de, Adalet Bakanlığında, 1959 tarihli «Kat Mülkiyeti Kanunu Lâyihası» nı yeniden gözden geçirmek ve gerekiyorsa değiştirmekle görevli yeni bir komisyon, bizim de iştirakimizle, Sayın Prof. Dr. Velidedeoğlu'nun başkanlığında çalışmalara başlamıştır.

Komisyon, Türk hukukunda kat mülkiyetine esas teşkil etmesi icap eden ana prensipler hususunda görüş birliğine varamamıştır.

Sayın Prof. Dr. H. V. Velidedeoğlu, «başlıbaşına kullanılmaya elverişli, kat, daire, depo gibi bağımsız bölümlerin müstakil mülkiyete konu olması, kat mülkiyeti kütüğünde her bağımsız bölüme ayrı bir sahife açılması ve arsa payının bağımsız bölüme bağlanması» görüşünü ve prensibini savunmuştur.

Buna mukabil, tarafımızdan Komisyona arzedilen temel fikir, İsviçre tasarısındaki gibi, «arsanın ve üzerindeki yapının bütün paydaşların müşterek mülkü olarak kalması; kat mülkiyetinin, müşterek mülkiyet paylarının, her paydaşa, yapının bağımsız bir bölümünde -münhasır istifade hakkı- verecek şekilde tesisi yoluyla kurulması; bu suretle kat mülkiyetine

*çevrilmiş olan her müşterek mülkiyet payına, kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sahife açılması; bu sahilelerde münhasır istifade hakkına konu olan bağımsız bölümlerin gösterilmesi» olmuştur.*

Her iki görüş Komisyonda tartışmaya konu teşkil etmiş ve neticede birinci fikrin, yani Prof. Velidedeoğlu'nun başkanlığındaki komisyon tarafından hazırlanan 1959 Lâyihasına hâkim temel prensiplerin çalışmalara esas teşkil etmesine oy çoğunluğuyla karar verilmiştir. Böylece, Komisyon çalışmalarına iştirakimiz, temel prensiplerle ilgili farklı görüşümüz saklı kalmak üzere, 1959 Tasarısının kendi bünyesi içinde en müttekâmil şekli almasına tevcih edilmiştir. (6).

Komisyon Ocak 1963 te çalışmalarını bitirmiş ve aşağıda ana hatlarını ve özelliklerini izah ettiğimiz Tasarıyı Adalet Bakanlığına vermiştir. Bakanlıkça bastırılan Tasarı, gerekli formaliteler tamamlandıktan sonra Büyük Meclise sevkedilecektir.

## B — TÜRK TASARISININ ANA HATLARI VE ÖZELLİKLERİ

### I — Kat Mülkiyetinin Özel Bir Kanunla Düzenlenmesi

Türk Hükümet Tasarısı, İsviçre Tasarısından farklı olarak, kat mülkiyetini özel bir kanunla düzenlemektedir.

Kat mülkiyetiyle ilgili hükümlerin Medenî Kanunda yer alması veya Medenî Kanundaki bazı hükümlerin değiştirilmesiyle beraber, müessesenin esas itibariyle özel bir kanunla düzenlenmesi mahiyetindeki farklı görüşlerin karşılıklı delillerle tartışılması mümkündür (7). Fakat, bu hususta ke-

(6) İleri sürdüğümüz fikirlere göre, Komisyon tasarısının temel prensiplerini değiştirmek ve bir çok maddelerini yeniden kaleme almak suretiyle hazırladığımız bir tasarımı ayrıca Adalet Bakanlığına takdim etmiş bulunuyoruz. Bu tasarının ve Hükümet tasarısının metinleri, gerekçeleri ve Hükümet tasarısından ayrılmaya bizi sevkeden hukukî sebepler hakkında Bk. «Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları . İncelenmesi, Tenkidi ve Yeni Tasarı Teklifi» adlı kitabımız. Ankara, 1963 s. 57-191.

(7) Bk. Flattet, Rapport. s. 693a.; Oğuzman. Kat Mülkiyeti Meselesi, s. 171-172.



sin bir sonuca varılamıyacaktır. Almanya ve Fransa'da özel kanun yolu tercih edilirken, Belçika ve İtalya'da, kat mülkiyeti ihtiyacına Medenî Kanun içinde cevap verilmiştir.

İsviçre'de, prensip itibariyle, kat mâlikleri arasındaki münasebetlerle, müşterek mâlikler arasındaki münasebetlerin aynı hükümlere tâbi olacağı fikrinden hareket edilerek, kat mülkiyetinin Medenî Kanunun değiştirilmesi yoluyla düzenlenmesi ve tescil, şerh, beyanlar hanesine işaret gibi hukukî münasebetlere dair hükümlerin Tapu Sicil Nizamnamesinde yer alması uygun görülmüştür. (8).

İsviçre Tasarısının gerekçesinde de belirtildiği gibi, kat mülkiyetinin yeniden tesisi ve kat mâliklerinin karşılıklı hak ve borçlarıyla ilgili hükümlerin, doğrudan doğruya kanunda yer alması ve teferruatı ile tanzî edilmesi zarurîdir (9). Bunun içindir ki, İsviçre Tasarısının ilk ön projesinde, Medenî Kanunda yer alacak maddeleri azaltmak gayesiyle, ikinci derecede ehemmiyetli hususların bir yönetmelikle düzenlenmesi yoluna gidildiği halde, doktrinde ileri sürülen tenkitler karşısında bu sistemden vazgeçilmiştir.

İsviçre Tasarısı, kat mülkiyetini Medenî Kanun içinde, oldukça teferruatlı hükümlerle düzenlemeğe mecbur olunca, Medenî Kanunun yalnız ana prensipleri kapsayan sisteminden ayrılmış ve böylece Medenî Kanunun estetiğini muhtelif yönlerden bozmuştur. Buna rağmen, bir anakanunda yer alabilecek hükümlerin muayyen bir nitelikte olması mecburiyeti karşısında, şimdiden düşünülmesi ve dikkate alınması mümkün bir çok meselenin halli de doktrin ve içtihada bırakılmıştır.

Kat mülkiyeti ihtiyacına Medenî Kanunu değiştirme yoluyla cevap vermenin üstün tarafı ise, ana müesseseleri bir tek kanun içinde toplamanın hukuk tekniğine daha uygun olmasıdır.

(8) Bk. Message du Conseil fédérale... du 7. décembre 1962. Feuille Fédérale No. 51, Le 20 décembre 1962, s. 1468. Prof. Flattet de, İsviçre'de, Medenî Kanunun değiştirilmesi yoluyla kat mülkiyetinin düzenlenmesi fikrine mütemayil gözükmetedir. Bk. Flattet, Rapport, s. 693a.

(9) Bk. s.g. Message. Feuille Fédérale No. 51, Le 20 décembre 1962, s. 1469.

Türk Hükûmet Tasarısını hazırlayan ve yeniden gözden geçiren komisyonlar, kat mülkiyeti ile ilgili hükümlerin geniş bir tatbikat sahası bulacağı ve kat mâlikleri arasındaki münasebetlerin karşılıklı hak ve borçların bütün teferruatıyla ve açıklıkla kanunda düzenlenmesinin, müessesenin başarıya ulaşması için zarurî olduğu görüşünü benimseyerek, kat mülkiyetini özel bir kanunla tanzim etmeyi uygun görmüşlerdir.

## II — Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Kavramı

### 1 — Kat Mülkiyeti Kavramı

Türk Hükûmet Tasarısına göre: *kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının kat, daire, dükkân, depo... gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bir bölümü üzerinde müstakil mülkiyet hakkıdır.* (Bk. HT. m. 1). ..

Böylece, kat mülkiyetinde, Türk Hükûmet Tasarısı, Medenî Kanunun mütemmim cüz prensibinden (Bk. MK. m. 644/2 ve 652/2) ayrılarak, «özel bir gayrimenkul mülkiyeti nev'i» ni benimsemiştir. Ancak, bu özel mülkiyet nev'i Medenî Kanun m. 652 ve 751 de düzenlenen üst hakkindan farklıdır. Zira, kat mâliklerinden her biri, aynı zamanda, müstakil mülkiyet hakkına konu olan bölümlerin dışında olup, yapının ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan merdiven, koridor, asansör... gibi ortak yerleri ve arsa üzerinde müşterek mülkiyet hükümlerine göre hak ve hisse sahibidir. (Bk. HT.m. 2, 4, 16). Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer. Arsa payı, bağlı bulunduğu kat mülkiyetinden ayrı olarak devredilemez. (HT. m. 5).

### 2 — Kat İrtifakı Kavramı

Türk Hükûmet Tasarısı, kat mülkiyetini düzenlerken, «kat irtifakı» adı altında, yeni bir irtifak hakkına da yer vermiştir.

Kat irtifakı, yapılmakta veya yapılacak olan bir binanın bağımsız bölümleri üzerinde tesis edilecek kat mülkiyetine esas teşkil etmek üzere, arsa payına bağlı olarak tesis edilen ve irtifak hakkı sahiplerine, binanın sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için, karşılıklı olarak haklar tanıyan ve borçlar yükleyen bir irtifak hakkıdır (HT. m. 1, 17).

Kat irtifakı, yapı tamamlandıktan sonra, lehine irtifak hakkı kurulan arsa payları sahiplerinden birinin talebi üzerine, kat mülkiyetine çevrilir (HT. m. 3, 14).

### III — KAT MÜLKİYETİNİN TESİSİ HALİNDE, MÜŞTEREK MÜLKİYETE SON VERİLMESİ VE KANUNÎ ŞUF'A HAKKI MESELESİ

Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı, müşterek mülkiyete son verilmesi ve kanunî şuf'a hakkı konusunda, Medenî Kanundaki prensiplerden ayrılmış, bu suretle, bugün tatbik edilen «müşterek mülkiyet - şahsî irtifak» formülünün bu husustaki mahzurlarını gidermiştir.

#### 1 — *Müşterek Mülkiyete Son Verilmesi (Taksim) :*

Kat Mülkiyetinin veya kat irtifakının kurulmasından sonra, bunların devamı müddetince, kat mâlikleri veya müşterek mâlikler, arsa üzerindeki müşterek mülkiyet rejimine son verilmesini isteyemezler, diğer bir deyişle, Medenî Kanun m. 627 gereğince taksim talebinde bulunamazlar (HT. m. 7).

Buna mukabil, bağımsız bölümler müşterek mülkiyete konu teşkil ediyorsa, bunlarda ortaklığın giderilmesi genel hükümlere göre istenebilir.

#### 2 — *Kanunî Şuf'a Hakkı*

Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerden birinin satılması halinde, diğer kat mâliklerinin kanunî şuf'a hakkı (MK. m. 659) yoktur. (HT. m. 8). Bununla beraber, bu hüküm emredici mahiyette değildir, aksi sözleşmeyle kabul edilebilir.

Bağımsız bölüm müşterek mülkiyete konu teşkil ediyorsa, hissedarlardan birinin, kendi payını başkasına satması halinde, diğer hissedarlar genel hükümlere göre kanunî şuf'a hakkına sahiptirler.

### IV — KAT MÜLKİYETİNİN TESİSİ HALİNDE DEVLETİN MES'ULİYETİ

Kat mülkiyetinin tesisinde bağımsız bölümlere sahife açılınca, devle-

tin tapu sicillerinin tutulmasından doğacak zarardan mes'uliyeti meselesi hususî bir önem kazanmaktadır. Kat Mülkiyeti Kütüğünde gözüken bağımsız bölüm, daha başlangıçta fiilen mevcut değilse veya sonradan harap olup, yok olmuşsa veya plâna uygun değilse devlet bundan mes'ul olacak mıdır? Ve mes'ul olmalı mıdır?

Hükûmet Tasarısında devletin sorumluluğunu tanzim eden özel bir madde yoktur. Medenî Kanunumuzun 917. maddesine göre, «Hazine, tapu sicillerinin tutulmasından mütevellit bütün zararlardan mes'uldür». Ancak, Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin muhtelif içtihatlarına göre, «bu sorumluluk aynî hakkın doğumuna ait hatalara münhasır olup, gayrimenkulün evsafına ait yanlışlıkları kapsamaz» (10).

Bağımsız bölümler ayrı bir gayrimenkul olarak müstakil mülkiyet hakkına konu teşkil edince, doğrudan doğruya bunların mevcudiyetiyle veya resmî belgeler arasında bulunan plâna uygunluğuyla ilgili hataları «gayrimenkulün vasfına ait yanlışlıklar» saymağa ve genel hükümlere göre, Hazinesin sorumlu olmadığını kabul etmeğe herhalde imkân olmayacaktır (11).

Mesele, bilhassa tapu sicili uzmanlarının ileri sürdükleri endişeler üzerine, komisyonda görüşülmüş, «Hazinesin, bağımsız bölümlerin fiilen mevcut olmamasından veya plâna uygun bulunmamasından sorumlu kılınmaması» teklif edilmiş, fakat, neticede, 48. maddeye eklenen bir ibareyle, «Hazinesin, müstakil bölümün sonradan harap olması ve bu hususun kat mülkiyeti kütüğünde gözükmemesinden doğacak zararlardan mes'ul olmayacağı» esası kabul edilmekle yetinilmiştir.

## V — KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ TESİSİ

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının nasıl kurulacağı tasarıda teferruatıyla tanzim edilmiştir.

(10) Bk. 4. Hukuk D. 24.2.1951 (Olgaç. 1957. s. 707); 4. HD. 8.11.1952 (Olgaç. 1957. s. 705).

(11) Bu hususta Bk. Homberger-(Bertan) m. 955. no. 3; Oğuzman. Kat mülkiyeti hakkında İsviçre ve Türkiye'de hazırlanan kanun tasarıları, İst.Huk.Fak. Mec. cilt XXV den ayrı bası 1960 s. 50-51.

## 1 — Kat Mülkiyetinin Tesisi

### a) Genel Kural

Kat mülkiyeti, resmî senet ve kat mülkiyeti kütüğüne tescil ile doğar (HT. m. 10).

### b) Resmî Sözleşmenin Düzenlenmesi :

Tapu memurunun, tescile esas teşkil edecek ve tescil isteminin de yerini alacak resmî sözleşmeyi düzenleyebilmesi için, gayrimenkulün mâlikî veya müşterek mâlikleri tarafından, kat mülkiyetinin tesisini talep eden bir dilekçenin, HT. m. 12 de istenen belgelerle birlikte tapu idaresine verilmesi lâzımdır (HT. m. 13). Bu dilekçede, kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değeri ve bu bağımsız bölümlere, değerleriyle oranlı olarak tahsisi istenen arsa payları gösterilecektir. Dilekçeye eklenen belgeler arasında, bilhassa, ana gayrimenkulün ve ayrı ayrı bağımsız bölümlerin belediyece tasdikli plânları yer alacaktır (HT. m. 12).

### c) Ana Gayrimenkule Ait Sahifenin Kapatılması

Resmî Sözleşme düzenlenince, ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sahifesi, mülkiyet hanesine, (bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir) ibaresi yazılarak, kapatılır.

### d) Bağımsız Bölümlere Sahife Açılması ve Tescil :

Genel kütükteki sahife kapatılınca, kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sahifesine, o bölüme bağlı arsa payı gösterilmek suretiyle tescil edilir.

Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliği kazanır.

### e) Kütükler Arasında Bağlantı Sağlanması

Ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki sahifeye, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sahife numaraları işlenmek ve bağımsız bölümlere kat mülkiyeti kütüğünde açılan sahifelere, ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sahife numaraları kaydedilmek suretiyle kütükler arasında bağlantı sağlanır (HT. m. 13)

f) *Ana Gayrimenkulü Evvelce Kayıtlıyan Hakların Nakledilmesi :*

Kat mülkiyetinin tesisinden evvel ana gayrimenkulü kayıtlıyan rehin ve irtifak gibi haklar, ana gayrimenkule ait sahifenin kat mülkiyetinin kurulması sebebiyle kapatılması üzerine, Tapu Sicili Tüzüğü'nün (taksim halinde kayıtların nakli) ne dair 93. ve müteakip maddeleri gereğince, bağımsız bölümlere kat mülkiyeti kütüğünde tahsis edilen sahifelere geçilir. (HT. m. 13).

## 2 — Kat İrtifakının Tesisi

Kat irtifakı resmî senet ve tasarıda yer alan özel maddeler saklı kalmak şartıyla, genel hükümlere göre tapu kütüğüne tescil ile tesis edilir (HT. m. 10, 11).

Kat irtifakının kurulmasıyla ilgili resmî sözleşmenin düzenlenmesi için, arsanın bütün paydaşlarının, kat irtifakının tesisini talep eden bir dilekçeyi, 12. maddenin (a), (c) ve (d) bentlerine uygun olarak yapılan ve tasdik ettirilen plân vesair belgelerle birlikte tapu idaresine vermeleri gerekir.

Dilekçede (veya resmî sözleşmede), arsa payına bağlı olarak tesis edilecek kat irtifakıyla ilgili bağımsız bölüm ve bu bölüme bağlı eklentiler gösterilir; ve bunlar ayrıca, kat irtifakının tescili sırasında beyanlar hanesine işaret edilir (HT. m. 14).

## VI — KAT MÜLKİYETİ KÜTÜĞÜ

Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlere, genel kütükten ayrı olarak tutulacak, «kat mülkiyeti kütüğünde» sahife açılır. Kat mülkiyeti kütüğünün nasıl tutulacağı tapu sicili tüzüğünde gösterilecektir.

Genel kütükten ayrı bir kat mülkiyeti kütüğünün tutulması uzmanlar tarafından faydalı görülerek tavsiye edilmiştir.

## VII — KAT MÂLİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

### 1 — Hakları

#### a) *Bağımsız Bölüm ve Eklentiler Üzerinde*

Kat mâlikleri, kendilerine ait bağımsız bölümler ve bu bölümlerin di-

şında olup doğrudan doğruya o bölümlere tahsis edilmiş olan kömürlük, garaj... gibi eklentiler (HT. m. 6) üzerinde, Medenî Kanunun mâliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler (HT. m. 15)..

### *b) Ortak Yerler Üzerinde*

Kat mâlikleri, yapının bağımsız bölümleri dışında kalan mülkiyet hükümlerine göre mâlik buldukları, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan, bahçe, merdiven, asansör, koridor gibi ortak yerlerde (HT. m. 4) kullanma hakkına sahiptirler. Bu hakkın, genel kömürlük, garaj, teras gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat mâlikine ait arsa payı ile oranlıdır.

## **2 — Borçları**

Kat mâlikleri, bağımsız bölümlerini kullanırken, birbirlerini rahatsız etmemeye ve yönetmelik hükümlerine uymağa mecburdurlar.

Ana gayrimenkulün ortak yerlerinde yapılacak inşaat veya onarım için bütün kat mâliklerinin rızası şarttır. Kat mâlikleri kendi bağımsız bölümlerinde, ancak, ana yapıya zarar vermeyecek tesis veya değişiklikler yapabilirler.

Kat mâliklerinden her biri, ana gayrimenkulün sigorta primi, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ücretleri, ortak tesislerin işletme giderleri gibi müşterek masraflara arsa payları oranında katılmakla yükümlüdür. Kat mâliki, ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmemek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle kendine düşen masraf payını ödemekten kaçınamaz (HT. m. 20).

Bağımsız bölüm başkasına kiralanmış bulunuyorsa ve kat mâliki, ortak masraflardan kendine düşen payı noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen ödemezse, kat mâlikinin bu borcu, kira alacağına mahsuben, kiracıdan alınır (HT. m. 22).

## **VIII — KAT MÜLKİYETİNDE HÂKİMİN MÜDAHALESİ**

Kat mâliklerinden biri, ortak masraflardan kendine düşen payı öde-

memek veya bağımsız bölümünü ana yapıya veya diğer kat mâliklerine zarar verecek şekilde kullanmak (vs.) suretiyle borç ve yükümlerini yerine getirmese, bundan zarar gören kat mâliki veya mâlikleri, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine baş vurarak, hâkimin müdahalesini isteyebilirler (HT. m. 33).

Hâkim, ilgilileri dinledikten sonra, kararını verir ve hemen yerine getirilmesini emreder. Hâkimin emrini yerine getirmiyenlerden, 100 lira- dan 2000 liraya kadar para cezası alınmasına aynı mahkemece kesin olarak hükmedilir.

### IX — KAT MÜLKİYETİNİN MECBURÎ DEVRİ

Kat mülkiyeti, aynı binada devamlı olarak birlikte yaşama mecburiyetini getirmektedir. Böyle olunca, kat mâliklerine, borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat mâlikini aralarından uzaklaştırma imkânını sağlamak lâzımdır.

Muhtelif memleketlerdeki tatbikata prensip itibariyle uygun olarak, hükûmet tasarısı da, diğer kat mâliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlâl eden kat mâlikinin, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının, mahkeme kararıyla, dâvayı açmış olan kat mâliklerine, arsa payları oranında ve değer karşılığı ödenerek devrebilebileceği esasına getirmektedir (HT. m. 25). Ancak, hükûmet Tasarısına göre, kat mâliklerinden hiç biri devredilmesi talep edilen katı satın almak istemezse, çekilmezlik hali mevcut olsa dahi, katın üçüncü şahıslara satılması istenemez.

Tasarının 25. maddesinde bazı «çekilmezlik» halleri gösterilmiştir. Böylece, meselâ «ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dâva takibi yapılmasına sebep olan» kat mâliki, diğer kat mâliklerinin haklarını çekilmez hale getirecek derecede ihlâl etmiş sayılır.

### X — KAT MÜLKİYETİNİN TESİSİ HALİNDE ANA GAYRİ-MENKULÜN YÖNETİMİ

Türk Hükûmet Tasarısı ana gayrimenkulün yönetimi meselesini, İsviçre Tasarısına nazaran çok daha etraflı bir şekilde tanzim etmiştir.



### 1 — Yönetmelik ve Bağlayıcı Tesiri

Kat mülkiyeti tesis edilirken müşterek mâlikler, ana gayrimenkulün yönetim tarzını kullanma maksat ve şeklini yönetime ait diğer hususları düzenleyen bir yönetmelik hazırlayarak tapu idaresine vermek mecburiyetindedirler (HT. m. 12/e).

Yönetmelik ve onda oy birliğiyle yapılan değişiklikler, bütün kat mâliklerini, onların küllî ve cüz'î haleflerini bağlar. Yönetmeliğin ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi kat mülkiyeti kütüğünün (beyanlar) hanesinde gösterilir (HT. m. 28).

### 2 — Kat Mâlikleri Kurulu

Ana gayrimenkul kat mâliklerinden meydana gelen «kat mâlikleri kurulunca», sözleşme, yönetmelik ve kanun hükümlerine göre yönetilir. Her kat mâliki bu kurulda bir oy hakkına sahiptir.

Aynı gayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kimse varsa, o şahıs, kat mâlikleri kurulunda her bağımsız bölümü için ayrı bir oy hakkına sahip olur. Ancak, kat mâlikinin bu suretle sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Bir bağımsız bölüme birden ziyade kimse mâlikse, kat mâlikleri kurulunda bunları içlerinden vekâlet verecekleri biri temsil eder.

Kat mâlikleri kurulunun verdiği kararı uygun bulmayan her kat mâliki, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine müracaat ederek, hâkimin müdahalesini isteyebilir (HT. m 33).

Kat mâlikleri kurulunun kararları bir deftere yazılır ve kat mâlikleri tarafından imzalanır.

### 3 — Yönetici

Kat mâlikleri kurulu, her yıl, içlerinden birini veya üçüncü bir şahsı «yönetici» olarak seçebilir. Ana gayrimenkulde sekiz veya daha fazla bağımsız bölüm varsa, yönetici tayini mecburidir.

Yönetici, kat mâlikleri kurulunun kararlarını yerine getirmek; ana gayrimenkulün korunması, bakımı ve onarımı için gerekli tedbirleri al-

mak; ana gayrimenkulün müşterek gelir ve giderlerini göstermek bir «işletme plânı» hazırlamak gibi yönetim işleriyle görevlidir (HT. m. 35, 36, 37).

Yönetici kat mâliklerinden biri ise, görevli olduğu yıla ait yönetim masraflarına iştirak etmez.

#### 4 — Denetim ve Denetçi

Kat mâlikleri kurulu, yöneticiyi ve hesaplarını bizzat veya tayin edeceği bir denetçi vasıtasıyla kontrol eder.

### XI — KAT MÜLKİYETİNİN TESİSİNDEN SONRA ANA GAYRİMENKULE YENİ KAT İLÂVESİ

Tatbikatta çok rastlanan ve türlü anlaşmazlıklara yol açan «yeni kat ilâvesi» meselesi de, Tasarıda ayrıca düzenlenmiştir.

Yapının üst katının mâliki olan şahıs, kendiliğinden bir kat daha çıkmağa yetkili değildir.

Ana gayrimenkulün üstüne kat ilâvesi veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısımlarında ilâve inşaat yapılması kat mâlikleri kurulunun oy birliğiyle karar vermesine bağlıdır (HT. m. 44).

Yeni ilâve edilecek katın kim tarafından yaptırılacağı, kime veya kimlere ait olacağı kat mâliklerince sözleşmede tâyin edilecektir.

### XII — KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ SONA ERMESİ

#### 1 — Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi

Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesi veya ana gayrimenkulün tamamen yok olması veya kamulaştırılmasıyla sona erer (HT. m. 46-47).

Kat mâlikleri, birlikte verecekleri yazılı bir dilekçe ile, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydını sildirerek kat mülkiyetine her zaman son ve-

rebilirler. Bu takdirde, gayrimenkul müşterek mülkiyet rejimine tâbi olur ve bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarına göre, genel kütükte yeni bir sahifeye, eski kayıtlarıyla bağlantı sağlanmak suretiyle tescil edilir.

## 2 — Kat İrtifakının Sona Ermesi

Kat irtifakı, arsanın müşterek mâliklerinin yazılı istemi üzerine, kat irtifakına ait sicil kaydının silinmesi; kat irtifakının tesisi sırasında verilen plâna göre beş yıl içinde binanın yapılmaması; arsanın tamamıyla yok olması veya kamuşlatırılmasıyla sona erer (HT. m. 49).

## XIII — KAT MÜLKİYETİ İHTİYACINA CEVAP VERMEK İÇİN KULLANILAN FORMÜLLERİN YENİ KANUNA UYDURULMASI

Medenî Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra, «müşterek mülkiyet - şahsî irtifak» formülünden istifade ederek kat mülkiyeti ihtiyacına cevap verme yoluna gitmiş olanlar, Kat Mülkiyeti Kanununun yürürlüğe gireceği tarihten itibaren üç yıl içinde, durumlarını yeni kanuna uydurmak mecburiyetindedirler. Aksi takdirde, üç yılın geçmesiyle, dairelerden biri üzerinde münhasır istifade hakkı veren irtifak hakları kendiliğinden son bulacak (HT. m. 51) ve yeniden tesisi de mümkün olmayacaktır (HT. m. .50).

## XIV — BUGÜNKÜ DURUMUN YENİ KANUNA UYDURULMASINDAN EVVEL ANA GAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

«Müşterek mülkiyet - şahsî irtifak» formülünden faydalanmış olanlar, durumlarını yeni kanuna uyduracakları üç yıl zarfında da, ana gayrimenkulün yönetimi, yönetmelik yapılması mecburiyeti, müşterek giderlere katılma hususlarında Kat Mülkiyeti Kanununun hükümlerine tâbi olacaklardır. (HT. m. 53).