

KAT MÜLKİYETİ HAKKINDA İSVİÇRE'DE VE TÜRKİYE'DE HAZIRLANAN KANUN TASARILARI, TAHLİL VE TENKİDİ

Doçent Dr. M. Kemal OĞUZMAN

Malûm olduğu üzere İsviçre Medeni Kanunu ve oradan iktibas edilmiş olan Medeni Kanunumuz kat mülkiyetine cevaz vermemektedir. Fakat bilhassa ikinci dünya harbinden beri bu tarz mülkiyet çeşitli memleketlerde büyük bir rağbet gördüğü gibi, İsviçre ve Türkiye'de de bu husustaki ihtiyaç günden güne kendini daha fazla hissettirmiş ve bunu karşılamak üzere çeşitli çarelere baş vurulmuştur¹. Bu meyanda memleketimizde de 6217 sayılı Kanunla mesele halledilmek istenmiştir².

Fakat gerek İsviçre'de gerek Türkiye'de kat mülkiyeti ihtiyacını karşılamak için baş vurulan çarelerin kifayetsizliği ve çeşitli yönlerden arz ettikleri aksaklıklar doktrin tarafından belirtilmiş³, tatbikat da bu görüşü haklı çıkarmıştır. Bu sebeptendir ki meseleyi iyi bir şekilde halletmek fikri her iki memlekette de benimsenmiş bulunmaktadır.

Memleketimizde, evvelâ 1957 senesinde Yozgat Milletvekili İhsan Aktürel bir kanun teklifi hazırlayarak Büyük Millet Meclisine vermiş fakat yeni seçimlere gidilmesi dolayısıyla bu teklifin üzerinde durulmamıştır. Fakat yeni seçimlerden sonra bu defa gene bir Yozgat Milletvekili, Ömer Lûtfi Erzurumluoğlu, yeni bir kanun teklifi getirmiş⁴; bunu taki-

1) Bu hususta toplu malûmat için bak. **Kemal Oğuzman**, Kat Mülkiyeti meselesi ve hal çaresi, İstanbul 1958, sah. 13 vd., sah. 153 vd.

2) Bak. **Oğuzman**, a.g.e., sah. 24 vd.; 6217 sayılı Kanunla kat mülkiyeti kabul edilmiş midir? Tapu Kanununun 26. maddesinde yapılan değişikliğin tahlili (İstanbul Barosu Dergisi 1954, sayı 1).

3) Bak. **Oğuzman**, a.g.e., sah. 26 vd., sah. 81 vd. sah. 164; **Sattiva**, Recherches sur la propriété par étages, Lausanne 1954, sah. 84 vd., sah. 88 vd., sah. 105 vd. Bu hususta Société Suisse des Juristes'in 1956 yılı kongresinde varılan netice için de bak. Zeitschrift für schweizerisches Recht Band 75, 1956, Heft 4, sah. 909 a vd.; keza **Sefa Reisoğlu**, Kat mülkiyeti ve Société Suisse des Juristes'in 1956 yıllık kongresi, Adalet Dergisi 1956, sah. 1207 vd.

4) Bu tasarının tahlili için bak. **Kemal Oğuzman**, Kat mülkiyeti Kanunu Tasarısı hakkında, (İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt XXIV, sayı 1-4, san. 342 vd.)

ben de Adalet Bakanlığının bir ilmî komisyona hazırlattığı başka bir tasarı, bazı değişikliklerle Hükûmet tasarısı olarak Büyük Millet Meclisine verilmiştir⁵. Hâlen tasarı Meclis Komisyonlarında incelenmektedir.

İsviçre'de ise Federal Polis ve Adalet Bakanlığınca vazifelendirilen Bern Üniversitesi Profesörlerinden Dr. Peter Liver tarafından bir ön tasarı hazırlanmış ve müteakiben bu tasarı, bizzat Liver başkanlığındaki bir ilmî komisyon tarafından gözden geçirilmiştir⁶. Bu ilmî komisyona iştirâk etmiş bulunan Prof. Dr. H. P. Friedrich'ten öğrendiğimize göre, tasarı daha çeşitli tetkiklerden geçtikten sonra ancak iki sene zarfında kanunlaşabilecektir.

Bu yazımızda, evvelâ, İsviçre'de hazırlanan tasarının tercümesi⁷ ile memleketimizde hazırlanan tasarının metnini koyacak müteakiben de tasarıları⁸ ana hatları ile izah ve mukayese edeceğiz. Nihayet son kısımda da Türk tasarısının aksayan ve düzeltilmesi gereken noktalarını belirtmeye gayret edeceğiz.

I — T a s a r ı M e t i n l e r i

1 — İSVİÇRE TASARISI

İSVİÇRE MEDENÎ KANUNUNUN MÜŞTEREK MÜLKİYET HÜKÜMLERİNİ TÂDİL EDEN VE KANUNA KAT MÜLKİYETİ İLE ALÂKALI HÜKÜMLER İLÂVE EDEN KANUN TASARIŞI

MAİDDE 1 — Medenî Kanunun müşterek mülkiyete müetalik hükümleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve tamamlanmıştır:

2) İdari muameleler m.647 Hissedarlar müşterek mülkü birlikte idare ederler.

a) Kaide ve istisnalar Hilâfına mukavele yoksa, kararlar kanunun emrettiği ekseriyetle alınır; kanun bir hüküm koymamışsa,

5) Her iki metin de, Kat Mülkiyeti Kanunu Lâyihası başlığı altında, Ankara Yeni Cezaevi Matbaasında bastırılmıştır.

6) Bu komisyonun mütalâası, "Rapport sur l'avant projet d'une révision des dispositions du code civil réglant la copropriété, comportant l'adjonction des dispositions sur la propriété par étages", başlığı altında teksir edilmiştir (L'avis fédération de la justice. Projet. Janvier 1959).

7) Bu tercüme kıymetli talebemiz Özer Selici tarafından yapılmış ve tarafımızdan gözden geçirilmiştir.

8) Bundan sonra İsviçre tasarısı için İ.T.; Türk tasarısı için de T.T. kısaltmalarını kullanacağız.

alelâde idarî muamelelere müteallik kararlar hissedarlann adî ekseriyeti ve daha mühim muamelelere müteallik kararlar, hisselerinin yekûnu müşterek mülkün yarısından fazlasını temsil eden hissedarların ekseriyeti ile alınır.

Bununla beraber, her hissedar, emniyet tedbirleri, tamirat, zirai işler, hasad gibi müşterek mülkün muhafazası veya ondan istifade için zarurî olan acil işleri, bütün hissedarlar hesabına, bizzat yapmaya veya yaptır-
maya mezundur.

Hissedarlar âcil idarî muamelelere dair kanun hükümlerinin hilâfını mukavele ile kararlaştıramazlar.

b) *Lüzumlu idarî muameleler*

m. 647 bis. Hissedarlar, tamir ve yenileme* işleri gibi müşterek mülkü kullanmaya elverişli halde bulundurma veya müşterek mülkün kıymetinin muhafazasını temin etmeye matuf lüzumlu idarî muamelelere müteallik kararları adî ekseriyetle alırlar.

Her hissedar kanunen, bu gibi kararların alınmasını ve ifasını talep edebilir.

Hissedarlardan birinin talebi üzerine, hâkim, ihtiyaca göre bu tedbirleri emreder veya bunları kararlaştırmak ve icralanna nezaret etmek üzere, bir birlik temsilcisi tâyin eder.

c) *Faydalı idarî muameleler*

m. 647 ter. Zirai usulün veya kullanma tarzının değıştirmesi ve bilhassa tâdilât ve yenileştirme ** işleri gibi müşterek mülkten tasarrufu *** islâha veya kıymetini yükseltmeye matuf idarî muameleler hakkındaki kararların alınmasında, hisselerinin yekûnu müşterek mülkün üçte ikisini temsil eden hissedarların ekseriyeti lâzımdır.

Bir hissedarın müşterek mülkten istifadesini veya bunu kullanmasını, ilk tahsis gayesine nazaran hissedilir derecede güçleştiren yahut kifayetsiz bir randımana yo laçan veya hissedara imkânları ile mütenasip olma-

*) Réfection.

**) Rénovation.

***), Economie

yan masraflar yükleyen değişikliklere, o hissedarın muvafakati olmadıkça tevessül olunamaz.

- d) *Diğer idari muameleler* m. 647 quater. Masraflar birliğe ait olmak üzere, müşterek mülkün münhasıran veya esas itibarile, görünüşünü islâha kullanışlılığını arttırmaya veya onu güzelleştirmeye matuf işlerin yapılmasına karar verilmesi için hissedarların ittifakı gereklidir.

Hisselerinin yekûnu malın kıymetinin üçte ikisini temsil eden hissedarların adi ekseriyeti böyle bir kararı tasvip ederse, istifade ve kullanma hakkı değişmeyen ve masraflara iştirâk hissesi diğerleri tarafından karşılanmış bulunan hissedarın muvafakatini almaya lüzum yoktur.

- 3) *Tasarrufi muameleler* m. 648 Her hissedar müşterek menfaatleri gözetebilir, müşterek mülkiyetten istifade eder ve diğerlerinin haklarıyla telif edilebildiği nisbette onu kullanır.

İttifakla bu hususta başka kaideler tesbit edilmediği takdirde temlik, aynî hak tesisi veya müşterek mülkün tahsis cihetinin değiştirilmesi için bütün hissedarların muvafakati lâzımdır.

Müşterek mülkiyet hisseleri rehneldikten sonra müşterek mülk rehnedilemez.

Gayrimenkul mükellefiyeti de rehin hakkı gibidir.

- 4) *Mükellefiyet ve masraflara iştirâk* m. 649 değişmemiştir.

- 5) *Bir hisse müktesibinin durumu* m. 649 bis. Mahkme kararları ve adli emirler ile, hissedarların kararları ve idare ve istifade hususunda anlaşma ile tesbit ettikleri kaideler bir hissedarın (cüz'î) halefini ve bir hisse üzerinde intifa veya sükna hakkı iktisap edenini bağlar.

İdare ve istifade kaideleri ile bunların tadilleri tapu sicilinde beyanlar sütununa kaydedilmek gerekir.

- 6) *Bir hissedarın ihracı* m. 649 ter. Bizzat kendi hareket tarzı ile veya müşterek mülkün kullanılmasını kendilerine bıraktığı yahut diğer

bir sebeple fiillerinden mes'ul olduğu şahısların hareket tarzları ile diğer hissedarlara veya içlerinden birine karşı, kendisi ile birliğin devamı makûl surette istenemeyecek derecede borçlarını ihlâl eden hissedar müşterek mülkiyet birliğinden ihraç edilebilir.

İhraca hâkim karar verir; talep, diğer bütün hissedarlardan veya hisse ve şahıs ekseriyeti ile alınmış bir karar gereğince kendilerine talep için selâhiyet verilmiş hissedarlardan sadır olmalıdır. Talep, ancak dâvacılar, dâvalının hissesini satış kıymeti üzerinden alma borcunu yüklenirlerse mesmu olur.

Hissedarlar iki kişiden ibaretse her biri dâva ikame edebilir.

Hâkim ihraç edilen dâvalının hissesini, onu almayı iltizam eden dâvacıya veya dâvacılara tahsis eder ve değerini tesbit eder.

Hissenin tahsisi ancak değeri ödendikten sonra infaz edilebilir.

İhraç usulü aynen intifa ve sükna hakkı sahibine karşı da tatbik olunabilir.

7) Müşterek
mülkiyetin
sonu

a) Taksim
dâvası

m. 650 Bir hukukî muamele gereğince yahut kat mülkiyeti tesisi veya müşterek mülkün daimî bir gayeye tahsisi dolayısıyla şuyuun idamesine mecbur olmadıkça, hissedarlardan her biri taksim talep etmek hakkını haizdir.

Taksim bir hukukî muamele ile 30 yıldan fazla bir zaman için bertaraf olunamaz; bu muamele resmî şekle tâbidir; tapu siciline şerh verilebilir.

Taksim münasip olmayan zamanda istenemez.

b) Hissedarlar
arasında
taksim
şekli

m. 651 · değişmemiştir.

b) Üst hakkı

m. 682 Hissedarlar, müşterek gayrimenkulün bir hissesini iktisap eden üçüncü şahıslara karşı kanunî şuf'a hakkına sahiptirler.

Üzerinde müstakil ve daimî hak olarak tesis olunmuş bir üst hakkı bulunan gayrimenkul sahibinin dahi bu irtifakın yeni müktesibine karşı bir şuf'a hakkı vardır; bu irtifakın sahibi de mükellef arazi üzerinde aynı hakka sahiptir.

Bu şuf'a haklarını ortadan kaldıran veya değiştiren mukaveleler resmî şekle tâbidirler ve tapu siciline şerh verilebilirler.

MADDE 2 — Medenî Kanununun 19. babı aşağıdaki şekilde tamamlanmıştır:

F a s ı l I I I

KAT MÜLKİYETİ

A - Mevzu ve şumul

m. 712 a Bir gayrimenkulde müşterek mülkiyet hisse-leri o şekilde tesis edilebilir ki, her bir hissedar, müstemilâtı ile birlikte bir bütün teşkil eden bir kat veya bir daire yahut meslekî veya ticarî iş yerleri ihtiva eden kat bölümünden tek başına istifade edecek, onu kendi hesabına bizzat idare edecek ve bakımı ile meşgul olacaktır.

Aşağıdaki yerler müşterek mülkiyete tâbi olarak kalırlar ve müstakil bir hakkın mevzuu olamazlar:

1. Arsa;
2. Binanın bütününün veya diğer kat maliklerine ait yerlerin, mevcudiyeti, bünyesi ve dayanıklılığı bakımından esash bulunan veya binaya karakterini yahut haricî görünüşünü veren inşaat unsurları;
3. Bölümlerini kullanmaları bakımından bütün kat maliklerine yarayan yapı ve tesisat.

Binanın diğer kısımları, kat mülkiyetini tesis eden muamelede veya aynı şekle tâbi sonraki bir mukavelede müşterek olarak beyan edilebilir.

Aksi takdirde bu kısımların hususî bir hak mevzuu oldukları karinedir.

B - İstifade ve idare

m. 712 b Kat maliki, bölümlerini serbestçe idare eder, kullanır ve tefriş eder. Fakat diğer kat maliklerinin hakla-

lanna tecavüz etmemeli, müşterek olan yapılara, tesislere ve binanın kısımlarına zarar ika etmemeli veya işleyişlerine mani olmamalıdır. Kat maliki, binanın iyi halde kalmasını sağlayacak ve güzelliğini muhafaza edecek şekilde, kendisine ait bölümlerin bakımını temin etmekle mükelleftir.

C - Hakkın tesisi *m. 712 c* Kat mülkiyeti tapu siciline tescil ile teessüs eder.

Tescil aşağıdaki hallerde talep edilebilir:

1. Hissedarların hisselerini kat mülkiyeti rejimine tâbi kılmak hususunda aralarında yaptıkları mukavele gereğince;
2. Arazi sahibinin veya müstakil ve daimî olarak tesis edilmiş bir üst hakkı sahibinin müşterek mülkiyet hisseleri vücuda getirdiği ve bunları kat mülkiyeti rejimine tâbi kılmak istediği yolundaki beyanı gereğince.

Kat mülkiyetini tesis eden muamelede her katın veya kat bölümünün temsil ettiği hisselerin gayrimenkul kıymetinin yüzdesi veya bindesi olarak gösterilmesi lâzımdır.

Bu muamele resmî şekilde yapılmadıkça muteber değildir.

Kat mülkiyeti ölüme bağlı bir tasarrufla veya miras taksimi ile tesis ediliyorsa, muamele miras hukukunda emredilen şekillere tâbidir.

D - Sukut

m. 712 d Kat mülkiyeti, tapu sicilinden tescilin terkini ile sona erer.

Ezcümle aşağıdaki kimseler terkini talep edebilirler:

1. Bütün hisseleri elinde toplayan malik. Fakat muayyen katlar üzerinde mevcut aynı hakların o hallerile gayri menkul üzerine nakli mahzurlu olduğu takdirde bu hakların sahiplerinin muvafakatlari da bulunmak gerekir.
2. Binanın yarısından fazlasının harap olması ve

tekrar inşasının çok ağır bir külfeti gerektirmesi halinde kat maliklerinin her biri;

Bu sonununcu halde, birliği muhafaza etmek isteyen malikler, diğerlerinin haklarının karşılığını ödeyip alâkalarını keserek birliğin dağılmasına mani olabilirler.

E - Teşkilât ve işleyişi

m. 712 e Müşterek idare malikler heyeti ve idareciye aittir.

I. Umumî olarak

Hususi hüküm bulunmadıkça, kıyasen cemiyetin organlarına ve cemiyet kararlarına itiraza ait kaideler tatbik edilir.

II. Malikler Heyeti

m. 712 f Malikler heyeti, idareciye ait olanlar haricindeki işleri nizamlar.

1. Salâhiyeti, daveti

Heyet bir komisyon veya temsilci tâyin etmiş olmadıkça, heyeti davet ve riyaset idareciye aittir.

2. Nisap

m. 712 g Heyet, ancak hisselerinin yekûnu gayrimenkulün kıymetinin yansını temsil eden ve adet itibarile yarıyı teşkil eden maliklerin toplantıya katılmaları veya kendilerini temsil ettirmeleri halinde karar verebilir. Toplantıya katılan maliklerin sayısı asgarî iki olmalıdır.

Nisap temin edilmezse, yeni davet üzerine toplantı ancak üç gün sonra yapılabilir; yeni heyet, asgarî iki olmak şartile, maliklerin üçte birinin toplantıya iştiraki veya kendilerini temsil ettirmelerile karar alabilir.

3. Kararlar

m. 712 h Bu fasıldaki hususi hükümler mahfuz kalmak kaydile heyet, kararlarını müşterek mülkiyete ait kaidelere göre alır.

Bu husustaki kanunî tanzim tarzı ancak kat mülkiyetini tesis eden muamele veya hissedarların ittifakla alacakları kararla değiştirilebilir.

Lüzumlu idarî muamelelere dair kaideler değiştirilemez.

Bir kat mülkiyeti hakkına birden fazla kimse malikse bunlar tek rey sahibidirler ve bunu bir mümesil vasıtasile izhar ederler.

III. İdareci

m. 712 i İdareci malikler heyeti tarafından tâyin edilir.

1. Tâyin

Heyet tâyin etmezse her kat maliki hâkimden bunun tayinini talep edebilir.

Meşru bir menfaati olduğunu isbat eden her üçüncü şahıs, ezcümle rehinli alacaklı aynı hakkı haizdir.

2. Azil

m. 712 k Malikler heyeti idareciyi her zaman azledebilir. Azil, idarecinin bir mukavele gereğince ileri sürebileceği talepleri haleldar etmez.

Haklı sebeplere rağmen heyet idareciyi azletmeyi reddederse, kat maliklerinden her biri, o ay içinde, hâkimden azle karar vermesini talep edebilir.

Hâkimin tâyin ettiği idareci, faaliyetleri için tesbit edilmiş vadeden önce hâkimin muvafakati bulunmaksızın azledilemez.

3. İdarecinin vazifeleri

m. 712 l İdareci kat maliklerinin tamamını alâkadâr eden ve kanun veya nizamname veya malikler heyetinin kararları gereğince icrası lâzım gelen idarî muameleleri ifa ile mükelleftir.

İdareci bir ihlâlâle son vermek veya tehdit eden bir zararı önlemek için kendiliğinden, her türlü âcil tedbiri alır.

b) Hususî olarak

m. 712m İdareci, kendi mükellefiyetlerini ifa ve vazifelerini icra etmek imkânını temin için kat maliklerinin birliğe ödeyecekleri iştirak paylarını tesbit ve tahsil eder; gayelerine uygun olarak bunları idare eder ve kullanır.

Gayrimenkulün bütünü üzerinde müesses rehinlerle temin edilmiş borçların amortisman ve faizlerini, keza maliklerin müştereken tâbi oldukları amme mükellefiyetlerini ve sigorta primlerini mâlikler arasında paylaş-tırmak, toplanmak ve ödemek idareciye aittir.

4. Nezaret ve kontrol

m. 712 n İdareci hususî hakların icrasının ve tesisat ve müştereken istifade edilen kısımların kullanılmasının, kanuna, birlik nizamnamesine ve ev nizamnamesine uygun olmasını gözetir.

5. *Kanunî temsil hakkı* m. 712 o İdareci salâhiyetli mercilerin, maliklerin bütününe yöneltmiş tebliğ, ihtar, ilâm ve kararlarını kabul etmek salâhiyetini haizdir.

Kanundaki mânada, müşterek idareye giren bütün muamelelerde birliği temsil eder.

İdareci seri muhakeme usulüne tâbi olanlar müstesna, malikler heyetince salâhiyet verilmedikçe bir hukuk dâvasında dâvacı veya dâvalı olarak kat malikleri birliğini temsil edemez; idareci müstacel durumlarda, sonradan tasdik edilmek kaydile dâva ikame edebilir.

6. *Masrafların paylaşılması* m. 712 p Kat malikleri, birliğin masraf ve mükellefiyetlerine, hisselerinin kıymeti nisbetinde iştirak ederler.

Merdivenler ve asansör gibi bazı tesisat veya gayrimenkulün müşterek bazı kısımları pek gayri müsavî tarzda kullanılıyorsa veya bazı malikler tarafından hiç kullanılmıyorsa, bu husus masrafların paylaşılmasında nazara alınır.

- H - Sigortalar m. 712 q Binanın, yangın ve diğer zararlara karşı sigorta ettirilmesi, aynı şekilde yapı sahibinin hukukî mesuliyet sigortası, müşterek idare içine girer.

Kendisine ait bölümleri inşa veya tâdil için fevkalâde masraflar yapan kat maliki, kendi hesabına munzam bir poliçe aktetmiş olmadıkça munzam bir prim hissesi ödemekle mükellef tutulabilir.

- J - Nizamname m. 712 r Gayrimenkulü kullanma ve idareye müteallik nizamname, hisselerinin yekûnu gayrimenkulün kıymetinin yansından fazlasını temsil eden müşterek maliklerin adî ekseriyetince kabul edilmek lâzımdır.

Nizamnamenin, tapu sicilinde beyanlar sütununa kaydedilmesi gerekir.

MADDE 3 — Medenî Kanununun 943 üncü maddesi aşağıdaki şekilde tamamlanmıştır:

- 2 — Kayıtlar m. 943 Tapu siciline aşağıdaki hususlar gayrimenkul olarak kaydolunur:

a) *Kaydedilen*

gayrimen-
kuller

1 —

2 — Değişmemiştir.

3 — Kat mülkiyeti olarak tesis edilmiş müşterek mülkiyet hisseleri dahi tapu siciline kaydolunabilir.

Müstakil ve daimî hakların, madenlerin ve kat mülkiyeti haklarının kayıt şekli, Federal Konseyin Nizamnamesi ile tesbit olunur.

MADDE 4 — Medeni Kanunun son bab'ının hükümleri aşağıdaki şekilde tamamlanmıştır:

**IV — HUSUSİ
MÜLKİ-
YET HAK-
LARI**

1 — Başkasının m. 20 Değişmemiştir.
arazisinde
dikili ağaçlar

2 — Kat mülkiyeti m. 20 bis. Eski Kanton hukuku tarafından tanzim olunmuş Kat mülkiyeti hakları yeni kanun münasabında müstakil bir birim teşkil eden ticaret ve iş yeri olan daire veya bölümlere müteallik olmasa bile Federal hukukun yeni kaidelerinin meriyete girmesi ile onlara tâbi olurlar.

a) Hakikî mânasile
b) Tahvil edilmiş m. 22 ter. Kantonlar, 1 Ocak 1912 tarihinde mer'iyete giren kanunun getirdiği şekillere tahvil edilen ve o şekilde tapu siciline tescil olunan eski kat mülkiyeti haklarını yeni kaidelere tâbi kılabilirler.

Bu tedbir tesirini, tapu sicilindeki tescillerin değiştirildiği andan itibaren gösterir.

c) Tapu sicilinin tasfiyesi m. 20 quater. Kantonlar, ister olduğu gibi muhafaza edilmiş olsun ister tahvil edilmiş bulunsun, eski kat mülkiyeti haklarını yeni kanuna tâbi kılmak bakımından tapu sicilinin tasfiyesini emredebilirler; bu hususta usul hükümleri vaz'ederler.

4 — Mülga aynı haklar m. 45 Tapu siciline dair kaidelere tevfikân tesisleri artık kabil olmayan aynı haklar (başkasının arazisinde dikili ağaçların mülkiyeti, antikrez v.s.) tescil olunmayıp, sa-

dece kâfi derecede beyan edilirler.
2 nci fıkra değişmemiştir.

SON HÜKÜMLER

MADDE 5 — Federal Adalet ve Polis Nezareti kat malikleri birlikleri için, kullanma ve idare tip - nizamnamesi tanzim eder.

MADDE 6 — Federal Konsey, bu kanunun mer'iyete gireceği tarihi tesbit eder.

KAT MÜLKİYETİ İLE ALÂKALI OLARAK İSVİÇRE TAPU SİCİLİ NİZAMNAMESİNDE YAPILACAK TADİLÂT HUSUSUNDAKİ TASARI

MADDE 1 — 22 Şubat 1910 tarihli Tapu Sicili Nizamnamesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve tamamlanmıştır:

m. 10 bis: Sicilin açıklık ve doğruluğu gerektiriyorsa "... no üzerinde kat mülkiyetidir" şeklinde belirtilerek her kat mülkiyeti hakkı için müstakil bir sahife açılır.

Arazi ve üst hakkı sahifesi, rehin haklarının tesciline dair mülâhazat sütununda, kat mülkiyeti sahifelerine atıf yapar. Kat mülkiyeti sahifeleri ise, gayrimenkul mükellefiyeti ve irtifaklar sütununda, arazi veya üst hakkı sahifesine atıf yapar.

m. 33 bis : Kat mülkiyeti tapu kütüğünde arazi sahifesinin mâlikler sütununa tescil olunur.

Tescil aşağıdaki hususları ihtiva eder :

- a) Her kat biriminin bir harf veya sayı ile işareti;
- b) Kat mâlikinin adı;
- c) Kat mülkiyeti olarak tesis olunmuş hisselerin her birinin gayrimenkul değerinin % veya ‰ si olarak ifade edilen kıymeti;
- d) Mülkiyet hakkının kat mülkiyeti olarak işareti (PPE) (*);
- e) Tescil tarihi;
- f) Kat mülkiyetini tesis eden muamele, "tesis mukavelesi" veya "tesis beyanı";
- g) Evrakı müsbiteye atıf;

*) PPE, propriéét par étages = Kat mülkiyeti'nin kısaltılmış ifadesidir.

h) Gayrimenkulün evsafına ait sahifenin numarası yanına "PPE" işaretinin ilâvesi.

Tescil "kat birimlerinin" tesis muamelesine veya taksim plânına atıfta bulunmak suretile evsafının gösterilmesi ile tamamlanır; kaideten, hususî vasıfların gösterilmesi için tesis olunmuş formüller kullanılmak lâzımdır.

m. 33 ter. Her kat biriminin durumu, hudutları ve teşekkülâtı tesis muakevelesinden açıkça anlaşılmalıdır.

Bu husus mukavelede açıkça belirtilmemişse tapu sicil muhafızı, talibe, bütün hak sahiplerince imzalanmış bir taksim plânını ve icabında, Kanton Hukukuna göre salâhiyetli merciin, üzerlerinde hususî hakkı nmevzuubahs olduğu bina kısımlarının ticaret veya meslek icrasına mahsus bölümler veya daireler teşkil ettiğini ve müstakil birim meydana getirdiklerini tevsik eden beyanını temin için bir müddet tayin eder.

Eğer bu malûmat müddet içinde verilmezse tescil talebi reddedilir.

m. 47: Müşterek mülkiyet hisselerinin rehnedilmesi halinde tescilde, 40 ıncı maddede gösterilmesi emredilen hususlardan başka, mülâhazat sütununda üzerinde rehin tesis edilmiş hisselerin belirtilmesi lâzımdır (meselâ " X in hissesi üzerinde").

Aynı kaide, kat mülkiyeti hakları şeklinde tesis edilmiş müşterek mülkiyet hisseleri için de caridir, meğer ki bunlar için müstakil sahifeler açılmış olsun.

Müşterek mülkiyet hisseleri üzerinde gayrimenkul rehinleri tesis olunduğu andan itibaren o halile arazi üzerinde rehin tescil olunamaz.

m. 71 bis: Aşağıdaki kanunî şuf'a hakkı sahiplerinin bu haklarının ortadan kaldırıldığını veya tâdil edildiğini şerh vermek için resmî şekilde yapılmış bir mukavele lâzımdır:

- Hissedanın ve kat malikinin,
- Üzerinde üst hakkı tesis edilmiş bir arazi sahibinin bu hak üzerinde,
- Bu üst hakkı sahibinin, mükellef arazi üzerinde.

Müşterek mülkiyette taksimi bertaraf eden muamelelerin şerhi için de aynı kaide caridir.

m. 82 bis: Hissedarların idare ve kullanma tarzını tâyin eden nizamnamenin tapu sicilinde beyanlar sütununa kaydı talebi, bütün hak sahiplerinin imzasını taşıyan nizamname nüshası ile birlikte yapılmak gerekir. Her hissedar bu talebi yapabilir.

Bir kat mâlikleri birliği nizamnamesinin tapu sicilinde beyanlar sütununa kaydı talebi, bütün kat mâliklerinin imzasını taşıyan bir nizamname nüshası veya bu talebe ilâştirilecek nizamnameyi kabul eden kat mâlikleri heyetinin kararının alındığı toplantının tasdikli bir zabıt sureti ile birlikte yapılmak gerekir. Bu talep idareci ve her kat maliki tarafından yapılabilir.

m 114 İkinci fıkradaki, "bir ev üzerinde mülkiyet hakları veya" kelimeleri silinmiştir.

MADDE 2 — Bu nizamname, Medenî Kanununun 4 cü kitabını kısmen tadil eden (Müşterek mülkiyet hükümleri, kat mülkiyeti hükümlerinin ilâvesi) ... tarihli Federal Kanunla aynı zamanda mer'iyete girer.

2. TÜRK TASARISI

KAT MÜLKİYETİ KANUNU LÂYİHASI

Birinci Bölüm

UMUMİ HÜKÜMLER

A. Kaide ve inef-hum

Madde 1 — Mevcut bir binanın kat, daire, iş bürosu, yazıhane, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmağa elverişli olanları üzerinde o binanın mâlikî veya müşterek mâlikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre müstakil mülkiyet hakları tesis edilebilir; bu mülkiyet, arsa payına ve müşterek yerlere bağlı bir mülkiyet nev'i olup, ancak o binanın her müstakil bölümüne, o bölümün kat mülkiyetinin tesisi zamanındaki rayiç kıymeti ile mütenasip olarak, tahsis edilen arsa payının müşterek mülkiyet esaslarına göre açıkça tâyini suretiyle tesis olunur; kat mül-

kiyetinin tesisi sırasında tâyin olunan arsa payı nisbeti, müstakil bölümlerde sonradan vaki kıymet tebeddülü sebebiyle değiştirelemez.

Bir arsaya yapılacak binanın yukarıdaki fıkrada yazılı vasıfları haiz bölümü üzerinde o arsanın mâlikî veya müşterek mâlikleri tarafından, henüz bina yapılmadan önce, bu kanuna yazılı şartlar dairesinde kat irtifakları tesis edilebilir; bu irtifak, arsa payına bağlı bir irtifak hakkı nev'i olup, bina yapıldıktan sonra arsa mâlikinin veya irtifak hakkı sahibi olan müşterek mâliklerin veya bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı yazılı bir taleple ve bu kanunda kat mülkiyetinin tesisi için gereken şartların yerine getirilmesi suretiyle kat mülkiyetine çevrilir ve kat mülkiyeti kütüğüne geçirilir.

B. Târifler.

Maadde 2 — Kat mülkiyetine mevzu olan gayrimenkulün bütününe (ana gayrimenkul); ana gayrimenkulün, bu kanun hükümlerine göre müstakil mülkiyete mevzu teşkil eden kısımlarına (müstakil bölüm); bu bölümler üzerinde tesis edilen mülkiyete (kat mülkiyeti) ve buna sahip olanlara (kat maliki) denilir.

Ana gayrimenkulün müstakil bölümleri dışında kapı, kullanma, korunma veya faydalanmaya yarayan kısımlarına (müşterek yerler) ve kat maliklerinin müşterek malik sıfatı ile hissedarı buldukları bu yerler üzerindeki istifade haklarına da (kullanma hakkı) denilir.

Bir arsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine mevzu teşkil etmek üzere yapılacak bir binanın bölümleri için arsanın maliki veya müşterek malikleri tarafından bu kanun hükümlerine göre tesis edilecek irtifak hakkına (kat irtifakı) ve bu hakka sahip olanlara da (kat irtifakı sahibi) denilir.

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa hissesine (arsa payı) denilir.

C. Müşterek yerler.

Madde 3 — Müşterek yerler ezcümle şunlardır:
a) Temeller ve ana duvarlar, müstakil bölümleri ayıran müşterek duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular,

umumî giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve bunlardaki umumî tuvaletler, lâvabolar, kapıcı daire veya odaları, umumî çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, umumî kömürlük ve müşterek garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus ve müstakil bölümler dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyular, sarnıçlar, binanın umumî su depoları, sığınaklar.

b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisatı ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisatı, telefon, radyo ve televizyon için müşterek şebeke ve anten ve sıcak ve soğuk hava tesisatı;

c) Çatılar, bacalar, umumî dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.

d) Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma ve faydalanmaya yarayan diğer şeyler.

D. Münasebetler *Madde 4 — Kat mülkiyetinin temlik veya miras yolu ile intikali, arsa payının da birlikte temlik ve intikalini tazammun eder.*

I. Müstakil bölümler ile arsa arasındaki münasebet. Arsa payı kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak temlik veya takyit olunamaz ve ayrı olarak miras yolu ile de intikal edemez.

Kat mülkiyetinin tekyit eden haklar kendiliğinden arsa payını da takyit eder.

Kat irtifakına mevzu teşkil eden arsa üzerinde, bu hakla telifi mümkün olmayan diğer bir irtifak hakkı tesis olunamaz.

Arsa üzerinde, bina yapılmadan önce tesis edilen haklar, kat irtifakını veya tesis edilen kat mülkiyetini de arsa payı nisbetinde kendiliğinden tatkyit eder.

II. Müstakil bölümler ile müşterek yerler arasında *Madde 5 — Bir müstakil bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, su veya havagazı saati yuvaları, tuvalet gibi kısımlar müşterek yer sayılmayıp, doğ-*

daki münasebet

rudan doğruya ait bulunduğu müstakil bölümün mütemimin cüz'ü sayılır ve müstakil bölümün mâliki bu gibi kısımların da yalnız başına mâliki olur; bu gibi yerler kat mülkiyeti kütüğünün (beyanlar) hanesine kaydedilir ve bunlardan, asıl binanın oturduğu arsa kısmının dışında bulunanlar ayrıca çapta gösterilir.

Müşterek yerlerin taksimi ve bunlarda şüyuun izalesi istenemez; bu yerlerin mülkiyet hissesi arsa payından ve müstakil bölümlerden ayrı olarak temlik veya takyit olunamayacağı gibi miras yolu ile de intikal edemez.

Müstakil bölüm üzerinde kat mülkiyeti ile ve diğer kat maliklerinin hakları ile telifi mümkün olmayan bir irtifak hakkı tesis olunamaz.

Müstakil bölümlerin temlik veya takyidi veya kiralanması bunlara tahsis edilmiş olan arsa payının ve müşterek yerlerin de temlik veya takyidini veya kiralanmasını tazammun eder.

E. Şüyuun izalesi ve şüfa' hakkı

Madde 6 — Kat mülkiyetine tâbi ana gayrimenkulde şüyuun izalesi istenemez.

I. Şüyuun izalesi

Müstakil bölümler, müstakil bir gayrimenkul gibi dâva ve takip mevzuu olabilir; bunlarda şüyuun izalesi istenebilir.

Müstakil bölümleri iktisap edenler, bunlarla birlikte arsa payını ve müşterek yerlerin bu pay nisbetindeki hissesini ve müşterek yerler üzerindeki kullanma hakkını da birlikte iktisap etmiş olurlar.

II. Şüfa hakkı

Madde 7 — Müstakil bölümlerden birinin satılması halinde diğer kat mâliklerinin şüfa hakkı yoktur.

Hisseli bir müstakil bölümün hissesinin başkasına satılması halinde o bölümün hissedarları şüfa hakkını kullanabilirler.

F. Umumi hükümlerin tat-

Madde 8 — Kat mülkiyetini ve kat irtifakını tesis eden sicil kaydında veya kat mâlikleri arasında (*) hüküm

* Adliye Vekâleti tarafından hazırlanan tasarrufların ilk şekli cümle

bik sahası.

bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar Medenî Kanun ve ilgili diğer Kanunlar hükümlerine göre halledilir.

İ k i n c i B ö l ü m

KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ TESİSİ

A. Umumî Kaide *Madde 9* — Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmî senetle ve tapu siciline tescil ile tesis olunur.

Tescil, ana gayrimenkulün mâlikinin veya bütün hissedarlarının müşterek talepleri üzerine tapu memurunca tanzim edilen resmî senede veya 11 inci maddede yazılı belgelere müsteniden verilecek bir mahkeme hükmüne dayanılarak yapılır.

Kat mülkiyetine mevzu teşkil etmeye elverişli olan bir gayrimenkul üzerindeki şüyuun izalesi dâvalarında mirascılardan veya müşterek mâliklerden biri kat mülkiyetinin tesisi suretile taksim yapılmasını talep ettiği takdirde hâkim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, 11 inci maddede yazılı belgelere müsteniden kat mülkiyetine çevrilmesine ve müstakil bölümlerin ortaklara tahsisine, bu mümkün değilse her müstakil bölümün ayrıca satılması suretiyle şüyuun izalesine karar vermekle mükelleftir.

B. Kat Mülkiyeti *Madde 10* — Kat mülkiyeti, tapu sicili nizamnamesine göre tutulacak (kat mülkiyeti kütüğü) ne tescil olunur; bu kanunda aksine hüküm olmadıkça, tescile mütaallik umumî hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de tatbik olunur.

Kat irtifaklarının tescili kat mülkiyeti kütüğüne yapılmayıp, bu kanundaki ilgili hükümler nazara alınmak şartile, irtifak haklarının tesciline mütedair hükümlere göre yapılır.

“...kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetmelikte veya bu kanunda hüküm bulunmayan ” tarzındadır. Hükümet tasarısında siyah kısım unutulmuştur.

Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti, tapu sicili nizamnamesindeki formüle göre ayrıca tutulacak (kat mülkiyeti zabıt defteri) ne tescil olunur.

C. Kat mülkiyetinin tesisi.

I. Şartları

Madde 11 — Ana gayrimenkulün mülkiyeti aşağıdaki hükümler dairesinde (kat mülkiyeti) ne çevrilmeden ve kat mülkiyeti kütüğüne tescil yapılmadan o gayrimenkulün yalnız bir veya bir kaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti tesis edilemez.

Kat mülkiyeti tesis edilirken aynı kat üzerinde bulunan birden fazla bölümün tek müstakil bölüm olarak kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmesi caizdir.

Kat mülkiyetinin tesis ve kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilebilmesi için ana gayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkul mülkiyetinin veya bütün hissedarlarının imzasını taşıyan bir dilekçenin tapu idaresine verilmesi lâzımdır; bu dilekçede ana gayrimenkulün kat mülkiyetine mevzu teşkil edecek müstakil bölümlerinin aynı ayrı kıymetlerinin ve bu bölümlere, kıymetleriyle mütenasip olarak tahsis istenilen arsa paylarının gösterilmesi şarttır.

Dilekçeye, hususî kanunlar gereğince temlikî tasarruflar için verilmesi gereken belgelerden başka, aşağıda yazılı belgelerin de eklenmesi lâzımdır:

a) Bir mimar veya mühendis veya Nafia Vekâletince yetkisi kabul edilmiş olan diğer fen adamları tarafından binanın dış cepheleri ve iç taksimatı, müstakil bölümlerinin ve müşterek yerlerinin ölçüleri açıkca gösterilmek suretile tanzim ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün hissedarları tarafından imza edilen ve muhteviyatının doğruluğu Belediyece (*) tasdik olunan ve taksimatı gösteren bir proje;

b) Mevcut binanın ön ve arka cephelerinin ve mümkünse yan cephelerinin en az 13×18 büyüklüğün-

*) Adliye Vekâleti tasarısında "Belediyece" yerine "tapu idarelerince" denmişti.

de ve doğruluğu Belediyece tasdikli ve ana gayrimenkulün mâliki veya bütün hissedarları tarafından imzalı ve kat mülkiyetine mevzu olan müstakil bölümler adedi kadar fotoğraf;

c) Binanın kat mülkiyetine mevzu teşkil edecek her müstakil bölümünün nev'ini, bulunduğu kat veya katları, iç taksimatını ve ölçülerini ve (d) bendindeki cetvele göre müteselsil numarasını gösteren ve bu bölüme bağlı arsa payı nisbetini ihtiva eden ayrı ayrı belediyece tasdikli plânlar;

d) Her müstakil bölümün kat, daire, iş bürosu ilâh gibi nev'ini ve bunların (1) den başlayıp müteselsil olarak verilmiş numarasını gösteren ve her biri ana gayrimenkulün maliki veya bütün hissedarları tarafından imzalı, ve bu imzalar noterlikçe tasdikli, müstakil bölümlerin adedi kadar liste;

e) Ana gayrimenkulün idaresini tanzim eden ve kat mülkiyetini tesis edenlerin hepsi tarafından imzalanan bir yönetmelik.

II. Resmî senet ve tescil.

Madde 12 — Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesisine müteallik resmî senedi tanzim eder; bu senet aynı zamanda tescil talepnameşi sayılır.

Resmî senet tanzim edilince, ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sahifesindeki (mülkiyet) hanesine (bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir) ibaresi yazılarak sahife kapatılır ve kat mülkiyetine mevzu teşkil eden her müstakil bölüm ve buna bağlı arsa payı kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sahifesine, ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu umumî kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sahife numaraları da gösterilmek suretiyle, tescil edilir ve ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu umumî kütük sahifesindeki (mülkiyet) hanesine de, müstakil bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sahife numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı temin olunur.

Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her müstakil bölüm aynı bir gayrimenkul mahiyetini iktisap eder ve kütükte o bölümün tasdikli plânındaki numarayı alır.

Kat malikine, müşterek ana gayrimenkulün çaplı tasarruf belgesinden başka, 11 inci maddenin (c) bendinde yazılı plânlardan kendi müstakil bölümüne ait olanının tasdikli bir örneği de verilir.

D. Kat irtifakının tesisi.

Madde 13 — Henüz bina yapılmamış olan arsa üzerinde kat irtifakının tesis ve tapu siciline tescil edilebilmesi için, arsa malikinin veya bütün hissedarlarının, bu hususa müteallik bir dilekçe ile birlikte, 11 inci maddenin a, c ve d bentlerine uygun olarak tanzim ve belediyece tasdik olunan proje ve plân ile diğer belgeleri tapu idaresine vermeleri lâzımdır.

Bir arsa üzerinde kat irtifakları ancak sözleşmede her kat irtifakına tahsis edilen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütük sahifesinde belirtilmek suretiyle tesis olunur ve arsanın müşterek maliklerinin, verilen projeye göre binanın inşasından sonra hangi numaralı bölüm ve ona bağlı arsa payı ve kömürlük, garaj ve benzeri kısımlar üzerinde kat mülkiyetini iktisap edecekleri; eğer arsa bir tek şahsa ait ise, projeye göre ileride kat mülkiyetine mevzu teşkil edecek bölümlerin numaraları ve arsa payları belirtilir.

Binanın inşasından sonra kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilmesi, irtifak sahiplerinden biri tarafından talep edilince tescil, kat irtifakının tesciline müteallik eski resmi senede ve 11 inci maddede yazılı belgelere dayanılarak yapılır.

Üç ü n c ü B ö l ü m

KAT MÂLİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI

A. Kat mâlîklerinin hakları.

I. Müstakil bölüm üzerinde.

Madde 14 — Kat malikleri kendilerine ait müstakil bölüm üzerinde, Medenî Kanununun mâlîklere tanıdığı bütün hak ve yetkileri haizdirler.

Bir müstakil bölümün kat maliki tarafından baş-

kasına temlik edilmesine ana gayrimenkuldeki diğer kat maliklerinin yazılı rızası şartına bağlayan sözleşme muteberdir; şu kadar ki, haklı bir sebep olmadıkça diğer kat malikleri bu rızayı vermekten imtina edemezler.

Bu sözleşme tapu memurluğunca resmî senet şeklinde tanzim edilir ve kat mülkiyeti kütüğüne şerh verilir.

II. Arsa payı üzerinde

Madde 15 — Kat malikleri kendilerine ait müstakil bölüme tahsis edilmiş olan arsa payına, müşterek mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar; dördüncü madde hükmü mahfuzdur.

III. Müşterek yerler üzerinde

Madde 16 — Kat malikleri ana gayrimenkulün bütün müşterek yerlerine, arsa payları nisbetinde, müşterek mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar; beşinci madde hükmü mahfuzdur.

Kat mülkleri müşterek yerlerde kullanma hakkını haizdirler; bu hakkın şûmulü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile mütenasiptir.

Müstakil bölümler kiraya verildiği veya sükna hakkına mevzu teşkil ettiği takdirde, kullanma hakkı kiracıya veya sükna hakkı sahibine ait olur.

B. Kat irtifakı sahiplerinin hakları.

Madde 17 — Kat irtifakı sahipleri bu irtifaka mevzu teşkil eden müşterek arsanın üzerinde yapılacak binanın, sözleşmede yazılı müddet içinde inşası için kendilerine düşen taahhütlerin ifasını karşılıklı olarak talep ve dâva etmek hakkını haizdirler.

Kat irtifakı sahipleri binanın inşası işinin gerçekleştirilmesi için aralarından birini veya birkaçını idareci olarak tâyin edebilirler. Bu takdirde kat mülkiyeti idaresinin haklarına, vazifelerine ve sorumluluğunu dair hükümler kıyasen bu idareci hakkında da tatbik olunur.

D ö r d ü n c ü B ö l ü m

KAT MÂLİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN MÜKELLEFİYETLERİ

A. Kat mülklerinin mükellefi-

Madde 18 — Kat malikleri gerek müstakil bölümlerini ve gerek müşterek yerleri kullanırken birbirini iz-

yetleri.

I. *Umumî kaide*

aç etmemekle ve birbirinin haklarına ve yönetmelik hükümlerine, karşılıklı olarak ve doğruluk kaideleri dairesinde riayet etmekle mükelleftirler.

Bu kanunda kat maliklerinin mükellefiyetlerine ve sorumluluklarına dair olan hükümler, müstakil bölümlerin kiracılarına ve bu bölümlerdeki sükna hakkı sahiplerine de tatbik olunur; ancak, aksine sözleşme yoksa, bunlar masraflara ve sigortaya şahsen iştirâk mecburiyetinde değildirler.

II. *Ana gayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk.*

Madde 19 — Kat malikleri ana gayrimenkulün bakımına ve mimarî durumunu, güzelliğini, sağlamlığını muhafazaya itina etmeğe mecburdurlar. Kat maliklerinden biri bütün kat maliklerinin rızasını almadıkça ana gayrimenkulün gerek müşterek yerlerinde ve gerek kendi müstakil bölümlerinde, inşaat, esaslı tâmirat, tesisat, dış badana veya boya yaptırılmazlar ve ana gayrimenkule ve diğer müstakil bölümlere kendi kusurları ile verdikleri zararlardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludurlar.

III. *Ana gayrimenkulün umumî masraflarına iştirâk.*

Madde 20 — Kat maliklerinden her biri ana gayrimenkulün sigorta ve bütün müşterek yerlerin bakım, korunma ve tamir masrafları ile müşterek tesisatın işletme masraflarına ve bakım için toplanacak avansa, kendi arsa payı nisbetinde iştirâk etmekle mükellef olup, başka türlü anlaşma olmadıkça müşterek yerler veya tesisat üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi müstakil bölümünün durumuna nazaran bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu masraflardan kaçınamazlar.

Kendine düşen masraf payını ödemeyen kat maliki hakkında diğer kat malikleri veya idareci tarafından yönetmeliğe ve bu kanuna ve umumî hükümlere göre dâva açılabilir ve icra takibi yapılabilir. Birinci fıkradaki masraflara, kat maliklerinden birinin kusurlu her hangi bir hareketi sebep olmuşsa, masrafa iştirak edenlerin yaptıkları ödemeler için buna sebep olana rücu hakları vardır.

IV. *Sigorta*

Madde 21 — Ana gayrimenkulün, kat malikleri

mecburiyeti. heyetince tâyin edilecek kıymet üzerinden, sigorta edilmesi mecburî olup, sigorta masrafına kat malikleri, arsa payları nisbetinde iştirâk etmekle mükelleftirler.

Ana gayrimenkulün tamamen harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine arsa payları nisbetinde taksim olunur.

Yalnız bir veya birkaç müstakil bölüm veya bunların bir kısmı hasara uğramışsa, aksine sözleşme olmadıkça, alınacak sigorta bedeli o bölümün tamrine sarf edilir.

Kat malikleri ana gayrimenkulün sigortası ile karşılanamayacak olan zararlarını karşılamak üzere kendi müstakil bölümlerini ayrıca kendi şahısları namına sigorta ettirebilirler; bu takdirde alınacak sigorta bedeli, ana gayrimenkulün sigorta bedelindeki hakları da ayrıca mahfuz olmak üzere münhasıran kendilerine ait olur.

Sigorta hakkındaki âmir hükümler mahfuzdur.

V. Müsterek masrafların teminatı.

Madde 22 — Müstakil bölüm başkasına kiralanmış bulunuyorsa, masraflardan ve müsterek sigorta primlerinden kendine düşen hisseyi, noter marifetiyle yapılan ihtara rağmen, ödemeyen kat malikinin borcu, kendisinin kira alacağına mahsuben kiracıdan tahsil olunur.

Bu şekilde de tahsil imkânı hasıl olmadığı takdirde, borcunu ödemeyen kat malikinin müstakil bölümü üzerinde, varsa idarecinin, yoksa kat maliklerinden birinin talebi üzerine bu borç miktarı için, diğer kat malikleri lehine kanunî ipotek hakkı tesis ve tapu kütüğüne tescil edilir.

Kat maliklerinin, umumî masraflar dolayısıyla borcunu ödemeyen kat malikinden olan alacakları birinci derece ve sırada imtiyazlıdır.

VI. Müsaade

Madde 23 — Kat maliklerinden birinin müstakil bölümünde veya bu bölümdeki tesisatta vukua gelen

bir hasanın veya ârızanın tâmiri veya giderilmesi için diğ-
er bir müstakil bölüme girmek zarurî olduğu takdirde,
bu bölümün, mâlikî veya o bölümde başka sıfatla otu-
ranlar giriş müsaadesi vermeğe ve o bölümde gereken
işlerin yapılmasına muvafakat etmeğe mecburdur.

Ana gayrimenkulün kısmen harap olması halinde,
harap olan müstakil bölümlerin yeniden inşası için, sağ-
lam kalan müstakil bölümlerden, içten veya dıştan, is-
tifaade edilmesi zarurî olduğu takdirde, sağlam bölüm-
lerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna
müsaade etmeğe mecburdurlar.

Yukandaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden,
kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğ-
rayacakları zarar, lehine müsaade verilen müstakil bö-
lüm malikleri derhal ödemekle mükelleftirler.

**VII. Memnu ta-
sarruflar.**

Madde 24 — Mesken veya iş veya ticaret yeri ola-
rak kullanılan ana gayrimenkulün her hangi bir müsta-
kil bölümünde hastahane, dispanser, klinik, poliklinik
ve ecza lâboratuvan gibi müesseseler kurulamaz; kat
maliklerinin buna aykırı mukaveleleri hükümsüzdür;
dispanser, klinik, poliklinik mahiyetinde olmayan mu-
ayenehaneler bu hükmün dışındadır.

Mesken olarak kullanılan ana gayrimenkulün müs-
takil bölümlerinde sinema, tiyatro, kahvehane, pavyon,
bar, kulüp, dans salonu, gazino gibi umumî toplantı yer-
leri, ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve
beslenme yerleri ve imalâthane, matbaa, dükkân ve çarşı
gibi yerler ancak ana gayrimenkulün bodrum ve zemin
katlarındaki müstakil bölümlerde kat malikleri heyeti-
nin ittifakla vereceği kararla açılabilir.

**VIII. Kat mül-
kiyetinin
cebrî temel-
lükü.**

Madde 25 — Müsterek masraflardan kendine dü-
şen borçları ifa eylemediği için hakkında iki yıl içinde
üç defa icra veya dâva takibi yapılmak mecburiyeti ha-
sıl olan veya gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâ-
kimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen em-
re rağmen bu kanunda yazılı vazife ve mükellefiyetleri-
ni yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin

haklarını ihlâl etmekte iki yıl ısrar eden veya kendi müstakil bölümünü randevu evi olarak kullanmak veya kumar oynatmak gibi ahlâk ve âdaba aykırı bir suç işlediği için ceza mahkemesince mahkûm edilen kat malikine ait müstakil bölümün, dâva tarihindeki kıymeti kendisine ödenerek, diğer kat mâlikleri tarafından arsa payları nisbetinde, temellük edilmesi için dâva açılmasına kat malikleri heyetince karar verilir; bu karar almak için çoğunluk sağlanamazsa, veya kat maliklerinden bir kısmı bu dâvayı açmak istemezlerse, dâvayı öteki kat malikleri açar ve dâva edilenin müstakil bölümü, dâvayı açmış olan kat maliklerine, arsa payları nisbetinde temlik olunur. Bu maddede yazılı dâva hakkı, bu hakkın doğumundan itibaren bir yıl içinde kullanılmazsa düşer.

B. Kat irtifakı sahiplerinin mükellefiyetleri.

Madde 26 — Kat irtifakı sahipleri, bu hakka mevzu teşkil eden müşterek arsaları üzerinde, ileride kat mülkiyetine çevrilmek üzere yapılacak binanın, sözleşmeye ve plâna göre inşası için taahhütlerini vaktinde yerine getirmek ve bunu doğruluk kaideleri dairesinde kolaylaştırmakla karşılıklı olarak mükelleftirler.

Bunlardan birinin kusuru neticesinde bina, kanunî müddeti içinde yapılmadığı için kat irtifakı düşerse, kusurlu taraf diğerlerinin bu yüzden uğradıkları zararı tazmine mecburdur.

Kat irtifakı sahiplerinden biri, noter marifetile yapılan ihtara rağmen, taahhüdünü altı ay içinde yerine getirmemezse, diğerlerinin talebi üzerine hâkim, onun arsa payını ve kat irtifakını, rayiç bedeli karşılığında, diğer hissedarlara, arsa payları nisbetinde, temlik eder.

B e ş i n c i B ö l ü m

ANA GAYRİMENKULÜN İDARE TARZI

A. Umumi Kald.

Madde 27 — Ana gayrimenkul, kat malikleri heyeti tarafından idare olunur ve idare tarzı, kanunların emredici hükümleri mahfuz olmak şartıyla, kat mâlikleri tarafından tâyin edilir.

B. Yönetmelik.

Madde 28 — Yönetmelik, ana gayrimenkulün idare tarzını, kullanma maksat ve şeklini, idarecinin ve murakıpların vazifelerini ve alacakları ücreti ve idareye ait diğer hususları tanzim eder; yönetmelik sözleşme hükmündedir.

Yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde ana gayrimenkulün idaresinden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve umumî hükümlere göre halledilir.

Yönetmeliğin tâdili için kat maliklerinin ittifakı lâzımdır; bu ittifak sağlanamazsa, kat maliklerinden birinin talebi üzerine hâkim müdahale eder ve 33 üncü maddeye göre kararını verir.

Yönetmelik ve tadilleri bütün kat maliklerini ve onların küllî ve cüz'î haleflerini ve idareci ve murakıpları bağlar.

Yönetmeliğin ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetmeliğe bağlanarak evrakı müsbite arasında saklanır.

C. Kat mâlikleri heyetinin toplantısı ve kararları.

Madde 29 — Kat malikleri heyeti yönetmelikte tâyin olunan zamanlarda ve böyle bir zaman tâyin edilmemişse, en az her yılın ilk ayı içinde toplanır.

I. Toplantı zamanı.

Ehemiyyətli bir sebep zuhur ederse, idarecinin veya murakıbın veya kat maliklerinden üçte birinin talebi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az on gün önce kat maliklerine tebliğ edilmek şartıyla, her vakit toplanabilir.

II. Nisap.

Madde 30 — Kat malikleri heyeti, bu kanunda aksine hüküm olmayan hallerde, kat maliklerinin adet ve arsa payı itibarile yandan fazlası ile toplanır ve reylerin çoğunluğu ile karar verir.

İlk toplantıda nisap sağlanamazsa, kararlar üç gün sonra yapılacak ikinci toplantıya iştirâk edenlerin adet ve arsa payı itibarile çoğunluğu tarafından verilir.

Bu kanunda nisap için ayrıca konulan hükümler mahfuzdur.

II. Reye iştirâk

Madde 31 — Her kat maliki, arsa payı nisbetinde bakılmaksızın, bir tek rey hakkına sahiptir.

Ana gayrimenkulde birden ziyade müstakil bölümü olan kat maliki her müstakil bölüm için ayrı bir rey hakkına sahiptir; ancak malik olduğu müstakil bölümlerin adedi ne olursa olsun, onun sahip olacağı rey adedi, bütün reylerin üçte birinden fazla olamaz; rey hesabı yapılırken kesirler nazara alınmaz.

Bir müstakil bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri heyetinde bunları, içlerinden tevkil edecekleri birisi temsil eder. Kat mâliklerinden biri ehliyet-siz ise, onu kanunî mümessili temsil eder.

Alınacak karar kendisine taallük eden kat maliki müzakerelerde bulunabilir fakat reye iştirâk edemez.

Kat maliklerinden biri reyini bir vekil marifetile kullanabilir; ancak aynı şahıs birden ziyade kat malikinin reyini kullanamaz.

IV. Kararlar

Madde 32 — Ana gayrimenkul, yönetmelik ve kanun hükümlerine göre kat malikleri heyetince verilecek kararlara göre idare edilir; bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri ve idareci ve murakıplar bu kararlara riayetle mükelleflerdir.

Ana gayrimenkulün kullanılmasından veya idaresinden dolayı kat mâlikleri arasında veya bunlarla idareciler veya murakıplar arasında veya murakıplarla idareciler arasında çıkacak anlaşmazlıklar kat mâlikleri heyetinde halledilir ve karara bağlanır.

Kat mâlikleri heyetince alınan kararlar, müteselsil sahife numaraları taşıyan ve her sahifesi noter mühürü ile tasdikli bir deftere yazılarak toplantıda bulunan bütün kat mâliklerince imza olunur; karara muhalif kalanlar bunu imzalarının üstünde belirtirler.

Bir husus hakkında ileride çıkacak anlaşmazlıklar, karar defterinde bu hususa dair bir karar mevcutsa ona göre halledilir.

V. Hâkimin

müdahalesi.

Madde 33 — Kat malikleri heyetince verilen kararara razı olmayan veya kat mâliklerinden birinin vazife, mükellefiyet ve mecburiyetlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat mâlikleri veya kat mâlikleri, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine müracaat ederek hâkimin müdahalesini isteyebilir.

Hâkim ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetmeliğe ve bunlarda bir hüküm yoksa, umumî hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre ve basit muhakeme usulü ile kararını verir ve bunda behirteceği tedbirlerin hemen icra edilmesini emreder.

Hâkimin emrini yerine getirmeyenler 100 liradan 2000 liraya kadar para cezası ile cezalandırılır ve gerekirse, ilgililerin talebi üzerine 25 inci madde hükmü tatbik olunur.

D. Idareci

I. Tâyini

Madde 34 — Kat malikleri, ana gayrimenkulün idaresini kendi aralarından veya dışardan tâyin edecekleri bir kimseye veya bir heyete tevdi edebilirler; hukuken vekil sıfatını haiz olan bu kimseye (idareci), heyete de (idareciler heyeti) denilir.

Ana gayrimenkulün sekiz veya daha fazla müstakil bölümü varsa, idareci tâyini mecburîdir.

İdareci, kat mâliklerinin, hem aded hem arsa payı itibariyle çoğunluğu tarafından tâyin edilir.

İdareci, her yıl kat mâlikleri heyetinin mutad toplantısında yeniden tâyin olunur; eski idarecinin tekrar tâyini caizdir.

Kat mâlikleri ana gayrimenkulün idaresinde anlaşamaz veya toplanıp bir idareci seçmezlerse, o gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesi, kat mâliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerlerini de dinledikten sonra, gayrimenkule kendiliğinden bir idareci tâyin eder; bu idareci aynen kat mâliklerince tâyin olunan idareci gibi vazife görür ve kat mâliklerine karşı sorumludur.

Sulh Mahkemesi tarafından tâyin edilen idareci; bu tâyin üzerinden altı ay geçmedikçe kat mâlikleri heyete

tince değiştirilemez. Ancak haklı bir sebebin mevcudiyeti halinde, onu tâyin etmiş olan sulh mahkemesi değiştirmeye müsaade edebilir.

İdareci tâyin edilirken kendisiyle yapılan sözleşmede teminat göstermesi şart edilebilir; sözleşmede böyle bir şart yoksa, haklı bir sebebin mevcudiyeti halinde kat mâlikleri heyeti, idareciden teminat göstermesini isteyebilir.

İdarecinin isim ve adresinin ana gayrimenkulün giriş kapısı yanına veya antrede görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Buna riayet edilmezse, kat mâliklerinin herbirinden 50 liradan 250 liraya kadar para cezası alınır.

II. Vazifeleri.

1. Umumî idare işlerinin görülmesi.

Madde 35 — İdarecinin vazifeleri yönetmelik ile tâyin edilir; yönetmelikte aksine sarahat olmadıkça idareci aşağıdaki işleri görür:

a) Kat mâlikleri heyetince verilen kararların icrası;

b) Ana gayrimenkulün gayesine uygun bir şekilde kullanılması, muhafazası, bakımı ve tamiri için gereken tedbirlerin alınması;

c) Ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi;

d) Ana gayrimenkulün idaresi ve muhafaza tamir, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer işletmesi ve sigorta için kat maliklerince yönetmelik ile tâyin edilmiş olan zamanda, eğer böyle bir zaman tâyin olunmamışsa, her takvim yılının ilk ayı içinde kat maliklerinden münasip bir ihtiyat akçesinin toplanması ve bu avansın bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması;

e) Ana gayrimenkulün idaresi ile ilgili diğer bütün tediye ve borçların kabulü, bu idareden doğan borçların ödemesi ve kat mâlikleri tarafından sözleşme ile ayrıca tevkil edilmişse, müstakil bölüm kiralarnının tahsili;

f) Ana gayrimenkulün bütününe ilgilendiren tebligatın kabulü;

g) Ana gayrimenkulü ilgilendiren bir mehlis

geçmesine veya bir hakkın ziyana meydan vermiyecek lüzumlu tedbirlerin alınması;

h) Ana gayrimenkulün muhafazası ve bakımı için, kat mâliklerinin menfaatına olan hususlarda, lüzumlu tedbirlerin onlar namına alınması;

i) Kat mülkiyeti dolayısıyla bu kanuna göre mükellef bulunduğu borçları yerine getirmeyen kat mâliklerine karşı takibat icrası ve kanunî ipotek hakkının tescil ettirilmesi;

j) Tahsil ettiği paraları yatırmak ve icabında almak üzere muteber bir bankada kendi namına ve fakat ana gayrimenkulün idarecisi sıfatı gösterilmek suretiyle hesap açtırılması.

2. Defterlerin ve belgelerin saklanması.

Madde 36 — İdareciler, kat malikleri heyeti kararlarını, protokolları, yapılan tebligatın mahiyetini ve tarihlerini ve yaptıkları bütün masrafları, müteselsil sahife numaraları taşıyan ve her sahifesi noter mühürü ile tasdik ettirilen bir deftere kaydetmeye, ve bu defterle kat mâlikleri heyetinin karar defterlerini ve bütün belgeleri ve masraf evrakı müsbitelerini bir dosyada saklamağa mecburdurlar.

Bu defterin her takvim yılının bitmesinden itibaren bir ay içinde idareci tarafından notere kapatılması mecburidir.

Bu maddede yazılı mecburiyetleri yerine getirmeyen idareciye 33 üncü maddenin son fıkrasındaki cezalar tatbik olunur.

3. İdare ve işletme plânı tanzimi.

Madde 37 — İdareci, tâyin olunur olunmaz bir idare ve işletme plânı tanzim ederek kat mâliklerine sunmağa mecburdur. Bu plâna şunlar yazılır:

a) Ana gayrimenkulün bir yıllık idaresinde tahmini olarak gelir ve gider miktarları;

b) Bütün giderlerde her kat mâlikine arsa payı nisbetinde düşecek tahmini miktar;

c) Tahmini giderleri ve diğer muhtemel masrafları karşılamak üzere her kat mâlikinin arsa payı nisbetinde vermesi gereken avans miktarı.

Kat mâliklerinden biri bu plâna, kendisine taahhütlü mektupla tebliğinden itibaren on beş gün içinde itiraz ederse, durum kat mâlikleri heyetince incelenir ve adet ve arsa payı çoğunluğu ile plân hakkında bir karar verilir veya yeni bir plân yapılır.

Müddeti içinde itiraz edilmezse, plân kabul edilmiş olur ve bir yıl için muteber sayılır; bununla beraber sonradan haklı bir sebep çıkarsa, kat malikleri heyeti plânı her zaman değiştirebilir.

III. Sorumluluğu.

1. Umumî kaide.

2. Hesap verme

Madde 38 — İdareci, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

Madde 39 — İdareci, yönetmelikte yazılı zamanlarda ve böyle bir zaman tâyin edilmemişse her takvim yılının birinci ayı içinde kat mâlikleri heyetine ana gayrimenkul dolayısıyla elde ettiği gelirlerin ve yapmış olduğu bütün masrafların hesabını vermekle mükelleftir.

Kat mâliklerinin yansı isterse, bunların arsa payları ne olursa olsun, yönetmelikte yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi idareciden istenebilir.

IV. Hakları.

Madde 40 — Kat malikleri kendilerine düşen borçları ve mükellefiyetleri idareci tarafından noter marifetiyle yapılacak ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmedikleri takdirde idareci, hiç bir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, sözleşmeyi fesh ve idarecilikten istifa ederek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat mâliklerinden isteyebilir.

İdareci, yönetmelikte veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tâyin edilememiş olsa bile, kat mâliklerinden münasip bir ücret isteyebilir.

İdareci olarak kat mâliklerinden biri tâyin edildiği takdirde, sözleşmede aksine sarahat yoksa ve bir ücret de tâyin edilmemişse, o kat mâliki gayrimenkulü idare ettiği seneye ait bütün masraflara iştirâkten muaf olur ve onun hissesine isabet eden miktar, diğer kat mâlikleri tarafından, arsa payı nisbetlerine göre, ödenir.

E. İdarecinin murakabesi.

Madde 41 — Kat malikleri heyeti idarecinin vazifedeki tutumunu devamlı olarak murakabe ederler ve

haklı bir sebebin mevcudiyeti halinde onu her zaman değiştirebilirler.

Hesapların murakabesi için yönetmelikte belli bir zaman tesbit olunmamışsa, bu murakabe her üç ayda bir yapılır; bununla beraber haklı bir sebebin mevcudiyeti halinde hesap murakabesi her zaman yapılabilir.

Kat mâlikleri heyeti murakabe işini kendi aralarından adet ve arsa payı ekseriyeti ile seçecekleri bir murakaba veya üç kişilik murakıplar heyetine tevdi edebilirler; bu takdirde murakıp veya murakıplar heyeti yönetmelikte tâyin olunan zamanlarda, eğer zaman tâyin olunmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat mâlikleri heyetine verecekleri bir raporla murakabenin neticesini ve ana gayrimenkulün idaresi hususundaki düşüncelerini bildirirler; bu rapor çoğaltılarak birer örneği ayrı ayrı kat mâliklerine gönderilir.

Murakıplar bu raporu ve verecekleri kararları ve lüzumlu gördükleri diğer hususları, müteselsil sahife numaraları taşıyan ve her sahifesi noter mühürü ile tasdik ettirilen bir deftere geçirip tarih koyarak altını imza ederler.

F. Yenilik ve ilâveler.

I. Faydalı lanlar.

Madde 42 — Kat malikleri ana gayrimenkulün müşterek yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar; müşterek yerlerin ıslahına veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay hale getirilmesine veya hut bu müşterek yerlerden istifadenin artırılmasına yarayan bütün yenilikler ve ilâveler kat maliklerinin arsa payı ve adet çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

Bu husus için yapılan masraflar, yeniliklerden faydalananların ettikleri istifadenin derecesine göre, onlar tarafından ödenir.

II. Çok masraflı ve lüks olanlar

Madde 43 — Yapılması arzu edilen yenilik çok masraflı ise veya binanın hususî durumuna nazaran lüks bir mahiyet arz ediyorsa veya binanın bütün kat mâlikleri tarafından kullanılması mutlaka zarurî olan yerlerinde veya geçitlerde bulunmuyorsa, bu yenilikten faydalanmak istemeyen kat mâliki masrafa iştirâk mecbu-

riyetinde değildir; bu gibi yeniliklerin masrafını ona karar vermiş olan kat mâlikleri öderler.

Bununla beraber başlangıçta masrafa iştirâk etmeyen kat mâliki veya onun cüz'î veya küllî hâlefî, o yenilik için yapılmış olan inşa ve muhafaza masrafına sonradan, kendi arsa payı nisbetinde, iştirâk ettiği takdirde o yenilikten istifade hakkını kazanır.

III. Müstakil bölüm ilâvesi ve genişletmeler.

Madde 44 — Ana gayrimenkulün üstüne kat ilâvesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan inşası veya ilâvesi için kat mâlikleri heyetinin ittifakla karar vermesi ve ana gayrimenkulün bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilâveler de dâhil olmak üzere, bütün müstakil bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının usulü dairesinde yeniden ve ittifakla tesbit edilmesi ve yeni müstakil bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde 13 üncü maddeye göre, tapu memuru huzurunda yapılacak resmî senetle kat irtifakı tesis olunarak, bunun, ana gayrimenkulün bütün müstakil bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki (irtifaklar) hanesine tescil edilmesi şarttır.

İnşaata muvafakat etmekle beraber, bu inşaata iştirâk etmek istemeyen kat mâliklerinin arsa paylarından bu sebeple azalan kısmın, inşaatı yaptıranların müstakil bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, resmî senette belirtilir.

Bu takdirde yeni müstakil bölümün inşasına iştirâk etmeyen kat mâliklerinin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan hisse bedeli kendilerine ödenmek şartıyla, yeni yapılan müstakil bölüm, onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların müşterek mülkü olur ve kat irtifakı, tesisine dair resmî senede dayanılarak, kat mülkiyetine çevrilir ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sahifesine yeni mâlik veya mâlikler adına tescil olunur.

G. İdarî işler ve temlikî tasarruflar.

Madde 45 — İdarî işler hakkında karar vermek için, bu kanunda aksine hüküm olmayan hallerde, kat mâliklerinin adetçe çoğunluğu kâfidir.

Ana gayrimenkulün arsasının ifrazı ve ifraz edilen kısmın temlik veya takyidi gibi temlik tasarruflar veya binanın cephesinin veya diğer dış duvarlarının veya çatı veya damının reklâm maksadı ile kiralanması gibi idarî işler ancak bütün kat mâliklerinin ittifakla verecekleri kararlarla yapılabilir.

A l t ı n c ı B ö l ü m

KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ SONA ERMESİ

- A. Kat mülkiyeti-** Madde 46 — Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütü-
nin sona erme- gündeki sicil kaydının terkin ettirilmesi ile sona erer.
si. Ana gayrimenkulün bütün müstakil bölümlerinin
I. Ana gayri- bir tek şahıs elinde toplanmasıyla kat mülkiyeti ken-
menkulün ar- diliğinden sona ermez; sicil kaydının terkinini, bütün
sası ile birlik- kat mâliklerinin veya bütün müstakil bölümleri kendi
te ziyat ve si- mülkiyetinde toplamış bulunan mâlikin, ana gayrimen-
cil kaydının kuldeki kat mülkiyetinin alelâde mülkiyete çevrilmesine
terkini ile. müteallik yazılı talebi üzerine yapılır ve o gayrimen-
 kulün kat mülkiyetinin tesisinden önceki sicil kaydına
 göre umumî kütükte yeni bir sahifeye naklen tescil olu-
 nur; ana gayrimenkulün vasıflarında, kat mülkiyetinin
 tesisinden sonra değişiklikler olmuşsa, yeni sicil kaydına
 bunlar da yazılır.

Müstakil bölümlerden biri bir aynî hakla veya mülkiyeti kayıtlayan bir şahsî hakla takyit edilmiş bulunuyorsa, hak sahibinin muvafakatı ile o hak kütükten terkin ettirilmedikçe, ana gayrimenkul üzerindeki kat mülkiyetinin alelâde mülkiyet hakkına çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının terkinini istene-
 mez; şu kadar ki hak sahibi muvafakat ettiği takdirde bu takyit sicilden terkin edilmeksizin borçlunun o gayrimenkuldeki hissesine intikal eder ve umumî kütüğe o suretle naklen kaydolunur.

Ana gayrimenkulün, arsası ile birlikte tamamen zayi olması veya istimlâk edilmesi halinde sicil kaydının terkinini umumî hükümlere göre yapılır.

İstimlâk halinde istimlâk bedeli, her müstakil bö-

lümün kıymetine göre ayrıca takdir edilerek o bölümün malikine ödenir.

II. Yalnız binanın harap olmasıyla

Madde 47 — Ana gayrimenkulün yalnız binasının tamamen harap olması halinde kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer ve arsanın kaydı kat mülkiyeti kütüğünden silinerek umumî kütüğe tescil olunur.

Binanın kıymet itibarile en az üçte ikisi harap olmuş veya istimplâk edilmişse, kat mâlikleri, aralarında yapacakları yazılı bir sözleşme ile başka bir hüküm kabul etmedikleri takdirde, bütün ana gayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer ve gayrimenkulün kalan kısmı, kat mâliklerinden birinin talebi üzerine satılarak sağlam kalan müstakil bölümlerin bedeli bunların mâliklerine ödendikten sonra kalan miktar ve enkaz bedeli, bölümleri harap olan kat malikleri arasında, arsa payları nisbetinde taksim olunur.

Binanın kıymet itibarile üçte ikisinden az kısmının harap olması halinde kat mülkiyeti devam eder ve harap olan müstakil bölümler onların mâlikleri tarafından yeniden aynen yaptırılır; ana gayrimenkulün aynı nisbettaki kısmı istimplâk edilmişse istimplâk olunan müstakil bölümler, onların mâlikleri tarafından, mümkünse arsa üzerine veya ana gayrimenkulden geri kalan bina kısmı üzerine yeniden yaptırılır.

Bu mâlikler anlaşamazlarsa, yeniden inşayı istemeyen kat mâliklerinin arsa payları, ana gayrimenkulün o sıradaki durumu nazara alınarak, takdir ettirilecek bedel karşılığında ve yeniden inşayı isteyen kat mâliklerinin arsa payları nisbetinde onlara devrolunur.

Tamamen harap olan binanın arsasında mâlik veya müşterek malikler tarafından yine kat mülkiyeti esasına göre yeni bir bina yapılmak isteniyorsa, bu konuda kat mülkiyeti tesisine ait hükümler tatbik olunur.

B. Kat irtifakının sona ermesi.

Madde 48 — Kat irtifakına mevzu teşkil eden arsanın mâlikî veya müşterek mâlikleri, tapu memuruna verecekleri yazılı bir beyanla kat irtifakına müteallik sicil kaydını sildirecek bu irtifaka her zaman son verebilirler.

Kat irtifakı, buna mevzu teşkil eden arsanın tamamile zayi olması veya inşaat yapılamıyacak hale gelmesi veya istimplâk edilmesile kendiliğinden sona erer.

Kat irtifakına mevzu teşkil eden arsa üzerinde bu irtifakın tesisi esnasında verilen inşaat plânına göre beş yıl içinde bina yapılmazsa, kat irtifakı kendiliğinden sona erer; bu müddet, ilgililerden birinin talebi üzerine, mahkemece en çok üç yıl uzatılabilir.

Kat irtifakı sona erince tapu memuru, kat irtifakının tapu sicilindeki kaydını kendiliğinden terkin eder; bu terkini her ilgili de isteyebilir.

Y e d i n c i B ö l ü m

SON HÜKÜMLER

A. Memnuiyet.

Madde 49 — Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Medenî Kanuna ve diğer kanunlara göre bir gayrimenkulün hissedarlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden, kat maliki gibi müstakilen istifadesini temin için irtifak hakkı tesis olunamaz.

Tam kârgir olmıyan binalarda kat mülkiyeti tesis edilemez.

B. Yeni duruma intibak.

I. Medenî Kanununun mer'iyetinden sonra tesis edilen hakların intibak ettirilmesi.

Madde 50 — Medenî Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar bir gayrimenkulün hissedarlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat mâliki gibi müstakilen istifadesini temin için tesis edilmiş olan irtifak haklarının, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıl içinde kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi lâzımdır. Bunu yaptırmıyanlar bu irtifak haklarını kaybederek gayrimenkule sadece müşterek mâlik sıfatile mâlik olmakta devam ederler.

Bu hakların kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescili için irtifak hakkı sahiplerinden yalnız birisinin, 11 inci maddenin (b, c ve d) bentleri hükümlerine göre gereken belgelerle tapu memuruna müracaat etmesi kâfidir. Diğer kat hakkı sahipleri bu

çevrilmeye itiraz edemeyecekleri gibi bunun masraflarına iştirâkten ve yönetmelik tanziminden imtina da edemezler; aksi takdirde hâkimin müdahalesine dair olan 33 üncü madde hükmü tatbik olunur.

II. *Medenî Kanunundan önce tesis edilmiş olan hakların intibak ettirilmesi.* — *Madde 51* — Medenî Kanunun yürürlüğe girdiği 4 Ekim 1926 tarihinden önce (hava hakkı) gibi isinler alanda tesis edilmiş olan haklar, bu kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıl içinde aşağıda yazılı hükümler dairesinde bu kanuna göre kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilir:

a) Hava hakkı sahiplerinin ilgili gayrimenkul üzerinde bu hakkına mevzu teşkil eden bina bölümleri mevcut ise, bölümlerin sahipleri aralarında yapacakları bir sözleşme ile o gayrimenkulün arsasında, bölümlerinin kıymetleri nisbetinde ve hiç bir bedel ödemeğe mecbur olmaksızın Medenî Kanunun müşterek mülkiyet hükümlerine göre hissedar olurlar ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili hükümleri dairesinde kat mülkiyetini tesis ederler.

b) Bina bölümleri mevcut olmayıp sadece hava hakkı mevcut ise bu hak (a) bendindeki esaslara göre hak sahibinin arsada hissedar olması suretile kendiliğinden kat irtifakı hakkına çevrilir.

c) Hak sahipleri anlaşarak bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihinden itibaren beş yıl içinde eski hava haklarını kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevirmezlerse, gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresi, ayrı ayrı bölümlerin yüz ölçümlerine göre arsa paylarını tesbit etmek ve gereken belgeleri hazırlamak suretile ve bu maddenin (a) ve (b) bentlerindeki esaslar dairesinde çevirmeyi hak sahiplerinden birinin müracaatı üzerine veya kendiliğinden yapar ve bütün hak sahiplerine tebliğ eder.

Hava haklarının tapu idaresince kat mülkiyetine veya kat irtifakına resen çevrilmesi için gereken masraflar hazinece ödenerek, Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanuna göre hava hakkı sahiplerinden tahsil olunur.

Hak sahipleri tapu idaresinin kararına karşı kendilerine tebliğinden itibaren bir ay içinde sulh mahkemesinde dâva açmak suretile ile itiraz edebilirler.

III. Eski kat haklarının idaresi.

Madde 52 — Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce bir gayrimenkulün hissedarlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat mülkiği gibi müstakillen istifadesini temin için tesis edilmiş olan irtifak hakları bu Kanuna göre kat mülkiyetine çevrilmeye kadar ana gayrimenkulün idaresi ve yönetmelik tanzimi mecburiyeti ve masraflar ve sigorta hususunda bu kanun hükümleri tatbik olunur.

C. Şuyulandırma halinde kat mülkiyetinin durumu

Madde 53 — İmar Kanunu hükümlerine göre şuyulandırma halinde, şuyulandırılan gayrimenkuller içinde kat mülkiyetine tâbi gayrimengul varsa, İmar Kanununun 46 ncı maddesi gereğince şuyunun giderilmesi hususunda bütün mâlikler anlaşmış takdirde, şuyunun giderilmesi bu anlaşma hükümlerine göre yapılır.

Böyle bir anlaşma mümkün olmazsa, her gayrimenkulün şuyulanmadan evvelki rayiç kıymetleri, birinci fıkrada sözü geçen madde hükmüne göre şuyuu gidermekle vazifeli Sulh Mahkemesince ayrı ayrı takdir edilerek, bunlardan kıymeti en fazla olan gayrimenkulün malikine, diğer gayrimenkulleri bu kıymetlerle satın almasının teklif edilmesine karar verilir ve bu teklif kabul edilip bedel ödenince şuyuu giderilmiş olur.

Kesinleşen Sulh Mahkemesi kararının tebliğinden itibaren bir ay içinde bedel ödenmez veya altı ay içinde ödenmek üzere banka mektubu veya aynî teminat gösterilmezse, şuyulandırılan gayrimenkullerin tamamı; imar durumuna göre mümkün ise kat mülkiyeti muhafaza ve diğer gayrimenkuller buna ilhak edilerek, bu mümkün değilse kat mülkiyeti kaldırılarak, açık artırma yolu ile satılıp şuyuu giderilir; bu halde satış bedeli her gayrimenkulün, ikinci fıkra gereğince takdir edilmiş olan kıymetleri arasındaki nisbet dairesinde mâliklere paylaşılır.

D. Harç ve ver-

Madde 54 — Bu Kanuna göre kat mülkiyeti ve

giler. kat irtifakı tesisi, aynı zamanda mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe, yalnız tashih harcına tâbidir.

Tesis edilen kat mülkiyetleri tapu memurunca derhal ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu yerin belediyesine ve vergi dairesine bildirilir.

Her müstakil bölümün vergisi, o bölüme bağlı arsa payı ile birlikte ayrıca takdir olunur ve bu vergi ile doğrudan doğruya o bölümün mâliki mükellef olur.

E. Yürürlük tarihi. *Madde 55* — Bu Kanun neşri tarihinden altı ay sonra yürürlüğe girer.

F. İcra makamı. *Madde 56* — Bu Kanun hükümlerini icraya İcra Vekilleri Heyeti memurdur.

II — TASARILARIN İZAHI

1 — TASARILARIN DAYANDIKLARI ESASLAR

İsviçre tasansına göre kat mülkiyeti, hissedara bir katta müstakil ve münhasır istifade salâhiyeti sağlayacak şekilde müşterek mülkiyetin hususi şeklide nizamlanmasına dayanmaktadır. Bu gaye ile İsviçre Medenî Kanununun müşterek mülkiyet hükümlerinde bazı tadilat yapılmış ve Kanunun XIX. bab'ına yeni bir III. fasıl ilâve edilerek 712 a- 712 r. maddelerinde münhasıran kat mülkiyeti tanzim edilmiştir. Yeni Kanunun evvelce mevcut kat mülkiyetlerine tatbiki hususunda da Medenî Kanunun tatbikini nizamlayan Son Bab'a⁹ (20 bis-20 Quater) maddeleri ilâve edilmiştir. Keza İsviçre Tapu Sicili Nizamnamesine de bazı hükümler ilâve edilmiştir. Bu tasarıya göre kat mülkiyeti tâbiri hissedanın kendisine tahsis edilen kat veya sair bir bölümde haiz olduğu müstakil ve münhasır istifade salâhiyetine verilen addır¹⁰.

Türk tasansına göre, kat mülkiyeti, müşterek mülkiyete tâbi bir binada hissedanın şayi hissesine bağlı bir hususî mülkiyet tarzı olup bir kat veya sair müstakil bölümde münhasır ve müstakil istifade selâhiyeti verir. 53 maddelik tasarı bir taraftan kat mülkiyetinin tesisini diğer taraftan kat malikleri arasındaki münasebeti diğer bir ifade ile bu müşterek mül-

9) "Titre Final", bizim Kanunu Medenînin sureti mer'iyet ve şekli tatbiki hakkında Kanuna tekabül etmektedir.

10) Bak. a.g. Rapport, sah. 46.

kiyetin statüsünü nizamlamaktadır. Son kısımda ise bazı hükümler kanunun evvelce mevcut kat mülkiyetlerine tatbikini nazara almaktadır.

Bu tasarıya göre, katlar başlı başına bir mülkiyet konusudur. Yalnız, bu mülkiyet müşterek mülkiyetteki şayi hisseye bağlıdır.

2 — KAT MÜLKİYETİNİN TESİSİ

İsviçre tasarısının kabul ettiği m. 712 c'ye göre, kat mülkiyeti tapu siciline tescil ile tesis edilir. Tescil ya müşterek mülkte şayi hisselerini kat mülkiyeti rejimine tabi tutmak isteyen hissedarların yaptıkları bir akde müsteniden yapılabilir veya gayrimenkule tek başına mâlik olan yahut bunda müstakil ve daimî hak mahiyetini haiz üst hakkı sahibi bulunan kimsenin, hakkını hisselerine ayırıp bunları kat mülkiyeti rejimine tâbi tutmak hususundaki beyanına müsteniden yapılabilir.

Tescile mesnet teşkil eden muamelede, her kat veya sair müstakil bölümün kıymetinin gayrimenkulün kıymetine olan nisbeti binde veya yüzde olarak gösterilmek gerekir. Tescile mesnet teşkil eden muamele resmî şekle tabidir. Ancak kat mülkiyeti ölüme bağlı bir tasarruf veya miras taksim mukavelesi ile tesis ediliyorsa bu takdirde bu muamelelere ait miras hukukundaki şekle riayet edilecektir.

Kat mülkiyetlerinin tapuya tescili yanında, İsviçre tasarısı, her şayi hisse için kütükte müstakil bir sahife açılmasını nizamlamaktadır (m. 943, f.2). Buna teknik zaruretlar lüzum göstermiştir. Daha evvelce bizim de ısrarla belirttiğimiz¹¹ bu noktayı, İsviçre tasarısı hakkında ilmi komisyon tarafından neşredilen rapor¹² da açıkca ortaya koymaktadır. Gerçekten, gayrimenkule ait kütük sahifesi, bütün şayi hisselerine ait temlik, terhin, irtifak tesisi vs. gibi bütün muameleleri vuzuhla belirtecek bir imkâna sahip değildir. Hattâ, şayi hisse adedinin veya şayi hisselerde cereyan eden muamelelerin fazlalığı halinde, tek sahifede bunları göstermek imkânı bile kalmaz¹³. İşte, vuzuh ve emniyeti sağlamak bakımından her bir şayi hisseye ayrı sahife açmak zarureti vardır. Tasarıya göre sicil muhafızı, kat mülkiyeti tesisi halinde, şayi hisselerine sahife açılması hususunda ayrıca bir talep yapılmasını aramaksızın, lüzum görürse her şayi hisseye re'sen kütükte bir müstakil sahife açacaktır. (İsviçre Tapu Sicil Niz. m. 10 bis'e konan yeni hüküm).

11) Bak. Oğuzman, a.g.e, sah. 168.

12) Bak. a.g. Rapport, sah. 58 vd.

13) Bak. Oğuzman, a.g.e., sah. 169, a.g. Rapport, sah. 60.

Şayi hisselerle ayrı sayfeler açılmasını müteakip, gayrimenkule ait sahifelerin mukadderatı hususunda bahis konusu imkânlardan¹⁴ bu sahifelerin kapatılmaması, muamelelere açık kalması yolu tercih edilmiştir¹⁵. Mamafih İsviçre Tapu Sicili Nizamnamesinin 47. maddesinin 3. fıkrasının tasarıdaki şekline göre, şayi hisseler rehnedildikten sonra gayrimenkul bütünü itibarile rehnedilemez.

Türk tasarına gelince, bunun 9. maddesi de İsviçre tasarısı m. 712 c hükmüne müşabih bir hüküm kabul etmiştir. Fakat İsviçre tasarısından farklı olarak Türk tasarına göre, kütükte müstakil sayfeler şayi hisseler için değil, katlar için açılacaktır. Bu farkın ehemmiyetine ileride işaret edeceğiz. Bundan başka İsviçre tasarısından farklı olarak Türk tasarına göre kat mülkiyeti tesis edilince, ana gayrimenkule ait kütük sahifesi kapatılır (m. 12).

Türk tasarısının bir hususiyeti de, kat mülkiyetinin yanında bir de kat irtifakı diye isimlendirilen bir irtifakın nizamlanmış olmasıdır. Bu irtifak, bir gayrimenkulde bina inşa olunmadan tesis edilen ve hak sahibine bina inşa edildikten sonra kat mülkiyeti tesisi imkânını sağlayan bir irtifak hakkıdır. Bu irtifaka sahip olmak ancak o gayrimenkulde hissedar olmakla kabildir. Diğer bir ifade ile bu irtifak da kat mülkiyeti gibi o gayrimenkuldeki bir şayi hisseye bağlıdır (m. 1, f. 2 ve m. 13).

3 — KAT MÜLKİYETİNİN STATÜSÜ

Her iki tasarrufların da aslî gayesi, kat mülkiyetinin tesisi meselesi yanında, bilhassa kat mülkiyetinin statüsünü, daha doğru bir ifade ile, kat mülkiyeti rejiminde aynı gayrimenkulün hissedarları olan kat mülkilerinin meydana getirdikleri topluluğun statüsünü nizamlamaktır¹⁶.

a) Kat Mülkiyeti ile müşterek mülkiyetin münasebeti:

Her iki tasarı da evvelâ kat mülkiyeti ile müşterek mülkiyetin münasebetini nizamlamışlardır. Zira, kat mülkiyeti tesis edildikten sonra da, gayrimenkulde bir kısım yerler ve bir kısım tesisat müşterek istifadeye tabi kalır. Bunlar, arsa, temeller, ana duvarlar gibi binanın mevcudiyeti için zarurî olan yerler veya kalorifer tesisatı gibi binanın bütününe hizmet eden şeylerdir (İ.T. 712 a.; T.T. m. 3). Bu hususta İsviçre ta-

14) Bu imkânlar için bak. Oğuzman, a.g.e., sah. 170 vd.

15) Bak a.g. Rapport, sah. 61.

16) Bu husustaki zaruret için bak. Oğuzman, a.g.e. sah. 167.

sansı umumî kıstaslar vaz etmesine rağmen, Türk tasansı, tahdidî olmakla beraber müşterek yerlerin bir listesini vermektedir¹⁷.

b) Kat malikleri topluluğunun teşkilâtlandırılması :

Kat mâliki, kanunî tahditler çerçevesinde¹⁸ kendisine tahsis edilen yerlerden serbestçe istifade eder, bu yerlerde serbestçe tasarruf eder (İ.T. m. 712 b; T.T. m. 14). Fakat müşterek yerlerin ve tesisatın istifade ve bakımı bir teşkilâtlanmayı zarurî kılar. İsviçre ve Türk tasarılarının en lüyük kısmı bu teşkilâtlanmaya tahsis edilmiştir. Teferruata girmeksizin, bu teşkilâtın hususiyetlerini belirtmekle iktifa edeceğiz.

Kat mâlikleri topluluğunun başlıca iki organı vardır : Kat mâlikleri hey'eti ve idareci (İ.T. m. 712 e; T.T. m. 27).

aa) Kat mâlikleri hey'eti en yüksek organdır; gerekli kararları alır, idareciyi seçer ve müşterek mülkiyet birliğine ait yönetmeliği yapar (İ.T. m. 712 f.; T.T. m. 28). Hey'etin kararları ve idare ve istifade hususunda kabul ettiği kaideler, her kat mâlikinin külli ve cüz'î haleflerini de bağlar (İ.T. m. 649 bis, T.T. m. 28, f. 4, m. 32, f. 1).

Müşterek mülkiyet yönetmeliği tapu kütüğünde beyanlar sütununa kaydedilir (İ.T. m. 649 bis., f. 2, 712 r, f. 2; T.T. m. 28, f. 5):

Hey'etin kararları aleyhine her kat mâliki hâkimin müdahalesini talep edebilir (İ. T. m. 647 bis f. 3, 712 e, f. 2; T. T. m. 33). İsviçre tasansında kat mâliki aynı imkâna, gerekli bir karar alınmadığı zaman da sahiptir (İ. T. m. 647 bis).

bb) İdareci, kat mâlikleri hey'eti veya hâkim tarafından tâyin edilir (İ.T. m. 712 i, T.T. m. 34); Hey'etin kararlarını icra, gayrimenkulü idare ve kat mâlikleri topluluğunu temsil eder (İ. T. m. 712 l; T. T. m. 35).

Türk tasansına göre, idarecinin isim ve adresi gayrimenkulün giriş kısmında bir yerde ilân edilmelidir (T. T. m. 34, f. 8). Böyle bir hüküm İsviçre tasansında yoktur¹⁹.

c) Sistemin iyi işlemesi için alınan tedbirler :

Sistemin iyi işlemesi, bir taraftan devamlılığının teminat altına alın-

17) Benzer bir durum, yeni İtalyan Meden' Kanunu m. 1117'de müşahede edilir.

18) Bu tahdit edici hükümler, bilhassa İsviçre tasansında m. 712 b ve Türk tasarı m. 18 vd. da yer almış bulunmaktadır.

19) İdarecinin kat maliklerini temsil selâhiyeti olduğuna göre, üçüncü

miş olmasına, diğer taraftan da her kat mâlikini mükellefiyetlerini yerine getirmeğe icbar edecek müeyyidelere bağlıdır.

Devamlılığı temin için, taksim (izalei şuyu) talebi men edilmiştir (İ. T. m. 650 f. 1; T. T. m. 6, f. 1). Kat mülkiyeti müessesesi için bu zarurî ve mühim bir teminattır²⁰. Böylece müessesenin devamlılığı sağlanmış olur. Hiç bir kat mâliki, diğer birinin talebi yüzünden izalei şuyu yolu ile kat mülkiyetinin sona erdirilmesinden endişe etmez.

Böylece cebri idamei şuyu kabul edince, hareket tarzları ile müşterek mülkiyetin devamını çekilmez hale getiren kat mâliklerine karşı etkili bir müeyyide kabulü zarurîdir. Bu hususta İsviçre tasarısı (m. 649 ter) ve Türk tasarısı (m. 25) 1951 tarihli Alman Kanunu (WEG.) § 18²¹ deki misali takiben mükellefiyetlerini yerine getirmeyen, aynı binada müşterek yaşamayı imkânsız hale koyan kat mâlikinin müşterek topluluktan çıkarılması, kat mülkiyetinin cebri temellükü imkânını nizamlamış bulunmaktadır. Fakat İsviçre tasarısı m. 649 ter. bu müeyyideyi umumî olarak her türlü müşterek mülkiyet için kabul ettiği halde Türk tasarısı bunu sadece kat mülkiyetinin cereyan ettiği müşterek mülkiyet hali için nizamlamış bulunmaktadır.

Bu müeyyide, sistemin iyi işlemesi için zarurî ise de ancak son çare olarak kullanılmak gerekir. Yâni buna her türlü ikaz, ihbar veya ihtarlara semeresiz kalması halinde başvurulabilmelidir. Bu hususta Türk tasarısı daha kat'î kıstaslar ortaya koymaktadır. Fakat her iki tasarıya göre de kat mâlikinin ihracı, kat mülkiyetinin cebri temellükü ancak hâkim karar ile mümkündür. Böylece müeyyidenin suiistimali tehlikesi bertaraf edilmek istenmiştir.

Kat mülkiyetinin cebri temellükünün en son başvurulacak bir müeyyide olacağını gözönünde tutan Türk tasarısı, müşterek masraflara iştirâk hissesini ödemeyen kat mâlikine karşı kat mâlikleri topluluğuna bir kanunî ipotek hakkı²² ve cebri icra bakımından da bu alacağa birinci derece ve sırada imtiyaz tanımıştır (T. T. m. 22, f. 2).

Böylece, sistemin iyi işlemesi için vaz'olunan hükümler bakımından bazı farklara rağmen iki tasarı arasında büyük bir benzerlik müşahede olunmaktadır. Fakat bir hususta kat'î bir ayrılık gözüküyor ki bu, kat satışlarında şuf'a hakkının tanınıp tanınmaması meselesidir.

şahıslara onun isim ve adresini kolayca tesbit imkânını sağlayan Türk tasarısı hükmü yerindedir. Bak. Oğuzman, a.g.e., sah. 188.

20) Bak. Oğuzman, a.g.e., sah. 33 ve 179.

21) Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht.

22) Bu kanunî ipotegün lüzumu için bak. Oğuzman, a.g.e., sah. 182.

Gerçekten, Türk tasarısı (m. 7, f. 1) kat satışlarında şuf'a cereyan etmiyeceğini bildirdiği halde, İsviçre tasarısını hazırlayanlar şuf'a hakkının kat satışlarındaki ehemmiyetine bilhassa işaret etmektedirler. Zira, diğer müşterek mülkiyet hallerine nazaran kat mülkiyetine tâb olanlarda hissedarlar arasında daha sıkı bir münasebet vardır ve şuf'a hakkı, arzu edilmeyecek yeni bir şahsın araya girmesine mani olmak imkânını verecektir²³. Türk tasarısında her ne hikmetse şuf'a hakkı kabul edilmemiştir. Mamafih 14. maddeye ise şuf'a hakkının kabul edilmemesi esası ile tenakuz arzeden şu hüküm konmuştur:

“Bir müstakil bölümün kat mâliki tarafından başkasına temlik edilmesini ana gayrimenkuldeki diğer kat mâliklerinin yazılı rızası şartına bağlayan sözleşme muteberdir; şu kadar ki, haklı sebep olmadıkça diğer kat mâlikleri bu rızayı vermekten imtina edemezler.

Bu sözleşme tapu memurluğunca resmî senet şeklinde tanzim edilir ve kat mülkiyeti kütüğüne şerh verilir.”

Bu hükmün arzettiği tenakuz ve umumiyetle şuf'a meselesi aşağıda tekrar ele alınacaktır.

III — TÜRK TASARISININ AKSAYAN VE DÜZELTİLMESİ GEREKEN NOKTALARI

Boylece her iki tasarını ana hatları ile izaha çalıştık. Şimdi Türk tasarısının aksayan ve düzeltilmesi gereken noktalarını belirtmeye gayret edeceğiz. Bu hususta evvelâ prensip bakımından mevcut aksaklıklara müteakiben de muhtelif maddelerde mevcut müphemiyet, tenakuz veya lüzumsuz tekrarlara işaret edeceğiz.

1 — PRENSİP BAKIMINDAN MEVCUT AKSAKLIKLAR :

a) İsviçre tasarısında kat mülkiyeti, Medeni Kanunun esasları ihlâl edilmeksizin müşterek mülkiyete intibak ettirilmiş, buna mukabil Türk tasarısı aynı neticeye Medeni Kanunun bazı prensiplerini lüzumsuz yere çığnemek suretile varmıştır. Gerçekten İsviçre tasarısına göre kat mülkiyeti, müşterek malike tahsis edilen kattaki müstakil ve münhasır istifade salâhiyetini ifade etmekte ve bu salâhiyeti bahşeden şayi hisseye kütükte sahife açılması kabul edilmiş bulunmaktadır. Halbuki Türk tasarısı katları müstakil birer mülkiyet mevzuu olarak nazara almakta, kütükte katlara sahife açmaktadır. Bu hal tarzı nazari bakımdan aksak olduğu gibi pratik bakımdan da mahzurlu bulunmaktadır.

23) Bak. a.g. Rapport, sah. 95, Oğuzman, a.g.e. sah. 179.

Nazarî aksaklığı, katların müstakil mülkiyet mevzuu sayılmasıdır. Zira bir çok müellifin²⁴ işaret ettiği veçhile, binanın ana duvarlarının müşterek mülkiyete tâbi olduğu kabul edildiğine göre — nitekim T. T. m. 3'de de böyledir — kat diye müstakil mülkiyet mevzuu olabilecek bir mal kalmaz. Gerçekten, ana duvarlar müşterek mülkiyete tâbi olunca, kat adı altında müstakil mülkiyet mevzuu olarak kalan şey, o katın işgal ettiği hava boşluğundan başka bir şey değildir. Hava tabakası üzerinde ise hakikî mânasile bir mülkiyet bahis konusu olamayacağına göre, mülkiyet mevzuu olarak kattan bahsedilmesi doğru olmaz. Haddizatında gayrimenkuldeki bir şeyi hissenin katta sağladığı müstakil ve münhasır istifade salâhiyeti, psikolojik tesiri bakımından, İsviçre tasarisında olduğu gibi kat mülkiyeti diye isimlendirilebilir, fakat müstakil bir mal olarak mevcudiyeti olmayan katlara tapu kütüğünde sahife açılması doğru olmaz. Nitekim İsviçre tasarisını hazırlayanlar bu hususu ehemmiyetle gözönünde tutmuşlardır.

Mamañh eğer katlara sahife açılmasında pratik bir zaruret bulunsa idi bu takdirde yukarıdaki nazarî esasa bir istisna getirilmesi tecviz edilebilirdi. Halbuki böyle bir zaruret bulunmadıktan başka üstelik, tapu sicilinde katlara sahife açılması pratik bakımdan da mahzurlu bulunmaktadır.

Gerçekten katlara sahife açılmasında bir zaruret yoktur. İsviçre tasarisında olduğu gibi, kat üzerinde istifade hakkını sağlayan şeyi hisseye sahife açılması ile ihtiyaç tamamen karşılanabilecektir. Bu takdirde Medeni Kanunun esasları da zedelenmiş olmaz, zira esasen kanun bazı haklara tapu kütüğünde müstakil sahife açılabilmesi esasını kabul etmiş bulunmaktadır (Bak. M. K. m. 911).

Katlara sahife açılmasının pratik mahzurlanna gelince: Tapu kütüğünde bir kata sahife açılabilmesi için herşeyden evvel bunun hiç değilse mevcudiyetinin kontrol edilmesi gerekir. Adliye Vekâleti tarafından neşredilen tasarruun ilk şeklinde bu kontrol vazifesi, gayet tabii olarak Tapu idarelerine yükletilmişti (m. 11, f. 3. bend a). Herhalde tapu idarelerinin işlerinin başlarından aşması göz önünde tutularak, Hükûmet tarafından neşreçilen tasarda, kontrol vazifesi Belediyelere verilmiştir. Belediyelerin

24) Mazaud, Leçons de droit civil Tome II, Paris 1956, sah. 1049-1050; Azoulay, Le droit de copropriété par appartements, Thèse dactylographiée, Paris 1956, sah. 116 vd 164 vd.; Friedrich, Die Wiedereinführung des Stockwerkseigentum in der Schweiz, Basel 1956, sah. 161-162; Oğuzman, a.g.e., sah. 165-166.

kontrolda gösterecekleri bir ihmal yüzünden hakikatte mevcut olmayan bir kata kütükte sahife açılmasından ise Devlet mes'ul olacaktır (M.K. m. 917). Bir kanun hükmü ile Devletin mes'uliyeti bertaraf edildiği takdirde ise, tapu sicili için gerekli itimat prensibi sarsılacaktır.

Mevcut olmayan kat için tapu kütüğünde sahife bulunması sadece kat mülkiyeti tesis edilirken değil sonradan da ortaya çıkabilir. Meselâ bir kat yıkılırsa, bu takdirde kütükteki sahife mevzusuz kalacak, ve bu sahifeye güvenerek muameleye girişenler hiç bir hak iktisap edemeyeceklerdir. Halbuki İsviçre Tasarısında olduğu gibi şayi hisseye sahife açılması halinde, bu mahzurlar bahis konusu olmaz. Çünkü ana gayrimenkul mevcut oldukça şayi hisse de mevcuttur ve buna sahife açılması için tapu kütüğü dışında bir kontrol bahis konusu değildir. Bu şayi hissenin istifade bahşedeceği katın mevcudiyeti veya ademi mevcudiyeti, bugün tapuda kayıtlı bir arazi üzerinde bina mevcut olup olmamasının hükümlerine tâbi olur ve bugünkü sisteme kolayca intibak eder.

Hülâsa, kat mülkiyetinin esası ve tapuya tescili bakımından sviçre tasarısı hem mantikî hem de bugün mevcut esaslara kolayca intibak edecek hükümleri havidir. Bizim tasarı ise bu hususta hem nazari hem de tatbiki bakımdan mahzurlar arz etmektedir. Aynen İsviçre tasarısındaki hal tarzının benimsenmesi, bu mahzurları önleyecektir.

b) Kat mülkiyeti tesisi ile alâkalı maddelerin içinde prensip bakımından sakat bir hüküm de, tasarının 9. maddesinin 3. fıkrasında bir gayrimenkuldeki şuyuun izalesi dâvalarında, mirasçılardan veya müşterek maliklerden biri talep ettiği takdirde hâkimin kat mülkiyeti tesisine karar vermesi mecburiyetidir. Bu hüküm izalei şuyu talebiyle kabili telif değildir. Zira kat tahsisi yolu ile gayrimenkulde taksim yapılmış, şuyu izale edilmiş olmaz, bilâkis, kat tahsisi yapıldıktan sonra artık şuyuun izalesi imkânı tamamen ortadan kalkar (T.T. m. 6) cebri şuyu halinde bir müşterek mülkiyet ortaya çıkar. Binaenaleyh hâkime, talep edilen izalei şuyuun gayesine zıt bir neticeye karar verme mecburiyeti yüklemek hattâ buna salâhiyet tanımak gayeye aykır olur²⁵.

c) Türk tasarısının prensip bakımından aksayan noktalarından biri de bir maddesinde (m. 7), kat satışlarında şuf'a hakkını men ederken, diğer bir maddesinde (m. 14, f.2) bununla tezat teşkil eden bir hüküm kabul etmiş olmasıdır. Filhakika m. 7 de kat satışlarında şuf'a hakkını bertaraf etmekle, bu satışlara serbesti sağlamak gayesine bağlı olduğunu

25) Bak. Oğuzman, a.g.e., sah. 177.

gösteren tasarrın, 14. maddesinde, hem de bütün cüzî halefleri de bağli-
yacak aynı tesirli bir mukavele ile kat satışlarını diğer hissedarların mu-
vafakatine tâbi tutması, kat satışlarını şuf'a hakkında daha çok ka-
yıtlayıcı bir hükme cevaz vermesi, açık bir tenakuzdur.

Kaldı ki 14. maddenin 2. fıkrası hükmü bir ihtilâf kaynağı olmaya
da namzettir. Zira kat satışını diğer kat mâliklerinin rızası şartına bağli-
yan bir mukaveleye dayanarak satışa razı olmayanların imtinainın, haklı
sebebe dayanıp dayanmadığı hemen her defasında ihtilâfa yol açacaktır.

Şayet kat satışları neticesi, istenmeyen kimselerin kat malikleri ara-
sına girmesi önlenmek isteniyorsa yapılacak şey, İsviçre tasarrısında oldu-
ğu gibi, şuf'a hakkını tanımaktır. Kat malikleri isterlerse Medenî Kanun
hükümlerine göre bundan feragat ederler.

d) Kat malikleri topluluğunun teşkilâtlanması hususunda ilk kısma
nazaran daha muvaffak olmuş bulunan Türk tasarrısının, bu kısmında
esasa taallük eden mühim eksikliği, kat malikleri hey'etinde gerekli nisa-
bın sağlanmaması yüzünden karar alnamayan hallerde hâkime müracaat
imkânının tanınmış olmamasıdır. Filhakika tasarrının 33. maddesi hâki-
me müracaat imkânını sadece heyetin kararlarına itiraz için tanımış gö-
zükmetedir. Halbuki İsviçre tasarrısı (m. 647 bis) de olduğu gibi, gerekli
karar alnamayan hallerde de hâkime müracaat imkânı tasrih edilmeli-
dir. Türk tasarrısında, bu, yalnız idareci tâyini bakımından nazara alın-
mıştır (m. 34, f. 4), halbuki buna her hususta ihtiyaç vardır.

2 — DİĞER AKSAKLIKLAR

a) Tasarrının 2. maddesi kanunda geçen bazı tabirlerin tarifini ver-
mektedir. Buna neden lüzum görüldüğü, tasarrının gerekçesinde şöyle
açıklanmaktadır: "Bir kanunun lâıyıkı ile ve pürüzsüz olarak tatbik edi-
lebilmesi için her şeyden evvel o kanunda tanzim edilmek istenen mü-
nasebetlere ait mefhumların açıkça ve hiçbir karışıklığa meydan vermi-
yecek surette belirtilmesi zarurî olduğundan ... tarif ve tanzim tarzı lü-
zumlu ve faydalı görülmüştür."

Halbuki buna pek lüzum olduğunu zannetmiyoruz. Zira bu tabir-
lerden ne anlaşılacağı diğer madde hükümlerinden anlaşılacaktır. Ez-
cümle kat mülkiyeti, kat mâliki, kat irifakı ve kat irtifakı sahibi tabirlerin-
den ne anlaşılacağı 1. maddeden, müşterek yerlerin neler olduğu ise 3.
maddeden anlaşılacaktır. Bunların 2. maddede tekrar edilmesi lüzum-
suzdur.

Bundan başka, "arsa payı" bunun Osmanlıca karşılığı olan arsa hissesi ile tarif edilmek istenmiş ve tabiatıyla hiç bir şey tarif edilmemiştir.

Müstakil bölümün tarifinde ise hataya düşülmüştür. Zira maddeye göre müstakil bölüm, binanın müstakil mülkiyete mevzu teşkil eden kısımlarıdır. Müstakil mülkiyet ise, müstakil bölümler üzerindeki mülkiyettir. Burada pétition de principe adı verilen mantık hâtası açıkça görülmektedir. Müstakil bölümün tarifi, "Ana gayrimenkulün, aynı aynı ve başlı başına kullanmağa elverişli olan kısımları" şeklinde yapılmak gerekirdi.

b) Tasarının 2. maddesinin 2. fıkrasında müşterek yerler, "Ana gayrimenkulün müstakil bölümleri dışında kalıp, kullanma, korunma ve fayda'anmaya yarayan kısımları" olarak tarif edildikten sonra, 3. maddede, - ezcümle tabirinin de açıkladığı üzere - tahdidî olmamakla beraber, dört grupta toplanmıştır.

Bu gruplandırmada ne gibi bir kıstasın esas ittihaz edildiğini anlamak güçtür.

Diğer taraftan, 3. maddenin (a) bendinde, müstakil bölümleri ayıran duvarların ne sebeple bütün kat mâliklerinin müşterek mülkü sayıldığını da anlamak kabil değildir. Ana duvarlar meyanında yer almadığı takdirde, iki daireyi birbirinden ayıran duvarı (M. K. m. 647 ye) kıyasen o iki dairenin mâliklerinin müşterek mülkü saymak doğru olursa da, bu duvarla hiç alâkası bulunmayan ve bundan istifadesi olmayan diğer kat mâliklerine de hak tanımak ve kendilerini bu duvarın bakım, korunma ve tamir masrafı ile mükellef tutmak için sebep yoktur.

c) Tasarının 4. maddesinin kenar başlığı, "Müstakil bölümler ile arsa arasındaki münasebet" olmasına rağmen, aslında madde bir taraftan kat mâlikinin gayrimenkuldeki hissesi ile müstakil mülkiyet hakkı arasındaki bağı, diğer taraftan kat irtifakı sahibinin gayrimenkuldeki hissesi ile irtifak hakkı arasındaki bağı nizamlamaktadır." Kenar başlığın madde metnine uygun şekle sokulması doğru olur.

Bundan başka, 1. maddeye göre kat mülkiyeti, arsa payına bağlı bir mülkiyettir. Yani aslolan arsa payıdır, kat mülkiyeti buna bağlanmış bir haktır, şu halde mantıkî olan, hukukî muamele ve intikallere arsa payının mevzu teşkil etmesi, kat mülkiyetinin de bağlı olduğu arsa payının mukadderauna tâbi olmasıdır. Halbuki 4. maddeye aksine bir hüküm konmuş, arsa payının değil, buna bağlı olan kat mülkiyetinin hukukî muamele ve intikal mevzuu olması ve arsa payının kendisine bağlı olan

kat mülkiyetinin mukadderatına tâbi olması kabul edilmiştir. Bu ahenksizlik, kat mülkiyetinin bağlı olduğu arsa payına değil, tâbi durumdaki kat mülkiyetine bir kütük sahifesi açılmasının kabul edilmiş olmasından (yukarıda III, 1, a ya da bakınız) ileri gelmektedir.

4. maddenin üzerinde durulması gereken bir hükmü de 5. fıkrasında yer almaktadır. Bu fıkraya göre, arsa üzerinde, bina yapımından önce tesis edilen haklar tesis edilen kat mülkiyetini de, arsa payı nisbetinde kendiliğinden takyit eder.

Maddenin diğer fıkralarından farklı olarak bu 5. fıkra, kat mülkiyetinden önce tesis edilmiş olup gayrimenkul mülkiyetini takyit eden hakların, kat mülkiyetinin tesisinden sonraki mukadderatını nizamlamak gayesini gütmektedir. Bu bakımdan fıkranın 4. maddede yer almaması ve müstakil bir madde şeklinde nizamlanması daha doğru olurdu.

Diğer taraftan sözü geçen fıkranın ihtiva ettiği hüküm iki bakımdan noksandır. Şöyle ki:

Kat mülkiyeti tesis edilmeden evvel arsa üzerinde mevcut olan bütün takyitleri değil sadece bina yapılmadan önce tesis edilmiş olan hakları nazara almaktadır. Binnetice, üzerinde bina bulunan bir gayrimenkul, kat mülkiyeti rejimine tâbi kılınıncaya, bu gayrimenkul mülkiyetini takyit eden rehin veya irtifak haklarının mukadderatı (m. 4. f 5) in şümulü dışında kalacaktır. Bu hususta ne 4. maddede ne de diğer bir maddede başka bir hüküm de mevcut değildir. Bu vaziyette bir gayrimenkul üzerinde bina mevcut iken bir intifa veya bir ipotek tesis edilmiş olup da bu gayrimenkul kat mülkiyeti rejimine tâbi kılınmak isterince, ipotek hakkının veya intifa hakkının mukadderatı ne olacaktır? Tasarı bu suale cevap vermemektedir.

En doğru yol, 4. maddenin 5. fıkrasının “arsa üzerinde bina yapılmadan önce tesis edilen” cümlesinin yerine “arsa üzerinde, kat mülkiyetinin tesisinden önce mevcut haklar” cümlesinin konulması suretile düzeltilmesidir.

Diğer taraftan, “önce tesis edilen haklar... kat mülkiyetini de arsa payı nisbetinde kendiliğinden takyit eder” diyen fıkradaki “arsa payı nisbetince” ibaresi de yerinde değildir. Bu ibare, rehin hakkı gibi kabili taksim haklar bakımından tecviz edilse bile, taksimi kabil olmayan irtifaklar bakımından doğru görülemez. Meselâ, kat mülkiyeti tesisinden önce, gayrimenkul bir manzara kapatmama irtifakı ile mükellef ise, kat mülkiyeti tesis edilmeden sonra, bu irtifakın arsa payları nisbetinde kat mül-

kiyetlerine taksimi bahis konusu olmaz. Bütün kat mâlikleri, taksimi kabul olmayan bu irtifakın müteaddit mükellefi durumundadır (BK. m 69 kıyasen). Bu hususta en doğru hal tarzı MK. m. 715, 716 ve Tapu Sicili Nizamnamesi m. 93 vd nin kıyasen tatbikini kabul etmektedir.

Nihayet 5. fıkradaki “kat irtifakını” tâbiri de fazladır. Zira, kat irtifakı ile diğer mahdut aynî hakların sırası umumî hükümlere göre tayyün edecektir. Kat irtifakına sahife açılmadığına göre durumda hiç bir değişiklik yoktur.

Hülâsa, gerek yeri gerekse muhtevası itibarile isabetli olmayan 4. maddenin 5. fıkrasının, 12. maddeden sonra müstakil bir madde olarak şöyle ifade edilmesi doğru olur:

“Kat mülkiyeti tesis edilmeden önce gayrimenkul üzerinde mevcut mahdut aynî haklar ve şerhedilmiş şahsî haklar, kat mülkiyeti tesis edildikten sonra, Medenî Kanununun 715 ve 716. maddeleri ile Tapu Sicili Nizamnamesinin 93 ve müteakip maddeleri hükümlerine göre, her bir kat mülkiyetine ait sahifeye nakledilir”.

Böylece, esasen mahiyetleri icabı devam edecek olan sözü geçen hakların kat mülkiyeti tesisi ile ortaya çıkan duruma nasıl intibak edecekleri nı zamlanmış olacaktır.

d) Tasarının 4. maddesinin 4. fıkrası ile 5. maddesinin 3. fıkrasının ayrı bir madde teşkil etmesi sistematik bakımdan daha isabetli olacaktır zira biri kat irtifakı, diğeri kat mülkiyeti bakımından aynı meseleyi nizamlamaktadırlar.

e) Tasarının 5. maddesinde, “Müstakil bölümler ile müşterek yerler arasındaki münasebet” başlığı altında, çoğu bu başlıkla ilgisi olmayan çeşitli meseleler tanzim edilmiştir.

Müşterek yerler ile alâkalı 2. ve 4. fıkraları ise lüzumsuz bulunmaktadır. Şöyle ki:

2. fıkraya göre, müşterek yerlerin taksimi ve bunlarda şuyunun izalesi istenemez; bu yerlerin mülkiyet hissesi arsa payından ve müstakil bölümlerden ayrı olarak temlik ve takyit olunamayacağı gibi miras yolu ile de intikal edemez.

Bu fıkranın sevkine yanlış bir fikrin esas teşkil ettiği anlaşılmaktadır, — aynı durum m. 6 f. 3 için de bahis konusudur. — Gerçekten sözü geçen hüküm, arsa payından başka, müşterek yerler üzerinde ayrıca bir hisse bulunduğu zehabına dayanmaktadır. Halbuki gayrimenkulün kat

mülkiyetine tâbi kısımları dışında kalan yerlerin üzerindeki hak, arsa payı diye ifade edilen, müşterek gayrimenkuldeki hisselerin içinde yer alır. Diğer bir ifade ile, kat mülkiyetine tâbi bir gayrimenkulde, arsa payı diye aynı bir hak, müşterek yerlerde hisse diye ayrı bir hak bahis konusu olmaz. Zira bir gayrimenkulde hissedar olmak, o gayrimenkulde, bu kanun icabı müstakil mülkiyete tâbi kılınmış olmayan bütün yerlerin her zerresinde hissedar olmayı ifade eder. Çünkü binanın mülkiyeti arazinin mülkiyetine tâbidir (MK. m. 644, f. 2). Katlara müstakilen malik olmak hususunda tasarı bu prensibe istisna getirmiş ise de, müşterek yerler bakımından her hangi bir istisna konulmuş değildir. Esasen, arsa payından başka bir de binanın müşterek yerlerinde hisse kabul etmek için sebep de yoktur. Böyle bir hareket her hangi bir fayda sağlamıyacak, sadece durumu kaşık hale koyacaktır.

Binaenaleyh, arsa payı sahipliği binanın müşterek kısımlarında da hissedarlığı tazammun ettiğine, arsa payı da m. 4, f. 2 gereğince kat mülkiyetinden ayrı olarak temlik veya takyit olunamayacağına ve miras yolu ile de intikal etmeyeceğine göre, diğer taraftan, kat mülkiyetine tâbi ana gayrimenkulde şuyuun izalesi istenemeyeceği de m. 6, f. 1 ile nizamlandığına göre m. 5, f.2 lüzumsuz bir hüküm olarak kalmaktadır. Tasarıdan çıkarılması yerinde olur.

5. maddenin 4. fıkrası da aynı şekilde lüzumsuzdur, zira başka maddelerdeki hükümlerin tekrarından ibarettir. Gerçekten bu hüküm m. 4, f. 1; m. 6, f. sonda da mevcuttur.

5. maddenin 4. fıkrasının, m. 4, f. 1 den farkı, kat mülkiyetine tâbi yerlerin kiralanmasının, arsa payının ve bunun mevzuunu teşkil eden müşterek yerlerin de kiralanmasını tazammun ettiğinin tasrihinde ibarettir ki, bu husus m. 4, f. 1 in şumulüne girmektedir. Kaldı ki bu ayrıca 16. maddenin son fıkrasında da tasrih edilmiştir. Binaenaleyh m. 5, f. 4 ün de tasarıdan çıkarılması yerinde olur. Aynı şekilde, m. 5, f. 4 ün tekrarından ibaret bulunan m. 6, f 3 ün de tasarıdan çıkarılması gerekir.

f) Tasarının 8. maddesi, hususî kanunda hüküm bulunmayan hallerde o mevzua mütaallik umumî kanun hükümlerinin tatbik edileceği hususundaki umumî prensibi ifade etmek istemekte ise de yazılış tarzında muvaffak olunamamıştır.

Evvelâ Adliye Vekâleti tarafından hazırlanan tasarıdaki bir cümle Hükümet tasarısında unutulmuştur ²⁶.

26) Bak. sah. 21-22.

Diğer taraftan 8. madde, Medenî Kanununun vesair kanunların tatbikini, sadece kat mülkiyeti kanununda hüküm bulunmaması haline değil, kat mülkiyetini ve kat irtifakını tesis eden sicil kaydında veya kat malikleri arasında hüküm bulunmamasına bağlı kılmış gözükmektedir. Halbuki bu durum yedek hukuk kaideleri bakımından bahis konusu olabilir. Emredici hukuk kaideleri bakımından böyle bir esas cari olamaz. Diğer bir ifade ile, Kat Mülkiyeti Kanununda ayrıca nizamlanmış bir hususta Medenî Kanunda veya başka bir kanunda emredici bir hukuk kaidesi mevcut ise, kat malikleri, bu hükmün hilâfına bir anlaşma yapamazlar. Meselâ, tesis edilen kat mülkiyetinin devrinin nasıl yapılacağına dair Kat Mülkiyeti Kanununda hiç bir hüküm mevcut değildir. Bu hususta, mülkiyetin tescille iktisap edileceği hususundaki MK. m. 633 hükmü ve mülkiyetin devri borcunu yükleyen akdin resmî şekle tâbi olduğu hususundaki MK. m. 634, Tapu K. m. 26 hükümleri tatbik edilecektir. Kat mülkileri, aralarında yapacakları bir anlaşma ile, kat mülkiyetinin adi yazılı şekilde yapılacak akitle temlik edileceğini kararlaştıramazlar. Kararlaştırmış olsalar bile, MK. m. 633, 634 ve Tapu K. m. 26 tatbik edilecektir. Çünkü bunlar emredici hukuk kaideleridir. Binaenaleyh m. 8 hükmünün ifadesi yerinde değildir, düzeltilmesi gerekir.

g) Tasarının 9. maddesinin 2. fıkrasının mahkeme hükmü ile alâkalı kısmı çıkarılmalıdır. Zira, 12. madde gereğince, tapu memurunun resmî senedi tanzim edebilmesi, gerekli belgelerin (m. 11) tamam ve usulüne uygun olmasına ve yetkili şahıslar tarafından kat mülkiyeti veya irtifakı tesisi talebinin yapılmasına bağlıdır. Bu şartlar yerine gelmiş ve resmî senet tanzim edilmiş ise, kat mülkiyeti veya irtifakının tescili için ayrıca başka bir talep bahis konusu olmaksızın tescil yapılacağı cihetle talebin yerini tutacak her hangi bir mahkeme hükmüne ihtiyaç kalmaz. Buna mukabil, 11. maddede aranan belgeler tamam olsa bile, kat mülkiyeti veya irtifakı tesisi hususunda tapu memurunca tanzim edilmiş resmî senet mevcut olmadıkça mahkemeden bir tescil kararı istemek için hukukî sebep eksiktir. 9. maddenin, bu eksikliğe rağmen mahkemeden tescil kararı alınabilmesi imkânını tanzim ettiğini kabul etmek ve buna makul bir gerekçe bulmak oldukça güçtür. Binaenaleyh mahkeme hükmü ile alâkalı kısım ancak m. 9, f 3 deki halde tatbik edilebilecektir. Halbuki m. 9. f. 3 ün de tasarıdan çıkarılması gerektiğini yukarıda (III, 1, b) izah etmiş bulunuyoruz.

h) Tasarının 10. maddesi, kat mülkiyetinin, Tapu Sicili Nizamnamesine göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil edileceğini bildiriyorsa da, bu hususta sözü geçen nizamnameye ne gibi hükümler konacağı malûm değildir.

i) Tasarının 12. maddesinde ,aşağıdaki iki noktanın nizamlanması ihmal edilmiştir:

Kat mülkiyeti tesis edildikten sonra, ana gayrimenkule ait kütük sahifesi kapatılacağına göre, acaba bundan sonra gayrimenkulün tamamı rehnedilmek istenince ne yapılacaktır? Bu hususta her hangi bir hüküm konulmamıştır.

Keza, ana gayrimenkule ait kapatılan sahifede evvelden mevcut kayıtların, kat mülkiyeti kütüğündeki sahifelere geçirilip geçirilmiyeceği; geçirilecekse bunun nasıl yapılacağı da nizamlanmamıştır.

k) Tasarının 13. maddesi, kat irtifakı tesisini nizamlamak gayesi ile sevk edilmiş ise de maddenin son fıkrası, kat irtifakı bulunan gayrimenkulde, binanın inşasını müteakip, sözü geçen irtifaka dayanılarak kat mülkiyeti tesisini nizamlamaktadır ki, sistematik bakımdan yer 13. maddede olmamak gerekirdi.

Bundan başka, 13. maddenin 2. fıkrasının da ifadesi mühemdir. Şöyle ki, bu fıkranın birinci cümlesine göre, her kat irtifakına tahsis edilen arsa payı gayrimenkule ait kütük sahifesine kaydedilecektir; bunu takip eden ikinci cümlede zikredilen hususların da kütüğe kaydedilip edilmiyeceği fıkradan sarih olarak anlaşılmamaktadır. Kanaatimizce, 2. fıkrada tasrih edilen bütün malûmatın kütüğe kaydedilmesi gerekecektir. Halbuki çok sayıda daire ihtiva edecek binalarda, gayrimenkule ait tapu kütük sahifesi bütün malûmatı gösterecek imkâna sahip değildir. Binaenaleyh, her kat irtifakının bağlandığı arsa payına müstakil sahife açma imkânı kabul edilmiş olsa idi sözü geçen güçlük ortadan kalkardı. Hiç değilse tasarının hali hazır sisteminde ise, kütük sahifesine sadece kat irtifakının ve bağlandığı arsa payının tescilini kâfi görmek, diğer hususlarda evrakı müsbiteye atıf yapılmasını kabul etmek daha doğru olurdu.

Diğer taraftan. m 13, f. 2 de, kat irtifakına bağlı arsa payının kütükte gösterilmesi lüzumu üç defa fuzuli yere tekrarlanmakta ve fikirleri karıştırmaktadır. Keza, gayrimenkulün müşterek mülkiyete tâbi olması veya tek malike ait bulunması halinde kat irtifakına bağlı arsa paylarının gösteriliş tarzının farklı olcağı zehabını uyandıracak şekilde bir ifade kullanılmıştır ki, bu da doğru değildir.

l) Tasarının 13. maddesinin 1. fıkrasının atıf yaptığı 11. maddesinin 4. fıkrasının (a) bendi, kat mülkiyeti tesis edilirken taksimat plânının muhteviyatının belediyece tasdik edilmesini arıyorsa da, kat irtifakı tesis

edilirken henüz bina mevcut olmadığına göre böyle bir tasdik bahis konusu olamayacaktır. Ancak kat irtifakı tesis edilip, bina da inşa olunduktan sonra, kat irtifakına dayanarak 13. maddenin son fıkrası gereğince kat mülkiyeti tesis edilirken, yapılan binanın evvelce ibraz edilen plâna uygulununun tasdiki bahis konusu olabilir. Halbuki m. 13, f. son bu hususta bir hüküm ihtiva etmemektedir. Fakat müessesenin mahiyeti ve kanunun gayesi icabı bu zaruridir. Bu hususta sarîh bir hükmün tasarıda yer alması şayanı tercihtir.

Aynı durum 11. maddenin 4. fıkrasının (c) bendindeki plânların, kat irtifakındaki rolü bakımından da bahis konusudur.

Bundan başka, kat irtifakına dayanarak kat mülkiyeti tesis edilirken m. 13 f. son'da yapılan atıf gereğince m. 11, f. 4, bend (b) ye göre tapu idaresine tevdi edilecek fotoğrafların bütün hissedarlar tarafından imzalanması gerekecektir. Hissedarlardan biri veya bir kaç imzadan kaçınırlarsa ne olacaktır? Keza aynı durum m. 11, f. 4, bend (e) gereğince tanzim edilecek yönetmeliği yapmaktan kaçınmaları halinde de ortaya çıkar. Tasarıda bu suallerin cevabı mevcut değildir.

Kanaatimizce, tasarıya ilâve edilecek hükümlerle, yönetmeliğin tevdiini, kat irtifakı tesis edilirken aramak, fotoğraflar bakımından da, bunun nelediyece tasdikini kâfi görüp bütün hissedarlar tarafından imzalanması esasından vazgeçmek yerinde olur.

m) Tasarının 15 maddesi lüzumsuzdur.

n) Tasarının en az başanlı maddelerinden biri olan 16. maddesinin hemen her fıkrasında bir aksaklık bulunmaktadır.

Yukanda (e) de 5. madde hakkında yaptığımız tenkit aynen m. 16, f. 1 için de bahis konusudur ve bu fıkranın da tasarıdan çıkarılması gerekir.

Keza, 16. maddenin 2. fıkrasının "Kat mâlikleri müşterek yerlerde kullanma hakkını haizdir" tarzındaki birinci cümlesi de lüzumsuzdur. Zira, bu husus, o yerlere müştereken mâlik olmanın en tabii neticesidir. Bu fıkranın "bu hakkın şumulü aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile mütenasiptir" diyen ikinci cümlesi ise hem mânasız hem de tehlikeli bir hükümdür. Zira, kat mâliklerinin bütün müşterek yerlerden istifadelerini, o yerleri kullanmalarını, arsa payları nisbeti ile tahdit etmek ne mümkün ne de müessesenin gayesi ile kabili teliftir. Meselâ, müşterek yerlerde 1/10 hisse sahibi kat malikinin, bu yerlerden olan umumî giriş kapısı, antreler, merdivenler, asansörlerden 1/10

nisbetinde istifade edebileceğini söylemenin imkânı olabilir mi? Böyle bir kaidenin tatbik kabiliyeti olmadığı açıktır. Tatbika çalışıldığı takdirde ise arzedeceği tehlike kolayca görülür. Gerçekten bir kat mâlikini ancak his sesi nisbetinde merdivenden istifadeye icbar etmek, bazan onun katından dışarı çıkamamasına, bazan da sokaktan içeri girememesine müncer olabilir. Herhalde fıkra, umumî çamaşırılık, çamaşır kurutma yerleri, umumî kömürlük gibi müşterek yerler düşünülerek tasarıya konulmuş olsa gerektir. Fakat umumî bir ifade kullanılmak suretile yanlış ve tehlikeli bir hüküm haline getirilmiştir.

16. maddenin 3. fıkrası ise, 5. maddenin son fıkrası hükmünün başka kelimelerle tekrarından ibarettir. Bu bakımdan ya m. 16 f. 3 yahut da m. 5, f. son tasandan çıkarılmak gerekir.

o) Tasarının 18. maddesinin 2. fıkrası bir bakıma eksik, bir bakıma da müphemdir:

Fıkra, eksiktir zira, kira akdi veya sükna hakkından gayri bir sebeple kattan istifade edenlerin fıkranın şumulü dışında bırakılması yer-sizdir.

Fıkra müphemdir, zira üçüncü şahısların, kat mâlikinin tâbi olduğu sorumluluğa (m. 25) tâbi olmaları mümkün değildir. Eğer fıkra ile güdülen gaye, mükellefiyetlere riayet etmiyen üçüncü şahsın da bu yüzden sorumlu olacağı ise fıkranın ifadesi kötüdür. Diğer taraftan, bu gibi şahısların, mükellefiyetlere riayet etmemelerinden, bunların oturdukları kat malikinin ne derece sorumlu tutulabileceğine dair de tasarıda hiç bir hüküm yoktur.

Sözü geçen 2. fıkranın son cümlesi de hem müphem, hem lüzumsuzdur. Zira, bu cümlede bahis konusu olan "aksine sözleşme" kimler arasında yapılacaktır. Kastedilen, kat maliki ile üçüncü şahıs arasında yapılacak sözleşme ise bu ancak ikisini alâkadar eder, diğer kat mâliklerini ilgilendirmez. Sözleşme kat malikleri arasında yapılacaksa, üçüncü şahsı bu sözleşme ile ilzam etmek doğru olmaz. Esasen, bu hükme ihtiyaç da yoktur. Her halde, masraflara iştirak borcunu kat malikine ait görmek yerinde olur. O, aralarındaki anlaşmaya göre bu borcunu, kiracısına veya sükna hakkı sahibine in'ikâs ettirebilir, fakat bu husus diğer kat mâliklerini alâkadar etmez; onlara karşı masraflara iştirak borçlusu gene de kat mâlikidir. Eğer kat mâlikinden masraf hissesi elde edilemiyorsa; bunun, üçüncü şahıstaki alacağına mahsuben tahsili imkânı diğer kat maliklerini ilgilendirir ki bu cihet m. 22, f. 1 de nizamlanmış bulunmaktadır.

ö) Tasarının 19. maddesinde cümle kuruluşu sakattır. Sebebi, Adliye Vekâleti tasarısında değişiklik yapılırken "Kat mâlikleri" "Kat mâliklerinden biri" haline getirildiği halde fiillerin cemi olarak ifadesinin aynen bırakılmış olmasıdır.

p) Tasarının 20. maddesinde, iştirâk edilecek masraflar arasında, bir kategori masraf unutulmuştur ki bunlar, müştereken istifade edilen hizmetlerin ve gayrimenkulün idaresinin gerektirdiği (idareci aylığı, kapıcı ücreti gibi) masraflardır. Kat maliklerinin bu masraflara da iştirak müke'lefiyeti kabul edilmek gerekir. 20. maddenin geniş bir tefsiri buna imkân verirse de, maddede bunların da tasrihi yerinde olur.

Keza 20. maddede masraflar için toplanacak avans, sadece bakım masraflarına münhasır imiş gibi bir ifade kullanılmıştır ki, yanlış anlamalara yer bırakmayacak şekilde bütün masraflar için avans toplanması imkânı tasrih edilmelidir. Bundan başka, bu avans hisselerinin dâva ve takibi imkânının ve gerek masraf gerek avans hissesini ödemiye kat malikine karşı diğer kat mâliklerinden her birinin dâva ve icra takibinde bulunabileceğinin tasrih edilmesi de yerinde olacaktır.

Keza 22. maddedeki teminatların avansa iştirak hisselerine de işmali gerekir. Halbuki maddenin hali hazır metni buna müsait değildir.

r) Tasarının 22. maddesinde bazı değişikliklere ve ilâvelere ihtiyaç vardır. Bunlardan birine yukarıda (Bak. p) işaret ettik.

Bir diğeri de m. 22.f.2 deki "tapu kütüğü" ibaresinin "kat mülkiyeti kütüğü" olarak düzeltilmesidir. Zira fıkrada bahis konusu tescil kat mülkiyeti kütüğüne yapılacaktır.

Nihayet, 22. maddede bahis konusu tescili meşrut kanunî ipoteğin hangi kaidelere tâbi olacağı - meselâ MK. m. 807 ye atıf suretile - gösterilmesi ve tescilin yapılması için azamî bir müddet konulması gerekmektedir.

s) Tasarının 23. maddesinin 2. fıkrası lüzumsuzdur. 1. fıkra hükmü bunu da içine almaktadır.

Bundan başka, sadece bir hasarın tamiri veya giderilmesi için de kımından diğer bir bölüme girme meselesini nizamlamaktadır. Halbuki aynı ihtiyaç, ana gayrimenkulün müşterek kısımlarında yapılması gerekli bir tamirat için de zarurî olabilir. Bu hususta 23. maddenin kıyasen tatbiki düşünülebilirse de en iyi hal tarzı bunun tasrih edilmesidir.

Bundan başka, sadece bir hasarın tamiri veya giderilmesi için de

ğil müşterek veya müstakil yerlerde yeni bir tesisat yapılması için de bir müstakil bölüme girilmesi zarureti olabilir. Maddenin buna da şamii olacak şekle konulması yerinde olacaktır.

ş) Tasarının 25. maddesi, mükellefiyetlerini ihlâl eden kat malikine karşı bazı şartların tahakkuku halinde tatbik edilecek ağır bir müeyyideyi nizamlıyor. Bu müeyyide, kat malikinin kat mülkiyetinin cebren elinden alınmasıdır. Bu hususta 1951 tarihli Alman Kanunu WEG. § 18 den mülhem olunmuştur.

Müeyyidenin ağırlığı gözönünde tutularak, tatbik edileceği haller, sıkı şartlarla tayinedilmiştir. Fakat gayet yerinde olan bu düşünce kanunu hazırlayanları ıfrata sürüklemiş “iki yıl içinde üç defa icra veya dâva takibi yapılmak mecburiyeti” “mükellefiyetlerini yerine getirmemek suretiyle öteki kat mâliklerinin haklarını ihlâl etmekte iki yıl ısrar” etmek gibi, suiniyetli kat maliklerinin kolayca tahakkukunu önleyebileceği şartlar kabul edilmiştir. Gerçekten, suiniyetli bir kat maliki, iki yıl içinde üç değil iki defa masraf hissesini ödemekten imtina ederse, mükellefiyetlerine iki seneyi doldurmayacak müddetlerde riayetsizlik gösterip, kısa bir müddet riayet ederse, ona karşı m. 25 deki müeyyide tatbik edilemeyecektir.)

Bu bakımdan maddenin mülhem olduğu WEG § 18 de olduğu gibi, evvelâ bütün ihtimalleri kavnyacak umumî bir hüküm vaz edilerek aynı binada kat mülkiyeti münasebetini çekilmez hale getiren kat mâlikinin mülkiyet hakkının cebren temellük olunabileceği belirtildikten sonra, halen 25. maddede yer alan hallerde bu çekilmezlik şartının tahakkuk etmiş sayılacağı belirtilse idi daha iyi olurdu.

WEG § 18 de vaz edilen umumî hüküm şöyledir: “Bir daire maliki, birliğin kendisi ile devamı beklenemeyecek derecede mükellefiyetlerini kusuru ile ihlâl ederse, diğer daire mâlikleri kendisinden mülkiyet hakkının temlikini isteyebilirler”. İsviçre Tasansı m. 649 ter. de de benzer bir hüküm mevcuttur.

Diğer taraftan m. 25 in, avansa iştirak borcunu yerine getirmeyenlere de tatbikini sağlamak üzere, birinci fıkra “Müşterek masraflardan ve *avanstan* kendine düşen...” şekline getirilmelidir.

t) Tasarının 29. maddesinin 1. fıkrası, kat malikleri heyetinin yılda en az bir defa olmak üzere yönetmelikte tayin olunan zamanlarda toplanmasını, yönetmelik toplantı zamanını tayin etmemişse, toplantının Ocak ayı içinde yapılması gerektiğini ifade etmek istemekte fakat iyi kaleme alınmamış bulunmaktadır.

Gerçekten fıkranın ilk okunuşunda, yönetmeliğin, alelâde toplantı zamanını iki, üç senede bir olarak tayin edebileceği manası çıkmaktadır. Fakat bu takdirde cümlede yer alan “en az” tâbirinin mânası olmaz. Zira, eğer bu tâbir kanunî toplantı zamanına muzaf ise, “en az” veya “en çok” gibi bir tâbir manasız kalır. Binaenaleyh “en az” tâbirini, alelâde toplantının behemehal yılda bir defa yapılması lüzumunun ifadesi olarak anlamak gerekir.

En iyisi maddenin ifadesinin düzeltilmesidir.

29. maddenin 2. fıkrasında ise “Ehemiyyətli bir sebep zuhur ederse” kaydı lüzumsuzdur. Zira, ortaya çıkan sebebin mühim olup olmadığını takdir, kat mâlikleri heyetini toplantıya çağırarak kimselere aittir. Binaenaleyh fıkranın “İdarecinin veya murakıbın veya kat mâliklerinden üçte birinin talebi üzerine...” şeklinde başlaması yerinde olur.

u) Kat mâlikleri heyetinin toplantı ve karar nisabını nizamlayan 30. maddenin 1. fıkrasında “bu kanunda aksine hüküm olmayan hallerde” denildikten sonra, 3. fıkrada yeniden “Bu kanunda nisap için ayrıca konulan hükümler mahfuzdur” diye bir hüküm sevk edilmiş olması lüzumsuzdur. 1. fıkradaki kayıt çıkarılmalıdır. 3. fıkra kâfidir.

Diğer taraftan, tasarrufların 44. maddesinin 1. fıkrası da, idarî işler hakkında karar vermek için, *bu kanunda aksine hüküm olmayan hallerde* kat maliklerinin adetçe çoğunluğu kâfidir demektedir. 30. maddenin de aynı meseleyi nizamladığı ve farklı bir nisap bildirdiği göz önünde tutulursa bir fasit daire ile karşı karşıya kalındığı anlaşılır. 44. maddenin 1. fıkrasının tasarımdan çıkarılması doğru olur.

Bundan başka, m. 34, 37, 41 de bahis konusu işlerde, m. 30 dâkinden farklı nisap aranması da sebepsizdir. Bunlardaki nisapla alakalı kayıtlar maddelerden çıkarılmalıdır.

ç) Yukarıda (III, 1, d) belirtilen tenkit dışında m. 33 de yapılması gereken bir değişiklik de, kat malikinden başka, kattan istifade eden diğer kimselere (ezcümle kiracı, sükna hakkı sahibi v.s.) karşı da bu madde gereğince hâkimin müdahalesinin talep edilebileceğinin belirtilmesidir.

NETİCE :

Kat mülikiyeti mevzuununun memleketimizde de ciddiyetle ele alınmış olması ve ilmî bir hey'ete bir kanun tasarıları hazırlanmış bulunması.

memnuniyet vericidir. Fakat, Medeni Kanunumuzun tâbir caizse ana vatani olan İsviçrede, bu kanunun bünyesine uygun bir şekilde hazırlanan ve tercümesini bu yazımıza koyduğumuz tasan hükümleri de nazara alınarak, Türk Kanun Tasarısının esaslı bir şekilde gözden geçirilmesi ve bundan sonra Büyük Millet Meclisinde kabul edilmesi yerinde olacaktır. Aksi halde ileride kanunda tâdilât yapmak zarureti ile karşılaşmak mukadderdir. Şimdiden yapılacak değişiklik fuzulî güçlükleri önleyecektir.

M. K. OĞUZMAN