

KAT MÜLKİYETİ KANUNU TASARISI HAKKINDA

Doç. Dr. M. Kemal OĞUZMAN

Bilindiği üzere Medenî Kanunumuz da mehazı olan İsviçre Medenî Kanunu gibi kat mülkiyetine cevaz vermemiş, Kanunu Medenînin Sureti Mer'iyet ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanun ise eskiden mevcut kat mülkiyetlerini birer müktesep hak olarak mahfuz tutmuştur.

İsviçre ve dolayısıyla Türk Medenî Kanunlarının kat mülkiyetine cephe almalarının sebebi, bir taraftan ihtilâf kaynağı ve mazinin çekilmez bir mirası sayılan bu tarz mülkiyetin yeni devrin ekonomisinde tutunamayacağı kanaati, diğer taraftan da mütemmim cüzüleri asla tâbi kılınmış olması dolayısıyla sicile gayri menkul mülkiyetinin mevzuu olarak sadece arazinin kaydedilmesi esasına göre tanzim edilmiş tapu sicili sisteminde, arazinin mütemmim cüzü olan bina katlarının müstakil mülkiyet mevzuu olarak kaydının mümkün olmaması ile izah edilmektedir¹.

Buna mukabil bilhassa ikinci dünya harbinden sonra, birçok memleketlerde olduğu gibi yurdumuzda da büyük şehirlerde bir mesken sıkıntısı başlamış ve günden güne artarak halli gerekli bir içtimai mesele olmuştur. Böylece, meselenin hallinde bir çare olacağı düşünülen kat mülkiyetinin yeniden kabulü hususunda da bir cereyan başlamıştır.

Bu cereyanın bir neticesi olarak Tapu Kanununun 26. maddesini tadil eden 6.I.1954 tarih ve 6217 sayılı Kanun kabul edilmişse de, halk arasında yanlış olarak "Kat Mülkiyeti Kanunu" diye adlandırılan bu kanun meseleyi halletmekten uzak kalmıştır.

Gerçekten 6217 sayılı Kanuna mevzu teşkil eden ve müşterek mülkiyete tâbi gayrimenkulün her katında bir hissedara münhasır istifade selâhiyeti verecek irtifak hakları tesisi ile kat mülkiyeti ihtiyacını karşılamaya çalışan bu sistem, çeşitli yönlerden aksaklık arzilmektedir². Bil-

1) Bak. Oğuzman, Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi. İstanbul 1958, sah. 2, 7 ve sah. 153 - 154.

2) Bak. a.g.e. sah. 26 vd.

hassa izali şuyu imkânının devamlı bir şekilde ortadan kaldırılamaması ve müşterek gayrimenkulün hissedarı durumunda olan kat malikleri arasındaki münasebeti nizamlayacak Medenî Kanunun müşterek mülkiyet hükümlerinin kifayetsizliği başlıca mahzurları teşkil etmektedir. Kat mülkiyeti ihtiyacının karşılanmasında baş vurulan ve müşterek mülkten istifade tarzını nizamlayan bir mukavele yapılması esasına dayanan diğer bir hal tarzında da aynı aksaklıklarla karşılaşılmaktadır³. Bu sebeplerdir ki yeni bir teşriî müdahale zarurî bulunmaktadır.

1957 senesi Ağustos ayında, gazetelerde bu mevzuda yapılmış bir kanun teklifinden bahsedilmişse de, herhalde yeni seçimlere gidilmesi dolayısıyla bu teklifin üzerinde durulmamıştı. Fakat yeni seçilen meclise Yozgat mebusu Ömer Lütfi ERZURUMLUOĞLU tarafından yeni bir kanun teklifi yapılmış bulunmaktadır.

Sayın ERZURUMLUOĞLU'nun tasarısını ve gerekçesini aynen naklettikten sonra bu tasarı hakkında düşüncelerimizi belirtmeğe gayret edeceğiz.

YOZGAD MEBUSU ÖMER LÜTFİ ERZURUMLUOĞLU'NUN, KATMÜLKİYETİ KANUN TEKLİFİ (2/200)

Türkiye Büyük Millet Meclisi Yüksek Reisliğine

Kat mülkiyetine dair kanun teklifimiz ve esbabı mucibe mazbatamız leffen takdim kılınmıştır.

Teklifimizin kanuniyet iktisabı için gereken muamelenin icrasına delâlet buyurulmasını saygı ile arz ve rica ederim.

9. VI. 1958

Yozgad Mebusu

Ömer Lütfi Erzurumluoğlu

ESBABI MUCİBE MAZBATASI

Büyük harplerden sonra, bu harplerin cereyan ettiği devletlerin karşılıklıları müşküllerden başlıcalarından birisinin de mesken buhranı olduğu şüpheden vârestedir. Bu bakımdandır ki, bu devletler bu müşkülleri giderebilmek için muhtelif ve mütenevvi usuller ihdas etmişlerdir. Bunlardan birisi de bir arsa üzerine inşa edilmiş veya edilecek olan binanın katlarında veya katların bölümlerinde müşterek mülkiyet prensibinin kabul edilmesi olmuştur. Mesken

3) Bak. a.g.e. sah. 89 vd.

ihtiyacının çoğalmasında karşısında büyük bir ihtiyaç halinde kendisini hissettiren ve hattâ fiiliyatta mevcudolan kat mülkiyeti hakkındaki örf ve teamüle dayanan kaidelerin yetersizliği de devletleri yeni bâzı usuller vaz'etmek mecburiyetinde bırakmıştır. Vaz'edilen bu usuller bir taraftan arsa temininde kolaylık tevlihetmiş, çoğalan inşaattaki müşkülâtı önlemiş, hakiki tasarruf sahiplerini bir gaye etrafında birleştirmek suretiyle ucuz mesken teminine imkân sağlamış, diğer taraftan, şehirlerin imarına yardım etmiş ve iktisadi büyük menfaatler sağlamıştır.

Kat mülkiyeti ile alâkalı münasebetlerin eski zamanlarda örf, âdet ve teamül şeklinde tecelli ettiğini görmekteyiz. Bu mânada, hukuka yabancı olmıyan ve Roma, Yunan ve İslâm hukukuna kadar uzanan bir tarihe malik olan kat mülkiyetinin kaide halindeki kabulünü 1804 tarihli Fransız Kod Sivil'inde görmekteyiz. Bizde de, Medenî Kanundan evvel mer'i olan Mecelle, bugünkü muasır devletler hukukunun "Ufkî taksim" şeklini "Fevkani ve tahtani" taksim şeklinde tedvin etmişti. Medenî Kanunumuz ise mehzarındaki telâkkiye sadık kaldığından bu prensibi kabul etmemiştir. Zira, Medenî Kanunumuzun mehzar yeri olan İsviçre'de XIX ncu asırdaki Kanton hukukuna mütenazır olarak hazırlanan Kod Sivil'inde, tapu sicilinde vuzuh ve ona olan itimad sarsmamak mülâhazası ile bir binanın müstakil katları üzerinde ayrı ve müstakil mülkiyet ve üst haklar tesisini gayrimümkün görerek kat mülkiyetine yer vermemiştir. Bununla beraber İsviçre ve diğer bâzı Avrupa memleketlerinde zaman zaman bazan geniş, bazan dar olarak ret ve kabul şeklinde tezahür eden kat mülkiyeti kanunen menedilmiş olmasına rağmen örf ve teamül şeklinde, bazan da hukuki girizgâhlardan istifade edilerek yapılan mukavelelerle hayatini, içtimai bir dâva olarak devam ettirmiştir. Kat mülkiyeti tarzının birtakım hoş olmıyan anlaşmazlıklara sebebiyet vermesi, tapu sicilinin malike göre olmayıp mülke göre tanziminin doğru olamayacağı kanaat ve mülâhazasıyla ki XX nci asrın başına kadar Avusturya, Almanya ve İsviçre'de kat mülkiyeti zeval bulmuş ve bu Devletler mevzuatlarında da bu bapta menedici hükümler vaz'etmişlerdir. Fransa ise, kat mülkiyetini mesken buhranı ile mücadeleye yarıyan bir vasıta telâkki ve amelî ehemmiyetini kabul etmiş olduğundan bu müesseseyi evvelâ Kod Sivil'inde tedvin ettiği birkaç madde ile mevzuatına ithal etmiştir.

Bununla beraber, son harblerin yarattığı mesken buhranı karşısında hemen bütün Avrupa Devletleri kat mülkiyeti prensibini kabul etmek zarureti karşısında kalmışlardır. Bu zarureti evvelâ gayrimenkul mülkiyeti tanzim eden mevzuatları içerisinde ayırabildikleri birkaç madde ile halletmeye çalışmışlarsa da son zamanlarda bunun da kâfi olmadığını anlamışlar, umumi mevzuat içerisinde teferruata inmenin doğru olmadığını, umumi mevzuatın da bu bapta kâfi gelmediğini görerek kat mülkiyeti ile alâkalı ahkâmı sistematik bir tarzda bir araya toplayarak ayrı ayrı kat mülkiyeti kanunları tedvin etmişlerdir. Belçika 1924 te, Fransa 1938 de, İtalya 1942 de, Almanya 1951 de, İsviçre ise 1956 da (Halen müzakere edilmektedir.) Kod Sivil'lerinden ayrı olarak kat mülkiyeti (Daire mülkiyeti) kanunları tedvin etmek suretiyle bu müesseseyi daha müşahhas bir hale getirmişlerdir. Bizde ise, 1950 yılından sonra, İkinci Cihan Harbinin hitamında kendisini gösteren mesken buhranını

izale etmek ve beliren içtimai derde çare bulmayı Demokrat Parti İktidarı kendisine şiar edinmiştir. Bu vesile ile Muhterem Devlet Reisimizin T. B. M. M. nin IX ncü Döneminin ikinci toplantısını açış nutkunda "Birçok vatandaşların ucuz ve sıhhi meskene ihtiyaçları vardır. Bu vesile ile mesken mefhumunun yalnız münferit evlere inhisar ettirilmeyerek vatandaşların ihtiyaçları kadar, şehirlerimizin istikbali bakımından da büyük ehemmiyet arz eden kat mülkiyeti mevzuunun dikkatle ele alınması lâzımgeldiğine...." dair vukubulan irşat ve direktifleri ile 1954 yılında 2644 sayılı Kanunun 26 ncı maddesini 6217 sayılı Kanunla tadil ederek Medeni Kanunumuzun 753 ncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine cevaz vermek suretiyle bu dâva halledilmeye çalışılmışsa da Muhterem Devlet Reisimizin "Kat mülkiyeti mevzuunun dikkatle ele alınması lâzımgeldiğine..." dair olan irşatları ile bu tadili müterafik ve kâfi bulmamaktayız. Tapuya tescil kolaylığını bir dereceye kadar sağlamak gayesine mâtuflararak tedvin edilmiş bulunan 26 ncı maddenin tadili kanunu bugün için kat malikleri arasındaki anlaşmazlıkların halline medar olabilecek bir tadil olmadığını, başında bulunduğumuz ve çok sıkıntılar çektiğimiz bir kooperatifin tatbikatından, hattâ yalnız biz değil, kat mülkleri bulunan birçok arkadaşlarımızın çekmekte oldukları müşküllerden anlaşılmaktadır. Hukukan Medeni Kanunumuzda mevcut müsterek ve iştirak halindeki mülkiyet hükümleri ile de bu dâvayı halletmenin imkânsız olduğu şüpheden vârestedir. Zira, kat mülkiyetindeki müsterek mülkiyet her hangi bir kata veya bölümüne mâlik olmak isteyen şahısların arsaya ve arsanın mütemmim cüz'ü olan binaya müsterek malik olmaları nev'i şahsına mahsus bir iştirak olduğundan bunu ne müsterek, ne iştirak halindeki mülkiyet ve ne de hükmî şahsiyet adedmemize mâni olmaktadır. Çünkü, kat mülkiyetindeki şerikleri toplıyan bir rabıta olmadığından ne iştirak halinde mülkiyet mefhumuna, ne de her mâlikin hakkının hukukan ve maddeten muayyen ve müfrez olması bakımından da müsterek mülkiyet prensipleri içerisine, aynı zamanda da hükmî şahsiyet mefhumu içerisine girmediğinden de cemiyet olarak mütalâa edemeyeceğimiz bedihidir.

Binaenaleyh, bir taraftan gayrimenkul mülkiyet prensiplerini vaz'eden Medeni Kanunumuzu teferruattan âzade kılmak, diğer taraftan bugün beliren içtimai zarurete çare bulmak bakımından aynı zamanda da genişliyen şehirlerin görülmesi icap ve iktiza eden belde hizmetlerinin müşkülâtını önliyerek belde sakinlerinin ihtiyaçlarını iyi ve tam bir şekilde yerinde ve zamanında görülebilmelerini temin için bizde de ayrı bir Kat Mülkiyeti Kanunu tedvin etmek zaruret; ile karşı karşıya bulunduğumuz bugün için inkârı gayrikabil bir realitedir. Kaldı ki, yeni bir Medeni Kanun hazırlıkları ile meşgul olan komisyon bu hususu, Medeni Kanunu teferruata indirmeme prensibini ihlâl etmemek gayesine mâtuflararak, bir, iki madde ile temas etmiştir ki, bizim bugünkü kat mülkiyeti dâvasını halletmekten, bu husustaki anlaşmazlıkları önlemekten uzaktır.

Biz teklifi kanunimizle Medeni Kanunumuzun prensiplerine sadık kalarak, muasır Devletlerin mevzuatlarında olduğu gibi, kat veya bölüm tahsisi ile alâkadar ahkâmı, kendi nâçiz görüşlerimizin sistemi içerisinde, tedvine çalıştık. Bu arada, birçok Devletlerin yapmış oldukları veçhile, zamanla ihtiyaçların değişmesinin her an mümkün olacağını da teemmül ederek bu bapta teferruat

ahkâmına da yer vermemeye çalıştık. Zira, bu nevi teferruat ahkâmının, kanun tekniği bakımından, her zaman çıkarılması mümkün olabilecek nizamnamele- re bırakmanın daha doğru olacağı kanaatindeyiz. Bununla beraber mükemmel bir kanun hazırladığımızı da asla iddia etmiyoruz. Yabancı mevzuat ve lite- ratürlerin tetkiki, memleketimizde bu sahada çalışan ilim erbabının mütalâala- rı ve Ankara'da kat mülkiyetini tatbik eden en büyük mesken kooperatifi olan Dikmen Yapı Kooperatifini iki senedir idare etmemizden mütevellit tatbikatta karşılaştığımız müşkülleri izale etmek gayesine mâtufluk olarak hazırladığımız kanun teklifimizin gerek alâkadar komisyonlarda, gerekse Yüksek Heyette daha mütakâmil bir şekil almak suretiyle kanuniyet kesbettiği anda, cemiyetimi- zin şiddetle hissettiği ihtiyacı ve karşılaştığı müşkülâtın giderileceğini ve bu suretle de vaktiyle zannedildiği gibi anlaşmazlıkların mevzuu değil, bilâkis, her gün beliren anlaşmazlıkları halledecek bir kanun olacağı kanaat ve mü- lâhazası ile vicdani bir vazifemizi yapmış addetmekteyiz.

KAT MÜLKİYETİ KANUN TEKLİFİ

Mülkiyetin mevzuu:

MADDE 1. — Bir arsanın hissedarları tarafından onun üstünde veya al- tında yaptırdıkları veya yaptıracakları binanın katlarına, dairelerine, iş büro- larına, yazıhanelerine, dükkân, oda, mağaza, mahzen ve depoları ile bunlara benzer müstakil olarak kullanılmaya elverişli bulunan yerlere bir gayrimen- kul gibi malik olabilirler. Bunlar hususî mülkiyete mevzu olabilir ve müsta- killen tapuya tescil edilir.

MADDE 2. — Bir arsanın maliki yaptırdığı veya yaptıracığı binanın aynı yerlerini müstakil olarak tasarruf etmek üzere başka kimselere arsaya da his- sedar olmak şartıyla, temlik edebilir.

Temlik, binanın bütün kat ve daireleri için olabileceği gibi bâzıları için de olabilir.

MADDE 3. — Kat hakkı, arsanın maliki (bir veya birden fazla kimseler olsun) resmî senetle tesis olunur ve tapu kütüğüne tescil ile doğar.

Müşterek kısımlar:

MADDE 4. — Hilâfına mukavele bulunmadıkça aşağıdaki yerler, bir bi- nanın katları, daireleri, dükkân, oda, mağaza, iş bürosu, yazıhane, mahzen ve depoları ile bunlara benzer yerleri maliklerin müşterek mülküdür.

Binanın üzerinde inşa olunduğu arsa, temeller, ana duvarlar, damlar, dam tarasları, merdivenler, giriş kapıları, antreler, sahanlıklar, galeriler, avlular ve umumiyet itibariyle binanın müşterek istimaline lüzumlu olan bütün kısımlar;

Kömürlük, garaj, elektrik, su, havagazı saatlerinin korunmasına mahsus oda ve kısımları, kapıcı odaları, kapıcının oturmasına mahsus odalar, çama- şırlık, kalorifer daireleri, çamaşır asılacak umumi yerler veya teraslar, müş- tereken kullanılmaya yarıyan veya bunlara benzer sair yerler,

Asansörler, kuyular, sarnıçlar, su kemerleri her hissedarın kendi kısmına varıncıya kadar kanalizasyon boruları ve çöp kanalları, su, havagazı, elektrik radyo ve televizyon tesisatı, ısıtma ve buna benzer enstallasyon gibi her han- gi neviden olursa olsun müşterek istimal ve hizmete yarıyan eserler.

Müşterek şeyler üzerindeki haklar:

MADDE 5. — Bir binanın müşterek kısımları üzerinde hissedarın haiz olduğu hak, mukavelede aksine hüküm bulunmadığı takdirde, kendisine aid olan, kat, daire, oda, dükkân, iş yeri, büro, mağaza, mahzen veya deponun kıymeti ile mütenasiptir. Hissedar (ortak) müşterek şeyler üzerindeki hakkından feragat etmek suretiyle de bunların muhafazası için yapılmış olan masraflara iştiraktan kaçınamaz.

Taksim olmıyan kısımlar:

MADDE 6. — Bir binanın müşterek kısımları hissedarın müşterek şeylerden istifadesini elverişsiz hale koymamak şartıyla, taksime tâbi tutulamazlar.

Hususi mülkiyete mevzu olan arsada veya binanın tamamı üzerinde taksim istenemez, veya şufa hakkı talep edilemez. Kat hakkına mevzu olan parçalarda ise şüyuun izalesi istenebilir ve bu yerler de şufa hakkı cereyan eder.

Yenilikler:

MADDE 7. — Binanın müşterek yerlerinin ıslahına veya bunlardan edilecek istifadenin daha rahat ve kolay bir hale getirilmesine veyahut bu müşterek yerlerin veriminin arttırılmasına yarıyan bütün yenilikler hisse ve aded çoğunluğu ile verilecek karar üzerine yapılır. Bu husus için sarf edilecek para, yapılan yeniliklerden istifade edenlerin edecekleri istifade nispetine göre kendilerinden alınır.

Hissedarların yapamıyacakları hususlar:

MADDE 8. — Kat hakkına mevzu olan yerlerde binanın müşterek olarak kullanılan kısımlarını hissedarların olduğu gibi tasarruf etmeleri esastır. Yapının asıl vaziyetini, metanetini ve güzelliğini muhafazaya itina ederek tasarruf etmeye ve yapının kullanılması tarzı hakkında bir mukavele mevcut ise buna riayet etmeye mecburdurlar. Hissedarlar ne binanın müşterek kullanmaya mahsus kısımlarında, ne de kendilerine münhasır yerlerde binanın iç ve dış halinin esaslarını, ehemmiyetli vasfını değiştirecek veyahut hissedarlardan herhangi birinin hak ve menfaatlerini ihlâl edebilecek inşaatta ve tasarrufta bulunamazlar.

Lüks yenilikler:

MADDE 9. — Yenilik çok büyük bir masrafı mucib olduğu, veyahut binanın hususi durumu ve ehemmiyeti icabı lüks bir mahiyet arz ettiği ve ayrıca kullanmaya salih eser, tesisat veya kapılardan ibaret bulunduğu takdirde bundan istifade etmek istemiyen hissedarlar masrafa herhangi bir surette iştiraktan muaftırlar.

Ayrıca kullanma keyfiyeti mümkün olmadığı takdirde, buna karar vermiş veya kararı kabul etmiş olan ekseriyet masrafa tamamıyla kullanmayı istemedikçe yeniliğe cevaz yoktur. Bununla beraber birinci fıkrada derpiş olunan vaziyette hissedarlar ve bunların mirasçı veya halefleri, her hangi bir zamanda eserin inşa ve muhafaza masraflarına iştirak etmek suretiyle yeniliğin temin ettiği menfaatlerden müstefid olabilirler.

Tevsi ve kat ilâvesi:

MADDE 10. — Kat hakkı tesis olunan yerlerin altında veya üst kısmında

veya arsanın boş kısmında dükkân, depo, lokanta, salon, sinema, çarşı, vesaire... gibi yapılar sonradan inşa edilmek istenirse bütün hissedarların üçte ikisinin muvafakati şarttır.

Hissedarlardan birisi veya birkaçı inşa ve tevsi işine iştirak etmek kudretine mâlik değilse veya inşa ve tevsi işine muteriz ise üçte ikisinin kararı ile yeniden ilâve edilecek olan kısım tamamen bunu yaptıranların malı olur ve bunlar adına tescil edilir. İştiraktan imtina edenlerin hisselerine isabet eden bedel kendilerine ödenir.

Binanın harabiyeti:

MADDE 11. — Binanın tamamı veya dörtte üçü nispetinde harab olacak olursa hisse ve aded çoğunluğu kararı ile:

- a) Kat mülkiyeti sona erer;
- b) Bina ve arsanın o haliyle satışı yapılır;
- c) Aynı tipte veya kabul edilecek yeni plâna göre bina inşa edilir.

(a) ve (b) fıkralarında zikredilen hallerin kabulünde sigorta veya satış bedeli, müşterek masraflar ödendikten sonra, hakları nispetinde hissedarlara verilir.

c fıkrasında zikredilen halin kabulünde inşaat yeni plâna göre yapılmış ise eski sicil kaydı terkin edilir, son vaziyete göre yeniden tescil yapılır.

c fıkrasındaki halin kabul edilmesi sebebiyle hissedarlığı devam ettirmek istemiyenlerin hisselerine isabet eden bedel kendilerine ödenir. Yerlerine diğer hissedarlardan veya hariçten aynı aded veya fazla adedde hissedar alınabilir.

Binanın harabiyetinin cüzi oluşu hali:

MADDE 12. — Binanın, hiç kimsenin sui taksiri olmaksızın, mâruz kaldığı tahribat fazla ehemmiyeti haiz değilse (bina kıymetinin 3/4 ten az ise) ve hissedarlar arasında da önceden yapılmış bir anlaşma yok ise bunlardan her birisi kendi hissesi nispetinde, müşterek kısımların tamirat ve inşaatına lâzım olacak parayı verecek ve mevcutsa alacaklıların hakları tesviye edildikten sonra sigortadan tahsil edecekleri zarar ve ziyan bedelini de bu işlere sarf edeceklerdir.

Hissedarlardan birisi veya birkaçı binanın yeniden inşasına iştirak etmeyecek durumda iseler veyahut da binanın tamir ve ihyasına muteriz bulunuyorlar ise ekseriyet imar ve ihyaya taraftar bulunduğu takdirde ehlivukufça yapılacak keşiften sonra ekalliyette kalanlar bu bapta hak ve salâhiyetlerini diğer hissedarlara veyahut da bunlardan binayı imar ve ihya etmek isteyenlere mecburen devredeceklerdir.

Hissedarlardan hiçbirisi binayı yeniden imar ve ihyaya taraftar değilse ler gayrimenkul satılarak bedeli, sigortadan da tahsil olunacak meblâğ ile birlikte taksimi kabil olmıyan kısımlar üzerindeki hisseleri nispetinde hissedarlar arasında taksim ve tevzi edilir.

Her hangi birisinin kusuru veya tedbirsizliği sebebiyle meydana gelen hasar ve zararlar o kimseye tazmin ettirilir.

Müşterek masraflara iştirak:

MADDE 13. — Binadaki müşterek şeylerin bakım ve müşterek tesisatın

çinmesi için yapılan masraflara bütün hissedarların iştiraki mecburidir. Her hangi bir sebeple müşterek hizmetlerden hiçbir şekilde istifade edilmemiş veya kısmen istifade edilmiş olması masraflara iştiraktan imtina edilmesine sebep teşkil etmez.

Müşterek masraflardan mütevellit borcun takibi:

MADDE 14. — Müşterek masraflara iştirak hissesinin ödenmemesi halinde idarecinin borçlu hissedarın menkul veya gayrimenkul mallarına karşı takip hakkı vardır.

Takip, gayrimenkulün bulunduğu mahkeme reisinin tarafları davet ederek acele mahkeme usulü ile verilmiş bulunan bir emri ile başlar. Bu emre tebliğ tarihinden başlamak üzere üç gün içinde aynı mahkemede itiraz edilir.

Gayrimenkulün sigortası:

MADDE 15. — Kat hakkına mevzu olan parçalar, hissedarlar umumi ne-yetinin tâyin edeceği bir kıymet üzerinden idareci tarafından sigorta ettirilir. Sigorta primleri müşterek mülkün bakımı için bulundurulacak ihtiyat akçe-sinden ödenir. Sigortadan elde edilen meblâğ münhasıran gayrimenkulün ta-mirine tahsis edilip felâkete en fazla duçar olanlar da dahil olmak üzere hiç-bir şekilde hissedarlar arasında taksim edilmez.

Mobilya ve dairelerde bulunan sair şeyler hakkında mal sahibi hissedar-lar, hususi sigorta mukaveleleri akdedebilirler.

Verginin taksimi:

MADDE 16. — Kat hakkına mevzu olan parçaların tamamına isabet eden vergiler vergi daireleri tarafından o parçanın kıymeti ile mütenasip olmak üzere doğrudan doğruya hissedarlar namına tarh ve tahakkuk ettirilir.

Hususi alacaklar:

MADDE 17. — Hususi alacaklar için hissedarlar aleyhine yapılan takipler-in mevzuu ancak birinci maddede zikredilen gayrimenkuller olabilir. Bun-lar herhangi bir gayrimenkul gibi takip edilir ve satılabilirler. Bunları satın-alanlar mülkiyetin icab ettirdiği bütün haklara ve mesuliyetlere de sahip olu-rlar.

Kat mülkiyetinin tapu sicilinde gösterilmesi:

MADDE 18. — Kat hakkına mevzu olan yerler tarafların imzalarını hava ve belediyelerce tasdik edilmiş plânlarla tesbit ve tâyin olunur. Kat hakkına mevzu olan her bir kısma gerek plân üzerinde, gerek mahallinde birden baş-lıyan müteselsil numara konur. Tasarrufta ve tapu siciline tescilde bu plân-lar ve numaralar esas olur.

MADDE 19. — Arsa, bütün hissedarlar gösterilmek üzere tapu kütüğünün ayrı ayrı sayfalarında ve binanın methal, merdiven, kalorifer dairesi çama-sırlık, gibi müşterek kullanılacak yerleri de lüzumuna göre bir veya mütaad-dit sayfalarda, Tapu Sicilli Nizamnamesi hükümleri dairesinde tescil olunur.

MADDE 20. — Her bir sayfaya, bir kat hakkına mevzu olan yer tescil olunur ve bir gayrimenkul sayılır. Bu yerler kat hakkına mevzu teşkil ettiği müddetçe mebni bulunduğu arsanın mütemmim cüzü sayılmaz.

MADDE 21. — Kat hakkına mevzu olan parçalara, binanın müşterek kullanılacak yerlerine ve arsaya tapu idaresi marifetiyle resmen ayrı ayrı kıymetler konur. Zaman geçmesi veya binada tahavvül vukubulması gibi yeniden kıymet konmasını icabettiren haller zuhurunda, alâkalıların talebi üzerine yeniden kıymet konur.

MADDE 22. — Kat hakkı, sicil kaydının terkini veya binanın arsa ile birlikte tamamen zıyaı halinde zeval bulur. Binadaki bütün daire ve kısımların bir kimsenin mülkiyetinde toplanması ile kat hakkı nihayet bulmaz. Bununla beraber malik kat haklarının terkini ve arsa ile birlikte binanın bir gayrimenkul olarak tescili talebinde bulunursa o yolda tescil yapılır ve kat hakkı sona erer. Malikin böyle bir tasarrufta bulunabilmesi için kat hakları üzerinde başka kimseler lehinde aynı bir hak veya mülkiyet hakkının takyidinde dair bir şerh bulunmaması şarttır.

Müşterek mülkün idaresi:

MADDE 23. — Müşterek mülk, hissedarlar heyetinin kararı ile idare edilir. İttifak hâsıl olmadığı takdirde, hissedarlar müşterek mülkün bünyesine uygun bir idare tarzını rey çoğunluğu ile kararlaştırabilirler.

Hissedarlar heyetinin müşterek mülkün idaresi hakkında yapacağı talimatnameye aşağıdaki hususların derci gerektir:

- a) Müşterek mülkün uygun bir tarzda muhafaza ve bakımı,
- b) Müşterek mülkün sigorta ettirilmesi,
- c) Müşterek mülkün bakımı için münasip bir ihtiyat akçesi toplanması,
- ç) İçlerinden veya hariçten bir veya birden fazla idareci tâyin veya intihabı.

İdareci seçilme tarzı:

MADDE 24. — Kat mülkiyetine mevzu olan binalarda:

- a) Temlikî tasarruflar bütün ortakların kararı ile,
- b) Fevkalâde ileri tasarruflarla idarî tasarruflar hissedarların aded ve hisselerinin çoğunluğu kararı ile hissedarların aralarından veya hariçten seçecekleri bir veya üç kişilik idareci veya idareci heyet tarafından yapılır. İdareciler iki senede bir değiştirilir. Aynı şahsın veya şahısların tekrar seçilmesi caizdir.

İdarecilerin vazifeleri:

MADDE 25. — İdareci aşağıdaki hususları yapmakla mükelleftir:

- a) Hissedarlar heyetince verilen kararları icra etmek;
- b) Müşterek mülkün bakım ve muhafazası için lüzumlu olan tedbirleri almak;
- c) Müşterek mülkün idaresi ile alâkalı bütün tediye kabul ve borçları tediye etmek;
- ç) Hissedarlar heyeti umumiyesini alâkadar eden tebligatı kabul etmek;
- d) Bir mehlin inkızasına veya hukukun ziyama meydan vermeyecek diğer lüzumlu tedbirleri almak;
- e) Müşterek mülkün bakım ve muhafazasına ve hissedarların nef'ine olan hususlarda rıza beyan etmektir.

Hissedarlar ve murakabe heyeti:

MADDE 26. — İdareyi hissedarlar topluluğu devamlı surette murakabe ederler. İcabında her zaman değiştirebilirler. Bu hususta bir mukavele varsa o da nazarı itibara alınır. Hissedarlar adedi yirmi beşten fazla olduğu takdirde hissedarlar aralarından istenilen adede seçecekleri şahıslarla murakabe heyeti kururlar. Bu heyet devamlı surette idareci veya idareciler heyetini teftiş ve murakabe eder. Her sene hissedarlar heyetine bir raporla kat mülkiyetine mevzu bina ve onun idaresi hakkındaki düşüncelerini ve murakabe neticesindeki kanaatlerini bildirirler.

Hissedarlar heyeti:

MADDE 27. — Hissedarlar heyeti yılda en az iki defa toplanır. Lüzumu halinde idareci veya murakabın talebiyle veya hissedarların 1/4 nün isteği üzerine her vakit toplanabilir.

Toplantıyı icabettiren sebep âcil olmadığı takdirde tebliğ en az bir hafta evvel yapılır.

Heyetin alacağı kararlar, noterden musaddak bir deftere yazılarak toplantıya reislik eden kimse ile kâtipler tarafından imza edilir. Kararda toplantıya iştirak edenler isimleriyle birlikte gösterilir. Kararda iştirak edenlerin adedi ile muhalefette kalanlar, muhalefet sebepleriyle birlikte işaret edilir. Çıkacak anlaşmazlıklarda karar defterinde mevcut yazılar esas ittihaz edilir. Hissedarlar reylerini yazılı olarak bildirirler. Hissedarlar rey için diğer hissedarlardan birisini de tevkil edebilirler.

Hissedarlar heyeti kat mülkiyetine mevzu olan şeyin tasarrufu hakkında her türlü idarî kararları alabilir. Hissedarların her biri, murakabe heyeti ve idareciler bu kararlara riayete mecburdurlar.

MADDE 28. — Murakabe heyeti ile idarecilerin yapacağı işler hissedarlar heyetince yazılı olarak tesbit ve kendilerine tebliğ edilir. İdareciler için lüzum gördükleri takdirde bir mukavele ile yapacakları işlerle bunların yapılmış şekil ve verilecek ücretleri tesbit ederler. İcabederse hissedarlar idarecilerden bir teminat da isteyebilirler.

Murakabe Heyeti ve İdareciler kararlarını, tebliğlerini ve yaptıkları bütün masrafları (evrakı müsbiteleri dosyalarda mevcut ve saklanan) noterden tasdikli defterlere kaydederler.

İdarecinin hâkim tarafından tâyini:

MADDE 29. — Hissedarlar İdareci tâyin etmedikleri veya toplanamadıkları hallerde hissedarlardan 1/3 nün istemesi üzerine binanın bulunduğu yerin her hangi bir Sulh Hâkimi tarafından bir İdareci tâyin olunur ve ilân edilir. Hükim tarafından tâyin edilen İdareci ilk yapılacak hissedarlar heyeti tarafından değiştirilmedikçe, hissedarlar tarafından da seçilmiş addedilir.

Nisap:

MADDE 30. — Hissedarlar Heyeti, gerek hissedarların ve gerek hisse adedinin yarısından bir fazlası ile toplanarak ekseriyetle karar verir.

İlk toplantıda mevsuf ekseriyet hâsıl olmadığı takdirde bir hafta sonra âdi ekseriyetle toplanarak karar verirler.

Her hissedar bir reye sahiptir. Kat mülkiyetine mevzu olan şey müteaddit

şahısların müşterek mülkiyetinde ise rey, içlerinden tevkif edecekleri hissedar tarafından verilir.

Hissedarlar velâyet veya vesayet altında buldukları takdirde veli veya vasi iştirak eder.

Bir hissedar alınacak karar kendisine taallûk ediyorsa müzakere ve reye iştirak edemez.

Hesap verme:

MADDE 31. — İdareci bir takvim yılı için muayyen bir iktisadî plân tanzim eder. Bu plân:

- a) Müşterek mülkün idaresinde tahmini olarak gelir ve gideri,
- b) Külfet ve masrafların karşılanmasında hissedarların hisselerine göre mükellefiyetlerini,
- c) Müşterek mülkün bakımı için verilecek olan ihtiyat akçesine iştirak nispetini ihtiva eder.

Avans ve hesap isteme:

MADDE 32. — Hissedarlar, idarecinin talebi halinde kararlaştırılan münasip avanslar tediye ederler.

İdareci takvim yılının hitamını müteakip hesap vermekle mükelleftir. Hissedarlar rey çoğunluğu ile idareciden her zaman hesap iraesini isteyebilirler.

Anlaşmazlıkların halli:

MADDE 33. — Kat mülkiyetine mevzu olan binanın her türlü tsaarrufundan dolayı hissedarlar arasında, hissedarlarla idareciler veya murakıplar arasında, veya murakabe heyeti ile idareciler arasında çıkacak olan anlaşmazlıklar hissedarlar heyetinde karara bağlanır. Bu karara razı olmıyanlar mahallî Sulh Hâkimine müracaatla hakkını ve zararını isteyebilir. Hâkim bu nevi anlaşmazlıkları basit muhakeme usulüne tevfikan hal ve fasleder. Kanun veya mukavele ile tanzim edilmemiş olan müstacel ahvalde hâkim, hakkaniyet ve nasafet kaidelerine tevfikan muktazi tedbirleri ittihaz ederek icrasına derhal karar verir.

İşbu tedbirlerin icra mevkiine konmasını sağlamak maksadiyle de yüz liradan beş bin liraya kadar para veya bir seneye kadar hapis cezası ile tecziye edileceğini de ihtar ve icabında bu cezaları hükmeder.

Sâkit kalan ahval:

MADDE 34. — Bu kanunda tâyin edilmeyen veya mukavele ve talimatnamelerde tasrih edilmemiş olan ahvalde ve müşterek mülkün esasına taallûk eden anlaşmazlıklarda umumi hükümler cari olur.

Meriyeti:

MADDE 35. — Bu kanun neşri tarihinden itibaren mer'idir.

Memurlar:

MADDE 36. — Bu kanunun icrasına İcra Vekileri Heyeti memurdur.

Geniş ölçüde Yeni İtalyan Medenî Kanununun "Condominio Negli Edifici" başlığı altında yer alan 1117 - 1139. maddelerinden⁴ kısmen de Batı Almanya'nın 15 Mart 1951 tarihli "Daire Mülkiyeti ve Devamlı Sükna Hakkına mütedair Kanun"undan⁵ mülhem olduğunu müşahade ettiğimiz tasarı, bir binanın kat, daire ve müstakil kullanmağa elverişli diğer bölümlerinin müstakil mülkiyet mevzuu olabileceğini (Madde 1) ve bu yerlerin ayrı birer gayrimenkul olarak tapu kütüğüne ayrı sahifelere kaydedileceğini (Madde 1, 19, 20) kabul etmekle beraber arsa, ana duvarlar, damlar gibi binanın müşterek istimalle lüzumlu yerlerinin kat maliklerinin müşterek mülkiyetine tabi olacağını belirtmekte (Madde 4) ve bilhassa bu müşterek mülkiyetten doğan münasebeti nizamlamayı gaye edinmiş bulunmaktadır.

Bu mevzuda hayırlı bir adım teşkil eden ve mühim bir emek mahsulü olan tasarı esasta *Medenî Kanunun prensiplerine aykırı* bulunduğu gibi, bazı bakımlardan *mülhem*, bazı bakımlardan *noksan*, bazı bakımlardan da *hatalı* bulunmaktadır:

1 — Gerekçede, tasarınnın Medenî Kanunumuzun prensiplerine sadık kalınarak hazırlandığı belirtilmesine rağmen, bir binanın kat, daire ve müstakil kullamağa elverişli sair bölümlerini müstakil mülkiyet mevzuu ayrı birer gayrimenkul saymak, bunların tapu kütüğünde ayrı sahifelere kaydedileceğini kabul etmek, Medenî Kanunun 619 ve 644 üncü maddelerinde ifade edilmiş bulunan mütemmim cüzüleri asla tâbi olması prensibine aykırı düştüğü gibi, tapu sicil sistemimize de aykırı bulunmaktadır.

Şüphesizki mütemmim cüzü prensibine ve tapu siciline kayıt esaslarına istisna tanınmasına cevaz görülebilirdi. Şu kadar ki bu istisnanın tanınmasında bir zaruret bulunsun ve getirilen istisnanın tapu siciline ne şekilde aksedeceği gösterilmiş olsun.

4) Bu maddelerin dilimize çevrilmiş metni, **Mardin**, Kat Mülkiyeti, İstanbul 1948, sah. 54-67 ve **Gözübüyük**, Yeni Kat Mülkiyeti sistemleri hakkında mukayeseli inceleme, Ad. Der. Yıl 43, sayı 9, sah. 1072-1078 de mevcut bulunmaktadır. Bu hükümlerin sistematik tahlili için de bak. **Oğuzman** a.g.e. sah. 131 vd.

5) "Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht" adlı olup "WEG" şeklinde kısaltılarak ifade edilen bu kanunun türkçe tercümesi **İzveren** tarafından Ad. Der. 1953, sayı 6, sah. 594-607; sayı 7, sah. 721-733 de "Daire mülkiyeti ve sürekli ikamet hakkına mütedair 15 Mart 1951 tarihli Alman Kanunu (Daire Mülkiyeti Kanunu)" adı altında neşredilmiştir.

Tasanda ise, kat, daire ve sair yerlerin ayrı gayrimenkuller olarak müstakilen tapuya tescil edileceğinden bahsedilmekte (Madde 1, 19, 20) fakat bu tescilin nasıl yapılacağı, bugünkü sisteme nasıl uydurulacağı açıklanmamış bulunmaktadır. Halbuki bu, meselenin en nazik noktalarından biridir. Zira yukarıda da temas ettiğimiz veçhile İsviçre ve Türk Medenî Kanunlarının kat mülkiyetine cevaz vermemelerinin başlıca sebeplerinden biri bu tarz mülkiyetin sözü geçen kanunların tapu sicili sistemi ile bağdaşamıyacağıdır⁶. Binaenaleyh sadece, katlar tapu kütüğüne müstakil gayrimenkul olarak kaydedilir demekle hiçbir şey halledilmiş olmaz. Bu kaydın sistemle nasıl bağdaşacağını açıkça belirtilmesi gerekir. Kaldı ki kat mülkiyeti ihtiyacını karşılamak için, kat, daire ve sair yerler üzerinde birer müstakil mülkiyet hakkı tanımaya zaruret de yoktur. Bu ihtiyacı, müşterek mülkiyette istifadenin aynî tesir sağlayacak tarzda nizamlanması ile iyi bir şekilde tatmin etmek de pek alâ mümkün bulunmaktadır⁷.

Üstelik yeni yazılan bazı eserlerde belirtildiği üzere kat, daire ve sair bölümler üzerinde müstakil mülkiyet bugünkü mülkiyet mefhumu ile bağdaşmayan bir durum arz etmektedir⁸. Gerçekten, ana duvarların müşterek olduğu kabul edildikten sonra ortada müstakil mülkiyet mevzuu olacak bir mal kalmamaktadır. Zira ana duvarlar müşterek mülkiye-

6) Bak. **E. Huber**, System und Geschichte des Schweizerischen Privatrechtes T. III. sah. 241 (Sattiva, Recherches sur la propriété par étages, Thèse, Lausanne 1954, sah. 52 Not 4 ve **Flattet**, La Propriété par étages, Rapport Présenté à la Société Suisse des Juristes, Basel 1956, sah. 652, Not 93 den naklen). Keza bak. **Haab**, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV. Band, Das Sachenrecht, 2. Auflage, m. 675 N. 12; **Tuor** Le Code Civil Suisse, Trad. Deschenaux, 2 éd. Zürich 1950, sah. 494; **Wieland**, Aynî Haklar, Terc. Karafakı, Ankara 1946, sah. 223.

Kanunu Medenînin Sureti Mer'iyet ve Şekli Tatbiki hakkında Kanunun 39. maddesinin "Kanunu Medenînin gayrimenkul sicillerine dair olan kaidelerine göre tesisleri artık kabil olmayan aynî haklar (Bir evin bir katının mülkiyeti...)" ibaresi de kat mülkiyetinin tapu sicil sistemimizle bağdaşamıyacağını açıkça ifade etmektedir. Bak. **Oğuzman**, Kat Mülkiyeti ve Kanuna karşı hile, İst. Bar. Der. 1951, sah. 390 vd.

7) Bu hal tarzının etraflı izahı için bak. **Oğuzman**, Kat mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, İstanbul 1958, sah. 165 vd.

8) Bak. **Azoulay**, Le droit de copropriété par appartements, Thèse dactylographiée, Paris 1956, sah. 116 vd., 164 vd. 166 vd, **Mazeaud**, Leçons de droit civil, Tome II, Paris 1956, sah. 1049-1050, **Friedrich**, Die Wiedereinführung des Stockwerkseigentum in der Schweiz, Rapport présenté à la Société Suisse des Juristes, Basel 1956, sah. 161-162.

te tâbi olunca, müstakil mülkiyet mevzuu olarak kalan şey, o kat, daire veya bölümün işgal ettiği hava boşluğundan ibarettir⁹. Halbuki hava tabakası üzerinde mülkiyet bu günkü mülkiyet mefhumu ile bağdaşamaz.

Her ne kadar yabancı kanunlarda katlar, daireler, bölümler üzerinde mülkiyetten bahsediliyorsa da¹⁰, haddizatında bunlar, müstakil mülkiyet adı altında, binada hissedar bulunan kimseye kat, daire veya diğer bir bölüm gibi müşterek mülkün bir parçasında münhasır istifade hakkı tanımaktadırlar. Hissedarın, kendisine tahsis edilen bölümdeki bu münhasır istifade hakkını bir müstakil mülkiyet olarak tavsif etmenin psikolojik rolü dışında hukukî bir faydası da bulunmamaktadır. Zira, bir kere bu hak, kat malikinin müşterek mülkiyetteki hissesine ayrılmaz şekilde bağlı sayılmakta olduğu cihetle esasen şayi hisseden müstakil olarak tasarrufî muamele mevzu olamamaktadır¹¹. Diğer taraftan, bahsettiği istifade selâhiyeti de müşterek mülkiyet nizamının tahditlerine tâbi bulunmaktadır¹².

Aynı durumu Medenî Kanunumuzun esaslarını zedelemeksizin bizde de elde etmek mümkündür. Bunun için, bir gayrimenkule müştereken malik olacak kimselerin, her birinin müstakilen istifade edeceği yeri tayin ve aralarındaki münasebeti tanzim etmek üzere yapacakları mukavelelere aynî tesir sağlayacak bir imkânın kabulü kâfi gelecektir¹³. Medenî Kanunumuzun istemini ihlâl etmeyen bu yol dururken kat, daire

9) Her ne kadar, müstakil mülkiyet mevzuu olarak kat ve dairenin iç bölmeleri, kapıları, pencereleri v.s. düşünülebilirse de, hakikatte kat mülkiyeti denilince bunlar üzerindeki hak değil, binanın bir bölümünün işgal ettiği yer üzerinde bir mülkiyet kastedilir. Kapı, pencere v.s. nin bu bakımdan bir kıymeti yoktur. Bu hususta not 8 deki eserlerden başka bak. Savatier, Propriété par étages et par appartements. Difficultés actuelles, Utilité d'une intervention législative (Les lois Nouvelles 1927, sah. 177); Beudant - Voirin, Cours de droit civil français. Tome IV, Les biens 2. éd. Paris 1938, N. 380.

10) 1938 tarihli Fransız K. m. 5, bir binanın muhtelif katlarının ayrı maliklere ait olmasından, yeni İtalyan Medenî Kanunu m. 1117 kat veya dairelerin müstakil maliklerinden bahsetmektedir. 1951 tarihli Alman K. (WEG) § 1 ise açıkça daire mülkiyetini müstakil mülkiyet olarak tarif etmektedir.

11) Bak. 1951 tarihli Alman K. (WEG) § 6; Fransa'da Planiol - Ripert - Picard, Traité Pratique de droit civil français, Tome III, Les Biens, 2, éd. Paris 1952, sah. 317; Beudant - Voirin, a.g.e. N. 408. Keza Oğuzman, a.g.e. sah. 123 No. 59 da zikredilen diğer eserlere de bakınız.

12) Bak. 1951 tarihli Alman K. (WEG) § 14; § 18; yeni İtalyan Medenî Kanunu m. 1122.

13) Bak. Oğuzman, a.g.e. sah. 165 vd.

ve sair bölümleri aynı gayrimenkuller sayarak, Medenî Kanununun esaslarına aykırı ve tapuya aksettirilmesi güç bir yola gidilmesi kanaatimizce doğru bir hâl tarzı değildir.

II — Dayandığı esas bakımından Medenî Kanunun prensiplerine aykırı düşen tasarı, kendi sistemi bakımından da eksiklik arz etmektedir. Şöyle ki:

Kat, daire ve sair bölümlerde müstakil mülkiyet arsada ve binanın diğer kısımlarında müşterek mülkiyet esasından hareket eden bir tasarıda, kat malikinin katı üzerindeki müstakil mülkiyet hakkı ile müşterek mülkiyetteki hissesinin ayrılmaz bir şekilde birbirine bağlı olduğunun açıkça belirtilmesi iktiza eder¹⁴. Halbuki tasarıda bu hususta bir hükme rastlanmamaktadır. Hatta 5 nci maddesinin son cümlesinde “hissedar (ortak) müşterek şeyler üzerindeki hakkından feragat etmek suretiyle de bunların muhafazası için yapılmış olan masraflara iştiraktan kaçınmaz.” tarzında yer alan hükmün muhalif mefhumu, kat üzerindeki hakkı muhafaza edip —evvelce yapılmış masraflara iştirak borcu bâki kalmak üzere— müşterek mülkiyetteki hisseden feragat edebileceğini göstermekle, bizi, kat üzerindeki mülkiyetle müşterek mülkiyetteki hisselerin birbirine bağlı olmadığı netcesine götürebilmektedir. Halbuki, 4 üncü maddeden anlaşılabileceği üzere sistemin esası, kat, daire ve sair bölümlerin maliklerinin maddede tasrih edilen şeylere müştereken malik olmalarıdır. Bu bağın çözümleneceğinin belirtilmesi ve 5 inci maddedeki tenakuzun bertaraf edilmesi gerekir.

III — Tasarı, kat maliklerinin müşterek mülkiyetten doğan münasebetlerini nizamlamak bakımından da noksandır:

1 — a) Tasarı, 13 üncü maddesinde “binadaki müşterek şeylerin bakım ve müşterek tesisatın işlemesi için yapılan masraflara bütün hissedarların iştiraki mecburidir. Her hangi bir sebeple müşterek hizmetlerden hiçbir şekilde istifade edilmemiş veya kısmen istifade edilmiş olması masraflara iştiraktan imtina edilmesine sebep teşkil etmez.” hükmünü koymakta ve 23 üncü maddesinin C bendinde hissedarlar heyetinin bu hususta bir ihtiyat akçesi toplanmasına karar vereceğini kabul etmekte ise de, hissedarların masrafa iştirak hisselerinin toplanmasını teminat altına almış bulunmamaktadır. Her ne kadar 14 üncü madde “müşterek

14) Nitekim 1951 tarihli Alman Kanunu (WEG) § 6 da tasrih edilmiş bulunan bu hüküm Fransa'da da doktrin tarafından ortaya konmuştur. Bak. Oğuzman, a.g.e. sah. 123.

masraflara iştirak hissesinin ödenmemesi halinde idarecinin borçlu hissedarın menkul veya gayrimenkul mallarına karşı takip hakkı vardır” demektedir. ise de, borçlunun menkul ve gayrimenkul mallarının başka alacaklılara rehnedilmiş veya bu malların haczedilmiş olması halinde sözü geçen takibin bir netice vermemesi ihtimali ile karşılaşılabılır.

b) Müşterek mülkiyet nizamını ihlâl edecek kat maliklerine karşı kolayca kullanılabilecek bir hukukî müeyyideye de tasarıda yer verilmiştir.

Belki bu hususta 33 üncü maddenin son fıkrasında yer alan cezaî müeyyidenin tatbik edileceği ileri sürülebilirse de, esasen bu hüküm yerinde bir hüküm değildir. Gerçekten, hukukî münasebetlerin müeyyidesini cezaî yolda aramak iyi bir hal tarzı sayılamaz.

Her iki bakımdan tasarının tamamlanması gerekir.

Biz, yabancı kanunların bu husustaki hükümlerini¹⁵ gözönünde tutarak, müşterek mülkiyet nizamını ihlâl eden kat malikinden teminat istenebilmesini ve teminat vermekten imtina ve mükellefiyetlerini ihlâlê devam ettiği takdirde hâkimin karar ile katından istifadesine mani oluna bilmesini tazammun edecek (İntifa hakkına dair MK. m. 732 ve 734 e mümasil) hükümler konmasını; masrafa iştirak hisselerini teminat altına almak üzere de MK. m. 807 de yer alan tescilî meşrut kanunî ipotek hallerine mümasil bir kanunî ipotegün kabulünü teklif ediyoruz¹⁶.

2 — Tasarı 23 üncü maddesinde, hissedarlar heyetinin müşterek mülkün idaresi hususunda kararlar alacağını ve bir talimatname yapacağını bildiriyorsa da, bir hissedarın hissesini cüz’i halefiyet yolu ile ikti-

15) Bu hususta 1938 tarihli Fransız K. m. 11 bir hissedara ait masraf hissesini ödemiş olan hissedarlar topluluğuna (Kollektiviteye) o hissedarın gayrimenkuldeki mülkiyet hakkı ile binadaki menkul malları üzerinde bir aynı teminat tanıyor. (Bak. Oğuzman, a.g.e. sah. 128 vd.).

Yeni İtalyan Medenî Kanununun Mer’iyetine dair 30 Mart 1942 tarihli Kanun 63 üncü maddesinde, bir hissedarın hakkına halef olan kimsenin, onunla müteselsilen, cereyan eden sene ile önceki senenin borçlarından mesul olmasını kabul ediyor. Keza bu kanun, müşterek mülkiyet nizamnamesinde kabul edilebilecek başka müeyyidelere de işaret ediyor. (Bak. Oğuzman, a.g.e. sah. 134, not 14; sah. 138, not. 23, 24.).

1951 tarihli Alman K. (WEG), birliğin kendisile devamı beklenemeyecek derecede mükellefiyetlerini kusuru ile ihlâl eden daire malikine karşı, diğer daire maliklerine, onu mülkiyet hakkını temlike icbar imkânı tanıyor. (Bak. Oğuzman, a.g.e. sah. 146, 149).

16) Bak. Oğuzman, a.g.e. sah. 182.

sab edecek kimselerin bu kararlarla bağı olması bakımından hüküm ihtiva etmemektedir.

Bu hususta bir hüküm konması yerinde olacaktır¹⁷.

3 — Tasarının 33 üncü maddesi, Kat mülkiyetine mevzu olan binanın her türlü tasarrufundan dolayı hissedarlar arasında, hissedarlarla idareciler veya murakıplar arasında veya murakabe heyeti ile idareciler arasında çıkacak anlaşmazlıklar hal hususunda hissedarlar heyetinin vereceği kararlara karşı Sulh Hâkimine müracaat imkânı tanıyorsa da, bu imkânın, hissedarlar heyetinin bütün kararları için tanınması doğru olur.

Gerçekten hissedarlar heyetinin usulüne aykırı veya selâhiyeti dışında aldığı kararlarla, selâhiyetini suiistimal ettiği kararları iptal ettirmek imkânının tanınması, her bir hissedarın ekseriyetin tahakkümü altında kalmasına manî olmak için zaruridir¹⁸.

Bundan başka, hissedarlar heyeti lüzumlu bir kararı alamadığı takdirde de hakime müracaat imkânının tanınması yerinde olur. Zira, her hissedarın, lüzumlu bir kararın alınmamasından zarar görmesine mâni olmak için, hâkime müracaatla gerekli tedbirlerin alınmasını sağlayabilmesi lâzımdır¹⁹. Tasarı, bu imkânı, 29 uncu maddesinde sadece idareci tayini bakımından kısmen nazara almış gözükmektedir.

Her ne kadar 33 üncü maddenin 1 inci fıkrasının son cümlesi “Kanun veya mukavele ile tanzim edilmemiş olan müstacel ahvalde hâkim, hakkaniyet ve nasafet kaidelerine tevfikân muktazî tedbirleri ittihaz ederek icrasına derhal karar verir” diyorsa da, bu hüküm, gerek üstündeki cümleye bağı olması, gerekse sadece müstacel ahvali ve kanun ve mukavelede boş bırakılmış hususları istihdaf etmesi bakımından, hissedarlar heyetinden karar alınmayan hallerde hâkime müracaat imkânı sağlayacak bir hüküm rolü oynıyamıyacaktır.

4 — Tasarının 24 üncü maddesi bir idareci seçileceğini bildirmekte, 29 uncu maddesi ise hissedarlar heyetinin idareciyi seçmediği hallerde hissedarlardan üçte birinin talebi üzerine bunun hâkim tarafından ta-

17) Bak. 1951 tarihli Alman K. (WEG) § 10/3, 4.

18) Nitekim yeni İtalyan Medenî Kanunu m. 1137/2, 3; 1951 tarihli Alman K. (WEG) § 23/4 böyle birer hüküm ihtiva etmektedir. Fransa için de Oğuzman, a.g.e. sah. 130 Not. 82 ye bakınız.

19) Bak. Yeni İtalyan Medenî Kanunu m. 1105/4; 1951 tarihli Alman K. (WEG) § 21/4; Friedrich, a.g.e. Rapport sah. 197-205; Haab, a.g.e. m. 647. N. 7.

yun olunacağını kabul etmektedir. 29 uncu maddede hâkim tarafından tayin edilen idarecinin —tarzı belirtilmemekle beraber— ilân olunacağı kabul edildiği halde, hissedarlar heyeti tarafından seçilen idarecinin ilân olunacağına dair bir hüküm yoktur.

Halbuki 24 üncü ve 25 inci maddelerde gösterilen selâhiyetleri haiz olacak idarecinin kim olduğunu üçüncü şahısların kolayca tesbit edebilmelerini sağlayacak bir imkânın kabulü yerinde olur²⁰.

Biz, gerek hissedarlar heyeti tarafından seçilen, gerekse hâkim tarafından tayin olunan idarecinin isim ve adresinin gayrimenkulün giriş kısmında görülebilir bir yere asılacak bir ilânda gösterilmesine taraftarız²¹.

IV — Tasarıda bazı hükümler iyi ifade edilmemiş olmaları hasebiyle müphem bir durum arzetyekte, hatta bazen gayenin tam aksi bir mânaya götürmektedir. Ezcümle:

1 — Müşterek kısımlarda taksim (İzalei şüyu) hakkını bertaraf gagesini güttüğü ve yeni İtalyan Medenî Kanununun 1119 uncu maddesinden alındığı anlaşılan, tasarıнын 6 nci maddesinin 1 inci fıkrası iyi ifade edilmemiştir. Fıkra, “Bir binanın müşterek kısımları, hissedarın müşterek şeylerden istifadesini elverişsiz hale koymamak şartıyla, taksime tabi tutulamazlar” demekle, taksim hissedarların müşterek şeylerden istifadelerini zorlaştırmadığı takdirde caiz değildir, zorlaştırdığı takdirde caizdir mânasını taşımaktadır ki hükmün gagesi bunun tam aksidir.

Hükmün mehzazı olan İtalyan Medenî Kanununun 1119 uncu maddesi “Binanın müşterek kısımları taksime tabi tutulamazlar, meğer ki taksim her bir şerikin şeyden istifadesini daha elverişsiz bir hale koymasızın yapılabilsin” şeklindedir.

2 — Harap olan binanın tamirine ait 12 nci maddenin 3 üncü fıkrası “Hissedarlardan hiçbirisi binayı yeniden imar ve ihyaya taraftar değilseler.....” şeklindedir. Bundan anlaşılan mânâ, bir hissedar dahi imar ve ihyaya taraftar ise bu hükmün tatbik edilemeyeceğidir. Halbuki hükmün nizamlamak istediği, ekseriyetin imar ve ihyaya taraftar olması halidir. Sözü geçen maddenin 2 nci fıkrasının tetkiki bunu göstermektedir. Binaenaleyh 3 üncü fıkradaki hiçbirisi tabiri ekseriyet olarak düzeltilmelidir.

20) Yeni İtalyan Medenî Kanunu m. 1129/son. idarecinin tayini ve herhangi bir sebeple vazifesinden uzaklaşmasının mahsus bir sicile kaydı lüzumuna işaret ediyor.

21) Bak. Oğuzman, a.g.e. sah. 188.

3 — Hususî alacaklar başlığı altında yer alan 17 nci maddedeki hükmün gayesini anlamağa imkân yoktur.

Gaye hissedann katından başka mallarını alacaklıların takibi dışı-
da bırakmak olamayacağına göre, söylenmek istenen şey hissedann ala-
caklılarının binada ona ait katı takip edebilecekleri, müşterek kısımlarını
takip edilemeyeceği ise, esasen, katı satın alan, müşterek kısımlardaki
hisseye de sahip olacaktır. Bu bakımdan hükmün mânası yoktur.

Gaye, katdan müstakil olarak müşterek yerlerdeki hissenin takip
konusu olamayacağı ise, madde bunu ifade edememektedir.

Bundan başka "hususî alacak"la neyin kastedildiği de anlaşılama-
maktadır. Eğer bununla âmme alacağı olmayan alacaklar kastediliyorsa,
burada bu tefrik için sebep yoktur. Şayet kastedilen sadece o bina ile
ilgili alacaklarsa, hususî alacak tabirinden bunu anlamaya imkân olma-
dığı gibi böyle bir hükme neden lüzum görüldüğünü de anlamak müm-
kün değildir.

4 — Tasarının muhtelif yerlerinde geçen ve almanca Sonderei-
gentum'un karşılığı olarak kullanıldığı anlaşılan "hususî mülkiyet" tabiri
de yerinde değildir. Hukukumuzda hususî mülkiyet, "âmme mülkiye-
tine" mütenazır olarak kullanılır. Halbuki tasarıda yer alan hususî mül-
kiyet, binada müşterek olmayan, müstakil bulunan mülkiyetleri kastedi-
mektedir. Bunu "müstakil mülkiyet" olarak ifade yerinde olur zannedi-
yoruz.

Kaldığı tasarıda hususî mülkiyet tabiri daima aynı mânaya gelmek
üzere doğru şekilde kullanılmış da değildir. Gerçekten 6 ncı maddenin
2 nci fıkrası "Hususî mülkiyete mevzu olan arsada" demektedir. Halbu-
ki 4 üncü maddenin 2 nci fıkrası gereğince arsa hususî değil müşterek
mülkiyet mevzuudur.

5 — Tasarıda karışık bir tarzda kullanılan bir tabir de "kat hak-
kına mevzu olan yer" tabiridir.

Bu tabirin, bazan kat mülkiyeti tesis edilen binanın bütünü-
(m. 8), bazan binanın müstakil mülkiyete tabi kısımlarını (m. 18, 20)
ifade için kullanıldığı görülmektedir. Ayrıca, binayı ifade için "kat hakkı
tesis olunan yer" (m. 10), "kat mülkiyetine mevzu olan bina" (m. 24,
33), "kat mülkiyetine tâbi olan şey (m. 27/3) tabirlerine ve müstakil
mülkiyete tâbi kısımlar için de "kat hakkına mevzu olan parça" (m. 15,

16, 21), “daire ve kısımlar” (m. 22) “Kat mülkiyetine mevzu olan şey” (m. 30/3) tabirlerine rastlanmaktadır.

Bu karışıklığın bertaraf edilmesi zaruridir.

6 — Tasarının 24 üncü maddesinin (b) bendindeki “fevkalâde ileri tasarruflar” tabiri de yerinde değildir. Zira fevkalâde ileri tasarruf diye bir hukukî mefhum yoktur.

Buradaki “ileri” kelimesinin bir baskı hatası olduğunu kabul ederek “idarî” şeklinde düzeltsek dahi cümle doğru olmaz. Zira bu takdirde cümle “Fevkalâde idarî tasarruflarla idarî tasarruflar” şeklini alacaktır ki hepsini “idarî tasarruf” olarak ifade etmek kâfi gelir.

7 — İdarecinin vazifelerini sayan 25 inci maddenin “müşterek mülkün bakım ve muhafazasına ve *hissedarların nef'ine olan hususlarda rıza beyan etmektir*” tarzındaki (e) bendi de müphem bulunmaktadır. Zira gaye hissedarların nef'ine olan her hususta idareciye bir temsil selâhiyeti tanımaksa, bunun sebebini anlamak kabil değildir. Meselâ idareci, bir hissedar için faydalı ise ona ait katı satabilecek midir? Herhalde hükmün gayesi bu olmamak gerekir. Şayet gaye, müşterek mülkün idaresi ile alâkalı hususlarda bir temsil selâhiyeti tanımaksa, hüküm bunu açıklayamamaktadır.

8 — Müşterek masraflardan mütevellit borcun takibine ait 14 üncü maddenin 2 nci fıkrasında yer alan “acele mahkeme usulü” tabiri de yerinde değildir. Herhalde bununla Hukuk Usûlü Muhakemeleri Kanununun 501 - 506 ncı maddelerine atıf yapılmak istenmektedir ki bu maddelerde yer alan usulün kanundaki ifadesi “Seri Usulü Muhakeme”-dir.

9 — Tasarının 6 ncı maddesinin 2 nci fıkrasında yer alan “Şuf'a hakkı talep edilemez” tabiri de hukuken yerinde değildir. Malûm olduğu üzere bir yenlik doğuran hak olan şuf'a hakkı talep edilmez kullanılır. Binaenaleyh sözü geçen tabir “şuf'a hakkı kullanılamaz” şeklinde düzeltilmek gerekir.

10 — Tasarının 1 inci maddesindeki “yaptıracakları” tabiri maddeden çıkarılmak gerekir. Zira madde kat mülkiyetinin mevzuunu tayin ederken “Bir arsanın hissedarları tarafından onun üstünde veya altında yaptırdıkları veya *yaptıracakları* binanın katları...”nı göstermekte, bunların ayrı birer gayrimenkul olarak müstakilen tapuya tescil edileceklerini bildirmektedir.

Maddenin esası bakımından yapılan itiraz bir tarafa, kat inşa edilmeden henüz mevcut olmayan bir şeyin nasıl mülkiyet mevzuu olabileceği ve tapuya tescil edilebileceğini anlıyamıyoruz.

Aynı durum 2 nci maddedeki “yaptıracağı” tabiri için de bahis konusudur.

V — Nihayet tasarıya, Medenî Kanununun meriyetinden evvel tesis edilmiş olup halen mevcut kat mülkiyetlerinin yeni esaslara uydurulmasını temin edecek hükümler konması da lâzımdır.

Gerçekten Kanunu Medenînin Sureti Mer’iyet ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanunun 18 inci maddesi gereğince hâlâ eski hukuka tâbî bulunan bu mülkiyet hakları iyi bir nizama sahip olmadıkları gibi, bunların tapuya tescil edilememesi de çeşitli mahzurlar doğurmaktadır²². Sözü geçen hakların yeni şekle ifrağı, hem iyi bir nizama kavuşmalarını, hem hak sahiplerine haklarında yeni hukuk hükümlerine istinaden tasarruf edebilme imkânını temin edecek, hem de hâlâ eski hukuk hükümlerine tâbî istisnâî bir durumun tasfiyesini ve binnetice hukukî vahdeti sağlayacaktır.

*
**

Sayın ERZURUMLUOĞLU'nun Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı hakkındaki düşüncelerimizi belirtmeğe gayret ettik. Temennimiz, tasarrının memleketimiz için faydalı şekilde kanunlaşmasıdır.

22) Bak. Oğuzman, a.g.e. sah. 98 vd