

## KAT VE DAİRE MÜLKİYETİ

Ord. Prof. Samim Gönensay

Evlerde veya binalarda kat veya daire (apartıman) mülkiyeti yani bir kat veya daire üzerinde müstakillen mülkiyet hakkı son zamanlarda birçok memleketlerde geniş bir surette tatbik edilmektedir.

Fransada, eskidenberi cari olan bu mülkiyet şekli İtalyada, İspanyada, Birleşik Amerika hükümetlerinde, Büyük Britanyada, Belçikada, Romanyada ve İskandinavya memleketlerinde de mevcuttur.

İtalyada kat ve daire mülkiyeti hakkında mevcut hususi kanunlardaki esaslı hükümler yeni İtalyan Medenî Kanununda da yer almış olduğu gibi, Romanyada yakın zamanlara kadar meçhul olan bu müessese iptida 23 temmuz 1921 kanunu ile kabul edilmiş iken 1925 kanunu ile ilga olunmuş ve fakat mesken inşaatını teşviğe müteallik 23 mayıs 1927 kanunu ile yeniden tesis ve tanzim edilmiştir. Memleketimizde de yabancı olmayan ve bilhassa İstanbulda adetleri çok olan kat mülkiyeti yeni Medenî Kanun ile ortadan kalkmıştır. Medenî Kanunun 652 nci maddesinin son fıkrasında, İsviçre Kanunu Medenisinin 675 inci maddesinde olduğu gibi, «bir evin muhtelif katları üst hakkına mevzu teşkil edemez.» (1) denilmekle bu mülkiyet tarzı menedilmiş ve Medenî Kanunun sureti mer'iyet ve şekli tatbiki hakkındaki kanunun 39 uncu maddesinde Kanunu Medeninin gayrimenkul sicillerine dair olan kaidelerine göre tesisleri

(1) Üst hakkı başkasına ait bir arsanın üstünde veya altında bina veya sair imalât ve inşaat yapmak veya zaten mevcut olan imalât ve inşaatı muhafaza etmekten ibaret bir aynı haktır. Bu hak tapu sicilinde ayrı bir sayfaya müstakil ve daimî olarak kayıt ve tescil edilince üst hakkı sahibi inşaat veya imalât üzerinde mülkiyet hakkının bahşettiği bütün salâhiyetleri istimal edebilir. 652 nci maddenin son fıkrası hükmünce bir evin katları üst hakkına mevzu teşkil edemeyeceğinden, üst hakkı bir arsa üzerindeki inşaat ve imalâtın ancak tamamı üzerinde tesis olunabilir.

artık kabil olmıyan aynı haklar (bir evin bir katının mülkiyeti, gayrinin arazisi üzerindeki ağaçların mülkiyeti... ilh.) tescil edilmeyip sadece ve lüzumu derecesinde işaret olunmakla iktifa olunacağı ve mezkûr haklar herhangi bir sebeple müntafi olduktan sonra artık yeniden tesis edilemeyeceği tasrih olunmuştur. Alman Kanunu Medenisinin 1014 üncü maddesi de kanunumuzun 652 nci maddesine mümasil bir hükmü ihtiva etmek suretiyle kat mülkiyetine müsaade etmemiştir.

Medeni Kanunumuzda, İsviçre ve Alman Medeni Kanunlarında olduğu gibi kat mülkiyetine müsaade edilmemiş olmasının başlıca sebebi, muhtelif katların malikleri arasında sık sık niza ve ihtilâfın zuhur edebilmesi endişesidir. Fakat kat mülkiyetinin cari olduğu memleketlerdeki tatbikat bu endişenin ancak teorik bir mahyeti olduğunu göstermiştir. Çünkü bu memleketlerde kat malikleri arasında tahaddüs etmiş dâvalar pek azdır (2). Romanyada ise bu müessesenin kabulü tarihindenberi geçen 17 sene zarfında kat malikleri arasında mahkemeye aksetmiş bir ihtilâfa tesadüf edilmediği beyan edilmektedir (3).

Kat mülkiyeti bilhassa nüfusu çok olan büyük şehirlerde mühim içtimai ve iktisadi faydalar temin eder. Bu mülkiyet tarzı her şeyden evvel büyük şehirlerde memur, küçük tüccar, küçük irat sahipleri ve ilh... gibi büyük sermayeden mahrum birçok yurddaşların hiç olmazsa oturdukları meskene mâlik olabilmelerini kolaylaştırmak ve binnetice şehirlerdeki gayri menkul mülkiyetini âdeta halklaştırmak gibi bir faydayı haizdir. Diğer taraftan eskiden İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük şehirlerimizde ekseriya bahçe ile çevrilen müstakil evlerde oturulmakta iken bugün hemen herkes, her türlü konforu ihtiva eden ve idare ve muhafazası daha ekonomik olan modern daireleri tercih etmektedir. Hattâ iktisadi düşünceler sâikasıyla İstanbul yazlıklarında bile apartman inşaatının çoğaldığı görülmektedir.

Oturulan bir dairenin mülkiyetini iktisap imkânı olunca halk için tasarruf edebildiği paraları buna tahsis etmek halkı evine, ocağına daha ziyade bağlamak ve alâkadar etmek için de en iyi bir vasıtaadır. Her gün her tarafta işçiler, dar ve değişmez gelirli kimseler

(2) H. Capitant. Cours Élémentaire de Droit Civil Français. S. 778.

(3) M. Aurelion. R. Ionescu. La propriété des étages et, des appartements en Droit Romain. Etudes de droit civil à la Mémoire de H. Capitant. Sayfa 313 ve müteakıp.

ucuz mesken sahibi olmak için teşvik edilip durmaktadır. Büyük şehirlerde oturanları, buldukları meskenin mâliki olmaya teşvik etmek daha basit ve pratik olmaz mı?

Kat mülkiyeti cari olan memleketlerde kat malikleri sayısının her gün gittikçe çoğalmakta olması ve satmak üzere apartıman inşa ettiren müteşebbislerin bu apartımanların tamamına veya şâyi bir hissesine nisbetle katları için daha çabuk ve daha kolay müşteri bulmaları da bu mülkiyet şeklinin faydalarını göstermeğe kâfidir (4).

Fakat kat mülkiyetinden ümit ettiğimiz faydaların temin ve tahakkuku bu müessesenin esaslı bir surette organize edilmesiyle mümkündür. Fransız Kod Sivil'inde kat mülkiyetine müteallik yalnız bir madde (madde 664) vardır. Bu maddede bir evin katlarının bir den ziyade malikler arasında inkisam edebilmesi esası kabul edildikten sonra inşaat ve tamirat masraflarının malikler arasında ne suretle tevzi ve taksim edileceği tâyin olunmuştur.

Kat mülkiyetine müteallik sair bütün müşküller ilmi içtihatlar ve kazaî kararlar ile halledilmiştir. Romanyada kat mülkiyetinin kabûlüne müteallik yukarıda işaret ettiğimiz 3 Mayıs 1927 tarihli kanun geniş bir surette bu içtihat ve kararlardan mülhem olarak kat mülkiyetini tanzim eylemiştir. Belçikada da müşterek mülkiyete müteallik 8 Temmuz 1924 tarihli kanun kat mülkiyetine müteallik birçok hükümleri de ihtiva etmektedir.

Bütün bu kanunlara göre kat mülkiyetinde maliklerden her biri kendi katı üzerinde ayrı ve müstakil bir mülkiyet hakkını haizdir. Fakat bu müstakil ve ayrı mülkiyet yanında bütün kat maliklerinin müsavi surette istifadesine yarıyan kısımlar (meselâ temeller, büyük yük duvarlar, dam, merdiven, giriş kapısı, kuyu, kalorifer, asansör ve ilâh...) üzerine de müşterek mülkiyet (şüyu) caridir. Yani arsa üzerindeki binanın katları üzerinde hususî bir mülkiyet ve bütün kat maliklerinin istimal ve istifadesine yarıyan kısımlar üzerinde de müşterek bir mülkiyet mevcuttur.

Kat mülkiyetini tanzim eden muhtelif kanunlardaki hükümler hemen yekdiğerinin aynı olmak itibariyle bu yazımızda bu kanunların en yenilerinden biri olan Romanya kanununun bu husustaki hükümlerini kısaca gözden geçirmekle iktifa edeceğiz.

Romanya kanunu kat ve daireler üzerindeki müstakil mülkiyet hakkı ile müşterek kısımlar üzerindeki müşterek mülkiyeti

(4) H. Capitant, ismi geçen eser. S. 778.

ayrı ayrı tanzim ve gayri menkulün idaresi için kat maliklerinden müteşekkil bir âdi cemiyet derpiş etmektedir. Kat veya daire üzerindeki hususî mülkiyet kat veya daireyi teşkil eden yani kat veya daire maliklerinin münhasıran kendi istimal ve istifadesine tahsis olunan her şeyi ihtiva eder. Kanun dairenin ihtiva ettiği muhtelif kısımları tadada lüzum görmemiştir. Her dairenin döşemeleri, tavanı, daire dahilindeki odaları ayıran duvarlar, kapılar, pencereler, dolaplar, su, kalorifer, elektrik, telefon ve radyo tesisatının ve ilh.. bu daire mülkiyetine dahil olacağı şüphesizdir.

Bir kat veya daire üzerindeki mülkiyet hakkı kanunun umumiyet itibariyle mülkiyet hakkı için tanıdığı bütün salâhiyetleri tammun eder (Madde 56). Binaenaleyh bir kat veya daire maliki, katını veya dairesini başkasına bey'i, hibe, vasiyet veya icar edebileceği gibi, bu kat veya daire üzerinde bir ipotek veya sair aynı bir hak dahi tesis edebilir. Bunun gibi her kat maliki katını alel-umum gayri menkul mülkiyeti hakkındaki kanunî tahditler ve hususiyle komşuluk münasebetlerinden mütevellit tahditler dairesinde olmak ve diğer kat maliklerine zarar vermemek şartıya istediği gibi kullanabilir. Aynı kayıt ve şart dairesinde olmak üzere her kat maliki, kendi katı dahilinde istediği tadilâtı da yapabilir. (5)

Romanya kanunu kat maliklerinin vazife ve mükellefiyetlerini de tâyin etmiştir. Kat malikleri gayri menkulün muhafazası için

(5) Fransız Kanunu Medenisi kat maliklerinin hak ve salâhiyetleri hususunda sâkittir. Doktrin ve jürisprüdans, her kat malikinin, katı üzerinde münhasıran mülkiyet hakkını haiz olmakla beraber bu hakkı ancak komşuluk münasebetlerinden mütevellit vazifelere riayet şartıyla istimal edebileceği mütaleasındadır. Bu fikir ve mütaleaya istinaden mahkemeler zemin katı malikinin kendi katının kapısı üzerine madenden veya camdan bir saçak imal ettiremeyeceğine karar vermiş ve mucip sebep olarak da böyle bir saçak tesisi, üst kat malikinin kaldırımı görmesine mâni olmak veya üst katı toza maruz bulundurmak veya üst kata ziya ve hararet aksettirmek, yahut saçaktan atlıyarak üst kata girerek hırsızlık etmek gibi bir zarar tevlit edebileceğini beyan eylemiştir. (22 juin 1897 Grenoble Note. D. P. 98,2. 431.8.99.2,37)

En üst kat malikinin katı üzerinde yeniden bir kat inşa etmek suretiyle duvarlara ve temele fazla bir yük tahmil edip edemeyeceği meselesi de Fransız mahkemelerinde, bu inşaatın diğer kat maliklerine bir zarar vermemesi ve böyle bir zarara sebebiyet verilmemesi için fennen lâzım gelen tedbirlerin ittihaz edilmesi şartıyla müsbet bir surette halledilmiştir. İtalya Kanunu Medenisi aynı şartlar dairesinde olmak üzere en üst kat malikine sarih bir surette bu hakkı tanımıştır.

kendi katları dahilinde icrası zarurî olan her türlü tamirat ve ısla-  
hatı yapmakla mükellef oldukları gibi, her biri kendi katına terettüp  
eden vergi ve resimleri de tediye ile mükelleftir. Gayri menkule  
terettüp eden vergiler katların kıymetiyle mütenasip olmak üzere  
doğrudan doğruya hazine tarafından kat malikleri arasında tevzi ve  
taksim edilir (Madde 64).

\*  
\*\*

Kat malikleri arasında müşterek mülkiyet cari olan kısımlar,  
gayri menkulde oturanların, temel, arsa, büyük duvarlar, dam, gi-  
riş kapıları, merdivenler, asansör, kuyu ve ilh.. gibi mahiyetleri iti-  
barıyla müştereken istimal ve istifadelerine yarayan kısımlardır. Bu  
kısımlar üzerindeki müşterek mülkiyet kat veya daireler üzerinde  
ki hususî mülkiyetin bir cüz'ü, lâzımı gayri müfarikidir. Binaenaleyh  
bir kat veya daire maliki kendi katına müteallik bir tasarrufta bu-  
lunmakla bu kat sebebiyle haiz olduğu müşterek mülkiyette de ta-  
sarruf etmiş olur ve hususî mülkiyette tasarruf edilmeksizin yalnız  
müşterek mülkiyette tasarruf edilemez. Yani kat mülkiyeti ile müş-  
terek mülkiyet birbirinden ayrılamaz.

Romanya kanununun 57 nci maddesinde sarıh bir surette kabul  
edilmiş olan bu tarzı hal, müşterek mülkiyete müteallik Belçika ka-  
nununda da aynen mevcuttur. Bu hal tarzının kat mülkiyetine her  
türlü genişliği temin etmek gibi bir faydası vardır. Filhakika kat  
mülkiyetinin cüz'ü olan müşterek mülkiyette müstakillen tasarruf  
edilebilmesi kabul edilecek ursa bir kat maliki müşterek mülkiyet-  
te tasarruf edince, müşterek kısımların idaresi, muhafazası ve isti-  
fadesi hususunda artık hak ve vazife sahibi olamayacağından, kat  
mülkiyetinin faydaları çok azalmış olur.

Kat veya daire maliklerinin istimal ve istifadelerine yarayan kı-  
sımlar üzerindeki müşterek mülkiyet daimî ve mecburî bir mahi-  
yeti haizdir. Binaenaleyh müşterek mülkiyette hissedarlardan her  
biri kaideten her zaman taksim talebinde bulunabildiği halde kat  
mülkiyetinin cüz'ü olan müşterek mülkiyette bu esas cari değildir.  
Nitekim Romanya kanununun 58 inci maddesi bu noktayı da tasrih  
etmiştir. Fransada da jürisprüdans bu merkezdedir (6).

(6) Bizde kat mülkiyeti cari olsaydı, kat mülkiyetinin cüz'ünü teşkil  
eden müşterek mülkiyete, Medenî Kanunumuzun 627 nci maddesi hükmün-  
ce taksit ile nihayet vermek mümkün olmayacaktı.

Kat veya daire maliklerinin müştereken istimal ve istifadelerine yarayan kısımlar üzerinde haiz oldukları müşterek mülkiyet sebebiyle tahammüle mecbur oldukları bazı mükellefiyetler vardır. Ezcümle kat veya daire malikleri müşterek kısımların idare ve muhafazası ve müşterek tesisatın işletilebilmesi için zarurî olan masraflara iştirake mecburdur. Müşterek kısımlardan istifade veya bunları istimal etmemiş veya müşterek tesisattan faydalanmamış olan hissedarlar bu masraflara iştirak külfetinden kurtulamazlar. (Madde 61). Hissedarlardan her birinin bu masraflara iştirak derecesi kat veya dairenin kıymeti ile mütenasip olarak tâyin ve tesbit edilir. Masraflara, kat veya dairelerin kıymetiyle mütenasip olarak iştirak esası bilâistisna bütün müşterek mükellefiyetler hakkında caridir.

Müşterek kısımların idaresine memur olan müdür, iştirak hissesini vakit ve zamaniyle ödemiye hissedarlar hakkında takibat icrasına salâhiyettardır (Madde 62). Hissedarlar müşterek mükellefiyetlerden kurtulmak için müşterek kısımlar üzerindeki müşterek mülkiyet haklarından feragat dahi edemezler. Çünkü kanunun 57 nci maddesi hükmüne göre kat veya daire mülkiyetinin zarurî bir cüz'ü olan müşterek mülkiyet, kat veya daire mülkiyetinden ayrılamaz. Fakat bu ihtimal esasen nazarî bir mahiyeti haizdir. Çünkü daire maliklerinin müşterek kısımları istimal etmeksizin dairelerinden istifade edebilmeleri kabil değildir.

Kanunun hissedarlara tahmil ettiği diğer bir mükellefiyet de kat veya daireleri ihtiva eden gayri menkulün, hissedarlar umumî heyeti tarafından tâyin edilen global bir kıymet için yangına karşı sigorta ettirilmesidir. Kanunun bu emrini yerine getirmek, idareye memur olan müdüre terettüp eder. Müdür bu vazifeyi sigorta primlerini tediye suretiyle ifa eder. (Madde 63). Hissedarlardan her biri sigorta primlerine kat veya dairesinin kıymetiyle mütenasip olarak iştirak mecburiyetindedir. Yangın halinde alınan sigorta tazminatı hissedarlar arasında taksim edilmeyip gayri menkulün yeniden inşasına tahsis edilmek lâzım gelir (Madde 63).



Kat veya daire malikleri kat veya daireleri üzerinde hususî ve müstakil, ve müşterek kısımlar üzerinde müşterek bir mülkiyeti haiz olduktan başka, bir de kanunda tasrih edildiği üzere gayri menkul malikleri cemiyetinin âzalık sıfatını da haizdirler. Romanya kanu-

nunun bir hususiyetini teşkil eden bu cemiyetin sureti teşekkülü ve vazife ve salâhiyeti mezkûr kanunun 59 uncu maddesinde gösterilmiştir. Bu maddeye göre mecbur' bir şüyua tâbi olan müşterek kısımların idare ve muhafazası ve bu kısımlardan istifade için kat veya daire malikleri arasında kendiliğinden ve hiç bir formaliteye lüzum olmaksızın âdi bir cemiyet teşekkül etmiş olur.

Âzalık sıfatı kat veya daire üzerindeki mülkiyet hakkından ayrılamıyacak surette bu hakka merbuttur. Bir kat veya daire üzerinde mülkiyet hakkı iktisap eden şahıs aynı zamanda âzalık sıfatını da iktisap etmiş olur (Madde 59, fıkra 2). Binaenaleyh bu âzalık sıfatı da, gayri menkulün müşterek kısımları üzerindeki müşterek mülkiyet gibi, kat veya daire mülkiyetinin teferruatından maduttur. Kat veya daire malikleri arasında bu suretle teşekkül eden cemiyet, şartları kanunen tesbit edilmiş olan iltihakî akit (Contrat d'adhésion) tipini andıran bir mukaveleden neşet etmektedir. Kat veya dairenin mülkiyetini iktisap eden şahıs, kanunun tâyin ettiği bu şartları zımnen kabul etmiş addolunur. Bu cemiyet kazanç temin ve tevzi maksadını gütmemediğinden, âdi şirketlere benzemediği gibi, gayri iktisadî bir gaye takip eden cemiyetlere de benzemez. Bu malikler cemiyetinin hükmi şahsiyeti de yoktur. Binaenaleyh cemiyet aleyhinde yapılacak her türlü dâva ve takibat, cemiyeti teşkil den bütün malikler aleyhinde yapılmak icabeder. Yalnız, müşterek kısımların idaresine memur edilen müdürün bu sıfatla üzerine aldığı taahhütlerden mütevellit ihtilâflardan dolayı bütün âzanın kanunî mümessili sıfatıyla yalnız müdür aleyhinde dâva açılabilir (Madde 63). Cemiyetin organı umumî heyettir (Madde 60). Umumî heyette kararlar adet ve dairelerin kıymeti itibariyle ekseriyeti teşkil eden âzanın reyi ile ittihaz olunur (7).

Umumî heyet her sene müşterek kısımların idaresi için bir müdür ve kontrol ve nezaret için de bir komite tâyin eder (Madde 60). Müdür, gayri menkulün idaresinde en ziyade alâkadar olan malikler arasından seçilir. Bu müdür, umumî heyetin vekilî ve onun icra organıdır. Vazifesini nezaret komitesinin murakabesi altında ifa eder. Umumî heyet müdürün idare işlerini tetkik ile vazifesine nihayet vermek, masrafların malikler arasında tevziini tasvip eylemek, gelecek sene bütçesini hazırlamak, maliklerden her birinin

(7) Bu ekseriyet Medeni Kanunumuzun müşterek mülkiyette mühim idarî tasarruflar için emrettiği mevsuf ekseriyete müşabihdir. (M. K. madde 624.)

masraflara iştiraki miktarını tesbit etmek, yeni müdürü ve kontrol komitesini tâyin etmek ve nihayet müşterek kısımların idare ve muhafazasına ve bu kısımlardan maliklerin istifadesine müteallik hususlar hakkında icabeden tedbirleri ittihaz etmek üzere her sene iptidâsında davetsiz olarak kendiliğinden toplanır (Madde 60).

Heyeti umumiye tarafından kanuna, nizamnameye aykırı olarak ittihaz olunan kararlara karşı her âza mahkemede şikâyet hakkını haizdir. Mahkeme kanuna veya nizamnameye muhalif olan kararları iptal edebilir (Madde 60).

Cemiyet teşkilât ve faaliyetine müteallik kanunî hükümler yedek bir mahiyeti haizdir. Binaenaleyh hissedarlar müttefikane tanzim edebilecekleri bir müşterek mülkiyet nizamnamesiyle cemiyete diğer bir teşkilât verebilirler. Tatbikatta müşterek mülkiyet nizamnameleri ekseriya ilk malik veya mimar tarafından tanzim edilmektedir. Kat veya daireleri iktisap edenler bu nizamnamedeki hükümleri kabul etmiş addolunurlar. Bu nizamnamelerin muhtevası umumiyet itibariyle kanundaki hükümlere uymakta ve hususî ahval ve şeraitte göre bu hükümleri tavih veya ikmal eylemektedir.

Bütün bu hükümlerle kat veya daire malikleri arasındaki ortaklık, esaslı bir teşkilâtla teşhiz edilerek kat veya daireleri ihtiva eden gayri menkulün müşterek kısımları üzerindeki müşterek mülkiyetin sureti idaresi esaslı bir surette temin olunmuştur. Romanyada 17 sene evvel mer'iyete giren bu kanun üzerine kat mülkiyeti bilhassa Bükreşte çok taammüm etmiştir. Kanunu teklif eden Nazır M. Trancu Jassi, bu kanunun kabul edilmesini mucip sebepleri şu suretle izah etmektedir: «Bu mülkiyet şekli Romanyada hemen hemen meçhuldü. Fakat arsa kıymetlerinin ve inşaat masraflarının çok yüksek olması hâlen şehir sâkinlerini bu yeni mülkiyet şeklini öğrermeğe ve kabule mecbur etmektedir.»

Bükreşte inşa olunan bazı büyük gayri menkullerde daha kanunun kabulünü müteakip bu mülkiyet tarzı tatbik edilmeğe başlanmıştır ve şüphesizdir ki, bu sistem daha çok genişleyecektir. İtalya Tenyiz Mahkemesi Reisi M. Antonio Azara, H. Capitant'ın hâtırasına ithaf ettiği (Yeni İtalya Medenî Kanunu projesine göre mülkiyet ve sair aynı haklar) unvanı altındaki bir makalesinde İtalyada da kat ve apartıman mülkiyetinin son zamanlar çok inkişaf etmiş olan içtimaî ve hukukî bir hâdise teşkil ettiğini kayıt ve işaret etmektedir.

Bütün bu izahat, iyi tanzim edilmek şartıyla, kat mülkiyetinin



faydaları ispata kâfidir. Bu itibarla bizim için esasen meçhul olmayan bu rejimin yeniden ihya edilerek bilhassa büyük şehirlerimizde kat ve tecrübeler ve bu mülkiyet şeklinin gösterdiği gelişmeler, bu halkın kat maliki olabilmelerine imkân verilmesi gerçekten arzu ve temenniye şayandır.

**Ord. Prof. Samim Gönensay**