

**Dairelere Taksim Edilmiş Gayrimenkullerde Müşterek
Mülkiyet Statüsünün Tanzimine Dair Kanun**
28 Haziran 1938

(30 Haziran 1938 Tarihli Res-
mî Gazetede neşredilmiştir.)

BİRİNCİ FASIL

İnşaat Şirketleri Hakkındaki Hükümler

MADDE 1 — Mevzu'u gerek hisselerle taksim ederek hissedarlarına bu hisselerin mülkiyetlerini veya intifalarını vermek üzere gayrimenkul inşa etmek veya iktisap etmek olsun, gerek bu şekilde taksim edilmiş olan bu gayrimenkullerin idare ve bakımı olsun kanun tarafından tanınan çeşitli şekillerde kurulan şirketler, gayeleri kâr paylaşmak olmasa dahi, muteberdirler.

MADDE 2 — Eğer bir şirket vecibelerini yerine getirmemiş ve şirket mevzuunun kat'i tahakkunun lüzum gösterdiği munzam sermaye taleplerinden kendi hissesine isabet edenlere cevap vermemişse, talep edebileceği gayrimenkul parçasının (kısmının) mülkiyetinin aynı taksim suretiyle münhasıran kendisine tahsisini asla talep edemeyeceği gibi bu gayrimenkul kısmının intifaını da münhasıran kendi uhdesinde tutamaz.

MADDE 3 — Eğer bir şirket şirket mevzuunun nihai tahakkuku için lüzumlu munzam sermaye taleplerinden kendi hissesine isabet edenlere cevap vermemişse veya mükellefiyetlerini yerine getirmemişse, tesirini göstermemiş olan ödeme veya ifa ihtarından bir ay sonra, şirket sermayesinin en aşağı 3/4 üne sahip olan şirketlerin aldığı kararla selâhiyetlendirilen şirket mümessillerinin yapacakları talep üzerine bu şirketin şirket mâmeleki üzerindeki her türlü hakları, gayrimenkulün bir kısmından istifadeye dair olan hak da dahil, aleni müzayedeye konulabilir.

Bu müzayedeye koyma keyfiyeti, tebellüğü bildirilmesi talep edilen taahhütlü bir mektupla borcunu yerine getirmeyen şirket ve diğer bütün şirketlere tebliğ edilecek ve şirket merkezinin bulunduğu mahalde intişar eden resmî ilân gazetelerinden birinde ilân edilecektir.

Bu taahhütlü mektupların gönderilmelerinden ve bu ilândan sekiz gün sonra satış yapılabilir.

Satış bir defada ve borcunu yerine getirmeyen şerikin nam ve hesabına olmak üzere yapılacaktır.

MADDE 4 — Yukarıdaki üç maddenin hükümleri aynı gaye için evvelce kurulmuş olan şirketler hakkında da caridir.

İKİNCİ FASIL

Gayrimenkullerin müşterek malikleri hakkındaki hükümler

MADDE 5 — Bir binanın katları muhtelif maliklere aitse bu malikler, aksine şart bulunmadığı takdirde arsa ile avlular, duvarlar, çatı ve zemin döşemeleri, merdiven ve asansörler, kapıcı odası, pasaj ve koridorlar, kalorifer ve her çeşit kanalizasyon gibi şeriklerden hiç birinin münhasır intifasına tahsis edilmemiş olan bina aksamalarının, dairelerin içinde bulunan kısımları hariç, müşterek malikleri olarak telâkki olunurlar. Bacanın muhtelif kısımları da müşterek mülktür. (1)

Daireleri birbirinden ayıran duvarlar müştereken bu dairelerin sahiplerine aittir.

MADDE 6 — Aksine mukavele yoksa maliklerden her biri kendisine ait kısmın intifaında, tahsis olundukları şekle uygun olarak ve diğer maliklerin haklarını ihlâl etmeden, müşterek kısımları serbestçe kullanabilir.

Her şerik müşterek kısımların muhafaza, bakım ve idare masraflarına iştirakle mükelleftir.

Sükût ve şartların tenakuzu halinde müşterek kısımlara ait haklar ve mükellefiyetler, gayrimenkulün taksim edilmiş kısımlarının kıymetleri ile mütenasip bir şekilde ve bu kısımların vüs'at ve vaziyetlerine göre paylaşılır.

MADDE 7 — Katlara veya dairelere bölünmüş bir gayrimenkulün müşterek mülkiyet mevzu'u olduğu bütün hallerde ve başka bir teşekkülü derpiş eden bir nizamnamenin yokluğunda, malikler mecburen ve kanun hükmü icabı olarak, topluluğun kanunî mümes-sili olan sendika içinde toplanmış addolunurlar.

(1) Kanunun metninde «Les coffres, gaines et têtes de cheminées sont aussi aussi propriété commune.» denilmektedir.

Ancak Türkçemizde bu terimlerin karşılıkları bulunmayıp herbiri için alehtlak baca tabiri kullanıldığından biz «bacanın muhtelif kısımları da müşterek mülktür.» diyoruz.

Sendikanın resmî mümessili olan ve sendikayı mahkemeler nezdinde dâvacı veya dâvalı olarak, ve hattâ lüzumunda müşterek maliklerden bazılarına karşı, temsille vazifeli olan sendik (1) aşağıda 10 uncu madde söyleneceği şekilde tâyin olunur.

MADDE 8 — Sendika, hüsnütasarrufu ve müşterek idareyi temin için, umumî bir mukavelenin veya ilgililerden her birinin taahhüdü mevzu'u olan bir müşterek mülkiyet nizamnamesi ile mücehhezdir.

Bu nizamname malikleri ve onların bütün haleflerini bağlar.

Bununla beraber, bu nizamname kendisini tanzim eden tarafların hususî mahiyetteki halefleri için ancak gayrimenkulün bulunduğu mntıkadaki ipotek siciline kaydolunduktan sonra muteberdir.

Müşterek mülkiyet nizamnamesinin tatbikindeki güçlükleri önlemek amacıyla, bu nizamnamede tahkim şartı derpiş edilmiştir.

MADDE 9 — Nizamnamenin yokluğunda veya evvelce nizamnamede derpiş olunmayan hususlarda müşterek kısımların idaresi bu kanunun 7 nci maddesile kurulan müşterek malikler sendikasına aittir ve bu sendikanın kararları mecburî mahiyette olacaktır; yeter ki bu kararlar nizamî olarak davet edilmiş herbiri gayrimenkuldeki hakları ile mütenasip reye sahip, bizzat mevcut veya nizamî temsilcisi tarafından temsil edilen, ilgililerin ekseriyeti tarafından alınmış olsun.

Hissedarların yarısından fazlasını ve reylerin en az 3/4 ünü ihtiva eden bir ekseriyetle karar alan müşterek malikler sendikası bir müşterek malikler nizamnamesi yapabilir veya mevcut nizamnameye ilâveler ve tadillerde bulunabilir. İşbu nizamname, ilâve ve tadiller bundan evvelki madde de denildiği gibi ve aynı kaydedilme şartile, mecburî mahiyette olacaklardır.

Nizamnameye müsteniden veya nizamnameye müstenit olmuyarak ve her ne çeşit ekseriyetle olursa olsun karar alan sendikanın selâhiyetleri münhasıran müşterek kısımların istifade ve idaresi mevzu'unda tatbikata ait müşterek tedbirlerle hudutlandırılmıştır.

Sendika gayrimenkulü veya müşterek maliklerin heyeti umumiyesini tehdit eden tehlikelere karşı reylerin ekseriyeti ile her çeşit müşterek sigortaları yaptırabilir. Sendika, müşterek maliklerin

(1) Sendik = Sendika işlerine bakan âzâ.

menfaati için tâyin edeceği şartlar dahilinde ve tazminat veya benzerleri karşılığında gayrimenkulün tamamı veya bazı kısımları için kıymet artışından başka bir netice vermeyecek olan bütün çalışma ve tesisatlara masrafları bunları talep eden maliklere ait olmak üzere müsaade verebilir.

MADDE 10 — Reylerin ekseriyeti ile veya bu temin edilemediği takdirde müşterek maliklerden birinin talebi üzerine, diğer maliklerin dinlenmesi veya usulü dairesinde çağırılmasından sonra, hukuk mahkemesi reisinin kararı ile tâyin olunan sendik, nizamname de aksine hüküm yoksa, umumî heyetin kararlarını infaz ve lüzumunda kendi inisiyatifi ile bütün müşterek kısımların idamesini, muhafazasını ve temiz bir halde tutulmasını temin ve tamiratlarını yaptırmakla vazifelendirileceği gibi ilgililerden her birini vecibelerini ifaya icbar etmekle de mükellef olacaktır.

Sendikin selâhiyetleri, tâyin şekline göre, müşterek malikler sendikası veya evvelden haberdar edilmiş olan maliklerin fikirlerini kendisine bildirebilecekleri hukuk mahkemesi reisinin kararı ile geri alınır.

Kazaî karar ile tâyin olunan sendikin alacağı ücret tâyin kararında tesbit edilir.

MADDE 11 — Gayrimenkulün müşterek kısımlarının idare ve intifama ait olan ihtilâflar, uzlaşma vukubulmadığı takdirde, umumî hukuka göre tahkik ve muhakeme olunur.

Aksine şart bulunsa dahi ilgililerden her birinin iştirak hissesinin tediyesi, namına avans yapılan ilgiliye ait taksim edilmiş hisse ile bu şahsın gayrimenkulün müşterek kısımlarındaki şayi hissesine şâmil olan müşterek malikler sendikasına ait bir imtiyazla temin edilmiştir.

Müşterek malikler sendikası tarafından yapılmış olan avans nizamî surette borcunu ödemeğe davet edilmiş olan borçluyu, paranın ödendiğini, nereden tedarik edildiğini ve malzeme veya inşaat müteahhidinin makbuzunu bildiren resmî şekilde tanzim edilmiş bir vesika ile tesbit edilecektir. Ortaklarının iştirak hisselerini bildiren ve sendik tarafından aslına uygunluğu tasdik edilmiş olan sendika kararının bir sureti bu vesikaya eklenecektir.

Yukarıda ihdas edilmiş olan imtiyaz bundan evvelki pragrafta görülen resmî senede müsteniden, kanun tarafından bildirilen şekil-

de, gayrimenkulün bulunduğu mntakadaki ipotek siciline kaydedilecektir.

Bu imtiyaz, gayrimenkuller üzerinde Medenî Kanunun 2103 üncü maddesiyle derpiş edilen imtiyaza benzetilecektir. Resmî senedin tanziminden itibaren iki senelik bir müddet zarfında kaydolunmuş olmak şartıyla, bu imtiyaz kayıt gününden itibaren muteber olacaktır.

Bu imtiyaz ancak, bahis konusu resmî senedin tanziminden en fazla beş sene evvel doğmuş olan mükellefiyetlere iştirak için ileri sürülebilecektir.

MADDE 12 — Yangın veya diğer surette tahrip olma halinde, yeni inşaat bakımından müşterek malikler, aksine mukavele yoksa, bu kanunun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasındaki ekseriyetle karar alan malikler sendikasının kararlarına uymakla mükellef olacaktır.

Sendikanın yeni inşaatı karar verdiği ahvalde tahrip olunmuş olan gayrimenkul için verilen tazminat, kayıtlı alacaklıların hakları baki kalmak şartıyla, evveliyetle yeni inşaatı tahsis olunacaktır.

MADDE 13 — Medenî Kanunun 664 üncü maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 14 — Bu kanun Moselle, Yukarı - Ren ve Aşağı - Ren ile Cezayir Vilâyetlerinde uygulanır.

**Dairelere Taksim Edilmiş Gayrimenkullerde Müşterek Mülkiyet
Statüsünün Tanzimine Dair 28/Haziran/1938 tarihli
Kanunu Tadil Eden Kararname (*)**

29 Kasım 1939

(1 Aralık 1939 tarihli Resmî Gazetede neşredilmiştir.)

MADDE 1 — Dairelere taksim edilmiş olan gayrimenkullerde müşterek mülkiyet statüsünü tanzim eden 28 Haziran 1938 tarihli kanunun 11 inci maddesinin yerine kaim olmak üzere aşağıdaki hükümler konmuştur :

«Müşterek maliklerden her birinin iştirak hissesinin tediyesi

(*) Bu kararname bir «décret - loi» = kanun — kararnamedir.

avans veren ortaklar topluluğu lehine olarak, kendisi için avans yapılmış olan hissedara ait taksim edilmiş hisse ile beraber bu kim-
senin gayrimenkulün müşterek kısımlarındaki şayi hissesi ile temin edilmiştir.»

«Gayrimenkule ait mükellefiyet ve masrafların müşterek ma-
likler arasında tevziini gösteren muhasebe evrakları ile bu tevzii yapan ve borcunu yerine getirmiyen şerike isabet edip onun namına avans yapılmış olan hisse miktarını bildiren ortaklar umumî heyeti zabıtnamesinin şirketin kanunî veya mukaveleli mümessili tarafın-
dan ibrazı üzerine yapılmış olan avans nizamî surette borcunu öde-
meğe davet olunan borçluyu bildiren resmî surette tanzim edilmiş bir senetle tespit edilecektir. Bu senete mezkûr zabıtnamenin şirket temsilcisi tarafından aslına uygunluğu tasdik edilmiş bir sureti ek-
lenecektir.

«Yukarıda ihdas edilmiş olan gayrimenkul imtiyazı bundan ev-
velki paragrafta görülen resmî senede müsteniden, kanun tarafın-
dan tâyin edilen şekilde, gayrimenkulün bulunduğu mntakadaki ipotek siciline kaydolunacaktır.

«Resmî senedin tanziminden itibaren 60 günlük bir müddet içe-
sinde kaydedilmiş olmak şartıyla, bu imtiyaz mezkûr senet tarihinden itibaren muteber olacaktır.

«Bu imtiyaz, yalnız doğumları resmî senedin tanziminden en faz-
la beş sene evveline ait mükellefiyetlere iştirak için ileri sürülebile-
cektir.

«Bundan başka, avans olarak dahi olsa müşterek malikler ta-
rafından borçlu olunan iştirak hisselerinin tediyesi, dairelerin mo-
bilyasız olarak kiraya verilmesi hali hariç, şirket lehine bu daire-
leri tefriş eden bütün mobilyalara şamil bir imtiyazla temin edil-
miştir. Mobilyasız kiraya verilme halinde ise bu imtiyaz kiracıların borçlu olduğu kira bedellerine şamil olacaktır.

«Bu imtiyaz Medenî kanununun 2102 inci maddesinin 1 numara-
sında derpiş edilen imtiyaza benzetilecektir.

«Yukarıdaki iki fıkrada bahis konusu alacakların tahsilinde Hu-
kuk Muhakemeleri Usulü Kanununun 819, 821, 824 ve 825 inci mad-
deleri hükümleri tatbik olunur.»

MADDE 2 — Yukarıdaki madde hükümleri, aksine şart ve ka-
yıt bulunsa dahi, bu kararnamenin yürürlüğe girmesinden evvel ak-
dolunmuş mukavelelere ve yapılmış anlaşmalara tatbik olunur.

MADDE 3 — Dairelere taksim edilmiş bir gayrimenkulün müşterek maliki olan ve bu sırafla, daireyi işgal etsin veya etmesin, gayrimenkule ait bütün mükellefiyetlerden kendisine isabet eden hisseyi ödemekle borçlu olan şahıs harbin devamı müddetince kalorifer ve sıcak su masraflarına iştirak hissesinin ödenmesi hususunda Medenî Kanununun 1244 üncü maddesinin ikinci fıkrasında derpiş edilen şartlar dahilinde mehiller elde edebilir, bu mehiller mezkûr 1244 üncü maddenin hükümlerine rağmen harbin sonunu bildiren kararname tarihini takibeden senenin sonuna kadar yenilenebilir.

MADDE 4 — Yukarıdaki üçüncü maddede derpiş edilen mehiller ancak, borçlu talebi esnasında ayrıca kendi hissesine isabet eden ve avans mahiyetinde dahi olsa ödemekle mecbur olduğu senelik mükellefiyetlerin hiç olmazsa yarısını şirketin kanunî veya mukaveleli mümessiline tevdi ettiğini isbat edebildiği takdirde verilebilir.

MADDE 5 — Muvafakat edilmiş olan avanslar, müşterek malikler topluluğu tarafından yukarıdaki maddelere tevfiikan verilen müddetler zarfında, 28/Haziran/1938 tarihli kanununun 11 inci maddesinin bu kararname ile tadil olunmuş şeklinde derpiş edilen imtiyazlarla teminat altına alınacaklardır.

MADDE 6 — Bu kararnamenin 3 üncü ve müteakip maddeleri hükümlerinin husulüne sebebiyet verdikleri bütün münazaalara, harp esnasında kiracılarla kiraliyanlar arasındaki münasebetleri düzenleyen 26 Eylül 1939 tarihli kararnamenin 3 üncü bab'ı tatbik olunur. Her hali kârda ihtilâflar daima hukuk mahkemesi reisi tarafından rüyet olunur.

MADDE 7 — Bu kararnamenin 3 üncü ve müteakip maddeleri hükümleri, seferber edilmiş olanlar hakkındaki dâvalar ile bu şahıslar hakkındaki müruru zaman ve usul müddetlerine ait 1 Eylül 1939 tarihli kararnamenin tatbikine mâni değildir.

MADDE 8 — Bu kararname Yukarı - Ren, Aşağı - Ren, Moselle ve Cezayir Vilâyetlerinde uygulanır.

MADDE 9 — Bu kararname, 19 Mart 1939 tarihli kanunda derpiş edilen şartlar dahilinde, Mebusan ve Âyan Meclislerinin tasdiğine sunulacaktır.

MADDE 10 — Başvekil, Millî Müdafaa, Harp, Hariciye, Adalet ve Dahiliye Vekilleri vazifelendirilmişlerdir, ilâh...