

Dönem : 1
Toplantı : 2

MİLLET MECLİSİ S. Sayısı : 524

Kat mülkiyeti kanunu tasarısı ile Kırşehir Milletvekili Ahmet Bilgin ve 8 arkadaşının ve Afyon Karahisar Milletvekili Asım Yılmaz'ın, Kat mülkiyeti kanunu teklifleri ve Adalet Komisyonu raporu (1/516, 2/288, 2/325)

Kat mülkiyeti kanun tasarısı (1/516)

T. C.

Başbakanlık

26 . 7 . 1963

Kanunlar ve Kararlar

Tetkik Dairesi

Sayı : 71 - 2064/3685

MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Adalet Bakanlığınca hazırlanan ve Türkiye Büyük Millet Meclisine arzı Bakanlar Kurulunca 18 . 7 . 1963 tarihinde kararlaştırılan «Kat mülkiyeti kanunu tasarısı» gerekçesiyle birlikte ilişik olarak sunulmuştur.

Gereğinin yapılmasını rica ederim.

İsmet İnönü
Başbakan

GEREKÇE

I

Tasarının hazırlanış safhaları ve prensipleri

Yurdumuzda, özellikle son on, oniki yıldan beri büyük şehirlerin gelişmesi ve bunlarda nüfusun artması üç önemli sonuç doğurmuştur :

Birincisi : Şehirlerin merkezi bölgelerinde, gerek iş yeri gerek mesken olarak kullanılacak yapı yapılmasına elverişli arsa fiyatları alabildiğine artmış, buna karşılık belediye ve imar tahditleri dolayısıyla ve şehirlerin güzelliği bakımından, her arsaya istenildiği yükseklikte bina yaptırılması mümkün olmadığından, bir tek kişinin pahalı arsa tedarik ederek bunun üzerine apartman yaptırması, mali bakımdan, çok güç hattâ imkânsız hale gelmiştir.

İkincisi : Yukarıda belirtilen imkânsızlık karşısında, mesken ve iş yeri ihtiyaçlarını sağlamak için, birden ziyade kişinin elbirliğiyle hareket etmesi ve mali imkânlarını birleştirerek çok dairesli yapılar yaptırması bir zaruret halini almış ve böylece ortak mülkiyete konu olan gayrimenkuller çoğalmıştır. Bunun sonunda da bir yapının kat veya dairelerinin, paydaşlara bağımsız olarak tevzi ve tahsisi için hukuki çarelere başvurulmuş ve böylece halk arasında (kat veya daire mülkiyeti) denilen fakat gerçekte Medeni Kanunumuzun müşterek mülkiyet hükümleriyle şuyunun idamesi mükellefiyeti ve irtifak hakları hükümlerinden faydalanılması ve - tâbir caizse, bunlar karma bir hale getirilip, İsviçre'de uygulanan çare ve imkânlarla bizde de başvurulacak - ortak

malikler arasında ortaklığı devam ettirme (şuyuu idame) mükellefiyeti konulması ve irtifak hakkı kurulması yoluyla, kat ve daire tahsislerine dair birçok sözleşmeler yapılmış ve bunlar tapu kütüğüne de tescil olunmuştur.

Üçüncüsü : Şehir nüfuslarının çoğalması ve köylerden şehirlere hızlı bir şekilde devam eden göçler sonunda, büyük şehir kenarlarında, belediye sınırları dışında, hattâ bâzan içinde, tamamen kontrolsüz ve sistemsiz bir şekilde gecekondü siteleri kurulmuştur. Tek başına bir mesken edinemiyen ve şehirlerdeki arsaların yüksek fiyatları karşısında elbirliğiyle büyük yapılar meydana getirip başını sokacak bir daireye malik olma imkânlarından da mahrum bulunan bu fakir halk, şehirlerin dışında Hazineye veya özel kişilere ait boş topraklarda ve tepelerde bir iki odalı kulübeler yaparak içine girmiş ve böylece meydana gelen gecekondü mahalleleri, gerek şehircilik ve belediyecilik, gerek fizik sağlık, gerekse sosyal emniyet, sükûn ve selâmet bakımından gittikçe artan mahzurlar, hattâ tehlikeler doğurmaya başlamıştır.

Anahatları ile belirtilen yukarıki sonuçlardan, özellikle ilk ikisi, 20 nci yüzyılın başından beri Avrupa'da da görüldüğünden, vatandaşları ucuz meskene kavuşturmak için çeşitli çarelere başvurulmuş ve birçok memleketlerde, elbirliğiyle ve gayet küçük sermayelerle mesken yapımına ve uzun vâdeli ödemelere imkân veren kanunlar kabul edilmiştir.

Yukarıki zaruretlere, memleketimiz bakımından, bir de gecekondü meselesi eklenince, yurdumuzda, özellikle büyük şehirlerde, halkı ucuz mesken sahibi kılabilcek hukukî imkânları sağlıyan kanunların bir an önce hazırlanması artık kesin bir zaruret halinde kendini göstermiş bulunmaktadır.

Bu zaruret, son on yıldan beri göz önüne alınarak bu alanda hazırlıklara başlanmış, Adalet Bakanlığınca, kat mülkiyetine dair çıkan bütün yazılar derlendiği gibi, yabancı memleketlerdeki kanunlardan kat mülkiyetiyle ilgili Fransız, Alman, İtalyan kanunları ve eski Bulgar Kat Mülkiyeti Kanunu Türkçeye çevrilmiş ve böylece yurdumuzdaki kat satışları durumunun gösterdiği gelişme de takibedilerek, kanunlaştırma hazırlıklarına hız verilmiştir.

Mesken ihtiyacından doğan kat mülkiyeti zarureti, bir taraftan Hükümeti kanunlaştırma hazırlıkları yapılmasına sevk ederken diğer yandan Türk hukukçularını da düşünmeye ve bu konuda eser ve makaleler yazmaya sevk etmiş ve böylece Türk hukuk doktrininde bu konuda oldukça önemli sayılabilecek miktarda değerli kitap ve etütler meydana konmuştur. Aşağıdaki notto anılan bu eser ve etütler Türk hukukçularınının 1944 yılından beri bu konu üzerinde geliş ölçüde düşünüp fikir yorduklarını göstermektedir (1).

(1) *Kitap olarak merhum Ordinaryüs Profesör Ebülülâ Mardin'in Kat Mülkiyeti (İstanbul 1948) ve Doçent Dr. Kemal Oğuzman'ın Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi (İstanbul 1958) adlı kıymetli eserleri mevcuttur. Bu mevzudaki mühim etüd ve makaleler de soyadı alfabe sırasıyla şunlardır: Nihat Bartu, Kat ve Apartman mülkiyeti (İstanbul Barosu Dergisi, 1949 S. 155) Suat Bertan ve Fikret Arık, Kat Mülkiyeti hakkında rapor (Adalet Dergisi 1949 S. 314); Tahir Çağa, Kat Mülkiyeti ihtiyacını tatmin edebilecek hukukî tedbirler (Adalet Dergisi 1952 S. 587); DüNDAR Devres, Sözde kat malikleri arasındaki münasebet (İstanbul Barosu Dergisi 1950, S. 546); Samim Gönensay, Kat ve Daire Mülkiyeti (İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt X, 1944, S. 534); A. Pulat Gözübüyük, Yeni kat mülkiyeti sistemleri hakkında mukayeseli inceleme (Adalet Dergisi, 1952 S. 1055); Dr. Adil İzveren, Daire mülkiyeti ve sürekli ikamet hakkında mütedair 15 Mart 1951 tarihli Alman Kanunu (A. Dergisi, 1963 S. 594 ve S. 721); Ebülülâ Mardin, Kat Mülkiyeti (İstanbul Barosu Dergisi, 1948. S. 98); Kemal Oğuzman, Kat Mülkiyeti ve kanuna karşı hile (İstanbul Barosu Dergisi 1951, S. 385); aynı müellifin: 6217 sayılı kanunla kat mülkiyeti kabul edilmiş midir? Tapu Kanununun 26 nci maddesinde yapılan değişikliğin tahlili (İstanbul Barosu Dergisi 1954. S. 3); Yine aynı müellifin, Kat Mülkiyeti Kanunu tasarısı hakkında (Yozgat Mebusu Ömer Lâtfi Erzurumluoğlu'nun Kat Mülkiyeti Kanun teklifinin tetkiki). (İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt XXIII Sayı 3-4), Yine aynı müellifin, Kat Mülkiyeti Hakkında İsviç-*

Kat ve daire mülkiyeti ihtiyacı bir taraftan bir kısım halkı elbirliğiyle bina yapımına, bir kısım gecekondulu yapıya zorlarken, diğer taraftan gerek Hükümetin kanunlaştırma hazırlıkları ve gerek memleket hukukçularının uğraşmaları sonucunda bu alanda esaslı bir hukukî temel kurulmasına başlandığı sırada, mesele yasama alanına da intikal ederek, Türkiye Büyük Millet Meclisinin evvelki devresinde Yozgat Milletvekili İhsan Aktürel'i ve geçen devresinde de yine Yozgat Milletvekili Ömer Lûtfi Erzurumluoğlu'nu, kat mülkiyeti hakkında kanun teklifleri hazırlayıp Yüksek Meclise vermeye ve bu önemli memleket ihtiyacını karşılamak için bu suretle harekete geçmeye sevk etmiştir.

Gazetelerimizde son yıllarda devamlı surette görülen (kat satışı), (daire satışı), (hanlarda odâ satışı), şeklindeki ilanlar, halk arasındaki tatbikatta kat mülkiyetinin fiili temellerinin çoktanberi hazırlanmış olduğunu açıkça gösterdiği gibi, yukarıda zikredilen eserler ve kanun teklifleri de meselenin ilim ve yasama yönlerinden temellerini hazırlamış bulunmaktadır.

Bütün bu âmiller gözönüne alınarak, bir taraftan Avrupa memleketlerinde olduğu gibi ilmî ve sistematik, diğer taraftan da yurdumuzun özellikleri gözönünde tutularak realist bir kanun tasarısı hazırlama zarureti duyulmuş, böylece (Kat Mülkiyeti Kanunu Lâyihası) adı altında bir tasarı hazırlanarak 1959 yılında Türkiye Büyük Millet Meclisine arz olunmuştur.

Tasarı, Meclisin Adalet Komisyonunda uzun boylu incelenerek kabul edilmiş, fakat Meclis Genel Kuruluna arz edilmeden önce, 27 Mayıs'da Meclisin feshedilmesi üzerine Millî Birlik Komitesine, oradan da Kurucu Meclise intikal etmiştir. Fakat bu meclislerde de görüşülmesi ve kanunlaşması mümkün olmadığından, yine tasarı halinde kalmıştır.

1959 yılından beri geçen zaman içerisinde ve Türk Tasarısının hazırlanmış olduğu 1959 yılında İsviçre'de de, Medenî Kanununun bazı hükümlerinin değiştirilmesi ve Medenî Kanuna ilhak edilmesi suretiyle, kat mülkiyetine ait bir kanun tasarısı hazırlanmış ve yayınlanmıştır. Henüz kanunlaşmamış olan bu tasarı, Türk Tasarısında olduğu gibi, kat mülkiyetini müstakil bir mülkiyet olarak değil, ortak (müşterek) maliklerden herbirine tahsis olunan ortak pay (şâyi hisse) şeklinde düzenlenmiş ve bu ortak paya tapu kütüğünde ayrı bir sahife açılmasını kabul etmiş bulunmak tadır.

Yine bu tarihlerde, Türkiye'de yayınlanmış ve Büyük Millet Meclisine sevk edilmiş bulunan Türk Tasarısını, İsviçre'deki hukukî düzenleme açısından inceleyen ilmî tenkid yazıları da çıkmıştır (2).

Bu tenkidler şöylece özetlenebilir (3):

1. Tasarının prensibi bakımından, kat mülkiyeti yerine, müşterek mülkiyet payına bağlı olarak, bir kattan daimî faydalanma esasının kabulü, Medenî Kanunun sistemine daha uygun olacaktır. Zaruret olmadıkça Medenî Kanunun, binayı arsaya tâbi kılan mütemmim cüz prensipine bir istisna getirmemekte fayda vardır. Kaldıkî binanın ana duvarlarının müşterek mülkiyete tâbi olduğu kabul edildiğine göre, 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.

re'de ve Türkiye'de hazırlanan Kanun tasarıları, tahlili ve tenkidi (İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt XXV, Sayı 1-4, S. 133 ve Müt); Safa Reisoglu Kat Mülkiyeti ve (Société Suisse des Juristes) in 1956 yılı kongresi (Adalet Dergisi 1956, S. 1207); O. Nuri Üman, Meskenlerde kat mülkiyeti (İdare Dergisi, 1944, S. 92); Aynı müellifin: Kat Mülkiyeti (Adalet Dergisi 1946, S. 39).

(2) Bunlardan en önemlisi, 1960 yılında İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuasının XXV. cildinin 133 ncü ve mütaakip sahifelerinde yayınlanan ve yukarıda (No 1 de) zikrolunan mukayeseli etüddür.

(3) Yukarıda (Not 2 de) zikrolunan etüdle rde de bu noktalar ele alınmıştır.

Hava tabakası üzerinde ise hakikî mânası ile bir mülkiyet bahis konusu olamayacağına göre, mülkiyet mevzuu olarak kattan bahsedilmesi doğru olmaz. Haddizatında gayrimenkuldeki bir şeyi hissenin hattâ sağladığı müstakil ve munhasır istifade salâhiyeti, psikolojik tesiri bakımından, İsviçre tasarısında olduğu gibi, kat mülkiyeti diye isimlendirilebilir; fakat müstakil bir mal olarak mevcudiyeti olmayan katlara tapu kütüğünde sayfa açılması doğru olmaz. Nitekim İsviçre tasarısını hazırlayanlar bu hususu ehemmiyetle göz önünde tutmuşlardır». «Hülâsa kat mülkiyetinin esası ve tapuya tescili bakımından İsviçre tasarısı hem mantikî hem de bugün mevcut esaslara kolayca intibak edecek hükümleri hâvidir. Bizim tasarı ise bu hususta hem nazari hem de tatbiki bakımdan mahzurlar arz etmektedir. Aynen İsviçre tasarısındaki hal tarzının benimsenmesi, bu mahzurları önliyecektir» (4).

2. Tapuya tescil bakımından arsa payı esas tutulmalı ve kat mülkiyeti veya bir kattan istifade hakkı ona bağlı olarak tescil edilmelidir. Bunun pratik faydası, bilhassa binanın kısmen veya tamamen yıkılması halinde görülür : Tescil kat mülkiyeti esas tutularak yapıldığı takdirde, katin veya binanın tamamının yıkılması halinde tescile mevzu teşkil eden şey ortadan kalktığından tapu kaydı mevcut durumu aksettirmeyecektir.

3. Tapu kütüğünde bir kata sayfa açılabilmesi için her şeyden evvel bunun hiç değilse mevcudiyetinin kontrol edilmesi gerekir. Kat mülkiyeti tasarısında kontrol vazifesi belediyelere verilmiştir. Belediyelerin kontrolde gösterecekleri bir ihmal yüzünden hakikatte mevcudolmayan veya sonradan ortadan kalkan bir kata kütükte sayfa açılmasından ise Devlet mesul olacaktır. (M. K. m. 917).

4. Kat mülkiyeti tasarısında, bir gayrimenkulde şüyuun izalesi dâvalarında, mirasçılardan veya müşterek maliklerden birinin talebi üzerine hâkimin kat mülkiyeti tesisine karar vererek kat veya daireleri müşterek maliklerden herbirine tahsis etmesi suretiyle taksimi yapması mecburiyeti konulmuştur. Bu hüküm izalei şüyu müessesesinin gayesine aykırıdır.

5. Tasarıda kat maliklerinden birinin kendi katını satması halinde diğer kat maliklerine şüf'a hakkı tanınmamıştır. Halbuki bu cihet İsviçre tasarısında önemle göz önüne alınmıştır. Binaenaleyh İsviçre tasarısında olduğu gibi şüf'a hakkını tanımalıdır. Kat malikleri isterlerse, kanun hükümlerine göre şüf'a hakkından feragat ederler.

6. Tasarıdaki (tarifler) kenar başlığını taşıyan maddeye lüzum yoktur. Bu tariflerle gösterilmek istenen hususlar esasen diğer maddelerden anlaşılacaktır.

7. Kat mülkiyeti arasında bir karara varılmayan hallerde dâima hâkime müracaat imkânı tanımalıdır. Nitekim İsviçre tasarısında durum böyledir.

8. Her katta bağımsız bölümleri ayıran duvarların ne şebeple bütün kat maliklerinin müşterek mülkü sayıldığı anlamak kabil değildir. Ana duvarlar meyanda yer almadığı takdirde, iki dairevi birbirinden ayıran duvarı (M. K. m. 647 ye) kıyasen o iki dairenin maliklerinin müşterek mülkü saymak doğru olursa da, bu duvarla hiç alâkası bulunmayan ve bundan istifadesi olmayan diğer kat maliklerine de hak tanımak ve kendilerini bu duvarın bakım, korunma ve tamir masrafı ile mülkellef tutmak için sebep yoktur.

Hükümet tarafından evvelce Yasama Meclisine sevk edilmiş olan (Kat Mülkiyeti kanunu lâyihası), söz konusu tenkitler de göz önünde tutularak esaslı surette incelenmiş ve bunlar üzerinde, yukardaki numara sıralarına göre şu neticelere varılmıştır :

1. Türk Kat Mülkiyeti kanunu tasarısı, İsviçre tasarısında olduğu gibi, Medeni Kanunun müşterek mülkiyete ait maddelerinin tâdili suretiyle katlar ve başlı başına kullanılmaya elverişli diğer bağımsız bölümler üzerinde, müşterek mülkiyete bağlı dâimî bir faydalanma, yani bir irtifak tesisi esasını değil, Medeni Kanuna hiç dokunmaksızın, tamamen ayrı bir kanunla katlar üzerinde müstakil mülkiyet esasını kabul etmiştir.

İsviçre tasarısına nazarân prensipte görülen bu ayrılığın, memleketimiz bakımından, sayılamayacak kadar büyük faydaları vardır. Katlarda (bağımsız mülkiyet) esası kabul edilmekle ezcümle :

a) Kat malikleri psikolojik bakımdan tatmin edilmiştir. Zira her kat maliki kendi katının, tapu kü-

(4) *İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası* 1960, Cilt : XXV, Sayfa 178/179.

tüğünde ayrı bir sayfaya tescil edilmiş tapu kaydını aksettiren müstakil tapu senedini alacak ve böylece müstakil mülkiyet esasına göre sahip bulunduğu katın tek başına maliki olduğunu görecektir. Bu psikolojik inanç, elbirliğiyle inşaatı teşvik, halkın müstakil mesken ihtiyacını tatmin ve kat malikine bir emniyet duygusu temin edecektir.

b) Ana gayrimenkulde bağımsız mülkiyete konu olan haklar ve bölümler üzerinde kat maliklerine müstakil mülkiyet esasının tanınması, her kat malikini, Medeni Kanunun bütün maliklere tanıdığı (mülkiyete has istihkak ve müdahalenin men'i) dâvalarıyla müstakillen teşhiz ederek ona, tek başına müracaat edeceği hukukî bir teminat da sağlayacaktır.

c) Her kat maliki, müstakil mülkiyete konu olan katını veya bağımsız bölümünü, diğer haklarla takyit, meselâ müstakillen rehnederek, katından iktisaden dilediği gibi faydalanabilecektir.

d) Türk tasarısında kabul edilen sistem, İsviçre tasarısında olduğu gibi, Medeni Kanunun müşterek mülkiyet hükümlerini tadil ve kat mülkiyetini Medeni Kanuna ilhak etmediği için, daha sade, uygulanması daha kolay bir sistemdir.

İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuasının 1960 tarihli XXV no cildinin 134 - 146 ncı sayfalarında tam Türkçe tercümesi bulunan İsviçre tasarısındaki hal tarzı ise, Türkiye'de uygulanmasına imkân olmayan ve Medeni Kanunun bünyesi içine, yabancı bir cisim gibi ilhak edilmiş bir sistem niteliğini göstermektedir. Bu sistem Türkiye'de kabul olunursa, kat mülkiyeti meselesi, zamanla içinden çıkılmaz, çapraşık bir mahiyet alır ve ikide birde Medeni Kanun gibi bir ana kanunun değiştirilmesi zarureti doğurur. Bundan kaçınmak için kat mülkiyetini, Medeni Kanundan ayrı olarak özel bir kanunla düzenlenmek gerekmektedir.

e) Türk tasarısına göre kat mülkiyeti gerçekte, Medeni Kanunun (Gayrimenkul mülkiyeti) başlığını taşıyan 19 ncü babı içinde 652 ncü maddede düzenlenmiş olan üst hakkı (nâmi diğerle inşaat hakkı) gibi, bir nevi (hak mülkiyeti) dir. Nitekim 652 ncü maddenin birinci fıkrası bunun «tapu siciline irtifak hakkı diye tescil edilmek üzere başka bir malikin mülkü olabileceği» kaidesini koyduğu gibi, aynı kanunun 632 ncü maddesinin (2) numaralı bendi, «Tapu siciline müstakil ve dâimi olmak üzere ayrıca kaydedilen haklar» ın gayrimenkul mülkiyetine konu olabileceğini; 751 ncü maddesinin son cümlesi ve 911 ncü maddenin (2) numaralı bendi de müstakil ve dâimi hak mahiyetinde kurulan üst haklarının tapu sicilinde ayrı bir sayfaya tescil edileceğini kabul etmiştir. Bu suretle Medeni Kanun, «Binaların, kâin bulunduğu arzun mütemmim cüzü olduğu» hususunda 644 ncü maddenin 2 ncü fıkrasıyla konulmuş olan ana kaideye bir istisna getirmiş, yalnız 652 ncü maddenin son fıkrası bu istisnayı münhasıran tek katlı binalar için kabul ederek, bir yapının birden ziyade katlarının üst hakkına mevzu olamayacağı esasını koymuştur. Eğer bunu koymasaydı, bir binanın yalnız ilk katı değil, daha üstündeki katları da, müstakil ve dâimi bir hak olarak, gayrimenkul mülkiyetine konu olacak ve tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına böylece tescil edilebilecekti.

İşte Türk Kat Mülkiyeti Kanunu tasarısı gerekçenin başında izah olunan mahzur ve ihtiyaçlar sebebiyle, Medeni Kanunun 652 ncü maddesinin, prensibini, değil, sadece son fıkrasındaki tahdidi kaldırarak, bir binanın, arsanın mütemmim cüzü olmaksızın, yalnız ilk katının değil, daha üstündeki katlarının da müstakil mülkiyete konu olabileceği esasını koymuştur.

Şu halde mütemmim cüz prensibinden ayrılmayı Medeni Kanun, üst (inşaat) ve kaynak haklarında (Madde 652, 679/cümle 2 ve 752/son fıkra hükümleriyle) esasen kabul etmiş olduğundan, Türk Kat Mülkiyeti Kanunu tasarısının, katlar ve başbaşa kullanılmaya elverişli bölümler üzerinde müstakil mülkiyet esasını kabul etmesi, Türk Medeni Kanununun prensiplerini ihlâl ve ya bu prensiplerden ayrılma mahiyetini taşımaz.

f) Türk tasarısına göre Kat Mülkiyeti yalnız bir malzeme, bir eşya üzerindeki mülkiyet değil, aynı zamanda - tâbir caizse - bir boşluk mülkiyetidir. Kat maliki kendi katının ortak duvar, ortak tesisat, tavan ve tabanı müstesna olmak üzere, diğer bütün duvar, bölme, kapı, pencere ve tesisatının müstakil maliki olduğu gibi, o katın kendine ait iç boşluğunun da malikidir ve bu boş-

luktan malik sıfatıyla faydalanmaktadır. Medeni Kanunumuzun 644 nci maddesinin birinci fıkrası aynen: «Bir arza malik olmak onu kullanmakta faydalı olacak derecede altına ve üstüne malik olmayı tazammun eder», diyerek arzın üzerindeki (boşluğu) da gayrimenkul mülkiyetinin şümulüne sokmuştur. Bu da pek tabiidir. Böyle olmasaydı 20 - 30 hattâ 40 - 50 katlı binalar yapılmasına imkân olmazdı. Menkullerde de durum böyledir. Bir şişenin, bir kayığın maliki tabiatıyla onların içindeki boşluğun da malikidir; zira şışeden ve kayıktan faydalanmak ancak bu suretle mümkündür. Tam mânasıyla maddi nitelik taşımayan şeyler üzerindeki mülkiyet, Medeni Kanunumuzun, (hava veya buhar tazyiki, elektrik gibi temellüke elverişli tabii kuvvetleri menkul mülkiyetinin şümulüne sokan) 686 nci maddesinin hükmünde dahi görülmektedir.

Şu halde mülkiyet hakkını sadece mücessem eşya üzerinde kabul eden bâzı Fransız müelliflerinin ve onların tesiri altında kalan bâzı Türk müelliflerinin, «boşluk üzerinde mülkiyet tasavvur edilemez ki, ana duvarları müşterek olan katlar, müstakil mülkiyete mevzu olabilsin», tarzındaki görüşleri, Medeni Kanunumuzun kabul etmiş olduğu mülkiyet sistemi karşısında asla vârit değildir.

Hulâsa Türk Kat mülkiyeti tasarısı, Medeni Kanunumuzun müşterek mülkiyet hükümlerini tâdil ve mütemmim cüz hususundaki prensibini ihlâl etmiyerek bu hüküm ve prensibe Medeni Kanunun - yukarda izah olunan müstakil ve daimî haklarla - esasen kabul etmiş olduğu istisnaya, 652 nci maddenin son fıkrası hükmünü kaldırarak mahiyette diğer bir istisna eklemiştir. Memleketimizdeki ihtiyaçlar karşısında bu suretle hareket etmek zaruridir.

2. «Tescilde arsa payı (yani mütemmim cüz prensibi) esas tutularak katlar üzerindeki hak bir müstakil mülkiyet hakkı değil, arsanın mütemmim cüzü olarak tescil edilmelidir» tarzındaki görüşün de vâridolmadığı yukarda (1) numaralı bendde verilen izahattan yeter derecede anlaşılacağı cihetle, bunun üzerinde ayrıca durmaya lüzum yoktur. Bununla beraber şu noktanın önemle belirtilmesi gerekir ki, arsa payının, kat mülkiyetinde önemli bir rolü vardır ve her kata veya bölüme ne miktar arsa payı bağlandığı gösterilmedikçe kat mülkiyeti esasen kurulamaz.

Katların hepsi veya bir kısmı harabolursa, mülkiyet mevzusuz kalmayıp, sadece kat mülkiyeti sona ermekte, fakat arsanın mülkiyeti, müşterek mülkiyet esaslarına göre tapuda asıl kütüğe naklolunmaktadır. Tasarıda gerek bu hususta ve gerek katlardan yalnız birinin veya birkaçının harabolması halinde arsa payının ne olacağına dair mufassal ve açık hükümler vardır. (Tasarı madde 47).

3. Tasarıya konulan hükümlerle, bir katın veya birkaç bölümün harabolması halinde tapu idaresine derhal ihbar yapılması ve bunu yapmayanların sorumluluğu esası kabul edilerek, Devletin mutlak mesuliyeti bu hususta kabul edilmemiştir.

Hazırlanan ön tasarıyı inceliyen eski ve yeni ilmî komisyonlara gerek 1959 tarihinde ve gerek bu defa katılan tapu mütehassısları, kat mülkiyetinin tescili için ayrı bir (kat mülkiyeti kütüğü) nün tesisini zaruri görmüşler, aksi takdirde, asıl kütükte müşterek mülkiyet esasına göre, İsviçre'de olduğu gibi her kat için açılması teklif edilen sayfaların zamanla karışıklığa meydan vereceğini belirtmişlerdir.

Gerçekten, tasarıda görüldüğü veçhile, kat mülkiyetinin tapuya tescili çok sağlam ve pratik bir esasa bağlanmış ve katların, kat mülkiyeti kütüğünde tescil edildiği sayfalarda, anagayrimenkulün asıl kütükteki sayfası arasında tam bir bağlantı sağlanmıştır. Kat mülkiyeti, alelâde mülkiyete kıyasla, birçok özellikleri olan bir mülkiyet nev'i olduğundan, bu mülkiyetin tescili için ayrı bir kat mülkiyeti kütüğünün tesisini zaruridir. Tasarı kanunlaştıktan altı ay sonra yürürlüğe gireceği için, bu altı ay içerisinde yeni kütüklerin bastırılıp tapu teşkilâtına dağıtılması mümkün olacaktır.

4. Müşterek bir gayrimenkulde taksimin, kat mülkiyeti tesisi ve her katın, ortak maliklerinden birine tahsisi suretiyle yapılması hususu da tasarıda mevcudolan hükmün, izalei şüyu müessesesinin ruhuna aykırı ve mahzurlu olduğu hakkındaki mütalâaya gelince :

Ölen bir kimsenin mirasçı olarak yalnız dört oğlu varsa ve sâfi terekesinden az çok eşit değer de dört evi kalmışsa, mirasçular arasında şüyuun giderilmesi, bu evlerin değerleri - İvaz ilâvesi

süretiyle - denkleştirilerek bunlardan her birinin bir mirasçıya, anlaşmaya göre veya kur'a ile verilmesi imkânını Medeni Kanunumuz kabul etmiş bulunmaktadır. Sâfi terekede dört müstakil ev kalmayıp da yalnız dört katlı bir apartman kalmışsa, her katının aynı suretle bir mirasçıya tahsisi çok faydalı olur. Her mirasçı, taksim sonunda kendi katına müstakil malik olarak sahib- olduktan sonra isterse onu satabilir. Niçin ailenin babadan kalma apartmanının tamamı başlangıç- ta satılsın? Kaldı ki Medeni Kanunumuz 597 - 602 nci maddelerinde, zirai gayrimenkullerin şüyuu- nun giderilmesi hususunda da birçok tahditler koymuştur. Şu halde tasarinın, katların tahsisi suretiyle şüyuuu giderilmesine dair hükmü de Medeni Kanun bünyesine yabancı değildir; mahzuru yok, fakat faydası çoktur. Kaldı ki bu hüküm ancak ortak maliklerin adedi göz önünde bulundu- rularak katların değerlerinin denkleştirilmesi suretiyle taksimin yapılmasının mümkün olduğu hallere hasr ve tahsis olunmuştur.

5. Türk tasarısı kat mülkiyetini (müstakil mülkiyet) esasına, İsviçre tasarısı ise (müşterek mülkiyet) esasına dayandırmıştır. Bu sebeple İsviçre tasarısında şüf'a hakkının kabulü zaruri idi. Türk tasarısında ise bunun kabulü, kanunun bünyesine, ruhuna, mânasına ve kuruluşuna ay- kırılırdı. Bir kimse nasıl ki, arsa komşusunun müstakil mülkü üzerinde kanuni şüf'a hakkına sahip değilse, apartmandaki müstakil katının üstünde veya altında veya karşısındaki kat komşu- sunun müstakil mülkiyet mevzuu olan katı üzerinde de kanuni şüf'a hakkına sahibolamaz. Söz- leşme ile şüf'a hakkı kurulması tabiatıyla her zaman mümkündür. Bu hususta kanuni bir engel yoktur. İstiyenler bu yola başvurabilirler.

6. Tasarıda (tarifler) kenar başlığını taşıyan ikinci madde, Kat mülkiyeti Kanununun uygu- lanmasında karışıklığa meydan verilmemesi için bu kanunda yer almış olan kavramların izahı ba- kımindan hem lâzım, hem faydalıdır.

7. Kat malikleri arasındaki ihtilâflarda suin hâkimine başvurulması esası, tasarinın, kat mül- kiyetinin yönetimine ait bütün maddelerinde belirtildiği gibi, umumî hükümlere göre de cari bulunan bir esastır.

8. Kat maliklerinin katlarını ayıran müşterek duvarlar ekseriye — özellikle yığma inşat- ta —, bütün yapıyı taşıyan duvarlardandır. Bunların, mülkiyetini sadece bitişik kat maliklerine inhisar ettirerek diğer kat maliklerini bu mülkiyetin dışında bırakmak mümkün değildir. Bitişik kat malikleri veya bitişik iki katın tek maliki olan kimse, duvarı kaldırarak bütün binaya za- rar verecek yetkiye sahip olmamalıdır. Bu sebeple katları ayıran duvarlarda da bütün kat malik- lerinin ortak mülkiyeti tanınmıştır.

Tasarı aleyhinde ileri sürülen söz konusu tenkitler, yukardaki sebepler muvacehesinde kabul olunamamışsa da, prensibe dokunmayan ve haklı görülen diğer tenkitler nazara alınmış ve tasarı gerek bu noktalardan gerekse yeniden tetkik sırasında ortaya çıkan sair hususlardan esaslı bir revizyona tâbi tutulmuştur.

Ayrıca yeni Anayasanın, Devlet dilinin türkçeleştirilmesi hususunda atmış olduğu adım, ka- nun dilinin Anayasa deyimlerine uygunluğu zaruretini doğurduğu için, tasarı bu yönden de esaslı surette gözden geçirilmiş ve bunun dili, ilk şekline kıyasla, önemli denecek derecede sadeleşti- rilmiştir. Bu arada (bina) kavramı yerine (yapı) kat mülkiyetine konu olan esas bina için (ana- yapı), (müşterek mülkiyet) yerine (ortak mülkiyet) denilmiştir. Böylece Medeni Kanundaki (müşterek mülkiyet) ve (iştirak halinde mülkiyet) kavramları da terim itibariyle vuzuha kavuş- turulmuş olmaktadır. Bunların her ikisi de birden ziyade kimsenin bir şey üzerindeki birlikte mül- kiyetini ifade ettiğinden, her ikisine birden (birlikte mülkiyet), bunlardan (müşterek mülkiyet) e (ortak mülkiyet) ve bir şey üzerinde birden ziyade kimsenin henüz paylar ayrılmadan toplu ola- rak malik olmalarını ifade eden (iştirak halinde mülkiyet) e de (toplu mülkiyet) demek doğru olacaktır. Zaten arapça manaları itibariyle, (müşterek ile) (iştirak halinde) tâbirleri arasında bir fark yoktur. Halbuki bunların ifade ettiği mefhumlar ayrı ayrı oldukları cihetle Türkçede, mef- humları belirtecek terimlerin konulması zaruridir.

Bundan başka çok eskimiş bulunan (şüf'a hakkı) tabiri yerine de İsviçre ve Almanya Medeni Kanunlarında olduğu gibi (öncelikle satınalma hakkı) denilmiştir. Zira bu hak, müşterek bir ma-

ln bir hissesinin başkasına satılması halinde ortak maliklerin o hisseyi, üçüncü şahıslara nazaran öncelikle satınılması hususundaki hakkıdır ve bu sebeple tabir, bu kavramı gayet güzel ifade ettiği halde, eskiden kalma (şüf'a) terimi bunu hiçbir suretle belirtmemekte ve kalıp halinde kalmaktadır.

Yeni tasarının incelenmesinden ve eskisiyle karşılaştırılmasından anlaşılacağı gibi, gerek terimlerde ve gerek deyimlerde aşırıya kaçılmamış, Anayasanın kabul ettiği terimler dışında bir terim uydurulmamış. Meselâ tasarıda (tahsis, külli halef, cüzi halef) gibi henüz Türkçesi bulunmamış olan tâbirler için yeni ıstılâhlar konulmasına teşebbüs edilmemiş, tasarı dilinin sadeleştirilmesinde itidal ile hareket olunmuştur.

II - Tasarının bölüm ve maddelerine ait Gerekeçe

50 maddeden ibaret olan tasarı 7 bölüme ayrılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

(Madde : 1 - 9)

Genel hükümler başlığını taşıyan bu bölümde önce kat mülkiyetine ve kat irtifakına ait genel kaide konulduktan sonra bu kanunda geçecek olan bütün kavramlar ikinci maddede tarif edilmiş, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği, kat mülkiyetine konu olan ana gayrimenkuldeki ortak yerlerin durumu ve gayrimenkulün müstakil mülkiyete konu olan bölümleriyle arsa payı, ortak yerler ve eklentiler arasındaki bağlantılar ve nihayet ortaklığın giderilmesi ve öncelikle satınalma (şüf'a) hakkı düzenlendikten sonra genel kanunlardaki hükümlerin kat mülkiyetinde hangi ölçüde uygulanabileceği ayrıca belirtilmiştir.

Mevcut bir binanın başlıbaşına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kurulan mülkiyete - bu bölümler ister kat, ister daire, ister oda veya mağaza olsun - halk arasında ve hukuk doktrininde yerleşmiş olan bir deyimle (kat mülkiyeti) denilmiş ve henüz üzerine bina yapılmamış olup da kat mülkiyeti esasına göre bina yapılmak için bir arsanın ortak maliklerinin kurdukları haklara ((kat irtifakı) adı verilmiştir. Kat irtifakı kurulurken esas alınan kat değerinin, binanın kat mülkiyetine çevrilmesi halinde aynen muhafaza edilmesi tabii bulunmuştur.

Şunu önemle belirtmek lâzımdır ki, bu tasarı (arsa payı) mihveri üzerine düzenlenmiştir; zira bütün masraf ve yükümler kat maliklerinin sahib oldukları (arsa payı) oranlarına göre ayarlanmıştır. Bu hususta katlara kıymet takdir edilerek masraf ve yükümler için bu kıymeti esas almak, içinden çıkılmaz anlaşmazlık, güçlük ve hattâ suiistimallere sebeb olacağından, (arsa payı) esas alınmıştır.

Bir kanunun gereği gibi ve pürüzsüz olarak uygulanabilmesi için her şeyden önce o kanunla düzenlenmek istenen münasebetlere ait kavramların açıkça ve hiçbir karışıklığa meydan vermiyecek surette belirtilmesi zaruri olduğundan, tasarının ikinci maddesindeki târiflerle beşinci ve altıncı maddelerindeki bağlantıların tasarıda yer alması gerekli ve faydalı görülmüştür.

Tasarının birinci maddesinde açıkça belirtildiği gibi kat mülkiyeti özel bir gayrimenkul mülkiyeti nevidir. Bununla beraber bu kanundaki hükümler saklı kalmak üzere, gayrimenkul mülkiyeti hakkındaki genel hükümlerle özel kanunların gayrimenkul mülkiyeti ile ilgili diğer hükümlerinin kat mülkiyeti hakkında da uygulanabileceği tasarının 9 ncu maddesinde belirtilmiştir.

Kat mülkiyeti tamamen bağımsız bir mülkiyet olarak kabul edilmiş olduğu için, anagayrimenkulde müstakil bir bölümün satılması halinde o gayrimenkuldeki diğer kat maliklerinin öncelikle satınalma (şüf'a) hakkı kabul edilmemiş ve bu nokta tasarının 8 nci maddesinde belirtilmiştir. Bununla beraber kat mülkiyetinin kendileri arasında yapacakları bir sözleşme ile şüf'a hakkını kabul etmelerine bir engel yoktur.

İKİNCİ BÖLÜM

(Madde : 10 - 14)

Bu bölümde kat mülkiyetinin ve kat irtifakının kurulmasına ait hükümler konulmuştur.

Kat mülkiyeti, ortak arsadaki paya ve ana gayrimenkulün ortak yerlerine bağlı olan ve Medeni Kanundaki mülkiyete kıyasla özellikler gösteren bir mülkiyet nev'i olduğu ve nitelik bakımından çok çeşitli anlaşmazlıklara konu olabileceği için, bunun daha başlangıçta, yani kuruluşunda sağlam esaslara dayandırılması zaruridir. Bu noktayı göz önünde bulunduran tasarı bu hususta teferruatlı ve esaslı hükümler koymuş ve kat mülkiyetinin tesciline mahsus bir (Kat mülkiyeti kütüğü) tesis etmiştir. Bir kimse apartmanın bir dairesini veya iş hanının bir odasını satmak isterse, önce o apartman üzerindeki mülkiyetini, bu kanundaki şekil ve şartlara göre (kat mülkiyeti) ne çevirtmek ve onu (Kat mülkiyeti kütüğü) ne tescil ettirmek zorundadır. Böylece genel mülkiyete ait kütük defterleriyle kat mülkiyeti kütüğü birbirinden açık bir şekilde ayrılmıştır. Böyle yapılmazsa, genel kütükler üzerinde her bağımsız bölüm için işlenecek kat mülkiyeti kayıtları birbirine karışacak, bu durum, gerek kişileri ve gerek tapu kütüğünün yanlış tutulmasından doğan zararları Medeni Kanununun 917 nci maddesine göre tazminle yükümlü olan Hazineyi büyük zararlara uğratacak, mahkemelerimizi de bu anlaşmazlıklardan doğan davalarla beyhude yere işgal edecektir. Bu sebeple kat mülkiyetinin, buna mahsus olan ayrı bir kütüğe tescil edilmesi zaruridir. Bu tescil yapıldıktan sonra genel kütüğün hangi sayfasından buraya nakil yapıldığı işaret olunarak, ve genel kütüğe de kat mülkiyeti kütüğünün sayfası yazılarak, ilgili gayrimenkulün her iki kütükteki kayıtları arasında bağlantı sağlanacak ve böylece genel kütükteki sayfa kapatılıp ondan sonraki işlemler kat mülkiyeti kütüğü üzerinde yapılacaktır.

Kat mülkiyeti kütüğünün kurulması için gereken belgeler tasarinın 12 nci maddesinde gösterilmiştir. Bu belgelerin hepsi ilerde kat mülkiyeti bakımından çıkması muhtemel anlaşmazlıkları önlemek veya kolayca çözümlenmek için düşünülmüştür. Anagayrimenkulün genel taksimat plânından başka bir de cephelerinin tasdikli tofografi ve ayrıca her müstakil bölümün arsa payı organını ihtiva eden ve iç taksimatını gösteren plânı ve ayrıca her müstakil bölümün kat, daire, oda ilh.. gibi nev'ini ve bunun numarasını gösteren bir liste ve nihayet anagayrimenkulün yönetim tarzını düzenliyen ve kat maliklerince imzalanan bir yönetim plânı verilmedikçe kat mülkiyeti kurulmasına müsaade olunmıyacaktır. Gerçi yönetim plânının sonradan da düzenlenebileceği ve binaenaleyh kat mülkiyetinin kuruluşu sırasında mevcudiyeti zaruri bir belge olmadığı düşünülebilirse de, yönetim plânı alınmadan kat mülkiyetinin kurulmasının çok büyük mahzurları vardır. Zira kat mülkiyeti kurulduktan sonra kat malikleri toplanıp bir yönetim plânı yapmazlarsa, kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün yönetiminden çok çeşitli anlaşmazlıklar doğacak ve mahkemeler bu yüzden açılan dosyalarla dolup taşacaktır. Bu sebeple kat mülkiyetinin kuruluşu sırasında yönetim plânı verilmesi bir kuruluş şartı olarak kabul edilmiştir. Bu yönetim plânı bir kuruluş belgesi olarak verilmeli ve tapudaki evrakı müsbite arasında bulunmalıdır ki, bir kat veya daireyi veya bir başka bağımsız bölümü sonradan iktisabedenler de yönetim plânı hükümlerini bilsinler ve onunla bağlı olsunlar. Böyle yapılmazsa, yukarıda belirtilen mahzurlar, kat mülkiyetinden beklenen faydayı ortadan kaldırır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

(Madde : 15 - 17)

Bu kısımda kat maliklerinin kendi bağımsız bölümleri üzerindeki haklarından başka, bağımsız bölüme bağlı ortak yerler üzerindeki hakları ve nihayet kat irtifakı sahiplerinin hakları düzenlenmiştir. Kat maliki kendi müstakil bölümü üzerinde her hangi bir malik gibi tasarruf hakkına sahibolmakla beraber, o bölüme bağlı arsa payı ve ortak yerler ve eklentiler üzerinde müstakil bir tasarruf hakkına sahibolmayıp, bunlar bağımsız bölüme bağlı olduklarından, bu

gibi yerler üzerindeki hakların çevresi ve ölçüsünün düzenlenmesi lazımdır. Henüz bir bina yapılmamış olan arsa üzerinde bir kat irtifakı kurulmuşsa, bu irtifaka sahibolanların birbirine karşı olan hakları da yine bu bölümde düzenlenmiştir. Arsa üzerindeki mülkiyet ortak mülkiyet olduğundan, kat maliklerinin arsa payları üzerindeki hakları için ayrıca bir kaide konulmasına lüzum yoktur. Fakat onların bağımsız bölümler, ortak yerler ve eklentiler üzerindeki haklarının gümlü açık ve kesin olarak belirtilmek lazımdır ki, işte tasarımın 15 ve 16 nci maddeleri bu noktaları düzenlemiş bulunmaktadır.

Şunu önemle belirtmek yerinde olur ki, kat mülkiyetine konu olan bir binanın üzerine, bu mülkiyet kurulurken belediyece tasdik edilmiş ve tapuda evrakı müsbihte arasına konulmuş plân dışında hiçbir suretle kaçak kat yapılamaz. Buna aykırı olarak yapılan kaçak kat üzerinde kat mülkiyeti hükümleri uygulanamaz.

Bir bina üzerinde kat mülkiyeti kurulduktan sonra, malikin bu binada mevcut katlara ilâveten kat çıkma hakkını kendinde alıkoyması açıkça menedilmiştir. Eğer kat malikleri aralarında anlaşıp yeni bir kat çıkmak isterlerse, tasarımın 44 nci maddesinde yazılı esaslara göre hareket ederler. Kanun buna mâni değildir.

D Ö R D Ü N C Ü B Ö L Ü M

(Madde : 18 - 26)

Kat maliklerinin kat irtifakı sahiplerinin borçlarını düzenliyen bu bölümün en başında, yükümlere ait genel kaide konduktan sonra, kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bakımı, korunması, genel masraflarına iştirâk edilmesi, sigorta ettirilmesi gibi özel durumlara geçilmiş ve ayrıca ortaklaşa yapılması gereken masrafların bazı hallerde kiracıdan alınmasına dair hükümler konulmuştur.

Anagayrimenkulün en üstündeki katın malikinin kendi katını tamamen yıktırma hususunda kanun o malike bir hak tanımamıştır. Ancak 19 ncu madde hükümleri mahfuz olmak üzere, bir bağımsız bölümün tamiri için diğer bir bölüme girme zarureti doğarsa o bölüm malikinin veya kiracısının buna müsaade ile mükellef bulunduğu dair bir hüküm konulmuştur.

Kanuni mükellefiyetlere uymamakta ve borçlarını yerine getirmemekte ısrar eden kat malikinin bağımsız bölümünün cebri temellükü esası tasarımın 25 nci maddesinde, bir çok kayıt ve şartlara bağlanmak suretiyle bir müeyyide olarak kabul edilmiştir. Kat mülkiyetine dair en yeni kanunlardan biri olan 15 Mart 1951 tarihli Alman Kanununda da bu hüküm mevcuttur. Mahkemenin gayet istisnai hallerde ve son derece zaruri olan durumlarda uyulabileceği bu hükmün, kat mülkiyetinin iyi işleme için, kanunda yer alması bir zarurettir.

Kat maliklerinin hak ve yükümleri bu tasarıda, komşuluk hakları da Medeni Kanunun 661 nci maddesinde gösterilmiştir. Kat maliklerinin birbirini rahatsız etmesinden bir zarar meydana geldiği takdirde hâkimin müdahalesini istemek (tasarımın 33 nci maddesiyle) zarar görene tanındığı gibi, zararın tazmini hususunda da bu kanunun hükümlerinden başka, genel hükümlerin de uygulanacağı tabii görülmüştür.

Kat maliklerinin yapmaları yasak olan işler 24 nci maddede gösterilirken zikrolunan misaller tadadı mahiyette değildir. Özellikle maddenin birinci fıkrasında mesken veya iş veya ticaret yeri olarak kullanılan anagayrimenkulde hangi müesseselerin kurulup kurulmayacağına inceleme bakımından, anagayrimenkulün genel durumunun göz önüne alınması ve açılacak iş yerlerinin birbiriyle olan alâkası ve bunların binanın durumu ile bağdaşıp bağdaşamıyacağı noktaları incelenmek lazımdır. Bir anlaşmazlık çıktığı takdirde bütün bu cihetler göz önüne alınarak bir karara varılması hâkime düşmektedir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

(Madde : 27 - 45)

«Anagayrimenkulün yönetimi» başlığını taşıyan bu bölüm 19 maddeden meydana gelmiş olup tasarının en uzun bölümünü teşkil etmektedir. Ve bu da pek tabiidir. Yönetim plânının hangi hususları ihtiva etmesi lâzımgeldiği, kat malikleri kurulunun toplantısı, yönetici tâyini ve onun görev, yetki ve sorumluluğu ve hakları, yöneticinin denetlenmesi, doğacak anlaşmazlık dolayısıyla hâkimin müdahalesi hep bu bölümde düzenlenmiş bulunmaktadır. Bütün bunlardan başka kat mülkiyetine konu olan gayrimenkule sonradan yapılacak ilâvelerle tamir ve saire işleri yine bu bölümde bir hal tarzına bağlanmış ve ayrıca temlikî tasarruflara dair hükümler konulmuştur. Bu hükümlerin hepsi teferruatlı olarak kaleme alınmıştır. Zira kat mülkiyetinin işlemesinin en önemli şartlarından birisi bunun kuruluşu sırasındaki vuzuh ise, ikinci ve çok önemli bir şartı da, yönetim tarzının, birçok hususları önceden halledecek surette mümkün mertebe teferruatlı olarak tanzimidir. Bugün mahkemelere gelmeye başlamış olan kat ihtifaları gösteriyor ki, bugünkü hukukî imkânlara göre kurulmuş olan kat haklarının idaresi için özel hükümler bulunmadığından ve birçok hallerle kat irtifakı sahipleri toplanıp bir yönetim plânı yapmadıklarından, çıkan anlaşmazlıklar dallanıp budaklanmakta ve mahkemelerimizin işlerini çoğaltmaktadır. Bu sebeple kat malikleri kurulunun verecekleri kararların noterlikçe tasdikli bir deftere geçirilmesi ve belgelerin saklanması, işletme projesi yapılması gibi çeşitli mecburiyetler tasarıda yer almış bulunmaktadır. Böylece birçok anlaşmazlıkların mahkeme ye gitmeden halledilmesine imkân hâsıl olacak, iş mahkemeye intikal ederse, hâkimin elinde bu anlaşmazlığı hal için sağlam dayanaklar bulunacak, tezvirat yapmak isteyen kat sahiplerinin kötü niyetleri böylece önlenmiş olacaktır. Bu bakımdan kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün idaresi ile ilgili seçimlerin teferruatlı olması tabii sayılmalıdır.

ALTINCI BÖLÜM

(Madde : 46 - 49)

Bu bölümde kat mülkiyetinin ve kat irtifakının sona ermesinin sebepleri ve neticeleri düzenlenmiştir. Gerçi Medeni Kanunda gayrimenkul mülkiyeti hakkının nasıl sona ereceğine dair hükümler varsa da kat mülkiyetinin özelliği karşısında o hükümlerin yetmiyeceği, tasarının 46 ve 47 nci maddelerinin gözden geçirilmesi ile kendiliğinden anlaşılır. Binanın kısmen harabolması halinde ne suretle hareket edileceğine dair teferruatlı hükümler koymak zarureti vardır ki, bu hükümler 47 nci maddede konulmuştur. Ayrıca 48 nci madde, kat mülkiyetinin sona ermesi halinde bunun tapu idaresine bildirilmesi ve kaydın silinmesi mükellefiyetini düzenlemiş bulunmaktadır.

YEDİNCİ BÖLÜM

(Madde : 50 - 58)

Tasarının son bölümünü teşkil eden bu bölümde Medeni Kanundan önceki (Hava hakları: oda mülkiyeti) gibi haklar Medeni Kanundan sonraki (kat irtifakları) hakkında tasfiye hükümleri yer almıştır. Bundan başka Kat Mülkiyeti Kanunu yürürlüğe girdikten sonra artık Medeni Kanuna göre eski usul dairesinde kat irtifakı kurulamayacağına ve tam kârgir olmayan binalarda kat mülkiyeti tesis edilemeyeceğine dair yasaklar konulmuştur.

Harc ve vergilerin kimlerden tahsil edileceğine dair malî hükümlerle kanunun yürürlük hükümleri de yine bu bölümde yer almış bulunmaktadır. Bütün bu hükümlerin içinde, Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra, kat mülkiyeti adı altında kurulan hakların, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uydurulması hususundaki 50 nci madde ile Medeni Kanunun yürürlüğe girdiği 4 Ekim 1926 tarihinden önce kurulmuş olan hava hakları gibi hakların kat mülkiyetine uydurulmasına da-

ir olan 52 nci madde hükümleri bilhassa önem taşımaktadır. «Tasfiye Maddeleri» ismi ile adlandırılabilir olan bu hükümlerle bilhassa şu noktalar düzenlenmiştir :

Medeni Kanuna göre kurulmuş olan kat irtifaklarının, Kat Mülkiyeti Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak üç yıl içinde kat mülkiyeti Kanununa uydurulması ve Medeni Kanundan önceki haklar için de aynı müddetin konulması ile güdülen gaye, kat mülkiyeti alanında mümkün merteye kısa bir zamanda hukukî birliği sağlamaktır.

Medeni Kanuna göre kurulmuş olan bugünkü kat irtifaklarının tasfiyesine ve yeni duruma intibak ettirilmesine kadar geçecek üç yıllık müddet içerisinde gayrimenkulün idaresi bakımından Kat Mülkiyeti Kanununun, yönetimle ilgili hükümlerinin uygulanması zaruridir. 53 ncü maddede kabul edilmiş olan bu hüküm, kat irtifaklarının bir an önce tasfiyesi ve yeni duruma uydurulması mecburiyetini doğuracak, diğer taraftan mahkemelere gelecek anlaşmazlıkların daha kolay çözümlenmesi ve karara bağlanması imkânını sağlayacaktır.

Kat Mülkiyeti kanunu tasarısı kanunlaşmış yürürlüğe girinceye kadar yapılmış ve üzerinde kat irtifakı kurulmuş ve tescil edilmiş olan bağımsız bölümlerden birçoğu bu kanunla istenilen evsafa belki de uymıyacaktır. Ancak kanunun koymuş olduğu bütün şartların gerçekleştirilmesini istemek ve gayrimenkul maliklerini buna zorlamak, bugün mevcudolan kat irtifaklarını tanımayıp birçok adaletsizliklere sebebiyet vermek gibi arzu edilmiyen ağır neticeler doğuracağından bu husustaki müktesep haklar saklı tutulmuş ve 53 ncü madde bu noktalar göz önüne alınmak suretiyle sevk edilmiştir.

Hulâsa, Kat Mülkiyeti kanunu tasarısını kanun tekniği ve açıklık yönünden ve kat mülkiyetinin işlenmesi için gereken hükümlerin teferruatlı ve en az ihtilâf yaratacak şekilde konulması ve anlaşmazlık çıkan hallerde de bu anlaşmazlığın mümkün olduğu kadar kolay ve çabuk çözümlenmesi bakımından gereken hükümleri ihtiva etmesine titizlikle itina gösterilmiştir. Hâkimin müdahale hakkı, hafiften ağır müeyyideye gidecek şekilde kademeli olarak düzenlenmiştir.

Kanunun kolayca incelenebilmesi için Medeni ve Borçlar Kanunumuzda olduğu gibi, her bölüm kendi içinde ayrıca sistematik bir şekilde tasnife tâbi tutularak her maddeye kenar başlık eklenmiştir. Bu suretle bir bölümün ana bahisleri (A, B, C, ilâh gibi) harflerle ve bunların içindeki bağlantılı bahisler ise (I, II, III ilâh ve 1, 2, 3, ilâh) gibi rakamlarla numaralandırılmıştır. Böylece tasarının fihrisine bakıldığı zaman açıkça görüleceği gibi numaralı kenar başlıklar, kanunun esas çatısını açık bir şekilde göz önüne koymaktadır.

Kırşehir Milletvekili Ahmet Bilgin ve 8 arkadaşının, kat mülkiyeti kanun teklifi (2/288)

Yüksek Başkanlığa

Kat mülkiyeti hakkındaki kanun teklifimiz ve gerekçesini ilişik olarak takdim ediyoruz. Gereğinin yapılmasına müsaadelerinizi saygularımızla rica ederiz.

Kırşehir
A. Bilgin

Kırşehir
H. Özmen

Yozgat
İ. H. Akdoğan

Ağrı
R. Polat

Bolu
K. Inal

Çankırı
H. Arar

Yozgat
İ. Kapısız

Erzurum
C. Önder

Erzurum
T. Bilgin

GEREKÇE

1. Umumi mülâhazalar

Yurdumuzda, bilhassa son sekiz on yıldan beri, büyük şehirlerin gelişmesi ve bunlarda nüfus artması üç mühim netice doğurmuştur :

Birincisi, şehirlerin merkezî yerlerinde gerek iş yerleri ve gerek mesken olarak kullanılacak bina inşasına müsait arsa fiyatları alabildiğine artmış, buna mukabil belediye ve imar tahditleri dolayısıyla ve şehirlerin güzelliği bakımından her arsaya istenildiği yükseklikte bina inşası mümkün olmadığından, bir tek şahsın pahalı arsa tedarik ederek bunun üzerine apartman yaptırması, malî bakımdan çok güç ve hattâ imkânsız hale gelmiştir.

İkincisi, yukarıki imkânsızlık karşısında, mesken ve iş yeri ihtiyaçlarını temin için birden ziyade şahısların elbirliği ile hareket etmeleri ve malî imkânlarını birleştirerek inşaatta bulunmaları bir zaruret halini almış ve böylece müşterek mülkiyete mevzu teşkil eden gayrimenkuller çoğalmıştır. Bunun sonunda da, binanın kat veya dairelerinin hissedarlara müstakillen tevzi ve tahsisi için hukukî çarelere başvurulmuş ve böylece halk arasında (kat veya daire mülkiyeti) denilen fakat hakikatte Medeni Kanunumuzun müşterek mülkiyet hükümleri ile şüyu idame mükellefiyeti ve irtifak hakları hakkındaki hükümlerden istifade edilmek ve tâbir caiz ise bunlar mecedilmek suretiyle İsviçre'de tatbik edilen çare ve imkânlarla bizde de müracaat olunarak, müşterek mâlikler arasında şüyu idame mükellefiyeti konulması ve irtifak hakkı tesisi yolu ile kat veya daire tahsislerine dair birçok mukaveleler yapılmış ve bunlar Tapu Siciline de tescil edilmiştir.

Şehirlerin nüfus çoğalmasından doğan üçüncü netice, büyük şehir kenarlarında, belediye hudutları dışında, tamamen kontrolsuz ve sistemsiz gecekondü siteleri kurulmasıdır. Tek başına bir mesken edinemiyen ve şehirlerdeki arsaların yüksek fiyatları karşısında elbirliği ile de inşaat yapıp başını sokacak bir daireye mâlik olma imkânlarından mahrum bulunan fakir halk, şehirlerin dışında Hazineye veya hususi eşhasa ait boş topraklarda ve tepelerde bir iki odalık kulübeler inşa ederek içine girmiş ve böylece meydana gelen gecekondü mahalleleri gerek şehireçilik ve belediyeçilik ve gerek fizik sağlık, gerekse içtimai emniyet, sükûn ve selâmet bakımlarından git-tikçe artan mahzurlar doğurmaya başlamıştır.

Ana hatları ve belirtilen yukarıki neticelerden bilhassa ilk ikisi yirminci asrın başından beri Avrupa'da da görüldüğünden, vatandaşları ucuz meskene kavuşturmak için çeşitli çarelere başvurulmuş ve birçok memleketlerde, elbirliği ile ve gayet küçük sermayelerle mesken inşasına ve uzun vâdeli ödemelere imkân veren kanunlar kabul edilmiştir. Memleketimiz bakımından yukarıki zaruretlere bir de gecekondü meselesi ilâve edilince yurdumuzda bilhassa büyük şehirlerde, halkı mesken sahibi yapabilecek hukukî imkânları sağlayacak kanunların bir an evvel hazırlanması artık tam bir zaruret halinde kendini göstermiş bulunmaktadır.

Bu zaruret on senedenberi gözönüne alınarak bu sahada hazırlıklara başlanılmış, kat mülkiyetine dair çıkan yazılar toplandığı gibi yabancı memleketlerdeki Kanunlardan kat mülkiyeti ile ilgili Fransız, Alman, İtalyan Kanunları ve eski Bulgar Kat Mülkiyeti Kanunu tercüme edilmiş ve böylece, memleketimizdeki kat satışları durumunun arz ettiği gelişme de takip edilerek tedvin hazırlıkları ikmal edilmiş bulunmaktadır.

Mesken ihtiyacı ve kat mülkiyeti zarureti: Bir taraftan tedvin hazırlıkları yapmaya sevkederken, diğer yandan Türk Hukukçularını da düşünmeye ve bu mevzuda eser ve makaleler yazmaya sevketmiş ve böylece Türk Hukuk Doktrinide bu mevzuda oldukça mühim sayılabilecek miktarda değerli kitap ve etüdler yer almıştır. (1) Aşağıdaki notta zikredilen bu eser ve etütler, memleketimiz hukukçularının 1944 senesindenberi bu mevzu üzerinde düşünüp fikir yorduklarını göstermektedir.

(1) Kitap olarak merhum Ordinaryüs Profesör Ebülülâ Mardin'in Kat Mülkiyeti (İstanbul 1948)

ve Doçent Dr. Kemal Oğuzman'ın Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi (İstanbul 1958) adlı kıymetli eserleri mevcuttur. Bu mevzudaki mühim etüt ve makalelerde soyadı alfabe sırasıyla şunlardır: Nihat Bartu, Kat ve Apartman mülkiyeti (İstanbul Barosu Dergisi, 1949 S. 155); Suat Bertan ve Fikret Arık, Kat Mülkiyeti hakkında rapor (Adalet Dergisi 1949 S. 314); Tahir Çağa, kat mülkiyeti ihtiyacını tatmin edebilecek hukukî tedbirler (Adalet Dergisi 1952 S. 587); Dündar Devres, sözde kat mülkleri arasındaki münasebet (İstanbul Barosu Dergisi 1950 S. 546); Samim Gönensay, kat ve daire mülkiyeti (İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası. Cilt. X, 1944, S. 534); A. Pulat Gözübüyük, yeni kat mülkiyeti sistemleri hakkında mukayeseli inceleme (Adalet Dergisi, 1952 S. 1055); Dr. Adil İzveren, daire mülkiyeti ve sürekli ikamet hakkına mütedair 15 Mart 1951 tarihli Alman Kanunu (A. Dergisi, 1953 S. 594 ve S. 721); Ebülülâ Mardin, Kat Mülkiyeti (İstanbul Barosu Dergisi, 1948 S. 98); Kemal Oğuzman Kat Mülkiyeti ve Kanuna karşı hile (İstanbul Barosu Dergisi 1951 S. 385); aynı müellifin: 6217 Sayılı Kanunla kat mülkiyeti kabul edilmiş midir? Tapu Kanununun 26 ncı maddesinde yapılan değişikliğin tahlili (İstanbul Barosu Dergisi 1954, S. 3); yine aynı müellifin, Kat Mülkiyeti Kanunu Tasarısı hakkında (Yozgat Mebusu Ömer Lütfi Erzurumluoğlu'nun Kat Mülkiyeti Kanun teklifinin tetkiki) (İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası Cilt. XXIII. Sayı 3 - 4); Safa Reisoglu - kat mülkiyeti ve (Societe Suisse des juristes)'in 1956 yıllık kongresi (Adalet Dergisi 1956 S. 1207); O. Nuri Uman, meskenlerde kat mülkiyeti (İdare Dergisi, 1944 S. 92); aynı müellifin: Kat mülkiyeti (Adalet Dergisi 1946, S. 39)

Kat ve daire mülkiyeti ihtiyacı bir taraftan bir kısım halkı elbirliği ile bina inşasına, bir kısmını gecekondulu yapmaya sevkederken, diğer taraftan gerek Hükümetin tedvin hazırlıkları ve gerek memleket hukukçularının uğraşmaları neticesinde bu sahada esaslı bir hukukî zemin teminine başlanmış ve nihayet mesele teşrii sahaya da intikal ederek Türkiye B.M. Meclisinin geçen devresinde Yozgat Mebusu İhsan Aktürel'i ve bu devresinde de Yozgat Mebusu Ömer Lütfi Erzurumluoğlu'nu kat mülkiyeti hakkında Kanun tasarıları hazırlayıp Yüksek Meclise vermeye ve mühim bir memleket ihtiyacını karşılamak için bu surette harekete geçmeye sevk eylemiştir.

Gazetelerimizde son yıllarda devamlı surette görülen (Kat satışı), (Daire satışı), (Hanlarda oda satışı) ilâh şeklindeki ilânlar, halk arasındaki tatbikatta kat mülkiyeti ihtiyacının fiili zemininin çoktan beri hazırlanmış olduğunu açıkça gösterdiği gibi, gerek bu mevzudaki on yıllık çalışmalar ve gerek Türk hukuk doktrinindeki çeşitli eser ve makaleler bu mevzudaki hukukî zemini ve nihayet sayın mebusların yukarıda zikredilen kanun teklifleri de teşrii zemini hazırlamış bulunmaktadır.

Bütün bunlar göz önüne alınarak bir taraftan Avrupa'dakiler gibi ilmi ve sistematik şekilde diğer taraftan da memleketimizin hususiyetleri göz önünde tutulmak suretiyle realist bir kanun tasarısı hazırlama zarureti hissedilmiş, böylece yurdumuzda kat mülkiyeti ihtiyacını karşılayacağına kaani bulunduğuumuz (Kat mülkiyeti kanunu tasarısı) meydana gelmiştir.

Tasarının tertip ve tasnifi ve hususiyetleri

56 maddeden ibaret olan bu tasarı yedi bölüme ayrılmıştır :

BİRİNCİ BÖLÜM

(Madde : 1 - 8)

Umumi hükümler başlığını taşıyan bu bölümde kat mülkiyetine, kat irtifakına ve kat mülkiyetine mevzu teşkil eden gayrimenkullerdeki çeşitli mevhumların tarifine ve bunların birbiri ile olan münasebetleri de, kat mülkiyetindeki şüyuun izalesine ve şufa hakkına ve nihayet diğer kanunlardaki umumi hükümlerin tatbik sahasına dair maddeler konmuştur.

Mevcut bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli mustakil bölümleri üzerinde tesis edilen mülkiyete bu bölümler ister kat, ister daire, ister oda veya mağaza olsun - halk arasında ve hukuk

doktrinine yerleşmiş olan bir ifade ile (kat mülkiyeti) denilmiş ve henüz üzerine bina yapılmamış olup da, kat mülkiyeti esasına göre bina yapılmak için bir arsanın müşterek maliklerinin tesis ettikleri haklara da (kat irtifakı) ismi verilmiştir. Kat irtifakı tesis edilirken esas alınan kat değerinin, binanın kat mülkiyetine inkılâbı halinde, aynen muhafaza edilmesi tabii bulunmuştur.

Arsası da dâhil olmak üzere kat mülkiyetine mevzu teşkil eden gayrimenkulün bütününe (ana gayrimenkul); bunun kat veya daire veya mağaza gibi müstakil tasarrufa mevzu teşkil edecek kısmına (Müstakil); bu bölüme isabet eden arsa hissesine (arsa payı); kat maliklerinin müştereken kullanacakları kısımlara da (müşterek yerler) denilmiştir.

Sunu ehemmiyetle belirtmek lâzımdır ki, bu tasarı (arsa payı) mihveri üzerine tanzim edilmiştir; zira bütün masraf ve mükellefiyetler kat maliklerinin (arsa payı nisbetlerine) göre ayarlanmıştır. Bu hususta katlara kıymet takdir ettirilerek onu esas almak, içinden çıkılmaz ihtilâf, güçlük ve hattâ suiistimallere sebeb olurdu.

Bir tanesi kat mülkiyetine tabi olan mütaaddit gayrimenkuller arasındaki müşterek teskin yerleri, müşterek garaj ve saire gibi kısımların Medeni Kanun hükümlerine tabi olması tabiidir.

Bir kanunun lâıyıkı ile ve pürüzsüz olarak tatbik edilebilmesi için her şeyden evvel o kanunda tanzim edilmek istenen münasebetlere ait mefhumların açıkça ve hiçbir karışıklığa meydan vermeyecek surette belirtilmesi zaruri olduğundan, tasarının birinci bölümündeki tarif ve tanzim tarza lüzumlu ve faydalı görülmüştür.

Birinci maddede sarahaten belirtildiği üzere, kat mülkiyeti hususi bir gayrimenkul mülkiyeti nevidir. Bununla beraber bu kanundaki hükümler mahfuz olmak üzere, gayrimenkul mülkiyeti hakkındaki umumi hükümlerin ve hususi kanunların ve ezümle Tapu ve Köy kanunlarında yazılı gayrimenkul mülkiyeti ile alakalı sair hükümlerin kat mülkiyeti hakkında da tatbik edileceği izahıtan vârestedir.

İKİNCİ BÖLÜM

(Madde : 9 - 13)

Bu bölümde kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisine ait hükümler sevk edilmiştir.

Kat mülkiyeti, müşterek arsadaki hisseye (yani arsa payına) ve binanın müşterek yerlerine bağlı olan ve Medeni Kanunumuzdaki mülkiyete nazaran ayrılıklar ve hususiyetler arz eden bir mülkiyet nevi olduğundan ve mahiyeti itibariyle çok çeşitli anlaşmazlıklara mevzu teşkil edebileceğinden bunun daha başlangıçta, tesisi, sırasında sağlam esaslara bağlanmasını göz önünde bulunduran lâıyha, bu hususta teferruatlı ve esaslı hükümler koymuş ve kat mülkiyeti hakkının teşçiline mahsus bir (kat mülkiyeti kütüğü) eylemiştir. Bu suretle bir kimse apartmanının bir dairesini veya bir katını satmak isterse, evvelâ o apartman üzerindeki mülkiyetini bu kanundaki şekil ve şartlar dairesinde, (kat mülkiyeti) ne çevirtmek ve bunu (kat mülkiyeti kütüğü) ne teşçit ettirmek mecburiyetindedir. Aksi takdirde mevcut kütükler üzerinde işlenecek kat mülkiyeti kayıtları birbirine karışacak, bu durum, gerek şahısları ve gerek tapu kütüğünün yanlış tutulması yüzünden doğacak zararları Medeni Kanunumuzun 927 nci maddesine göre tanzim etmekle mükellef olan Hazineyi büyük zararlara uğratacağı gibi, mahkemelerimizi de bu ihtilâflardan doğan dâvalarla beyhude yere işgal edecektir. Bu sebeple kat mülkiyetinin buna mahsus olan ayrı bir kütüğe teşçil edilmesi zaruridir. Bu kayıt yapıldıktan sonra umumi kütüğün hangi sayfasından buraya nakil yapıldığı işaret olunarak umumi kütükteki sayfaya da kat mülkiyeti kütüğünün sayfası yazılarak ilgili gayrimenkulün her iki kütükteki kayıtları arasında bağlantı tesis olunacak ve böylece umumi kütükteki sayfa kapatılacaktır.

Kat mülkiyeti kütüğünün tesisi için verilmesi gereken belgeler tasarının 11 nci maddesinde yazılmıştır. Bu belgelerin hepsi kat mülkiyetinde ilerde çıkması muhtemel olan anlaşmaz-

lıkları önlemek için tasarıya konulmuştur. Binanın umumi taksimat plânından başka bir de cephelelerinin tasdikli fotoğrafı ve ayrıca her müstakil bölümün arsa payı nisbetini ihtiva eden ve iç taksimatını gösteren müstakil plânı ve ayrıca her müstakil bölümün nevini ve numarasını gösteren liste ve nihayet gayrimenkulün idaresini tanzim eden kat mülkiyetini tesis edenlerce imzalanan bir idare yönetmeliği verilmedikçe kat mülkiyetinin tesisine müsaade olunmaz. Gerçi yönetmeliğin sonradan da tanzim edilebileceği ve binaenaleyh kat mülkiyetinin tahsisi esnasında mevcudiyeti zaruri bir belge olmadığı düşünülebilirse de, böyle bir düşünce yerinde değildir, zira kat mülkiyeti tesis edildikten sonra, kat malikleri toplam bir yönetmelik yapmazlarsa, kat mülkiyetine mevcut teşkil eden gayrimenkulün idaresinden en çok çeşitli ihtilâflar doğacak ve mahkemeler bu yüzden açılan dâvalarla dolup taşacaktır. Bu sebeple kat mülkiyetinin hini tesisinde yönetmelik bir tesis şartı ve belgesi olarak verilmeli ve tapudaki evrakı müsbite meyanında bulunmalıdır ki; bir kat veya daireyi sonradan itkisabedenler de yönetmelik hükümlerini bilsinler ve onunla bağlı olsunlar, böyle yapılmazsa, yukarıda belirtilen mahzurlar kat mülkiyetinden beklenen faydayı ortadan kaldırır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

(Madde : 14 - 17)

Bu kısımdan kat maliklerinin kendi müstakil bölümleri üzerindeki haklarından başka, bu müstakil bölüme bağlı arsa payı ve müşterek yerler üzerindeki hakları ve nihayet kat irtifakı sahiplerinin hakları tanzim edilmiştir.

Kat maliki kendi müstakil bölümü üzerinde aynen bir malik gibi tasarruf hakkını haiz olmakla beraber, o bölüme bağlı arsa payı ve müşterek yerler üzerinde ayrıca bir tasarruf hakkını haiz olmayıp, bunlar müstakil bölüme bağlı olduğundan, bu üçüncü bölümde bu hakların şümulü tanzim edilmiş bulunmaktadır. Ayrıca henüz bir bina yapılmamış olan bir arsa üzerinde kat irtifakına sahibolanların birbirine karşı hakları da yine bu bölümde nizamlanmıştır. Şu noktayı bilhassa belirtmek yerinde olur ki, kat mülkiyetine mevzu olan bir binanın üzerine belediyece tasdikli plân haricinde hiçbir suretle kaçak kat inşa edilemez. Buna aykırı inşa edilen kaçak kat üzerinde kat mülkiyeti hükümleri tatbik edilemez.

Bundan başka bir bina üzerinde sonradan kat mülkiyeti tesis edilirse, artık ilk malikini bu binada mevcut katlara ilâveten inşası mümkün her hangi bir kata ait hakkın kendi uhdesinde kalması imkânı yoktur. Yeniden bir kat ilâvesini derpiş eden kat malikleri bu hususu evvelce aralarında kararlaştırmışlarsa, 44 nevi maddede yazılı hak ve salâhiyetlere maliktirler.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

(Madde : 18 - 26)

Kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin mükellefiyetlerini tanzim eden bu bölümün en başında mükellefiyete ait umumi kaide konduktan sonra, gayrimenkulün bakımı, korunması, umumi masraflarına iştirak edilmesi, sigorta ettirilmesi gibi hususi durumlara geçilmiş ve ayrıca müşterek masrafların kiracıdan tahsiline dair hükümler konulmuştur. Binanın en üstündeki katın mâlikinin, bu katı tamamen yıktırma hususunda bir hakkı yoktur. Ancak 19 nevi madde hükümleri mahfuz olmak üzere bir müstakil bölümün tamiri için diğer bir bölüme girme zarureti hâsıl olduğu takdirde, bu bölüm malikinin veya kiracısının buna müsaade ile mükellef bulunduğu dair bir mecburiyet konulmuş ve kanuni mükellefiyetlere riayet etmemekte ısrar eden kat maliklerinin müstakil bölümlerinin cebri temellükü esası, bir müeyyide olarak 25 nevi madde ile kabul olunmuştur. Kat mülkiyetine dair en yeni kanunlardan biri olan 1.5.1951 tarihli Alman Kanununda da bu hüküm mevcuttur. Mahkemenin gayet istisnai hallerde ve son derece zaruret hâsıl olduğu takdirde tatbik edeceği bu maddenin, kat mülkiyetinin iyi işlenmesi için kanunda yer alması bir zarurettir.

16 ncı maddenin birinci fıkrasında mevcut izaç keyfiyetinin bütün şümulü ile tâyin ve tasrihi kanun tekniğine uygun bulunmamıştır. Kat mâliklerinin hak ve mükellefiyetleri kanunda gösterildiği gibi, komşuluk hakları da Medeni Kanunun 661 ncı maddesinde açıklanmıştır. Binaenaleyh bir zarar doğduğu takdirde 33 ncü maddede yazılı hâkime şikâyet mekanizmasının işliyeceği düşünülmüştür. Zararın tazmini ise umumi hükümlere tabi olacaktır.

Bundan başka 24 ncü maddede memnu tasarruflar gösterilirken zikredilen misaller de tadadi mahiyette değildir. Bilhassa maddenin birinci fıkrasında mesken veya iş veya ticaret yeri olarak kullanılan anagayrimenkulde hangi müesseselerin kurulamayacağı keyfiyetinin tetkiki bakımından açılacak iş yerlerinin yekdiğeri ile olan münasebetini ve binanın heyeti umumiyesinin durumu ile kabili telif olup olamayacağını göz önünde bulundurmaya iktiza edecektir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

(Madde : 27 - 45)

«Anagayrimenkulün idare tarzı» başlığını taşıyan bu bölüm 19 maddeden ibaret olup, tasarının en uzun bölümünü teşkil etmektedir ve bu da pek tabiidir. Bu bölümün hazırlanmasında yapılan kanun tekliflerinden geniş ölçüde istifade edilmiş olmakla beraber, birçok noktalarda ayrı hükümler konulmuş ve birçok boşluklar doldurulmuştur. Yönetmeliğin neleri ihtiva etmesi lâzımgeldiği, kat malikleri heyetinin toplantı zamanı, nispi kararlar. İdarecinin tâyini, vazifeleri ve sorumluluğu hakları ve murakabesi ve doğacak ihtilâflarda hâkimin müdahalesi hep bu bölümde tanzim edilmiştir. Bundan başka kat mülkiyetine mevzu teşkil eden bir gayrimenkule sonradan yapılacak ilâveler meselesi de yine bu bölümde bir hal tarzına bağlanmış ve temlik tasarrufların tarzına dair kaideler konmuştur.

Bâzıları uzun olan bu 19 maddelik beşinci bölümün hükümleri bilhassa teferrüatlı olarak kaleme alınmıştır. Zira hâkim olan kanaate göre, kat mülkiyetinin işleminin birinci mühim şartı bunun tesisi esnasındaki sağlamlık ve vuzuh ise, ikinci ve çok mühim şartı da idare tarzının mümkün mertebe teferruatlı olarak tanzimidir. Zira bugün mahkemelere gelmeye başlamış olan kat ihtilâfları gösteriyor ki, bugünkü hukuki imkânlar dairesinde tesis edilmiş olan kat haklarının idaresi için hususi hükümler mevcudolmadığından ve birçok hallerde kat irtifakı sahipleri toplanıp ve yönetmelik yapmadıklarından, anlaşmazlıklar dallanıp budaklanmakta ve mahkemelerimizin işlerini çoğaltmaktadır. Bu sebeple, kat mâlikleri heyetinin vereceği kararların, noterlikçe tasdikli bir deftere geçirilmesi ve gayrimenkulün idaresi ile ilgili belgelerin saklanması, idare ve işletme plânı tanzimi gibi çeşitli mecburiyetler konulmuştur. Böylece birçok anlaşmazlıkların, daha mahkemeye gelmeden halledilmesine imkân hâsıl olacak ve iş mahkemeye intikal ettiği takdirde, hâkimin elinde bu ihtilâfı hal için sağlam dayanaklar bulunacak ve tezvirat yapmak istiyen kat maliklerinin kötü niyetleri böylece önlenmiş bulunacaktır. Bu bakımdan kat mülkiyetine mevzu olan gayrimenkulün idaresine mütaalîk hükümlerin teferruatlı olmasında zaruret vardır.

ALTINCI BÖLÜM

(Madde : 46 - 48)

Bu bölümde kat mülkiyetinin ve kat irtifakının sona ermesinin sebepleri ve neticeleri tanzim olunmuştur. Gerçi Medeni Kanunumuzda gayrimenkul mülkiyeti hakkının ne suretle nihayet bulacağına dair hükümler mevcut ise de; kat mülkiyetinin arz ettiği hususiyet karşısında o hükümlerin kâfi gelmeyeceği, lâyihanın 46 ve 47 ncı maddelerinin mütalâasıyla kendiliğinden anlaşılır. Meselâ, binanın kısmen harabolması halinde ne yapılacağına dair teferruatlı hükümler koymak zarureti mevcuttur ki bu hükümler 47 ncı maddede konulmuştur.

YEDİNCİ BÖLÜM

(Madde : 49 - 55)

Lâyihanın son bölümünü teşkil eden bu bölümde, Medeni Kanundan evvelki (Hava hakları) ile Medeni Kanundan sonra müşterek mülkiyet esasına göre tesis edilen (Kat irtifakları) hakkında tasfiye hükümleri yer almaktadır. Bundan başka bu kanun yürürlüğe girdikten sonra artık Medeni Kanuna göre eski usul dairesinde kat irtifakı yapılamıyacağına ve tam kâgir olmayan binalarda kat mülkiyeti tesis edilemeyeceğine dair memnuiyet hükümleri ile harc ve vergilerin kimlerden tahsil olunacağına dair malî hükümler ve meriyet maddeleri keza bu bölümde bulunmaktadır.

Bu bölümde, Medeni Kanunun meriyetinden sonra tesis edilen hakların, bu mülkiyeti kanunu hükümlerine uydurulması hususundaki 50 nci madde ile Medeni Kanunun meriyetinden önce yani 4 Ekim 1926 tarihinden evvel tesis edilmiş olan hava haklarının kat mülkiyeti Kanununca intibak ettirilmesine dair olan 51 nci madde hükmünü bilhassa ehemmiyet arz etmektedir. (Tasfiye maddeleri) ismi ile tavsif edilebilecek olan bu hükümlerle, Medeni Kanuna göre tesis edilmiş olan kat irtifaklarının, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıl ve Medeni Kanundan önce tesis edilmiş bulunan hava haklarının ise, beş yıl içinde yeni duruma intibak ettirilmesi ve böylece kat mülkiyeti sahasında mümkün merteye kısa bir zaman içinde hukukî birliğin sağlanması gayesi güdülmüştür.

Medeni Kanuna göre tesis edilmiş olan bugünkü kat irtifaklarının tasfiyesine ve yeni duruma intibak ettirilmesine kadar geçecek üç yıllık müddet içinde, munhasıran idare ve yönetmelik hususlarında kat mülkiyeti kanununun tatbiki zaruri bulunmuştur. 52 nci madde ile konulmuş olan bu hüküm, iş bu kat irtifaklarının bir an evvel tasfiyesi ve yeni duruma uydurulması mecburiyetini doğuracak, diğer taraftan mahkemelere gelecek ihtilâfların daha kolay halledilmesi ve karara bağlanması imkânını sağlayacaktır.

Bu kanun yürürlüğe girinceye kadar yapılmış ve üzerinde kat irtifakı tesis ve tescil edilmiş olan müstakil bölümlerden birçoğu bu kanunla istenilen evsafa belki de uymıyacaktır. Ancak kanunun koymuş olduğu bütün şartların gerçekleştirilmesini istemek ve gayrimenkul maliklerini buna mecbur kılmak bugün mevcudolan kat irtifaklarını tanımanak ve birçok adaletsizliklere sebep olmak gibi arzu edilmeyen ağır neticeler doğuracağından bu husustaki müstesap haklar mahfuz tutulmuş ve 52 nci madde o suretle sevk edilmiştir.

Hülâsa, kat mülkiyeti tasarısının bilhassa kanun tekniği ve vuzuh yönünden ve kat mülkiyetinin işlenmesi için gereken hükümlerin teferrüatlı ve en az ihtilâf yaratacak şekilde konulması ve ihtilâf çıkan hallerde de bunun mümkün olduğu kadar kolay ve çabuk halledilmesi bakımlarından gereken hükümleri ihtiva etmesine titizlikle itina gösterilmiştir. Yine bu sebeple hâkimin müdahale hakkı, hafif müeyyideden en ağır müeyyideye gidecek şekilde, kademeli olarak nizamlanmıştır.

Kanuna, kolay tetkik ve mütalâası için Medenive Borçlar Kanunumuzda olduğu gibi, her bölüm kendi içinde ayrıca sistematik bir şekilde taksime tabi tutulmuş ve her maddeye karar başlık eklenmiştir.

KIRŞEHİR MİLLETVEKİLİ AHMET BİLGİN VE 8 ARKADAŞININ TEKLİFİ

Kat mülkiyeti kanunu tasarısı

BİRİNCİ BÖLÜM

Umumi hükümler

A) *Kaide ve mefhum*

MADDE 1. — Mevcut bir binanın kat, daire, iş bürosu yazıhane, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlıbaşına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde o binanın maliki veya müşterek malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre müstakil mülkiyet hakları tesis edilebilir, bu mülkiyet, arsa payına ve müşterek yerlere bağlı bir mülkiyet nevi olup, ancak o binanın her müstakil bölümüne, o bölümün kat mülkiyetinin tesisi zamanındaki rayiç kıymeti ile mütenasibolarak, tahsis edilen arsa payının müşterek mülkiyet esaslarına göre açıkça tâyini suretiyle tesis olunur; kat mülkiyetinin tesisi sırasında tâyin olunan arsa payı nisbeti, müstakil bölümlerde sonradan vâkı kıymet tebedülüne sebebiyle değiştirilemez.

Bir arsaya yapılacak binanın yukardaki fıkrada yazılı vasıfları haiz bölümü üzerinde o arsanın maliki veya müşterek malikleri tarafından, henüz bina yapılmadan önce bu kanunda yazılı şartlar dairesinde kat irtifakları tesis edilebilir; bu irtifak, arsa payına bağlı bir irtifak hakkı nevi olup, bina yapıldıktan sonra arsa malikinin veya irtifak hakkı sahibi olan müşterek maliklerin 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) *Tarifler*

MADDE 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 mülkiyeti (kat mülkiyeti) ve buna sahibolanlara (kat mâliki) denilir.

Ana gayrimenkulün müstakil bölümleri dışında kalıp, kullanma korunma veya faydalanmaya yarıyan kısımlarına (müşterek yerler ve kat maliklerinin müşterek mâlik 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 mâliki veya müşterek malikleri tarafından bu kanun hükümlerine göre tesis edilecek 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 ayırır müşterek duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular umumi giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve bunlardaki umumi tuvaletler lâvobalar kapıcı daire veya odaları, umumi çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri; umumi kömürlük ve müşterek garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus ve müstakil bölümler dışında bulunan yuvalar ve kapılı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyular, sarnıçlar, binanın umumi su depoları, sığınaklar;

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

- c) Çatılar, bacalar, umumi dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri,
d) Yukarıda sayılanların dışında kalıpta, yine ortaklaşa kullanma korunma veya faydalanmaya yarıyan diğer şeyler.

D) Münasebetler

I - Müstakil bölümler ile arsa arasındaki münasebet

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

Arsa payı kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak temlik veya takyidolunmaz ve ayrı olarak miras yolu ile de intikal edemez.

Hakkı tesis olunamaz.

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

II - Müstakil bölümler ile müşterek yerler arasındaki münasebet

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; doğrudan doğruya, ait bulunduğu müstakil bölümün mütemmim cüzü sayılır ve müstakil bölümün mâliki bu gibi kısımların da yalnız başına maliki 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 takyidolunmayacağı 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 şüf'a hakkı

I - Şüyuun izalesi

MADDE 6. — Kat mülkiyetine tabi anagayrimenkulde şüyuun izalesi istenemez.

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

Müstakil bölümleri iktisabedenler bunlarla birlikte arsa payını ve müşterek yerlerin bu pay nisbetindeki hissesini ve müşterek yerler üzerindeki kullanma hakkını da birlikte iktisabetmiş olurlar.

II - Şüf'a hakkı

MADDE 7. — Müstakil bölümlerde birinin satılması halinde diğer kat maliklerinin şüf'a hakkı yoktur.

Hisseli bir müstakil bölümün hissesinin başkasına satılması halinde o bölümün hissedarları şüf'a hakkını kullanabilirler.

F) Umumi hükümlerin tatbik sahası

MADDE 8. — Kat mülkiyetini ve kat irtifakını tesis eden sicil kaydında veya kat malikleri arasında hüküm bulunmayan hallerde kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre halledilir.

İKİNCİ BÖLÜM

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisi

A) Umumi kaide

MADDE 9. — Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmî senetle tapu siciline tescil ile tesis olunur.

Tescil, anagayrimenkulün malikinin veya bütün hissedarlarının müşterek talepleri üzerine tapu memurunca tanzim edilen resmî senede veya 11 nci maddede yazılı belgelere müsteniden ve-rilecek bir mahkeme hükmüne dayanılarak yapılır.

Kat mülkiyetine mevzu teşkil etmeye elverişli olan bir gayrimenkul üzerindeki şüyuun izalesi dâvalarında mirasrılardan veya müşterek maliklerinden bir kat mülkiyetinin tesisi suret ile taksi-minin yapılmasını talebettiği takdirde hâkim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, 11 nci madde de yazılı belgelere müsteniden kat mülkiyetine çevrilmesine ve müstakil bölümlerin ortaklara tah-sisine, bu mümkün değilse her müstakil bölümün ayrıca satılması suretiyle şüyuun izalesine ka-rar vermekle mükelleftir.

B) Kat mülkiyeti kütüğü

MADDE 10. — Kat mülkiyeti, Tapu Sicili Nizamnamesine göre uyulacak (kat mülkiyeti kü-tüğü) ne tescil olunur; bu kanununda aksine hüküm olmadıkça tescile mütaallik umumi hüküm-ler kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de tatbik olunur.

Kat irtifaklarının tescili kat mülkiyeti kütüğüne yapılmayıp, bu kanundaki ilgili hükümler na-zara alınmak şartıyla, irtifak haklarının tesciline mütedair hükümlere göre yapılır.

Henüz kadastro yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti, Tapu Sicili Nizamnamesindeki for-müle göre, ayrıca tutulacak (kat mülkiyeti zabıt defteri) ne tescil olunur.

C) Kat mülkiyetinin tesisi

I - Şartları

MADDE 11. — Anagayrimenkulün 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 malikinin veya bütün hissedar-larının imzasını taşıyan bir dilekçenin tapu idaresine verilmesi lâzımdır; bu dilekçede anagay-rimenkulün kat mülkiyetine mevzu teşkil edecek müstakil bölümlerinin ayrı ayrı kıymetlerinin ve bölümlere tenasübolarak tahsisi istenilen arsa paylarının gösterilmesi şarttır.

Dilekçeye hususi kanunlar gereğince temlik tasarruflar için verilmesi gereken belgelerden başka, aşağıda yazılı belgelerin de eklenmesi lâzımdır.

a) Bir mimar veya mühendis veya Nafia Bakanlığınca yetkisi kabul edilmiş olan diğer fen adamları tarafından binanın dış cepheleri ve iç taksimatı, müstakil bölümlerinin ve müşterek yerlerinin ölçüleri açıkca gösterilmek suretiyle tanzim ve anagayrimenkulün 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 13X18 büyüklüğünde ve doğruluğu belediyece tasdikli ve anagayrimenkulün maliki 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 payını, 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 plânları;

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

e) Anagayrimenkulün idaresini tanzim eden ve kat mülkiyetini tesis edenlerin hepsi tarafından imzalanmış 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 mütaallik resmî senedi tanzim eder; bu senet aynı zamanda da tescil talepnameşi sayılır.

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

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

Kat malikine, müşterek ana gayrimenkulün çaplı tasarruf belgesinden başka, 11 nci 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 mütaallik bir dilekçe ile birlikte, 11 nci 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 sayfasında belirtilmek suretiyle tesis olunur ve arsanın müşterek maliklerinin, verilen projeye göre binanın inşasından sonra hangi numarada bölüm ve ona bağlı arsa payı ve kömürlük, garaj ve benzeri kısımlar üzerinde kat mülkiyetini iktisabedecekleri; eğer arsa bir tek şahsa ait ise, projeye göre ilerde kat mülkiyetine mevzu teşkil edecek bölümlerin numaraları ve arsa payları belirtilir.

Binanın inşasından sonra kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilmesi, irtifak sahiplerinden biri tarafından talebedilince tescil, kat irtifakının tesciline mütaallik eski resmî senede ve 11 nci maddede yazılı belgelere dayanılarak yapılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin hakları

A) Kat maliklerinin hakları

I - Müstakil bölüm üzerinde

MADDE 14. — Kat malikleri kendilerine ait müstakil bölüm üzerinde Medeni Kanunun mâliklere tanıdığı bütün hak ve yetkileri haizdirler. Bir müstakil bölümün kat maliki tarafından başkasına temlik edilmesine ana gayrimenkuldeki diğer kat mâliklerinin yazılı rızası şartına bağliyan sözleşme mutabedir. Şu kadar ki, haklı bir 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.

II - Arsa payı üzerinde

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

III - Müşterek yer üzerinde

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

Kat malikleri müşterek yerlerde kullanma hakkını haizdirler; hakkın şümulü 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 aidolur.

B) Kat irtifakı sahiplerinin hakları

MADDE 17. — Kat irtifakı sahipleri bu irtifaka mevzu teşkil eden müşterek arsaları 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 idarecisinin haklarına, vazifelerine ve sorumluluğuna dair hükümler kıyasen bu idareci hakkında da tatbik olunur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin mükellefiyetleri

A) Kat maliklerinin mükellefiyetleri

I - Umumi halde

MADDE 18. — Kat malikleri gerek müstakil bölümlerini ve gerek müşterek yerleri kullanırken birbirini iz'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; an-

çak, aksine sözleşme yoksa, bunlar masrafları ve sigortaya şahsan iştirak mecburiyetinde değildirler.

II - Anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk

MADDE 19. — Kat malikleri anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumunu, güzelliğini, sağlamlığını muhafaza itina etmeye mecburdurlar. Kat maliklerinden biri bütün kat maliklerinin rızasını almadıkça anagayrimenkulün gerek müşterek yerlerinde ve gerek kendi müstakil bölümlerinde, inşaat, esaslı tamirat, tesisat, dış badana veya boya yaptırılmazlar ve anagayrimenkule ve diğer müstakil bölümlere kendi kusurları ile verdikleri zararlardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludurlar.

III - Anagayrimenkulün umum masraflarına iştirak

MADDE 20. — Kat maliklerinden her biri anagayrimenkulün sigorta ve bütün müşterek yerlerin bakım korunma ve tamir masrafları ile müşterek tesisatın işletme masraflarına ve bakım için toplanacak avansa kendi arsa payı nisbetinde iştirak 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 masrafı ödemeyen ortak hakkında mümessil idarecinin yazısı ile icra takibatı yapılmalıdır. Mahkemeye gitmek külfeti mütemerit ortağa tahmil edilmelidir.

Birinci fıkradaki masraflara, kat maliklerinden birinin kusurlu her hangi bir hareketi sebeb olmuşsa, masrafa iştirak edenlerin yaptıkları ödemeler için buna sebeb olana rücu hakları vardır.

IV - Sigorta mecburiyeti

MADDE 21. — Anagayrimenkulün, kat malikleri heyetince tâyin edilecek kıymet üzerinden, sigorta edilmesi mecburi olup, sigorta masrafına kat malikleri arsa payları nisbetinde iştirak etmekle mükelleftirler.

Anagayrimenkulün tamamen harabolması 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 tamirine sarfedilir.

Kat malikleri, ana gayrimenkulün sigorta ile karşılanamayacak olan zararlarını karşılamak üzere kendi müstakil bölümlerini ayrıca kendi şahısları namına sigorta ettirebilirler, bu takdirde alınacak sigorta bedeli, anagayrimenkulün sigorta bedelindeki hakları da ayrıca mahfuz olmak üzere, munhasıran kendilerine aیدolur.

Sigorta hakkındaki âmir hükümler mahfuzdur.

V - Müsterek masrafların teminatı

MADDE 22. — Müstakil bölüm başkasına kiralanmış bulunuyorsa, masraflardan ve müşterek 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 hâsıl olmadığı takdirde, borcunu ödemeyen kat malikinin müstakil bölümü üzerinde, varsa idare evinin, yoksa kat maliklerinden birinin talebi üzerine bu borç miktarı için diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tesis ve tapu kütüğüne tescil edilir.

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

VI - Müsaade mecburiyeti

MADDE 23. — Kat maliklerinden birinin müstakil bölümünde veya bu bölümdeki tesisatta vukua gelen bir hasarın veya ârızanın tamiri veya giderilmesi için diğer bir müstakil bölüme girmek zaruri olduğu takdirde, bu bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gereken işlerin yapılmasına muvafakat etmeye mecburdur.

Anagayrimenkulün kısmen harabolması halinde, sağlam kalan müstakil bölümlerden, içten veya dıştan istifade edilmesi zaruri; olduğu takdirde, sağlam bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

Yukardaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrıyacakları zararı, lehine müsaade verilen müstakil bölüm malikleri derhal ödemekle mükelleftirler.

VII - Memnu tasarruflar

MADDE 24. — Mesken veya iş veya ticaret yeri olarak kullanılan anagayrimenkulün her hangi bir müstakil bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza lâboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz, kat maliklerinin buna aykırı mukaveleleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik mahiyetinde olmıyan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.

Mesken olarak kullanılan anagayrimenkulün müstakil bölümlerinde sinema, tiyatro, kahvehane, pavyon, bar, kulüp, dans salonu, gazino gibi umumi toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve besleme yerleri ve imalâthane, matbaa, dükkân ve çarşı gibi yerler ancak anagayrimenkulün bodrum ve zemin katlarındaki müstakil bölümlerde kat malikleri heyetinin ittifakla vereceği kararla açılabilir.

VIII - Kat mülkiyetinin cebri temellükü

MADDE 25. — Müşterek masraflardan kendine düşen borçları ifa eylemediği için hakkında iki yıl içinde üç defa icra veya dâva takibi yapılmak mecburiyeti hâsıl olan veya gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından 33 ncü madde gereğince verilen emre rağmen bu kanunda yazılı vazife ve mükellefiyetlerini 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 mâlikine ait müstakil bölümün, dâva tarihindeki kıymet kendisine ödenerek, diğer kat malikleri tarafından arsa payları nisbetinde, temellük edilmesi için dâva açılmasına kat malikleri heyetince karar verilir bu kararı almak için çoğunluk sağlanmazsa, 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.

MADDE 26. — Kat irtifakı sahipleri, bu hakka mevzu teşkil eden müşterek arsaları üzerinde, ilerde 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 kanuni müddeti içinde yapılmadığı için kat irtifakı düşerse, kusurlu taraf diğerlerinin bu yüzden uğradıkları zararı tazmine mecburdur.

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

BEŞİNCİ BÖLÜM

Anagayrimenkulün idare tarzı

MADDE 27. — Anagayrimenkul, kat malikleri heyeti tarafından idare olunur. Ve idare tarzı, kanunların emredici hükümleri mahfuz olmak şartıyla, kat malikleri tarafından tâyin edilir.

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 anagayrimenkulün idaresinden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve umumi hükümlere göre halledilir.

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

Yönetmelik ve tadilleri bütün kat maliklerini ve onların küllî ve cüzi 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.

U) Kat malikleri heyetinin toplantısı ve kararları

I - Toplantı zamanı

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

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.

I - Nısap

MADDE 30. — Kat malikleri heyeti bu kanunda aksine hüküm olmadığı hallerde, kat maliklerinin aded ve arsa payı itibariyle yarıdan fazlası ile toplanır ve reylerin çoğunluğu ile karar verir.

İlk toplantıda nısap sağlanmazsa, kararlar üç gün sonra yapılacak ikinci toplantıya iştirak edenlerin aded ve arsa payı itibariyle çoğunluğu tarafından verilir.

Bu kanunda nısap için ayrıca konulan hükümler mahfuzdur.

III - Reyce iştirak

MADDE 31. — Her kat maliki, arsa payı nisbetine bakılmaksızın, bir tek rey hakkına sahiptir.

Anagayrimenkulde 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 sahibi 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 maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni mümessil temsil eder.

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

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

IV - Kararlar

MADDE 32. — Anagayrimenkul, 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 mükelleftirler.

Anagayrimenkulün kullanılmasından veya idaresinden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla idareciler veya murakıplarla idareciler arasında çıkacak anlaşmazlıklar Kat Malikleri Heyetinde halledilir ve karara bağlanır.

× Kat malikleri heyetince alınan kararlar, müteselsil sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası 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 karara razı olmayan veya kat maliklerinden birinin vazife mükellefiyet ve mecburiyetlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat mâliki veya kat mâlikleri, anagayrimenkulün 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 belirteceği tebirlerin hemen icra edilmesini emreder.

Hâkimin emrini yerine getirmiyenler 100 liradan 2 000 liraya kadar para cezası ile cezalandırılır ve gerekirse, ilgililerin talebi üzerine 25 nci madde hükmü tatbik olunur.

D) İdareci

1. Tâyini

MADDE 34. — Kat malikleri, anagayrimenkulün idaresini kendi aralarından veya dışardan tâyin edecekleri bir kimseye veya bir heyete tevdi edebilirler, hukukan vekil sıfatını haiz olan bu kimseye (İdareci), heyete de (İdareciler Heyeti) denilir.

Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla müstakil bölümü varsa, idareci tâyini mecburidir.

İdareci, kat maliklerini, hem aded hem arsa payı itibarıyla çoğunluğu tarafından tâyin edilir.

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

Kat malikleri anagayrimenkulün idaresinde anlaşamaz veya toplam bir idareci seçmezlerse o gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesi, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra gayrimenkule kendiliğinden bir idareci tâyin eder; bu idareci aynen kat mâliklerine tâyin olunan idareci gibi vazife görür ve kat maliklerine karşı sorumludur.

Sulh mahkemesi tarafından tâyin edilen idareci, bu tâyin üzerinden altı ay geçmedikçe kat malikleri heyetince 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 malikleri heyeti, idareciden teminat göstermesini isteyebilir.

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

II - Vazifeleri

E) Umumi 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) Anagayrimenkulün gayesine uygun bir şekilde kullanılması, muhafazası, bakımı ve tamiri için gereken tedbirlerin alınması,
- c) Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi;
- d) Anagayrimenkulün idaresi ve muhafaza, tamir, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer işletmesi ve sigorta için kat mâliklerince yönetmelikle 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) Anagayrimenkulün idaresi ile ilgili diğer bütün tediyelerin kabulü, bu idareden doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından sözleşme ile ayrıca tevkil edilmişse, müstakil bölüm kiralılarının tahsili;
- f) Anagayrimenkulün bütününe ilgilendiren tebligatın kabulü;
- g) Anagayrimenkulü ilgilendiren bir mehlin geçmesine veya bir hakkın ziyanına meydan vermiyecek lüzumlu tedbirlerin alınması;
- h) Anagayrimenkulün muhafazası ve bakımı için, kat maliklerinin menfaatine olan hususlarda, lüzumlu tedbirlerin onlar namına alınması:
- ı) Kat mülkiyeti dolayısıyla bu kanuna göre mükellef bulunduğu borçları yerine getirmiyen kat maliklerine karşı takibat icrası ve kanuni ipotek hakkının tescil ettirilmesi;
- j) Tahsil ettiği paraları yatırmak ve icabında almak üzere muteber bir bankada kendi namına ve fakat anagayrimenkulün idarecisi sıfatı göstermek suretiyle, hesap açtırılması.

2. Defterlerin ve belgelerin saklanması

MADDE 36. — İdareciler kat mâlikleri heyeti kararlarını protokolleri, yapılan tebligatın mahiyetini ve tarihlerini ve yaptıkları bütün masrafları, müteselsil sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührü ile tasdik ettirilen bir deftere kaydedilmeye ve bu defterle kat malikleri heyetinin karar defterlerini ve bütün belgeleri ve masraf evrakı müsbitelerini bir dosyada saklamaya mecburdurlar.

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

Bu madde de yazılı mecburiyetleri yerine getirmiyen idareciye 33 ncu 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 maliklerine sunmağa mecburdur. Bu plâna şunlar yazılır:

- a) Anagayrimenkulün bir yıllık idaresinde tahminî olarak gelir ve gider miktarları;
- b) Bütün giderlerde her kat malikine arsa payı nisbetinde düşecek tahminî miktar;
- c) Tahminî giderleri ve diğer muhtemel masrafları karşılamak üzere her kat malikinin arsa payı nisbetinde vermesi gereken avans miktarı.

Kat maliklerinden biri bu plâna, kendisine taahhütlü mektupla tebliğinden itibaren onbeş gün içinde itiraz ederse, durum kat malikleri heyetince incelenir ve aded 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 - Umumi kaide

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

2 - Hesap verme

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

Kat maliklerinin yarısı 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, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, sözleşmeyi fesh ve idarecilikten istifa ederek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilir.

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

İdareci olarak kat maliklerinden birini tâyin

E) İdarenin 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 malikleri heyeti murakabe işini kendi aralarından aded arsa payı ekseriyetiyle seçecek bir murakabe veya üç kişilik murakıpler heyetine tevdi edebilirler; bu takdirde murakıp veya murakıpler heyeti yönetmelikte tâyin olunan zamanlarda, eğer zaman tâyin olunmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri heyetine verecekleri bir sigorta murakabesinin neticesini ve anagayrimenkulün idaresi hususundaki düşüncelerini bildirirler; bu rapor çoğaltılarak birer örneği ayrı ayrı kat maliklerine gönderilir.

Murakıpler bu raporu ve verecekleri kararları ve lüzumlu gördükleri diğer hususları, müte-selsil sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mühürü ile tasdik ettirilen bir deftere geçirip tarih koyarak altını imza ederler.

F) Yenilik ve ilâveler

I - Faydalı

MADDE 42. — Kat malikleri anagayrimenkulün müşterek yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar; müşterek yerlerin ıslahına veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay hale getirilmesine yahut bu müşterek yerlerden istifadenin artırılmasına yarayan bütün yenilikler ve ilâveler kat maliklerinin arsa payı ve aded 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 hususi durumuna nazaran lüks bir mahiyet arz ediyorsa veya binanın bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka zaruri olan yerlerin de veya geçitlerde bulunmuyorsa, bu yenilikten faydalanmak istemeyen kat maliki masrafa iştirak mecburiyetinde değildir; bu gibi yeniliklerin masrafını ona karar vermiş olan kat malikleri öderler.

Bununla beraber başlangıçta masrafa iştirak etmeyen kat maliki veya onun cüzi veya külli halefi, o yenilik için yapılmış olan inşa ve muhafaza masrafına sonradan, kendi arsa payı nisbetinde iştirak ettiği takdirde o yenilikten istifade hakkını kazanır.

III - Müstakil bölüm ilâvesi ve genişletmeler

MADDE 44. — Anagayrimenkulün üstüne kat ilâvesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat, yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 ncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan inşası veya ilâvesi için kat mâlikleri heyetinin ittifakla karar vermesi ve anagayrimenkulün 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 ncü maddeye göre, tapu memuru huzurunda yapılacak resmî senetle kat irtifakı tesis olunarak, bunun anagayrimenkulün bütün müstakil bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki (irtifaklar) hanesine tescil edilmesi şarttır.

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

Bu takdirde yeni müstakil bölümün inşasına iştirak etmeyen kat maliklerinin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan hisse bedeli kendilerine ödeme şartıyla, yeni yapılan müstakil bölüm, onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların müsterek mülkü olur ve kat irtifakı, tesisine dair resmî senede dayanılarak kat mülkiyetine çevrilir ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil olunur.

(1) İdari işler ve temlikî tasarruflar

MADDE 45. — İdari işler hakkında karar vermek için, bu kanunda aksine hüküm olmıyan hallerde kat maliklerinin adedçe çoğunluğu kâfidir.

Anagayrimenkulün arsasının ifrazı ve ifraz edilen kısmın temlik veya takyidi gibi temlikî tasarruflar veya binanın cephesinin veya diğer dış duvarlarının veya çatı veya damının reklâm maksadı ile kiralanması gibi idari işler ancak bütün kat mâliklerinin ittifakla verecekleri kararla yapılabilir.

ALTINCI KISIM

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının sona ermesi

A) Kat mülkiyetinin sona ermesi

MADDE 46. — Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının terkin ettirilmesi ile sona erer.

I - Anagayrimenkulün arsası ile birlikte zıyan ve sicil kaydının terkinini ile

Anagayrimenkulün bütün müstakil bölümlerinin bir tek şahıs elinde toplanmasıyla kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez; sicil kaydının terkinini, bütün kat mâliklerinin veya bütün müstakil bölümleri kendi mülkiyetinde toplamış bulunan mâlikin ana gayrimenkuldaki kat mülkiyetinin alelâde mülkiyete çevrilmesine mütaallik yazılı talebi üzerine yapılır ve o gayrimenkulün kat mülkiyetinin tesisinden önceki sicil kaydına göre umumi kütükte yeni bir sayfaya naklen tescil olunur, anagayrimenkulün vasıflarında, kat mülkiyetinin tesisinden sonra değişiklikler olmuşsa, yeni sicil kaydına bunlar da yazılır.

Müstakil bölümlerden biri, bir aynı hakla veya mülkiyeti kayıtlıyan bir şahsi hakla takyide-dilmiş bulunuyorsa, hak sahibinin muvafakati ile o hak kütükten terkin ettirilmedikçe, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyetinin alelâde mülkiyet hakkına çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının terkinini istenemez; şu kadar ki hak sahibi muvafakat ettiği takdirde bu takyit sicilden terkin edilmeksizin borçlunun o gayrimenkuldaki hissesine intikal eder ve umumi kütüğe o suretle naklen kaydolunur.

Anagayrimenkulün, arsası ile birlikte tamamen zayı olması veya istimlâk edilmesi halinde sicil kaydının terkinini umumi hükümlere göre yapılır.

İstimlâk halinde istimlâk bedeli, her müstakil bölümün, kıymetine göre ayrıca takdir edilerek o bölümün malikine ödenir.

II - Yalnız binanın harabolmasıyla

MADDE 47. — Anagayrimenkulün yalnız binasının tamamen harabolması halinde kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer ve arsanın kaydı kat mülkiyeti kütüğünden silinerek umumi kütüğe tescil olunur.

Binanın kıymet itibarıyla en az üçte ikisi harabolmuş yeva istimlâk edilmişse, kat malikleri aralarında yapacakları yazılı bir sözleşme ile başka bir hüküm kabul etmedikleri takdirde bütün anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer ve gayrimenkulün kalan kısmı, kat maliklerinden birinin talebi üzerine satılarak sağlam kalan müstakil bölümlerin bedeli bunların maliklerine ödendikten sonra kalan malikleri arasında, arsa payları nisbetinde taksim olunur.

Binanın kıymet itibarıyla üçte ikisinden az kısmının harabolması halinde kat mülkiyeti devam eder ve harabolan müstakil bölümler onların malikleri tarafından yeniden aynen yaptırılır; anagayrimenkulün aynı nisbettteki kısmı istimlâk edilmişse istimlâk olunan müstakil bölümler, onların mâlikleri tarafından, mümkünse arsa üzerine veya anagayrimenkulden gayri kalan bina kısmı üzerine yeniden yaptırılır.

Bu mâlikler anlaşmazlarsa, yeniden inşayı istemiyen kat maliklerinin arsa payları, anagayrimenkulün o sıradaki durumu nazara alınarak takdir ettirilecek bedel karşılığında ve yeniden inşayı istiyen kat maliklerinin arsa payları nisbetinde onlara devrolunur.

Tamamen harabolan binanın arsasında malik veya müşterek malikler tarafından yine kat mülkiyeti esasına göre yeni bir bina yapılmak isteniyorsa, bu kanunda kat mülkiyeti tesisine ait hükümler tatbik olunur.

B. Kat irtifakının sona ermesi

MADDE 48. — Kat irtifakına mevzu teşkil eden arsanın mâliki veya müşterek malikleri, tapu memuruna verecekleri yazılı bir beyanla kat irtifakına mütaallik sicil kaydını sildirerek bu irtifaka her zaman son verebilirler.

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

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

Kat irtifakı sone erince tapu memuru, kat irtifakının tapu sicilindeki kaydını kendiliğinden terkin eder; bu terkinini her ilgili de istiyebilir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Son hükümler

A) Memnuiyet

MADDE 49. — Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Medeni Kanuna ve diğer kanunlara göre bir gayrimenkulün hissedarlarından birini o gayrimenkulün bir bölümünden, kat maliki gibi müstakillen istifadesini temin için irtifak hakkı tesis olunamaz.

Tam kârgir olmayan binalarda kat mülkiyeti tesis edilemez.

B) Yeni duruma intibak

I - Medeni Kanununun meriyetinden sonra tesis edilen hakların intibak ettirilmesi

MADDE 50. — Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar bir gayrimenkulün hissedarlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi müstakillen 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 malik sıfatıyla malik olmakta devam ederler.

Bu hakların kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescili için irtifak hakkı sahiplerinden yalnız birisinin, 11 nci maddenin (b, c ve d) bendleri hükümlerine göre gereken belgelerle tapu memuruna müracaat etmesi kâfidir. Diğer kat hakkı sahipleri bu çevrilmeye itiraz edemeyecekleri gibi bunun masraflarına iştirakten ve yönetmelik tanziminden imtina da edemezler; aksi takdirde hâkimin müdahalesine dair olan 33 ncü madde hükmü tatbik olunur.

II - Medeni Kanundan önce tesis edilmiş olan hakların intibak ettirilmesi

MADDE 51. — Medeni Kanunun yürürlüğe girdiği 4 Ekim 1962 tarihinden önce (hava hakkı gibi isimler altında 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 bedel ödemeye mecbur olmaksızın Medeni Kanunun müşterek mülkiyet hükümlerine göre hissedar olurlar ve Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri dairesinde kat mülkiyetini tesis ederler.

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

c) Hak sahipleri anlaşarak bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl içinde eski hava haklarını kat mülkiyetine veya kat irtifakına çeviremezlerse, gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresi, ayrı ayrı bölümlerin yüz ölçümlerine göre arsa paylarını tesbit etmek ve gereken belgeleri hazırlamak suretiyle ve bu maddenin (a) ve (b) bendlerindeki 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 re'sen çevrilmesi için gereken masraflar Hazinece ödenerek âmme alacaklarının Tahsili 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 suretiyle itiraz edebilirler.

III - Eski kat haklarının idaresi

MADDE 52. — Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce bir gayrimenkulün hissedarlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi müstakillen istifadesini temin için tesis edilmiş olan irtifak hakları bu kanuna göre kat mülkiyetine çevrilinceye kadar ana-gayrimenkulün idaresi ve yönetmelik tanzimi mecburiyeti ve masraflar ve sigorta hususunda bu kanun hükümleri tatbik olunur.

C) Şüylendirme halinde kat mülkiyetinin durumu

MADDE 53. — İmar Kanunu hükümlerine göre şüylendirme halinde, şüylendirilen gayrimenkul içinde kat mülkiyetine tabi gayrimenkul varsa, İmar Kanununun 46 ncı maddesi gereğince şüyünün giderilmesi hususunda bütün malikler anlaştıkları takdirde şüyünün giderilmesi ve anlaşma hükümlerine göre yapılır.

Böyle bir anlaşma mümkün olmazsa, her gayrimenkulün şüylanmadan evvelki rayiç kıymetleri, birinci fıkrada sözü geçen hükmüne göre şüyü gidermekle vazifeli sulh mahkemesince ayrı ayrı takdir edilerek, bunlardan en fazla olan gayrimenkulün malikine, diğer gayrimenkülleri bu kıymetlerle satınalmasını teklif edilmesine karar verilir ve bu teklif kabul edilip bedel ödenince şüyü giderilmiş olur.

Kesinleşen sulh Mahkemesi kararının tebliğinden itibaren bir ay içinde bedel ödenmez veya alta ay içinde ödenmek üzere banka mektubu veya aynı teminat gösterilmezse şüylendirilen gayrimenküllerin tamamı; imar durumuna göre mümkün ise kat mülkiyeti muhafaza ve diğer gayrimenküller buna ilhak edilerek, bu mümkün değilse kat mülkiyeti kaldırılarak açık satış bedeli, her gayrimenkulün ikinci fıkra gereğince takdir edilmiş olan kıymetleri arasında nisbet dairesinde maliklere paylaştırılır.

MADDE 54. — Bu kanuna göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı tesisi, aynı zamanda mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe, yalnız tashih harcına tabidir.

Tesis edilen kat mülkiyetleri tapu memurunun derhal anagayrimenkulün 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 maliki mükellef olur.

MADDE 55. — Bu kanun yayımı tarihinden altı ay sonra yürürlüğe girer.

MADDE 56. — Bu kanun hükümlerini yürütmeye Bakanlar Kurulu memurdur.

Afyon Karahisar Milletvekili Asım Yılmaz'ın, kat mülkiyeti kanun teklifi (2/325)

5 . 10 . 1962

Millet Meclisi Yüksek Başkanlığına

Kat mülkiyeti hakkındaki kanun teklifi gerekçesiyle birlikte sunulmuştur.
Gereğine müsaadelerinizi saygılarımla arz ve istirham ederim.

Afyon Karahisar Milletvekili
Asım Yılmaz

Kat mülkiyeti kanunu teklifine ait gerekçe

Medeni Kanunumuzda (Kat mülkiyeti) sistemi kabul olunmamıştır. Buna rağmen iktisadi ve sosyal zaruretlerle memleketimizde (Kat mülkiyeti) fiilen cari bulunmaktadır. Ancak, Medeni Kanunun 652 nci maddesinde yazılı irtifak hakkının tapuya tescili ve izalei şuyu hakkından feragati temin eden bir mukavele ile müşterek mülkiyet esasları içinde meydana getirilen kat mülkiyeti, bir sürü ihtilâf ve ıstıraplarla birlikte doğmaktadır.

Gerçekten, Medeni Kanunun 627 nci maddesi, müşterek mülklerde taksim veya izaleyi şuyu hakkından feragati on yıl müddetle takyidemiş olduğundan, on yıl evvel bu esaslara göre tesis edilmiş kat mülkiyeti maliklerinin mukavele müddetleri bitmesiyle, mahkemelere izaleyi şuyu dâvaları açılmaya başlanmış ve böylece kat maliki olduklarını sanan hissedarlar yuvalarını yok pahasına kaybetmek tehlikesiyle karşılaşmışlardır.

Bunun dışında ortaklar arasındaki iç münasebetleri, karşılıklı hak ve vecibeleri tanzim edici hiçbir hüküm bulunmaması da onbinlerce kat sahibi vatandaşların yuva huzurunu ağır surette ihlâl etmektedir. Müşterek binanın bakımı, korunması, ısıtma ve aydınlatma, müşterek yerler üzerindeki hak ve vecibeler gibi daha birçok konular günlük didişme veya çekişme sebepleri olarak devam edegelmektedir.

Kat mülkiyeti, bu kadar zayıf ve geçici hukukî esaslara dayanmış olmasına rağmen resmî ve özel bâzı bankalarımız mesken inşaatını teşvik gayesiyle, kat üzerine uzun vâdeli ve ucuz mesken kredileri vermektedirler. Bu durumu, bilhassa büyük şehirlerimizde geniş ölçüde yeni inşaatı ve kat üzerine satışları artırmış ve bu suretle orta halli vatandaşların da mesken sahibi olabilme imkânlarını kolaylaştırmıştır. Ancak, yukarıda da bahsettiğimiz şekilde dâva ve ihtilâfların başlamış olması kat sahiplerini ve kredi veren bankalarımızı ciddi tehlikelerle karşı karşıya bırakmıştır.

MUCİP SEBEPLER

I - Umumi mülâhazalar

Yurdumuzda, bilhassa son sekiz, on yıldan beri, büyük şehirlerin gelişmesi ve bunlarda nüfusun artması üç mühim netice doğurmuştur :

Birincisi, şehirlerin merkezî yerlerinde gerek iş yerleri ve gerek mesken olarak kullanılacak bina inşasına müsait arsa fiyatları alabildiğine artmış, buna mukabil belediye ve imar tahditleri dolayısıyla ve şehirlerin güzelliği bakımından her arsaya istenildiği yükseklikte bina inşası mümkün olmadığından, bir tek şahsın pahalı arsa tedarik ederek bunun üzerine apartman yaptırmayı, malî bakımdan çok güç ve hattâ imkânsız hale gelmiştir.

İkincisi, yukarıki imkânsızlık karşısında, mesken ve iş yeri ihtiyaçlarını temini için birden

ziyade şahısların elbirliği ile hareket etmeleri ve malî imkânlarını birleştirerek inşaatta bulunmaları bir zaruret halini almış ve böylece müşterek mülkiyete mevzu teşkil eden gayrimenkuller çoğalmıştır. Bunun sonunda da, binanın kat veya dairelerinin hissedarlara müstakillen tevzi ve tahsisi için hukukî çarelere başvurulmuş ve böylece halk arasında (kat veya daire mülkiyeti) denilen fakat hakikatte Medeni Kanunumuzun müşterek mülkiyet hükümleri ile şüyu idame mükellefiyeti ve irtifak hakları hakkındaki hükümlerden istifade edilmek ve tâ'bir caiz ise bunlar mezc edilmek suretiyle İsviçre'de tatbik edilen çare ve imkânlarla bizde de müracaat olunarak, müşterek mâlikler arasında şüyu idame mükellefiyeti konulması ve irtifak hakkı tesisi yolu ile kat veya daire tahsislerine dair birçok mukaveleler yapılmış ve bunlar tapu siciline de tescil edilmiştir.

Şehirlerin nüfus çoğalmasından doğan üçüncü netice, büyük şehir kenarlarında, belediye hudutları dışında, tamamen kontrolsüz ve sistemsiz gecekonduların kurulmasıdır. Tekbaşına bir mesken edinemiyen ve şehirlerdeki arsaların yüksek fiyatları karşısında, elbirliği ile de inşaat yapıp başını sokacak bir daireye mâlik olma imkânlarından mahrum bulunan fakir halk şehirlerin dışında Hazineye veya hususi eşhassa ait boş topraklarda ve tepelerde bir iki odalık kulübeler inşa ederek içine girmiş ve böylece meydana gelen gecekondular mahalleleri gerek şehircilik ve belediyecilik ve gerek fizik sağlık, gerekse içtimai emniyet, sükûn ve selâmet bakımlarından gittikçe artan mahzurlar doğurmaya başlamıştır.

Ana hatları ile belirtilen yukarıki neticelerden bilhassa ilk ikisi Yirminci Asrın başından beri Avrupa'da da görüldüğünden, vatandaşları ucuz meskene kavuşturmak için çeşitli çarelere başvurulmuş ve birçok memleketlerde, elbirliği ile ve gayet küçük sermayelerle mesken inşasına ve uzun vâdeli ödemelere imkân veren kanunlar kabul edilmiştir. Memleketimiz bakımından yukarıki zaruretlere bir de gecekondular meselesi ilâve edilince yurdumuzda, bilhassa büyük şehirlerde, halkı mesken sahibi yapabilecek hukukî imkânları sağlayacak kanunların bir an evvel hazırlanması artık tam bir zaruret halinde kendini göstermiş bulunmaktadır.

Bu zaruret on seneden beri göz önüne alınarak bu sahada hazırlıklara başlanılmış, kat mülkiyetine dair çıkan yazılar toplandığı gibi, yabancı memleketlerdeki kanunlardan kat mülkiyeti ile ilgili Fransız, Alman, İtalyan kanunları ve eski Bulgar Kat Mülkiyeti Kanunu tercüme edilmiş ve böylece, memleketimizdeki kat satışları durumunun arz ettiği gelişme de takib edilerek tedvin hazırlıkları ikmal edilmiş bulunmaktadır.

Mesken ihtiyacı ve kat mülkiyeti zarureti; bir taraftan tedvin hazırlıkları yapmaya sevk ederken, diğer yandan Türk hukukçularını da düşünmeye ve bu mevzuda eser ve makaleler yazmaya sevk etmiş ve böylece Türk hukuk doktrininde bu mevzuda oldukça mühim sayılabilecek miktarda değerli kitap ve etütler yer almıştır (1). Aşağıdaki notta zikredilen bu eser ve etütler, memleketimiz hukukçularının 1944 senesinden beri bu mevzu üzerinde düşünüp fikir yorduklarını göstermektedir.

Kat ve daire mülkiyeti ihtiyacı bir taraftan bir kısım halkı elbirliği ile bina inşasına, bir kısmını gecekondular yapmaya sevk ederken, diğer taraftan gerek Hükümetin tedvin hazırlıkları ve gerek memleket hukukçularının uğraşmaları neticesinde bu sahada esaslı bir hukukî zemin teminine başlanmış ve nihayet mesele teşriî sahaya da intikal ederek Türkiye (B. M. Meclisinin geçen devresinde Yozgat Mebusu İhsan Aktürelî ve bu devresinde de Yozgat Mebusu Ömer Lütfi Erzurumluoğlu'nu kat mülkiyeti hakkında kanun tasarıları hazırlayıp Yüksek Meclise vermeye ve mühim bir memleket ihtiyacını karşılamak için bu suretle harekete geçmeye sevk eylemiştir.

Gazetelerimizde son yıllarda devamlı surette görülen (kat satışı), (daire satışı), (hanlarda oda satışı), ilâh şeklindeki ilânlar, halk arasındaki tatbikatta kat mülkiyeti ihtiyacının fiilî zemininin

(1) Kitap olarak merhum Ordinaryüs Profesör Ebülülâ Mardin'in *Kat Mülkiyeti* (İstanbul 1948) ve Doçent Dr. Kemal Oğuzman'ın *Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi* (İstanbul 1958) adlı

çoktan beri hazırlanmış olduğunu açıkça gösterdiği gibi, gerek bu mevzudaki on yıllık çalışmalar ve gerek Türk hukuk doktrinindeki çeşitli eser ve makaleler bu mevzudaki hukukî zemini ve nihayet sayın mebusların yukarıda zikredilen kanun teklifleri de teşriî zemini hazırlamış bulunmaktadır.

Bütün bunlar göz önüne alınarak bir taraftan Avrupa'dakiler gibi ilmi ve sistematik şekilde diğer taraftan da memleketimizin hususiyetleri göz önünde tutulmak suretiyle realist bir kanun tasarısı hazırlama zarureti hissedilmiş, böylece yurdumuzda kat mülkiyeti ihtiyacını karşılayacağına kaani bulunduğumuz (Kat mülkiyeti kanunu lâyihası) meydana gelmiştir.

II - Lâyihamın tertip ve tasnifi ve hususiyetleri

56 maddeden ibaret olan bu lâyiha yedi bölüme ayrılmıştır :

BİRİNCİ BÖLÜM

(Madde : 1 - 8)

Umumi hükümler başlığını taşıyan bu bölümde kat mülkiyetine, kat irtifakına ve kat mülkiyetine mevzu teşkil eden gayrimenkullerdeki çeşitli mefhumların tarifine ve bunların birbiri ile olan münasebetlerine, kat mülkiyetindeki şüyuun izalesine ve şüf'a hakkına ve nihayet diğer kanunlardaki umumi hükümlerin tatbik sahasına dair kaideler konmuştur.

Mevcut bir binanın baş başına kullanılmaya elverişli müstakil bölümleri üzerinde tesis edilen mülkiyete - bu bölümler ister kat, ister daire, ister oda veya mağaza olsun - halk arasında ve hukuk doktrinine yerleşmiş olan bir ifade ile (kat mülkiyeti) denilmiş ve henüz üzerine bina yapılmamış olup da, kat mülkiyeti esasına göre bina yapılmak için bir arsanın müşterek maliklerinin tesis ettikleri haklara da (kat irtifakı) ismi verilmiştir. Kat irtifakı tesis edilirken esas alınan kat değerinin, binanın kat mülkiyetine inkılâbı halinde, aynen muhafaza edilmesi tabii bulunmuştur.

Arsası da dâhil olmak üzere kat mülkiyetine mevzu teşkil eden gayrimenkulün bütününe (anagayrimenkul); bunun kat veya daire veya mağaza gibi müstakil tasarrufa mevzu teşkil edecek kısma (müstakil bölüm); bu bölüme isabet eden arsa hissesine (arsa payı); kat maliklerinin müştereken kullanacakları kısımlara da (müşterek yerler) denilmiştir.

kıymetli eserleri mevcuttur. Bu mevzudaki mühim etüt ve makalelerde soyadı alfabe sırasıyla şunlardır : Nihat Bartu, Kat ve Apartman Mülkiyeti (İstanbul Barosu Dergisi, 1949 S. 155) Suat Bertan ve Fikret Arık, Kat Mülkiyeti hakkında rapor (Adalet Dergisi 1949 S. 314); Tahir Çağa, Kat Mülkiyeti ihtiyacını tatmin edebilecek hukukî tedbirler (Adalet Dergisi 1952 S. 587); Dündar Devres, Sözde kat mülkleri arasındaki münasebet (İstanbul Barosu Dergisi 1950, S. 546); Samim Gönensay, Kat ve daire mülkiyeti (İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt X, 1944, S. 534); A. Pulat Gözübüyük, Yeni kat mülkiyeti sistemleri hakkında mukayeseli inceleme (Adalet Dergisi, 1952 S. 1055); Dr. Âdil İzveren Daire mülkiyeti ve sürekli ikamet hakkına mütedair 15 Mart 1951 tarihli Alman Kanunu (A. Dergisi, 1953 S. 594 ve S. 721); Ebülülâ Mardin, Kat Mülkiyeti (İstanbul Barosu Dergisi, 1948. S. 98; Kemal Oğuzman, Kat mülkiyeti ve kanuna karşı hile (İstanbul Barosu Dergisi 1951. S. 385); aynı müellifin: 6217 sayılı Kanunla kat mülkiyeti kabul edilmiş midir? Tapu Kanununun 26 ncı maddesinde yapılan değişikliğin tahlili (İstanbul Barosu Dergisi 1954, S. 3); yine aynı müellifin, Kat mülkiyeti kanunu tasarısı hakkında (Yozgat Mebusu Ömer Lûtfi Erzurumluoğlu'nun Kat mülkiyeti kanunu teklifinin tetkiki) (İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt XXIII. Sayı 3-4); Safa Reisioğlu, Kat mülkiyeti ve (Société Suisse des Juristes) in 1956 yıllık kongresi (Adalet Dergisi 1956, S. 1207); O. Nuri Uman, Meskenlerde kat mülkiyeti (İdare Dergisi, 1944 S. 92); aynı müellifin: Kat mülkiyeti (Adalet Dergisi 1946, S. 39).

Şunu ehemmiyetle belirtmek lâzımdır ki, bu tasarı, (arsa payı) mihveri üzerine tanzim edilmiştir; zira bütün masraf ve mükellefiyetler kat maliklerinin (arsa payı nisbetlerine) göre ayarlanmıştır. Bu hususta katlara kıymet takdir ettirilerek onu esas almak, içinden çıkılmaz ihtilâf, güçlük ve hattâ suiistimallere sebeb olurdu.

Bir tanesi kat mülkiyetine tabi olan mütaaddit gayrimenkuller arasındaki müşterek teshin yerleri, müşterek garaj ve saire gibi kısımların Medeni Kanun hükümlerine tabi olması tabiidir.

Bir kanunun lâyıki ile ve pürüzsüz olarak tatbik edilebilmesi için her şeyden evvel o kanunda tanzim edilmek istenen münasebetlere ait mefhumların açıkça ve hiçbir karşılığa meydan vermiyecek surette belirtilmesi zarurî olduğundan, tasarınn birinci bölümlerindeki tarif ve tanzim tarzı lüzumlu ve faydalı görülmüştür.

Birinci maddede sarahaten belirtildiği üzere, kat mülkiyeti hususi bir gayrimenkul mülkiyeti nev'idir. Bununla beraber bu kanundaki hükümler mahfuz olmak üzere, gayrimenkul mülkiyeti hakkındaki umumi hükümlerin ve hususi kanunların ve ezcümle Tapu ve Köy kanunlarında yazılı gayrimenkul mülkiyeti ile alâkalı sair hükümlerin kat mülkiyeti hakkında da tatbik edileceği izah-
tan vârestedir.

İKİNCİ BÖLÜM

(Madde : 9 - 13)

Bu bölümde kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisine ait hükümler sevk edilmiştir.

Kat mülkiyeti, müşterek arsadaki hisseye (yani arsa payına) ve binanın müşterek yerlerine bağlı olan ve Medeni Kanunumuzdaki mülkiyete nazaran ayrılıklar ve hususiyetler arz eden bir mülkiyet nev'i olduğundan ve mahiyeti itibariyle çok çeşitli anlaşmazlıklara mevzu teşkil edebileceğinden bunun daha başlangıçta, yani tesisi sırasında sağlam esaslara bağlanmasını göz önünde bulunduran lâyiha, bu hususta teferruatlı ve esaslı hükümler koymuş ve kat mülkiyeti hakkının tesciline mahsus bir (kat mülkiyeti kütüğü) tesis eylemiştir. Bu suretle bir kimse apartmanının bir dairesini veya bir katını, satmak isterse, evvelâ o apartman üzerindeki mülkiyetini bu kanundaki şekil ve şartlar dairesinde, (kat mülkiyeti) ne çevirmek ve bunu (kat mülkiyeti kütüğü) ne tescil ettirmek mecburiyetindedir. Aksi takdirde mevcut kütükler üzerinde işlenecek kat mülkiyeti kayıtları birbirine karışacak, bu durum, gerek şahısları ve gerek tapu kütüğünün yanlış tutulması yüzünden doğacak zararları Medeni Kanunumuzun 927 nci maddesine göre tazmin etmekle mükellef olan **Hazineyi büyük zararlara uğratacağı gibi**, mahkemelerimizi de bu ihtilâflardan doğan davalarla beyhüde yere işgal edecektir. Bu sebeple kat mülkiyetinin, buna mahsus olan ayrı bir kütüğe tescil edilmesi zaruridir. Bu kayıt yapıldıktan sonra, umumi kütüğün hangi sayfasından buraya nakil yapıldığı işaret olunarak umumi kütükteki sayfada da kat mülkiyeti kütüğünün sayfası yazılarak, ilgili gayrimenkulün her iki kütükteki kayıtları arasında bağlantı tesis olunacak ve böylece umumi kütükteki sayfa kapatılacaktır.

Kat mülkiyeti kütüğünün tesisi için verilmesi gereken belgeler tasarınn 11 nci maddesinde yazılmıştır. Bu belgelerin hepsi kat mülkiyetinde ileride çıkması muhtemel olan anlaşmazlıkları önlemek için tasarıya konulmuştur. Binanın umumi taksimat plânından başka bir de cephelerinin tasdikli fotoğrafı ve ayrıca her müstakil bölümün arsa payı nisbetini ihtiva eden ve iç taksimatını gösteren müstakil plânı ve ayrıca her müstakil bölümün nev'ini ve numarasını gösteren liste ve nihayet gayrimenkulün idaresini tanzim eden ve kat mülkiyetini tesis edenlerce imzalanan bir idare yönetmeliği verilmedikçe kat mülkiyetinin tesisine müsaade olunmaz. Gerçi yönetmeliğin sonradan da tanzim edilebileceği ve binaenaleyh kat mülkiyetinin tesisi esnasında mevcudiyeti zarurî bir belge olmadığı düşünülebilirse de, böyle bir düşünce yerinde değildir; zira kat mülkiyeti tesis edildikten sonra, kat malikleri toplanıp bir yönetmelik yapmazlarsa, kat mülkiyetine mevzu teşkil eden gayrimenkulün idaresinden çok çeşitli ihtilâflar doğacak ve mahkemeler bu yüzden açılan davalarla dolup taşacaktır. Bu sebeple kat mülkiyetinin hâni tesisine yönetmelik bir tesis şartı ve belgesi olarak verilmeli ve tapudaki evraki müsbitte meyanında bulunmalıdır ki, bir kat veya daireyi

sonradan iktisabedenler de yönetmelik hükümlerini bilsinler ve onunla bağlı olsunlar! Böyle yapılmazsa, yukarıda belirtilen mahzurlar, kat mülkiyetinden beklenen faydayı ortadan kaldırır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

(Madde : 14 - 17)

Bu kısımda kat maliklerinin kendi müstakil bölümleri üzerindeki haklarından başka, bu müstakil bölüme bağlı arsa payı ve müşterek yerler üzerindeki hakları ve nihayet kat irtifakı sahiplerinin hakları tanzim edilmiştir.

Kat maliki kendi müstakil bölümü üzerinde aynen bir malik gibi tasarruf hakkını haiz olmakla beraber, o bölüme bağlı arsa payı ve müşterek yerler üzerinde ayrıca bir tasarruf hakkını haiz olmayıp, bunlar müstakil bölüme bağlı olduğundan, bu üçüncü bölümde bu hakların şümulü tanzim edilmiş bulunmaktadır. Ayrıca henüz bir bina yapılmamış olan bir arsa üzerinde kat irtifakına sahibolanların birbirine karşı olan hakları da yine bu bölümde nizamlanmıştır.

Şu noktayı bilhassa belirtmek yerinde olur ki, kat mülkiyetine mevzu olan bir binanın üzerine belediyece tasdikli plân haricinde hiçbir suretle kaçak kat inşa edilemez. Buna aykırı inşa edilen kaçak kat üzerinde kat mülkiyeti hükümleri tatbik edilemez.

Bundan başka bir bina üzerinde sonradan kat mülkiyeti tesis edilirse, artık ilk malikin bu binada mevcut katlara ilâveten inşası mümkün her hangi bir kata ait hakkın kendi uhdesinde kalması imkânı yoktur. Yeniden bir kat ilâvesini derpiş eden kat malikleri bu hususu evvelce aralarında kararlaştırmışlarsa, 44 ncü maddede yazılı hak ve salâhiyetlere maliktirler.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

(Madde : 18 - 26)

Kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin mükellefiyetlerini tanzim eden bu bölümün en başında mükellefiyete ait umumi kaide konduktan sonra, gayrimenkulün bakımı, korunması, umumi masraflarına iştirak edilmesi, sigorta ettirilmesi gibi hususi durumlara geçilmiş ve ayrıca müşterek masrafların kiracıdan tahsiline dair hükümler konulmuştur. Binanın en üstündeki katın malikinin, bu katı tamamen yıktırma hususunda bir hakkı yoktur. Ancak, 19 ncü madde hükümleri mahfuz olmak üzere bir müstakil bölümün tamiri için diğer bir bölüme girme zarureti hâsıl olduğu takdirde, bu bölüm malikinin veya kiracısının buna müsaade ile mükellef bulunduğu dair bir mecburiyet konulmuş ve kanuni mükellefiyetlere riayet etmemekte ısrar eden kat maliklerinin müstakil bölümlerinin cebri temellükü esası, bir müeyyide olarak 25 nci madde ile kabul olunmuştur. Kat mülkiyetine dair en yeni kanunlardan biri olan 15 Mart 1951 tarihli Alman Kanununda da bu hüküm mevcuttur. Mahkemenin gayet istisnai hallerde ve son derece zaruret hâsıl olduğu takdirde tatbik edeceği bu maddenin, kat mülkiyetinin iyi işlemesi için kanunda yer alması bir zarurettir.

16 ncü maddenin birinci fıkrasında mevcut (iza'âç) keyfiyetinin bütün şümulü ile tâyin ve tasrihi kanun tekniğine uygun bulunmamıştır. Kat maliklerinin hak ve mükellefiyetleri kanunda gösterildiği gibi, komşuluk hakları da Medeni Kanunun 661 nci maddesinde açıklanmıştır. Binaenaleyh, iza'âçtan bir zarar doğduğu takdirde 33 ncü maddede yazılı hâkime şikâyet mekanizmasının işleyeceği düşünülmüştür. Zararın tazmini ise umumi hükümlere tabi olacaktır.

Bundan başka 24 ncü maddede memnu tasarruflar gösterilirken zikredilen misaller de tadâdi mahiyette değildir. Bilhassa maddenin birinci fıkrasında mesken veya iş veya ticaret yeri olarak kullanılan anagayrimenkulde hangi müesseselerin kurulamayacağı keyfiyetinin tetkiki bakımından, açılacak iş yerlerinin yekdiğiyle olan münasebetini ve binanın heyeti umumiyesinin durumu ile kabili telif olup olamayacağını göz önünde bulundurmamak iktiza edecektir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

(Madde : 27 - 45)

«Anagayrimenkulün idare tarzı» başlığını taşıyan bu bölüm 19 maddeden ibaret olup, lâihanın en uzun bölümünü teşkil etmektedir ve bu da pek tabiidir. Bu bölümün hazırlanmasında yapılan kanun tekliflerinden geniş ölçüde istifade edilmiş olmakla beraber, birçok noktalarda ayrı hükümler konulmuş ve birçok boşluklar doldurulmuştur. Yönetmeliğin neleri ihtiva etmesi lâzımgeldiği, kat malikleri heyetinin toplantı zamanı, nisap, kararlar, idarecinin tâyini, vazifeleri ve sorumluluğu hakları ve murakabesi ve doğacak ihtilâflarda hâkimin müdahalesi hep bu bölümde tanzim edilmiştir. Bundan başka kat mülkiyetine mevzu teşkil eden bir gayrimenkule sonradan yapılacak ilâveler meselesi de yine bu bölümde bir hal tarzına bağlanmış ve temlikî tasarrufların tarzına dair kaideler konmuştur.

Bâzıları uzun olan bu 19 maddelik beşinci bölümün hükümleri bilhassa teferruatlı olarak kaleme alınmıştır. Zira, hâkim olan kanaata göre, kat mülkiyetinin işleminin birinci mühim şartı bunun tesisi esnasındaki sağlamlık ve vuzuh ise, ikinci ve çok mühim şartı da idare tarzının mümkün mertebe teferruatlı olarak tanzimidir. Zira bugün mahkemelere gelmeye başlamış olan kat ihtilâfları gösteriyor ki, bugünkü hukukî imkânlar dairesinde tesis edilmiş olan kat haklarının idaresi için hususi hükümler mevcudolmadığından ve birçok hallerde kat irtifakı sahipleri toplanıp bir yönetmelik yapmadıklarından, anlaşmazlıklar dallanıp budaklanmakta ve mahkemelerimizin işlerini çoğaltmaktadır. Bu sebeple, kat malikleri heyetinin vereceği kararların, noterlikçe tasdikli bir deftere geçirilmesi ve gayrimenkulün idaresi ile ilgili belgelerin saklanması, idare ve işletme plânı tanzimi gibi çeşitli mecburiyetler konulmuştur. Böylece birçok anlaşmazlıkların, daha mahkemeye gelmeden halledilmesine inkân hâsıl olacak ve iş mahkemeye intikal ettiği takdirde, hâkimin elinde bu ihtilâfı hal için sağlam dayanaklar bulunacak ve tezvirat yapmak istiyen kat maliklerinin kötü niyetleri böylece önlenmiş bulunacaktır. Bu bakımdan kat mülkiyetine mevzu olan gayrimenkulün idaresine mütaallik hükümlerin teferruatlı olmasında zaruret vardır.

ALTINCI BÖLÜM

(Madde : 46 - 48)

Bu bölümde kat mülkiyetinin ve kat irtifakının sona ermesinin sebepleri ve neticeleri tanzim olunmuştur. Gerçi Medeni Kanunumuzda gayrimenkul mülkiyeti hakkının ne suretle nihayet bulacağına dair hükümler mevcut ise de; kat mülkiyetinin arz ettiği hususiyet karşısında o hükümlerin kâfi gelmeyeceği, lâihanın 46 ve 47 nci maddelerinin mütalâasıyla kendiliğinden anlaşılır. Meselâ binanın kısmen harabolması halinde ne yapılacağına dair teferruatlı hükümler koymak zarureti mevcuttur ki, bu hükümler 47 nci maddede konulmuştur.

YEDİNCİ BÖLÜM

(Madde : 49 - 55)

Lâihanın son bölümünü teşkil eden bu bölümde, Medeni Kanundan evvelki (hava hakları) ile Medeni Kanundan sonra müşterek mülkiyet esasına göre tesis edilen (kat irtifakları) hakkında tasfiye hükümleri yer almaktadır. Bundan başka bu kanun yürürlüğe girdikten sonra artık Medeni Kanuna göre eski usul dairesinde kat irtifakı yapılamıyacağına ve tam kârgir olıyan binalarda kat mülkiyeti tesis edilemeyeceğine dair memnuiyet hükümleri ile hare ve vergilerin kimlerden tahsil olunacağına dair malî hükümler ve meriyet maddeleri kezalık bu bölümde bulunmaktadır.

Bu bölümde, Medeni Kanunun meriyetinden sonra tesis edilen hakların, Kat mülkiyeti Kanunu hükümlerine uydurulması hususundaki 50 nci madde ile Medeni Kanunun meriyetinden önce

yani 4 Ekim 1926 tarihinden evvel tesis edilmiş olan hava haklarının Kat mülkiyeti Kanununa intibak ettirilmesine dair olan 51 nci madde hükmü bilhassa ehemmiyet arz etmektedir. (Tasfiye maddeleri) ismi ile tavsif edilebilecek olan bu hükümlerle, Medeni Kanuna göre tesis edilmiş olan kat irtifaklarının, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıl ve Medeni Kanundan önce tesis edilmiş bulunan hava haklarının ise, beş yıl içinde yeni duruma intibak ettirilmesi ve böylece kat mülkiyeti sahasında mümkün mertebe kısa bir zaman içinde hukukî birliğin sağlanması gayesi güdülmüştür.

Medeni Kanuna göre tesis edilmiş olan bugünkü kat irtifaklarının tasfiyesine ve yeni duruma intibak ettirilmesine kadar geçecek üç yıllık müddet içinde, munhasıran idare ve yönetmelik hususlarında Kat mülkiyeti Kanununun tatbiki zaruri bulunmuştur. 52 nci madde ile konulmuş olan bu hüküm, işbu kat irtifaklarının biran evvel tasfiyesi ve yeni duruma uydurulması mecburiyetini doğuracak, diğer taraftan mahkemelere gelecek ihtilâfların daha kolay halledilmesi ve karara bağlanması imkânını sağlayacaktır.

Bu kanun yürürlüğe girinceye kadar yapılmış ve üzerinde kat irtifakı tesis ve tescil edilmiş olan müstakil bölümlerden birçoğu bu kanunla istenilen evsafa belki de uymıyacaktır. Ancak kanunun koymuş olduğu bütün şartların gerçekleştirilmesini istemek ve gayrimenkul mâliklerini buna mecbur kılmak bugün mevcudolan kat irtifaklarını tanımamak ve birçok adaletsizliklere sebeb olmak gibi arzu edilmeyen ağır neticeler doğuracağından bu husustaki müktesep haklar mahfuz tutulmuş ve 52 nci madde o suretle sevk edilmiştir.

Hulâsa, Kat mülkiyeti lâiyhasının bilhassa kanun tekniği ve vuzuh yönünden ve kat mülkiyetinin işlemesi için gereken hükümlerin teferruatlı ve en az ihtilâf yaratacak şekilde konulması ve ihtilâf çıkan hallerde de bunun mümkün olduğu kadar kolay ve çabuk halledilmesi bakımlarından gereken hükümleri ihtiva etmesine titizlikle itina gösterilmiştir. Yine bu sebeple hâkimin müdahale hakkı, hafif müeyyideden en ağır müeyyideye gidecek şekilde, kademeli olarak nizamlanmıştır.

Kanunun kolay tetkik ve mütalâası için Medeni ve Borçlar Kanunumuzda olduğu gibi, her bölüm kendi içinde ayrıca sistematik bir şekilde taksime tabi tutulmuş ve her maddeye kenar başlık eklenmiştir.

KAT MÜLKİYETİ KANUNU LÂYİHASI

BİRİNCİ BÖLÜM

Umumi hükümler

A) *Kaide ve mefhum*

MADDE 1. — Mevcut bir binanın kat, daire, iş bürosu, yazıhane, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde o binanın maliki veya müşterek malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre müstakil mülkiyet hakları tesis edilebilir; bu mülkiyet, arsa payına ve müşterek yerlere bağlı bir mülkiyet nevi 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 mülkiyetinin tesisi sırasında tâyin olunan arsa payı nisbeti, müstakil bölümlerde sonradan vakı kıymet tebeddülü sebebiyle değiştirilemez.

Bir arsaya yapılacak binanın bu vasıfları haiz bölümü üzerinde o arsanın maliki veya müşterek malikleri tarafından, henüz bina yapılmadan önce, bu kanunda yazılı şartlar dairesinde kat irtifakları tesis edilebilir; bu irtifak, arsa payına bağlı bir irtifak hakkı nevi olup, bina yapıldıktan sonra arsa malikinin veya irtifak hakkı sahibi olan müşterek maliklerin 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) *Tarifler*

MADDE 2. — Kat mülkiyetine mevzu olan gayrimenkulün bütününe (anagayrimenkul); anagayrimenkulün, 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.

Anagayrimenkulün müstakil bölümleri dışında kalıp, 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 ezümle şunlardır:

a) Temeller ve ana duvarlar, müstakil bölümleri ayıran müşterek duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, umumi giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve bunlardaki umumi tuvaletler, lâvabolar, kapıcı daire veya odaları, umumi çamaşırhık ve çamaşır kurutma yerleri, umumi 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 umumi 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, umumi dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri;
d) Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanmaya yarıyan diğer şeyler.

D) Münasebetler

I - Müstakil hükümler ile arsa arasındaki münasebet

MADDE 4. — Kat mülkiyetinin temlik veya miras yoluyla intikali, arsa payının da birlikte temlik ve intikalini tazammun eder.

Arsa payı kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak temlik veya takyit olunamaz veya ayrı olarak miras yolu ile de intikal edemez.

Kat mülkiyetini takyit 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 takyideder.

II - Müstakil bölümler ile müşterek yerler arasındaki münasebet

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, doğrudan doğruya ait bulunduğu müstakil bölümün mütemmim cüz'ü sayılır ve müstakil bölümün maliki bu gibi kısımların da yalnız başına maliki 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 takyidolunamayacağı gibi miras yoluyla 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 şüf'a hakkı

I - Şüyuun izalesi

MADDE 6. — Kat mülkiyetine tabi anagayrimenkulde şüyuun izalesi istenemez.

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 - Şüf'a hakkı.

MADDE 7. — Müstakil bölümlerden birinin satılması halinde diğer kat maliklerinin şüf'a hakkı yoktur.

Hisseli bir müstakil bölümün hissesinin başkasına satılması halinde o bölümün hissedarları şüf'a hakkını kullanabilirler.

F) Umumi hükümlerin tatbik sahası

MADDE 8. — Kat mülkiyetini ve kat irtifakını tesis eden sicil kaydında veya kat malikleri arasında hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre halledilir.

İKİNCİ BÖLÜM

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisi

A) Umumi kaide.

MADDE 9. — Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmî senetle ve tapu siciline tescil ile tesis olunur.

Tescil, anagayrimenkulün malikinin veya bütün hissedarlarını müsterek talepleri üzerine tapu memurunca tanzim edilen resmî senede veya 11 nci maddede yazılı belgelere müsteniden verilecek bir mahkeme hükmüne dayanılarak yapılır.

Kat mülkiyetine mevzu teşkil etmeye elverişli olan bir gayrimenkul üzerindeki şüyun izalesi dâvalarında mirasçılardan veya müsterek maliklerden biri kat mülkiyetinin tesisi suretiyle taksimin yapılmasını talebettiği takdirde hâkim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, 11 nci maddede yazılı belgelere müsteniden kat mülkiyetine çevrilmesine ve müstakil bölümlerin ortaklara tahsisine, bu mümkün değilse her müstakil bölümün ayrıca satılması suretiyle şüyun izalesine karar vermekle mükelleftir.

B) Kat mülkiyeti kütüğü

MADDE 10. — Kat mülkiyeti, Tapu Sicili Nizamnamesine göre tutulacak (kat mülkiyeti kütüğü) ne tescil olunur; bu kanunda aksine hüküm olmadıkça, tescile mütaallik umumi hükümler kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de tatbik olunur.

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

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

C) Kat mülkiyetinin tesisi

1. Şartları

MADDE 11. — Anagayrimenkulün mülkiyeti aşağıdaki hükümler dairesinde (kat mülkiyeti) ne çevrilmeden ve kat mülkiyeti kütüğüne tescil yapılmadan o gayrimenkulün yalnız bir veya birkaç 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 anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkul malikinin veya bütün hissedarlarının imzasını taşıyan bir dilekçenin tapu idaresine verilmesi lâzımdır; bu dilekçede anagayrimenkulün kat mülkiyetine mevzu teşkil edecek müstakil bölümlerinin ayrı ayrı kıymetlerinin ve bu bölümlere kıymetleriyle mütenasibolarak tahsisi istenilen arsa paylarının gösterilmesi şarttır.

Dilekçeye hususi kanunlar gereğince temlik tasarrufları için verilmesi gereken belgelerden başka, aşağıda yazılı belgelerin de eklenmesi lâzımdır :

a) Bir mimar veya mühendis veya Nafia Vekâletince yetkisi kabul edilmiş olan fen adamları tarafından, binanın dış cepheleri ve iç taksimatı, müstakil bölümlerinin ve müsterek yerlerinin ölçüleri açıkça gösterilmek suretiyle tanzim ve anagayrimenkulün maliki veya bütün hissedarları tara-

findan 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 büyüklüğünde ve doğruluğu belediyece tasdikli ve anagayrimenkulün maliki 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 nevini, 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 plânlara;

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 anagayrimenkulün maliki ve bütün hissedarları tarafından imzalı ve bu imzalar noterlikçe tasdikli, müstakil bölümlerin adedi kadar liste;

e) Anagayrimenkulün idaresini tanzim eden ve kat mülkiyetini tesis edenlerin hepsi tarafından imzalanmış 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 mütaallik resmî senedi tanzim eder; bu senet aynı zamanda teşçil talepnameşi sayılır.

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

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

Kat malikine, müşterek anagayrimenkulün çaplı tasarruf belgesinden başka, 11 nci 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 mütaallik bir dilekçe ile birlikte, 11 nci maddenin a, c ve d bendlerine uygun olarak tanzim ve belediyece tasdik olunan proje ve plân ile diğer belgelerin tapu idaresine vermeleri lâzımdır.

Bir arsa üzerinde kat irtifakları ancak sözleşmede her kat irtifakına tahsis edilen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütük sayfasında 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 iktisabedecekleri; 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 talebedilince tescil, kat irtifakının tesciline mütaallik eski resmî senede ve 11 nci maddede yazılı belgelere dayanılarak yapılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin hakları

A) Kat maliklerinin hakları

I - Müstakil bölüm üzerinde

MADDE 14. — Kat malikleri kendilerine ait müstakil bölüm üzerinde, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkileri haizdirler. Bir müstakil bölümün kat maliki tarafından başkasına temlik edilmesine anagayrimenkuldeki diğer kat maliklerinin yazılı rızası şartına bağliyan 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 - Müsterek 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 malikleri müşterek yerlerde kullanma hakkını haizdirler; bu hakkın şümulü, 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 aیدolur.

B) Kat irtifakı sahiplerinin hakları

MADDE 17. — Kat irtifakı sahipleri bu irtifaka mevzu teşkil eden müşterek arsaları 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 idarecisinin haklarına, vazifelerine ve sorumluluğuna dair hükümler kıyasen bu idareci hakkında da tatbik olunur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin mükellefiyetleri

A) Kat maliklerinin mükellefiyetleri

I - Umumi kaide

MADDE 18. — Kat malikleri gerek müstakil bölümlerini ve gerek müşterek yerleri kullanırken birbirini izaç etmemekle ve birbirinin haklarına ve yönetmelik hükümlerine, karşılıklı olarak ve doğruluk kaideleri dairesinde riayet etmekle mükelleftirler.

Bu kanunda kat mülklerinin mükellefiyetlerine ve sorumluluklarına dair olan hükümler, müstakil bölümlerin kiraclarına ve bu bölümlerdeki sükna hakkı sahiplerine de tatbik olunur; ancak, aksine sözleşme yoksa, bunlar masraflara ve sigortaya şahsan iştirak mecburiyetinde değildirler.

II - Anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk

MADDE 19. — Kat malikleri anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumunu, güzelliğini, sağlamlığını muhafazaya itina etmeye mecburdurlar. Kat maliklerinden biri bütün kat maliklerinin rızasını almadıkça anagayrimenkulün gerek müşterek yerlerinde ve gerek kendi müstakil bölümlerinde, inşaat, esaslı tamirat, tesisat, dış badana veya boya yaptıramazlar ve anagayrimenkule ve diğer müstakil bölümlere kendi kusurları ile verdikleri zararlardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludurlar.

III - Anagayrimenkulün umum masraflarına iştirak

MADDE 20. — Kat maliklerinden her biri anagayrimenkulün sigorta ve bütün müşterek yerlerin bakım, korunma ve tamir masrafları ile müşterek tesisatın işletme masraflarına ve bakım için toplanacak avansa, kendi arsa payı nisbetinde iştirak 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 umumi hükümlere göre dâva açılabilir ve icra takibi yapılabilir.

Birinci fıkradaki masraflara, kat maliklerinden birinin kusurlu her hangi bir hareketi sebeb olmuşsa, masrafa iştirak edenlerin yaptıkları ödemeler için, buna sebeb olana rücu hakları vardır.

IV - Sigorta mecburiyeti

MADDE 21. — Anagayrimenkulün, kat malikleri heyetince tâyin edilecek kıymet üzerinden, sigorta edilmesi mecburi olup, sigorta masrafına kat malikleri arsa payları nisbetinde iştirak etmekle mükelleftirler.

Anagayrimenkulün tamamen harabolması 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 tamirine sarf edilir.

Kat malikleri, anagayrimenkulün sigortası ile karşılanamayacak olan zararlarını karşılamak üzere kendi müstakil bölümlerini ayrıca kendi şahısları namına sigorta ettirebilirler; bu takdirde alınacak sigorta bedeli, anagayrimenkulün sigorta bedelindeki hakları da ayrıca mahfuz olmak üzere, munhasıran kendilerine aiddir.

Sigorta hakkındaki âmir hükümler mahfuzdur.

V - Müşterek masrafların teminatı

MADDE 22. — Müstakil bölüm başkasına kiralanmış bulunuyorsa, masraflardan ve müşterek 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 hâsıl 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 kanuni ipotek hakkı tesis ve tapu kütüğüne tescil edilir.

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

VI - Müsaade mecburiyeti

MADDE 23. — Kat maliklerinden birinin müstakil bölümünde veya bu bölümdeki tesisatta vukua gelen bir hasarın veya ârızanın tamiri veya giderilmesi için diğer bir müstakil bölüme girmek zaruri olduğu takdirde, bu bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar giriş müsaadesi vermeye ve bölümle gereken işlerin yapılmasına muvafakat etmeye mecburdur.

Anagayrimenkulün kısmen harabolması halinde, harabolan müstakil bölümlerin yeniden inşası için sağlam kalan müstakil bölümlerden, içten veya dıştan, istifade edilmesi zaruri olduğu takdirde, sağlam bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

Yukardaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen müstakil bölüm malikleri derhal ödemekle mükeleffirler.

VII - Memnu tasarruflar

MADDE 24. — Mesken veya iş veya ticaret yeri olarak kullanılan anagayrimenkulün her hangi bir müstakil bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza lâboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı mukaveleleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik mahiyetinde olmıyan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.

Mesken olarak kullanılan anagayrimenkulün müstakil bölümlerinde sinema, tiyatro, kahvehane, pavyon, bar, kulüp, dans salonu, gazino gibi umumi toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalâthane, matbaa, dükkân ve çarşı gibi yerler ancak anagayrimenkulün bodrum ve zemin katlarındaki müstakil bölümlerde kat malikleri heyetinin ittifakla vereceği kararla açılabilir.

VIII - Kat mülkiyetinin cebrî temellükü

MADDE 25. — Müsterek masraflardan kendine düşen borçları ifa eylemediği için hakında iki yıl içinde üç defa icra veya dâva takibi yapılmak mecburiyeti hâsıl olan veya gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından 33 ncu madde gereğince verilen emre rağmen bu konuda yazılı vazife ve mükellefiyetini 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 kıymet kendisine ödenerek, diğer kat malikleri tarafından arsa payları nisbetinde, temellük edilmesi için dâva açılmasına kat malikleri heyetince karar verilir, bu kararı 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 müsterek 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 mükelleffirler.

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

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

BEŞİNCİ BÖLÜM

Anagayrimenkulün idare tarzı

A) Umumî kaide

MADDE 27. — Anagayrimenkul kat malikleri heyeti tarafından idare olunur ve idare tarzı, kanunların emredici hükümleri mahfuz olmak şartıyla, kat malikleri tarafından tâyin edilir.

B) Yönetmelik

MADDE 28. — Yönetmelik anagayrimenkulün 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 anagayrimenkulün idaresinden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve umumi hükümlere göre halledilir.

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

Yönetmelik ve tadilleri bütün kat maliklerini ve onların küllî ve cüzî haleflerini ve idareci ve murakıpları bağlar.

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

C) Kat malikleri 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 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 — Nısap

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

İlk toplantıda nısap sağlanamazsa, kararlar üç gün sonra yapılacak ikinci toplantıya iştirak edenlerin adet ve arsa payı itibarıyla çoğunluğu tarafından verilir.

Bu kanunda nısap için ayrıca konulan hükümler mahfuzdur.

III — Reye iştirak

MADDE 31. — Her kat maliki, arsa payı nisbetine bakılmaksızın, bir tek rey hakkına sahiptir.

Anagayrimenkulde birden ziyade müstakil bölümü olan kat maliki her müstakil bölüm

için ayrı bir rey hakkına sahiptir; ancak ma ik olduğu müstakil bölümlerin adedi ne olursa olsun, onun sahibolacağı rey adedi, bütün reylerin üçte birinden fazla olamaz; rey hesabı yapılırken kesirler nazara alınmaz.

Bir müstakil bölümün birden ziyade malik; varsa, kat malikleri heyetinde bunları, içlerinden tevkil edecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri ehliyetli ise onu kanuni mümessili temsil eder.

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

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

IV — Kararlar

MADDE 32. — Anagayrimenkul, yönetmelik ve kanun hükümlerine göre kat malikleri heyetince verilecek kararlara göre idare edilir; bütün kat malikleriyle külli ve cüz'i halefleri ve idareci ve murakıplar bu kararlara riayetle mükelleftirler.

Anagayrimenkulün kullanılmasından veya idaresinden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla idareciler veya murakıplar arasında veya murakıplarla idareciler arasında çıkacak anlaşmazlıklar kat malikleri heyetinde halledilir ve karara bağlanır.

Kat malikleri heyetince alınan kararlar, müteselsil sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mühürü ile tasdikli bir deftere yazılarak toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imza olunur; karara muhalif kalanlar bunu imzalarına 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 karara razı olmıyan veya kat maliklerinden birinin vazife mükellefiyet ve mecburiyetlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine müracaat ederek hâkimin müdahalesini isteyebilir.

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

Hâkimin emrini yerine getirmiyenler 100 liradan 2 000 liraya kadar para cezası ile cezalandırılır ve gerekirse, ilgililerin talebi üzerine 25 nci madde hükmü tatbik olunur.

D) İdareci

I — Tâyini

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

Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla müstakil bölümü varsa, idareci tâyini mecburidir.

İdareci, kat maliklerinin, hem aded, hem arsa payı itibariyle çoğunluğu tarafından ilân edilir.

İdareci, her yıl kat malikleri heyetinin mütat toplantısında yeniden tâyin olunur, eski idarecinin tekrar tâyini caizdir.

Kat malikleri anagayrimenkulün idaresinde anlaşamaz veya toplanıp bir idareci seçmezlerse, o gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesi, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerlerini de dinledikten sonra, gayrimenkule kendiliğinden bir idareci tâyin eder; bu idareci aynen kat maliklerince tâyin olunan idareci gibi vazife görür ve kat maliklerine karşı sorumludur.

Sulh mahkemesi tarafından tâyin edilen idareci, bu tâyin üzerinden altı ay geçmedikçe kat malikleri heyetince 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 malikleri heyeti, idareci-den teminat göstermesini isteyebilir.

İdarecinin isim ve adresinin anagayrimenkulün giriş kapısı yanına veya antrede görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Buna riayet edilmezse, kat maliklerinin her birinden 50 liradan 250 liraya kadar para cezası alınır.

II - Vazifeleri

1. Umumi idare işlerinin görülmesi

MADDE 35. — İdarecinin vazifeleri yönetmelik ile tâyin edilir, yönetmelikte aksine sarahat olmadıkça idareci aşağıdaki işleri görür :

- a) Kat malikleri heyetince verilen kararların icrası;
- b) Anagayrimenkulün gayesine uygun bir şekilde kullanılması, muhafazası, bakımı ve tamiri için gereken tedbirlerin alınması;
- c) Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi;
- d) Anagayrimenkulün 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) Anagayrimenkulün idaresi ile ilgili diğer bütün tediyelerin kabulü, bu idareden doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından sözleşme ile ayrıca tevkil edilmişse, müstakil bölüm kiralarının tahsili;
- f) Anagayrimenkulün bütünlüğünü ilgilendiren tebligatın kabulü;
- g) Anagayrimenkulü ilgilendiren bir mehlin geçmesine veya bir hakkın ziyanına meydan vermeyecek lüzumlu tedbirlerin alınması;
- h) Anagayrimenkulün muhafazası ve bakımı için, kat maliklerinin menfaatine olan hususlarda, lüzumlu tedbirlerin onlar namına alınması;
- i) Kat mülkiyeti dolayısıyla bu kanuna göre mükellef bulunduğu borçları yerine getirmeyen kat maliklerine karşı takibat icrası ve kanuni ipotek hakkının tescil ettirilmesi;
- j) Tahsil ettiği paraları yatırmak ve icabında almak üzere muteber bir bankada kendi namına ve fakat anagayrimenkulün idarecisi sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması.

2. Defterlerin ve belgelerin saklanması

MADDE 36. — İdareciler, kat malikleri heyeti kararlarını, protokolleri, 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 malikleri heyetinin karar defterlerini ve bütün belgeleri ve masraf evrakı müsbitelerini bir dosyada saklamaya 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 fıkrasında ki cezalar tatbik olunur.

3. *İdare ve işletme plânı tanzimi.*

MADDE 37 — İdareci, tâyin olunur olunmaz bir idare ve işletme plânı tanzim ederek kat maliklerine sunmaya mecburdur. Bu plâna şunlar yazılır.

- a) Anagayrimenkulün 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 maliklerinden 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, katmâlikleri 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, anagayrimenkul dolayısıyla elde ettiği gelirlerin ve yapmış olduğu bütün masrafların hesabını vermekle mükelleftir.

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

IV - Hakları.

MADDE 40 — Kat mâlikleri 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 fesih ve idarecilikten istifa ederek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilir.

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

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

E) İdarenin murakabesi.

MADDE 41. — Kat mâlikleri 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 malikleri heyeti murakabe işini kendi aralarından adet ve arsa payı ekseriyeti ile seçecekleri bir murakıba 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 malikleri heyetine verecekleri bir raporla murakabenin ne-

ticesini ve anagayrimenkulün idaresi hususundaki düşüncelerini bildirirler; bu rapor çoğaltılarak birer örneği ayrı ayrı kat maliklerine gönderilir.

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

F) Yenilik ve ilâveler

I - Faydalı olanlar

MADDE 42. — Kat mâlikleri anagayrimenkulün müşterek yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar; müşterek yerlerin ıslahına veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay hale getirilmesine yahut bu müşterek yerlerden istifadenin artırılmasına yarıyan bütün yenilikler ve ilâveler kat maliklerinin arsa payı ve aded 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 hususi durumuna nazaran lüks bir mahiyet arz ediyorsa veya binanın bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka zaruri olan yerlerinde veya geçitlerde bulunmuyorsa, bu yenilikten faydalanmak istemiyen kat maliki masrafa iştirak mecburiyetinde değildir; bu gibi yeniliklerin masrafını, ona karar vermiş olan kat malikleri öderler.

Bununla beraber başlangıçta masrafa iştirak etmeyen kat maliki veya onun cüzi veya külli halefi, o yenilik için yapılmış olan inşa ve muhafaza masrafına sonradan, kendi arsa payı nisbetinde iştirak ettiği takdirde o yenilikten istifade hakkını kazanır.

III - Müstakil bölüm ilâvesi ve genişletmeler

MADDE 44. — Anagayrimenkulün üstüne kat ilâvesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 ncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan inşası veya ilâvesi için kat malikleri heyetinin ittifakla karar vermesi ve anagayrimenkulün bu inşaatın 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 ncü maddeye göre, tapu memuru huzurunda yapılacak resmî senetle kat irtifakı tesis olunarak, bunun anagayrimenkulün bütün müstakil bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki (irtifaklar) hanesine tescil edilmesi şarttır.

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

Bu takdirde yeni müstakil bölümün inşasına iştirak etmeyen kat malikinin 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 sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil olunur.

G) İdari işler ve temlikî tasarruflar

MADDE 45. — İdari işler hakkında karar vermek için, bu kanunda aksine hüküm olmıyan hallerde, kat malikinin adedce çoğunluğu kâfidir.

Anagayrimenkulün arsasının ifrazı ve ifraz edilen kısmın temlik veya takyidi gibi temlik tasarruflar veya binanın cephesinin veya diğer dış duvarlarının veya çatı veya damının reklâm maksadiyle kiralanması gibi idari işler ancak bütün kat málíklarının ittifakla verecekleri kararlarla yapılabilir.

ALTINCI BÖLÜM

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının sona ermesi

A) Kat mülkiyetinin sona ermesi

I - Anagayrimenkulün arsası ile birlikte ziyar ve sicil kaydının terkinin ile

MADDE 46. — Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının terkin ettirilmesi ile sona erer.

Anagayrimenkulün bütün müstakil bölümlerinin bir tek şahıs elinde toplanmasıyla kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez; sicil kaydının terkinin, bütün kat maliklerinin veya bütün müstakil bölümleri kendi mülkiyetinde toplamış bulunan malikin, anagayrimenkuldeki kat mülkiyetinin alelâde mülkiyete çevrilmesine mütaallik yazılı talebi üzerine yapılır ve o gayrimenkulün kat mülkiyetinin tesisinden önceki sicil kaydına göre umumi kütükte yeni bir sayfaya naklen tescil olunur; anagayrimenkulün vasıflarında, kat mülkiyetinin tesisinden sonra değişiklikler olmuşsa, yeni sicil kaydına bunlar da yazılır.

Müstakil bölümlerden biri bir aynı hakla veya mülkiyeti kayıthyan bir şahsi hakla takyidedilmiş bulunuyorsa, hak sahibinin muvafakati ile o hak kütükten terkin ettirilmedikçe, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyetinin alelâde mülkiyet hakkına çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının terkinin istenemez; şükadar ki, hak sahibi muvafakat ettiği takdirde bu takyit sicilden terkin edilmeksizin borçlunun o gayrimenkuldeki hissesine intikal eder ve umumi kütüğe o suretle naklen kaydolunur.

Anagayrimenkulün, arsası ile birlikte tamamen zâyi olması veya istimlâk edilmesi halinde sicil kaydının terkinin umumi hükümlere göre yapılır.

İstimlâk halinde istimlâk bedeli, her müstakil bölümün kıymetine göre ayrıca takdir edilerek o bölümün malikine ödenir.

II - Yalnız binanın harabolmasıyla

MADDE 47. — Anagayrimenkulün yalnız binasının tamamen harabolması halinde kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer ve arsanın kaydı kat mülkiyeti kütüğünden silinerek umumi kütüğe tescil olunur.

Binanın kıymet itibariyle en az üçte ikisi harabolmuş veya istimlâk edilmişse, kat málíkları aralarında yapacakları yazılı bir sözleşme ile başka bir hükmün kabul etmedikleri takdirde, bütün anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer ve gayrimenkulün kalan kısmı, kat maliklerinden birinin talebi üzerine satılarak sağlam kalan müstakil bölümlerin bedeli bunların maliklerine ödendikten sonra kalan miktar, ve enkaz bedeli bölümleri harabolan kat malikleri arasında, arsa payları nisbetinde taksim olunur.

Binanın kıymet itibariyle üçte ikisinden az kısmının harabolması halinde kat mülkiyeti devam eder ve harabolan müstakil bölümler onların malikleri tarafından yeniden aynen yaptırılır; Anagayrimenkulün aynı nisbettaki kısmı istimlâk edilmişse istimlâk olunan müstakil bölümler, onların malikleri tarafından, mümkünse arsa üzerine veya anagayrimenkulden geri kalan bina kısmı üzerine yeniden yaptırılır.

Bu malikler anlaşmazlarsa, yeniden inşayı istemiyen kat maliklerinin arsa payları, anagayrimenkulün o sıradaki durumu nazara alınarak takdir ettirilecek bedel karşılığında ve yeniden inşayı isteyen kat málíklarının arsa payları nisbetinde onlara devrolunur.

Tamamen harabolan binanın arsasında malik veya müşterek malikler tarafından yine kat mülkiyeti esasına göre yeni bir bina yapılmak isteniyorsa, bu kanunda kat mülkiyeti tesisine ait hükümler tatbik olunur.

B) Kat irtifakının sona ermesi

MADDE 48. — Kat irtifakına mevzu teşkil eden arsanın maliki veya müşterek malikleri, tapu memuruna verecekleri yazılı bir beyanla kat irtifakına mütaallik sicil kaydını sildirerek bu irtifaka her zaman son verebilirler.

Kat irtifakı, buna mevzu teşkil eden arsanın tamamıyla zayi olması veya inşaat yapılamıyacak hale gelmesi veya istimlak edilmesiyle 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 terkin her ilgili de isteyebilir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Son hükümler

A) Memnuniyet

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

Tam kârgir olmayan binalarda kat mülkiyeti tesis edilemez.

B) Yeni duruma intibak

I - Medeni Kanununun meriyetinden sonra tesis edilen hakların intibak ettirilmesi

MADDE 50. — Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar bir gayrimenkulün hissedarlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi müstakillen 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 malik sıfatıyla malik olmakta devam ederler.

Bu hakların kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescili için irtifak hakkı sahiplerinden yalnız birisinin, 11 nci maddesinin (b, c ve d) bendleri hükümlerine göre gereken belgelerle tapu memuruna müracaat etmesi kâfidir. Diğer kat hakkı sahipleri bu çevrilmeye itiraz edemeyecekleri gibi bunun masraflarına iştirakten ve yönetmelik tanziminden imtina da edemezler; aksi takdirde hâkimin müdahalesine dair olan 33 ncü madde hükmü tatbik olunur.

II - Medeni Kanundan önce tesis edilmiş olan hakların intibak ettirilmesi

MADDE 51. — Medeni Kanunun yürürlüğe girdiği 4 Ekim 1926 tarihinden önce (hava hakkı) gibi isimler altında 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 gayrimenku-

lün arsasında, bölümlerinin kıymetleri nisbetinde ve hiçbir bedel ödemeye mecbur olmaksızın Mevdeni Kanunun müsterek mülkiyet hükümlerine göre hissedar olurlar ve Kat mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri dairesinde kat mülkiyetini tesis ederler.

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

c) Hak sahipleri anlaşarak bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl içinde eski hava haklarını kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevirmezlerse, gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresi, ayrı ayrı bölümlerin yüzölçümlerine göre arsa paylarını tesbit etmek ve gereken belgeleri hazırlamak suretiyle 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 re'sen çevrilmesi için gereken masraflar Hazinece ödenerek, Âmme alacaklarının tahsili 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 suretiyle itiraz edebilirler.

III - Eski kat haklarının idaresi

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

C) Şüyulandırma halinde kat mülkiyetinin durumu

MADDE 53. — İmar Kanunu hükümlerine göre şüyulandırma halinde, şüyulandırılan gayrimenkuller içinde kat mülkiyetine tabi gayrimenkul varsa, İmar Kanununun 46 ncı maddesi gereğince şüyunun giderilmesi hussuunda bütün malikler anlaştıkları takdirde, şüyunun giderilmesi bu anlaşma hükümlerine göre yapılır.

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

Kasınlaşan sulh mahkemesi kararının tebliğinden itibaren bir ay içinde bedel ödenmez veya altı ay içinde ödenmek üzere banka mektubu veya aynı teminat gösterilmezse, şüyulandırılan 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 şüyuu giderilir; bu halde satış bedeli her gayrimenkulün, ikinci fıkra gereğince takdir edilmiş olan kıymetleri arasındaki nisbet dairesinde maliklere paylaştırılır.

D) Harç ve vergiler

MADDE 54. — Bu kanuna göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı tesisi, aynı zamanda mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe, yalnız tashih harcına tabidir.

Tesis edilen kat mülkiyetleri tapu memurunca derhal anagayrimenkulün 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 maliki mükellef olur.

E) Yürürlük tarihi

MADDE 55. — Bu kanun meşri tarihinden altı ay sonra yürürlüğe girer.

F) İcra makamı

MADDE 56. — Bu kanun hükümlerini İcra Vekilleri Heyeti memurdur.

Adalet Komisyonu raporu

Adalet Komisyonu

Esas No. : 1/516, 2/325, 2/288

Karar No. : 138

24 . 10 . 1963

Yüksek Başkanlığa

Adalet Bakanlığınca hazırlanan ve T. B. M. Meclisinine arzı Bakanlar Kurulunca 18 . 7 . 1963 tarihinde kararlaştırılan «Kat mülkiyeti kanunu tasarısı ile Afyon Karahisar Milletvekili Asım Yılmaz ve Kırşehir Milletvekili Ahmet Bilgin ve 8 arkadaşının Kat mülkiyeti kanunu teklifleri Komisyonumuza havale edilmekle Hükümet temsilcileri hazır olduğu halde tevhidten tetkikle müzakere olundu:

Memleketimizde süratle artan nüfus bizi sosyal ve ekonomik problemler üzerine hassasiyetle eğilmeye ve süratle tedbirler almaya sevk etmektedir. Bu cümleden olmak üzere; nüfus kesafeti, köylerden şehirlere vâkı akın, arsa fiyatlarının yükselmesi ve arsa üzerine yapılacak bina inşaatının malî portresinin fazlalığı, kira bedellerinin kiracıları tatminden uzak dairelerde oturmaya zorlayacak mahiyette oluşu, binnetice vatandaşın sıhhi şartları haiz bulunmayan meskenlerde (Gecekondu) oturmak mecburiyetinde kalışı, Medeni Kanunun umumi hükümlerini ve prensiplerini ihlâl ve mezkûr kanunda her hangi bir tadilatı derpiş etmeyen, Medeni Kanunun 644 neü maddesinin 2 nci fıkrası ile vaz' edilmiş «binaların kâın bulunduğu arzin mütemmim cüzü olduğu» kaidesine bir istisna getirmek ve mezkûr Kanunun 652 nei maddesinin son fıkrasında münderiç tahdit kaldırılmak suretiyle; Medeni Kanunun müsterek mülkiyete ait maddelerinin tadili suretiyle katlar ve bağımsız bölümler üzerinde müsterek mülkiyete bağı daimi faydalanma (irtifak hakkı) esasını değil, katlar üzerinde müstakil mülkiyet esasını derpiş eden ve tapu sicilinde katlara sahife açan kat mülkiyeti müessesesi mevzuatımıza getirilmiş ve Almanya ve Fransa'da olduğu gibi özel kanun yolu ile tedvini cihetine gidilmiştir.

Bir gayrimenkulün ortak maliklerine, yapının bağımsız bölümleri üzerinde sürekli ve bağımsız mülkiyet hakları sağlanması, memleketimizde uzunca bir süreden beri zaruri bir ihtiyaç olarak kendini göstermekteydi. Halen başvurulmakta olan (müsterek mülkiyet şahsi irtifak) formülü ve buna uygun olarak Tapu Kanununun 26 nei maddesinde 6217 sayılı Kanunla yapılan değişiklik, bu konuyu gereği vechile tanzim edecek bir özel kanun çıkıncaya kadar tatbikattaki ihtiyaçları kısmen cevaplandırarak geçici tedbirler olmaktan ileri gidememiştir. Özellikle (müsterek mülkiyet şahsi irtifak) formülününün 1954 yılından itibaren tatbik edilmekte olması bakımından, bu çeşit mülkiyete konu teşkil eden yapılarda ortak maliklerin on yıl sonunda Medeni Kanunun 627 nei maddesine istinaden taksim talebinde bulunmaları ihtimali gitgide yaklaşmakta ve kat mülkiyeti statüsünü nizamlayacak özel bir kanunun yapılması zarureti hergün biraz daha kuvvetli hissedilmektedir.

Komisyonumuzca incelenen Kat mülkiyeti kanunu tasarısı, bu ihtiyaçları gereği gibi karşılıyacak nitelikte bulunmuştur.

Tasarının dikkate şayan görülen başlıca özellikleri şöyle özetlenebilir:

1. Kat mülkiyeti müessesesinin Medeni Kanunun dışında özel bir kanunla düzenlenmesi isabetli bir hal tarzıdır. Bu suretle Medeni Kanunun bütünlüğü ve inşicamı bozulmamış olacağı gibi, ileride ihtiyaçların sevkı ile kat mülkiyeti hükümlerinde yapılacak ilâve veya değişiklikler sebebiyle her defa Medeni Kanunun Yasama Meclislerine getirilmesi gibi bir durum da önlenmiş bulunmaktadır. Nihayet kanunun özel bir kanunla düzenlenmesi, kat mülkiyeti müessesesinin yürütülmesi bakımından sevkinde zaruret bulunan, oldukça teferuatlı hükümlerin Medeni Kanun gibi kısa prensip hükümlerini muhtevi bir kanuna ithal edilmesi mahzurunu da önlemişti.

2. Tasarının kat mülkiyetini tevsif ve nizamlama şeklini de nazari ve tatbiki bakımından akla gelen en uygun hal tarzı olduğu sonucuna varılmıştır.

Bilhassa Medeni Kanunumuzun mehzazı olan İsviçre Medeni Kanununa kat mülkiyeti hükümlerinin ilâvesi maksadiyle hazırlanan ve bu konudaki son tedvin çalışmalardan birini teşkil eden İsviçre Kat Mülkiyeti Kanunu tasarısı ile yapılan karşılaştırma sonucunda, Türk tasarısının daha açık ve memleketimiz bünyesine daha uygun bir sistemi ihtiva eylediği kanaatine varılmıştır.

Fihakika kat mülkiyeti müessesesine vücut verebilmek için Medeni Kanunun bazı prensip hükümlerinden az veya çok ayrılmak gerektiği aşikâr bulunmaktadır. Nitekim İsviçre tasarısı da kat mülkiyetini, ortak malike muayyen bölüm üzerinde muhhasır istifade ve bu bölüm dâhilinde tadil, tamir ve inşaat hakkı veren bir ortak mülkiyet hissesi şeklinde kabul ve formüle etmek suretiyle, ortak mülkiyet hükümlerinde değişiklik yaparak bu yeni müesseseyi Medeni Kanuna dâhil etmek istemektedir. Ancak, mezkûr tasarının hükümleri dikkatle tetkik edildiği takdirde bu hal tarzının suni ve dolambaçlı bir mahiyet arz ettiği sonucuna varılmaktadır. Gerçekten ortak malike kendi bölümünde muhhasır istifade hakkı sağlayan ortak mülkiyet hissesinin bağımsız bir mülkiyet hakkında başka bir şey olmadığı aşikârdır. İsviçre tasarısı, kat malikleri lehine bağımsız maliklere has haklar tanımak ve ortak mülkiyet hükümlerine geniş mikyasta istisnalar getirmek suretiyle, ister istemez bu sonuca varmaktadır. Binnetice İsviçre tasarısı Medeni Kanunun mütemmim cüz prensibine açıkça istisna getirmemekle beraber, ortak mülkiyet hükümlerinde geniş mikyasta değişiklik yaparak, ortak mülkiyetle ilgisi olmayan yeni bir mülkiyet çeşidi ortaya çıkarmakta ve sırf mütemmim cüz prensibine aykırılık teşkil etmemesi gayretiyle bu mülkiyeti ortak mülkiyet hükümleri arasına sokmaya çalışmaktadır. Ortak maliklere yapının bölümleri üzerinde bağımsız mülkiyet hakları sağlamak gayesiyle ortaya çıkarılan bu yeni mülkiyet çeşidinin, tasarı kanunlaştığı takdirde, tatbikatta bağımsız bir mülkiyet hakkı gibi kabul ve mütalâa edilmek isteneceği, fakat tasarı bu hakkı bağımsız bir mülkiyet hakkı olarak vasıflandırmadığı için, kat mülkiyeti hükümlerinin tatbikinde birçok problemlerle karşılaşılacağı ve bu yeni müessesenin özelliklerinin tesbiti için içtihat yolundan büyük gayret sarf edileceği çok muhtemel bulunmaktadır.

Türk tasarısı böyle karışık bir hal tarzına gitmeksizin Alman Kat Mülkiyeti Kanununda olduğu gibi, kat mülkiyetini bağımsız bir mülkiyet hakkı olarak tavsif etmeyi terih eylemiştir. Böylece tasarı sağlam ve açık bir temele istinad ettirilmektedir. Büyük bir halk kütlesini yakından ilgilendiren böyle bir kanunun, Medeni Kanunun mütemmim cüz prensibine yeni bir istisna getirmek pahasına da olsa, tatbikatta tereddütlere yer vermiyecek vazih bir esastan hareket etmesi takdir ve tasvibolunmak gerekir.

Tapudaki tescil ve kayıt işlemleri bakımından da tasarının sistemi, tatbikatta güçlüklerle yer vermiyecek nitelikte bulunmuştur. Bu konuda en çok dikkat gösterilmesi gereken, ana yapının harabolması hali için de, tasarıda, gerçek durum ile tapu kaydı arasında üçüncü şahısları yanıtacak bir farklılığı önliyen hükümler sevk edilmiş bulunmaktadır.

3. Tasarının özellikle yönetim konusunda ihtiva eylediği hükümler ilk nazarda uzun ve tafsilâtlı gibi görünmekte ise de, müessesenin yeni olması ve kanunun büyük bir kütleyi ilgilendiren özel bir kanun mahiyetinde bulunması itibarıyla, bu tafsilâtlı hükümlerin muhafazasında fayda ve hattâ zaruret mütalâa edilmiştir.

— Maddeler —

Tasarıda Komisyonumuzca yapılan değiştirme esas itibarıyla 55 nei maddeye taallük etmektedir. Bundan başka bazı maddelerdeki bazı hataları düzeltilmiş ve bazılarına, mânaya vuzuh verecek kelimeler ilâve edilmiş bulunmaktadır. Şöyle ki:

Madde 32 — Madde redaksiyona tâbi tutularak «karar» kelimesi «karara» şeklinde değiştirilmiştir.

Madde 33, 34 — Bu maddelerde bahis konusu olan sulh mahkemesinden maksadın sulh hukuk mahkemesi olduğu hususunun gerekçeye konması kabul edilmiştir.

Madde 35. — Başlıktaki «Görevler» kelimesi metne vuzuh vermek maksadiyle «yöneticinin görevleri» şeklinde değiştirilmiştir.

Madde 53 — Maddenin son cümlesinde «Kanun hükümleri uygulanır» şeklinde değiştirilmiştir.

Madde 54 — Maddenin son iki satırındaki «Bu değerle satın alınmasının teklif edilmesine karar verilir» ibaresi «Bu değerle satın alınmasını teklife karar verilir» şeklinde değiştirilmiştir.

Madde 55 — Tasarının 55 nci maddesinde, bu kanuna göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasının, aynı zamanda mülkiyetin başkasına devri ihtiva etmedikçe, yalnız tashih harcına tabi olacağı hüküm altına alınmıştır. Bu hüküm, tasarı kanunlaştıktan sonra kurulacak kat mülkiyet hakları bakımından normal ve âdil olmakla beraber, halen mevcud olup tasarının 51 ve 52 nci maddelerine göre kanun hükmü icabı kat mülkiyeti ve kat irtifakına çevrilmesi gereken haklara da uygulanması hakkaniyete uygun bulunmamıştır. Tesisleri tarihindeki harc mükellefiyeti yerine getirilmiş olan bu hakların, kanunun zorumlu kılması sebebiyle kat mülkiyetine çevrilmeleri sırasında ayrıca tashih harcına tabi tutulmalarına lüzum ve mahal bulunmayacağı düşünülmüş ve 51 ve 52 nci maddelere, konu teşkil eden kat mülkiyeti ve kat irtifakına çevirme işlemlerine tashih harcından muaf bulduklarına dair bir hüküm 55 nci maddeye ilâve edilmiş ve madde aşağıdaki şekilde tanzim olunmuştur.

«Madde 55. — Bu kanuna göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması, aynı zamanda mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe, yalnız tashih harcına tabidir. Ancak, Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifak haklarının 51 nci madde gereğince kat mülkiyetine ve Medeni Kanundan önce kurulmuş olan hakların 52 nci maddeye göre kat mülkiyeti veya kat irtifakına çevrilmesi haretan muaftır.

Kurulan kat mülkiyetleri tapu memurunca derhal anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu yerin belediyesine ve vergi dairesine bildirilir.»

Tasarının diğer maddeleri komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

Öncelik ve ivedilikle görüşülmesi komisyon kararı iktizasından olmakla Genel Kurulun tasvibi-ne arz edilmek üzere Yüksek Başkanlığa sunulur.

Adalet Komisyonu

Başkanı	Bu rapor Sözcüsü	Kâtip	
Denizli	İstanbul	İzmir	Artvin
H. Oral	S. Vardarlı	M. Uyar	S. Eminağaoğlu
İçel	Elâzığ	Kayseri	Kayseri
M. Arıkan	Söz hakkım mahfuz.	M. Göker	A. Aras
	N. Güray		

Kars
L. Aküzüm

HÜKÜMETİN TEKLİFİ

Kat mülkiyeti kanunu tasarı

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel hükümler

A) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı

I - Genel kural

MADDE 1. — Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak mâlikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.

Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak mâlikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.

II - Tarifler

MADDE 2. — Bu kanuna göre :

a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (anagayrimenkul); yalnız esas yapı kısmına (anayapı); anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (bağımsız bölüm); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (eklentî); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (kat mülkiyeti) ve bu hakka sahibolanlara (kat maliki);

b) Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşma kullanma veya faydalanmaya yarıyan yerlerine (ortak yerler); kat mâliklerinin ortak malik sıfatiyle paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (kullanma hakkı);

c) Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (kat irtifakı); bu hakka sahibolanlara da (kat irtifakı sahibi);

d) Arsanın, bu kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (arsa payı);

e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmî senede (sözleşme),
Denir.

III - Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği

MADDE 3. — Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.

Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan anayapının bağımsız bölümlerinden her birine, o bölümün kat mülkiyetinin kurulması zamanındaki değeriyle oranlı olarak, tahsis edilen arsa payının, ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kuruluş; bağımsız bölümlerden her birine tahsis olunan arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 ncü madde hükmü saklıdır.

Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapı tamamlandıktan sonra arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerinin veya bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı yazılı bir istem üzerine, bu kanunda gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir.

MİLLET MECLİSİ ADALET KOMİSYONU DEĞİŞTİRİŞİ

Kat mülkiyeti kanunu tasarısı

Genel Hükümler

A) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı

I - Genel kurul

MADDE 1. — Tasarının 1 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

II - Tarifler

MADDE 2. — Tasarının 2 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

III - Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği

MADDE 3. — Tasarının 3 ncü maddesi aynen kabul edilmiştir.

Hükümetin teklifi

IV - Ortak yerler

MADDE 4. — Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu kanun gereğince her halde ortak yer sayılır;

a) Temeller ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lâvabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

b) Her kat mâlikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, hava gazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler; sıcak ve soğuk hava tesisleri,

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

Yukarda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (ortak yer) konusuna girer.

B) Bağlantılar

I - Bağımsız bölümlerle arsa payı arasındaki bağlantı

MADDE 5. — Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.

Anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz.

Kat mülkiyetini kayıtlıyan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

Anagayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya serhedilmiş olan haklar, kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar.

II - Bağımsız bölümlerle eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı

MADDE 6. — Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, aidolduğu bağımsız bölümün bütünüleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.

Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün (beyanlar) hanesine kaydedilir ve bunlardan anayapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro plânında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir.

Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.

C) Ortaklığın (şüyuun) giderilmesi ve öncelikle satılma (şüf'a) hakkı

I - Ortaklığın giderilmesi

MADDE 7. — Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan gayrimenkulde ortaklığın giderilmesi istenemez.

Adalet Komisyonunun değiştirii

IV - Ortak yerler

MADDE 4. — Tasarının 4 ncü maddesi aynen kabul edilmiştir.

B) Bağlantılar

I - Bağımsız bölümlerle arsa payı arasındaki bağlantı

MADDE 5. — Tasarının 5 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

II - Bağımsız bölümlerle eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı

MADDE 6. — Tasarının 6 ncı maddesi aynen kabul edilmiştir.

C) Ortaklığın (şüyuun) giderilmesi ve öncelikle satınalma (şüf'a) hakkı

I - Ortaklığın giderilmesi

MADDE 7. — Tasarının 7 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

Hükümetin teklifi

Bağımsız bölümler, bağımsız bir gayrimenkul gibi dâva ve takip konusu olabilir; bunlarda ortaklığın giderilmesi istenebilir.

II - Öncelikle satınalma hakkı

MADDE 8. — Kat mülkiyetine tabi bir gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinin satılması halinde, diğer kat maliklerinin öncelikle satınalma hakkı yoktur.

Bir bağımsız bölümün paydaşlarından birinin kendi payını başkasına satması halinde öteki paydaşlar, öncelikle satınalma hakkını kullanabilirler.

Sözleşmede bu maddenin aksine hüküm konulabilir.

D) Genel hükümlerin uygulanması

MADDE 9. — Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim plânında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır.

İKİNCİ BÖLÜM

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının kurulması

A) Genel kurul

MADDE 10. — Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmî senetle ve tapu siciline tescil ile doğar.

Anagayrimenkulün tümünün mülkiyeti (kat mülkiyeti) ne çevrilmeden o gayrimenkulün yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz.

Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan birden fazla bölüm, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir.

Kat mülkiyetinin tescili, tapu memurunca düzenlenen resmî senet uyarınca veya aşağıdaki fıkraya göre verilen bir mahkeme hükmü ile yapılır.

Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir gayrimenkul üzerindeki ortaklığın giderilmesi dâvalarında, mirasçılardan veya ortak maliklerden biri, paylaşmanın, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse, hâkim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, 12 nci maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir.

B) Kat mülkiyeti kütüğü

MADDE 11. — Kat mülkiyeti, Tapu Sicili Tüzüğüne göre tutulacak (kat mülkiyeti kütüğü) ne tescil olunur, bu kanunda aksine hüküm olmadıkça, tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır.

Kat irtifaklarının tescili kat mülkiyeti kütüğüne yapılmayıp, bu kanunda yazılı ilgili hükümler gözetilmek şartıyla, irtifak haklarının tesciline ait genel hükümlere göre yapılır.

Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti, Tapu Sicili Tüzüğündeki formüle göre, ayrıca tutulacak (kat mülkiyeti zabıt defteri) ne tescil olunur.

Adalet Komisyonunun değiştirisi

II - Öncelikle satınalma hakkı

MADDE 8. — Tasarının 8 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

D) Genel hükümlerin uygulanma alanı

MADDE 9. — Tasarının 9 ncu maddesi aynen kabul edilmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının kurulması

A) Genel Kural

MADDE 10. — Tasarının 10 ncu maddesi aynen kabul edilmiştir.

B) Kat mülkiyeti kütüğü

MADDE 11. — Tasarının 11 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

Hükümetin teklifi

C) Kat mülkiyetinin kurulması

I - İstem, ve belgeler

MADDE 12. — Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan bir dilekçenin tapu idaresine verilmesi lâzımdır; bu dilekçede anagayrimenkulün kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin ayrı ayrı değerlerinin ve bu bölümlere, değerleriyle oranlı olarak tahsisi istenen arsa paylarının gösterilmesi şarttır.

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

a) Anagayrimenkulün dış cepheleri ve iç taksimatı, bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerinin ölçüleri açıkça gösterilmek suretiyle bir mimar veya mühendis tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan ve içinde gösterilenlerin doğruluğu belediyece tasdik olunan proje ve belediyece verilen iskân belgesi,

b) Anagayrimenkulün ön ve arka cephelerini ve mümkünse yan cephelerini en az 13X18 büyüklüğünde ve doğruluğu belediyece tasdikli ve o gayrimenkulün maliki veya paydaşların çoğunluğu tarafından imzalı, kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin sayısı kadar fotoğraf;

c) Anagayrimenkulün kat mülkiyetine konu olacak her bağımsız bölümünün niteliğini, bulunduğu kat veya katları, iç taksimatını ve ölçülerini ve (d) bendinde yazılı cetvele göre sıra numarası ve o bölüme bağlı arsa payı oranını gösteren ve her biri belediyece tasdikli ayrı ayrı plânlar;

d) Her bağımsız bölümün kat, daire, iş bürosu gibi nevini ve bunların (1) den başlayıp sıra ile giden numarasını gösteren ve her biri anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalı ve bu imzalar noterlikçe tasdikli, bağımsız bölümlerin sayısı kadar liste;

e) Anagayrimenkulün yönetimini düzenliyen ve kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalı bir yönetim plânı.

II - Sözleşme ve tescil

MADDE 13. — Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmî sözleşmeyi düzenler; bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır.

Sözleşme düzenlenince, anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki (mülkiyet) hanesine (bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir) ibaresi yazılarak sayfa kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir; anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır.

Anagayrimenkulün kapatılan sayfasında evvelce mevcudolan haklara ait sicil kaydı, Tapu Sicil Tüzüğü'nün (taksim halinde kayıtların nakli) ne dair hükümlerine göre, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir.

Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli plânındaki numarayı alır.

Kat malikine, anagayrimenkulün çaplı tasarruf belgesinden başka, 12 nci maddenin (c) bendinde yazılı plânlardan, kendi bağımsız bölümüne aidolanının tasdikli bir örneği de verilir.

Adalet Komisyonunun değistiriği

C) Kat mülkiyetinin kurulması

I - İstem ve belgeler

MADDE 12. — Tasarının 12 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

II - Sözleşme ve tescil

MADDE 13. — Tasarının 13 ncü maddesi aynen kabul edilmiştir.

Hükümetin teklifi

D) *Kat irtifakının kurulması*

MADDE 14. — Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış olan bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilebilmesi için, o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait bir dilekçe ile birlikte 12 nci maddenin (a), (c) ve (d) bentlerine uygun olarak yapılan ve belediyece tasdik olunan proje ve plân ile diğer belgeleri tapu idaresine vermeleri lâzımdır.

Bir arsa üzerinde kat irtifakları ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün (beyanlar) hanesinde belirtmek suretiyle kurulur ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir.

Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilmesi, irtifak sahiplerinden biri tarafından istenince, tescil, kat irtifakının tesciline ait resmî senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere ve anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinin, evvelce verilmiş olan plâna uygunluğunun belediyece tasdikine dayanılarak yapılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin hakları

A) *Kat maliklerinin hakları*

I - *Bağımsız bölüm üzerinde*

MADDE 15. — Kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

II - *Ortak yerler üzerinde*

MADDE 16. — Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.

Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.

B) *Kat irtifakı sahibinin hakları*

MADDE 17. — Kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dâva etme hakkına sahiptirler.

Kat irtifakı sahipleri, yapının tamamlanması için aralarından birini veya birkaçını (yönetici) olarak tâyin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluğuna dair hükümler, kıyas yoluyla, bu yönetici hakkında da uygulanır.

Adalet Komisyonunun değiştirisi

D) Kat irtifakının kurulması

MADDE 14. — Tasarının 14 ncü maddesi aynen kabul edilmiştir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin hakları

A) Kat maliklerinin hakları

I - Bağımsız bölüm üzerinde

MADDE 15. — Tasarının 15 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

II - Ortak yerler üzerinde

MADDE 16. — Tasarının 16 ncı maddesi aynen kabul edilmiştir.

B) Kat irtifakı sahibinin hakları

MADDE 17. — Tasarının 17 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

Hükümetin teklifi

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin borçları

A) Kat maliklerinin borçları

I - Genel kural

MADDE 18. — Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim plânı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden her hangi bir suretle devamlı olarak faydalanlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmiyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.

Giderlere ve sigorta primlerine ait 20 nci madde hükmü saklıdır.

II - Anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk

MADDE 19. — Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin rızasını almadıkça, anagayrimenkulün ortak yerlerinde ve anayapıya zarar verecek nitelikte, kendi bağımsız bölümünde, inşaat onarım ve tesisler, dış badana veya boya yaptıramaz.

Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

III - Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma

MADDE 20. — Kat maliklerinden her biri anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, korunma ve onarım giderleriyle yönetici aylığı ve kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ücretleri gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa, kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlü olup, başka türlü anlaşma olmadıkça, ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınmaz.

Gider veya avans payını ödemiyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim plânına bu kanuna ve genel hükümlere göre dâva açılabilir ve icra takibi yapılabilir.

Birinci fıkradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden her hangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebeb olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebebolanlara rücu hakları vardır.

IV - Sigorta mecburiyeti

MADDE 21. — Anagayrimenkulün, kat malikleri kurulunca tâyin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi mecburi olup, sigorta giderlerine kat malikleri, arsa payları oranında, katılmakla yükümlüdürler.

Anagayrimenkulün tümtütün harabolması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, arsa payları oranında, paylaşılır.

Adalet Komisyonunun değiştirişi

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin borçları

A) *Kat maliklerinin borçları*

I - Genel Kural

MADDE 18. — Tasarının 18 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

II - Anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk

MADDE 19. — Tasarının 19 ncu maddesi aynen kabul edilmiştir.

III - Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma

MADDE 20. — Tasarının 20 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

IV - Sigorta mecburiyeti

MADDE 21. — Tasarının 21 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

Hükümetin teklifi

Yalnız bir veya birkaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcamır.

Kat malikleri anagayrimenkulün sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler; bu halde alınacak sigorta bedeli, anagayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine aiddir.

Sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır.

V - Ortak giderlerin teminatı

MADDE 22. — Bağımsız bölüm başkasına kiralanmış bulunuyorsa, avanstan, giderlerden veya ortak sigorta primlerinden kendine düşen payı, noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen, ödemiye kat malikinin borcu, kendisinin kira alacağına mahsuben, kiracıdan alınır.

Kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tesbit edilen borcunu ödemiye kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin, yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. Medeni Kanununun 807 nci maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.

Kat maliklerinin, gider borcunu ödemiye kat malikinden olan alacakları, önceliklidir.

VI - Müsaade mecburiyeti

MADDE 23. — Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

Anagayrimenkulün bir kısmının harabolması halinde, harabolan bağımsız bölüm ve eklentileri nin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

Yukardaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler.

VII - Yasak işler

MADDE 24. — Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza lâboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.

Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalâthane, boyahane, basım- evi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak o bölümün, anagayrimenkulün bodrum ve zemin katlarında bulunması şartıyla ve kat malikleri kurulunun oybirliğiyle vereceği kararlar açılabilir. Bu karar yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalarına şerh verilir.

Adalet Komisyonunun değiştirişi

V - Ortak giderlerin teminatı

MADDE 22. — Tasarının 22 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

VI - Müsaade mecburiyeti

MADDE 23. — Tasarının 23 ncü maddesi aynen kabul edilmiştir.

VII - Yasak işler

MADDE 24. — Tasarının 24 ncü maddesi aynen kabul edilmiştir.

VIII - Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti

MADDE 25. — Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yüklemeleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlâl ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkiminden isteyebilirler.

Bu gibi bir kat mâliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin dâva tarihindeki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat mâliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için dâva açılmasına kat mâlikleri kurulunca karar verilir; bu kararı almak için çoğunluk sağlanamazsa veya kat maliklerinden bir kısmı bu dâvayı açmak istemezse, dâvayı öteki kat malikleri açar ve dâvalının bağımsız bölümünün mülkiyeti, dâvayı açmış olan kat mâliklerine, arsa payları oranında, devrolunur.

Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir.

a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dâva takibi yapılmasına sebeb olunması;

b) Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından 33 ncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat mâliklerinin haklarını ihlâl etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;

c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlâk ve âdaba aykırı harekette bulunması.

Bu maddedeki dâva hakkı, sebebinin öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dâva hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa ve dâva sebebi de ortadan kalkmışsa düşer.

B) Kat irtifakı sahiplerinin borçları

MADDE 26. — Kat irtifakı sahipleri bu hakka konu olan ortak arsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine çevrilmek üzere yapılacak yapının sözleşmeye ve plâna göre tamamlanması için kendilerine düşen borçları vaktinde yerine getirmek ve yapı işini, doğruluk kaideleri uyarınca kolaylaştırmakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Bunlardan birinin kusuru yüzünden, yapının kanuni süre içinde yapılamaması sebebiyle kat irtifakı düşerse, kusurlu taraf diğerlerinin bu yüzden uğradıkları zararı tazminle yükümlüdür.

Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noterlikçe yaptırılan ihtarla rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak altı ay içinde yerine getirmemezse, diğerlerinin yazılı istemi üzerine hâkim, onun arsa payının ve kat irtifakının, o zamanki değeri karşılığında, öteki paydaşlara, arsa payları oranında devrine karar verir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Anagayrimenkulün Yönetimi

A) Genel Kural

MADDE 27. — Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.

B) Yönetim plânı

MADDE 28. — Yönetim plânı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetimine ait diğer hususları düzenler. Yönetim plânı bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

Adalet Komisyonunun değiştirişi

VIII - Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti

MADDE 25. — Tasarının 25 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

B) Kat irtifakı sahiplerinin borçları

MADDE 26. — Tasarının 26 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Anagayrimenkulün Yönetimi

A) Genel Kural

MADDE 27. — Tasarının 27 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

B) Yönetim plânı

MADDE 28. — Tasarının 28 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

Hükümetin teklifi

Yönetim plânında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır.

Yönetim plânının değiştirilmesi için kat maliklerinin oy birliği şarttır. Bu sağlanamazsa, kat maliklerinden birinin istemi üzerine hâkim müdahale eder ve 33 ncü maddeye göre kararını verir.

Yönetim plânı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.

Yönetim plânının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim plânına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.

I - Toplantı zamanı

(1) Kat malikleri kurulunun toplantısı ve kararları

MADDE 29. — Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere, yönetim plânında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

II - Yeter sayı

MADDE 30. — Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çoğunluğuyla karar verir.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, kararlar en geç bir hafta içerisinde yapılacak ikinci toplantıya katılanların, oy çoğunluğuyla verilir.

Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.

III - Oya katılma

MADDE 31. — Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir.

Anagayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahibolacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz.

Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni mümessili temsil eder.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oya katılamaz.

Kat maliklerinden biri oyunu, yetkili vekili eliyle kullanabilir; ancak aynı kişi birden ziyade kat malikinin oyunu kullanmak üzere vekil tâyin edilemez.

Adalet Komisyonunun değiştirisi

C) Kat malikleri kurulunun toplantısı ve kararları

I - Toplantı zamanı

MADDE 29. — Tasarının 29 ncu maddesi aynen kabul edilmiştir.

II - Yeter sayı

MADDE 30. — Tasarının 30 ncu maddesi aynen kabul edilmiştir.

III - Oya katılma

MADDE 31. — Tasarının 31 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

Hükümetin teklifi

IV - Kararlar

MADDE 32. — Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim plân ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

Bütün kat malikleri küllî ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulu nun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

Anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticeler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karar bağlanır.

Kat malikleri kurulu kararları, (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır; karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.

Bir husus hakkında ileride çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.

V - Hâkimin müdahalesi

MADDE 33. — Kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmıyan veya kat maliklerinden birinin yahut onun katından kiraya, oturma (süknâ) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak, hâkimin müdahalesini isteyebilir.

Hâkim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim plânına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre kararını verir ve bunun hemen yerine getirilmesini emreder.

Hâkimin emrini yerine getirmiyenlerden aynı mahkemece, 100 liradan 2 000 liraya kadar para cezası alınmasına kesin olarak hükmolunur; gerekirse, ilgililerin istemi üzerine, yirmibeşinci madde hükmü uygulanır.

D) Yönetici

I - Atanması

MADDE 34. — Kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; bu kimseye, (yönetici), kurula da (yönetim kurulu) denir.

Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması mecburidir.

Anagayrimenkulün bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise, malik kanunen yönetici durumundadır.

Yönetici, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır.

Yönetici her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanır; eski yönetici tekrar atanabilir.

Kat malikleri anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaz veya toplanıp bir yönetici atamazlarsa, o gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır. Bu yönetici, aynen kat maliklerince atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olur.

Adalet Komisyonunun değiştirii

IV - Kararlar

MADDE 32. — Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim plânı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

Bütün kat mülkiyetiyle külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

Anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.

Kat malikleri kurulu kararları (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühüriyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır; karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.

Bir husus hakkında ileride çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.

V - Hâkimin müdahalesi

MADDE 33. — Tasarının 33 ncü maddesi aynen kabul edilmiştir.

D) Yönetici

I - Atanması

MADDE 34. — Tasarının 34 ncü maddesi aynen kabul edilmiştir.

Hükümetin teklifi

Sulh mahkemesince atanan yönetici, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemez. Ancak haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan sulh mahkemesi, değiştirmeye müsaade edebilir.

Yönetici atanırken kendisiyle yapılan sözleşmede, teminat göstermesi şart edilebilir; sözleşmede böyle bir şart olmasa bile, haklı bir sebebin çıkması halinde, kat malikleri kurulu, yöneticiden teminat göstermesini isteyebilir.

Yöneticinin öz ve soyadının ve iş ve ev adresinin anagayrimenkulün giriş kapısı yanına veya antrede görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birinden, ilgilinin başvurması üzerine aynı mahkemece 50 liradan 250 liraya kadar para cezası alınmasına kesin olarak hükmolunur.

II - Yöneticinin görevleri

1. Genel yönetim işlerinin görülmesi

MADDE 35. — Yöneticinin görevleri, yönetim plânında belirtilir; yönetim plânında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür :

- a) Kat málikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;
- b) Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;
- c) Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi;
- d) Anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim plânında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması;
- e) Anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat málikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiralardan toplanması;
- f) Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;
- g) Anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması;
- h) Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına, alınması;
- i) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmiyen kat maliklerine karşı dâva ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;
- j) Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yöneticisi sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması;
- k) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.

2. Defterlerin tutulması ve belgelerin saklanması

MADDE 36. — Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri, 32 nci maddede sözü geçen deftere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur.

Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapatırılması mecburidir.

Adalet Komisyonunun değiştirişi

II - Yöneticinin görevleri

1 - Genel yönetim işlerinin görülmesi

MADDE 35. — Tasarının 35 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

2 - Defterlerin tutulması ve belgelerin saklanması

MADDE 36. — Tasarının 36 ncı maddesi aynen kabul edilmiştir.

Hükümetin teklifi

Bu maddede yazılı görevleri yerine getirmiyen yöneticiye 33 nci maddenin son fıkrasında yazılı cezalar uygulanır.

3. İşletme projesinin yapılması

MADDE 37. — Yönetici, atanır atanmaz bir işletme projesi yaparak kat maliklerine sunmaya mecburdur.

Bu projede özellikle şunlar yazılır;

- a) Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;
- b) Bütün giderlerden her kat malikine, arsa payı oranında, düşecek tahmini miktar;
- c) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin arsa payı oranında vermesi gereken avans tutarı.

Kat maliklerinden biri, bu projeye, kendisine taahhütlü mektupla bildirilmesinden başlayarak onbeş gün içinde itiraz ederse durum kat malikleri kurulunca incelenir ve proje hakkında bir karar verilir veya yeni bir proje hazırlanır.

Süresi içinde itiraz edilmezse, proje kabul edilmiş sayılır ve bir yıl içinde yürürlükte kalır; bununla beraber sonradan haklı bir sebep çıkarsa, kat malikleri kurulu projeyi her zaman değiştirebilir.

III - Sorumluluğu

1. Genel kural

MADDE 38. — Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

2. Hesap verme

MADDE 39. — Yönetici, yönetim plânında yazılı zamanlarda, eğer böyle bir zaman yazılmıyorsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna, anagayrimenkul dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

Kat maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa olsun yönetim plânında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir.

IV - Hakları

MADDE 40. — Yönetici, kaide olarak vekilin haklarına sahiptir.

Kat malikleri, kendilerine düşen borçları ve yükümleri, yönetici tarafından noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetici, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshedip yöneticilikten çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilir.

Yönetici, yönetim plânında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tâyin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir.

Yönetici, kat malikleri arasından atanmış olup da, sözleşmede bir ücret konulmamış ve aksine bir hüküm de yazılmamışsa, o kat maliki, gayrimenkulü yönettiği yıla ait yönetim giderlerine katılmaz ve onun payına düşen gider tutarı öteki kat malikleri tarafından, arsa payları oranına göre, ödenir; bu yararlanma ücret yerine geçer.

E) Yönetimin denetlenmesi

MADDE 41. — Kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir.

Adalet Komisyonunun değiştirisi

3 - İşletme projesinin yapılması

MADDE 37. — Tasarının 37 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

III - Sorumluluğu

1 - Genel kural

MADDE 38. — Tasarının 38 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

2 - Hesap verme

MADDE 39. — Tasarının 39 ncu maddesi aynen kabul edilmiştir.

IV - Hakları

MADDE 40. — Tasarının 40 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

E) Yönetimin denetlenmesi

MADDE 41. — Tasarının 41 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

Hükümetin teklifi

Hesapların denetlenmesi için yönetim plânında belli bir zaman konulmamışsa, bu denetim her üç ayda bir yapılır; bununla beraber haklı bir sebep çıkarsa, hesap denetlenmesi her zaman yapılabilir.

Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir; bu halde denetçi veya denetim kurulu yönetim plânında yazılı zamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa, her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve anagayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhüt-lü mektupla kat maliklerine gönderilir.

Denetçiler bu raporu ve verecekleri kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları, (1) den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mühürüyle tasdikli bir deftere geçirip tarih koyarak altını imza ederler.

F) Yenilik ve ilâveler

I - Faydalı olanlar

MADDE 42. — Kat malikleri, anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarıyacak bütün yenilik ve ilâveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

Bu işlerin giderleri, yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre, ödenir.

II - Çok masraflı ve lüks olanlar

MADDE 43. — Yapılması arzu edilen yenilik ve ilâveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya anagayrimenkulün bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemiyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilâvelerin giderini, onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri öderler.

Bununla beraber, başlangıçta giderlere katılmıyan kat maliki veya onun küllî veya cüzi halefleri yenilik ve ilâvelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa payları oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik veya ilâveden faydalanma hakkını kazanırlar.

III - Bağımsız bölüm ilâvesi

MADDE 44. — Anagayrimenkulün üstüne kat ilâvesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 ncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilâvesi için:

a) Kat malikleri kurulunun buna oy birliğiyle karar vermesi;

b) Anagayrimenkulün bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilâveler de dâhil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tesbit edilmesi;

c) İlâve edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmî senetle, 14 ncü maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun, anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve anagayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla 13 ncü madde hükmüne göre bağlantı sağlanması;

Şarttır.

Bu nitelikteki ilâve ve genişletmelere muvafakat etmekle beraber kendisi katılmak istemiyen

Adalet Komisyonunun değiştirisi

F) Yenilik ve ilâveler

I - Faydalı olanlar

MADDE 42. — Tasarının 42 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

II - Çok masraflı ve lüks olanlar

MADDE 43. — Tasarının 43 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

III - Bağımsız bölüm ilâvesi

MADDE 44. — Tasarının 44 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

Hükümetin teklifi

kat maliklerinin arsa paylarından, bu ilâveler sebebiyle azalan kısmın, ilâveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, resmî senette belirtilir.

Bu takdirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmıyan kat maliklerinin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli kendilerine ödenmek şartıyla, yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dair olan eski resmî senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların ortak mülkü olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya mülkler adına tescil edilir.

G) *Temlikî tasarruflar ve önemli işler*

MADDE 45. — Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlikî tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklâm maksadiyle kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.

ALTINCI BÖLÜM

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının sona ermesi

A) *Kat mülkiyetinin sona ermesi*

I - Anagayrimenkulün arsasıyla birlikte yok olması veya kamulaştırılması ile

MADDE 46. — Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer.

Anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin bir tek kişinin mülkiyetinde toplanmasıyla kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez.

Sicil kaydı, bütün kat maliklerinin veya bütün bağımsız bölümleri kendi mülkiyetinde toplamış bulunan malikin, anagayrimenkuldeki kat mülkiyetinin âdi mülkiyete çevrilmesine ait yazılı istemi üzerine silinir ve o gayrimenkul, müstakil bölümlere bağlı arsa paylarına göre, genel kütükte yeni bir sayfaya geçirilerek ve eski kayıtlarıyla bağlantı sağlanmak suretiyle tescil olunur. Anagayrimenkulün niteliğinde kat mülkiyetinin kurulmasından sonra değişiklikler olmuşsa, yeni sicil kaydına bunlar da yazılır.

Bağımsız bölümlerden biri bir aynı hakla veya sicile şerh verilen bir şahsi hakla kayıtlanmış bulunuyorsa, hak sahibinin muvafakatiyle o hak kütükten silinmedikçe, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyetinin âdi mülkiyete çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesi istenemez.

Kayıtlayıcı hakkın sahibi, sicil kaydının silinmesine muvafakat etmemekle beraber hakkının yalnız borçluya ait mülkiyet payına veya hakkın niteliğine göre, bütün ortak mülkiyet paylarına aktarılmasına muvafakat ederse bu hak sicilden silinmeksizin yalnız borçlunun, âdi mülkiyet esasına tabi kılınmış olan o gayrimenkuldeki bütün ortak mülkiyet payları üzerine geçirilmek suretiyle genel kütüğe tescil olunur.

Anagayrimenkulün arsasıyla birlikte tamamen yok olması veya kamulaştırılması halinde sicil kaydının silinmesi genel hükümlere göre yapılır.

Anagayrimenkul kamulaştırılırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli, bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de göz önünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir.

Adalet Komisyonunun değiştirii

G) *Temlikli tasarruflar ve önemli işler*

MADDE 45. — Tasarının 45 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

ALTINCI BÖLÜM

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının sona ermesi

A) *Kat mülkiyetinin sona ermesi*

1 - *Anagayrimenkulün arsasıyla birlikte yok olması veya kamulaştırılması ile*

MADDE 46. — Tasarının 46 ncı maddesi aynen kabul edilmiştir.

II - Anayapının harabolması

MADDE 47. — Anayapının tümü harabolmuşsa, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer.

Anayapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harabolup ve o bölümün mâliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer katmâlikleri veya bunlardan bir kısmı, bu sürenin tamamlanmasından başlayarak bir yıl içinde o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler. Bu halde devrolunan arsa payları kat mülkiyeti kütüğünün ilgili sayfalarının. (beyanlar) hanesine işaret olunur; arsa payını devralanlar, devraldıkları tarihten başlayarak iki yıl içinde, harabolan bağımsız bölümü yeniden yaptırmaya veya aynı süre içerisinde bütün kat malikleri bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarını bu kanunun 3 ncü maddesinin 2 nci fıkrasındaki esaslara göre yeniden hesaplayarak kat mülkiyeti kütüğüne geçirtmeye mecburdurlar.

Yukardaki fıkra hükmüne uyulmadığı takdirde anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona ererek, gerek o gayrimenkul ve gerek harabolan bölümler için alınan sigorta bedeli üzerinde ortak mülkiyet hükümleri uygulanır.

Birden ziyade bağımsız bölüm tamamen harabolup da bunlardan birinin yeniden yapılması diğerinin yapılmasına bağlı bulunuyorsa, bağımsız bölümleri harabolan kat malikleri bunları yeniden yaptırıp yaptırmıyacaklarını, harabolma tarihinden başlayarak altı ay içinde diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmeye mecburdurlar. Bildirmiyenlerin yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunur ve onların arsa payları, bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilir.

Harabolan bağımsız bölümler üzerindeki kat mülkiyeti bu maddede yazılı süreler devamınca kendiliğinden kat irtifakına çevrilir ve kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar hanesine geçici şerh verilir. Bağımsız bölüm yapılmıca onun üzerindeki kat mülkiyeti yeniden doğar ve geçici şerh kütükten silinir.

III - Bildirme ödevi ve kaydın silinmesi

MADDE 48. — Anagayrimenkulün veya anayapının tümünün veya bir kısmının harabolması halinde durum yönetici tarafından o gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresine ve bütün kat maliklerine; eğer yönetici yoksa, bağımsız bölümü harabolan kat mâliki tarafından tapu idaresine derhal bildirilir; bunun bildirilmemesi yüzünden doğacak zararların tümünden bağımsız bölümü harabolan kat maliki, zararın beşte biri oranındaki kısmından da yönetici müteselsilen sorumlu olup, Hazine sorumlu değildir.

Kat mülkiyeti sona erince, kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılarak gayrimenkulün kaydı anayapıdan sağlam kalan kısımlar gösterilmek ve kat mülkiyeti kurulmadan önceki genel kütük kaydıyla bağlantı sağlanmak suretiyle, arsa payları oranında ortak mülkiyet esaslarına göre, genel kütüğe tescil edilir. Bu halde sigorta bedelleriyle enkaz üzerinde de ortak mülkiyet hükümleri yürür.

Tümü harabolan anayapının arasında malik veya ortak malikler tarafından yine kat mülkiyeti esasına göre yeni bir yapı yapılmak istenirse, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmasına dair hükümler uygulanır.

B) Kat irtifakının sona ermesi

MADDE 49. — Kat irtifakına konu olan arsanın maliki veya ortak malikleri, tapu memuruna verecekleri yazılı bir beyanla kat irtifakına ait sicil kaydını sildirerek bu irtifaka her zaman son verebilirler.

Adalet Komisyonunun değiştiriji

II - Anayayının karabılması

MADDE 47. — Tasarının 47 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

III - Bildirme ödevi ve kayımlar sikkamesi

MADDE 48. — Tasarının 48 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

B) Kat irtifakının sona ermesi

MADDE 49. — Tasarının 49 ncu maddesi aynen kabul edilmiştir.

Hükümetin teklifi

Kat irtifakı, buna konu olan arsanın tamamıyla yok olması veya üzerinde yapı yapılamıyacak hale gelmesi veya kamulaştırılması ile kendiliğinden sona erer.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu irtifakın kurulması esnasında verilen plânına göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa, kat irtifakı kendiliğinden sona erer; bu süre ilgililerden birinin yazılı istemi üzerine, mahkemece en çok üç yıl uzatılabilir.

Kat irtifakı sona erince tapu memuru, kat irtifakının tapu kütüğündeki kaydını kendiliğinden siler; bunu her ilgili de isteyebilir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Son hükümler

A) Yasaklar

MADDE 50. — Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Medeni Kanuna ve diğer kanunlara göre, bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için irtifak hakkı kurulamaz.

Tümü kârgir olmyan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz.

B) Yeni duruma uyuma

I - Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifaklarda

MADDE 51. — Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünde kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için üzerinde irtifak hakkı kurulmuş olan gayrimenkullerin mülkiyetinin bu kanun yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak üç yıl içinde kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi mecburidir. Bu yapılmazsa, irtifak hakları sona ererek yalnız ortak mülkiyet devam eder.

Gayrimenkul üzerindeki mülkiyetin birinci fıkra gereğince kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescili, ortak maliklerden birinin tapu idaresine başvurması üzerine, tapu idaresindeki belgelere ve bu kanunun 12 nci maddesinin (b) bendinde yazılı fotoğrafa dayanılarak yapılır; bu halde fotoğrafın, tapu idaresine başvuran ortak malikin imzasıyla tasdik edilmesi yeter.

Diğer ortak malikler bu çevrilmeye itiraz edemeyecekleri gibi bunun giderlerine katılmaktan ve yönetim plânı yapmaktan kaçınamazlar; kaçınılırsa, hâkimin müdahalesine dair olan 33 ncü maddede hükmü uygulanır.

II - Medeni Kanundan önce kurulmuş olan haklarda

MADDE 52. — Medeni Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce (hava hakkı, oda mülkiyeti) gibi isimler altında kurulmuş olan haklar, bu kanunun yürürlüğe girmesinden başlayarak üç yıl içinde, aşağıda yazılı hükümlere göre, bu kanun uyarınca kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilir :

a) Gayrimenkul üzerinde bu haklara konu olan yapı bölümleri mevcutsa, hak sahipleri, aralarında yapacakları bir sözleşme ile, o gayrimenkulün arsasında, bölümlerinin değerleri oranında ve hiçbir bedel ödemeye mecbur olmaksızın, Medeni Kanunun ortak mülkiyeti hükümlerine göre paydaş olurlar ve Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri uyarınca kat mülkiyetini kurarlar.

Adalet Komisyonunun değiştiriiği

YEDİNCİ BÖLÜM

Son hükümler

A) Yasaklar

MADDE 50. — Tasarının 50 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

B) Yeni duruma uyma

I - Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifaklarda

MADDE 51. — Tasarının 51 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

II - Medeni Kanundan önce kurulmuş olan haklarda

MADDE 52. — Tasarının 52 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

Hükümetin teklifi

b) Yapı bölümleri mevcudolmayıp yalnız hava hakkı mevcutsa, bu hak (a) bendindeki esaslara göre hak sahibinin arsada paydaş olması suretiyle kendiliğinden kat irtifakı hakkına çevrilir ve kütüğe o suretle tescil edilir.

c) Hak sahipleri anlaşarak bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıl içinde eski haklarını kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevirmezlerse, bu çevirme, gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresince, ayrı ayrı bölümlerin değerleri oranında arsa paylarının tesbiti ve gereken belgelerin hazırlanması suretiyle ve bu maddenin (a) ve (b) bendlerindeki esaslar uyarınca, hak sahiplerinden birinin müracaatı üzerine veya doğrudan doğruya yapılır ve durum bütün hak sahiplerine bildirilir.

Bu hakların tapu idaresince kat mülkiyetine veya kat irtifakına doğrudan doğruya çevrilmesi için gereken masraflar Hazinece ödenerek, kamu alacaklarının tahsili hakkındaki özel kanun hükümlerine göre hak sahiplerinden alınır.

Hak sahipleri tapu idaresinin kararına karşı, bunun kendilerine bildirilmesinden başlayarak bir ay içinde, sulh mahkemesine dâva açmak suretiyle itiraz edebilirler.

III - Medeni Kanuna göre kurulmuş kat irtifaklarının yönetimi

MADDE 53. — Bu kanun yürürlüğe girdiği tarihten önce bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için kurulmuş olan irtifak hakları, bu kanuna göre kat mülkiyetine çevrilinceye kadar anagayrimenkulün yönetimi, yönetim plânı yapılması mecburiyeti ve giderlere ve sigorta mecburiyetine ve bunun primlerine katılma hususlarında kanun hükümleri uygulanır.

C) Özel kanuna göre ortaklaştırma (şüyu'landırma) halinde kat mülkiyetinin durumu

MADDE 54. — İmar Kanunu hükümlerine göre ortaklaştırma halinde, ortaklaştırılan gayrimenkuller arasında kat mülkiyetine tâbi gayrimenkul varsa, İmar Kanununun 46 ncı maddesi gereğince ortaklığın giderilmesi hususunda bütün malikler anlaştıkları takdirde, ortaklığın giderilmesi bu anlaşma hükümlerine göre yapılır.

Böyle bir anlaşmaya varılmazsa, her gayrimenkulün ortaklaştırmadan önceki geçer değerleri, birinci fıkrada sözü geçen madde hükmüne göre ortaklığı gidermekle görevli sulh mahkemesince ayrı ayrı takdir edilerek, bunlardan değeri en fazla olan gayrimenkulün malikine, öteki gayrimenkulleri bu değerle satın alınmasının teklif edilmesine karar verilir ve bu teklif kabul edilip bedel ödenince ortaklık giderilmiş olur.

Kesinleşen sulh mahkemesi kararının tebliğinden başlayarak bir ay içinde bedel ödenmez veya altı ay içinde ödenmek üzere banka mektubu veya aynı teminat gösterilmezse, ortaklaştırılan gayrimenkullerin tümü, imar durumuna göre mümkünse kat mülkiyeti muhafaza ve diğer gayrimenkuller buna ilhak edilerek, eğer bu mümkün değilse kat mülkiyeti kaldırılarak, açık artırma yoluyla satılıp ortaklık giderilir ve satış bedeli her gayrimenkulün, ikinci fıkraya uyarınca takdir edilmiş olan değerleri arasındaki orana göre, maliklere paylaşılır.

D) Harç ve vergiler

MADDE 55. — Bu kanuna göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması, aynı zamanda mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe, yalnız tashiî harcına tabidir.

Kurulan kat mülkiyetleri tapu memurunca derhal anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu yerin belediyesine ve vergi dairesine bildirilir.

III - Medeni Kanuna göre kurulmuş kat irtifaklarının yönetimi

MADDE 53. — Bu kanun yürürlüğe girdiği tarihten önce bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için kurulmuş olan irtifak hakları, bu kanuna göre kat mülkiyetine çevrilinceye kadar anagayrimenkulün yönetimi, yönetim plânı yapılması mecburiyeti ve giderlere ve sigorta mecburiyetine ve bunun primlerine katılma hususlarında bu kanun hükümleri uygulanır.

C) Özel kanuna göre ortaklaştırma (şüylendirme) halinde kat mülkiyetinin durumu

MADDE 54. — İmar Kanunu hükümlerine göre ortaklaştırma halinde, ortaklaştırılan gayrimenkuller arasında kat mülkiyetine tabi gayrimenkul varsa, İmar Kanununun 46 ncı maddesi gereğince ortaklığın giderilmesi hususunda bütün malikler anlaştıkları taktirde, ortaklığın giderilmesi bu anlaşma hükümlerine göre yapılır.

Böyle bir anlaşmaya varılmazsa, her gayrimenkulün ortaklaştırmadan önceki geçen değerleri, birinci fıkrada sözü geçen madde hükmüne göre ortaklığı gidermekle görevli sulh mahkemesince ayrı ayrı takdir edilerek, bunlardan değeri en fazla olan gayrimenkulün malikine, öteki gayrimenkulleri bu değerle satınalmasını teklife karar verilir. Ve bu teklif kabul edilip bedel ödenince ortaklık giderilmiş olur.

Kesinleşen sulh mahkemesi kararının tebliğinden başlayarak bir ay içinde bedel ödenmez veya altı ay içinde ödenmek üzere banka mektubu veya aynı teminat gösterilmezse ortaklaştırılan gayrimenkullerin tümü, imar durumuna göre mümkünse kat mülkiyeti muhafaza ve diğer gayrimenkuller buna ilhak edilerek, eğer bu mümkün değilse kat mülkiyeti kaldırılarak, açık artırma yoluyla satılıp ortaklık giderilir ve satış bedeli her gayrimenkulün, ikinci fıkra uyarınca takdir edilmiş olan değerleri arasındaki orana göre, maliklere paylaştırılır.

D) Harç ve vergiler

MADDE 55. — Bu kanuna göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması, aynı zamanda mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe, yalnız tashih harcına tabidir. Ancak, Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifak haklarının 51 nci madde gereğince kat mülkiyetine ve Medeni Kanundan önce kurulmuş olan hakların 52 nci maddeye göre kat mülkiyeti veya kat irtifakına çevrilmesi harctan muafır.

Kurulan kat mülkiyetleri tapu memurunca derhal anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu yerin belediyesine ve vergi dairesine bildirilir.

Hükümetin teklifi

E) *Belediyesi olmayan yerlerdeki durum*

MADDE 56. — Bu kanunun belediyelere yüklediği görevler, belediye olmayan yerlerde o yerin bağlı bulunduğu ilçe veya il merkezleri belediyelerince, 6785 sayılı İmar Kanununun 47 nci maddesinde bahsi geçen sahalarda ise ilgili belediyece yerine getirilir.

F) *Yürürlük tarihi*

MADDE 57. — Bu kanun yayımı tarihinden altı ay sonra yürürlüğe girer.

G) *Yürütme makamı*

MADDE 58. — Bu kanunun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

18 . 7 . 1963

Başbakan <i>İ. İnönü</i>	Devlet Bakanı ve Başb. Yardımcısı <i>E. Alican</i>	Devlet Bakanı ve Başb. Yardımcısı <i>H. Dinçer</i>	Devlet Bakanı ve Başb. Yardımcısı <i>T. Feyzioğlu</i>
Devlet Bakanı <i>V. Pirinçcioğlu</i>	Devlet Bakanı <i>R. Aybar</i>	Devlet Bakanı <i>N. Ökten</i>	Adalet Bakanı <i>A. K. Yörük</i>
Millî Savunma Bakanı <i>İ. Sançar</i>	İçişleri Bakanı <i>H. O. Bekata</i>	Dışişleri Bakanı <i>F. C. Erkin</i>	Maliye Bakanı <i>F. Melen</i>
Millî Eğitim Bakanı <i>İ. Ökten</i>	Bayındırlık Bakanı V. <i>F. Melen</i>	Ticaret Bakanı <i>A. Oğuz</i>	Sa. ve So. Y. Bakanı <i>Y. Azizoglu</i>
Güm. ve Tekel Bakanı <i>O. Öztrak</i>	Tarım Bakanı <i>M. İzmen</i>	Ulaştırma Bakanı <i>İ. Ş. Dura</i>	Çalışma Bakanı <i>B. Ecevit</i>
Sanayi Bakanı <i>F. Çelikkbaş</i>	Bas. - Yay. ve Tur. Bakanı <i>N. Ardaçoğlu</i>	İmar ve İskân Bakanı <i>F. K. Gökay</i>	

Adalet Komisyonunun değiştirilişi

E) Belediyesi olmayan yerlerdeki durum

MADDE 56. — Tasarının 56 ncı maddesi aynen kabul edilmiştir.

F) Yürürlük tarihi

MADDE 57. — Tasarının 57 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

G) Yürütme makamı

MADDE 58. — Tasarının 58 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

