

PAPER DETAILS

TITLE: KAT MÜLKİYETİ HAKKINDA İSVİÇRE`DE VE TÜRKİYE`DE HAZIRLANAN KANUN
TASARILARI, TAHLİL VE TENKİDİ

AUTHORS: M Kemal OGUZMAN

PAGES: 133-192

ORIGINAL PDF URL: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/96109>

KAT MÜLKİYETİ H
HAZIRLANAN KAN

Doçer

Malûm olduğu üzere
edilmiş olan Medenî Kan

ben de Adalet Bakanlı
n, bazı değişikliklerle
verilmiştir⁵. Hâlen tas

İsviçre'de ise Fed
Bern Üniversitesi Prof
sanı hazırlanmış ve m
bir ilmî komisyon tar
iştirâk etmiş bulunan
tasarı daha çeşitli tetk
kanunlaşabilecektir.

alelâde i
lann adi
teallik k
yanısında
ile alınır.

Bu
tamirat,
fazası ve
tün hisse
maya m

yan ma
vafakat

d) *Diğer idarî m. 647*
muameleler terek m
 nü islâ
 meye m
 sedarla

H
 temsil
 tasvip

bir sebep
tarzları il
şı, kendi
yecek de
mülkiyet

İhra
sedarlard
bir kara
rilmiş hi
vacılar, c
borcunu

Ü
muş b
bu irti
bu irti
ka sah

E
mukav
verileb

MADDE 2 — M

mamlanmıştır:

lanna te
ve binar
rine ma
kalması
şekilde,
le müke

C - Hakkın tesisi m. 712
eder.

Te

1. Hiss

tekrar
kat ma

E
yen m
alâkala

**E - Teşkilât ve
işleyişi**

m. 71
aittir.

I. Umumî olarak

İ
organl
tathik

III. İdareci

m. 71

1. *Tâyin*

H
nun ta

M
cü şah

2. *Azil*

m. 71

lir. Az
ceği ta

H

5. Kanunî m. 712
 temsil hakkı nüne y
 etmek

K
 muame

İ
 tesna,
 hukuk
 likleri
 larda,

gayrimen-
kuller

1 —

2 —

3 —

mülkiyet

Müs

mülkiyeti

zamname

MADDE 4 — Meden
kilde tamamlanmıştır:

IV — HUSUSİ

dece l

2

MADDE 5 — Fe
leri için, kullanma ve

MADDE 6 — Fe
tesbit eder.

KAT MÜLKİYETİ İ

h) Gayr
nına

Tesc

taksim pla
rilmesi ile
rilmesi için

m. 33 ter. Her kat b
muakevele

Bu k
sical muha

m. 82 bis:

lenin s

Hissed

zamna

talebi,

name

bu tale

linde b

rinin i

talebo

kiyetinin t
müstakil
sebebile d

Bir a
yazılı vasıf
ya müşteri
dan önce,
lan tesis e
hakkı nev
veya irtifa
bunlardan

umumî
sahanlı
lâvabo
ve çam
terek g
masına
yuvala
sarnıçla

b

nalizas
vagazi

daki müna-
sebet

rudan o
mim ci
kısımlar
kat mü
dilir ve
dışında

M

izalesi
yından
takyit o

bik sahası.

bulunma
mazlıkla
kümleleri

KAT MÜLKİYE

A. Umumî Kaide *Madde*
ve tapu

Te

Hen
mülkiyeti
ayrıca tut
olunur.

**C. Kat mülkiye-
tinin tesisi.**

I. Şartları

Madde 1
hükümler
kat mülk
kulün ya
kiyeti tes

Kat

de ve
kulün
ve kat
kadar

c
her mü
ları, iç
vele gö
bağlı a
tasdikl

K
bölüm
kütükt

K
tasarru
dinde y
nının t

**D. Kat irtifakı-
nın tesisi.**

M
üzerine

kasına te
kat malik
muteberd
ğer kat n

Bu
linde tau
lir.

*Il. Arsa payı
üzerinde*

Mac
takil bölü
mülkiyet

yetleri.

*I. Umumî
kaide*

aç etmem
kümlelerinde
sinde riay

Bu
sorumlulu
lerin kira
hiplerine
sa, bunla
buriyetine

II. Ana gayri-

Mac

mecburiyeti. heyetin

mesi n

sa pay

A

linde a

ça, ka

nur.

Y

ların b

bir hasarın
ğer bir m
bu bölüm
ranlar gir
işlerin ya

Ana
harap ola
lam kalar
tifade edi
lerin mali
müsaade

haklar
takil
veya
kır, b
kûm
dâva
ğer ka
mellük
yetince
sağlan
vayı a

B. Yönetmelik.

Mac

re tarzını
rakıplarını
diğer hus
mündedi

Yör

gayrimen
kanuna v

Yör

zımdır; b

B
mahfuz

II. Reye iştirâk

M
bakılma

A
mü ola
hakkın
lerin a
di, büt
yapılırk

V. Hâkimin

müdahalesi.

Madde

rara razı ol
fe, mükellef
yüzünden za
gayrimenkul
racaat edere

Hâkim

yönetinelige
kümlere ve
keme usulü
birlerin hem

tince
yeti h
ğıştırn

de te
bir şa
mâlik
yebili

giriş

geçmesine
lüzumlu te

h) A
için, kat m
zumlu tedl

i) K
kellef bulu
lerine karşı
cil ettirilme

i) T

Ka
hütlü m
itiraz e
adet ve
rar veri
M
miş olu
sonrada
plânı h

III. Sorumlu-

M

bir uok

haklı bir
değiştirebi

Hesab

zaman tes
bir yapılm
yeti halinde

Kat

rından ad
murakaba
bilirler: bu

riyetinde
karar ver

Bun
meyen ka
yenilik iç
sonradan
dirde o y

III. Müstakil *Mad*
bölüm ilâ- *vesi veya*
vesi ve ge- *veya zem*

Ana g
kısının tem
binanın cep
veya damın
işler ancak
kararla yap

A I

KAT MÜLKİYETİNİN V

lümün ki
malikine

*II. Yalnız bina-
nın harap
olmasıyle*

Mac
nın tama
diliğinden
tüğünden

Bina
muş veya
yapacakla
bul etme
rindeki k

Kat irtifak
zayi olma
ya istimplâ

Kat
bu irtifak
beş yıl içi
sona erer;
mahkeme

Kat
kının tapu

çevrilmeye
na iştirâkte
edemezler;
olan 33 üne

II. Medenî Ka- Madda
nundan ön- 4 Ekim 19
ce tesis edil- ler altında
mış olan hak- rürlüğe girm
ların intibak zılı hüküml
ettirilmesi. ne veya ka

Hak
dilerine tel
mesinde d

*III. Eski kat
haklarının
idaresi.*

Madd
rihten önc
o gayrime
takillen ist
hakları bu
kadar ana
mecburiyet

giler.

kat irtifa
devrini i

Tes
derhal a
lediyesin

He
payı ile
rudan d

kiyetin statüsünü nizamlanunun evvelce mevcut k

Bu tasarıya göre, k
nız, bu mülkiyet müşter

2 — KAT MÜLKİYETİ

İsviçre tasanısının ka
siciline tescil ile tesis edildi
mülkiyeti rejimine tabi t
müsteniden yapılabilir ve
bunda müstakil ve deim

Şayi hisselerine ayrı s
 sahifenin mukadderatı hu
 tenin kapatılmaması, mua
 Mamafih İsviçre Tapu Si
 nin tasarındaki şekline gör
 kul bütünü itibarile rehne

Türk tasarısına geli
 712 c hükmüne müşabih
 sindan farklı olarak Türk
 hisseler için değil, katlar
 icaret edeceğiz. Bundan

sarımsı umumî kıstaslar vaz
makla beraber müsterek

b) Kat malikleri to

Kat mâliki, kanunî
yerlerden serbestçe istifade
(İ.T. m. 712 b; T.T. m.
istifade ve bakımı bir teş
nıların en Lüyük kısmı
girmeksizin, bu teşkilâtın

miş olmasına, diğer tarafta
rine getirmeğe ictar edece

Devamlılığı temin içi
(İ. T. m. 650 f. 1; T. T.
bu zarurî ve mühim bir t
sağlanmış olur. Hiç bir kat
yu yolu ile kat mülkiyetini

Böylece cebrî idame
terek mülkiyetin devamını
sirli bir müeyyide kabulü

Cerçekten, Türk tasarı-
yan etmiyeceğini bildirdiği
hakkının kat satışlarındaki
Zira, diğer müşterek mülk
olanlarda hissedarlar aras-
daki hakkı, arzu edilmiyecek y-
kânını verecektir²³. Türk
edilmemiştir. Mamafih 14
si esası ile tenakuz arzede-

“Bir müstakil bölün-
edilmesini ana gayri menkul

Nazarî aksaklığı, k
 Zira bir çok müellifin²⁴
 müşterek mülkiyete tâbi
 m. 3'de de böyledir —
 mal kalmaz. Gerçekten,
 kat adı altında müstakil
 gal ettiği hava boşluğun
 rinde ise hakikî mânasile
 mülkiyet mevzuu olarak
 gayrimenkuldeki bir şey
 istifade salâhiyeti, psikol

kontrolda gösterecekleri b
bir kata kütükte sahife aç
917). Bir kanun hükmü
de ise, tapu sicili için ge

Mevcut olmayan ka
kat mülkiyeti tesis edilirk
bir kat yıkılırsa, bu takdir
hifeye güvenerek muamele
dir. Halbuki İsviçre Tasa
halinde, bu mahzurlar bah

gösteren tasarrufların, 14. m.
 yacak aynı tesirli bir mu
 vafakatine tâbi tutması,
 yitilayıcı bir hükme cevaz

Kaldı ki 14. madde
 da nazettir. Zira kat s
 yan bir mukaveleye day
 sebebe dayanıp dayanma

Şayet kat satışları r

Bundan başka, "arsa
sesi ile tarif edilmek ister

Müstakil bölümün t
göre müstak'il bölüm, bir
sımlarıdır. Müstakil mülk
tir. Burada pétition de p
mektedir. Müstakil bölüm
başlı başına kullanmağa
rekirdi.

b) Tasarının 2. m.

kat mülkiyetinin mukad-
sizlik, kat mülkiyetinin
kat mülkiyetine bir kütü-
(yukarıda III, 1, a ya da

4. maddenin üzerine
da yer almaktadır. Bu fi-
tesis edilen haklar tesis
kendiliğinden takyit eden

Maddenin diğer fıkralar-
den önce tesis edilmiş o-

kiyetlerine taksimi bahis k
bil olmayan bu irtifakın m
kıyasen). Bu hususta en
cili Nizamnamesi m. 93 v

Nihayet 5. fıkradaki
tifak: ile diğer mahdut ay
yün edecektir. Kat irtifak
değişiklik yoktur.

Hülâsa, gerek yeri g
maddenin 5. fıkrasının, 12

mülkiyetine tâbi kısımların
 yı diye ifade edilen, mü
 Diğer bir ifade ile, kat m
 ye ayrı bir hak, müştere
 olmaz. Zira bir gayrimen
 nun icabı müstakil mülk
 zerresinde hissedar olma
 mülkiyetine tâbidir (MK
 hususunda tasarı bu pre
 kımından her hangi bir i
 başka bir de binanın müs
 yoktur. Böyle bir hareket

Diğer taraftan 8. m.
bikini, sadece kat mülki
gil, kat mülkiyetini ve
malikleri arasında hüküm
Halbuki bu durum yede
bilir. Emredici hukuk k
Diğer bir ifade ile, Kat
hususla Medenî Kanun
kaidesi mevcut ise, kat
mazlar. Meselâ, tesis ed
dair Kat Mülkiyeti Kanu
ta mülkiyetin tesvile il

edilirken henüz bina me
nusu olamıyacaktır. Anc
tan sonra, kat irtifakına
kat mülkiyeti tesis edilir
uygululuğunun tasdiki bah
susta bir hüküm ihtiva e
kanunun gayesi icabı bu
yer a.ması şayanı terciht

Aynı durum 11. ma
irtifakındaki rolü bakımı

nisbetinde istifade edebileceği
 kaidenin tatbik kabiliyeti
 arzedeceği tehlike kolayca
 sesi nisbetinde merdiven
 dan dışarı çıkamamasına
 cer olabilir. Herhalde fık
 umumî kömürlük gibi m
 olsa gerektir. Fakat umu
 keli bir hüküm haline g

16. maddenin 3. fı
 başka kelimelerle tekrarı

ö) Tasarının 19. maddesinde "Tasarrufların Vekâleti tasarılarında da bunların her birinden biri" haline getirilerek, her birinden bırakılmış olmasıdır.

p) Tasarının 20. maddesinde, bir kategori masraf unvanı (örneğin hizmetlerin ve gayrimenkulların kirası, kapıcı ücreti gibi) masrafların mükellefiyeti kabul edilmesine imkân verirse de, madde

ğil müşterek veya müsta
müstakil bölüme girilme
olacak şekle konulması y

ş) Tasarının 25. m
karşı 2' azı şartların tahak
nizamlıyor. Bu müeyyid
den alınmasıdır. Bu husu
mülhem olunmuştur.

Müeyyidenin ağırlı
sıkı şartlarla tavinedilmiş

Gerçekten fıkranın i
zamanını iki, üç senede b
dır. Fakat bu takdirde cüm
Zira, eğer bu tâbir kanu
“en çok” gibi bir tâbir m
lâde toplantının behemeh
olarak anlamak gerekir.

En iyisi maddenin i

29. maddenin 2. fık
se” kaydı lüzumsuzdur. 2

memnuniyet vericidir. vatani olan İsviçrede, bu ve tercümesini bu yazım narak, Türk Kanun Tas bundan sonra Büyük M Aksi halde ileride kanu mukadderdir. Şimdiden tir.