

daha dum bir vaziyet ve bir mâna ifade eden irtifak hakkı tesisi va'dini noterlere vermemek için ilmen, hukukan hiçbir sebep te mevcut değildir.

Eğer bu mâruzatın Yüksek Heyetinizi lâyhayanın sebebi sevki hakkında kâfi derecede aydınlatılmışsa bendeniz müsaadenizle sözüme nihayet vereceğim.

Eğer arkadaşlarımızın tereddüt ettiği başka noktalar varsa onlara da cevap vermeye amadeyim.

BAŞKAN — Belediye gelirleri kanun tasarisına oy vermiyen var mı? Oy toplama muamelesi bitmiştir.

Buyurun Abdürrahman Konuk.

ABDÜRRAHMAN KONUK (Bursa) — Efendim; Sayın Bakanımız mevzuu aydınlatma ve yerinde izahatta bulundular. Hakikaten Noter Kanununun 44 neü maddesinin (B) fıkrasında aynı hak tesisi va'di cümlmesini koymakla kat mülkiyetinin ne gibi faydalar temin edeceğini istidlâl etmek zor bir şeydir. O kelimedem buna intikal etmek güçtür. Fakat bu mevzuun tatbikatta, dışarda çok uygulanacağını ve baş vurulacağını bildiğim için bunun işleyiş mekanizması hakkında kısa ve tamamlayıcı mahiyette bir izahta bulunmak isterim.

Şimdi bu Noter Kanunu gelmese, yani Noter Kanununun 44 neü maddesindeki bu tadil tasarı gelmese idi, halen mevcut olan kanunlara göre Sayın Bakanımızın da izah ettikleri şekilde kat mülkiyetinin bütün faydalarını temin eden, sağlıklı bir mülkiyete şekil vermek mümkündür. Halen kurulmuş olan, müteaddit şahısların sahip buldukları bu binada katları kendi aralarında kullanmak üzere ayırmayı temin edecek mukaveleyi noter huzurunda yapmak üzere kat mülkiyetine benzeyen ve asla tapu sicilimizi ilgilendirmiyen mahzarını tamamen bertaraf eden bir şekil vermek mümkündür.

O halde mevcut bir bina üzerinde bu hakkın kurulması inakân dâhilinde iken, buna dair mevzuat varken bunun ileride yapılmasını temin etmek için Noter Kanununda bu tadilin yapılması bir ibtilik doğuracaktır. Mevcut binalarda kat mülkiyetine benzeyen müesseseler işliyecek, henüz arsa halinde bulunan ve ileri de üzerine bina yapılacak olanlar kat mülkiyetine benzettiğimiz müesseseden istifade edenebilecek-

ler. Meselâ üç kişi bir arsa almışlar, ev yapacaklar. Her biri bir katında oturmak üzere üç katlı bir bina yapacaklar. Bunlar isterler ki, bu iş garantiye bağlansın, birisi caymasın. Ve hepisi de katlar üzerinde mülkiyetlerini tesis etmiş olsunlar. Bu garantiyi, bu hakları temin için resmî bir muameleye ihtiyaç vardır. Bu ihtiyacı temin için de Noter Kanununda değişiklik yapıyor. Şimdi karışık olan nokta şudur: Mülkiyetinin mutlak hükümünü irtifak hakkı ile tahdit edilecek ona nazaran daha zayıf olan bir hak nasıl tesis edilir? Zayıf ve anlaşılması güç olan nokta budur. Şimdi Noter Kanunuyla mevzuubahis olan vail keyfiyeti şöyle bir yana dursun. Bugün bu Kanun kabul edilmeden meselâ 3 - 4 malikin aynı bina üzerinde hissedar olarak kat mülkiyetine benzeyen ve her zaman satılan bir hak tesis etmek için gidilecek iki yol var: Ya Medeni Kanunu tadil mutlak bir kat mülkiyeti kanunu yapmak lâzım, bunu yapmak mümkün değilse, Medeni Kanunda mevcut olan hükümlerin bi biri ile olan irtibatını sağlayan, şimdi arzedeceğim şekilde bir mekanizma ile bunu temin etmek lâzımdır.

Ufûsâ ya kat mülkiyeti kanunu yapacağız, veyahut da hiç kat mülkiyeti kanunu yapmadan mevcut hükümlere nazaran bir mekanizma ile bunu temin edeceğiz.

Arkadaşlar; 22 senedenberi Medeni Kanun mer'idir. Eğer bu sistemi, bu mekanizmayı daha evvel öğrenmiş olsaydık bugüne kadar tatbikatta büyük şehirlerde kanuna aykırı mukavelelere meydan vermezdik. Şimdi mekanizma işliyerek birçok kimselerin hakları korunurdu. Bu müesseseye gitmek bir zarurettir. İstanbul'da, Ankara'da, Bursa'da katlar satılmaktadır, ve yanlış mukaveleler yapılarak satışlar için mahkemelerde bir yığın niza mevzuu meydana gelmektedir.

Şimdi ne yapacak malın sahibi? Arkadaşlar, birinci mesele budur: Taksimi ölenek. İkinci mesele şüfaya mâni olmak.

Kat mülkiyetinde hissedarlar hissedar oldukları gayrimenkulün birinde oturmak hakkına sahiptirler. A) Birinci katta, B) İkinci katta, C) Üçüncü katta oturacak. Müsterek mülkiyet müessesesi buna müsaade eder. Oturacak ama garantili değil. Çünkü sahiplerden zengin olan taksim ister. Kabili taksimse yapar. İşte bozaldı şu adamın evi. O evi kabili taksim