



T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ

Grup Başkanlığı

Tarih: **19 Aralık 2017**

Sayı: **1632**

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda değişiklik yapılmasına dair Kanun Teklifi ve gerekçesi ekte sunulmuştur.

Gereğini saygılarımızla arz ederiz. 18.12.2017

Dr. Ceyhun İRGİL
Bursa Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm
Esas Komisyon	Adalet
Tarih:	08 Ocak 2018
	Esas No: 2/2038



TBMM KANUNLAR ve KARARLAR BSK.LİĞİ
20 Aralık 2017
Numara:

T B M M G E N E L Y A K
20 Aralık 2017
No: 203563

GEREKÇE

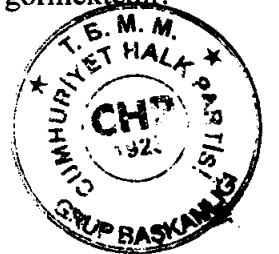
Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanan birçok apartman ve site kat mülkiyetine geçememiştir. Gerçekleşen fiili durumlar, değişen imar planları nedeniyle, birçoğunun kat mülkiyetine geçiş olanağı kalmamıştır. Yıllardır fiilen kullanılan ancak kat mülkiyeti oluşmamış yapılarda oturan kat irtifakı sahipleri, yalnızca anagayrimenkulün yönetiminde kat maliklerinin haklarına sahiptir. Özellikle Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. Maddesi son fıkrasında yer alan "Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur." hükmü uyarınca, kat irtifakı sahipleri birbirlerine sorumlu kabul edilmeyerek, açılan davalar, taraf yönünden dava şartı noksanlığı nedeniyle red edilmektedir. Hukuksal ve yasal yönden çözüm bulunmayınca, "ben yaptım, oldu" anlayışıyla anagayrimenkule her türlü zarar verilebilmekte, kendilerine Sulh Hukuk Mahkemelerinde dava açılmamakta; diğer bağımsız bölümlere verdikleri zararlarda, istenmeyen durumlara yol açabilmektedir.

Site ve Apartman yönetimlerinde diğer en büyük sorun ise gider ve avanslara katılım paylarının toplanmasında yaşanmaktadır. Borcunu ödeyen malikler, ayrıca ödemeyenlerin giderlerini karşılamak durumunda kalmaktadır. Bu durum "davalının ödemediği ortak gider ve aidatları diğer kat maliklerinin ödemeleri sonucunu doğurmuş, adalete ve hakkaniyete aykırı düşecek" uygulamaya yol açmaktadır. Ödenmeyen katılım payları nedeniyle site ve apartmanlar borç batağına sürüklenerek, yönetilemez duruma gelmektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda 13.04.1983 günlü, 2814 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerden önce kat irtifakı kurulan anagayrimenkullerde Yönetim Planı bulunmayanlar çoğunluktadır. Yönetim Planının ilk oluşturulmasında oybirliği gerektiğinden Yönetim Planı'nın olmaması, kimi anagayrimenkullerde gelişi güzel uygulamalara, sonuçta birçok dava konusuna yol açmaktadır. Özellikle yazlık olarak kullanılan anagayrimenkullerde, Ocak ayında yapılması gereken olağan Kat Malikleri Kurulu toplanamamakta, genellikle Temmuz ayında yapılan olağanüstü toplantılarda seçilen yönetimlerin süresi, sürekli dava konusu olmaktadır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 32nci Maddesinin 4 üncü fıkrasında "*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.*" şeklindedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu 31 inci maddesinin son fıkra hükmünde kırk malik sayısı büyüklüğü ayırt etmede parametre olarak kullanılmıştır. Kırk ve daha çok sayıda bağımsız bölümü olan anagayrimenkullerde, karar defterinin tüm maliklerce imzalanması sağlanamamaktadır. Bu durum ancak toplantıyı yöneten Divan Kurulu'na yetki verilerek çözümlenebilir. Bu sorun, kırk ve daha çok sayıda bağımsız bölümü olan anagayrimenkullerde fiilen uygulanarak çözülmekte ve Mahkemelerce kabul görmektedir. Fiili durumun yasalştırılması olası sorunları önleyecektir.



Kat Mülkiyeti Kanununun 33 üncü maddesinde, sulh mahkemesinde açılacak davalar için "anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki" veya "yerin" hükmü bulunmasına karşın; "Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık" nasıl çözümleneceğinin yer aldığı, Ek Madde 1'de bu hüküm bulunmaması nedeniyle, bir takım davalarda görevsizlik kararı verilmekte ve bu davalar için temyiz veya istinaf yoluna başvurulduğunda karara bağlanması için aylar, yıllar geçmektedir.

"anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki" veya "yerin" hükmü, 33 üncü maddeden çıkarılıp, Ek Madde 1'e eklendiğinde, bu kanunun bütün uygulamalarını kapsayacağı için, zaman zaman yaşanan kargaşaları giderek ve dava sürecini hızlandıracaktır.

Aynı şekilde, özellikle kimi avukatların alışkanlıkla sulh mahkemesi dışında açtıkları davalar için verilen görevsizlik kararlarına karşı, davayı uzatmak için temyiz ve istinaf yoluna başvurulmakta, sürecin yıllarca uzamasına yol açılmaktadır.

Anagayrimenkullerde yaşanan sorunların ve özellikle kat malikleri kurulunda çoğunluk sağlanamaması nedeniyle doğan sorunların çözümüne yönelik olarak 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanun ile birçok değişiklik yapılmıştır. Bu bağlamda "YETER SAYI" başlıklı 30 ncu Madde'ye "Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur." eki yapılmıştır.

Böylelikle bağımsız bölüm sayısı çok olan anagayrimenkulların, yeter sayı sağlanamaması nedeniyle toplanamaması ve karar alamamasından doğan sorunların giderilmesi amaçlanmıştır. Ancak 30 uncu maddede bu değişiklik yapılırken, "Yönetici Atanması" başlıklı 34 üncü madde'nin 4 üncü fıkrasında "Yönetici, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır", "Yönetimin Denetlenmesi" başlıklı 41 inci Madde'nin 3 üncü fıkrasında "Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir" hükümlerinde hiçbir değişiklik yapılmamıştır.

Bunun sonucu ikinci toplantıda, çoğunluk aranmaksızın toplanan Kat Malikleri Kurulunda, hem sayı hem de arsa payı bakımından çoğunluğu ile yönetici ve denetici seçmek çelişkisi ile karşı karşıya kalınmaktadır.

Özellikle 100'ün üzerinde bağımsız bölümü olan anagayrimenkullerde neredeyse hiçbir zaman çoğunluk veya yönetici ile denetçi seçebilecek çoğunluk sağlanmadığı için, kangren haline gelen bu sorun, çeşitli usulsüzlüklerle (örneğin Kat Malikleri Kuruluna katılmayanlara sonradan imza atılarak veya eksik sayıyla yönetici seçilmesine göz yumularak) ya da yasaya uygunluğu sağlamak için yöneticilerin işini gücünü bırakarak katılamayacak kişilerden vekalet vermelerini sağlamaya çalışması ile aşılmaya çalışılmıştır. Uyumsuzluk yaşanan anagayrimenkullerde bu durum mahkemelere taşınmış, bu konuda birçok dava açılmıştır.

Denetim kurullarının seçilebilmesi için 30 ncu Maddede yapılan değişikliğe koşut ve gereğinde 41. inci Maddede yapılan değişiklikte yer alan malik sayısı ile bağlantılı bir değişiklik yapılması gerekmektedir.

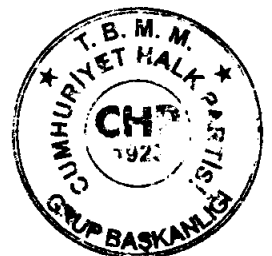


Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun "iptali istenen karar için olumlu oy kullanan kat maliklerinin davalı gösterilmesi gerekir" biçimindeki 17.12.2003 günlü 2003/18-565 Esas, 2003/970 sayılı kararından sonra çıkan sorunları gidermek üzere, 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanunun 19 uncu maddesinde yapılan değişiklikle Kat Mülkiyeti Kanununun 38 nci Maddesine "*Kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine ve ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.*" fıkrası eklenmiştir.

Böylelikle kat malikleri kurul kararlarının iptaline yönelik açılan davaların, toplantıya katılan kat maliklerine husumet yöneltilerek açılmasında çıkan sorunlar giderilmiş, dava süreci hızlandırılmıştır. Ancak aynı sorun, önceki yönetimin aklanmaması nedeniyle açılan davalarda sürmektedir.

Özelikle kat irtifakı veya mülkiyeti 20 yıl öncesinde oluşturulan anagayrimenkullerin yapımı sırasında yeterli otopark oluşturulmamış. Oysa şu an nerdeyse her bağımsız bölümün en az bir taşıtı var. Bu durumda taşıtlar caddelere, sokaklara park edilerek, yollara taşmakta, bu yollarda trafiğin akışını bile engelleyebilmektedir. Kentlerde en büyük sorunu oluşturmaktadır. Bu durumun çözümü, olanakların elverdiği yerlerde, anagayrimenkulun yakınlarında bulunan arsa ve/veya arazilerin satın alınarak otopark vb amaçlarla kullanılması olmaktadır. Kentlerde otopark sorununun çözümünü sağlayacak her türlü girişim desteklenmelidir.

Yukarıda gerekçede belirtilen nedenlerden dolayı hazırlanan kanun değişikliği teklifi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki boşlukların ve aksaklıkların giderilmesi amaçlanmıştır.



MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1. Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanan birçok apartman ve site kat mülkiyetine geçememiştir. Gerçekleşen fiili durumlar, değişen imar planları nedeniyle, birçoğunun kat mülkiyetine geçiş olanağı kalmamıştır. Yapılacak olan değişiklik ile birçok apartmanın ve sitenin kat mülkiyetine geçilmemesinin yarattığı sorunların giderilmesi amaçlanmıştır.

MADDE 2. Site ve Apartman yönetimlerinde en büyük sorun gider ve avanslara katılım paylarının toplanmasında yaşanmaktadır. Maddede yapılacak değişiklik ile içtihatların hiçbir yanılmaya yer bırakmayacak biçimde hüküm haline getirilmesi ve böylelikle bu madde kapsamında açılan davalarda yalnızca borcun var olup olmadığı ile ödenip ödenmediğinin görüşülerek kısa sürede sonuçlanmasını ve sürüncemede kalarak yıllarca süren davaların önlenmesi, kötü niyetli ödememeleri ve itirazları da ortadan kaldıracak, mahkemelerin de yükünü azaltacaktır.

MADDE 3. Yönetim Planı olmayan ve yazlık olarak kullanılan anagayrimenkullerde, Ocak ayında yapılması gereken olağan Kat Malikleri Kurulu toplanamamakta, genellikle Temmuz ayında yapılan olağanüstü toplantılarda seçilen yönetimlerin süresi, sürekli dava konusu olmaktadır. Yapılacak olan değişiklik ile bu sorunun giderilmesi amaçlanmıştır.

MADDE 4. Kırk ve daha çok sayıda bağımsız bölümü olan anagayrimenkullerde, karar defterinin tüm maliklerce imzalanması sağlanamamaktadır. Bu durum ancak toplantıyı yöneten Divan Kurulu'na yetki verilerek çözümlenebilir. Bu sorun, kırk ve daha çok sayıda bağımsız bölümü olan anagayrimenkullerde fiilen uygulanarak çözülmekte ve mahkemelerce kabul görmektedir. Maddede yapılacak olan değişiklik ile fiili durumun yasallaştırılması ve olası sorunları önlenmesi amaçlanmıştır.

MADDE 5. Sulh mahkemesi dışında açılan davalar için verilen görevsizlik kararlarına karşı, davayı uzatmak için temyiz ve istinaf yoluna başvurulmasının, sürecin yıllarca uzamasının önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

MADDE 6. Anagayrimenkullerde yaşanan sorunların ve özellikle kat malikleri kurulunda çoğunluk sağlanamaması nedeniyle doğan sorunların çözümüne yönelik olarak 14.11.2007 tarihinde 5711 sayılı Kanun değişikliği ile "YETER SAYI" başlıklı 30. Madde'ye "Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç on beş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur." ek yapılmıştı.

Böylelikle bağımsız bölüm sayısı çok olan anagayrimenkullerin, yeter sayı sağlanamaması nedeniyle toplanamaması ve karar alamamasından doğan sorunların giderilmesi amaçlanmıştır. Ancak 30. Maddede bu değişiklik yapılırken, "Yönetici Atanması" başlıklı 34. Madde'nin 4. fıkrasında "Yönetici, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır", "Yönetimin Denetlenmesi" başlıklı 41. Madde'nin 3. fıkrasında "Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir" hükümlerinde hiçbir değişiklik yapılmamıştır.



Bunun sonucu ikinci toplantıda, çoğunluk aranmaksızın toplanan Kat Malikleri Kurulu, hem sayı hem de arsa payı bakımından çoğunluğu ile yönetici ve denetici seçmek ÇELİŞKİSİ ile karşı karşıya kalmıştır.

Özellikle 100'ün üzerinde bağımsız bölümü olan anagayrimenkullerde neredeyse hiçbir zaman çoğunluk veya yönetici ile denetçi seçebilecek çoğunluk sağlanamadığı için, kangren haline gelen bu sorun, çeşitli usulsüzlüklerle (örneğin Kat Malikleri Kuruluna katılmayanlara sonradan imza attırarak veya eksik sayıyla yönetici seçilmesine göz yumularak) ya da yasaya uygunluğu sağlamak için yöneticilerin işini gücünü bırakarak katılamayacak kişilerden vekalet vermelerini sağlamaya çalışması ile aşılmaya çalışılmıştır. Uyumsuzluk yaşanan anagayrimenkullerde bu durum mahkemelere taşınmış, bu konuda birçok dava açılmıştır.

Denetim kurulların seçilebilmesi için 30. Maddede yapılan değişikliğe koşut ve gereğinde 41. Maddede yapılan değişiklikte yer alan malik sayısı ile bağlantılı bir değişiklik yapılması gerekmektedir.

MADDE 7. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun "iptali istenen karar için olumlu oy kullanan kat maliklerinin davalı gösterilmesi gerekir" biçimindeki 17.12.2003 günlü 2003/18-565 Esas, 2003/970 sayılı kararından sonra çıkan sorunları gidermek üzere, 14.11.2007-5711 S.K./19.mad. ile yapılan değişikle Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 38'e şu ek fıkra eklenmişti. "Kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine ve ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır."

Böylelikle kat malikleri kurul kararlarının iptaline yönelik açılan davaların, toplantıya katılan kat maliklerine husumet yöneltilecek açılmasında çıkan sorunlar giderilmiş, dava süreci hızlandırılmıştır. Ancak aynı sorun, önceki yönetimin aklanmaması nedeniyle açılan davalarda sürmesi nedeniyle maddeye teklif edilen ek fıkraların eklenmesinde yarar vardır.

MADDE 8. Anagayrimenkullerde yaşanan sorunların ve özellikle kat malikleri kurulunda çoğunluk sağlanamaması nedeniyle doğan sorunların çözümüne yönelik olarak 14.11.2007 tarihinde 5711 sayılı Kanun değişikliği ile "YETER SAYI" başlıklı 30. Madde' ye "Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç on beş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur." ek yapılmıştı.

Böylelikle bağımsız bölüm sayısı çok olan anagayrimenkulların, yeter sayı sağlanamaması nedeniyle toplanamaması ve karar alamamasından doğan sorunların giderilmesi amaçlanmıştı. Ancak 30. Maddede bu değişiklik yapılırken, "Yönetici Atanması" başlıklı 34. Madde'nin 4. fıkrasında "Yönetici, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır", "Yönetimin Denetlenmesi" başlıklı 41. Madde'nin 3. fıkrasında "Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir" hükmünde hiçbir değişiklik yapılmamıştır.



Bunun sonucu ikinci toplantıda, çoğunluk aranmaksızın toplanan Kat Malikleri Kurulu, hem sayı hem de arsa payı bakımından çoğunluğu ile yönetici ve denetici seçmek ÇELİŞKİSİ ile karşı karşıya kalmıştır.

Özellikle 100'ün üzerinde bağımsız bölümü olan anagayrimenkullerde neredeyse hiçbir zaman çoğunluk veya yönetici ile denetçi seçebilecek çoğunluk sağlanamadığı için, kangren haline gelen bu sorun, çeşitli usulsüzlüklerle (örneğin Kat Malikleri Kuruluna katılmayanlara sonradan imza attırarak veya eksik sayıyla yönetici seçilmesine göz yumularak) ya da yasaya uygunluğu sağlamak için yöneticilerin işini gücünü bırakarak katılamayacak kişilerden vekalet vermelerini sağlamaya çalışması ile aşılmaya çalışılmıştır. Uyumsuzluk yaşanan anagayrimenkullerde bu durum mahkemelere taşınmış, bu konuda birçok dava açılmıştır.

Denetim kurulların seçilebilmesi için 30. Maddede yapılan değişikliğe koşut ve gereğinde 41. Maddede yapılan değişiklikte yer alan malik sayısı ile bağlantılı bir değişiklik yapılması gerekmektedir.

MADDE 9. Birçok anagayrimenkullerin yapımı sırasında yeterli otopark oluşturulmamış. Oysa şu an neredeyse her bağımsız bölümün en az bir taşıtı var. Bu durumda taşıtlar caddelere, sokaklara park edilerek, yollara taşmakta, bu yollarda trafiğin akışını bile engelleyebilmektedir. Kentlerde en büyük sorunu oluşturmaktadır. Bu durumun çözümü, olanakların elverdiği yerlerde, anagayrimenkulün yakınlarında bulunan arsa ve/veya arazilerin satın alınarak otopark vb amaçlarla kullanılması olmaktadır. Kentlerde otopark sorununun çözümünü sağlayacak her türlü girişim desteklenmelidir.

Kat Mülkiyeti Kanununun 2. nci maddesinin b bendinde tanımlanan "ortak yerler" aynı Kanununun 4., 6., ve 16. maddesinde hükümler yer almış olup, ortak yerlerin tescili Ana gayrimenkulün kat mülkiyetine dönüşümü sırasında bunun çözümü Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. Maddesine göre gerçekleştirilebilmektedir. Ancak sonradan alınan arazi ve arsaların tapu tescili, yasalar ve bürokrasi aşılamadığı için, gerçekleştirilememektedir. Üstelik bu konuda her Tapu Dairesi Müdürü ayrı yorum yapmakta, birbirinin yerine gelenler, diğerinin uygulaması ve yorumunu tanımamaktadır. 42 inci maddede yapılacak değişiklik ile konuya genel bir çözüm getirilmek amaçlanmıştır.

MADDE 10. Kat Mülkiyeti Kanununun 33. Maddesinde, sulh mahkemesinde açılacak davalar için "anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki" veya "yerin" hükmü bulunmasına karşın; "Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık" nasıl çözümleneceğinin yer aldığı, Ek Madde 1'de bu hüküm bulunmaması nedeniyle, bir takım davalarda görevsizlik kararı verilmekte ve bu davalar için temyiz veya istinaf yoluna başvurulduğunda karara bağlanması için aylar, yıllar geçmektedir.

"anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki" veya "yerin" hükmü, 33. Maddeden çıkarılıp, Ek Madde 1'e eklendiğinde, bu kanunun bütün uygulamalarını kapsayacağı için, zaman zaman yaşanan kargaşaları giderek ve dava sürecini hızlandıracaktır.



MADDE 11. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda 13.04.1983 günlü, 2814 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerden önce kat irtifakı kurulan anagayrimenkullerde Yönetim Planı bulunmayanlar çoğunluktur. Yönetim Planının ilk oluşturulmasında oybirliği gerektiğinden Yönetim Planı'nın olmaması, kimi anagayrimenkullerde gelişi güzel uygulamalara, sonuçta birçok dava konusuna yol açmaktadır. Eklenecek geçici madde ile yönetim planının oluşturulmasının zorunlu hale getirilmesi amaçlanmıştır.

MADDE 12. Yürürlük maddesidir.

MADDE 13. Yürütme maddesidir.



**23/6/1965 TARİHLİ VE 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU'NDA
DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HK. KANUN TEKLİFİ**

MADDE 1. 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki gibi değiştirilmiştir.

“Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa; kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır; fiilen kullanım süresi on yılı geçmişse, kat irtifakı sahipleri, kat maliklerinin tüm haklarına sahiptir.”

MADDE 2.23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 20nci maddesi aşağıdaki değiştirilmiştir.

“**Madde 20** – Bütün kat maliklerinin aralarında oybirliği ile başka türlü anlaşma olmadıkça:

a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında;

Katılmakla yükümlüdür.

c) Kat malikleri 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 kaçınamaz.

Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında:

Diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Yönetici kat maliki ise, yaptığı icra takibi, açtığı dava kesin karara bağlanana dek, taraftır. Davaya, her aşamasında kat malikleri müdahil olabilir. Davada, inkâr tazminatı ile birlikte, varsa kötü niyet tazminatına da hükmedilir. Davadan feragat, Kat Malikleri Kurulu'nda bütün maliklerin oy birliği ile alacağı karar ile olabilir. Açılan dava, usul hatası nedeniyle red edilemez. Dava sonucunun icrası, banka teminatı verilerek durdurulamaz. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemedede geciktiği günler için aylık, yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür; bu yükümlülük, icra takibi yapıldığında ödeme gününe dek sürer. Katılım payı ve gecikme tazminatı bağımsız bölüm için öncelikli ödenmesi gereken borç olup, bu borç ödenmeden o bağımsız bölümün tapuda satışı yapılamaz.

Birinci fıkradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.”



MADDE 3. 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasındaki “her takvim yılının ilk ayı” ibaresinden sonra gelmek üzere “çoğunlukla yazlık kullanılan anagayrimenkullerde Temmuz ayı” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 4.23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 32 nci maddesi aşağıdaki gibi değiştirilmiştir.

“**Madde 32** - Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

Bütün kat malikleri 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.

Kırk ve daha çok sayıda bağımsız bölümü olan anagayrimenkullerde toplantı katılım çizelgeleri kat maliklerince imzalanır; kat malikleri kurulu kararları, maliklerce seçilerek toplantıyı yöneten ve 3 ile 5 kişi arasında değişen divan kurulu üyelerince tutanak altına alınarak imzalanır. İmzalanan katılım çizelgeleri ve toplantı tutanağı, Divan Kurulu'nca karar defterine sökülmeyecek biçimde yapıştırılır, devir teslim işlemleri yapılması ve görevi başlaması için eski ve yeni seçilen yöneticiye ıslak imzalı tutanak teslim edilir. Bu tutanaklar, aynı gün maliklere e-posta ile iletilir, çoğaltılarak katılanlara elden dağıtılır, toplantıya katılmayanlara imzalatılarak teslim edilir veya bir taahhütlü mektupla gönderilir.

Karara aykırı oy verenlerin adı toplantı tutanağına geçirilir. Kat malikleri toplantı tutanağının kendine tesliminden sonra yedi gün içinde aykırı oy gerekçelerini yazılı olarak bildirmeleri durumunda, bu dilekçeler de karar defterine sökülmeyecek biçimde yapıştırılır.

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

Kat Malikleri Kurulunca seçilen Yönetim Kurulu kararları da aynı karar defterine yazılır veya sökülmeyecek biçimde yapıştırılır.



MADDE 5.23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 33üncü maddesinin birinci fıkrasındaki “ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde” ibaresinden sonra gelen “anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine” ibaresi ve “zarar gören kat maliki veya kat malikleri,” ibaresinden sonra gelen “anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

MADDE 6.23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 34üncü maddesinin dördüncü fıkrası aşağıdaki gibi değiştirilmiştir.

“Yönetici kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır. Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması durumunda, kırk ve daha çok sayıda bağımsız bölümü olan anagayrimenkullerde; ikinci toplantıda; seçim için sayı ve arsa payının 1/3 çoğunluğu yeterlidir.”

MADDE 7.23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 38 inci maddesinin ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Oy çoğunluğuyla aklanana yöneticinin, güveni kötüye kullanma vb gerekçelerle, aklanma kararına yönelik davalar da, kurul kararının iptaline yönelik dava niteliğinde olup; bu davalar, kat maliklerini temsilen seçilen yönetici ile birlikte, aklanana yöneticiye de husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir.

Yönetici, kat malikleri kurulu çoğunluğunca aklanmazsa, aklanmayan yöneticiye yönelik davalar, en geç otuz gün içinde, kat maliklerini temsilen seçilen yeni yönetici tarafından açılmak zorundadır, gereğinde kat malikleri de dava açabilir veya açılan davaya müdahil olabilir.”

MADDE 8.23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 41 inci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki gibi değiştirilmiştir.

“Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla, kırk ve daha çok sayıda bağımsız bölümü olan anagayrimenkullerde, çoğunluksuz yapılan toplantılarda sayı ve arsa payının en az 1/3 çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir; bu halde denetçi veya denetim kurulu yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa, her takvim yılının birinci ayı çoğunlukla yazlık kullanılan anagayrimenkullerde Temmuz ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve anagayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği kat maliklerine dağıtılır, e-posta ile bildirilir.”



MADDE 9.23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42 nci maddesi aşağıdaki gibi değiştirilmiştir.

“**Madde 42** - Kat malikleri, anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler veya otopark, sosyal tesis, kapıcı konutu olarak kullanmak amacıyla arsa, arazi ya da anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden bir ya da birkaçının satın alımı kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

Engellilerin yaşamı için zorunluluk göstermesi hâlinde, proje tadili kat maliklerinin en geç üç ay içerisinde yapacağı toplantıda görüşülerek sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlanır. Toplantının bu süre içerisinde yapılamaması veya tadilat talebinin çoğunlukla kabul edilmemesi durumunda; ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna istinaden ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılır. İlgili merciler, tasdikli proje değişikliği veya kroki taleplerini en geç altı ay içinde sonuçlandırır. Komisyonun teşkili, çalışma usulü ile engellinin kullanımından sonraki süreç ile ilgili usul ve esaslar Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile Özürlüler İdaresi Başkanlığı tarafından müştereken hazırlanacak yönetmelikle belirlenir

Bu işlerin giderleri, yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre, ödenir. Otopark, sosyal tesis, kapıcı konutu amacıyla ortak yer olarak kullanmak üzere yapılacak satın almaların giderleri arsa payı oranına göre ödenir.

Otopark, sosyal tesis, kapıcı konutu olarak kullanılmak üzere satın alınan arsa, arazi ve bağımsız bölümler, Kat Malikleri Kurulu'nda yetki verilen yönetici tarafından tapuya ortak yer (ortak eklenti) olarak tescil edilir. Ortak yer kullanılmak üzere anagayrimenkul maliklerinden satın alınan bağımsız bölümlerin, bağımsız bölüm özelliği kalmaz, kat mülkiyeti kütüğünden silinir, buna göre bağımsız bölümlerin arsa payları hesaplanarak ve yönetim planı düzenlenerek, kat mülkiyeti kütüğüne geçirilir; bu işlem için yalnızca yöneticinin başvurusu yeterlidir. Satın alınan araziler yalnızca açık otopark kullanılabilir, üzerinde tesis kurulmaz. Ortak yer olarak kullanmak üzere yapılan satın almalar, anagayrimenkulün mülkiyetinden ayrılarak satılamaz.”

MADDE 10.23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun EK 1 inci maddesi aşağıdaki gibi değiştirilmiştir.

“**Ek Madde 1** - Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık, anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki, sulh mahkemelerinde çözülür; sulh mahkemeleri dışında, başka mahkemelerde açılacak davalarda verilen görevsizlik kararlarına karşı, temyiz ve istinaf yoluna başvurulamaz, dava dosyası doğrudan ilgili sulh mahkemesine gönderilir.”



MADDE 11. 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“**Geçici Madde 1** – Yönetim planı bulunmayan anagayrimenkuller, bu Kanun’un yürürlüğe girmesinden sonra en geç 6 ay içinde, olağan ya da olağanüstü olarak kat malikleri kurulunu toplar, kurulun toplanması için yeterli sayı sağlandığında, katılanların salt çoğunluğuyla vereceği kararla, Yönetim Planı’nı oluştururlar. Oluşturulan Yönetim Planı toplantıya katılmayan kat maliklerine, 7201 sayılı Tebligat Kanunu’nun 1. ek maddesine göre, yazılı olarak bildirilir. Kat malikleri veya kat irtifakı sahipleri; Yönetim Planı’nın, varsa kanunlara aykırı hükümlerine karşı, bildirim tarihinden başlayarak bir ay içinde, anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir. Hâkim, bu konuda birden çok başvuru olursa, dava dosyalarını birleştirerek, gerekli görürse bilirkişiye inceleterek, gereğinde iptal edilen hüküm yerine hüküm ekleyerek, en geç 6 ay içinde dosyayı karara bağlar.

Kat malikleri kurulunun 6 ay içinde toplantıya çağrılmaması, toplantı yeter sayısı veya karar yeter sayısı sağlanamaması durumunda, kat malikleri veya kat irtifakı sahipleri önerecekleri Yönetim Planı taslağı ile veya öneri yapmadan anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine başvururlar. Hâkim, varsa önerilen Yönetim Planı taslaklarını da dikkate alarak, görevlendireceği bilirkişiye o gayrimenkul için Yönetim Planı hazırlatır ve o anagayrimenkul için uygulanacak Yönetim Planı’nı karara bağlar.”

MADDE 12. Bu Kanun yayımı tarihinden itibaren yürürlüğe girer.

MADDE 13. Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

