

11/1159
17840-65878

T.C.
BAŞBAKANLIK
Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü

Sayı : B.02.0.KKG.0.10/101-942 /5598

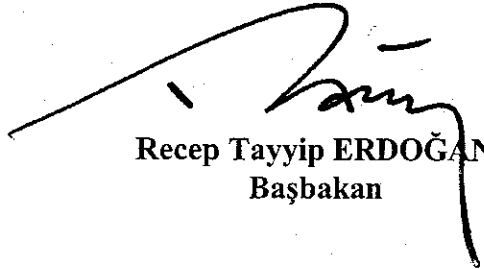
15/12/2005

Konu : Kanun Tasarısı

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

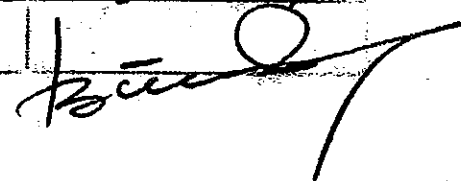
Adalet Bakanlığı'nca hazırlanan ve Başkanlığınıza arzı Bakanlar Kurulu'nca 7/11/2005 tarihinde kararlaştırılan "Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı" ile gerekçesi ilişikte gönderilmiştir.

Gereğini arz ederim.


Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

EKİ

- 1- Kanun Tasarısı
2- Gerekçe (Genel-Madde)

T. E. M. M. BAŞKANLIĞI	
Tali Kom.	- Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Kom.
İzlen Kom.	- Adalet Komisyonu
Tarih	23.12.2005
E. M. M. Başkanı	 115/13
Başbakan	

GENEL GEREKÇE

Nüfusun hızla artması, arsa fiyatlarının özellikle şehirlerde küçük müstakil ev yapımına imkân vermemesi, kanun koyucuyu, çeşitli ülkelerde olduğu gibi, Ülkemizde de, kat mülkiyetini düzenlemeye, bir yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli kat, daire, dükkan gibi bağımsız bölümlerinin müstakil mülkiyete konu olmasını kabule zorlanmış ve bu amaçla hazırlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 2 Ocak 1966 tarihinde yürürlüğe konulmuştur.

Kat Mülkiyeti Kanunu hazırlanırken, uygulamada, belli bir arsa (parsel) üzerinde yapılmış veya yapılacak birden çok bağımsız bölümü kapsayan tek bir yapı söz konusu olmakta ve bütün olarak yer ve tesisler tek parsel ve tek yapı içinde yer almaktaydı. Bu nedenle, Kat Mülkiyeti Kanununda da, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı, ortak yerler ve onlardan faydalanma, anagayrimenkulün yönetimi, ortak giderlere katılma gibi hususlar düzenlenirken tek parsel, tek yapı düşüncesinden hareket edilmiştir.

Kırsal kesimden şehirlere yönelik göçün hızla artması, şehir nüfusunun çok kısa sürede büyük artışlar kaydetmesi, gecekondı olayının yanında, parseller üzerindeki yapıların çok sayıda bağımsız bölümü kapsayan büyük blok inşaata dönüşmesi ve bazen de aynı parselde, ortak alt yapı, yer ve tesislere sahip birden çok blok yapının yer alması sonucunu doğurmuştur. Kat Mülkiyeti Kanunu hazırlanırken öngörülmemiş olan bu durum, uygulamada özellikle yönetim ve ortak giderlere katılma açısından sorunlar ortaya çıkarmıştır. Kanun koyucu bu sorunlara belli ölçüde de olsa bir çözüm getirmek amacıyla, 13/4/1983 tarihli ve 2814 sayılı Kanunla, Kat Mülkiyeti Kanununa "Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler" başlığı altında ek 3 üncü maddeyi ilâve etmiştir.

"Toplu yapı" uygulamasının yaygınlaşması ile birlikte, "bir arsa üzerindeki birden çok yapı"ya ilişkin getirilen hüküm de yetersiz kalmıştır. Toplu yapıda, zorunlu olarak kamuya bırakılmış yol, park, ortak yer ve tesisleri olan birden çok yapının farklı parseller üzerinde inşa edilmesi sonucunu getirmiştir. Tek parsel esaslı üzerinden düzenlenmiş bulunan kat mülkiyeti rejimimiz, farklı parseller üzerinde inşa edilmiş, ortak yer ve tesisleriyle birbirleriyle bağlantılı birden çok yapının, sayıları yüzlerle, bazen binlerle ölçülen bağımsız bölümün uygulamada mülkiyet, yönetim, ortak gider gibi konularda ortaya çıkardığı sorunlara cevap verecek çözümleri kapsamamaktadır.

Toplu yapı uygulamasının ortaya çıkardığı çok yönlü sorunların çözülmesi, bugün gelinen noktada, Kat Mülkiyeti Kanununda yeni ve belli ölçüde ayrıntılı düzenlemelere yer verilmesini zorunlu kılmaktadır.

Diğer yandan; şehirlerdeki nüfusun büyük artışlar kaydetmesi, hızla çoğalan ve kat mülkiyetine tâbi olan binaların doğal afetler gözardı edilerek yapılması sonucunu doğurmaktadır. Doğal afetlerin başında ise deprem tehlikesi ve bunun yeterince ciddiye alınmaması gelmektedir. Bu tehlikenin önlenmesi amacıyla, öncelikle yeni yapıların tabiat ve çağın gereklerine uygun şekilde yapılmasını sağlamak, sonra da mevcut yapı stokumuzu, muhtemel tehlikeleri dikkate alarak incelemek ve yeterli şartları taşımayanları belirleyerek bunları sağlamlaştırmak gerekmektedir. Özellikle mevcut yapılarda, gerekli tespit ve sağlamlaştırma çalışmalarını yapabilmek için, birden çok bağımsız bölümü kapsayan binaların bazı bölümlerinin ortak yerlerden sayılması, bu yerin tamirat giderlerine bütün kat maliklerinin katılması ve bağımsız bölümlerden birinde yapı güvenliğiyle ilgili teknik çalışmalar yapılırken gerektiğinde diğer bağımsız bölüm malikinin kendisine ait kısma girilmesine izin verme zorunluluğuna ilişkin hükümlerin Kanuna ilâve edilmesi gerekmektedir.

Bürokrasinin azaltılmasına ilişkin çalışmalar sonucunda, kat mülkiyetinin kurulması aşamasında gerekli olan ancak, uygulamada ihtiyaç duyulmayan ve vatandaşa ek külfet getiren binaya ait fotoğraf ile her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, iş bürosu gibi nevini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini gösteren ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan listenin noterden tasdik edilmesi zorunluluğu ortadan kaldırılarak hem uygulamaya hem de vatandaşa kolaylık sağlanmıştır.

Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik öngören bu Tasarıda toplu yapıya ilişkin özel hükümlerin bir arada bulunmasının uygulamada sağlayacağı kolaylık dikkate alınarak ve Kanunun yapısını korumanın daha doğru olacağı düşünülerek “toplu yapıya ilişkin özel hükümler”e ayrı bir bölüm içinde yer verilmiştir.

Tasarıda, toplu yapıya ilişkin özel düzenlemeler yanında, uygulamada gerek mevcut binalardaki yapı güvenliği gerekse varolan diğer eksiklikleri, belirsizlikleri ve hakkaniyete aykırılıkları gidermeye yönelik olarak Kat Mülkiyeti Kanununun yürürlükteki bir kısım maddeleri değiştirilmiş, Kanuna yeni maddeler ilave edilmiş ve bazı maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır. Böylece, Kat Mülkiyeti Kanununda varolan eksiklik ve belirsizlikler giderilerek uygulamada birlik ve uyum sağlanmış, geciktirilmesi ileride telafisi güç ya da kat malikleri açısından menfi durumlar yaratacak veya hasar ve zararlara yol açabilecek durumlara ilişkin düzenlemeler yapılarak sorunlara daha adil ve hakkaniyete uygun çözümler getirilmiştir.



MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1- Madde ile, kat mülkiyeti ve kat irtifakına konu olan bağımsız bölümlerin arsa paylarının tespiti, mülkiyet sahiplerinin kişisel beyanlarına bağlı olarak değil, proje müellifi uzmanlaşmış mimar veya mühendislerin teknik bilgilerine göre ve bağımsız bölümlerin konumu ile büyüklükleri esas alınarak hesaplanan değerleriyle oranlı olarak, projesinde tahsis edilen arsa paylarının açıkça gösterilmesi suretiyle, arsa paylarına dayalı hak kayıplarının önlenmesi ile kat mülkiyetine geçişte yazılı istem zorunluluğunun kaldırılması amaçlanmıştır.

Madde 2- Madde ile, kat mülkiyetine tâbi olan binalardaki taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar gibi sistemin parçaları, anagayrimenkulün ortak yerlerinden sayılmak suretiyle, ana yapının tamamını etkileyen sonuçlar doğurabilecek yerlerde kat maliklerinin bağımsız hareket etmelerinin önlenmesi amaçlanmıştır.

Madde 3- Madde ile, bir yapının, otel, işyeri gibi, iktisadi açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok kat veya bölümünün aynı nev’iden olması şartıyla tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilmesine imkan sağlanmıştır. Ancak tescilin yapılabilmesi için buna uygun değişiklik projesinin ve yapı kullanma izin belgesinin Tapu Sicil Müdürlüğüne verilmesi hükme bağlanmıştır.

Ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine “bağımsız bölümlerin numaraları” yazılmak suretiyle tescil edilebileceği öngörülmüş, bu suretle, bu bağımsız bölümlerin mülkiyeti belli bir şahsa değil, diğer bağımsız bölümlere bağlanmıştır. El değiştiren bağımsız bölümlerin yeni maliklerinin kendiliğinden, ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümün de müşterek maliki olmaları sağlanmıştır. Böylelikle ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerle ilgili olarak eşyaya bağlı mülkiyet hükümlerinin uygulanması amaçlanmaktadır.

Madde 4- Madde ile, e-devlet projesi çerçevesinde, Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminin (TAKBİS), Ulusal Yargı Ağı Projesi (UYAP) ve Merkezi Nüfus İdaresi Sisteminin (MERNİS) entegre olarak kullanılabilmesi ve TAKBİS’in bütün dünya tarafından kabul gören veri modelinde üretimi için, her bağımsız bölümün ayrı bir sayfada tescili ile ayrı bir veri dosyasında saklanması gerektiğinden buna ilişkin düzenleme yapılmıştır.

Madde 5- Madde ile, uygulamada ihtiyaç duyulmayan ve vatandaşa da ek külfet getiren, binaya ait fotoğraf ile listenin noterden tanzim edilmesi zorunluluğu ortadan kaldırılmıştır. Böylece hem uygulamaya hem de vatandaşa kolaylık sağlanması hedeflenmiş olup, varolan istem ve belgeler listesi tamamen kaldırılmayarak projesinde, projeyi düzenleyen ve konusunun uzmanı mimar tarafından yapılan ve yetkili kamu kurum ve kuruluşu tarafından onaylanarak hak kaybına da sebebiyet verilmeden kat mülkiyeti tesisine kolaylık sağlanması amaçlanmıştır.

Madde 6- Madde ile, bir parseldeki blok veya bloklarda bulunan bağımsız bölüm sayısındaki büyüklüğün uygulamada yaratacağı güçlük dikkate alınarak, anagayrimenkule ilişkin irtifak haklarında; örneğin geçit hakkında, kat mülkiyeti kütüğünde her bağımsız bölüm için ayrı ayrı açılmış sayfalar yerine, anagayrimenkulün kapatılan sayfasının esas alınması yoluna gidilerek; irtifak haklarının tapu kütüğü sayfasına tescil edilmesi ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmesi esası getirilmiştir.



Madde 7- Madde ile, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve tamamlanmış bulunan kat irtifaklı anagayrimenkullerin, eşya hukukunda asıl olan kat mülkiyetine geçilmesi için yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten itibaren bir yıllık süre verilmiş olup, bu süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin yazılı uyarısına rağmen kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine verilmesi gereken 12 nci maddede yazılı belgelerden eksik olanları tamamlamayan veya imzalanması gerekenleri imzalamayan kat irtifak hakkı sahipleri için idarî para cezası düzenlenmiş olup, bu para cezasının, kat mülkiyetine geçişte etkin ve yerinden denetimi gerçekleştirmek amacıyla anagayrimenkulün bulunduğu yere göre belediye veya mülkî amir tarafından verilmesi ve para cezasının 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uyarınca tahsil olunması hükme bağlanmıştır.

Madde ile verilecek idarî para cezalarına ilişkin tebligatın nasıl yapılacağı, tebliğ tarihinden itibaren ne kadar süre içinde, hangi mahkemeye itiraz edileceği, itiraz üzerine mahkemece verilen kararların niteliği ve mahkemenin inceleme usulü düzenlenmiştir.

Ayrıca, madde ile 12 nci maddede yapılan değişikliğe paralel değişiklik yapılmıştır.

Madde 8- Madde ile, kat malikleri arasında çıkan uyuşmazlıklar ile ilgili olarak uygulamada maliklerin rızalarının varlığının tespiti konusunda sık sık ispat sorunu yaşandığından bu konudaki sıkıntıları gidermek için "rıza"nın yazılı olarak verilmiş olması hususu düzenlenmiş, ancak başkaca bir şekil şartı aranmamıştır.

Ana taşınmazın ortak yerlerinde yapılacak "onarım" bütün kat maliklerinin rızası ile yapılabilir. Ancak, çok özel durumlarda ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar vermesi ve acilen onarılması gerekmesi veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olması ve bu durumun mahkemece tespit edilmiş olması halinde; onarım ve güçlendirmenin esas projesine veya tekniğine uygun biçimde yapılması hususunda kat maliklerinin tamamının rızasının aranmayacağına ilişkin hüküm getirilmiştir.

Madde 9- Madde ile, muhtemel afetler ve özellikle depremlerde can kaybı ve ekonomik kayıpların önlenmesi bakımından, yapının güçlendirilmesi için yapılacak harcamalar anagayrimenkulün genel giderleri arasına ilâve edilmiştir.

Madde 10- Madde ile, Kat Mülkiyeti Kanununun yürürlüğe girdiği tarihte var olan 17/2/1926 tarihli ve 743 sayılı Türk Kanunu Medenîsi, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır. Bu nedenle Kat Mülkiyeti Kanununun 22 nci maddesinde ifade edilen ve yürürlükten kaldırılan Türk Kanunu Medenîsinin 807 nci maddesinin yerini 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 893 üncü maddesi almış olduğundan bu husus düzenlenmiştir.

Madde 11- Madde ile, anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinde yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik inceleme ve çalışmalar sırasında, gerektiğinde diğer bağımsız bölüm malikinin kendisine ait kısma girilmesine izin verme zorunluluğu getirilerek, özellikle mevcut yapılarda gerekli tespit ve sağlamlaştırma çalışmalarının yapılabilmesine imkân sağlanması amaçlanmıştır.

Madde 12- Madde ile, kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmeyen kat malikleri hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin dava tarihindeki değerinin o kat malikine ödenerek, bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için açılacak davanın, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar verilmesi hususu ile yargılama sürecinin sonucunda verilecek devir kararının kesinleşmesinin uzunca bir zaman alacağı olasılığı ve taşınmaz mal fiyatının kısa zamanda büyük bir hızla yükseldiği dönemlerde dava tarihindeki bedeli esas almak ve davanın sonunda bu bedelin ödenmesine karar vermenin davalının mağduriyetine yol açabileceği ihtimali nedeniyle hâkimin

hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması gerektiği hususu düzenlenmiştir.

Ayrıca, madde ile dava açma süresinin başlangıcı olan "sebebin öğrenildiği" şeklindeki bir tarihin, belirsiz ve duraksamaya yol açan bir ifade olması nedeniyle dava hakkının doğması anının saptanmasında yaşanan güçlüklerin ortadan kalkması yönünde "sebebin öğrenilmesi" yerine devir konusunda kat malikleri kurulunca alınan "dava açma kararının öğrenilmesi", dava açma süresinin başlangıcı olarak düzenlenmiştir. Böylece kat malikleri kurulunca devir davası açılmasına ilişkin kararın verildiği tarih "dava hakkının doğumu"na başlangıç tarihi kabul edilecektir. Ayrıca dava sebebinin ortadan kalkmasının süreye bağlı olmaksızın tek başına da dava hakkını düşüreğine açıklık getirmesi amacıyla fıkra metnindeki "ve" bağlacı "veya" olarak değiştirilmiştir.

Madde 13- Madde ile, devir bedelinin saptanmasında, "o zaman"ın hangi zaman olduğunun anlaşılamaması nedeniyle "o zamanki" ifadesi "dava tarihindeki" olarak değiştirilmiştir.

Madde 14- Madde ile, ilk toplantıda yeter sayı sağlanamadığında, ilk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak en az zaman aralığını gösteren süre belirlenmiştir.

Madde 15- Madde ile ilk toplantıda yeter sayı sağlanamadığında ikinci toplantının en az yedi gün sonra yapılması hususu bir önceki madde ile düzenlendiğinden, ikinci toplantının en geç ne zaman yapılacağı düzenlenmiştir.

Madde 16- Madde ile, kat malikleri kurulu kararları aleyhine kurul toplantısına katılmayan veya katılıp da aykırı oy kullanan kat maliklerinin, kurul kararları aleyhine gayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açma hakkı düzenlenmiştir. Ancak, böyle bir davanın açılması için belli bir süre koşulu getirilmiştir. Böylece uygulamadaki kat malikleri kurulunca alınan bir kararın üzerinden yıllar geçtikten ve gerekleri yerine getirildikten çok sonra açılan iptal davaları sebebiyle ortaya çıkan anlaşmazlıkların önüne geçilmek istenmiştir.

Ayrıca, maddenin üçüncü fıkrasında öngörülen para cezasının miktarı, günün ekonomik koşulları ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 52 nci maddesi dikkate alınarak değiştirilmiştir. Para cezasının belirlenmesinde her ne kadar Türk Ceza Kanununa atıf yapılmış ise de, söz konusu para cezası, hukuk mahkemesi tarafından verilen disiplin ve tazmini nitelikte bir para ceza olup, sabıka kaydına da geçmeyecektir.

Madde 17- Madde ile, öngörülen para cezasının miktarı, günün ekonomik koşulları ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 52 nci maddesi dikkate alınarak değiştirilmiştir. Para cezasının belirlenmesinde her ne kadar 5237 sayılı Türk Ceza Kanununa atıf yapılmış ise de, söz konusu para cezası, hukuk mahkemesi tarafından verilen disiplin ve tazmini nitelikte bir para ceza olup, sabıka kaydına da geçmeyecektir.

Madde 18- Madde ile, kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarına karşı açılacak iptal davalarına işlerlik kazandırmak üzere, karara katılan bütün kat maliklerinin, toplu yapılarda ise toplu yapı kat maliklerinin davalı olarak gösterilme mecburiyeti kaldırılmakta, bunun yerine yönetici aleyhine dava açılabilmesi esası getirilmektedir. Ayrıca bu konudaki yargılama giderlerinin, ortak giderlerden karşılanacağı hususu düzenlenmiştir. Bu hüküm ile uygulamada çok sayıda kat malikinin hasım gösterilmesi mecburiyetinden doğan güçlüklerin ortadan kaldırılması amaçlanmıştır.



Madde 19- Madde ile, bağımsız bölümleri harap olan kat maliklerinin, bu bağımsız bölümleri yeniden yaptırmak istediklerini diğer kat maliklerine altı ay içinde yazılı olarak bildirmediği durumlarda, onların arsa paylarının, değeri üzerinden yeniden yaptırmak isteyenlere devredileceği hususu düzenlenmiştir.

Madde 20- Madde ile, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılan Kat Mülkiyeti Kanununun yürürlüğe girdiği tarihte var olan 9/7/1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Kanununun 46 ncı maddesinin yerini 3194 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi aldığından, Kat Mülkiyeti Kanununun 54 üncü maddesinde ortaklığın giderilmesine konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak gayrimenkulün ortaklaştırıldığı tarih itibarıyla 6785 sayılı Kanun veya 3194 sayılı Kanunun ilgili maddelerinin uygulanması düzenlenmiştir.

Ayrıca madde ile gayrimenkulün ortaklaştırmadan önceki değerinin takdir edilip, teklifin bu değere göre yapılması, enflasyonun artış gösterdiği dönemlerde hakkaniyete aykırı sonuçlar ortaya çıkmasına neden olabileceğinden, gayrimenkulün ortaklaştırmadan önceki geçer değerine Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan üretici fiyat endeksi uygulanması hükmü düzenlenmiştir.

Madde 21- Madde ile, 634 sayılı Kanuna 65 inci maddeden sonra gelmek üzere “DOKUZUNCU BÖLÜM” altında dokuz madde hâlinde “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” eklenmiştir. Bu maddelere 66’dan 74’e kadar numara verilmiş, mevcut 66 ve 67 nci maddelerin numaraları 75 ve 76 olarak değiştirilmiştir.

Madde 66- Toplu yapının kapsamı belirtilmiş, toplu yapının birden çok parseli kapsamı hâlinde, her parselin kat irtifakının ve kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınacağı belirtilerek Kat Mülkiyeti Kanununun sistemiyle paralellik sağlanmış, buna karşılık toplu yapı kapsamındaki bütün parsellerin, kat mülkiyeti rejimine geçilirken bir bütün olarak işlem görmesi gereği vurgulanmıştır.

Madde 67- Toplu yapı açısından “ortak yerler” kavramı açıklığa kavuşturulmuş ve özellikle, (park yeri ve okul vs. olarak) toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin mülkiyeti (tapu sicilinde kimin adına tescil edileceği) sorunu çözüme bağlanmıştır. Getirilen çözümle, bağımsız bölümlerin el değiştirmesinin ortak yerlere ilişkin düzeni etkilememesi sağlanmıştır.

Madde 68- Toplu yapı niteliğindeki yapılaşmalarda, yapıların konumlarının, ortak nitelikteki yerlerin, tesislerin ve bunların kullanılış amaç ve şekillerinin ilgili makamlarca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet plan ve projeleri, toplu yapıya ilişkin hükümlerin uygulanmasında hareket noktasını oluşturacaktır.

Kamuya ayrılan yerlerin bakımı, işletilmesi ve düzenlenmesi, kamunun yararını kısıtlamamak şartıyla ve yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması halinde toplu yapı yönetimine bırakılabilecektir.

Madde 69- Blok ve blok niteliğinde olmayan yapıların hangileri olacağı hususu açıklığa kavuşturulmaktadır. Blok yapıların en azından ana yapıda ortak yerleri bulunan yapılar olduğu belirtilmektedir. Bu şekilde blok yapı kavramı ile bitişik olarak yapılmış ortak duvar ve çatılar bulunan ikiz yapılar da anlatılmak istenmiştir.

Toplu yapılardaki yerlerin yönetiminde, blokların ve toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesislerin yönetimi ayrı ayrı düzenlenmiştir. Blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere (örneğin bloğun asansörüne, çatısına) ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetilecektir. Blok niteliğinde olmayan yapılar, blok yapıları ile aynı parselde yer alıyorsa, kendi sorunlarına ve o

parsele ait ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir.

Bir adada birden çok parselin yer alması durumunda adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler ile toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesislerin nasıl yönetileceği öncelikle yönetim plânında belirtilecektir. Yönetim plânında hüküm bulunmayan hâllerde bu görevin ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kuruluna ait olacağı vurgulanmaktadır. Kurulların oluşumu, sayı ve seçim usulü yönetim plânlarında belirtileceği, belirtilmeyen durumlarda oluşumun nasıl olacağı hususu düzenlenmiştir.

Madde 70- Toplu konut kapsamındaki bütün yapı ve yerler için tek yönetim plânı öngörülmüş, bu suretle yönetim paralelliği ve bütünlüğü sağlanmak istenmiştir. Yönetim plânında gelişigüzel değişiklikleri önlemek için toplu yapı temsilciler kurulunun beşte dördünün onayı olmadıkça yönetim plânının değiştirilemeyeceği kabul edilmiştir.

Toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar geçen dönemde yönetim plânında geçici yönetimle ilgili hükümlerde değişiklik ihtiyacı doğabilir. Bu dönemde ise bu yetki toplu yapı alanındaki kat maliklerinin beşte dördünün onayına bağlanmıştır.

Madde 71- Yönetici ve denetçi seçimi, bloklar, blok niteliğinde olmayan yapılar ve toplu yapı kapsamındaki yerler için ayrı ayrı düzenlenmiştir.

Madde 72- Toplu yapılarda ortak giderlere katılma, ortak gider payının tespiti ve tahsili uygulamada büyük önem taşır. Konu çeşitli ihtimaller dikkate alınarak ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiştir.

Madde 73- Toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar bir yönetim boşluğunun meydana gelmemesi için yönetim planında bir "geçici yönetim" in teşkili öngörülmüş, ancak bu yönetimin devamı da belirli bir süreye bağlanmıştır.

Madde 74- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki hükümlerin, toplu yapılarda da uygulanabileceğine açıklık getirilmiştir.

Madde 22- Madde ile uygulamada, kat irtifaklı anagayrimenkullerin yapı kullanma izin belgesi alınmış ve tamamlanmış olmasına rağmen kat mülkiyetine geçilmediği, eşyaya bağlı borç niteliğinde olan kat irtifakının yıllarca devam ettiği görülmekle, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önceki kat irtifaklı yapıların, yürürlük tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunluluğu getirilmiş, ayrıca bu işlemi yerine getirmeyen kat irtifak hakkı sahipleri için idarî para cezası düzenlenmiş olup, bu para cezasının, kat mülkiyetine geçişte etkin ve yerinden denetimi gerçekleştirmek amacıyla anagayrimenkulün bulunduğu yere göre belediye veya mülkî amir tarafından verilmesi ve para cezasının 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uyarınca tahsil olunması hükme bağlanmıştır.

Ayrıca, madde ile verilecek idarî para cezalarına ilişkin tebligatın nasıl yapılacağı, tebliğ tarihinden itibaren ne kadar süre içinde, hangi mahkemeye itiraz edileceği, itiraz üzerine mahkemece verilen kararların niteliği ve mahkemenin inceleme usulü düzenlenmiştir.

Madde 23- Madde ile Kat Mülkiyeti Kanununun 18 inci maddesinin son fıkrasında "müteselsil sorumluluk" kuralı dışında kalan durumlara yollama yapılmıştır. Ancak, hükümle "saklı" tutulmak istenen kademeli sorumluluk esası, 13/4/1983 tarihli ve 2814 sayılı Kanunun 10 uncu maddesi ile değişik 22 nci maddede yapılan değişiklik sonucu terk edilerek, ortak giderlere katılma bakımından da "müteselsil sorumluluk" getirilmiştir. Böylece, kat maliklerinin borçlarıyla ilgili genel kuralı düzenleyen 18 inci maddesinin son fıkrası "ölü hüküm" niteliğine dönüştüğünden madde metninden çıkarılmıştır. Ayrıca, Tasarı ile toplu yapılara ilişkin ayrıntılı ve yeni düzenlemeler getirildiğinden bu konuya ilişkin ek 3 üncü madde yürürlükten kaldırılmıştır.

Geçici Madde 1- Madde ile Kanun gereğince hazırlanması gereken yönetmeliğin, Kanunun yayımından itibaren altı ay içinde çıkarılacağı belirtilmiştir.

Geçici Madde 1- Madde ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun yürürlüğe girdiği 2/1/1966 tarihi ile 13/04/1983 tarihli ve 2814 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihler arasında tesis edilen kat irtifaklı taşınmaz mallarda yönetim plânı aranma zorunluluğu olmadan kurulmuş ve hâlen de yönetim plânı oluşturulamadığından kat mülkiyeti kurulamamış binaların kat mülkiyetine geçişi amaçlanmıştır.

Madde 24- Yürürlük maddesidir.

Madde 25- Yürütme maddesidir.



KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN TASARISI

Madde 1- 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır.

Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerin veya bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı istem üzerine, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir.”

Madde 2- 634 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine, “Temeller ve ana duvarlar,” ibaresinden sonra gelmek üzere “taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar,” ibaresi eklenmiştir.

Madde 3- 634 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddenin sonuna aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan aynı nevideki birden fazla bağımsız bölüm veya bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadî açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir. Böyle bir tescilin yapılabilmesi için, buna uygun değişiklik projesinin ve yapı kullanma izin belgesinin Tapu Sicil Müdürlüğüne verilmiş olması gereklidir.”

“Gelirinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine, bunlardan yararlanan “bağımsız bölümlerin numaraları” yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir.”

Madde 4- 634 sayılı Kanunun 11 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 11- Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğüne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur. Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır.

Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti, Tapu Sicili Tüzüğündeki formüle göre, ayrıca tutulacak Kat Mülkiyeti Zabıt Defterine tescil olunur.”

Madde 5- 634 sayılı Kanunun 12 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 12- Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir.



a) Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ve birden çok yapılarda yerleşimlerini gösteren vaziyet plânı ile yapı kullanma izin belgesi,

b) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı.”

Madde 6- 634 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Sözleşme düzenlenince anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine “Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir.” ibaresi yazılarak, sayfa anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere 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.

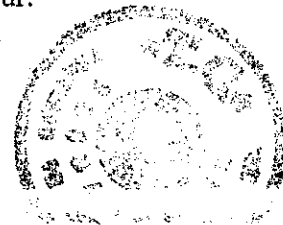
Anagayrimenkulün sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, irtifak hakları hariç, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir. Anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da anagayrimenkulün tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir.”

Madde 7- 634 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddenin sonuna aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte 12 nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen proje ve plân ile (b) bendindeki yönetim plânı ile diğer belgeleri tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez.”

“Yapıları tamamlanmış olan kat irtifaklı anagayrimenkulde, yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten itibaren bir yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunludur. Belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin yazılı uyarısına rağmen, kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine verilmesi gereken 12 nci maddede yazılı belgelerden eksik olanları tamamlamaktan veya imzalanması gerekenleri imzalamaktan kaçınan kat irtifak hakkı sahiplerinden her biri, kendine ait her bağımsız bölüm için bin Yeni Türk Lirası idarî para cezası ödemekle yükümlüdür. Bu para cezası, anagayrimenkul belediye sınırları içinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülkî amir tarafından verilir.

İdarî para cezalarına dair kararlar ilgililere 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Bu cezalara karşı tebliğ tarihinden itibaren en geç yedi gün içinde yetkili idare mahkemesine itiraz edilebilir. İtiraz, idarece verilen cezanın yerine getirilmesini durdurmaz. İtiraz üzerine verilen karar kesindir. İtiraz, zaruret görülmeyen hâllerde evrak üzerinde inceleme yapılarak en kısa sürede sonuçlandırılır. Verilen idarî para cezası 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil olunur.”



Madde 8- 634 sayılı Kanunun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.”

Madde 9- 634 sayılı Kanunun 20 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “koruma” kelimesinden sonra gelmek üzere, “güçlendirme” kelimesi eklenmiştir.

Madde 10- 634 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin ikinci fıkrasının son cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 893 üncü maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.”

Madde 11- 634 sayılı Kanunun 23 üncü maddesinin birinci fıkrasına, “tesislerin yeniden yapılması” ibaresinden sonra gelmek üzere “ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler” ibaresi eklenmiştir.

Madde 12- 634 sayılı Kanunun 25 inci maddesinin ikinci ve dördüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin dava tarihindeki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır. Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılar resen belirleyeceği uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir.”

“Bu maddedeki dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer.”

Madde 13- 634 sayılı Kanunun 26 ncı maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noter aracılığıyla yapılan ihtarla rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde yerine getirmemezse diğerlerinin yazılı istemi üzerine hâkim, onun arsa payının ve kat irtifakının dava tarihindeki değeri karşılığında, öteki paydaşlara, arsa payları oranında devrine karar verir.”



Madde 14- 634 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin üçüncü fıkrasının sonuna aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.”

Madde 15- 634 sayılı Kanunun 30 uncu maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, kararlar en geç onbeş gün içerisinde yapılacak ikinci toplantıya katılanların oy çokluğuyla verilir.”

Madde 16- 634 sayılı Kanunun 33 üncü maddesinin birinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma 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.”

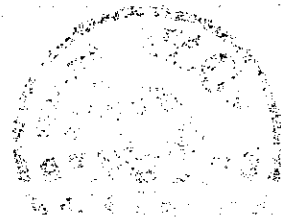
“Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlerden, aynı mahkemece, beş günden az ve doksan günden fazla olmamak üzere belirlenen tam gün sayısının bir gün karşılığı olarak takdir edilen miktar ile çarpılması suretiyle hesaplanan meblağın para cezası olarak alınmasına kesin olarak hükmolunur. Bir gün karşılığı para cezasının hesaplanmasında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 52 nci maddesi hükmü uygulanır.”

Madde 17- 634 sayılı Kanunun 34 üncü maddesinin son fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin anagayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birinden, ilgilinin başvurusu üzerine aynı mahkemece, beş günden az ve altmış günden fazla olmamak üzere belirlenen tam gün sayısının bir gün karşılığı olarak takdir edilen miktar ile çarpılması suretiyle hesaplanan meblağın para cezası olarak alınmasına kesin olarak hükmolunur. Bir gün karşılığı para cezasının hesaplanmasında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 52 nci maddesi hükmü uygulanır.”

Madde 18- 634 sayılı Kanunun 38 inci maddesinin sonuna aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“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.”



Madde 19- 634 sayılı Kanunun 47 nci maddesinin dördüncü fıkrasının son cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bildirmeyenlerin yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunur ve onların arsa payları, değeri karşılığında bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilir.”

Madde 20- 634 sayılı Kanunun 54 üncü maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İmar Kanunu hükümlerine göre ortaklaştırma halinde, ortaklaştırılan gayrimenkuller arasında kat mülkiyetine tâbi gayrimenkul varsa ve ortaklaştırma, 9/11/1985 tarihinden önce ise 6785 sayılı İmar Kanununun 46 ncı maddesi, bu tarihten sonra ise 3194 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince ortaklığın giderilmesi hususunda bütün malikler anlaştıkları takdirde, ortaklığın giderilmesi bu anlaşma hükümlerine göre yapılır.

Böyle bir anlaşmaya varılamazsa, her gayrimenkulün ortaklaştırmadan önceki geçer değerleri, birinci fıkrada sözü geçen madde hükümlerine göre ortaklığı gidermekle görevli sulh mahkemesince ayrı ayrı takdir edilerek, bunlara Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan üretici fiyat endeksi uygulanmak suretiyle her bir gayrimenkulün dava tarihi itibarıyla ulaştığı değerleri tespit edildikten sonra, bunlardan değeri en fazla olan gayrimenkulün malikine, öteki gayrimenkulleri bu değerle satın almasını teklife karar verilir ve bu teklif kabul edilip bedel ödenince ortaklık giderilmiş olur.”

Madde 21- 634 sayılı Kanuna 65 inci maddeden sonra gelmek üzere “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” başlıklı “DOKUZUNCU BÖLÜM” altında aşağıdaki maddeler eklenmiş, mevcut 66 ve 67 nci maddeler, 75 ve 76 ncı maddeler olarak teselsül ettirilmiştir.

“DOKUZUNCU BÖLÜM **Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler**

Kapsam

Madde 66- Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şarttır. Ancak bu parseller arasında kalan ve imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şart aranmaz. Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tâbi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz.

Yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.

Ortak yerler

Madde 67- Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri bulundukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.



Vaziyet plân ve projeleri

Madde 68- Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet planında ve projelerde belirtilir.

Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması hâlinde, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla toplu yapı yönetimince üstlenilebilir.

Toplu yapı uygulamasında, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisine, aranacak belgelere, tapuda yapılacak işlemlere ilişkin hususlar, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle düzenlenir.

Yönetim

Madde 69- Toplu yapı kapsamında bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetilir. Bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar varsa veya bu nitelikteki yapılarla blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa, kendi sorunlarına ve o parselde ait ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir. Yönetim plânında blokların ve blok niteliğinde olmayan yapıların idare tarzı ayrıca belirtilir.

Bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim plânında ada temsilciler kuruluna verilebilir. Yönetim plânında başka türlü düzenlenmemişse, ada temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Ada temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında belirtilir. Ada temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim plânında toplu yapı temsilciler kuruluna verilebilir. Yönetim plânında başka türlü düzenlenmemişse, toplu yapı temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında belirtilir. Toplu yapı temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

Yönetim plânı ve değiştirilmesi

Madde 70- Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenlenir. Yönetim plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.

Geçici yönetimle ilgili yönetim plânı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.



Yönetici ve denetçi atama

Madde 71- Yönetim plânında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atar.

Blok yöneticisi ve denetçisi, bloktaki kat maliklerinin; blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilir. Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi ise, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır.

Ortak giderlere katılma

Madde 72- Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

Geçici yönetim

Madde 73- Yönetim plânında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetim kurulması öngörülebilir. Bu takdirde yönetim plânında geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilir. Geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, herhalde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer.

Uygulanacak diğer hükümler

Madde 74- Bu bölümde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu Kanunda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir."

Madde 22- 634 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"Geçici Madde 3- Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma belgesi alınmış bulunan anagayrimenkullerde, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunludur. Bu anagayrimenkullerde yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren tahakkuk eden vergi, resim ve harçlar kat mülkiyetine geçiş işlemleri sırasında cezasız olarak tahsil edilir. Belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin, kat mülkiyetinin kurulması için gerekli olan belgelerden eksik olanların tamamlanması için diğer kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine yazılı bildirimde bulunmasına rağmen, gereğini yerine getirmeyen kat irtifak hakkı sahiplerinden her biri, kendine ait her bağımsız bölüm için iki bin Yeni Türk Lirası idarî para cezası ödemekle yükümlüdür. Bu para cezası, anagayrimenkul belediye sınırları içinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülki amir tarafından verilir.

İdarî para cezalarına dair kararlar ilgililere 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Bu cezalara karşı tebliğ tarihinden itibaren en geç yedi gün içinde yetkili idare mahkemesine itiraz edilebilir. İtiraz, idarece verilen cezanın yerine getirilmesini durdurmaz. İtiraz üzerine verilen karar kesindir. İtiraz, zaruret görülmeyen hâllerde evrak üzerinde inceleme yapılarak en kısa sürede sonuçlandırılır. Verilen idarî para cezası 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil olunur.”

Madde 23- 634 sayılı Kanunun 18 inci maddesinin son fıkrası ile ek 3 üncü maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

Geçici Madde 1- Bu Kanun gereğince hazırlanması gereken yönetmelik, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde hazırlanır.

Geçici Madde 2- 13/04/1983 tarihli ve 2814 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş binalarda yönetim plânı olmasa dahi 12 nci madde hükümlerine göre kat mülkiyeti kurulur.



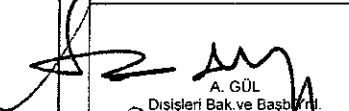
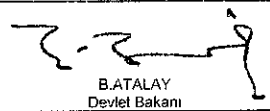
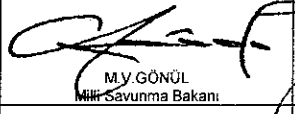
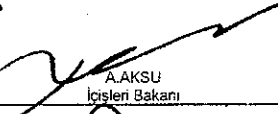
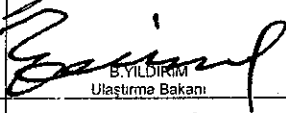
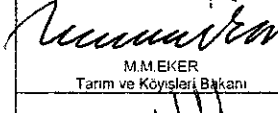
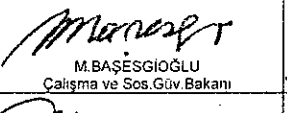
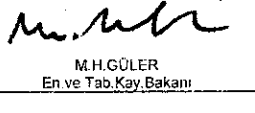
T/ 989

Madde 24- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 25- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Eki

RECEP TAYYIP ERDOĞAN
BAŞBAKAN

 A. GÜL Dışişleri Bak. ve Başb. Yrd.	 A. ŞENER Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 M.A. ŞAHİN Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 B. ATALAY Devlet Bakanı
 A. BABACAN Devlet Bakanı	 M. AYDIN Devlet Bakanı	 N. ÇUBUKÇU Devlet Bakanı	 K. TÖZMEN Devlet Bakanı
 C. ÇİÇEK Adalet Bakanı	 M.Y. GÖNÜL Millî Savunma Bakanı	 A. AKSU İçişleri Bakanı	 K. UNKATAN Maliye Bakanı
 H. ÇELİK Millî Eğitim Bakanı	 F.N. ÖZAK Bayındırlık ve İskan Bakanı	 R. AKBAĞ Sağlık Bakanı	 B. YILDIRIM Ulaştırma Bakanı
 M.M. EKER Tarım ve Köylere Bakanı	 M. BAŞEĞİOĞLU Çalışma ve Sos. Gv. Bakanı	 A. COŞKUN Sanayi ve Ticaret Bakanı	 M.H. GÜLER En ve Tab. Kay. Bakanı
 A. KOÇ Kültür ve Turizm Bakanı	 O. PEPE Çevre ve Orman Bakanı		

Dosya No.

101-947

1143