

T.C.
BAŞBAKANLIK
Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü

Sayı : B.02.0.KKG.0.10/101-942 /2394

5/6/2009

Konu : Kanun Tasarısı

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Adalet Bakanlığı'nca hazırlanan ve Başkanlığınıza arzı Bakanlar Kurulu'nca 1/6/2009 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.C.M.M. BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm
Adis Komisyon	Adalet
Tarih:	09 Haziran 2009 E. No: 1/7/7
MAY. Müdür	E.Ösk. / O.S.Ösk. / O.S.Ösk.
BAŞKAN	

KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN TASARISI

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

“Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine çevrilir.”

MADDE 2- 634 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve (c) bendi yürürlükten kaldırılmıştır.

“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, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası 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 ile yapı kullanma izin belgesi.”

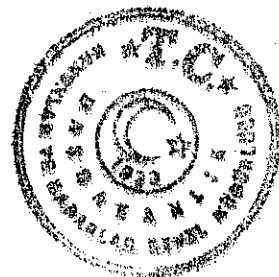
MADDE 3- 634 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin birinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve dördüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

“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 ile (b) bendindeki yönetim plânını tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez.”

“Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak, yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili tapu idaresine gönderilmesi üzerine resen yapılır.”

MADDE 4- 634 sayılı Kanunun geçici 1 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 1- Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine kat mülkiyetine resen geçilir.”



GENEL GEREKÇE

14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunla 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen geçici 1 inci maddeyle, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlandı yapı kullanma izin belgesi alınmış bulunan anagayrimenkullerde, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunluluğu getirilmiş ve 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 birine, anagayrimenkul belediye sınırları içerisinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülkî amir tarafından bin Türk Lirası idarî para cezası verileceği hüküm altına alınmıştır.

Yine aynı Kanunla, 634 sayılı Kanunun 14 üncü maddesine eklenen dördüncü fıkra ile Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 28/11/2007 tarihinden sonra yapıları tamamlanmış olan kat irtifaklı anagayrimenkulde, yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten itibaren bir yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunluluğu getirilmiş, 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 birine, kendine ait her bağımsız bölüm için, anagayrimenkul belediye sınırları içerisinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülkî amir tarafından bin Türk Lirası idarî para cezası verileceği hüküm altına alınmıştır.

Belirtilen düzenlemeler, tapu sicilinin güncel tutulmasının sağlanması ve bir kısım malî kayıpların giderilmesi amacıyla yapılmış ise de,

- Kanunun amacının ve getirdiği düzenlemelerin kamuoyunda yeterince anlaşılamamış olması,

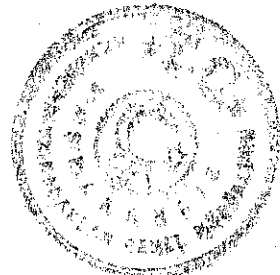
- Kanunda belirtilen yükümlülükleri yapmak istemesine rağmen, tüm kat maliklerine ulaşamayan vatandaşların süresi içinde kat mülkiyetine geçememeleri nedeniyle idarî para cezasına muhatap olma ihtimalinin varlığı,

- Geçici 1 inci maddeyle öngörülen sürenin dolmasına kısa bir süre kalması nedeniyle belediyeler, tapu sicil müdürlükleri ve kadastro müdürlüklerinde oluşan yoğunluğun, bu yerlerde görülmekte olan kamu hizmetinin önemli ölçüde aksamasına neden olması,

gibi nedenler idarî para cezası uygulamasının hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurmaktadır.

Öte yandan, Tasarı ile kırtasiyeciliğin ve bürokrasinin mümkün olduğunca bertaraf edilmesi suretiyle vatandaşların yükünün azaltılması ve Türk Medenî Kanununun öngördüğü tapu sicilinin ve plânların güncel tutulmasının sağlanması ile bu alanda Devletin herhangi bir malî kayba uğramaması amacıyla kat irtifakı tesis edilmiş yapılar için resen kat mülkiyetine geçilebilmesi hususunda da düzenleme yapılmaktadır.

Tasarı, kat irtifakından kat mülkiyetine geçişi kolaylaştıran hükümler getirmek amacıyla hazırlanmıştır.



MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Madde ile; kat irtifakından kat mülkiyetine geçişin Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat irtifakına sahip ortak maliklerin talebine bağlı olmaksızın ilgili idare tarafından yapılması amaçlanmaktadır.

MADDE 2- Madde ile; bürokrasinin ve vatandaşa yüklenen malî külfetin azaltılması amacıyla, 634 sayılı Kanunun kat mülkiyetinin kurulmasında istenen belgelere ilişkin 12 nci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Kat irtifakı tesis edilmeksizin doğrudan kat mülkiyeti kurulmasında istenilen belgelerden “noter tasdikli liste” şartının düzenlendiği 12 nci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi yürürlükten kaldırılmakta, onun yerine 12 nci maddenin birinci fıkrasının (a) bendine “kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası” ibaresi eklenerek bu bilgilerin mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesinde yer alması öngörülmektedir.

MADDE 3- 634 sayılı Kanunun 12 nci maddesinde yapılan düzenlemeler paralelinde anılan Kanunun 14 üncü maddesi yeniden düzenlenmekte ve konusuz kalan idarî para cezası yürürlükten kaldırılmaktadır.

MADDE 4- Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve yapıları tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi alınmış binaların, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine kat mülkiyetine resen geçileceği hususu düzenlenmiştir.

MADDE 5- Yürürlük maddesidir.

MADDE 6- Yürütme maddesidir.



T.C.
BAŞBAKANLIK
KANUNLAR VE KARARLAR
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

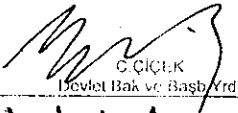
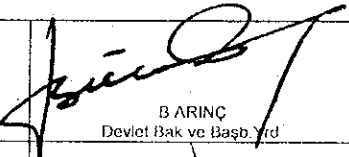
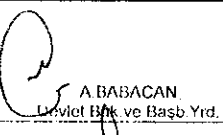
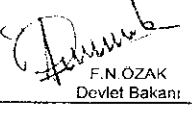
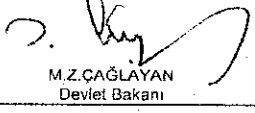
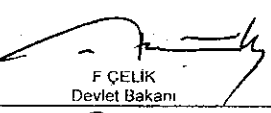
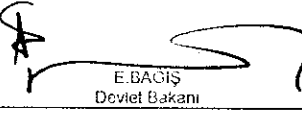
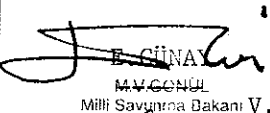
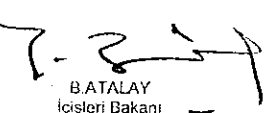
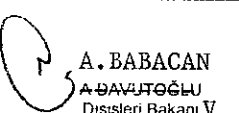
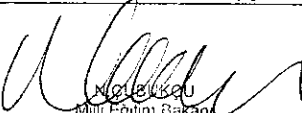
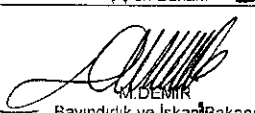
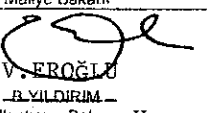
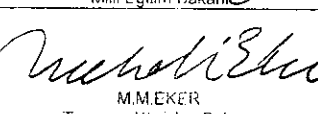
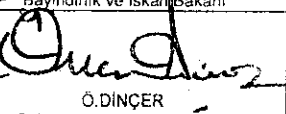
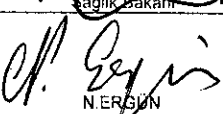
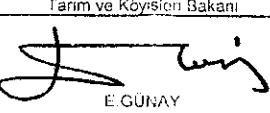
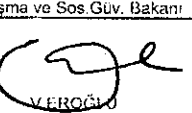
T/ 1459

MADDE 5- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 6- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Eki

RECEP TAYYİP ERDOĞAN
BAŞBAKAN

 C. ÇİÇLİK Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 B. ARINÇ Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 A. BABACAN Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 M. AYDIN Devlet Bakanı
 H. YAZICI Devlet Bakanı	 F. N. ÖZAK Devlet Bakanı	 M. Z. ÇAĞLAYAN Devlet Bakanı	 F. ÇELİK Devlet Bakanı
 E. BACIŞ Devlet Bakanı	 S. A. KAVAF Devlet Bakanı	 C. YILMAZ Devlet Bakanı	 S. ERGİN Adalet Bakanı
 E. GÜNAZ Millî Savunma Bakanı V.	 B. ATALAY İçişleri Bakanı	 A. BABACAN Dışişleri Bakanı V.	 M. ŞİMŞEK Maliye Bakanı
 M. Z. ÇELİK Millî Eğitim Bakanı	 M. DEMİR Bayındırlık ve İskan Bakanı	 R. AKDAĞ Sağlık Bakanı	 V. FEROĞLU Ulaştırma Bakanı V.
 M. MEKER Tarım ve Köyisleri Bakanı	 Ö. DİNÇER Çalışma ve Sos. G. v. Bakanı	 N. ERGÜN Sanayi ve Ticaret Bakanı	 T. YILDIZ En ve Tab. Kay. Bakanı
 E. GÜNAY Kültür ve Turizm Bakanı	 V. FEROĞLU Çevre ve Orman Bakanı		

Dosya No.

101-942

618