



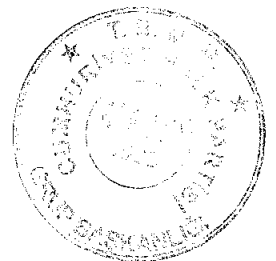
**T.B.M.M.**  
CUMHURİYET HALK PARTİSİ  
Grup Başkanlığı  
Tarih: 1.0 Mayıs 2013  
Sayı: 979

## TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik yapılmasına dair kanun teklifi  
gerekçesiyle ekte sunulmuştur. Gereğini saygılarımla arz ederim. 07.05.2013

Av. Mahmut TANAL  
İstanbul Milletvekili

| TBMM BAŞKANLIĞI |                                          |             |               |             |
|-----------------|------------------------------------------|-------------|---------------|-------------|
| Tall Komisyon   | - Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm |             |               |             |
| Esas Komisyon   | Adalet                                   |             |               |             |
| Tarih:          | 21 Mayıs 2013                            |             | E. No: 2/1539 |             |
| Yan. Uzm.       | Bşk. Yrd.                                | Başkan      | Gn. Sek. Yrd. | Gn. Sek.    |
| [Signature]     | [Signature]                              | [Signature] | [Signature]   | [Signature] |
| TBMM BAŞKANI    | [Signature]                              |             |               |             |



|                                       |
|---------------------------------------|
| TBMM<br>KANUNLAR ve KARARLAR BŞK.LİĞİ |
| 10 Mayıs 2013                         |
| Numara:                               |

|                                                |
|------------------------------------------------|
| T B M M<br>KÜTÜPHANE VE ARŞİV HİZM. BAŞKANLIĞI |
| 10 Mayıs 2013                                  |
| No : 209746                                    |

## GENEL GEREKÇE

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 23.06.1965 tarihinde kabul edilmiş ve yürürlüğe girmiş bir yasadır. Kanunun kabul edildiği dönemin barınma şartları ile çağımız barınma şartları ve yöntemleri göz önünde bulundurularak çeşitli tarihlerde revizyonlara uğramıştır.

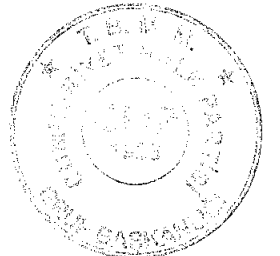
Gelişen teknoloji ile barınma standartlarında değişiklik olmuş alt yapı ve ısınma sistemlerinin vatandaşa ulaştırılması için yeni tesisler kurulmuş ve sistemler değiştirilmiştir. Bu yaşanan değişimlerden en köklü olanlarından biri de ısınma kaynağı olarak doğalgazın yaygınlaşmasıdır. Her ne kadar doğal gaz kendi öz kaynaklarımıza dayanmasa da çevreci olması ve kullanımı daha elverişli olması sebebiyle son 25 yıl içinde başlıca ısınma kaynağımız olmaya başlamış ve yaygınlaşmıştır.

Yaygınlaşan alt yapı ile halka sunulan doğalgazın, yurttaşların malikleri oldukları mevcut konutlarında kullanılması için bina içlerinde yapılması gereken nitelikli değişiklikler vardır. Bu değişikliklerin yapılması için bina veya site yönetiminin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun 42inci maddesinde 2006 yılında yapılan değişiklik ile "b" fıkrası şu şekilde değiştirilmiştir. Kat mülkiyeti kanunu madde 42'e eklenen bir fıkra ile "inşaat alanı 2000 metre kareyi aşan konutlarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısınma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılır." hükmüne yer verilmiştir.

Ülkemizde inşaat sektöründe yaşanan gelişmelere bağlı olarak son 25-30 yıl içerisinde site tipi yapılaşmalara önem ve ağırlık verilmiştir. Fakat inşa edildiği dönemde ısınma kaynağı olarak kömür ve fuel-oil belirlenen siteler bugün bu oy birliği şartının ağırlığı dolayısıyla dönüşüm işlemlerini gerçekleştirememektedirler.

Kanunda söz konusu maddeye 2006 yılında yapılan değişikliğin gerekçesi olarak Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin yerleşmiş içtihatı ve kamu vicdanı nazara alınarak dikkate alınmıştır. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin ferdi ısınmada doğalgaza dönüşümde çoğunluk kararı arayan yerleşik içtihatı şöyle: "Kat Mülkiyeti Kanununun 42. maddesine eklenen fıkraya göre merkezi ısınmada kullanılmakta olan yakıtın türüne ve daha ve daha önceki merkezi sistemde doğalgaza geçilmiş olup olmadığına bakılmaksızın, doğalgazın kullanılması koşulu ile ferdi ısınmaya geçmek için, pay ve paydaş çoğunluğu ile alınan karar yeterlidir."

2006 yılında yaşayan hukuk, kamu vicdanı ve Yargıtay içtihatı göz önünde bulundurularak söz konusu kanun değişikliği yapılmıştır. Fakat bu değişiklik hayata geçirilirken 2000 metre kareyi geçen taşınmazlar için oybirliği şartı tutulmuştur. Fakat söz konusu madde fıkrası uygulamada sorunlar yaratmaktadır. Devletimizin doğalgaz konusunda yaptığı yatırımların karşılık bulmasında ve daha çevreci ısınma çözümlerinin uygulamasında bir düzenleme yapma gereği doğmuş ve iş bu kanun teklifi hazırlanmıştır.

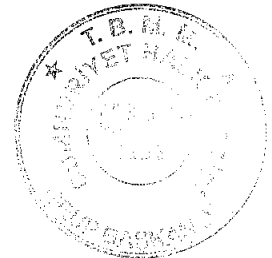


## MADDE GEREKÇELERİ

**MADDE 1.** – Madde ile; 23.06.1965 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun Yenilik ve İlaveler üst başlığını ve faydalı olanlar başlığı altında yer alan 42inci maddesinin 2inci fıkrasında değişiklik yapılarak, toplam inşaat alanı iki bin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak 4/5 çoğunluk ile karar alınabileceği hükme bağlanmıştır.

**MADDE 2.** – Yürürlük maddesidir.

**MADDE 3.** – Yürütme maddesidir.



## 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUN'DA DEĞİŞKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN

**MADDE 1-** 23.06.1965 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun Yenilik ve İlaveler üst başlığını taşıyan ve faydalı olanlar başlığı altında yer alan 42inci maddesinin 2inci fıkrası;

“Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Ancak toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak 4/5 çoğunluk ile verecekleri karar üzerine yapılır. Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir. Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaştırılmasına ilişkin usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir”

Fıkrası ile değiştirilmiştir.

**MADDE 2.** – Yürürlük maddesidir.

**MADDE 3.** – Yürütme maddesidir.

