

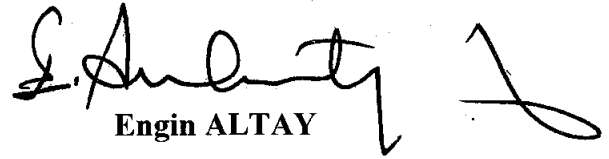


T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
Grup Başkanlığı
Tarih : 6.6.2016
Sayı : 851

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

23.06.1965 Tarih ve 634 sayılı Kat Malikleri Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair
(Kat Malikleri Sayısı Fazla Olan Sitelerde Yönetici Seçilmesinin Kolaylaştırılması)
Kanun Teklifi gerekçesi ile birlikte ilişikte sunulmuştur.

Saygılarımla arz ederim. 06/04/2016


Engin ALTAY

İstanbul Milletvekili

Grup Başkanvekili

TBMM BAŞKANLIĞI				
Tali Komisyon				
Esas Komisyon	Adalet			
Tarih:	22 Nisan 2016		E.No: 2/1074	
Ysm.Uzm.	Bşk.Yrd.	Başkan	Gn.Sek.Yrd.	Gen.Sek.
				
TBMM BAŞKANI				



TBMM	
KANUNLAR ve KARARLAR BŞK. LİĞİ	
07 Nisan 2016	
Numara:	

TBMM	
GENEL EVRAK	
06 Nisan 2016	
No :	41343

GENEL GEREKÇE

Bilindiği üzere 23.06.1965 Tarih ve 634 sayılı Kat Malikleri Kanunun 30'ncu maddesinde kat malikleri kurulunun kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanacağı ve oy çokluğu ile karar verileceği; yeter sayının sağlanamaması halinde ikinci toplantının en geç onbeş gün sonra yapılacağı ve ikinci toplantıda karar yeter sayısının katılanların salt çoğunluğu olduğu hüküm altına alınmıştır. Ancak aynı Kanunun yönetici atanmasına ilişkin 34'ncü maddesinin dördüncü fıkrasında yönetici atanabilmesi için kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğun aranması zorunlu kılınmıştır.

Ancak bu durum uygulamada oldukça önemli sorunlar yaratmaktadır. Az sayıda maliki olan apartmanlar ve ufak sitelerde kat maliklerinin çoğunluğunu toplamak zor değildir. Buna karşılık 500, 700, 800 ve daha fazla kat maliki olan sitelerde büyük sitelerde ve özellikle yazlık sitelerde, kat maliklerinin ilgisizliği, başka şehirlerde olmaları gibi nedenlerle, kat maliklerinin çoğunluğunu aynı günde aynı yerde toplamak mümkün olamamaktadır. Uygulamada, yasal düzenlemeye aykırı olarak ikinci toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile yönetici seçilse de, bir anlaşmazlık veya kat maliklerinden birinin itirazı üzerine mahkemelerde seçimin iptali ve site yönetimine kayyum atanması gibi sonuçlar ortaya çıkabilmektedir. Bu sonuçlar ise dava konusu olan site malikleri için hukuki ve mali olarak önemli sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Bu Kanun Teklifi ile kat mali sayısı elliden fazla olan apartman ve sitelerde yönetici seçiminin kat maliklerinin salt çoğunluğu yerine toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile seçilmesini ve böylece uygulamada ortaya çıkan hukuki sorunların giderilmesi amaçlanmaktadır.



MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Teklifin birinci maddesi ile 23.06.1965 Tarih ve 634 sayılı Kat Malikleri Kanunun 34'ncü maddesinin dördüncü fıkrasında yapılan değişiklikle kat maliki ellinin altında olan apartman ve sitelerde yöneticilerin hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğun oyu; elliden fazla olan apartman ve sitelerde ise toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile seçilmesi sağlanmaktadır.

MADDE 2- Yürürlük maddesidir.

MADDE 3- Yürütme maddesidir.



**23.06.1965 TARİH VE 634 SAYILI KAT MALİKLERİ KANUNUNDA
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ**

MADDE 1- 23.06.1965 Tarih ve 634 sayılı Kat Malikleri Kanunun 34'ncü maddesinin dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Yönetici kat maliki sayısı elliye kadar olan apartman ve sitelerde hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu, elliden fazla olan apartman ve sitelerde ise toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile seçilir. İlk oylamada salt çoğunluğun sağlanamaması halinde en çok oy alan iki aday arasında ikinci oylama yapılır ve fazla oy alan aday seçilmiş sayılır.”

MADDE 2- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

