



T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
Grup Başkanlığı

Tarih : 23 Aralık 2020
Sayı : 1522

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞI'NA

Tebliğat Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi ve gerekçesi ilişikte sunulmuştur.

Gereğini saygılarımla arz ederim. 22.12.2020

Av. Mahmut TANAL

İstanbul Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	
Esas Komisyon	Adalet
Tarih :	25 Aralık 2020
Esas No: 4/3286	



TBMM KANUNLAR ve KARARLAR BŞK.LİĞİ
24 Aralık 2020
Numara:

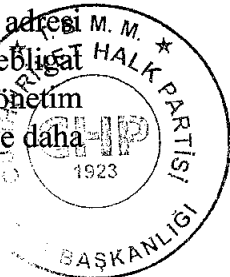
TBMM GENEL EVRAK
24 Aralık 2020
No. 757704
EBYS'ye AKTARILMIŞTIR

GENEL GEREKÇE

Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanan anagayrimenkul, kanun hükümleri gereği kat maliki kurulu tarafından yönetilir. Kat maliki kurulu ise anagayrimenkulde ki tüm bağımsız bölüm sahiplerini kapsamaktadır. Günümüzde ise yüksek katlı ve çok fazla bağımsız bölüme sahip anagayrimenkullerde, kat malikleri ile usulüne uygun bir şekilde toplantı gerçekleştirmek, ortak giderlere katılmalarını sağlamak ve çeşitli hususlarda karar almak bir hayli güç hale gelmiştir. Anagayrimenkulde, kat maliklerinin yönetimle ilgili iş ile işlemlerden ve ortak giderlerden haberdar olmaları ve gerek yükümlülüklerini yerine getirebilmeleri gerek ise haklarını kullanabilmeleri amacıyla tüm kat maliklerine bildirimde bulunulması gerekmektedir. Ancak bağımsız bölüm sayısı fazla olan anagayrimenkulde yönetim ve ortak giderlerin tahsili ve ilgili diğer konularda gecikmeler yaşanmaktadır. Her ne kadar kat maliklerine yapılması gereken bildirim kural olarak yazılı olması gerekme de uyumsuzluğun yargı yoluna taşınması halinde İspat yükümlülüğü önem arz etmektedir.

Öncelikle konuya ilişkin olarak 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun "Bağımsız bölüm sahiplerine tebligat" başlığı altındaki Ek Madde 1: "Kat Mülkiyeti Kanununun uygulandığı hallerde, ortak taşınmazda oturmayan her bağımsız bölüm sahibi, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye'de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligatlar bu adrese yapılır. Bağımsız bölüm sahibinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır. Tebligatın bir örneği apartman girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılır. Bağımsız bölümde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır. Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilan tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır." hükmüne havidir. İlgili yasal düzenleme ile bağımsız bölümde oturmayan kat malikine adres bildirme zorunluluğu, adrese tebligat yapılamaması halinde tebligatın bağımsız bölümde oturana yapılacağı, yapılacak tebligatın bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılacağı ve bağımsız bölümde fiilen oturan bulunmaması halinde tebligatın ilan tahtasına asılmak suretiyle yapılacağı düzenlenmiştir.

İşbu yasal düzenleme günümüz teknoloji çağından bir hayli uzak olmakla birlikte bağımsız bölüm sahiplerinin de fazlasıyla hak kaybına uğramasına sebebiyet vermektedir. Yatırım amaçlı bağımsız bölüm satın alan kişilerin birçoğu farklı şehirlerde yatırımlar yapmaktadır. Her ne kadar kat malikleri genel kurulunun aldığı kararlar doğrultusunda bir yönetim planı hazırlanıyor ve bu yönetim planı tüm kat maliklerini bağlıyor olsa da önemli bir sebebin çıkması, acil durum ve doğal afet gibi durumların gerçekleşmesi yahut 2020 yılı itibariyle ortaya çıkmış Covid-19 salgın hastalığı sebebiyle doğan ihtiyaçların karşılanması amacıyla çok kısa bir süre içinde olağanüstü toplantıların yapılabilmesi ve kararlar alınması gerekmektedir. Alınan kararların iptaline sebebiyet vermemek, bağımsız bölüm sahiplerini hak kaybına uğratmamak ve ortak giderlerin tahsilini zorlaştırmamak amacıyla Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen bekleme süreleri de göz önüne alınarak kat maliklerine yapılacak olan tebligatın daha hızlı bir şekilde gerçekleşmesinin de önünün açılması gerekmektedir. İşbu Kanun teklifi ile yapılacak değişikliklerle bağımsız bölüm sahiplerine tebligat yapılması usulünde bir tercih sunulmuştur. Bağımsız bölüm sahipleri tebligat yapılabilmesi için yöneticiye Türkiye'de bir adres bildirebileceği gibi kendilerine ait bir e-tebligat adresi bildirebilecektir. Yöneticiye gönderilen bildirim yazısında ise hangi yöntemle tebligat yapılmasının tercih edildiği açıkça belirtilecektir. İşbu durumla ise anagayrimenkulün yönetim ve ortak giderlerin tahsili konusunda yapılacak tebligatların doğru kişiye daha az giderle daha kısa zamanda bildirim yapılabilmesi amaçlanmaktadır.

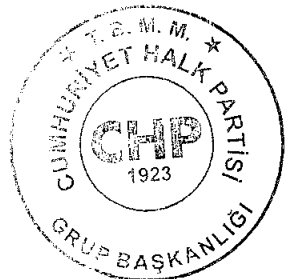


MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1 - Madde ile apartman yönetimi ve ortak giderlerin tahsili hususlarında bağımsız bölüm sahiplerine yapılacak tebligatın usule uygun bir şekilde elektronik yollarla da yapılmasını sağlayarak sürecin hızlanması ve hak kayıplarının önüne geçilmesi hedeflenmektedir.

MADDE 2 - Yürürlük maddesidir.

MADDE 3 - Yürütme maddesidir.



7201 SAYILI TEBLİGAT KANUNU'NDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

MADDE 1- 1.02.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu ek 1'inci maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Kat Mülkiyeti Kanununun uygulandığı hallerde, ortak taşınmazda oturmayan her bağımsız bölüm sahibi, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, hangi yolla tebligat yapılması tercih edildiği belirtilmek suretiyle, Türkiye'de bir adresini veya elektronik tebligat adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorundadır.

Apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili bağımsız bölüm sahibinin tebligatlar bildirilen adres veya elektronik tebligat adresine yapılır.

Bağımsız bölüm sahibinin adres veya elektronik tebligat adresini bildirmemesi ya da yazılı olarak bildirdiği adres veya elektronik tebligat adresine tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır. Tebligatın bir örneği apartman girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılır. Bağımsız bölümde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır."

MADDE 2 - Bu Kanun yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

MADDE 3 - Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

