



T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
Grup Başkanlığı
Tarih : 11 Subat 2021
Sayı : 1595

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞI'NA

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

Gereğini saygılarımla arz ederim. 09.02.2021

Av. Mahmut TANAL
İstanbul Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI		
Tali Komisyon	Bağımsızlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm	
Esas Komisyon	Adalet	
Tarih :	11 Subat 2021	Esas No. 2/3382

TBMM KANUNLAR ve KARARLAR BŞK.LİGİ
11 Şubat 2021
Numara

GENEL BAŞKANLIK
11 Şubat 2021
776671

GENEL GEREKÇE

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat mülkiyeti veya kat irtifakı düzeninde ana taşınmazın yönetimine ilişkin kuralları içeren belgeye Yönetim Planı denilmektedir. Kat maliklerinin huzurlu bir şekilde taşınmazlarda oturmalarına imkân sağlayan yönetim planında genel olarak ana taşınmazdaki bağımsız bölümlerin hangi amaçla kullanılacağı; ortak alanların hangi şekilde kullanılacağı, ana taşınmazın yönetim tarzı, kat maliklerinin hakları ve sorumlulukları, yönetici ve denetçi gibi yönetime ilişkin hususlar yer alır. Ayrıca kat malikleri arasındaki güveni artırmak ve ortaya çıkabilecek anlaşmazlıkların önüne geçilebilmesi amacıyla yönetime ilişkin her konu hakkında bir hüküm içerebilmektedir. 634 sayılı Kanun'un 28. maddesi: *"Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, ana gayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır."* hükmüne havidir. Madde hükmünden de anlaşılacağı üzere yönetim planında yer alan hükümlerin kanuna uygun olması ve mülkiyet hakkını zedeleyen hükümlerin yer almaması gerekmektedir. Kanuna uygun olmayan maddeler geçerli olmamakla birlikte malikler de bu hükümlerle bağlı değildir.

634 sayılı Kanun'un 12/b maddesi: *"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."* ile kat mülkiyetinin kurulabilmesi için yönetim planının düzenlenmesinin zorunluluğu hüküm altına alınmıştır. Yönetim planı, tüm kat maliklerinin bir araya gelerek oluşturdukları ve uzlaşma yolu ile oluşturulmuş bir belge değildir. Uygulamada binayı inşa edecek kişi, arsa sahiplerinden vekâlet alarak işlemleri yapmaktadır. Yönetim Planı hükümleri, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme niteliğindedir ve ancak tüm kat maliklerinin 4/5 çoğunluğu ile değiştirilebilmektedir. Yine 634 sayılı Kanun'a göre yönetim planı bir sözleşme niteliğindedir ve yaşanan hukuki uyuşmazlıklarda Türk Borçlar Kanunu'nun 1 ila 48. hükümleri esas alınmaktadır.

Hazırlanan Yönetim Planlarında kimi zaman kat maliklerini olumsuz etkileyen ve zora sokan soyut hükümlere yer verilebilmektedir. Hukuki dayanaktan yoksun hükümlerin değiştirilmesi ise kat maliklerin 4/5 çoğunluğuna bağlı olduğundan oldukça zor bir hal almaktadır. İşbu duruma ise kendi bağımsız bölümlerine ev hayvanları beslenemeyeceğine ilişkin hükümler örnek verilebilir.

Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü UNESCO tarafından 1978 yılında ilan edilen ve sonrasında Hayvan Hakları Birliği tarafından düzenlenerek 1990 yılında halka açıklanan Hayvan Hakları Evrensel Bildirgesi'ne göre *"Yaşamın tek olduğunu, yaşayan bütün canlıların doğal haklara sahip olduğu; (...)insanoğlu tarafından hayvanlara saygı gösterilmesinin bir insanın diğerine gösterdiği saygıdan ayrı tutulamayacağı dikkate alınarak (...)"* düzenlemesine yer verilerek 2. maddesinde *"Bütün hayvanlar saygı gösterilme hakkına sahiptir."* hükmü kurulmuştur. Hayvanlar tıpkı insanlar gibi hak sahibi varlıklar olarak kabul edilmiştir. Aynı bildirgenin 5. maddesi: *"1) Bir insanın desteğine ihtiyaç duyan her hayvan uygun beslenme ve bakımı görme hakkına sahiptir. 2) Hiçbir koşul altında terk edilemez veya adil olmayan bir şekilde öldürülemezler."* şeklinde düzenlenmiştir. Yine TBMM tarafından uygun bulunarak kanun hükmünde sayılan 18 Kasım 1999 tarihinde Strazburg'da imzalanan Ev Hayvanlarının Korunmasına Dair Avrupa Sözleşmesi'nde ise ev hayvanının tanımı *"insan tarafından özellikle evde, özel zevk ve refakat amacıyla muhafaza edilen veya edilmesi tasarlanan her türlü hayvanı ifade eder"* şeklinde yapılmış olup 3/2 maddesinde *"Hiç kimse ev hayvanını terk edemez."* hükmü yer almaktadır. Hayvanları Koruma Kanunu'nun 5/1 maddesinde: *"Bir hayvanı, bakımını gerektirdiği yaygın eğitim programına katılarak sahiplenen veya ona bakan kişi, hayvanı barındırmak, hayvanın türüne ve üreme yöntemine uygun olan etolojik ihtiyaçlarını temin etmek, sağlığına dikkat etmek,*

insan hayvan ve çevre sağığı açısından gerekli tüm önlemleri almakla yükümlüdür.” düzenlemesi mevcuttur. Bu hükümlerle, hayvanın kişilik haklarına sahip bir varlık olduğu kabul edilmiştir. Taraflarca düzenlenecek olan sözleşmelerin geçerli olabilmesi için ise Türk Borçlar Kanunu’nun 27. maddesine göre kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı olmaması gerekmektedir. Dolayısıyla taraflarca düzenlenen sözleşmelerde hayvanın kişilik haklarına aykırı hükümlerin bulunmaması gerekir.

Yönetim planlarında hayvanın kişilik haklarına aykırı hükümlerin bulunması hukuka açıkça aykırılık teşkil etmektedir ve hayvanın kişilik haklarına aykırı olarak “hayvan beslenmesi, bakılması, birlikte yaşanması” hususlarına ilişkin soyut olarak emredici hükümlerin bulunmaması gerekmektedir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 18. maddesinde düzenlenen “birbirini rahatsız etmemek” ve Türk Medeni Kanunu’nun 737. maddesinde düzenlenen “komşusuna zarar verecek davranışlarından kaçınma” yükümlülüğü ihlal edilmediği sürece kişiler kendi bağımsız bölümlerinde ev hayvanı besleyebilmelidir. Ev hayvanlarının sokağı bırakılmasına zorlanması ya da aile bireyleri ile kurmuş olduğu ilişki ve özenli bakım sonrasında koşulların kıyaslanamayacağı bir barınağı bırakılmasına karar verilmesi hakkaniyete aykırıdır. İşbu kanun teklifi ile de yönetim planlarına genel ve soyut ifadelerle hayvan beslenemeyeceğine, bakılamayacağına ilişkin hükümlerin konulması engellenerek hayvan haklarının ihlalinin önüne geçilmesi hedeflenmektedir.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1 - Madde ile yönetim planlarında bağımsız bölümlerde hayvan beslenmesi, bakılması, barındırılmasına ilişkin genel ve soyut yasaklamalar engellenerek hayvan haklarının ihlal edilmesinin önüne geçilmesi hedeflenmektedir.

MADDE 2 - Yürürlük maddesidir.

MADDE 3 - Yürütme maddesidir.

**634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU'NDA DEĞİŞİKLİK
YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ**

MADDE 1- 23.06.1965 tarihli ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Yönetim planında bağımsız bölüm sahiplerinin bir hayvanı sahiplenmesi, barındırmasına ilişkin olarak genel ve soyut ifadelerle hayvan haklarını ihlal edici bir hüküm kararlaştırılamaz."

MADDE 2 - Bu Kanun yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

MADDE 3 - Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.