



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

Tarih : 04 Şubat 2022

Sayı : 2081

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞI'NA

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

Gereğini saygılarımla arz ederim. 02.02.2022

Av. Mahmut TANAL
İstanbul Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI		
Tali Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm	
Esas Komisyon	Adalet	
Tarih: 08 Şubat 2022		Esas No: 2/4155



TBMM KANUNLAR ve KARARLAR BSK.LİĞİ
07 Şubat 2022
Numara:

TBMM GENEL EVRAK
07 Şubat 2022
No. 961238
EBYS'ye AKTARILMIŞTIR

GENEL GEREKÇE

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na (KMK) göre kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla genel kurul tarafından kararlaştırılır. Yine söz konusu Kanuna göre Kat maliklerinin kendi aralarından bir kimseyi veya dışarıdan seçecekleri birini ya da 3 kişiden oluşan bir kurulu anagayrimenkulün yönetimi için atamaları mümkündür. Atanan kişiye Yönetici, kurula da Yönetim Kurulu adı verilir. Sekiz veya daha fazla bölümden oluşan anagayrimenkullerde yönetici atanması zorunluluğu vardır.

Yöneticilerin görevleri tapuya kayıtlı yönetim planlarında detaylandırılmış olabileceği gibi temelde KMK'da belirtilmiştir. Ana taşınmazın yönetimine ilişkin kuralları içeren belge olan yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici KMK'nın 35. maddesinde belirtilen görevleri vardır. İlgili maddede yöneticinin görevleri arasında kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi de sayılmıştır. Bu hükümlerin dışında yöneticilerin defter tutma ve belgelerin saklanması, kat maliklerince kabul edilmiş bir işletme projesinin bulunmaması halinde işletme projesi yapma konusunda da hukuki sorumluluğu bulunmaktadır.

KMK'ya göre yöneticiler kat maliklerine karşı bir vekil gibi sorumlu tutulmuştur. Yönetici görevini ifa eden kimseler temsil ettiği kişilerin çıkarlarına koruyacak önlemleri almakla yükümlüdür. Görevini kendisinden beklenen özenle yerine getiren yönetici, yaptığı görevden ve işlemlerden dolayı oluşabilecek zararlardan kişisel olarak sorumlu tutulamaz. . Ancak yöneticinin görevine yerine getirirken kasten veya ihmalen yarattığı zararlardan kişisel sorumluluğu vardır. Bu sorumluluk kapsamında KMK madde 20/2 hükmü kıyasen uygulanmakta olup; kat maliklerine yöneticiye karşı dava açabilme ve icra takibi yapabilme hakkı tanımıştır. Ancak ne yazık ki bu sorumluluk, yöneticiden kaynaklanan problemlerin ve kat malikinin yaşamış olduğu mağduriyetlerin önüne geçememektedir.

Anagayrimenkul kimi zaman kooperatifler tarafından da yönetilebilmektedir. Kooperatiflerde site yönetiminin ne zaman ve nasıl kurulacağına ilişkin esaslar, Kooperatifler Kanunu ile KMK kapsamında açıklanmaktadır. Kooperatifler Kanunu 62. Maddesi: *"...Yönetim Kurulu üyeleri ve kooperatif memurları, kendi kusurlarından ileri gelen zararlardan sorumludurlar. Bunların suç teşkil eden fiil ve hareketlerinden ve özellikle kooperatifin para ve malları bilanço, tutanak, rapor ve başka evrak, defter ve belgeleri üzerinde işledikleri suçlardan dolayı kamu görevlisi gibi cezalandırılır..."* şeklinde düzenlenmiştir. KMK'da toplu yapılarla ilgili de yapılan birçok değişiklik ve düzenlemelerle birlikte kat mülkiyeti ilişkileri artık çok daha fazla kat malikini ilgilendirmektedir. Dolayısı ile Kooperatifler Kanunu'nda kooperatif yöneticilerinden beklenen dikkat ve özen, kat maliki yöneticilerinden de beklenmelidir. Yöneticilerin yapmış olduğu iş ve işlemlerden kamu görevlisi gibi sorumlu tutulması gerekmektedir.

İşbu kanun teklifi ile de KMK kapsamında yönetici olarak görev yapan kişilerin suç teşkil eden eylemleri ile işlemiş oldukları suçların kamu görevlisi gibi cezalandırılması sağlanarak kat maliklerinin yaşamış oldukları mağduriyetlerin azaltılması ve hak kayıplarının önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

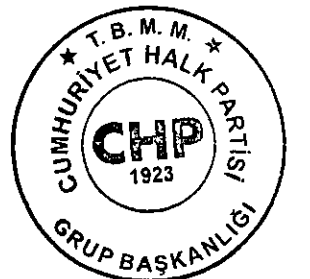


MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1 - Madde ile anagayrimenkulün yönetimini üstlenen yöneticilerin suç teşkil eden eylemleri ile işlemiş oldukları suçların kamu görevlisi gibi cezalandırılması sağlanarak kat maliklerinin yaşamış oldukları mağduriyetlerin azaltılması ve hak kayıplarının önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

MADDE 2 - Yürürlük maddesidir.

MADDE 3 - Yürütme maddesidir.



634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

MADDE 1- 23/6/1965 tarihli ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 38'inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticiler, kendi kusurlarından ileri gelen zararlardan sorumludurlar. Bunların suç teşkil eden fiil ve hareketleri ile işledikleri suçlardan dolayı kamu görevlisi gibi cezalandırılırlar."

MADDE 2 - Bu Kanun yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

MADDE 3 - Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

