



T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ

Grup Başkanlığı

Tarih : 06 Eylül 2023

Sayı : 152

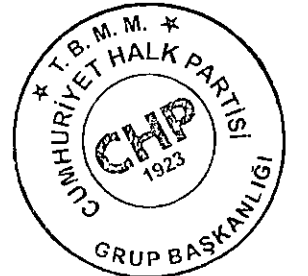
TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

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

Gereğini saygılarımla arz ederim. 14.08.2023

Av. Mahmut Tanal
Şanlıurfa Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm
Esas Komisyon	Adalet
Tarih: 1 Ekim 2023	Esas No: 2/1563



T B M M KANUNLAR ve KARARLAR BSK LİCİ
06 Eylül 2023
Numara:

T B M M GENEL EVRAK
06 Eylül 2023
1278464

GENEL GEREKÇE

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (Kanun) "Yönetim" başlıklı 69. maddesi uyarınca toplu yapı kapsamında bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blokların kat malikleri kurulunca yönetileceği düzenlenmiştir.

Aynı maddenin 3. fıkrasında, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetileceği ve toplu yapı kat malikleri kurulunun, bu yetkisini toplu yapı temsilciler kuruluna devredebileceği açıklanmıştır.

Kanun her ne kadar temsilciler kurulunun kuruluş şeklini düzenlemişse de bu düzenleme, temsilciler kurulunun işleyiş yöntemini detaylı şekilde açıklamamıştır. Bu husus da temsilciler kurulunun uygulamada almış olduğu kararların, genel kurul kararı niteliğinde olmasına sebebiyet vermektedir.

Kanun'un 30. maddesi uyarınca, kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir. Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı karar yeter sayısının, katılanların salt çoğunluğu olacağı açıklanmıştır. Ancak Kanun'da ikinci toplantının yapılabilmesi için herhangi bir yeter sayısı düzenlenmediğinden, uygulamada ikinci toplantılar çok az sayıda kişiyle toplanabilmekte ve bu toplantılarda toplu yapı adına karar alınabilmektedir.

Dolayısıyla yönetimde karar alma yetkisi birkaç kişi tarafından kullanılabilmekte, bu da usulsüz kararların alınmasının önünü açmaktadır. Toplu yapı kapsamındaki yapılar denetimleri de yetersiz düzeyde kaldığında, bu usulsüz kararlar yönetim tarafından yürürlüğe sokulabilmektedir. Bu sebeple toplu yapı kapsamındaki yapılarda temsilciler kurulunun seçilme usulünde düzenlemeler yapılması gerekmektedir. Bu bağlamda temsilciler kurulunu oluşturacak temsilcilerin seçimi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından görevlendirilen gözetmenler eşliğinde yapılmalıdır.



MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1: Madde ile toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesislerin yönetiminin devredileceği temsilciler kurulunun her bir üyesinin seçimlerinin Kat Mülkiyeti Kanunu'nda düzenlenen yeter sayılarına uygun şekilde gerçekleştiğinin denetlenmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından görevlendirilen gözetmenler eşliğinde yapılması amaçlanmıştır.

MADDE-2 Yürürlük maddesidir.

MADDE-3 Yürütme maddesidir.



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

MADDE 1: 23/6/1965 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 69uncu maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir:

"Toplu yapı temsilciler kurulu üye seçimleri toplantısı, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar verir. Temsilciler kurulu üye seçimleri toplantısı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından görevlendirilecek gözetmen eşliğinde yapılır."

MADDE-2 Bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE-3 Bu kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

