

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi gerekçesiyle birlikte ekte yer almaktadır.

Gereğini arz ederim. 04.12.2025


Haydar ALTINTAŞ
İzmir Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm , İnsan Haklarını İnceleme
Esas Komisyon	Adalet
Tarih: 8-12-2025	Esas No: 2/3407

T B M M KANUNLAR ve KARARLAR BŞK.LİĞİ
04 Aralık 2025
Numara:

T B M M GENEL BAŞKANLIK
04 Aralık 2025
No: 1758173

GENEL GEREKÇE

Kat Mülkiyeti Kanunu, ortak yaşam alanlarının düzenlenmesi ve kat maliklerinin hak ve yükümlölüklerinin belirlenmesinde temel mevzuat olmakla birlikte, özellikle engellilerin erişilebilirlik ihtiyaçları söz konusu olduğunda uygulamada ciddi aksaklıklar, gecikmeler ve hukuki belirsizlikler yaşanmaktadır. Mevcut düzenlemeler, engelli bireylerin yaşamını kolaylaştırmaya yönelik tadilat ve yenilik taleplerinin hızlı, adil ve öngörülebilir bir şekilde karşılanmasına imkân tanımamakta; çoğu zaman kat malikleri kurulunda çoğunluğun sağlanamaması, teknik değerlendirmelerin yapılamaması veya maliyet paylaşımı konusundaki ihtilaflar nedeniyle süreçler tıkanmaktadır. Bu durum hem engelli bireylerin yaşam kalitesini olumsuz etkilemekte hem de sosyal devlet ilkesinin gerekleriyle bağdaşmamaktadır.

Bu kanun teklifiyle, engellilerin erişilebilirlik ihtiyaçlarına ilişkin iki temel sorun alanına çözüm üretilmektedir. Birincisi, erişilebilirlik amacıyla yapılan rampa, asansör, platform gibi yeniliklerde maliyet paylaşımının hakkaniyetli şekilde düzenlenmesi sağlanmaktadır. Yeniliklerden fiilen yararlananların yapım ve bakım giderlerini karşılaması; daha sonra yararlanmak isteyen engelli maliklerin ise talep günündeki maliyet üzerinden paylarına düşen kısmı ödeyerek yararlanmaya başlaması, mali yükün adil biçimde dağılmasını ve gecikmiş taleplerin uygulanabilir olmasını temin etmektedir. Söz konusu giderlerin her türlü vergiden muaf tutulması ise erişilebilirliğe yönelik yatırımların teşvik edilmesini amaçlamaktadır.

İkincisi, bir bağımsız bölümde sürekli yaşayan engelli kişinin ihtiyaç duyduğu zorunlu tadilatların, kat malikleri kurulunca en geç üç ay içinde görüşülerek karara bağlanması zorunlu hâle getirilmektedir. Çoğunluk sağlanamaması, toplantının yapılamaması veya talebin reddedilmesi hâlinde ise bina güvenliğini tehlikeye sokmadığını gösteren komisyon raporuna dayanılarak ilgili mercilerin tasdikli proje değişikliğini onaylamasıyla tadilatın doğrudan yapılabilmesi imkânı getirilmektedir. Böylece kat malikleri arasındaki uyuşmazlıklar nedeniyle engelli bireylerin erişim haklarının ihlal edilmesi engellenmekte ve idarenin talepleri en geç altı ay içinde sonuçlandırma yükümlölüğü ile süreç hızlandırılmaktadır.

Her iki düzenleme birlikte değerlendirildiğinde, teklifin amacı; engelli bireylerin konut ve ortak yaşam alanlarına erişiminin kolaylaştırılması, maliyetlerin hakkaniyetli paylaşımı, karar süreçlerinin hızlandırılması ve uygulamadaki hukuki belirsizliklerin giderilmesidir. Teklif, sosyal devlet ilkesini hayata geçiren, engellilerin bağımsız yaşam hakkını güçlendiren ve kat mülkiyeti ilişkilerinde öngörülebilirliği artıran bütüncül bir düzenleme niteliği taşımaktadır.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1: Bu maddeyle, bir bağımsız bölümde sürekli yaşayan veya kullanan engelli kişinin yaşamı için zorunlu olan tadilatların kat malikleri tarafından gecikmeksizin değerlendirilmesi ve çoğunlukla karara bağlanması sağlanmakta; toplantının yapılamaması, çoğunluğun sağlanamaması veya talebin reddi hâlinde ise bina güvenliğini tehlikeye sokmadığını gösteren komisyon raporu doğrultusunda ilgili mercilerin tasdikli proje değişikliği yaparak tadilatın gerçekleştirilmesine imkân tanınmaktadır. Böylece engelli bireylerin erişilebilirlik ihtiyaçlarının keyfi engellerle geciktirilmesi önlenmekte, idarenin de altı ay içinde işlem yapma yükümlülüğü belirlenerek sürecin hızlandırılması ve hukuki öngörülebilirliğin artırılması amaçlanmaktadır.

MADDE 2: Bu maddeyle, engellilerin ortak alanlara erişimini kolaylaştıran rampa, platform, asansör gibi yeniliklerin maliyetlerinin öncelikle bu yeniliklerden fiilen yararlanan kat maliklerince karşılanması; ilerleyen dönemde aynı yeniliklerden yararlanmak isteyen engelli maliklerin ise kullanım talebinin yapıldığı gün itibarıyla yapım maliyeti üzerinden paylarına düşen kısmı ödeyerek yararlanmaya başlamaları sağlanmaktadır. Böylece hem engellilerin ihtiyaç duyduğu erişilebilirlik düzenlemeleri hızla hayata geçirilmekte hem de kat maliklerinin mali yükümlülükleri hakkaniyetli biçimde paylaştırılmaktadır. Ayrıca söz konusu yeniliklere ilişkin giderlerin vergiden muaf tutulmasıyla, erişilebilirliğe yönelik yatırımların teşvik edilmesi ve uygulamada yaşanan hukuki uyuşmazlıkların azaltılması amaçlanmaktadır.

MADDE 3: Yürürlük maddesidir.

MADDE 4: Yürütme maddesidir.

634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

Madde 1 – 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 42’inci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“Bir bağımsız bölümde o bağımsız bölümü bir ayni ya da şahsi hakka dayanarak sürekli şekilde kullanan veya onunla birlikte sürekli olarak bağımsız bölümde yaşayan engelli kişinin bulunması ve onun Engellilerin yaşamı için zorunluluk göstermesi hâlinde, ilgili kat malikinin talebi üzerine proje tadili, kat maliklerinin en geç üç bir ay içerisinde yapacağı toplantıda görüşülerek toplantıya katılanların salt çoğunluğu sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlanır. Toplantının bu süre içerisinde toplantı yeter sayısının sağlanamaması veya diğer bir nedenle yapılamaması veya tadilat talebinin çoğunlukla kabul edilmemesi durumunda; ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna istinaden ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılır. İlgili merciler, tasdikli proje değişikliği veya kroki taleplerini en geç altı ay içinde sonuçlandırır. Komisyonun teşkili, çalışma usulü ile engellinin kullanımından sonraki süreç ile ilgili usul ve esaslar Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile Özürlüler İdaresi Başkanlığı tarafından müştereken hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.”

Madde 2 – 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 42’inci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“Bu işlerin giderleri ve sonrasındaki bakım masrafları yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre, ödenir. Daha sonra bunlardan yararlanmak isteyen engellinin kullandığı bağımsız bölümün kat maliki, yapım masrafının payına düşen kısmını, yapım maliyetine katılmış kişilere, kullanma talebinde bulunduğu gündeki yapım maliyeti üzerinden ödemek suretiyle yararlanmaya başlar ve sonrasında bakım maliyetlerine katılır. Değişiklikler için yapılan giderler her türlü vergiden muaftır.”

Madde 3 – Bu Kanun hükümleri, yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 4 – Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.