

Dönem : 1

Toplantı : 4

CUMHURİYET SENATOSU S. Sayısı : 623

Kat mülkiyeti kanunu tasarısının Millet Meclisince kabul edilen metni ve Cumhuriyet Senatosu Anayasa ve Adalet Komisyonu raporu (Millet Meclisi 1/516; Cumhuriyet Senatosu : 1/523)

(Not : Millet Meclisi S. Sayısı : 524)

Millet Meclisi
Genel Sekreterliği
Kanunlar Müdürlüğü
Sayı : 6356 - 37490

15 . 3 . 1965

Cumhuriyet Senatosu Başkanlığına

Millet Meclisinin 11 . 3 . 1965 tarihli 73 ncü Birleşiminde öncelik ve ivedilikle görüşülerek açık oy ile kabul edilen, Kat mülkiyeti kanun tasarısı, dosyası ile birlikte sunulmuştur. Saygılarımla.

Fuat Sirmen
Millet Meclisi Başkanı

Not : Bu tasarı 19 . 8 . 1963 tarihinde Başkanlığa İlk Komisyona havale edilmiş ve Genel Kurulun 6,1,11,23,24,25,26,23,9,10 ve 11 . 3 . 1965 tarihli 34,55,62,63,64,65,68,71,72 ve 73 ncü Birleşimlerinde öncelik ve ivedilikle görüşülerek kabul edilmiştir. (Millet Meclisi S. Sayısı : 524)

Anayasa ve Adalet Komisyonu raporu

Cumhuriyet Senatosu
Anayasa ve Adalet
Komisyonu
Esas No. : 1/523
Karar No. : 128

4 . 5 . 1965

Yüksek Başkanlığa

Millet Meclisinin 11 Mart 1965 tarihli 73 ncü Birleşiminde öncelik ve ivedilikle görüşülerek açık oy ile kabul edilen, Kat mülkiyeti kanunu tasarısı, Millet Meclisi Başkanlığının 15 Mart 1965 tarihli ve 6356 - 37499 sayılı yazıları ile Cumhuriyet Senatosu Başkanlığına gönderilmekle Komisyonumuzun 29, 30 Nisan ve 4 Mayıs 1965 tarihli birleşimlerinde Hükümet adına Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürü ve Başbakanlık Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Genel Müdür Yardımcısı hazır buldukları halde tetkik ve müzakere olundu.

I) a) Tasarının getiriliş sebebi :

Tasarı, gerekçesinde ifade edildiği üzere, şehirlerde nüfus artışı sebebiyle meydana gelen mesken problemi ve bu problemin halledi için şahısların malî imkânlarını bir araya getirerek inşa et-

tikleri çok katlı ve daireli yapıların, katlarının ve dairelerinin paydaşlarla olan hukukî bağının tesisi için getirilmiştir.

Bilindiği gibi, bu hususlar halen Medeni Kanunun Müsterek Mülkiyet hükümleriyle, şuyunun idamesi mükellefiyeti ve irtifak haklarına ait hükümlerin bir arada uygulanması ve bu yolda meydana getirilen sözleşmelerle düzenlenmektedir.

b) Tasarının hukukî temeli :

Tasarı, Medeni Kanunun müsterek mülkiyet hükümlerine ve mütemmin cüz hususundaki prensibe dokunmaksızın, bizzat kabul etmiş olduğu istisnaya 652 nci maddesinin son fıkrasındaki tahdidi kaldırmak, dolayısıyla yeni bir **üstüma** eklenmek suretiyle, yalnız ilk katın değil, daha üstteki katların da müstakil mülkiyete konu olabilmesini sağlamaktadır.

Tasarı, kat mülkiyetinden yalnız malzeme, ve eşya üzerindeki mülkiyeti değil, aynı zamanda bir boşluk mülkiyetini de anlamakta, bu hususta Medeni Kanunun 644 nci maddesinin hükmüne temas etmektedir.

c) Tasarının esasları :

Tasarı, kat mülkiyetini müstakil mülkiyet esasına dayandırmıştır.

Katları ve daireleri ayıran duvarlarda bütün kat maliklerine ortak mülkiyet hakkı tanınmıştır.

Kat mülkiyetinin tesisinde ve tescilinde tasarı arsa payı ile kat mülkiyeti arasında irtibat sağlamaktadır. Her kata veya bölüme ne miktarda arsa payı bağlandığı gösterilmedikçe kat mülkiyeti tesis olunamayacaktır. Yapının, katlarının hepsi veya bir kısmı harabolduğunda mülkiyet, mevzusuz kalmıyacak, kat mülkiyeti sona erdiği halde arsanın mülkiyeti müsterek mülkiyet esaslarına göre tapuda asıl kütüğe nakledilecektir.

Tescilde, her bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfa açılacak ve anagayrimenkulün asıl kütükteki sayfası ile tam bir bağımlık kurulacaktır.

Komisyonunuz, bu esasları ihtiva eden tasarımı benimsemiştir.

II - Millet Meclisi metninin 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 ve 58 nci maddeleri Komisyonumuzca da aynen kabul edilmiştir.

Komisyonumuzca da aynen kabul edilen maddelerden bazılarına ilişkin açıklamalar:

Madde 8 : Madde metninde bahsi geçen satış işlemi, ancak müsterek mülkiyetin mevcudiyeti halinde mevzu bahis olacaktır. İştirak halindeki mülkiyette böyle bir imkân mevcut değildir. Metindeki «paydaş» ibaresi bunu ifade edici bir niteliktedir.

Madde 28 : Maddenin birinci fıkrasındaki «yönetimine» kelimesinin esasında «yönetime» olduğu halde bir tape hatası olarak bu şekilde yazıldığı Hükümet teklifi ile Millet Meclisi Adalet Komisyonu raporunun ve metninin incelenmesinden anlaşılmış ve bir maddi hata olduğu için düzeltilmiştir.

Madde 32 : Maddenin ikinci fıkrasının başındaki «mülkiyetleriyle» kelimesinin esasında «malikleriyle» olduğu halde bir tape hatası olarak bu şekilde yazıldığı Hükümet teklifi ile Millet Meclisi Adalet Komisyonu raporunun ve metninin incelenmesinden anlaşılmış ve bir maddi hata olduğu için düzeltilmiştir.

Madde 40 : Bu maddede prensip itibarıyla yöneticinin ücretli olması kabul edilmiştir. Ancak, yönetici isterse feragatte bulunabilecektir. Bu husus önlenmemiştir. Ortada bir feragat yoksa yönetici, her zaman bir talep hakkına sahiptir. Bu, Borçlar Kanununa uygun bir hükümdür.

Madde 49 : Maddede bahsi geçen «kat irtifakı» Bu kanunun tarif ettiği kat irtifakıdır. Binaenaleyh, bu kanunun yürürlüğünden evvelki konularda bu hükümler uygulanmayacaktır.

Madde 53 : Madde metnindeki «sigorta mecburiyetine ve bunun primlerine katılma» ibaresi Komisyonumuzca 21 nci madde esaslarında mütalâa edilmiştir. 21 nci maddenin birinci fıkrasında be-

lirtildiği üzere sigorta yaptırılması mecburi değil, ihtiyaridir. Bu sebeple de, maddeye geçen yukarıda işaret ettiğimiz ibare ancak sigorta yaptırılması halinde işliyecektir. Komisyonumuzca da bu gerekçe ile kabul edilmiştir.

Genel Kurulun tasviplerine arz olunmak üzere Yüksek Başkanlığa saygı ile sunulur.

Başkan	Kâtip	(Bu Kanunda Sözcü)	Tabii Üye
Aydın <i>O. S. Sarıgöllü</i>	Kastamonu <i>A. N. Tuna</i>	Ağrı <i>S. Türkmen</i>	20, 30, 43, 51, 53 nolu maddelere muhalifimdir. Muhalefet şerhim eklidir. <i>K. Kaplan</i>
Cumhurbaşkanıca S. Ü. <i>Â. Artus</i>	Bursa 20, 40/4, 36 nolu maddelere muhalifim. Söz hakkım saklıdır. <i>Ş. Kayalar</i>	Çanakkale <i>N. Altan</i>	Konya <i>M. Obuz</i>

Muhalefet şerhi

20, 40, 43 ve 51 nci maddeler hakkındaki temel görüşlerim aşağıdadır. Teferruatlı görüşümü ise Genel Kurulda arz edeceğim.

1. 20 nci madde hakkındaki görüşüm :

a) Madde açık değildir. Koyduğu prensibin âdil ve şümüllü uygulanmasını temin edememiştir.

b) Arsa payı oranının yönetim giderleri içerisinde hizmet giderlerine de uygulanması, hizmetin ifasındaki eşitlik ve bu hizmetten eşit faydalanma hakkına karşılık değişik ödeme gibi gayriâdil bir durum yaratmaktadır. Bu kaide halen uygulanmakta olan sistemi ve kazanılmış olan alışkanlıkları bozacak ve daha kötü bir uygulamaya ve huzursuzluklara yol açacaktır.

c) Kanun, şimdiye kadar gerçeği aksettirmiyen ve keyfî olarak tesbit edilmiş olan arsa payı oranına da uygulanacağından huzursuzluk ve adaletsizlik daha da artacaktır. Kaldı ki, bu kanunun 3 ncu maddesindeki arsa payı oranı - değer ilişkisi de doğru ve gerçek bir tatbikat getirmekten uzaktır.

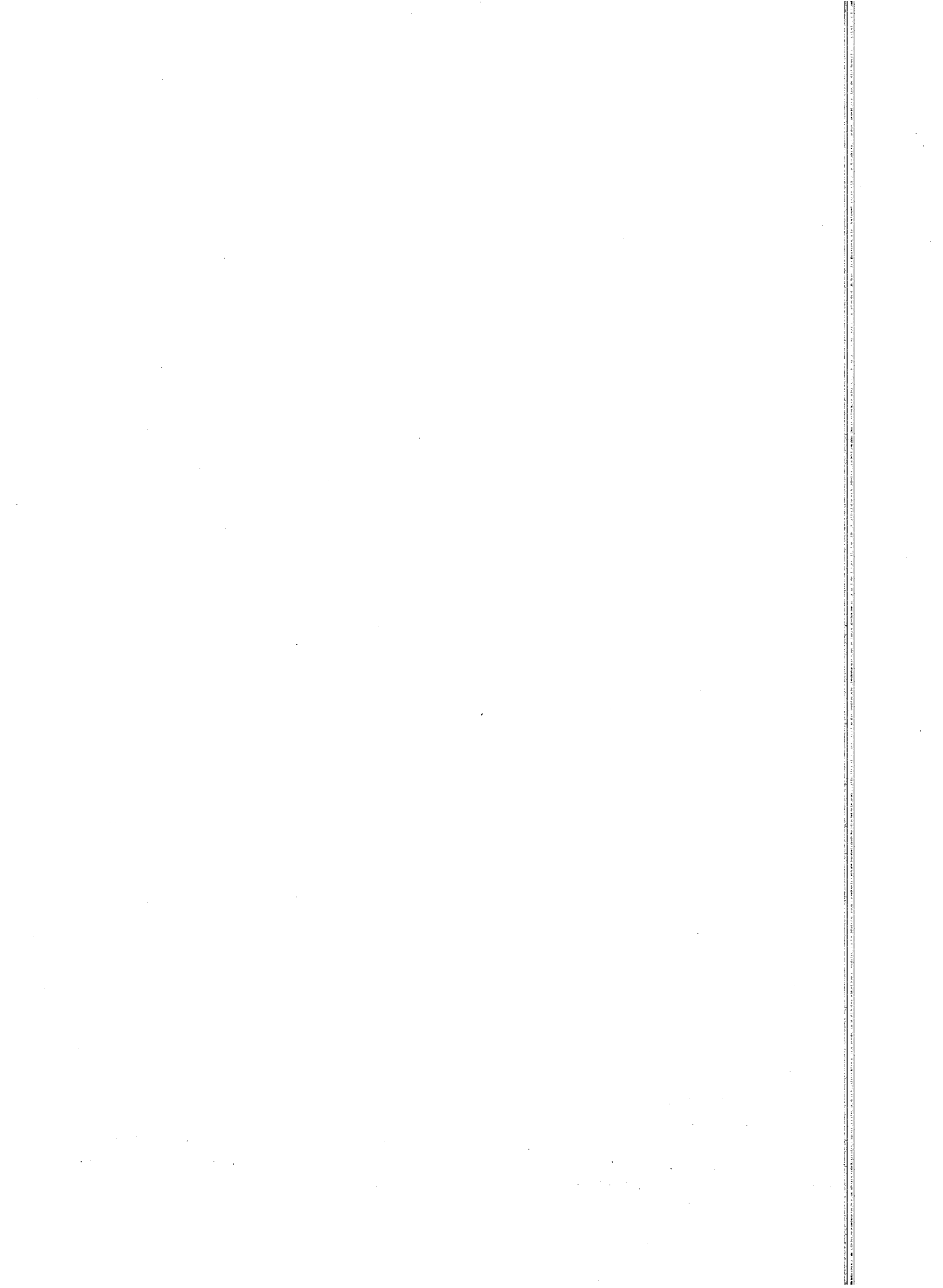
2. 40 nci madde hakkındaki görüşüm :

Kat mülkiyeti, arsa payı ile ortak yerlere bağlı bir özel mülkiyet olduğundan, ortak yerlerde gayrimenkulün muhafazası ve idamesi ve ortakların hepsine menfaat sağlaması için zaruri olan ek, değiştirme ve onarım dışındaki hususlar için ortakların tümünün rızası mesken mülkiyetinin özelliği bakımından şarttır. Bu madde, mesken mülkiyetinin kutsallığına da, Medeni Kanunun idari tasarruflar hakkındaki 624 ncu maddesine de aykırıdır.

3. 51 nci madde hakkında görüşüm :

Maddenin üçüncü fıkrası gerçek tatbikatı sağlayacak açıklıktan yoksundur.

Kadri Kaplan
Tabii Üye



Millet Meclisinin kabul ettiği metin

Kat mülkiyeti kanunu tasarısı

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel hükümler

A) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı

I - Genel kural

MADDE 1. — Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak mâlikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.

Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak mâlikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.

II - Tarifler

MADDE 2. — Bu kanuna göre :

a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (anagayrimenkul); yalnız esas yapı kısmına (anayapı); anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (bağımsız bölüm); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (eklentî); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (kat mülkiyeti) ve bu hakka sahibolanlara (kat maliki);

b) Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşma kullanma veya faydalanmaya yarıyan yerlerine (ortak yerler); kat mâliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (kullanma hakkı);

c) Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak mâlikleri tarafından bu kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (kat irtifakı); bu hakka sahibolanlara da (kat irtifakı sahibi);

d) Arsanın, bu kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (arsa payı);

e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmî senede (sözleşme),

Denir.

III - Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği

MADDE 3. — Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.

Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan anayapının bağımsız bölümlerinden her birine, o bölümün kat mülkiyetinin kurulması zamanındaki değeriyle oranlı olarak, tahsis edilen arsa payının, ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur; bağımsız bölümlerden her birine tahsis olunan arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 ncü madde hükmü saklıdır.

Anayasa ve Adalet Komisyonunun kabul ettiği metin

Kat Mülkiyeti Kanunu

MADDE 1. — Millet Meclisi metninin 1 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 2. — Millet Meclisi metninin 2 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 3. — Millet Meclisi metninin 3 neü maddesi aynen kabul edilmiştir.

Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapı tamamlandıktan sonra arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerinin veya bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı yazılı bir istem üzerine, bu kanunda gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir.

IV - Ortak yerler

MADDE 4. — Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu kanun gereğince her halde ortak yer sayılır;

a) Temeller ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lâvabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

b) Her kat mülkinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, hava gazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler; sıcak ve soğuk hava tesisleri,

c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.

Yukarda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (ortak yer) konusuna girer.

B) Bağlantılar

I - Bağımsız bölümlerle arsa payı arasındaki bağlantı

MADDE 5. — Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla de geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.

Anağayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz.

Kat mülkiyetini kayıtlıyan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

Anağayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerhedilmiş olan haklar, kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar.

II - Bağımsız bölümlerle eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı

MADDE 6. — Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, aidolduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.

Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün (beyanlar) hanesine kaydedilir ve bunlardan anayapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro plânında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir.

Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.

Anayasa ve Adalet Ko. Kabul ettiği metin

MADDE 4. — Millet Meclisi metninin 4 ncu maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 5. — Millet Meclisi metninin 5 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 6. — Millet Meclisi metninin 6 ncı maddesi aynen kabul edilmiştir.

Millet Meclisinin kabul ettiği metin

C) Ortaklığın (şüyuun) giderilmesi ve öncelikle satınalma (şüf'a) hakkı

I - Ortaklığın giderilmesi

MADDE 7. — Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan gayrimenkulde ortaklığın giderilmesi istenemez.

Bağımsız bölümler, bağımsız bir gayrimenkul gibi dâva ve takip konusu olabilir; bunlarda ortaklığın giderilmesi istenebilir.

II - Öncelikle satınalma hakkı

MADDE 8. — Kat mülkiyetine tabi bir gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinin satılması halinde, diğer kat maliklerinin öncelikle satınalma hakkı yoktur.

Bir bağımsız bölümün paydaşlarından birinin kendi payını başkasına satması halinde öteki paydaşlar, öncelikle satınalma hakkını kullanabilirler.

Sözleşmede bu maddenin aksine hüküm konulabilir.

D) Genel hükümlerin uygulanma alanı

MADDE 9. — Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim plânında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır.

İKİNCİ BÖLÜM

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının kurulması

A) Genel kural

MADDE 10. — Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmî senetle ve tapu siciline tescil ile doğar.

Anagayrimenkulün tümünün mülkiyeti (kat mülkiyeti) ne çevrilmeden o gayrimenkulün yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz.

Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan birden fazla bölüm, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir.

Kat mülkiyetinin tescili, tapu memurunca düzenlenen resmî senet uyarınca veya aşağıdaki fıkraya göre verilen bir mahkeme hükmü ile yapılır.

Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir gayrimenkul üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında, mirasçılardan veya ortak maliklerden biri, paylaşmanın, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse, hâkim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, 12 nci maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir.

B) Kat mülkiyeti kütüğü

MADDE 11. — Kat mülkiyeti, Tapu Sicili Tüzüğüne göre tutulacak (kat mülkiyeti kütüğü) ne tescil olunur, bu kanunda aksine hüküm olmadıkça, tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır.

Kat irtifaklarının tescili kat mülkiyeti kütüğüne yapılmayıp, bu kanunda yazılı ilgili hükümler gözetilmek şartıyla, irtifak haklarının tesciline ait genel hükümlere göre yapılır.

Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti, Tapu Sicili Tüzüğündeki formüle göre, ayrıca tutulacak (kat mülkiyeti zabıt defteri) ne tescil olunur.

Anayasa ve Adalet Ko. Kabul ettiği metin

MADDE 7. — Millet Meclisi metninin 7 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 8. — Millet Meclisi metninin 8 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 9. — Millet Meclisi metninin 9 neu maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 10. — Millet Meclisi metninin 10 neu maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 11. — Millet Meclisi metninin 11 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

Millet Meclisinin kabul ettiği metin

C) Kat mülkiyetinin kurulması

I - İstem ve belgeler

MADDE 12. — Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan bir dilekçenin tapu idaresine verilmesi lâzımdır; bu dilekçede anagayrimenkulün kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin ayrı ayrı değerlerinin ve bu bölümlere, değerleriyle oranlı olarak tahsisi istenen arsa paylarının gösterilmesi şarttır.

Dilekçeye, özel kanunlar gereğince temlikî tasarruflar için verilmesi gereken belgelerden başka aşağıda yazılı belgelerin de eklenmesi lâzımdır :

a) Anagayrimenkulün dış cepheleri ve iç taksimatı, bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerinin ölçüleri açıkça gösterilmek suretiyle bir mimar veya mühendis tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan ve içinde gösterilenlerin doğruluğu belediyece tasdik olunan proje ve belediyece verilen iskân belgesi,

b) Anagayrimenkulün ön ve arka cephelerini ve mümkünse yan cephelerini en az 13X18 büyüklüğünde ve doğruluğu belediyece tasdikli ve o gayrimenkulün maliki veya paydaşların çoğunluğu tarafından imzalı, kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin sayısı kadar fotoğraf;

c) Anagayrimenkulün kat mülkiyetine konu olacak her bağımsız bölümünün niteliğini, bulunduğu kat veya katları, iç taksimatını ve ölçülerini ve (d) bendinde yazılı cetvele göre sıra numarası ve o bölüme bağlı arsa payı oranını gösteren ve her biri belediyece tasdikli ayrı ayrı plânlar;

d) Her bağımsız bölümün kat, daire, iş bürosu gibi nevini ve bunların (1) den başlayıp sıra ile giden numarasını gösteren ve her biri anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalı ve bu imzalar noterlikçe tasdikli, bağımsız bölümlerin sayısı kadar liste;

e) Anagayrimenkulün yönetimini düzenliyen ve kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalı bir yönetim plânı.

II - Sözleşme ve tescil

MADDE 13. — Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmî sözleşmeyi düzenler; bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır.

Sözleşme düzenlenince, anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki (mülkiyet) hanesine (bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir) ibaresi yazılarak sayfa kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir; anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır.

Anagayrimenkulün kapatılan sayfasında evvelce mevcudolan haklara ait sicil kaydı, Tapu Sicili Tüzüğü'nün (taksim halinde kayıtların nakli) ne dair hükümlerine göre, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir.

Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli plânındaki numarayı alır.

Kat malikine, anagayrimenkulün çaplı tasarruf belgesinden başka, 12 nci maddenin (c) bendinde yazılı plânlardan, kendi bağımsız bölümüne aidolanının tasdikli bir örneği de verilir.

MADDE 12. — Millet Meclisi metninin 12 neı maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 13. — Millet Meclisi metninin 13 neü maddesi aynen kabul edilmiştir.

Millet Meclisinin kabul ettiği metin

D) Kat irtifakının kurulması

MADDE 14. — Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış olan bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilebilmesi için, o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait bir dilekçe ile birlikte 12 nci maddenin (a), (c) ve (d) bendlerine uygun olarak yapılan ve belediyece tasdik olunan proje ve plân ile diğer belgeleri tapu idaresine vermeleri lâzımdır.

Bir arsa üzerinde kat irtifakları ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün (beyanlar) hanesinde belirtmek suretiyle kurulur ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir.

Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilmesi, irtifak sahiplerinden biri tarafından istenince, tescil, kat irtifakının tesciline ait resmî senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere ve anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinin, evvelce verilmiş olan plâna uygunluğunun belediyece tasdikine dayanılarak yapılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin hakları

A) Kat maliklerinin hakları

I - Bağımsız bölüm üzerinde

MADDE 15. — Kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

II - Ortak yerler üzerinde

MADDE 16. — Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.

Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.

B) Kat irtifakı sahibinin hakları

MADDE 17. — Kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dâva etme hakkına sahiptirler.

Kat irtifakı sahipleri, yapının tamamlanması için aralarından birini veya birkaçını (yönetici) olarak tâyin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluğuna dair hükümler, kıyas yoluyla, bu yönetici hakkında da uygulanır.

MADDE 14. --- Millet Meclisi metninin 14 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 15. --- Millet Meclisi metninin 15 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 16. --- Millet Meclisi metninin 16 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 17. --- Millet Meclisi metninin 17 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

Millet Meclisinin kabul ettiği metin

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin borçları

A) Kat maliklerinin borçları

I - Genel kural

MADDE 18. — Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim plânı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden her hangi bir suretle devamlı olarak faydalanlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmiyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.

Giderlere ve sigorta primlerine ait 20 nci madde hükmü saklıdır.

II - Anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk

MADDE 19. — Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin rızasını almadıkça, anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat onarım ve tesisler, dış badana veya boya yaptıramaz. Kendi bağımsız bölümünde ise anayapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamaz.

Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

III - Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma

MADDE 20. — Kat maliklerinden her biri, anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, korunma ve onarım giderleriyle yönetici aylığı ve kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ücretleri gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa, kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlü olup, başka türlü anlaşma olmadıkça, ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınmaz.

Gider veya avans payını ödemiyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim plânına bu kanuna ve genel hükümlere göre dâva açılabilir ve icra takibi yapılabilir.

Birinci fıkradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden her hangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebeb olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebeb olanlara rücu hakları vardır.

IV - Sigorta anlaşması

MADDE 21. — Anagayrimenkulün, kat malikleri kurulunca tâyin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi kat malikleri kurulunca kararlaştırılabilir.

Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa payları oranında, katılmakla yükümlüdürler.

MADDE 18. — Millet Meclisi metninin 18 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 19. — Millet Meclisi metninin 19 neu maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 20. — Millet Meclisi metninin 20 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 21. — Millet Meclisi metninin 21 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

Yalnız bir veya birkaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır.

Kat malikleri anagayrimenkulün sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler; bu halde alınacak sigorta bedeli, anagayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine aid olur.

Sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır.

V - Ortak giderlerin teminatı

MADDE 22. — Bağımsız bölüm başkasına kiralanmış bulunuyorsa, avanstan, giderlerden veya ortak sigorta primlerinden kendine düşen payı, noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen, ödemiye kat malikinin borcu, kendisinin kira alacağına mahsuben, kiracıdan alınır.

Kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tesbit edilen borcunu ödemiye kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin, yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. Medeni Kanununun 807 nci maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.

Kat maliklerinin, gider borcunu ödemiye kat malikinden olan alacakları, önceliklidir.

VI - Müsaade mecburiyeti

MADDE 23. — Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

Anagayrimenkulün bir kısmının harabolması halinde, harabolan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

Yukardaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler.

VII - Yasak işler

MADDE 24. — Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmıyan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.

Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salon ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalâthane, boyahane, bamsımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oy briliği ile vereceği kararlarla açılabilir.

Bu karar yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sahifelerine şerh verilir.

MADDE 22. — Millet Meclisi metninin 22 neı maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 23. — Millet Meclisi metninin 23 neü maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 24. — Millet Meclisi metninin 24 neü maddesi aynen kabul edilmiştir.

VIII - Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti

MADDE 25. — Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlâl ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

Bu gibi bir kat mâliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin dâva tarihindeki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için dâva açılmasına kat malikleri kurulunca karar verilir; bu kararı almak için çoğunluk sağlanamazsa veya kat maliklerinden bir kısmı bu dâvayı açmak istemezse, dâvayı öteki kat malikleri açar ve dâvalının bağımsız bölümünün mülkiyeti, dâvayı açmış olan kat maliklerine, arsa payları oranında, devrolunur.

Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir.

a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dâva takibi yapılmasına sebeb olunması;

b) Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından 33 ncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlâl etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;

c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlâk ve âdaba aykırı harekette bulunması.

Bu maddedeki dâva hakkı, sebebinin öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dâva hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa ve dâva sebebi de ortadan kalkmışsa düşer.

B) Kat irtifakı sahiplerinin borçları

MADDE 26. — Kat irtifakı sahipleri bu hakta konu olan ortak arsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine çevrilmek üzere yapılacak yapının sözleşmeye ve plâna göre tamamlanması için kendilerine düşen borçları vaktinde yerine getirmek ve yapı işini, doğruluk kaideleri uyarınca kolaylaştırmakla, karşılıklı olarak, yükümlüdürler.

Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noterlikçe yaptırılan ihtarla rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde yerine getirmemezse, diğerlerinin yazılı istemi üzerine hâkim, onun arsa payının ve kat irtifakının, o zamanki değeri karşılığında, öteki paydaşlara, arsa payları oranında devrine karar verir.

Kat irtifakı sahiplerinden birinin kusuru yüzünden, yapının kanuni süre içinde yapılamaması sebebiyle kat irtifakı düşerse, kusurlu taraf diğerlerinin bu yüzden uğradıkları zararı tazminle yükümlüdür.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Anagayrimenkulün Yönetimi

A) Genel Kural

MADDE 27. — Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.

B) Yönetim plânı

MADDE 28. — Yönetim plânı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetimine ait diğer hususları düzenler. Yönetim plânı bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

Anayasa ve Adalet Ko. Kabul ettiği metin

MADDE 25. — Millet Meclisi metninin 25 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 26. — Millet Meclisi metninin 26 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 27. — Millet Meclisi metninin 27 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 28. — Millet Meclisi metninin 28 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

Millet Meclisinin kabul ettiği metin

Yönetim plânında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır.

Yönetim plânının değiştirilmesi için kat maliklerinin oy birliği şarttır. Bu sağlanamazsa, kat maliklerinden birinin istemi üzerine hâkim müdahale eder ve 33 ncü maddeye göre kararını verir.

Yönetim plânı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.

Yönetim plânının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim plânına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.

C) Kat malikleri kurulunun toplantısı ve kararları

I - Toplantı zamanı

MADDE 29. — Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere, yönetim plânında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

II - Yeter sayı

MADDE 30. — Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çoğunluğuyla karar verir.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, kararlar en geç bir hafta içerisinde yapılacak ikinci toplantıya katılanların, oy çoğunluğuyla verilir.

Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.

III - Oya katılma

MADDE 31. — Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir.

Anagayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahibolacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz.

Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni mümessili temsil eder.

Alnacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oya katılamaz.

Kat maliklerinden biri oyunu, yetkili vekil eliyle kullanabilir; ancak aynı kişi oy sayısının üçte birinden fazlasını kullanmak üzere vekil tâyin edilemez.

Anayasa ve Adalet Ko. Kabul ettiği metin

MADDE 29. — Millet Meclisi metninin 29 neu maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 30. — Millet Meclisi metninin 30 neu maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 31. — Millet Meclisi metninin 31 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

Millet Meclisinin kabul ettiği metin

IV - Kararlar

MADDE 32. — Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim plânı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

Bütün kat mülkiyetiyle külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler

Anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kuurlunca çözümlür ve karara bağlanırlar.

Kat malikleri kurulu kararları (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühüriyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır; karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.

Bir husus hakkında ilerde çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözümlür.

V - Hâkimin müdahalesi

MADDE 33. — Kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmıyan veya kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak, hâkimin müdahalesini isteyebilir.

Hâkim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim plânına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tesbit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder.

Tesbit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmiyenlerden, aynı mahkemece, 100 liradan 2 000 liraya kadar para cezası alınmasına kesin olarak hükmolunur; yirmibeşinci madde hükmü mahfuzdur.

D) Yönetici

I - Atanması

MADDE 34. — Kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; bu kimseye (yönetici), kurula da (yönetim kurulu) denir.

Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması mecburidir.

Anagayrimenkulün bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise, malik kanunen yönetici durumundadır.

Yönetici, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır.

Yönetici her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanır; eski yönetici tekrar atanabilir.

Kat malikleri anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaz veya toplanıp bir yönetici atamazlarsa, o gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır. Bu yönetici, aynen kat maliklerince atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olur.

Anayasa ve Adalet Ko. Kabul ettiği metin

MADDE 32. — Millet Meclisi metninin 32 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 33. — Millet Meclisi metninin 33 neü maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 34. — Millet Meclisi metninin 34 neü maddesi aynen kabul edilmiştir.

Millet Meclisinin kabul ettiği metin

Sulh mahkemesince atanan yönetici, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemez. Ancak haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan sulh mahkemesi, değiştirmeye müsaade edebilir.

Yönetici atanırken kendisiyle yapılan sözleşmede, teminat göstermesi şart edilebilir; sözleşmede böyle bir şart olmasa bile, haklı bir sebebin çıkması halinde, kat malikleri kurulu, yöneticiden teminat göstermesini isteyebilir.

Yöneticinin öz ve soyadı ile iş ve ev adresinin anagayrimenkulün giriş kapısı yanına veya antrede görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birinden, ilgilinin başvurması üzerine aynı mahkemece 50 liradan 250 liraya kadar para cezası alınmasına kesin olarak hükmolunur.

II - Yöneticinin görevleri

1. Genel yönetim işlerinin görülmesi

MADDE 35. — Yöneticinin görevleri, yönetim plânında belirtilir; yönetim plânında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür :

- a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;
- b) Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;
- c) Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi;
- d) Anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim plânında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması;
- e) Anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiralarn toplanması;
- f) Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;
- g) Anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması;
- h) Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına, alınması;
- i) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmiyen kat maliklerine karşı dâva ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;
- j) Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yöneticisi sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması;
- k) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.

2. Defter tutulması ve belgelerin saklanması

MADDE 36. — Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri, 32 nci maddede sözü geçen deftere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur.

Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapattırılması mecburidir.

Anayasa ve Adalet Ko. Kabul ettiği metin

MADDE 35. — Millet Meclisi metninin 35 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 36. — Millet Meclisi metninin 36 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

Millet Meclisinin kabul ettiği metin

Bu maddede yazılı görevleri yerine getirmiyen yöneticiye 33 ncü maddenin son fıkrasında yazılı cezalar uygulanır.

3. İşletme projesinin yapılması

MADDE 37. — Yönetici, atanır atanmaz bir işletme projesi yaparak kat maliklerine sunmaya mecburdur.

Bu projede özellikle şunlar yazılır;

- a) Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahminî olarak gelir ve gider tutarları;
- b) Bütün giderlerden her kat malikine, arsa payı oranında, düşecek tahminî miktar;
- c) Tahminî giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin arsa payı oranında vermesi gereken avans tutarı.

Kat maliklerinden biri, bu projeye, kendisine taahhütlü mektupla bildirilmesinden başlayarak onbeş gün içinde itiraz ederse durum kat malikleri kurulunca incelenir ve proje hakkında bir karar verilir veya yeni bir proje hazırlanır.

Süresi içinde itiraz edilmezse, proje kabul edilmiş sayılır ve bir yıl içinde yürürlükte kalır; bununla beraber sonradan haklı bir sebep çıkarsa, kat malikleri kurulu projeyi her zaman değiştirebilir.

III - Sorumluluğu

1. Genel kural

MADDE 38. — Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

2. Hesap verme

MADDE 39. — Yönetici, yönetim plânında yazılı zamanlarda, eğer böyle bir zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna, anagayrimenkul dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

Kat maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa olsun yönetim plânında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir.

IV - Hakları

MADDE 40. — Yönetici, kaide olarak vekilin haklarına sahiptir.

Kat malikleri, kendilerine düşen borçları ve yükümleri, yönetici tarafından noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetici, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshedip yöneticilikten çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden istiyebilir.

Yönetici, yönetim plânında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tâyin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret istiyebilir.

Yönetici, kat malikleri arasından atanmış olup da, sözleşmede bir ücret konulmamış ve aksine bir hüküm de yazılmamışsa, o kat maliki, gayrimenkulü yönettiği yıla ait yönetim giderlerine katılmaz ve onun payına düşen gider tutarı öteki kat malikleri tarafından, arsa payları oranına göre, ödenir; bu yararlanma ücret yerine geçer.

E) Yönetimin denetlenmesi

MADDE 41. — Kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir.

MADDE 37. — Millet Meclisi metninin 37 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 38. — Millet Meclisi metninin 38 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 39. — Millet Meclisi metninin 39 neu maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 40. — Millet Meclisi metninin 40 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 41. — Millet Meclisi metninin 41 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

Millet Meclisinin kabul ettiği metin

Hesapların denetlenmesi için yönetim plânında belli bir zaman konulmamışsa, bu denetim her üç ayda bir yapılır; bununla beraber haklı bir sebep çıkarsa, hesap denetlenmesi her zaman yapılabilir.

Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir; bu halde denetçi veya denetim kurulu yönetim plânında yazılı zamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa, her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve anagayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla kat maliklerine gönderilir.

Denetçiler bu raporu ve verecekleri kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları, (1) den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mühüriyle tasdikli bir deftere geçirip tarih koyarak altını imza ederler.

F) Yenilik ve ilâveler

I - Faydalı olanlar

MADDE 42. — Kat malikleri, anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarıyacak bütün yenilik ve ilâveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

Bu işlerin giderleri, yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre, ödenir.

II - Çok masraflı ve lüks olanlar

MADDE 43. — Yapılması arzu edilen yenilik ve ilâveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya anagayrimenkulün bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemiyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilâvelerin giderini, onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri öderler.

Bununla beraber, başlangıçta giderlere katılmıyan kat maliki veya onun küllî veya cüzi halefleri yenilik ve ilâvelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa payları oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik veya ilâveden faydalanma hakkını kazanırlar.

III - Bağımsız bölüm ilâvesi

MADDE 44. — Anagayrimenkulün üstüne kat ilâvesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 ncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilâvesi için:

- a) Kat malikleri kurulunun buna oy birliğiyle karar vermesi;
- b) Anagayrimenkulün bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilâveler de dâhil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tesbit edilmesi;
- c) İlâve edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmî senetle, 14 ncü maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun, anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve anagayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla 13 ncü madde hükmüne göre bağlantı sağlanması;

Şarttır.

Bu nitelikteki ilâve ve genişletmelere muvafakat etmekle beraber kendisi katılmak istemiyen

Anayasa ve Adalet Ko. Kabul ettiği metin

MADDE 42. — Millet Meclisi metninin 42 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 43. — Millet Meclisi metninin 43 ncu maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 44. — Millet Meclisi metninin 44 ncu maddesi aynen kabul edilmiştir.

Millet Meclisinin kabul ettiği metin

kat maliklerinin arsa paylarından, bu ilâveler sebebiyle azalan kısmın, ilâveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, resmî senette belirtilir.

Bu takdirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmıyan kat maliklerinin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli kendilerine ödenmek şartıyla, yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dair olan eski resmî senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların ortak mülkü olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir.

G) Temlikî tasarruflar ve önemli işler

MADDE 45. — Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlikî tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklâm maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.

ALTINCI BÖLÜM

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının sona ermesi

A) Kat mülkiyetinin sona ermesi

I - Anagayrimenkulün arsasıyla birlikte yok olması veya kamulaştırılması ile

MADDE 46. — Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer.

Anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin bir tek kişinin mülkiyetinde toplanmasıyla kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez.

Sicil kaydı, bütün kat maliklerinin veya bütün bağımsız bölümleri kendi mülkiyetinde toplamış bulunan malikin, anagayrimenkuldeki kat mülkiyetinin âdi mülkiyete çevrilmesine ait yazılı istemi üzerine silinir ve o gayrimenkul, müstakil bölümlere bağlı arsa paylarına göre, genel kütükte yeni bir sayfaya geçirilerek ve eski kayıtlarıyla bağlantı sağlanmak suretiyle tescil olunur. Anagayrimenkulün niteliğinde kat mülkiyetinin kurulmasından sonra değişiklikler olmuşsa, yeni sicil kaydına bunlar da yazılır.

Bağımsız bölümlerden biri bir aynı hakla veya sicile şerh verilen bir şahsi hakla kayıtlanmış bulunuyorsa, hak sahibinin muvafakatiyle o hak kütükten silinmedikçe, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyetinin âdi mülkiyete çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesi istenemez.

Kayıtlayıcı hakkın sahibi, sicil kaydının silinmesine muvafakat etmemekle beraber hakkının yalnız borçluya ait mülkiyet payına veya hakkın niteliğine göre, bütün ortak mülkiyet paylarına aktarılmasına muvafakat ederse bu hak sicilden silinmeksizin yalnız borçlunun, âdi mülkiyet esasına tabi kılınmış olan o gayrimenkuldeki bütün ortak mülkiyet payları üzerine geçirilmek suretiyle genel kütüğe tescil olunur.

Anagayrimenkulün arsasıyla birlikte tamamen yok olması veya kamulaştırılması halinde sicil kaydının silinmesi genel hükümlere göre yapılır.

Anagayrimenkul kamulaştırılırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli, bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de göz önünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir.

Anayasa ve Adalet Ko. Kabul ettiği metin

MADDE 45. — Millet Meclisi metninin 45 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 46. — Millet Meclisi metninin 46 nci maddesi aynen kabul edilmiştir.

Millet Meclisinin kabul ettiği metin

II - Anayapının harabolması

MADDE 47. — Anayapının tümü harabolmuşsa, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer.

Anayapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harabolur ve o bölümün maliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer kat malikleri veya bunlardan bir kısmı, bu sürenin tamamlanmasından başlayarak bir yıl içinde o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini hâkînden isteyebilirler. Bu halde devrolunan arsa payları kat mülkiyeti kütüğünün ilgili sayfalarının (beyanlar) hanesine işaret olunur; arsa payını devralanlar, devraldıkları tarihten başlayarak iki yıl içinde, harabolan bağımsız bölümü yeniden yaptırmaya veya aynı süre içerisinde bütün kat malikleri bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarını bu kanunun 3 nci maddesinin 2 nci fıkrasındaki esaslara göre yeniden hesaplayarak kat mülkiyeti kütüğüne geçirtmeye mecburdurlar.

Yukardaki fıkra hükmüne uyulmadığı takdirde anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona ererek, gerek o gayrimenkul ve gerek harabolan bölümler için alınan sigorta bedeli üzerinde ortak mülkiyet hükümleri uygulanır.

Birden ziyade bağımsız bölüm tamamen harabolup da bunlardan birinin yeniden yapılması diğerinin yapılmasına bağlı bulunuyorsa, bağımsız bölümleri harabolan kat malikleri bunları yeniden yaptırıp yaptırmıyacaklarını, harabolma tarihinden başlayarak altı ay içinde diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmeye mecburdurlar. Bildirmiyenlerin yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunur ve onların arsa payları, bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilir.

Harabolan bağımsız bölümler üzerindeki kat mülkiyeti bu maddede yazılı süreler devamınca kendiliğinden kat irtifakına çevrilir ve kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar hanesine geçici şerh verilir. Bağımsız bölüm yapılıncaya onun üzerindeki kat mülkiyeti yeniden doğar ve geçici şerh kütükten silinir.

III - Bildirme ödevi ve kaydın silinmesi

MADDE 48. — Anagayrimenkulün veya anayapının tümünün veya bir kısmının harabolması halinde durum yönetici tarafından o gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresine ve bütün kat maliklerine; eğer yönetici yoksa, bağımsız bölümü harabolan kat maliki tarafından tapu idaresine derhal bildirilir; bunun bildirilmemesi yüzünden doğacak zararların tümünden bağımsız bölümü harabolan kat maliki, zararın beşte biri oranındaki kısmından da yönetici müteselsilen sorumlu olup, Hazine sorumlu değildir.

Kat mülkiyeti sona erince, kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılarak gayrimenkulün kaydı anayapıdan sağlam kalan kısımlar gösterilerek ve kat mülkiyeti kütüğü kurulmadan önceki genel kütük kaydıyla bağlantı sağlanmak suretiyle, arsa payları oranında ortak mülkiyet esaslarına göre, genel kütüğe tescil edilir. Bu halde sigorta bedelleriyle enkaz üzerinde de ortak mülkiyet hükümleri yürür.

Tümü harabolan anayapının arsasında malik veya ortak malikler tarafından yine kat mülkiyeti esasına göre yeni bir yapı yapılmak istenirse, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmasına dair hükümler uygulanır.

B) Kat irtifakının sona ermesi

MADDE 49. — Kat irtifakına konu olan arsanın maliki veya ortak malikleri, tapu memuruna verecekleri yazılı bir beyanla kat irtifakına ait sicil kaydını sildirerek bu irtifaka her zaman son verebilirler.

Anayasa ve Adalet Ko. Kabul ettiği metin

MADDE 47. — Millet Meclisi metninin 47 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 48. — Millet Meclisi metninin 48 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 49. — Millet Meclisi metninin 49 neu maddesi aynen kabul edilmiştir.

Millet Meclisinin kabul ettiği metin

Kat irtifakı, buna konu olan arsanın tamamıyla yok olması veya üzerinde yapı yapılamıyacak hale gelmesi veya kamulaştırılması ile kendiliğinden sona erer.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu irtifakın kurulması esnasında verilen plânına göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa, kat irtifakı kendiliğinden sona erer; bu süre ilgililerden birinin yazılı istemi üzerine, mahkemece en çok üç yıl uzatılabilir.

Kat irtifakı sona erince tapu memuru, kat irtifakının tapu kütüğündeki kaydını kendiliğinden siler: bunu her ilgili de isteyebilir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Son hükümler

A) Yasaklar

MADDE 50. — Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Medeni Kanuna ve diğer kanunlara göre, bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için irtifak hakkı kurulamaz.

Tümü kârgir olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz.

B) Yeni duruma uyma

I - Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifaklarda

MADDE 51. — Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünde kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için üzerinde irtifak hakkı kurulmuş olan gayrimenkullerin mülkiyetinin, bu kanun yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak üç yıl içinde kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi mecburidir. Bu yapılmazsa, irtifak hakları sona ererek yalnız ortak mülkiyet devam eder.

Gayrimenkul üzerindeki mülkiyetin birinci fıkra gereğince kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescili, ortak maliklerden birinin tapu idaresine başvurması üzerine, tapu idaresindeki belgelere ve bu kanunun 12 nci maddesinin (b) bendinde yazılı fotoğrafa dayanılarak yapılır; bu halde fotoğrafın, tapu idaresine başvuran ortak malikin imzasıyla tasdik edilmesi yeter.

Diğer ortak malikler bu çevrilmeye itiraz edemeyecekleri gibi bunun giderlerine katılmaktan ve yönetim plânı yapmaktan kaçınmazlar; kaçınırsa, hâkimin müdahalesine dair olan 33 nci maddede hükmü uygulanır.

II - Medeni Kanundan önce kurulmuş olan haklarda

MADDE 52. — Medeni Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce (hava hakkı, oda mülkiyeti) gibi isimler altında kurulmuş olan haklar, bu kanunun yürürlüğe girmesinden başlayarak üç yıl içinde, aşağıda yazılı hükümlere göre, bu kanun uyarınca kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilir :

a) Gayrimenkul üzerinde bu haklara konu olan yapı bölümleri mevcutsa, hak sahipleri, aralarında yapacakları bir sözleşme ile, o gayrimenkulün arsasında, bölümlerinin değerleri oranında ve hiçbir bedel ödemeye mecbur olmaksızın, Medeni Kanunun ortak mülkiyeti hükümlerine göre paydaş olurlar ve Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri uyarınca kat mülkiyetini kurarlar.

MADDE 50. — Millet Meclisi metninin 50 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 51. — Millet Meclisi metninin 51 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 52. — Millet Meclisi metninin 52 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

Millet Meclisinin kabul ettiği metin

b) Yapı bölümleri mevcudolmayıp yalnız hava hakkı mevcutsa, bu hak (a) bendindeki esaslara göre hak sahibinin arsada paydaş olması suretiyle kendiliğinden kat irtifakı hakkına çevrilir ve kütüğe o suretle tescil edilir.

c) Hak sahipleri anlaşarak bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıl içinde eski haklarını kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevirmezlerse, bu çevirme, gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresince, ayrı ayrı bölümlerin değerleri oranında arsa paylarının tesbiti ve gerek belgelerin hazırlanması suretiyle ve bu maddenin (a) ve (b) bendlerindeki esaslar uyarınca, hak sahiplerinden birinin müracaatı üzerine veya doğrudan doğruya yapılır ve durum bütün hak sahiplerine bildirilir.

Bu hakların tapu idaresince kat mülkiyetine veya kat irtifakına doğrudan doğruya çevrilmesi için gereken masraflar Hazinece ödenerek, kamı alacaklarının tahsili hakkındaki özel kanun hükümlerine göre hak sahiplerinden alınır.

Hak sahipleri tapu idaresinin kararına karşı, bunun kendilerine bildirilmesinden başlayarak bir ay içinde, sulh mahkemesine dâva açmak suretiyle itiraz edebilirler.

III - Medeni Kanuna göre kurulmuş kat irtifaklarının yönetimi

MADDE 53. — Bu kanun yürürlüğe girdiği tarihten önce bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için kurulmuş olan irtifak hakları, bu kanuna göre kat mülkiyetine çevrilinceye kadar anagayrimenkulün yönetimi, yönetim plânı yapılması mecburiyeti ve giderlere ve sigorta mecburiyetine ve bunun primlerine katılma hususlarında bu kanun hükümleri uygulanır.

C) Özel kanuna göre ortaklaştırma (şüyulandırma) halinde kat mülkiyetinin durumu

MADDE 54. — İmar Kanunu hükümlerine göre ortaklaştırma halinde, ortaklaştırılan gayrimenkuller arasında kat mülkiyetine tabi gayrimenkul varsa, İmar Kanununun 46 ncı maddesi gereğince ortaklığın giderilmesi hususunda bütün malikler anlaşmaları taktirde, ortaklığın giderilmesi bu anlaşma hükümlerine göre yapılır.

Böyle bir anlaşmaya varılmazsa, her gayrimenkulün ortaklaştırmadan önceki geçen değerleri, birinci fıkrada sözü geçen madde hükmüne göre ortaklığı gidermekle görevli sulh mahkemesince ayrı ayrı takdir edilerek, bunlardan değeri en fazla olan gayrimenkulün malikine, öteki gayrimenkullerin bu değerle satınalmasını teklife karar verilir, ve bu teklif kabul edilip bedel ödenince ortaklık giderilmiş olur.

Kesinleşen sulh mahkemesi kararının tebliğinden başlayarak bir ay içinde bedel ödenmez veya altı ay içinde ödenmek üzere banka mektubu veya aynı teminat gösterilmezse ortaklaştırılan gayrimenkullerin tümü, imar durumuna göre mümkünse kat mülkiyeti muhafaza ve diğer gayrimenkuller buna ilhak edilerek, eğer bu mümkün değilse kat mülkiyeti kaldırılarak, açık artırma yoluyla satılıp ortaklık giderilir ve satış bedeli her gayrimenkulün, ikinci fıkra uyarınca takdir edilmiş olan değerleri arasındaki orana göre, maliklere paylaştırılır.

D) Harc ve vergiler

MADDE 55. — Bu kanuna göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması, mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe her çeşit harc ve vergiden muafır. Bu muafiyet, Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifak haklarının 51 ncı madde gereğince kat mülkiyetine ve Medeni Kanundan önce kurulmuş olan hakların 52 ncı maddeye göre kat mülkiyeti veya kat irtifakına çevrilmesi işlemlerine de şâmilidir.

Anayasa ve Adalet Ko. Kabul ettiği metin

MADDE 53. — Millet Meclisi metninin 53 ncü maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 54. — Millet Meclisi metninin 54 ncü maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 55. — Millet Meclisi metninin 55 nei maddesi aynen kabul edilmiştir.

Millet Meclisinin kabul ettiği metin

Kurulan kat mülkiyetleri tapu memurunca derhal anagayıfmenkulün kayıtlı bulunduğu yerin belediyesine ve vergi dairesine bildirilir.

E) Belediyesi olmayan yerlerdeki durum

MADDE 56. — Bu kanunun belediyelere yüklediği görevler, belediye olmayan yerlerde o yerin bağlı bulunduğu ilçe veya il merkezleri belediyelerince, 6785 sayılı İmar Kanununun 47 nci maddesinde bahsi geçen sahalarda ise ilgili belediyece yerine getirilir.

F) Yürürlük tarihi

MADDE 57. — Bu kanun yayımı tarihinden altı ay sonra yürürlüğe girer.

G) Yürütme makamı

MADDE 58. — Bu kanunun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

18 . 7 . 1963

Millet Meclisinin 11 . 3 . 1965 tarihli 73 ncü Birleşiminde öncelik ve ivedilikle görüşülerek açık oy ile kabul edilmiştir.

MADDE 56. — Millet Meclisi metninin 56 ncı maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 57. — Millet Meclisi metninin 57 ncı maddesi aynen kabul edilmiştir.

MADDE 58. — Millet Meclisi metninin 58 ncı maddesi aynen kabul edilmiştir.



11/11/11

11/11/11

11/11/11