

MİLLİ GÜVENLİK KONSEYİ TUTANAK DERGİSİ

139 uncu Birleşim

13 Nisan 1983 Çarşamba

İÇİNDEKİLER

	Sayfa	Sayfa
I. — GEÇEN TUTANAK ÖZETİ	552	Aynı Kanunun 33 üncü Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun Teklifinin Danışma Meclisince Kabul Olunan Metinleri ve Millî Güvenlik Konseyi Adalet Komisyonu Raporu. (D. Meclisi : 1/578, 2/58, 2/3; M. G. Konseyi : 1/482, 2/110) (D. Meclisi S. Sayıları : 304, 259; M. G. Konseyi S. Sayısı : 563)
II. — KANUN TASARI VE TEKLİFLERİ	552	552:566
1. — 23 Haziran 1965 Tarih ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısı ile		

I. — GEÇEN TUTANAK ÖZETİ

5 Nisan 1983 Salı

İki oturum yapılan bu Birleşimde :

Para ve Sermaye Piyasalarının Yeniden Düzenlenmesi Hakkında Yetki Kanunu Tasarısı. (1/492) (S. Sayısı : 559),

13.3.1913 Tarihli İdarei Umumiyei Vilayat Kanunu Muvakkatının 5670 Sayılı Kanunla Değişik 111 inci Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında (1/490) (S. Sayısı : 558) ve

26.4.1961 Tarihli ve 298 Sayılı Seçimlerin Temel Hükümleri ve Seçmen Kütükleri Hakkında Kanuna

Üç Ek Geçici Madde Eklenmesine Dair (1/491) (S. Sayısı : 560) Kanun tasarıları ile;

Telsiz Kanunu Tasarısı. (1/383) (S. Sayısı : 555),
Kabul olundu.

Gelecek toplantının yapılacağı gün ve saatin sonradan tespit edileceği belirtilerek, birleşime saat 18.14'te son verildi.

Necdet ÜRUĞ

Orgeneral

Millî Güvenlik Konseyi

Genel Sekreteri

BİRİNCİ OTURUM

Açılma Saati : 14.05

BAŞKAN : Orgeneral Kenan EVREN (Cumhurbaşkanı, Genelkurmay ve Millî Güvenlik Konseyi Başkanı)

ÜYELER : Orgeneral Nurettin ERSİN (K. K. K. ve Millî Güvenlik Konseyi Üyesi)

Orgeneral Tahsin ŞAHİNKAYA (Hv. K. K. ve Millî Güvenlik Konseyi Üyesi)

Oramiral Nejat TÜMER (Dz. K. K. ve Millî Güvenlik Konseyi Üyesi)

Orgeneral Sedat CELASUN (J. Gn. K. ve Millî Güvenlik Konseyi Üyesi)

BAŞKAN — Millî Güvenlik Konseyinin 139 uncu Birleşimini açıyorum.

Gündemimize göre kanun tasarı ve tekliflerinin görüşmesine başlıyoruz.

II. — KANUN TASARI VE TEKLİFLERİ

1. — 23 Haziran 1965 Tarihli ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısı ile Aynı Kanunun 33 üncü Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun Teklifinin Danışma Meclisince Kabul Olunan Metinleri ve Millî Güvenlik Konseyi Adalet Komisyonu Raporu. (D. Meclisi : 1/578, 2/58, 2/3; M. G. Konseyi : 1/482, 2/110) (D. Meclisi S. Sayıları : 304, 259; M. G. Konseyi S. Sayısı : 563) (1)

BAŞKAN — Gündemimizin 1 inci sırasında 23 Haziran 1965 Tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısı ile Aynı Kanunun 33 üncü Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun Teklifinin Danışma Meclisince Kabul Olunan Metinleri ve Millî Güvenlik Konseyi Adalet Komisyonu Raporu yer almaktadır.

Bu konudaki rapor ve metin 563 sıra sayısıyla basılıp dağıtılmıştır.

Adalet Komisyonu Sözcüsü, Sayın Bakan ve ilgililer yerlerini almışlardır.

(1) 563 S. Sayılı Basmayazı Tutanağa eklidir.

Danışma Meclisince ayrı ayrı görüşülerek kabul edilen söz konusu tasarı ve teklif, aynı konu hakkında olduğundan Millî Güvenlik Konseyi Adalet Komisyonunca birleştirilerek görüşülmüştür.

Şimdi, kanun tasarısının tümü üzerinde görüşme açıyorum ve ilk sözü, bize kısa bir izahatta bulunmak üzere Adalet Komisyonu Başkanına bırakıyorum.

Buyurun.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, 23 Haziran 1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2 Ocak 1965 tarihinde yürürlüğe girmiş ve bu tarihten beri esasta hiçbir değişikliğe uğramamıştır. Kanunun uygulanması sırasında görülen aksaklıklar ve boşluklar Yargıtay içtihatlarıyla doldurulmuştur.

Bu defa, Hükümet tarafından hazırlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkındaki Kanun Tasarısı ile Danışma Meclisi üyelerinden Abbas Gökçe ve 9 arkadaşı tarafından verilen ve Aynı Kanunun 33 üncü Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun (Teklifi, Komisyonumuzca birleştirilerek incelenmiştir.

Kanun teklifi, İcra İflas Kanununun öngördüğü sisteme ters düştüğü ve esasen tasarının 12 nci maddesiyle 37 nci maddesinin son fıkrası da aynı amaçla ihtiyacı karşılayacak şekilde bir düzenlemeye tabi tutulduğu cihetle, kanun teklifi benimsenmemiş ve metnimizde ona yer verilmemiştir.

Kanun tasarısı, Komisyonumuzun ilaveleriyle 14 esas, 4 ek, 2 geçici ve yürütme ile yürürlük maddelerinden ibaret hale gelmiştir.

Madde metinleri okunduğu zaman yapılan değişiklikler ve Komisyonumuzun gerekçeleri arz edilecektir.

Bilgilerinize sunarım.

BAŞKAN — Peki, teşekkür ederim.

Tasarının tümü üzerinde başka söz almak isteyen var mı efendim? Yoktur.

Tasarının tümü üzerindeki görüşmeler tamamlanmıştır.

Maddelere geçilmesi hususunu oyluyorum: Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

1 inci maddeyi okutuyorum:

23 Haziran 1965 Tarihli ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısı

MADDE 1. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 2 nci maddesinin «c» bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

BAŞKAN — 1 inci madde üzerinde söz almak isteyen var mı?

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Emrederseniz, getirilen değişikliği bir cümle halinde izah edeyim Sayın Cumhurbaşkanım.

BAŞKAN — Buyurun.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, halen meri olan kanunda bir arsa üzerinde bir tek yapının varlığı halinde kat irtifakının kurulması ve kat mülkiyetine geçilmesi mümkün iken, getirilen değişiklikle; birden çok yapının varlığı halinde de kat irtifakının kurulması ve kat mülkiyetine geçilmesi sağlanmaktadır.

Arz ederim.

BAŞKAN — Büyük bir arsa üzerine birkaç tane bina yapılabilir, blok veya tek olabilir.

ADALET BAKANİ RIFAT BEYAZIT — Bir de «yaygın» kelimesi çıkarılmış oluyor.

BAŞKAN — 1 inci madde üzerinde başka söz isteyen var mı?. Yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum: Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

2 nci maddeyi okutuyorum:

MADDE 2. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan anayapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise, bu tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa

paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır.

BAŞKAN — 2 nci madde üzerinde söz isteyen var mı?..

Buyurun.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, burada yapılan değişiklik de şu: Malumunuz kat mülkiyetine geçiş anında her bağımsız bölüme arsa payı tespit edilmekte iken, şimdi bağımsız bölümler üzerinde kat irtifakı kurulması sırasında da arsa iştirak payının tespitine imkân sağlanması ve bir de yine eski kanunda mevcut olmadığı halde, arsa payının hatalı olduğuna inanan bağımsız bölüm maliklerinin mahkemeye müracaatla bunları düzeltirme hakları tanınmaktadır.

Arz ederim.

BAŞKAN — Kat irtifakı tespit edildiği tarihteki değer esas alınacak, sonradan kıymet kazanmışsa o nazarı itibare alınmayacak.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Ona da açıklık getirdik, 634 sayılı Kanundaki o ibareyi de buraya nakletmiş bulunuyoruz.

Arz ederim.

BAŞKAN — 2 nci madde üzerinde başka söz isteyen var mı? Yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum: Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

3 üncü maddeyi okutuyorum:

MADDE 3. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 8 inci maddesinin 1 inci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat mülkiyeti kurulmuş bir gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakı bağlanmış arsa payının satılması halinde diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı yoktur.

BAŞKAN — 3 üncü madde üzerinde söz isteyen var mı?

Buyurun.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım,

daha önceki metinlerde müstakil katın, bağımsız bölümlerin satılması halinde diğer kat maliklerinin öncelikle satın alma hakkı olmadığı için; arsa üzerinde irtifak hakkı kurulması halinde de diğer irtifak hakkı sahiplerinin bu haklarının bulunmadığına açıklık getirmiş olduk.

BAŞKAN — Öyle bir öncelik yoktur.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Hayır, ikisinde de öncelik yoktur. Böylece bağımsız mülkiyet esası korunmak istenmiştir.

Arz ederim.

BAŞKAN — Zaten yargıtay da bu şekilde karar vermiş.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Yargıtayın kararlarına paralel olarak değişiklikler yapılmaktadır.

BAŞKAN — 3 üncü madde üzerinde başka söz isteyen var mı? Yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum: Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

4 üncü maddeyi okutuyorum:

MADDE 4. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 12 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 12. — Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan bir dilekçenin tapu idaresine verilmesi veya istemde bulunulması lazımdır. Bu dilekçede veya istem üzerine tapu idaresince düzenlenecek tutanakta, anagayrimenkulün kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin ayrı ayrı değerlerinin ve bu bölümlere değerleri ile oranlı olarak tahsisi istenen arsa paylarının gösterilmesi şarttır.

Dilekçeye veya istem tutanağına, kanunlara göre temlik tasarruflar için verilmesi gerekenlerden başka aşağıda yazılı belgeler de eklenir :

a) Anagayrimenkulün (yapı veya yapıların) dış cepheler 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 birden çok yapılar da yerleşimlerini gösteren vaziyet planı ile belediyece verilen yapı kullanma belgesi;

b) Anagayrimenkulün (yapı veya yapıların) ön ve arka cephelerini ve mümkünse yan cephelerini

gösteren, en az 13x18 büyüklüğünde ve doğruluğu belediyece tasdikli bir fotoğraf;

c) Her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, iş bürosu gibi nevini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini gösteren ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış noterden tasdikli liste;

d) 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 planı.

BAŞKAN — 4 üncü madde üzerinde söz isteyen var mı?

Buyurun.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, veya doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilmesi, bu maddede yapılan değişiklikle kolaylaştırılmakta ve fazla istenen belgelerden sarfınazar edilmektedir.

Ayrıca; (d) bendinde bir arsa üzerinde birden çok yapının varlığı halinde, bu yapıların özelliği de dikkate alınmak suretiyle bir yönetim planı hazırlanması da vurgulanmıştır.

Bunun dışında basit bir iki ilave daha Komisyonumuzca yapılmıştır.

Arz ederim.

BAŞKAN — Fotoğrafların bütün malikler tarafından imzalanması mecburiyeti de kaldırılmış oluyor.

4 üncü madde üzerinde başka söz isteyen var mı?

Buyurun Sayın Ersin.

ORGENERAL NURETTİN ERSİN — Bu maddenin (b) fıkrasında, «Anagayrimenkulün (yapı veya yapıların) ön ve arka cephelerini ve mümkünse yan cephelerini gösteren tasdikli bir fotoğraf» deniyor. Bundan, ön ve arka cephe ile beraber yan cephenin de fotoğrafı istenildiği anlaşılıyor; kasıt o mu?

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet.

ORGENERAL NURETTİN ERSİN — Aynı ayrı olmasın, yani; «...ön ve arka cephelerini veya yan cephelerini de...» desek olur mu?

BAŞKAN — Olabilir. Ön ve arka cephe muhakkak olacak, onlar şart; yan kısımlar da, mümkün oluyorsa, ilave olunacak.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — «Mümkünse» kelimesi onu ifade ediyor.

AHMET CEMAL GÖĞÜŞ (Adalet Komisyonu Üyesi - Adalet Bakanlığı Temsilcisi) — Sayın Cumhurbaşkanım, oraya «de» ibaresini koyarsak, aynı fotoğrafta hepsinin birden çıkacağı gibi bir anlam çıkar. Müsaade ederseniz metin olduğu gibi kalsın; ayrı ayrı fotoğraflardır bunlar.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — «Mümkünse» deyince konu anlaşılıyor, mümkün olmadığı takdirde bu verilmeyecek anlamı çıkıyor.

BAŞKAN — Ön ve arka cephelerini muhakkak gösterecek.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — «...ve mümkünse yan cephelerini gösteren» diyoruz.

BAŞKAN — Esasında, arka cephe fotoğrafının da çekilmesi mümkün olmayabilir.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — uygulamada pek tereddüt olmuyor Sayın Cumhurbaşkanım.

BAŞKAN — 4 üncü madde üzerinde başka söz isteyen var mı? Yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum: Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

5 inci maddeyi okutuyorum;

MADDE 5. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 13 üncü maddesinin 1 inci ve 5 inci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamamı ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmî sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır.

Kat malikine, anagayrimenkulün çaplı tasarruf belgesinden başka, istem halinde, 12 nci maddenin (a) bendinde belirtilen projeden kendi bağımsız bölümüne ait olan kısmının tasdikli bir örneği de verilir.

BAŞKAN — 5 inci madde üzerinde Komisyonumuzun yapacağı açıklamayı dinleyelim.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, Kat Mülkiyeti Kanununun 12 nci maddesi az önce görüşülen 4 üncü madde ile değiştirilmiş ve bazı kolaylıklar getirilmişti. Mesela, tapu memuruna şifahi müracaat halinde bir tutanak tutulacak ve o tutanak istem yerine geçecekti. Burada da o değişikliğe uygun bir hüküm getirilmiştir.

Ayrıca, Komisyonumuzca yapılan bir değişiklik daha vardır. Kendi oturduğu veya sahibi olduğu bağımsız bölümün projesinden istek halinde verilmesi esası getirilmiştir. Yoksa, bu fıkra getirilmediği takdirde, mecburen verilme hali ortaya çıkmaktadır ki, bu da tapu dairelerine büyük külfet teşkil etmektedir.

Arz ederim.

BAŞKAN — 5 inci madde üzerinde başka söz almak isteyen var mı? Yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum: Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

6 ncı maddeyi okutuyorum:

MADDE 6. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 14 üncü maddesinin 1 inci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait bir dilekçe veya istem ile birlikte 12 nci maddenin (a) ve (c) bentlerine uygun olarak düzenlenen proje, plan, liste ve (d) bendindeki yönetim planı ile diğer belgeleri tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim planı istenmez.

BAŞKAN — 6 ncı madde üzerinde Komisyonumuzun yapacağı açıklamayı dinleyelim.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, Kat Mülkiyeti Kanununun 12 nci maddesinde yapılan değişiklikle kat mülkiyetine geçişi kolaylaştırmıştık. Bu madde ile de kat irtifakının kurulması kolaylaştırılmaktadır. Komisyonumuzda yapılan ilave ile, kat irtifakının kurulması sırasında da bir yönetim planı istenecektir.

Arz ederim.

BAŞKAN — 6 ncı madde üzerinde başka söz almak isteyen var mı? Yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum: Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

7 nci maddeyi okutuyorum:

MADDE 7. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 17 nci maddesinin 2 nci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve bu maddeye bir fıkra eklenmiştir.

Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti

yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır.

Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

BAŞKAN — 7 nci madde üzerinde Komisyonumuzun yapacağı açıklamayı dinleyelim.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, kat irtifakı kurulan yapının tamamlanabilmesi için dışarıdan bir kişinin yönetici olarak atanabilmesi mümkün iken, yapılan değişiklikle birkaç kişinin de yönetici olarak atanmasına imkân sağlanmaktadır.

İkinci fıkrada ise, kat irtifakı kurulmuş gayrimenkulün tamamlanması ve üçte iki bağımsız bölümünde fiilen oturulmaya başlanması halinde, Kat Mülkiyeti Kanununa göre yönetim sağlanması imkân dahilinde getirilmiştir.

Arz ederim.

BAŞKAN — Bazı müteahhitlerin satamadıkları dairelerden dolayı sulüistimalleri önlemek için değil mi?

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, sulüistimalleri önlemek için getirilmiştir. Yalnız müteahhitler için değil, bağımsız bölüm sahipleri de bu yola tevessül etmektedirler. Mülk sahibi bağımsız bölümüne ait oturma iznini almamak suretiyle binaya girmiyor ve masraflara iştirak etmiyor. Halbuki büyük bir kısmı oturmuş binalara, geriye kalanların da masraflara katılmasını sağlamak için bu şekilde bir değişiklik getirilmiştir.

Arz ederim.

BAŞKAN — 7 nci madde üzerinde söz almak isteyen var mı? Yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum: Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

8 inci maddeyi okutuyorum:

MADDE 8. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin 2 nci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin rızası olmadıkça, anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Kendi bağımsız bölümünde

ise anayayıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayayıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

BAŞKAN — 8 inci madde üzerinde Komisyonumuzun yapacağı açıklamayı dinleyelim.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin 2 nci fıkrasında yapılan bu değişiklik ile, dış badananın değişik renkte olamayacağı vurgulanmıştır.

Ayrıca, anayayıya zarar vermemek ve usulüne uygun ruhsat almak kaydıyla; tavan, taban veya duvar ile birbirlerine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile onarım, tesis ve değişiklik yapılacağı, diğer kat maliklerinin bu konuda rızalarının alınmasına gerek olmadığı belirtilmiştir.

Eski fıkrada bütün maliklerin müsaadesi gerekiyordu. Bu kaldırılarak, anayayıya zarar vermiyorsa, ilgili bağımsız bölüm maliklerinin kendi anlaşmaları ile bir değişiklik yapabilmeleri hükmü getirilmektedir. Usulüne uygun ruhsat alacaklar ve anayayıya zarar vermeyeceği tespit edildikten sonra, bu şekilde tadilat, tamirat ve tesisi yapabileceklerdir.

Arz ederim.

BAŞKAN — 8 inci madde üzerinde söz almak isteyen var mı? Yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum: Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

9 uncu maddeyi okutuyorum:

MADDE 9. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 20 nci maddesinin 1 inci ve 2 nci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat maliklerinden her biri, aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça.

a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında;

Katılmakla yükümlüdür.

c) Kat malikleri 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 ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde on hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

BAŞKAN — 9 uncu madde üzerinde Komisyonumuzun yapacağı açıklamayı dinleyelim.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, halen bütün bu giderler arsa payı oranında ödenmektedir.

Başka türlü anlaşma olmadıkça ve kat malikleri kurulunca ayrı bir karar verilmedikçe; yönetici aylığı hariç olmak üzere, personel giderlerinin eşit geriyeye kalan diğer giderlerin tamamının ise arsa payı oranında ödenmesi hükmü getirilmektedir.

Ayrıca, borçlarını ödemeyenlerden aylık yüzde on hesabıyla gecikme tazminatı alınmasıyla ilgili hüküm getirilmektedir.

Bu maddedeki değişiklikler bundan ibarettir.

Arz ederim.

BAŞKAN — 9 uncu maddenin (b) fıkrasında «sigorta primlerine» diye yazılmış. Buraya açıklık getirmek gerekiyor.

Şayet bina toptan sigorta edilmişse, sigorta primi kat maliklerince arsa payı oranında ödenecektir. Yoksa, her malik kendi bağımsız bölümünü sigorta ettirmişse, ona ait sigorta priminin kendisine ait olması gerekir.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Burada bahsedilen sigorta primi, tüm anagayrimenkule ait sigorta primidir. Yoksa, her malik kendi bağımsız bölümünü sigorta ettirdiği takdirde, bunun primi kendisine ait olacaktır.

AHMET CEMAL GÖĞÜŞ (Adalet Komisyonu Üyesi - Adalet Bakanlığı Temsilcisi) — Sayın Cumhurbaşkanım, bununla ilgili hükümler Kat Mülkiyeti Kanununda var.

BAŞKAN — Başka söz isteyen var mı?

ORAMİRAL NEJAT TÜMER — Sayın Cumhurbaşkanım, (b) fıkrasındaki «Anagayrimenkulün sigorta primlerine» yerine «primine» desek daha

açıklık kazanmaz mı? Sanki diğer kat maliklerinin primini de kapsıyor gibi oluyor.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — (Birden ziyade yapı burada bahis konusu olduğu için çoğul ifade kullanılmıştır. efendim.

BAŞKAN — Her blok için ayrı ayrı yapılabilir.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, bir de şu husus var: Yangına karşı, zelzeleye karşı veya tahribe karşı sigortalı olabilir. Hepsinin sigorta sistemleri ve gayeleri farklı olduğu için primleri de farklıdır.

BAŞKAN — Hayır, sadece yangına karşı sigorta yaptırırsanız sadece «Yangın» diye yazıyorlar ve ona göre para veriyorsunuz. Zelzeleye karşı da yaptırmak istediğinizde ikinci bir sigorta işlemi yapılmıyor, aynı işlem içinde oluyor; ama prim ve verilecek para miktarı değişiyor.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Benim arz etmek istediğim husus şu: Her bir sigorta işlemi ayrı ayrı sigorta şirketlerine yaptırabilirler. Zelzele sigortasını bir şirkete, yangın sigortasını bir başka sigorta şirketine yaptırabilirler.

BAŞKAN — Ayrı ayrı sigorta şirketlerine sigortalamak oluyor mu?

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet Sayın Cumhurbaşkanım.

BAŞKAN — Peki.

9 uncu madde üzerinde başka söz isteyen var mı? yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum: Kabul edenler... Etmeyenler... (Kabul edilmiştir.

10 uncu maddeyi okutuyorum:

MADDE 10. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 22 nci maddesinin 1 inci ve 3 üncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat malikinin, 20 nci madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalanlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat ma-

liki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.

BAŞKAN — 10 uncu madde üzerinde Komisyon açıklamasını dinleyelim.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, burada kat malikinin işletme giderleri nedeniyle olan borcunu ödememesi halinde, o bağımsız bölümde oturanların da müştereken ve müteselsilen sorumlu olması esası getirilmiştir.

Ancak, orada Komisyonumuz bir ayırım yaparak; kiracının sorumluluğunu, ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlandırmıştır.

Arz ederim.

BAŞKAN — Yani kira 10 bin lira ise, o kadarcığını ödeyecektir. Müşterek masraflardan bütün maliklere 20'şer bin lira düşmüşse; «20 bin lira vereceksin» diyemeyecek ve iki ayda 10'ar bin lira almak suretiyle onu tamamlayacaktır; kiracının aylık ödediği miktarı aşamayacaktır.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet Sayın Cumhurbaşkanım, onu vurguladık efendim.

BAŞKAN — Peki, kirayı peşin vermişse ne olacak?

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Peşin vermişse ödemeyecek Sayın Cumhurbaşkanım. O zaman, doğrudan doğruya kat malikini takip edecek. Kat malikini takibe mani bir halde yok. Bu getirdiğimiz, her ikisini de takip etmek, kimin imkânı varsa ondan tahsile imkân veren bir sistemdir.

BAŞKAN — 10 uncu madde üzerinde söz almak isteyen var mı? Yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum: (Kabul edenler... Etmeyenler.. (Kabul edilmiştir.

11 inci maddeyi okutuyorum:

MADDE 11. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 28 inci maddesinin 3 üncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Yönetim planının değiştirilebilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

BAŞKAN — Bu madde üzerinde Komisyonumuzun izahı olacak mı?

Buyurun.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, yönetim planı, malumunuz olduğu üzere, kat irtifakı kurulurken veya kat mülkiyeti tesis edilirken hazırlanır, verilir ve bütün kat maliklerinin bu yönetim planında olumlu imzaları vardır; hepsinin oluru bulunmaktadır. Halbuki burada getirilen değişiklikle, bu ittifak aranmayacaktır ve yönetim planının değiştirilmesinde kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile bu yönetim planı değiştirilebilecektir. Bu da, bazı suiniyet sahibi kat maliklerinin bu suiniyetlerinin önlenmesi amacına matuftur.

Arz ederim.

BAŞKAN — Eskiden bütün kat maliklerinin ittifakı ile değiştirilmesi gerekirdi değil mi?

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet. Şimdi, beşte dördünün oyları ile değiştirilebilecektir. Ama, bu değiştirmeye katılmayan kişinin mahkemeye müracaat hakkı da saklı tutulmaktadır.

BAŞKAN — Evet.

11 inci madde üzerinde söz almak isteyen varmı Yok?

Maddeyi oylarınıza sunuyorum: Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

12 nci maddeyi okutuyorum:

MADDE 12. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 37 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 37. — Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar.

Bu projede özellikle :

a) Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;

b) Tüm giderlerden her kat malikine, bu Kanunun 20 nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar;

c) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20 nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı;

Gösterilir.

Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır.

Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

BAŞKAN — Bu madde hakkında Komisyonun izahatını dinleyelim.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, halihazırda meri 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 28 inci maddesine göre, işletme projesini yönetici düzenlemektedir. Halbuki bizim getirdiğimiz esas; kat malikleri kurulunca işletme projesi kabul edilmezse, yönetici tarafından derhal bir işletme projesinin hazırlanacağına amirdir.

İkinci değişiklik; bu yönetim projesine itiraz hakkı, 634 sayılı Kanunda 15 gün iken, bu süre şimdi 7 güne indirilmiştir.

En mühim değişiklik ise; kesinleşen işletme projesine veya kat malikleri kurulunun kararına, sorumlu olan bağımsız bölüm sahiplerinden birisi tarafından itiraz edildiği zaman, bu projenin, icrada resmî belgelerden sayılması ve itirazın icra mercilerinde dikkate alınmayıp reddedilmesini ve mahkemeden karar getirilmedikçe icranın devam etmesini sağlamaya matuftur.

Arz ederim.

BAŞKAN — Yani, itiraz etmesi icrayı durdurmayacaktır.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet. Proje resmî belgelerden sayıldığı için icrayı durdurmayacaktır. İtiraz etmesi halinde ise; bu itirazı da reddedilecektir ve böylece işletme giderlerinin süratle tahsili sağlanacak ve yönetim de aksamayacaktır.

BAŞKAN — Peki.

12 nci madde üzerinde söz almak isteyen var mı? Yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

13 üncü maddeyi okutuyorum.

MADDE 13. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 40 inci maddesinin 4 üncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu yolda bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.

BAŞKAN — Bunu da o şekilde düzenlemiştir.
HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet.

Sayın Cumhurbaşkanım, Hükümet tasarısında ve Danışma Meclisinden gelen metinlerde yöneticilik bir sıraya bağlamakta idi. Komisyonumuz bunu sakıncalı buldu. Çünkü, sırası gelen kişinin mazereti olabilir, cahil olabilir veyahut da itimada şayan kişi olmayabilir. Bu itibarla, yöneticiliğin sıra ile yapılması sakıncalıdır.

Biz, kat malikleri kurulunca yönetici atanması esasını getirdik ve yöneticiliği biraz daha cazip hale getirmek suretiyle talebin artacağı sonucuna vardık. Arz ederim.

BAŞKAN — Çünkü yaptığı hizmet karşılığında bir şey alırsa bu işe gönüllü talip olur.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet Sayın Cumhurbaşkanım, yaptığı hizmet karşılığında bir menfaati olursa talibi çok çıkar düşüncesiyle sırayla yapmayı kaldırmış bulunuyoruz.

BAŞKAN — Hatta, aynı yönetici belki senelerce devam edebilir.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet, devam edebilir efendim veya bir ücret tayin edilir, bu imkândan yararlanmayan kişiler de çıkabilir.

BAŞKAN — Eğer, kendi aralarında anlaşılır da ücretsiz yapmayı kabul ederlerse mesele yok. Gene aralarında bir ücretle anlaşılırsa o esas alınacak, ama hiç anlaşamazlarsa, yönetici o kat malikine düşen iştirak payının yarısına katılmayacaktır, yarısını ise verecektir.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet Sayın Cumhurbaşkanım.

BAŞKAN — 13 üncü madde üzerinde söz almak isteyen var mı? Yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

14 üncü maddeyi okutuyorum.

MADDE 14. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 49 uncu maddesinin 3 üncü ve 4 üncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin istemi üzerine, sulh hâkimi, gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek, duruma göre kat irtifakının sona ermesine veya belli

bir süre için uzatılmasına karar verir. Süre istem üzerine yeniden uzatılabilir.

Yukarıdaki fıkra uyarınca kat irtifakı kaldırıldığında tapu kütüğündeki kayıt silinir.

BAŞKAN — Buyurun Sayın Komisyon.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, arz edeyim.

634 sayılı Kanunun 49 uncu maddesinde; kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre inşaat beş yıl içinde tamamlanmamışsa, ilgililerin müracaatı halinde hâkim bunu üç yıl daha uzatabiliyor ve üç yıldan sonra da inşaat tamamlanmamışsa tapu memuru bu irtifak hakkını resen silmek zorunda kalıyordu. Biz bu esası benimsemedik. Çünkü, bundan sonra bir arsa üzerinde birden fazla yapının varlığı halinde de Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanacağı için, bilhassa yüzlerce bağımsız bölüm yapılacak olan sitelerin beş yıl içinde bitmesine imkân bulunmadığı cihetle, yeni bir esas getirdik. Bu beş yıl bittikten sonra ilgililerin müracaatı halinde hâkim süreyi uzatacağı ve bu uzatma zaman ile sınırlı değildir. Hâkim tarafından kaldırılmadığı sürece, tapu memuru bu kat irtifakını kendiliğinden silemeyecektir.

Arz ederim.

BAŞKAN — Yani hâkimin takdirine bırakıldı.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet, tamamen hâkimin takdirine bırakıyoruz.

BAŞKAN — Evet.

14 üncü madde üzerinde söz almak isteyen var mı? Yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

15 inci maddeyi okutuyorum.

MADDE 15. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa aşağıdaki ek maddeler eklenmiştir.

Görevli mahkeme

EK MADDE 1. — Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir.

BAŞKAN — Ek 1 inci maddeyle bundan sonra bu gibi konuların sulh mahkemelerinde çözümlenmesi esası getirilmiştir değil mi?

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Müsaade ederseniz arz edeyim Sayın Cumhurbaşkanım.

634 sayılı Kanunda; ihtilaflar sulh «mahkemesince çözümlenir» lafı yok ise, konusuna göre, asliye hukuk mahkemeleri de görevli olurlar idi. Hangi konularda asliye hukuk, hangi konularda sulh hukuk mahkemesi görevlidir tereddüdünü ortadan kaldırmak ve birlik sağlamak amacıyla tüm bu uyumsuzlukların sulh hukuk mahkemelerinde görülmesini uygun gördük ve tasarıya bir ek madde koymak suretiyle bunu sağlamış bulunuyoruz.

Arz ederim.

BAŞKAN — Ek 1 inci madde üzerinde söz almak isteyen var mı?.. Yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

Ek 2 nci maddeyi okutuyorum.

Kullanma yerlerinin boşaltılması

EK MADDE 2. — Kat malikleri kurulunca veya bu kurulca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla tahsis edilen yerlerden onbeş gün içerisinde çıkmak zorundadırlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerler yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan mahallî mülki amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşalttırılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. İlgililerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

BAŞKAN — Ek 2 nci madde üzerinde Komisyonumuzun açıklamasını dinleyelim.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, bu madde ile de sözleşmeleri feshedilen veya sona eren personelin görevleri nedeniyle kendilerine tahsis edilen yerleri boşaltmalarına imkân sağlayan esaslar getirilmiştir.

Bu madde açıktır. Sorularınız olursa cevaplandırmaya hazırım efendim.

BAŞKAN — Yalnız, bu maddedeki «yönetici» kelimesinden kastımız dışarıdan gelmiş bir yönetici, o apartmanda kendisine bir daire tahsis edilmiş yöneticidir. Yoksa malikler arasından seçilmiş yönetici değildir, değil mi?

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet efendim. Zaten öteki şekilde mümkün değil. Yönetici dışarıdan atan-

mışsa, dışarıdan atanan bu yöneticiye o gayrimenkulün eklentisinden veya bağımsız bölümünden bir yer tahsis edilecek; o yöneticinin işine son verilmişse, tahsis edilen o yeri tahliye edecek.

Madde bununla ilgilidir.

HÂKİM TÜMGENERAL MUZAFFER BAŞKAYNAK (Hukuk İşleri, Kanunlar ve Kararlar Dairesi Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, görevi nedeniyle tahsis edilen bölüm kastediliyor; «görevi nedeniyle» diye yazılınca tabii ister istemez dışarıdan gelen yönetici anlaşılması gerekir. İçeride oturana görevi nedeniyle yer verilmiyor.

BAŞKAN — Buyurun Sayın Ürüg.

ORGENERAL NECDET ÜRÜĞ (Millî Güvenlik Konseyi Genel Sekreteri) — Sayın Cumhurbaşkanım; ek 2 nci maddedeki bu ibare, görevleri nedeniyle çalıştırılan insanlara (müstahdem, kapıcı, kaloriferci, bahçıvanlara) mutlak surette bir bölüm tahsisini gerektirir mi acaba?

Mesela: bahçıvanı işe alırsız, aldıktan sonra bu kanuna göre «bana mutlaka yer tahsis edeceksin» diye kat malikleri kurulu, yahut yöneticiye baskı yaparak kesinlikle bölüm tahsisini istemesine vesile olacak bir yol açabilir mi buradaki ibare?

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, maddedeki ibare daha ziyade hak bahşeden bir hüküm değil, kat malikleri kurulunun kararı ile dışarıdan yetkili kıldığı yöneticinin işine son vermesi ki, kenar başlığı da «Kullanma yerlerinin boşaltılması» şeklinde yazılmış. Yani, onlara tahsise imkân veren, hak bahşeden bir madde değil.

BAŞKAN — «Tahsis edilmiş ise» demek daha doğru olurdu zannediyorum. Sayın Genel Sekreterin söyledikleri doğrudur.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — O ilave ile maddeye açıklık gelmiş, tereddüt önlenmiş olur.

BAŞKAN — Yani, «bu görevleri dolayısıyla tahsis edilmiş ise...» denmesi gerekirdi.

EMEKLİ AMİRAL HÜSNÜ KÜÇÜKAHMET (Bütçe-Plan Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, «...bu görevleri dolayısıyla» cümlesinden sonra, «bir yer» ibaresini de ilave edersek madde daha da açıklık kazanacaktır.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet efendim, daha uygun olur.

BAŞKAN — «Tahsis edilen» dediğimiz takdirde, muhakkak tahsis edilecekmiş manası çıkıyor. Kapıcıya veya bahçıvana bir daire de verilmeyebilir. Mesela; sabah gelir, akşam gider.

O kısmı «kendilerine bu görevleri dolayısıyla bir yer tahsis edilmiş ise bu yerleri 15 gün içerisinde boşaltmak zorundadırlar» şeklinde düzenlersek daha açık olur.

Maddeyi düzeltilen yeni şekliyle okutuyorum :

EK MADDE 2. — Kat malikleri kurulunca veya bu kurulca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla bir yer tahsis edilmiş ise, bu yerleri onbeş gün içerisinde boşaltmak zorundadırlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerler yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan mahalfi mülki amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşaltılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. İlgilerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

BAŞKAN — Ek 2 nci maddenin düzenlenen bu son şekli üzerinde söz almak isteyen var mı? Yok.

Maddeyi bu okunan son şekliyle oylarınıza sunuyorum: Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

Ek 3 üncü maddeyi okutuyorum :

Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler

EK MADDE 3. — Bir arsa üzerinde birden çok yapının varlığı halinde, bu Kanunda yer alan hükümlerin uygulanmasında aşağıdaki kurallar dikkate alınır :

a) Vaziyet planına göre yapılacak tüm bağımsız bölümlerden yüzde kırkının veya blok inşaatlarda herbiri en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan blok veya blokların tamamlanmış bulunması halinde, tamamlanan bağımsız bölümler için kat mülkiyetine geçilebilir. Bu takdirde, tamamlanmamış yapılara ilişkin kat irtifaklarının tapu kütüklerinde nasıl yer alacağı (11 inci maddenin 2 nci fıkrasına bağlı kalınmaksızın) tüzükle belirlenir.

b) Yapılardan her birine ilişkin ortak giderler o yapıdaki kat malikleri, bütün yapılar için müşterek tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler bütün kat malikleri tarafından 20 nci maddedeki kurala göre karşılanır. Yapılardan bir kısmının tamamlanmamış

olması halinde, kat irtifakı sahipleri de, kendilerini ilgilendirdiği ölçüde ortak tesis ve yerlere ilişkin giderlere katılırlar.

c) Blok yapılarda, bunlardan yalnız birine ilişkin sorunların çözümlenmesinde, kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur.

BAŞKAN — Bu madde üzerinde Komisyonumuzun açıklamasını dinleyelim.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, burada üç hal öngörülmektedir: Tek tek inşaatlar mevcut ise, bunların yüzde kırkının tamamlanması veya tek tek inşaatlar mevcut değil de blok inşaatlar mevcutsa, bu blokların her birisinin sekiz bağımsız bölümü ihtiva etmesi ve bunların tamamlanması halinde tamamlanan yapılarda kat mülkiyetine geçilmesi esas kabul edilmektedir. Tamamlanmayan yapılar ise, kat irtifakı şeklinde tapu sicilinde yer alacaktır. Bunun ne şekilde olacağını tüzük belirtecektir.

İkinci kısımda; yapılardan her birine ilişkin giderlerin o yapıdaki maliklerce karşılanması, bütün yapılar için müşterek tesis ve ortak yerlere ilişkin giderlerin ise, bütün kat maliklerince karşılanması; yapılardan bir kısmının tamamlanması, bir kısmının tamamlanmaması (irtifak hakkının devam etmesi) hallerinde de irtifak hakkı sahiplerinin kendilerini ilgilendirdiği ölçüde ortak tesis ve yerlerin giderlerine katılması esas getirilmiştir.

Üçüncü bir bentte de; blok yapılarda yalnız birini ilgilendiren sorunların çözümlenmesinde, kat malikleri kurulunu sırf o bloktaki bağımsız bölüm sahiplerinden oluşacağı vurgulanmıştır.

Arz ederim.

BAŞKAN — Acaba burada bir mahzur çıkmaz mı?

Diyelim ki, yapılacak binanın her katında dört, bağımsız bölüm mevcut. Bu bina beş katlı ve 20 bağımsız bölümden oluşacaksa; evvela iki katını yapıp sekiz bağımsız bölümünü bitirir. O bağımsız bölüm malikleri dairelerine girer ve yavaş yavaş üst bağımsız bölümlerini de yapmaya devam ederler.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, yalnız burada her blokta en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan kısımlar tamamlanacak; o bloklar tamamlanmadan yapamazlar.

BAŞKAN — Blok içerisinde sekiz bağımsız bölüm değil, bir blokun en az bağımsız bölüm sayısı sekiz olacak ve onların tümü tamamlanacak, öyle mi?

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet Sayın Cumhurbaşkanım.

BAŞKAN — O zaman oldu. Yoksa bir blok içerisinde kat kat yapmaya başlarlar ve para aldıkça da üzerine ilave ederler. Tabii böyle olursa doğru olmaz.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, «en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan blok veya blokların tamamlanmış bulunması halinde, ödeniyor.

BAŞKAN — Peki.

Ek madde 3 üzerinde söz almak isteyen? Yoktur.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum: Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

Ek Madde 4'ü okutuyorum:

Kat irtifakına geçiş

İK MADDE 4. — Beş veya daha fazla kişi tarafından üzerinde bir veya birden çak yapı yaptırılmak amacıyla birlikte bir arsa edinilmiş olması ve pay sahiplerinden en az beşte dördünün kat irtifakına geçiş konusunda aldığı karara uyulmaması halinde, karara uymayan pay sahiplerinin gayrimenkuldeki paylarının iptaline ve bu payların isteyen diğer pay sahipleri adına tesciline sulh mahkemesi tarafından aşağıdaki şartlarla karar verilir :

a) Müşterek gayrimenkulün yukarıda belirtilen amaçla edinildiğinin ispat edilmiş olması,

b) Müşterek maliklerin yukarıda açıklanan çoğunluğunun kat irtifakına geçiş kararına veya bununla ilgili yükümlülüklerle noterlikçe yapılan tebligata rağmen iki ay içinde uyulmamış olması,

c) Karara uymayan müşterek maliklerin paylarının mahkemece tespit edilen rayiç bedelinin mahkeme veznesine depo edilmesi.

BAŞKAN — Bu ek madde üzerinde söz almak isteyen var mı?

Buyurun Sayın Güngör.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, bu maddede beş veya daha fazla kişinin bir veya birkaç inşaat yapmak amacıyla bir arsa satın almaları halinde, o arsa üzerinde biran önce inşaatla geçebilme-

lerini sağlamak amacıyla kat irtifakının kurulmasını sağlayan ve bunu kolaylaştıran bir hüküm getirilmiştir.

Bazı müşterek malikler, üzerlerine düşen vebeleri yerine getirmemeleri veya herhangi bir sebeple inşaat yapmak istememeleri nedeniyle birçok kişinin mağduriyetlerine yol açmaktadırlar. Sırf kendilerini zorlamak amacıyla bu şekilde bir düzenleme yapılmıştır.

Arz ederim.

BAŞKAN — Burada, bu payların mutlaka isteyen diğer pay sahipleri adına tescilli hususu var; dışarıdan bir şahsa tescil edemeyecekler mi?

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet, muhakkak kendi aralarından olacak Sayın Cumhurbaşkanım.

BAŞKAN — Mesela beş kişi bir araya geldi ve dördü bu işe «tamam» dedi. Öteki hissedar, «Hayır ben daha bekleyeceğim, arsa payımı sonra satacağım» dedi ve böylece o dört kişi onun payını alamayacak bu durumda.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Arz edeyim Sayın Cumhurbaşkanım.

Evvvela hissedarlardan isteyen varsa ona verecek veya kalan dört hissedar isterse ve kat irtifakına geçilemezse o dört kişi kendi aralarında onun hissesini paylaşacaklar.

BAŞKAN — Dışarıdan birisine hissesini satsa bir mahzuru var mı?

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Ona mani yok efendim.

BAŞKAN — Fakat bu fıkra, o hususa cevaz vermiyor gibi geldi bana.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, müşterek mülkiyette zaten buna imkân var. Malumunuz hissedar bu vebeleri yerine getirmiyorsa, hissedarlar ittifak halinde karar vererek kendi aralarında bu hususu halledebilirler. Yani madde, hissedarların hissesini dışarıdan bir şahsa satılmasına mani değildir.

BAŞKAN — Bu husus şu şekilde olabilir. Pay sahiplerine öncelik verilmeli, ama eğer bu yapılamıyorsa hissedar hissesini dışarıdan bir şahsa da devredilmelidir. İcabında parası yoktur, iştirak edemez, belki de iyi niyetli olarak «Ben bu hissemi satacağım, falan şahıs gelsin, onunla anlaşma yapın» diyebilmelidir.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, hissedar hissesini dışarıdan bir şahsa satabilecek. Yalnız, malumunuz müşterek mülkiyet esaslarına göre diğer hissedarlar bir de şüfa hakkına sahip bulunmaktadırlar. Bu şüfa hakkını kullanarak, hissesini dışarıdan bir şahsa devredecek hissedarın hissesini zaten alabileceklerdir.

BAŞKAN — Buyurun Sayın Gögüş.

AHMET CEMAL GÖGÜŞ (Adalet Komisyonu Üyesi - Adalet Bakanlığı Temsilcisi) — Sayın Cumhurbaşkanım, burada iki konu var; müsaadenizle açıklayayım.

Birinci konu; Kat Mülkiyeti Kanununun 25 inci maddesinde açıklanmıştır ki bu Kanunu tüm olarak düşünmemiz gerekir. Bu madde, kat maliklerinden birini borçlarını, yükümlülüklerini ve diğer vecibelerini yerine getirmeyerek diğer kat maliklerinin haklarını çekilmez derecede ihlal ederse, ancak o zaman kat maliklerine o müstakil bölümün mülkiyetinin devrini öngörüyor. Madde bu şekilde, bir yönden de onunla insicam temin etmesi için bu şekilde kaleme alınmıştır. Birinci husus budur.

İkinci husus ise; bu taşınmaz henüz kat irtifakına bağlanmamıştır, müşterek mülkiyet halindedir. Burada şüfa hakkı söz konusudur. Yani esas dışarıdan kimsenin buraya ithal edilmemesidir.

İhtilafları bir ölçüde artıracığı da söz konusu olabilir; yani yeni satın alan kimselerin evvelce mevcut anlaşmaya iltihak edip etmeyecekleri de ayrı bir konu olarak ilerde karşımıza çıkabilir. Bu kimseler bu gayrimenkulün mülkiyetini üzerlerine alırlar. Zaten elimizde inşaata başlayan bir ortak grup vardır, bunların maddi güçleri vardır ki, bu inşaata başlamışlardır. İnşaata başladıktan sonra da başkalarına isterlerse rahatlıkla devredebilirler. Sorunu büyütmemek için bu şekilde dışarıdan kimseyi ortak etmek istemedik.

BAŞKAN — Peki inşaat bittiği zaman satabiliyor mu?

AHMET CEMAL GÖGÜŞ (Adalet Komisyonu Üyesi - Adalet Bakanlığı Temsilcisi) — Tabii Sayın Cumhurbaşkanım, evleri aldıktan sonra satabilirler.

BAŞKAN — Ama inşaat devam ederken yine satamayacak, öyle değil mi?

AHMET CEMAL GÖGÜŞ (Adalet Komisyonu Üyesi - Adalet Bakanlığı Temsilcisi) — Hayır Sayın Cumhurbaşkanım. Gayrimenkulleri çıkarttıktan son-

ra serbest efendim, istedikleri gibi başkalarına satabilirler.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, irtifak hakkı tesis edildikten sonra satabilirler. Bu hal ise, irtifak hakkı tesis edilmeden önceki müşterek mülkiyet halidir.

BAŞKAN — Daha evvel bu hissedarlar anlaşmışlardır. Anlaşma ihtimali zayıf, dışarıdan bir kişi araya girmesin diye bu hususu getirdik öyle mi?

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet efendim.

Sayın Cumhurbaşkanım, bir hususu daha arz ediyim. Bu maddenin Danışma Meclisinden gelen metninde, «... bu payların, diğer pay sahipleri adlarına payları oranında tesciline...» tabiri vardı. Biz Komisyon olarak bu tabiri «... isteyen diğer pay sahipleri adına tesciline...» şeklinde değiştirdik.

BAŞKAN — Hissedarlar, ister müşterek olarak alırlar, ister bir hissedar diğer hissedarın hissesini alabilir öyle mi?

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet, gayet tabii Sayın Cumhurbaşkanım. İsteyen hissedar varsa o isteyene, hiç isteyen çıkmazsa kendi adlarına tesciline imkân sağlamış bulunuyoruz.

Arz ederim.

BAŞKAN — Başka söz almak isteyen var mı efendim?

Buyurun Sayın Tümer.

ORAMİRAL NEJAT TÜMER — Bu maddenin (c) fıkrası şu şekilde düzenlenmiş; «Karara uymayan müşterek maliklerin paylarının mahkemece tespit edilen rayiç bedelinin mahkeme veznesine depo edilmesi.»

Burada, rayiç bedel acaba kim tarafından mahkeme veznesine depo edilecek? O hususu anlayamadım efendim.

BAŞKAN — Buyurun Sayın Güngör.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Hisseyi kim alıyorsa o depo eder efendim. Diyelim ki, bir tane talipli çıktı. Diğer kat malikleri de buna muvafakat ettiler. İşte rayiç bedel o kişi tarafından mahkeme veznesine yatırılacak.

Bütün kat malikleri o gayrimenkuldeki payı kendi hisseleri oranında alacaklarsa, kendi aralarında gerekli

olan bu parayı toplayıp müştereken mahkeme veznesine depo edebileceklerdir.

ORAMİRAL NEJAT TÜMER — Maddenin (c) fıkrasına, «müştereken almak isteyenler tarafından» şeklinde bir terim ilave etsek, fıkra daha da açıklık kazanmaz mı?

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Aynı konu zaten yukarıda da tekrarlanıyor efendim.

ORAMİRAL NEJAT TÜMER — Bu maddenin (c) fıkrasında «... müşterek maliklerin paylarının mahkemece tespit edilen rayiç bedelinin...» deniyor. Halbuki, mahkemeye verilmeden bu rayiç bedel tespit edilemez, o bedeli mahkeme tespit eder. Binaenaleyh, bu rayiç bedel tespit edilmeden hissedarlar kendi aralarında bunu nasıl blirleyip anlaşacaklardır? Burada bana bir eksiklik var gibi geldi.

BAŞKAN — Buyurun Sayın Göğüş.

AHMET CEMAL GÖĞÜŞ (Adalet Komisyonu Üyesi - Adalet Bakanlığı Temsilcisi) — Sayın Cumhurbaşkanım, diğer hissedarların şüfa hakları vardır. Bu hak; bir gayrimenkuldeki hissenin bir başkasına devredilmesi halinde, diğer hissedarların öncelikle satın alma hakkı demektir. Yani, satın alandan tekrar kendilerinin satın alma hakları vardır.

Bu konuda mahkemede bir dava açılır. Mahkeme bunun satış bedelini tespit eder. Satış bedeli tespit edildikten sonra, satın alma hakkını talep edene bu bedeli 15 gün içerisinde mahkeme veznesine depo ettirir. Böyle bir talimat var. Bu süre zarfında mahkeme veznesine bu bedel depo edildiği takdirde, oradaki eski hissedarın hakkı silinir ve bu gayrimenkul satın alan şahsın üzerine kaydedilir.

Bu da aynı sistemin devamı olarak buraya getirildi.

BAŞKAN — Daha evvelki kabul ettiğimiz bir maddede, «öncelik hakkı yoktur, istediğine satar» demiştik.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, orada bahsedilen konu irtifak hakkı ve kat mülkiyeti idi. Burada ise daha müşterek mülkiyet mevzubahistir; hissedarlar irtifak hakkına geçmek istiyorlar, fakat bazı hissedarlar da geçirmiyorlar.

BAŞKAN — Müştereken aldıkları arsa üzerindeler.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet Sayın Cumhurbaşkanım, arsa üzerindeler. Aslında burada irtifak hakkı da yok, kat mülkiyeti de bahis konusu değil, fakat müşterek mülkiyet mevzubahistir.

AHMET CEMAL GÖĞÜŞ (Adalet Komisyonu Üyesi - Adalet Bakanlığı Temsilcisi) — Sayın Cumhurbaşkanım, irtifak hakkına geçilmiş olunsaydı mesele yoktu, bütün problemimiz hallediliyordu. Ona zorlamak için bu müesseseyi getiriyoruz.

BAŞKAN — Yani, evvela mahkeme rayiç bedel tespit edecek, o parayı mahkeme veznesine yatıracak.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Evet Sayın Cumhurbaşkanım, ondan sonra da kim alıyorsa üst taraftaki maddeye göre mahkeme veznesine o parayı yatıracak.

BAŞKAN — Tabii.

Deniz Kuvvetleri Komutanımızın tereddüdü o parayı «kim yatıracak» noktasında idi. O halde; «alan veya alanlar» yatıracak. Eğer, malikler müştereken almışlarsa hepsi beraber yatırırlar.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, buraya yatırılacak ve yukarıdaki birinci fıkraya göre de, mahkeme kim adına alınmışsa, onun adına tes-ciline karar verecek.

ORAMİRAL NEJAT TÜMER — Efendim, biraz uzadı ama müsaade eder misiniz?

BAŞKAN — Tabii, buyurun.

ORAMİRAL NEJAT TÜMER — Efendim, «mahkeme veznesine depo edilmesi» deniyor. Yani dilimizde «yatırılması» tabiri varken, «depo edilmesi» tabiri pek uygun olmuyor.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Bu, bütün kanunlarda «depo edilmesi» şeklinde geçtiği için, öyle kullanılıyor.

BAŞKAN — Eşya depo edilir de, para depo edilmez.

ORAMİRAL NEJAT TÜMER — Yanlış geçmişse efendim, niye devam ettirelim? Yeni bir kanun getiriyoruz, doğrusunu yazmakta fayda var.

HAVA HÂKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — «Yatırılması» diyelim Sayın Cumhurbaşkanım.

BAŞKAN — Para depo edilmez ki, para yatırılır; «vezneye yatırdım, bankaya yatırdım» denir.

AHMET CEMAL GÖĞÜŞ (Adalet Komisyonu Üyesi - Adalet Bakanlığı Temsilcisi) — Bu muvakkat bir yatırmadır. O bakımdan, «depo edilmesi» tabiri, teknik bir tabir olarak mevzuatımızda geçer. Buradaki; «depo edilme» tabiri parayı devamlı olarak yatırma değil de, icabında o parayı depo ettiği yerden tekrar alabilmesi, vazgeçilebilmesi anlamına ge-

len bir emanet hesabıdır. Depo makbuzu olarak, bizim basılı evraklarımız vardır. Müsaade ederseniz, böyle kalsın, uygulamadaki bazı rahatsızlıkları önler.

ORAMİRAL NEJAT TÜMER — O zaman «emaneten yatırılması» da diyebiliriz.

AHMET CEMAL GÖĞÜŞ (Adalet Komisyonu Üyesi - Adalet Bakanlığı Temsilcisi) — Bizde onun adı; «depo makbuzu»dur. Klasörlerimizde halen basılmış milyonlarca evrakımız var.

BAŞKAN — Vaktiyle yanlış kullanılmış bir tabir bu.

Ek madde 4 üzerinde başka söz almak isteyen var mı? Yok.

Ek madde 4'ü oylarınıza sunuyorum : Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

Şimdi; kabul edilmiş bulunan ek madde 1, ek madde 2, ek madde 3 ve ek madde 4'ün bağlı bulunduğu çerçeve 15 inci maddeyi oylarınıza sunuyorum : Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

Geçici madde 1'i okutuyorum :
Silinmemiş kat irtifakı hakları

GEÇİCİ MADDE 1. — Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu Kanunun yürürlüğünden önce süresi içinde bitirilmemiş olan yapılara ilişkin kat irtifakları tapu kütüğünden silinmemiş ise, bunlar hakkında da 49 uncu maddenin bu Kanunla değişik hükümü uygulanır.

BAŞKAN — Bu madde üzerinde söz almak isteyen var mı?

Buyurun.

HAVA HAKİM ALBAY ZEKİ GÜNGÖR (Adalet Komisyonu Başkanı) — Sayın Cumhurbaşkanım, 49 uncu maddede bir değişiklik yaptık; beş sene irtifak hakkı tanıdık ve bu sürenin hâkim kararıyla uzatılabilmesine imkân verdik. Eğer bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı tapu sicilinde silinmemiş ise, bu değişik hükme göre işlem yapacağımızı burada vurgulamış bulunuyoruz.

Arz ederim.

BAŞKAN — Geçici 1 inci madde üzerinde söz almak isteyen var mı? Yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum : Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

Geçici madde 2'yi okutuyorum :

Önce açılmış davalar

GEÇİCİ MADDE 2. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan uyuşmazlıklar nedeniyle, bu Kanunun yürürlüğünden önce asliye hukuk mahkemelerine açılmış davalar bu mahkemelerce sonuçlandırılır.

Geçici 2 nci madde üzerinde söz almak isteyen var mı? Yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum: Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

16 ncı maddeyi okutuyorum:
Yürürlük

MADDE 16. — Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

BAŞKAN — 16 ncı madde üzerinde söz almak isteyen var mı? Yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum: Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

17 nci maddeyi okutuyorum:
Yürütme

MADDE 17. — Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

BAŞKAN — 17 nci madde üzerinde söz almak isteyen var mı? Yok.

Maddeyi oylarınıza sunuyorum: Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

Tasarının tümünü oylarınıza sunuyorum: Kabul edenler... Etmeyenler... Kabul edilmiştir.

Gündemimize göre bugün görüşülecek başka bir konu bulunmadığından, bilahare tespit edilecek gün ve saatte toplanmak üzere Birleşimi kapatıyorum.

Kapanma Saati : 15.05

MİLLÎ GÜVENLİK KONSEYİ

GÜNDEMİ

139 UNCU BİRLEŞİM

13 Nisan 1983 Çarşamba

Saat : 14.00

I. — KANUN TASARI VE TEKLİFLERİ

1. — 23 Haziran 1965 Tarih ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısı ile Aynı Kanunun 33 üncü Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun Teklifinin Danışma Meclisince Kabul Olunan Metinleri ve Millî Güvenlik Konseyi Adalet Komisyonu Raporu. (D. Meclisi : 1/578, 2/58, 2/3; M. G. Konseyi : 1/482, 2/110) (D. Meclisi S. Sayıları : 304, 259; M. G. Konseyi S. Sayısı : 563)

2. — Sendikalar Kanunu Tasarısı. (1/235)

3. — Toplu İş Sözleşmesi, Grev ve Lokavt Kanunu Tasarısı. (1/236)

4. — 1475 Sayılı İş Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun Tasarısı. (1/269)



23 Haziran 1965 Tarih ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısı ile Aynı Kanunun 33 üncü Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun Teklifinin Danışma Meclisince Kabul Olunan Metinleri ve Millî Güvenlik Konseyi Adalet Komisyonu Raporu. (D. Meclisi : 1/578, 2/58, 2/3; M. G. Konseyi : 1/482, 2/110)

(D. Meclisi S. Sayıları : 304, 259)

TC

Danışma Meclisi Başkanlığı
Genel Sekreterliği

Kanunlar Müdürlüğü : 06-3042 (1/578) 3341

Konu : Kanun Tasarısı

1 Şubat 1983

MİLLÎ GÜVENLİK KONSEYİ GENEL SEKRETERLİĞİNE

Danışma Meclisi Genel Kurulunun 31 Ocak 1983 tarihli 49 uncu Birleşiminde görüşülerek işaret oyu ile kabul edilen, 23 Haziran 1965 Tarih ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısı ekte sunulmuştur.

Gereğini arz ederim.

Vefik KİTAPÇIGİL

Başkanvekili

Danışma Meclisi Başkanı V.

NOT : Bu Kanun Tasarısı Genel Kurulun 24, 26, 27, 31 Ocak 1983 tarihli 46, 47, 48 ve 49 uncu Birleşimlerinde görüşülmüştür.

TC

Danışma Meclisi Başkanlığı
Genel Sekreterliği

Kanunlar Müdürlüğü : 06-163 (2/3) 436

Konu : Kanun Teklifi

1 Şubat 1983

MİLLÎ GÜVENLİK KONSEYİ GENEL SEKRETERLİĞİNE

Danışma Meclisi Genel Kurulunun 31 Ocak 1983 tarihli 49 uncu Birleşiminde görüşülerek işaret oyu ile kabul edilen, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 33 üncü Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun Teklifi ekte sunulmuştur.

Gereğini arz ederim.

Vefik KİTAPÇIGİL

Başkanvekili

Danışma Meclisi Başkanı V.

NOT : Bu Kanun Teklifi Genel Kurulun 24, 31 Ocak 1983 tarihli 46 ve 49 uncu Birleşimlerinde görüşülmüştür.

TC

Başbakanlık

Kanunlar ve Kararlar Tetkik

Dairesi Başkanlığı

Sayı : K.K.T.D. 18/101-1270/05136

21 Aralık 1982

DANIŞMA MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Adalet Bakanlığınca hazırlanan ve Başkanlığınıza arzı Bakanlar Kurulunca 6 . 12 . 1982 tarihinde kararlaştırılan «23 Haziran 1965 Tarih ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bir Madde Eklenmesine Dair Kanun Tasarısı» ile gerekçesi ekli olarak gönderilmiştir.

Gereğini arz ederim.

Bülend ULUSU
Başbakan

GENEL GEREKÇE

Bir çok kişinin aynı anayayı içerisinde ve fakat birbirlerinden ayrı bağımsız bölümlere malik olmalarını sağlayan Kat Mülkiyeti rejimini düzenleyen 23 Haziran 1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 2 . 1 . 1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sosyal ve ekonomik yönden birbirlerinden farklı guruplara mensup kişilerin bir arada yaşamalarının çeşitli problemlere sebebiyet vereceği doğaldır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu genelde ihtiyaca cevap verecek şekilde hazırlanmış ve on altı seneyi aşan bir zamandan beri hiç bir değişikliğe uğramamıştır. Ancak belirtilen bu dönem sözü edilen kanunun bazı hükümlerinin ihtiyaca cevap veremediğini göstermiş ve Kanunun boşluklarının Yargıtay içtihatları ile doldurulmasına çalışılmıştır. Günümüzde yakıt fiyatlarının hızlı bir şekilde artmış olması nedeniyle bilhassa kalöriferli yapılarda yönetim giderleri oldukça yükselmiş ve bu giderlerin tahsili için daha pratik yollara başvurulması gerekmiştir. Değişiklik tasarısının da yönetim giderlerinin tahsilinde gereken kolaylık getirilmiş; borcunu ödemeyen suuniyetli kat maliklerinin bu davranışlarının önlenmesi amaçlanmıştır.

Bunun yanında kat mülkiyetine geçişte önceki kat irtifakı kurulmuş dönemde kat mülkiyetine uygun olarak düzenlemeye tabi tutulmuştur.

Belirtilenlerin dışındaki diğer konularda da ilgili kuruluşların görüşleri alınmak suretiyle yeni düzenlemeler yapılmıştır.

MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1. — Bir arsa üzerinde birbirleri ile bağlantısı olmayan bağımsız bölümler inşa edilmektedir. Özellikle sahil kesimlerde çeşitli kooperatiflerce inşa edilen bu türlü yapıların kat mülkiyetine konu teşkil edip etmeyeceği uygulamada duraksamalara sebebiyet verdiğiinden; Kat Mülkiyeti Kanununun 2 nci maddesinde yapılan değişiklikle yapı veya yapıların Kat Mülkiyetine konu teşkil edeceği açıklanmak suretiyle konuya açıklık getirilmiştir.

Madde 2. — Kat Mülkiyeti Kanununun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında; kat mülkiyetine konu teşkil eden anayapının bağımsız bölümlerinden her birine kat mülkiyetinin kurulması sırasındaki o bölümün değeriyle oranlı olarak arsa payının verileceği hükme bağlanmıştır.

Genel kural olarak yönetim giderlerinin arsa payları oranında verilmesi nedeni ile bağımsız bölümlerin gerçek değerleri ile arsa payının birbirine uyumlu olması önem taşımaktadır. Kanunda herhangi bir hüküm bulunmamasına rağmen Yargıtay yerleşmiş içtihatlarıyla arsa paylarının düzeltilmesi konusunda dava açılabilceği görüşünü benimsemiştir. Ancak bahsi geçen maddedeki arsa paylarının kat mülkiyetinin kurulması sırasındaki bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı olarak tahsis edileceği esastan hareketle, pay tahsisi davalarının kat mülkiyetine geçişten sonra açılabilceği kabul olunmaktadır. Uygulamada ise kat mülkiyetine geçiş uzun zaman aldığından bu davaların açılması da gecikmektedir. Yapılan değişiklikle arsa paylarının kat irtifağının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise bu mülkiyete geçiş anındaki bağımsız bölümlerin değerleriyle orantılı olarak tahsis edileceği ve buna uyulmama halinde açılacak pay tashihi davalarına sulh hukuk mahkemesinde bakılacağı hükme bağlanarak ihtilafın bir an önce çözümlenmesi amaçlanmaktadır.

Madde 3. — Sözü edilen Kanunun 8 inci maddesinin 1 inci fıkrasında kat mülkiyeti kurulmuş bir taşınmaz malın bağımsız bölümlerinden birinin satılması halinde, diğer kat maliklerinin öncelikle satın alma (Şuf'a) haklarının bulunmadığı belirtilmektedir. Bu kural bağımsız bölüm maliklerini koruyucu ve onları taşınmaza münferiden malik olanlar gibi hareket serbestisi verici niteliktedir. Aynı kural kat irtifakı sahipleri yönünden benimsememiştir. Yapılan değişiklikle irtifak hakkı sahiplerinin de böyle bir hakka sahip bulunmadıkları açıklanarak aynı durum irtifak hakkı tesis edilip ve ancak henüz kat mülkiyetine geçilmemiş döneme de yansıtılmaktadır. Bu şekilde çeşitli nedenlerle kat mülkiyetine geçilmeme hallerinde de kat mülkiyetinde olduğu gibi maliklerin serbestçe hareket edebilmeleri sağlanmaktadır.

Madde 4. — Kat Mülkiyeti Kanununun 12 nci maddesinde özel kanunlar gereğince tevdi edileceklerin dışında bazı belgelerin de tapu sicil muhafızlıklarına tevdi öngörülmüştür.

Ancak uygulamada bu belgelerden bir bölümünün tamamen lüzumsuzluğu, bir bölümünün ise birden fazla tevdiine gerek olmadığı anlaşılmıştır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 16 . 2 . 1967 gün ve 4-1-7/1397 sayılı genelgesiyle de bu durum teşkilata duyurulmuştur. Maddede yapılan değişiklikle halen uygulana gelmekte olan husus yasallaştırılmakta ve lüzumsuz belge düzenlenmesi önlenmektedir.

Madde 5. — 12 nci maddenin yukarıda açıklanan şekilde değiştirilmesi nedeniyle bu madde ile ilgili 13 üncü maddenin son fıkrası da değiştirilerek bahsi geçen maddelerde uyum sağlanmıştır.

Madde 6. — Sözü edilen Kanunun 14 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında 12 nci maddedeki değişiklikle paralellik sağlanmak üzere değiştirilmiştir.

Madde 7. — Kat Mülkiyeti Kanununun 17 nci maddesinde kat irtifakı sahiplerinin yapının tamamlanması için kendi aralarından birini veya bir kaçını yönetici olarak seçebilecekleri hükme bağlanmıştır. Kat irtifakı sahiple arasında bu görevi yürütebilecek bir kimsenin bulunmasında zaman zaman zorluk çekilmektedir. Sözü edilen madde yönetici atanması ile ilgili genel kaide olan 34 üncü madde paralelinde değiştirilerek inşaatın tamamlanması için de dışarıdan yönetici atanabilmesi esası getirilmektedir.

Diğer taraftan maddeye eklenen bir fıkra ile kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda yapı tamamlanmış ve arsının yarısından fazlasına sahip olan bağımsız bölüm maliklerinin oturma izni alınmışsa kat mülkiyetine geçilmiş olsa dahi ana taşınmazın yönetiminde kat mülkiyeti hükümlerinin kıyas yoluyla uygulanacağı hükme bağlanmakta ve bu şekilde kat mülkiyetine geçişi dolayısıyla bundan doğan yükümlülükler altına girmeyi kötü niyetle engellemek isteyen kat maliklerinin bu davranışlarının önüne geçilmek amaçlanmaktadır.

Madde 8. — Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinde anakural olarak diğer kat maliklerinin rızası olmadıkça kat maliklerinin ortak yerlerde inşaat, onarım, tesisleri, dış badana veya boya yaptıramayacağı kabul olunmuştur. Maddede yapılan değişiklikle bu ana kurala istisna getirilerek birbirleri ile yatay veya dikey bağlantı bulunan bağımsız bölümlerde bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar veremeyecek onarım ve tadilatın yapılabilmesi sağlanmaktadır. Bu değişiklikten sonra biri birilerine yatay veya dikey bağlantıları bulunan bağımsız bölümler, bunların maliklerinin ortak rızaları ile diğer kat maliklerinin muvafakatlarına lüzum kalmaksızın birleştirilebilecektir.

Madde 9. — Kat Mülkiyeti Kanununun 20 nci maddesinde bağımsız bölüm maliklerinin bütün yönetim giderlerine arsa payları oranında iştirak etmeleri hükme bağlanmıştır. Ancak kapıcı, kaloriferci, bah-

çıran ve bekçilerin bütün maliklere aynı derecedé hizmet götürdükleri de bir gerçektir. Maddede yapılan değişiklikle bu giderlerin kat malikleri tarafından eşit olarak diğer giderlerin ise eskiden olduğu gibi arsa payı oranında karşılanması kuralı benimsenmektedir. Ayrıca bu madde de yapılan değişiklikle yönetim gider ve avansını geç ödeyenlerden ödemede geciktiği her ay için yüzde on gecikme tazminatı alınacağı da hükme bağlanmaktadır.

Madde 10. — Kat Mülkiyeti Kanununda ortak giderlerin kat malikinden alınması kuralı kabul olunmuştur. Sözü edilen Kanunun 22 nci maddesinde yapılan değişiklikle kat malikinin sorumluluğu bertaraf edilmeksizin giderlerin kira alacağına mahsuben kiracıdan da alınması hükme bağlanmuştur. Maddenin değişik şekline göre kat maliklerinin ortak giderleri ödenmemesi halinde kiracı hakkında da dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir.

Madde 11. — Kat Mülkiyeti Kanununun 37 nci maddesinde yönetici tarafından yapılacak işletme projesinden söz edilmektedir.

Bu proje kat maliklerinin taahhütlü mektupla tebliğinden itibaren 15 gün içinde itiraz hakları vardır. Kat maliklerine imza mukabilinde bizzat tebliğ edilmesi imkânı dahilinde iken, taahhütlü mektupla tebliğ yükümlülüğü getirilmek suretiyle lüzumsuz bir külfet tahmil edilmektedir. Diğer taraftan 15 günlük itiraz süresi iş mahiyeti ile bağdaşmayacak şekilde uzundur.

Ayrıca uygulamada çoğu zaman işletme projesi yapılmamakta ve kat malikleri kurulunca yönetim gider ve avansları ile ilgili kararlar verilmektedir. Maddede yapılan değişiklikle, işletme projesinin kat maliklerine tebliğinde kolaylık sağlanmakta, itiraz süresinin kısaltılması yoluna gidilmekte ve kat malikleri kurulunun yönetim giderlerine ilişkin kararlarının da işletme projesi gibi değer taşıyacağı esas benimsenmektedir.

Maddeye yapılan ekleme ile de; kesinleşen işletme projelerinin ve kat malikleri kurulunun yönetim giderleri ile ilgili kararlarının İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden olduğu açıklanarak, yönetim giderlerinin icra yolu ile tahsilinin hızlandırılması sonuçlanmuştur.

Madde 12. — Yönetim planlarında zaman zaman kat maliklerinin sıra ile yöneticilik yapacakları esas benimsenmesine rağmen bu görevi üstlenmemektedirler. Bu durumda kat malikleri kurulunca veya mahkemece başka yönetici atanmaktadır. 40 ncı maddenin 2 nci fıkrasında yapılan değişiklikle bu yöneticilere kat malikleri kurulunca veya mahkemece tayin olunan ücretin tamamının veya arta kalan bölümünün yöneticilik sırası gelen kat malikinden alınması kuralı getirilerek yöneticilik külfetinin kat malikleri tarafından adil bir şekilde yüklenilmesi sağlanmaktadır.

Madde 13. — Özellikle büyük kentlerdeki önemli bir sorun da kat maliklerinin otolarını park edecek yer bulamamalarıdır. Anagayrimenkulün bahçesinin buna elverişli olmasına rağmen bir kısım kat maliklerinin itiraz etmeleri dolayısıyla bu sorun çözümlenememektedir. Kat Mülkiyeti Kanununun 42 nci maddesi eklenen bir fıkra ile bu konunun haline imkân sağlanmuştur.

Madde 14. — İş akti feshedilen veya herhangi bir nedenle sona eren kapıcı, kalöriferci, bahçivan ve bekçilerin kendilerine tahsis edilen yerlerden çıkmamaları halinde ne gibi bir yol izleneceği konusuna açıklık gerekçeli kanun teklifimiz ilişikte sunulmuştur.

Madde 15. — Yürürlük tarihi ile ilgilidir.

Madde 16. — Yürütme ile ilgilidir.

HÜKÜMETİN TEKLİFİ

23 Haziran 1965 Tarih ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bir Madde Eklenmesine Dair Kanun Tasarısı

MADDE 1. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 2 nci maddesinin (c) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

«c) Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok (yaygın) yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (Kat irtifakı); bu hakka sahip olanlara da (kat irtifakı sahibi);»

MADDE 2. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

«Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan anayapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise bu tarihteki, değeriyle oranlı olarak tahsis edilen arsa yapının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle orantılı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için 33 üncü madde uyarınca sulh mahkemesine başvuru yapılabilir.»

MADDE 3. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

«Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş bir taşınmaz malın bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakına bağlanmış arsa payının satılması halinde diğer kat malikleri veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı yoktur.»

MADDE 4. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 12 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 12. — Kat mülkiyetinin kurulması için anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan bir dilekçenin tapu idaresine verilmesi veya istemde bulunulması lazımdır. Bu dilekçede veya istem üzerine tapu idaresince düzenlenecek tutanakta, anagayrimenkulün kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin ayrı ayrı değerlerinin ve bu bölümlere değerleriyle oranlı olarak tahsisi istenen arsa paylarının gösterilmesi şarttır.

Dilekçeye veya istem tutanağına özel kanunlar gereğince temlik tasarrufları için verilmesi gereken belgelerden başka aşağıda yazılı belgelerin de eklenmesi lazımdır.

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 gösteren, en az 13 x 18 büyüklüğünde ve doğruluğu belediyece tasdikli ve o gayrimenkulün maliki veya paydaşlarının çoğunluğu tarafından imzalı bir fotoğraf;

c) Her bağımsız bölümün kat, daire, iş bürosu gibi nev'ini ve bunların (1) den başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini gösteren ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalı ve bu imzalar noterlikçe tasdikli bir liste;

d) Anagayrimenkulün yönetimini düzenleyen ve kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalı bir yönetim planı.

MADDE 5. — 13 üncü maddenin son fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

«Kat malikine, anagayrimenkulün çaplı tasarruf belgesinden başka, 12 nci maddenin (a) bendinde belirtilen projeden kendi bağımsız bölümüne ait olan kısmının tasdikli bir örneği de verilir.

MADDE 6. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 14 üncü maddesinin 1 inci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

«Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait bir dilekçe veya istem ile birlikte 12 nci maddenin (a) ve (c) bentlerince uygun olarak yapılan ve belediyece tasdik olunan proje ve plan ile diğer belgeleri tapu idarelerine vermeleri lazımdır.

MADDE 7. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 17 nci maddesinin 2 nci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve bu maddeye bir fıkra eklenmiştir.

«Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluğuna dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır.»

«Kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda yapı tamamlanmış ve arsanın yarısından fazlasının paylarına sahip bağımsız bölümler için oturma izni alınmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anataşınmazın yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.»

MADDE 8. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin 2 nci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

«Kat maliklerinden biri bütün kat maliklerinin rızası olmadıkça, anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, dış badana veya boya yaptıramaz. Kendi bağımsız bölümünde ise anayapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerde bu bölüm maliklerinin ortak rızasıyla anayapıya zarar vermeyecek onarım ve tadilat yapılabilir.»

MADDE 9. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 20 nci maddesinin 1 ve 2 nci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

«Kat maliklerinden her biri kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine eşit olarak, anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım giderleriyle yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür. 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 kaçınılmaz.»

«Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payını zamanında ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği her ay için % 10 gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.»

MADDE 10. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 22 nci maddesinin 1 inci ve 3 üncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

«Bağımsız bölüm başkasına kiralanmış bulunuyorsa; avanstan, giderlerden veya ortak sigorta primlerinden kendine düşen payı ödemeyen kat malikinin borcu, kendisinin kira alacağına mahsuben kiracıdan alınır. Bu takdirde yönetici belirtilen giderlerin tahsili için kiracı hakkında da dava veya icra takibi yapılabilir.»

«Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat malikinden veya kiracısından olan alacakları önceliklidir.»

MADDE 11. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 37 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

«Madde 37. — Yönetici atanır atanmaz bir işletme projesi yaparak kat maliklerine sunmaya mecburdur.

Bu projede özellikle şunlar yazılır.

- a) Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları,
- b) Bütün giderlerden her kat malikinin bu kanunun 20 inci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar.
- c) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20 inci maddede-ki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı;

İşletme projesi kat maliklerine imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak 7 gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir veya yeni proje hazırlanır.

Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun yönetim giderleri ile ilgili kararları icra ve iflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.»

MADDE 12. — 634 sayılı kat mülkiyeti Kanununun 40 ıncı maddesinin 2 nci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

«Yönetici, yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir. Yönetim planında veya kat malikleri kurulu kararında bedelsiz olarak sıra ile yöneticilik yapılacağı kuralı kabul edilmiş ve sıra belirlenmiş ise, sırası gelen kat malikinin haklı bir neden ölmeksizin bu görevi yapmaması nedeniyle başka bir yönetici seçilmesi halinde; kat malikleri kurulunca belirlenen veya hakimlikçe atandığında hâkim tarafından takdir olunan yöneticilik ücreti sırası gelen kat malikinden alınır. Sıra ile yöneticilik yapacak kat malikine belli bir ücret tayin edilmiş olması ve seçilen veya atanan yöneticinin ücretinin daha fazla bulunması halinde aradaki fark ilgiliden tahsil edilir.»

MADDE 13. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42 nci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

«İmar mevzuatına göre elverişli olduğu takdirde ortak yer olan bahçenin otopark durumuna çevrilmesi bu maddedeki koşullar dairesinde yapılır.»

MADDE 14. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa aşağıdaki madde eklenmiştir.

«EK MADDE — İş akdi herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler kendilerine tahsis edilen yerlerden 15 gün içerisinde çıkmak zorundadır. Bu süre içinde boşaltılmayan yerler yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan, mahallî mülkiye amirlerinin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca zorla boşalttırılır. İdarî ve kazaî merciler nezdinde yapılacak itiraz bu kararların icra ve infazını durdurmaz.

Yürürlük :

MADDE 15. — Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme :

MADDE 16. — Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

6 Aralık 1982

Başbakan
B. Ulusu

Devlet Bakanı
Başbakan Yardımcısı
Z. Baykara

Devlet Bakanı
Prof. Dr. İ. Öztrak

Devlet Bakanı
M. Özgüneş

Devlet Bakanı
Prof. Dr. M. N. Özdaş

Devlet Bakanı
S. R. Pasin

Adalet Bakanı
C. Menteş

Millî Savunma Bakanı
Ü. H. Bayülken

İçişleri Bakanı
S. Çetiner

Dışişleri Bakanı
İ. Türkmen

Maliye Bakanı
A. B. Kafaoğlu

Millî Eğitim Bakanı
H. Sağlam

Bayındırlık Bakanı V.
K. Cantürk

Ticaret Bakanı
K. Cantürk

Sağlık ve Sos. Yrd. Bakanı
Prof. Dr. K. Kılıçturgay

Gümrük ve Tekel Bakanı
Prof. Dr. A. Bozer

Ulaştırma Bakanı
Prof. Dr. M. Aysan

Tarım ve Orman Bakanı
Prof. Dr. S. Özbek

Çalışma Bakanı
Prof. Dr. T. Esener

Sanayi ve Tek. Bakanı
M. Turgut

Enerji ve Tabii Kay. Bakanı
F. İlkel

Kültür ve Turizm Bakanı
İ. Evliyaoğlu

İmar ve İskân Bakanı
Prof. Dr. A. Samsunlu

Köy İş. ve Koop. Bakanı
M. R. Güney

Gençlik ve Spor Bakanı
V. Özgül

Sosyal Güvenlik Bakanı
S. Şide

DANIŞMA MECLİSİ ÜYESİ TANDOĞAN TOKGÖZ VE 10 ARKADAŞININ TEKLİFİ

634 Sayılı «Kat Mülkiyeti Kanunu» nun 20 nci Maddesinin 1 inci Fıkrasının Değiştirilmesine Dair Kanun Teklifi

MADDE 1. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 20 nci maddesinin 1 inci fıkrası aşağıdaki biçimde değiştirilmiştir.

«Madde 20. — F. 1. Kat maliklerinden her biri :

- a) Yönetici, Kapıcı, Bahçıvan ve Kaloriferci gibi hizmetlerin giderleri eşit olarak,
- b) Yakıt giderleri kullanma alanına göre belirlenmek koşuluyla arta kalan genel giderlere 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 kaçınamaz».

MADDE 2. — Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3. — Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

GEREKÇE

Toplumun mutluluğunu amaç edinen Hukuk, düzenleyici ve yaptırımcı karakteriyle dengeli ve eşitliği sağlayıcı bir yapıya sahiptir. Çağdaş hukuk devletinde insan yaşantısının her anına hukuk kurallarının yön verdiği gözlenmektedir.

Gelişmekte olan ülkemizde günlük yaşantımızda da bu böyledir. Nitekim burada söz konusu yapılacak olan Kat mülkiyeti kanunu ile de kişilerin mutluluğu için topluma yön veren hukuk kuralları ele alınacaktır. Bilindiği üzere 2.1.1965 tarihinde yürürlüğe giren 634 sayılı Kat mülkiyeti kanunu uygulamada adaletsizlik, doğurucu, yetersiz, eşitsizlik getirici hükümleri içermektedir. Bu nedendir ki Ülkenin sosyo ekonomik yapısında bu kanundan doğan uyumsuzlukların fazlalığı giderek büyümektedir. Bazı yönleri ile artık yetersiz kalan kat mülkiyeti kanununun en önemli aksaklığı arsa payı mihveri üzerine düzenlenmesidir. Zira bütün masraf ve yükümler kanunun birinci maddesi gerekçesinde'de belirtildiği üzere kat maliklerinin sahip oldukları «Arsa payı» oranlarına göre ayarlanmıştır. Buna neden olarak katlara kıymet takdir edilerek masraf ve yükümler için bu kıymeti esas almak içinden çıkılmaz anlaşmazlık, güçlük ve hatta suistimallere sebep olacağı fikri ileri sürülmüştür. Kat Mülkiyeti Kanununun 20 nci maddesinin 1 inci fıkrası «Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma» matlabı altında şöyle düzenlenmiştir.

«MADDE 20. — F. 1. 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 kaçınamaz.»

Dolayısıyla ortak malikler genel giderlere arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler. Kat maliklerinden biri, kendisine daha fazla külfet yükleyecek bir yönetim planını kabule kanun uyarınca zorlanamayacaktır. Kanunda yazılı anagayrimenkule eşit genel giderleri iki anagrupta incelemek mümkündür :

1. İnsan eli ile yürütülen işler için ödenen ücretler.
2. Ücret haricindeki giderler.

Bütün masraf ve yükümler kat maliklerinin sahip oldukları «Arsa payı» oranlarına göre karşılanmaktadır. Bu esastan hareketle kanunun öngördüğü arsa payı kriterinin bazı giderler bakımından haklı ve adil olmamaktadır.

Bilindiği üzere uygulamada müteahhitler arsa payını aynı göstermekle beraber kullanma alanı diğer kat maliklerinin sahip olduklarından çok fazla olan bir malikin ödeyeceği genel giderlere katılma payını adil görmek mümkün değildir. Bu örnek arsa payı kriterinin kanun tekniği bakımından görünüşte iyi, fakat uygulamada ne denli haksızlık doğurucu ve zayıf olduğunu ortaya koymaktadır. Kat maliklerinin aralarında anlaşarak bir yönetim planı ile bu durumu değiştirmeleri de çoğunlukla mümkün olmamaktadır. Bir başka sorunda, İnsan eliyle yürütülen işler için arsa payı oranında ödenen ücretlere ilişkindir. Bunlar yönetici - kapıcı - kaloriferci - bahçıvan ücretleri gibi giderlerdir. Ülkemizde bu denli giderlerin arsa payı kriterine göre ödenmesini öngören Kat Mülkiyeti Kanununun hazırlanmasında yararlanılan Fransız, Alman, İtalyan kanunlarına fazlaca bağlı kalınması sonuçta huzursuzluklar doğurucu anlaşmazlıklara neden olmaktadır.

Bir yönetici ya da kapıcının arsa payı oranında kat maliklerine hizmet ettiğini savunmanın mümkün olmayacağı herkesin bildiği bir husustur. Buna rağmen kanun koyucu bu denli giderleri arsa payına bağlı tutmakta bir sakınca görmemiştir. Özellikle son yıllarda artan yakıt giderleri kat malikleri arasında bir anlaşma olmadıkça ve yönetim planına işlenmedikçe arsa payı oranı esas alınarak karşılanmaktadır. Oysa arsa payları farklı, kullanma alanları eşit daireler mevcuttur. Bu durumda kanun uyarınca arsa payı oranında alınacak ücretin adilane ve hakkaniyete uygun olacağını söylemek oldukça güçtür. Bu örnekleri çoğaltmak mümkündür.

Yukarıda sunulan her bir haksızlık toplumun çekirdeğini oluşturan aileyi huzursuz kılmakta ve adalet duygularını üzüntü verici boyutlarda sarsmaktadır.

Unutulmamalıdır ki, en iyi kanun toplumun dirliğini ve birliğini sağlayıcı olanıdır. Hukuk devletinde kanun önünde herkesin eşit olması esastır. Ancak bu eşitlik, eşitsizlik önünde eşitlik olmamalıdır.

Sonuç olarak, anagayrimenkulün genel giderlerini, katlara kıymet takdir edilerek masraf ve yükümler için bu kıymeti esas almak içinden çıkılmaz anlaşmazlık, güçlük ve hatta suistimallere sebep olacağı fikri ile arsa payı kriterine dayalı kılınması adilane ve hakkaniyete uygun olmamakla kalmamış, eşitsizlik önünde eşit yükümler doğurmuştur.

Bu sorunların çözümü uyumsuzlukların kaynağı olan kanunun ilgili 20 nci maddesinin 1 inci fıkrasının yeniden düzenlenmesidir. Bunun içinde 634 sayılı Kanunun 20 nci maddesinin 1 inci fıkrası aşağıdaki gibi düzenlenebilir.

MADDE 20. — F. 1. Kat maliklerinden her biri :

- a) İnsan eliyle yürütülen yönetici, kapıcı, bahçıvan ve kaloriferci gibi giderleri eşit olarak,
- b) Yakıt giderleri kullanma alanına göre belirlenmek koşuluyla arta kalan genel giderlere kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlü olup, başka türlü anlaşma olmadıkça ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vaz geçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

DANIŞMA MECLİSİ ÜYESİ ABBAS GÖKÇE VE 9 ARKADAŞININ TEKLİFİ

634 Sayılı «Kat Mülkiyeti Kanunu» nun 33 üncü Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun Teklifi

MADDE 1. — 634 sayılı «Kat Mülkiyeti Kanunu» nun 33 üncü maddesinin ilk fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir :

Madde 33. — Kat malikleri kurulunca verilen karar kesin ve icrası zorunludur. Buna razı olmayan veya kat maliklerinden biri yahut onun katında kira akdine, oturma (Sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimse ana gayri menkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak icranın durdurulmasını ve kat malikleri kurulu kararının kaldırılmasını isteyebilir.

MADDE 2. — Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3. — Bu Kanunun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

G E R E K Ç E

634 sayılı Yasa hükümlerine göre; tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayri menkulün maliki veya ortak malikleri tarafından kat mülkiyeti kurulabilir.

Sosyo - ekonomik şartlar açısından; bu yasa fertlerin taşınmaz mal edinmeleri için birtakım kolaylıklar sağlarken, kat mülkiyetinin kullanılmasında önemli güçlükler de doğurmuştur. Bu nedenle kat mülkiyetinin kullanılmasında, kat maliklerinin ihtilafsız olduğu apartman yok denecek kadar azdır. Bu yüzden yasanın görevli saydığı sulh hukuk mahkemeleri bu tür davalarla dolup taşmaktadır.

Kat Mülkiyeti Kanunu ile; kat mülkiyetinin kurulmasında, kat maliklerinin borçlu oldukları durumlarda, ortak giderlerin ödenmesinde ve yasada öngörülen başka yükümlülüklerin yerine getirilmesinde kanunî şart ve yükümlülüklere uymayan kat maliklerini öteki kat maliklerinin dava etmesi esası getirilmiştir.

Seri yargılama yöntemine tâbi olsa bile; ülkemizde mahkemelerin iş durumu ve yargılama yöntemleri yüzünden davaların ne kadar geç karara bağlandığı bir gerçektir. Bu hal iyi niyetli olmayan kat maliklerini uzun süre korumakta, ihtilafli bulunan apartmanda çok önemli olan ortak yönetim işlerini aksatmaktadır. Öyle ki kat malikleri kurulu kararına rağmen yasal yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat malikleri yüzünden; yasanın yürürlüğe girdiği tarihten bu yana kat mülkiyeti kurulamayan, ortak giderlerin ödenmemesi nedeniyle kışın ısıtılmayan, ortak yerleri harap olduğu halde tamir edilemeyen, çok gerekli normal bakımları yapılamayan nice apartmanlar vardır.

Kat Mülkiyeti Kanununun «Hâkimin müdahalesi» matlabını taşıyan 33 üncü maddesi :

«Kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan veya maliklerden birinin yahut onun katında 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, ana gayri menkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir.»

«Hâkim ilgilileri dinledikten sonra bu kanuna ve yönetim planına, bunlarda hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir...» hükmünü içermektedir.

Yasanın bu hükmüne göre; kat malikleri kurulunca alınan bir karara uymayan kat sahibi veya o yerden devamlı surette faydalanan kimse dilerse kat mülkiyetine geçmeye, ortak giderleri ödemeye ve yasada öngörülen öteki yükümlülüklerini yerine getirmeye razı olmayacak, ancak öteki malikler kendisini dava edebileceklerdir. Böylece, davaların çoğu kez yıllarca sürmesi gerçeği karşısında bu yola başvuran kötü niyetli kimseler korunmuş olacaklardır.

Her ne kadar aynı yasanın 25 inci maddesi; kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebileceğini belirtmiş ve üçüncü fıkranın (a) ve (b) bentleri de, ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçların ödenmemesi yüzünden hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra ve dava takibi yapılmasına sebep olmak ile ana gayri menkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesini çekilmez hal olarak nitelendirmiş ise de; güçlüğüle bir kat edinebilmiş çoğu dar gelirli bulunan kat maliklerinin içinde buldukları ekonomik şartlar ve bu konuda açılacak davaların uzun sürede sonuçlanamaması durumu karşısında yasanın bu hükmünün de pek işlerlik kazanmadığı bir gerçektir.

Öyleyse bu güçlükler nasıl giderilecek ve ne yapılmalıdır?

Yapılacak şey basit. Bunun çaresi, yasanın 33 üncü maddesinin birinci fıkrasında yapılacak küçük bir değişikliktir. Böylece kat mülkiyetinden doğan bütün güçlükler önlenmiş ve mahkemelerde bu konuya ilişkin davalar en az düzeye indirilmiş olacaktır.

33 üncü maddenin ilk fıkrası şu şekilde değiştirilebilir :

«Kat malikleri kurulunca verilen karar kesin ve icrası zorunludur. Buna razı olmayan veya kat maliklerinden biri yahut onun katında kira akdine, oturma (Sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimse ana gayri menkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak icranın durdurulmasını veya kat malikleri kurulu kararının kaldırılmasını isteyebilir.»

Bu yapıldığı takdirde kat maliklerinden - özellikle ana gayri menkulün yönetiminden - doğan güçlükler geniş ölçüde önlenmiş olacak, bundan ötürü mahkemelere de fazla iş intikal etmeyecektir.

Kesin ve icrası zorunlu hale getirilmesini önerdiğimiz kat malikleri kurulu kararını, yargı yetkisinin kullanılması gibi mahkemelere verilmiş bir hak ve dolayısı ile T.C. Anayasasının 7 nci maddesine aykırı olarak düşünmek de yanlış olur. Çünkü alınan karar, yalnız buna uymayan kimse hakkında değil, kararı alan kurul üyeleri hakkında da yaptırımı içermekte, icraya konan ticarî senetler gibi her zaman hâkimin denetimine imkân vermektedir.

Adalet Komisyonu Raporu

TC

Millî Güvenlik Konseyi

Adalet Komisyonu

Esas No. : 1/482, 2/110

Karar No. : 103

12 Nisan 1983

MİLLÎ GÜVENLİK KONSEYİ BAŞKANLIĞINA

Danışma Meclisi Genel Kurulunun 31 Ocak 1983 tarihli 49 uncu Birleşiminde kabul edilen «23 Haziran 1965 Tarih ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Ekleneğine Dair Kanun Tasarısı» ile aynı konudaki 634 sayılı «Kat Mülkiyeti Kanunu»nun 33 üncü Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun Teklifi birleştirilerek Komisyonumuzca tetkik ve müzakere olunmuştur.

Danışma Meclisince kabul edilen Tasarının;

1 inci maddesinde yer alan «yaygın» kelimesi uygulamada tereddüdü önlemek amacıyla madde metninden çıkarılmıştır.

2 nci maddesinde yer alan «33 üncü madde uyarınca sulh» kelimeleri metinden çıkarılmış ve bu Kanuna ek madde 1 ilave edilerek, her türlü anlaşmazlıkların Sulh Mahkemelerinde çözümlenmesi esası getirilmiş, Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesi Asliye Mahkemelerinin görevi dışına çıkarılmış ve böylece görevli mahkeme yönünden birlik sağlanmıştır.

3 üncü maddesinde yer alan «kat irtifakına bağlanmış arsa payının» ibaresindeki «irtifakına» kelimesi «irtifak» olarak düzeltilmiştir. Çünkü arsa payı irtifak hakkına değil, irtifak hakkı arsa payına bağlı bulunmaktadır.

4 üncü maddesi, birinci maddede yapılan düzenlemeye paralel olarak, (b) bendine «yapı ve yapılar» kelimeleri ile «birden çok yapılarda yerleşimlerini gösteren vaziyet planının eklenmesi» hususu öngörülmüş ve ayrıca (d) bendi yeniden düzenlenerek, birden ziyade yapının varlığı halinde de bu yapıların özelliği de dik-kate alınmak suretiyle yönetim planı düzenlenmesi esası getirilmiştir.

5 inci maddesi, dördüncü maddede yapılan değişiklikler göz önünde bulundurularak; bağımsız bölümlerin projelerinin istek halinde kat maliklerine verilmesi yolunda madde metnine açıklık getirilmiştir.

6 ncı maddesinde, kat irtifakının kurulması sırasında da yönetim planının tapu idarelerine verilmesi esası benimsenmiş ve madde buna göre düzenlenmiştir.

7 nci maddesi ile ilave edilen fıkra Komisyonumuzca yeniden düzenlenmiş ve kat irtifakı kurulmuş ana-gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetimde kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanacağı vurgulanmıştır.

8 inci maddesine açıklık getirilerek yeniden düzenlenmiştir.

9 uncu maddesi, Hükümet Tasarısında benimsenen metin esas alınmış, (c) bendini kapsayan «Aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça» ibaresi maddede yer alan bentleri kapsayacak biçimde düzenlenmiştir. İkinci fıkrada yer alan gecikme tazminatının hesabına açıklık getirilmiştir.

10 uncu maddesi, kiracıların sorumluluğu, ödemekle yükümlü oldukları kira miktarı ile sınırlandırılarak yeniden düzenlenmiştir.

Komisyonumuzca tasarıya ilave edilen 11 inci madde ile yönetim planının değiştirilebilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün kabul oyu vermesi yeterli görülmüştür.

Tasarının 11 inci maddesi 12 nci madde olarak kabul edilmiş ve maddeye kat malikleri kurulu tarafından işletme projesi hazırlanmadığı takdirde yöneticinin bu projeyi geciktirmeksizin hazırlaması hükmü ilave edilmiştir.

Tasarının 12 nci maddesi 13 üncü madde olarak ele alınmış, yöneticiliğin sıra ile yapılması usulü sa-
kıncalı görülmüş ve madde yeni esaslara göre düzenlenmiştir.

Komisyonumuzca tasarıya ilave edilen 14 üncü madde ile kat irtifakı kurulmuş arsa üzerinde yapılacak
yapı ve yapıların 5 yıl içinde bitirilememesi halinde, ilgililerin müracaatı üzerine sulh hâkimi tarafından sü-
renin uzatılmasına imkân tanınmış ve sürenin bitmesi halinde tapu memurunun kendiliğinden kat irtifakı
kaydını silmesi önlenmiştir.

Tasarının 13 üncü maddesi 15 inci madde olarak kabul edilmiştir. Komisyonumuzca tasarıya ilave edi-
len ek madde 1 ile Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanmasından doğacak her türlü uyuşmazlıkların sulh mah-
kemelerinde çözümlenmesi hükme bağlanmıştır.

Tasarının ek 1 inci maddesi Komisyonumuzca ek 2 nci madde olarak kabul edilmiş, maddede yer alan
kişilerin sözleşmelerini feshe yetkili kurul veya kişiler belirlenmiştir.

Komisyonumuzca tasarıya ilave edilen ek madde 3 ile, bir arsa üzerinde birden çok yapının varlığı ha-
linde uygulanacak kurallar belirlenmiştir.

Danışma Meclisince kabul edilen tasarının ek 2 ncı maddesi Komisyonumuzca ek 4 üncü madde olarak ka-
bul edilmiş ve madde amaca uygun biçimde redaksiyona tabi tutulmuştur.

Danışma Meclisince kabul edilen ek geçici madde Komisyonumuzca geçici madde 1 olarak aynen kabul
edilmiştir.

Komisyonumuzca tasarıya geçici madde 2 ilave edilerek, Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan uyuşmazlık-
lar nedeniyle, bu Kanunun yürürlüğünden önce Asliye Hukuk Mahkemelerine açılmış davaların bu mahkeme-
lerce sonuçlandırılması esası kabul edilmiştir.

Danışma Meclisince kabul edilen 14 üncü madde 16, 15 inci madde 17 nci madde olarak aynen benimsen-
miştir.

Danışma Meclisince kabul edilen 634 sayılı «Kat Mülkiyeti Kanunu»nun 33 üncü maddesinin değişti-
rilmesine dair kanun teklifi, İcra ve İflas Kanununun öngördüğü icra sistemine ters düştüğünden ve tasarı-
nın 12 nci maddesi ile düzenlenen 37 nci maddesinin son fıkrasında bu husus karşılandığından teklif Ko-
misyonumuzca benimsenmemiş ve metinde yer verilmemiştir.

Raporumuz Millî Güvenlik Konseyinin onayına arz olunur.

Başkan
Zeki GÜNGÖR
Hâk. Alb.

Üye
Edip GÜLTEKİN
Hâk. Alb.

Üye
Feridun BALATLIOĞLU
Hâk. Alb.

Üye
Prof. Sefa REİSOĞLU
Siyasal Bil. Fak.
Öğretim Üyesi

Üye
Ali ARCAK
Yargıtay
5. Huk. D. Bşk.

Üye
Ülkü SÖYLEMEZOĞLU
İmar ve İskân Bakanlığı
Müs. Yrd.

Üye
Halim ÇORBALI
Tapu ve Kadastro Genel
Müdürü

Üye
Doç. Dr. Erdem KUNTAL
Ankara Huk. Fak. Öğ. Üy.

Üye
Ahmet Cemal GÖĞÜŞ
Adalet Bak. Tet. Hâk.

Üye
Bülent Balkır AKALIN
Ankara Belediyesi
İmar Müdürlüğü

DANIŞMA MECLİSİNİN KABUL ETTİĞİ METİN

634 Sayılı «Kat Mülkiyeti Kanunu»nun 33 üncü Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun Teklifi

MADDE 1. — 634 sayılı «Kat Mülkiyeti Kanunu»nun 33 üncü maddesinin ilk fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir :

Madde 33. — Kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan veya kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı suretle faydalanan kimsenin yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya malikleri ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak, hâkimin müdahalesini isteyebilir. Ancak, ana gayrimenkulün 20 nci maddede öngörülen genel giderleri konusunda kat malikleri kurulunca verilen karar kesin ve icrası zorunludur. Buna razı olmayan ilgililerin sözü geçen mahkemeye müracaat ederek icranın durdurulmasını veya kat malikleri kurulu kararının kaldırılmasını talep edebilir.

MADDE 2. — Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3. — Bu Kanunun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

DANIŞMA MECLİSİNİN KABUL ETTİĞİ METİN

23 Haziran 1965 Tarih ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısı

MADDE 1. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 2 nci maddesinin (c) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

c) Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok (yaygın) yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (Kat irtifakı); bu hakka sahip olanlara da (kat irtifakı sahibi);

MADDE 2. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan anayapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise bu tarihteki, değeriyle oranlı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için 33 üncü madde uyarınca Sulh Mahkemesine başvurabilir.

MADDE 3. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş bir taşınmaz malın bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakına bağlanmış arsa payının satılması halinde diğer kat malikleri veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı yoktur.

MADDE 4. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 12 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 12. — Kat mülkiyetinin kurulması için anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan bir dilekçenin tapu idaresine verilmesi veya istemde bulunulması lazımdır. Bu dilekçede veya istem üzerine tapu idaresince düzenlenecek tutanakta, anagayrimenkulün kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin ayrı ayrı değerlerinin ve bu bölümlere değerleriyle oranlı olarak tahsisi istenen arsa paylarının gösterilmesi şarttır.

Dilekçeye veya istem tutanağına özel kanunlar gereğince temlik tasarruflar için verilmesi gereken belgelerden başka aşağıda yazılı belgelerin de eklenmesi lazımdır.

a) Anagayrimenkulün dış cepheler 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 gösteren, en az 13x18 büyüklüğünde ve doğruluğu belediyece tasdikli ve o gayrimenkulün maliki veya paydaşlarının çoğunluğu tarafından imzalı bir fotoğraf;

c) Her bağımsız bölümün kat, daire, iş bürosu gibi nevini ve bunların (1) den başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini gösteren ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış noterden tasdikli liste;

d) Kat mülkiyetinin nevine göre 28 inci maddedeki esaslar dairesinde anagayrimenkullerin özellikleri de göz önünde tutulmak suretiyle kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalı bir yönetim planı.

ADALET KOMİSYONUNUN KABUL ETTİĞİ METİN

23 Haziran 1965 Tarihli ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Tasarısı

MADDE 1. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 2 nci maddesinin «c» bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

MADDE 2. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan anayapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise, bu tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır.

MADDE 3. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 8 inci maddesinin 1 inci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat mülkiyeti kurulmuş bir gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakı bağlanmış arsa payının satılması halinde diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı yoktur.

MADDE 4. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 12 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 12. — Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan bir dilekçenin tapu idaresine verilmesi veya istemde bulunulması lazımdır. Bu dilekçede veya istem üzerine tapu idaresince düzenlenecek tutanakta, anagayrimenkulün kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin ayrı ayrı değerlerinin ve bu bölümlere değerleri ile oranlı olarak tahsisi istenen arsa paylarının gösterilmesi şarttır.

Dilekçeye veya istem tutanağına, kanunlara göre temlik tasarruflar için verilmesi gerekenlerden başka, aşağıda yazılı belgeler de eklenir :

a) Anagayrimenkulün (yapı veya yapıların) dış cepheler 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 birden çok yapılarda yerleşimlerini gösteren vaziyet planı ile belediyece verilen yapı kullanma belgesi;

b) Anagayrimenkulün (yapı veya yapıların) ön ve arka cephelerini ve mümkünse yan cephelerini gösteren, en az 13x18 büyüklüğünde ve doğruluğu belediyece tasdikli bir fotoğraf;

c) Her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, iş bürosu gibi nevini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini gösteren ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış noterden tasdikli liste;

d) Bağımsız bölümlerin kullanış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 üncü maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim planı.

(Danışma Meclisinin Kabul Ettiği Metin)

MADDE 5. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 13 üncü maddesinin son fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat malikine, anagayrimenkulün çaplı tasarruf belgesinden başka, 12 nci maddenin (a) bendinde belirtilen projeden kendi bağımsız bölümüne ait olan kısmının tasdikli bir örneği de verilir.

MADDE 6. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 14 üncü maddesinin 1 inci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait bir dilekçe veya istem ile birlikte 12 nci maddenin (a) ve (c) bentlerine uygun olarak yapılan ve belediyece tasdik olunan proje ve plan ile diğer belgeleri tapu idarelerine vermeleri lazımdır.

MADDE 7. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 17 nci maddesinin 2 nci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve bu maddeye bir fıkra eklenmiştir.

Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluğuna dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır.

Kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda yapı tamamlanmış ve arsanın yarısından fazlasının paylarına sahip bağımsız bölümler için oturma izni alınmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

MADDE 8. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin 2 nci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat maliklerinden biri bütün kat maliklerinin rızası olmadıkça, anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, dış badana veya boya yaptıramaz. Kendi bağımsız bölümünde ise anayapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerde bu bölüm maliklerinin ortak rızasıyla anayapıya zarar vermeyecek onarım ve tadilat yapılabilir.

MADDE 9. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 20 nci maddesinin 1 ve 2 nci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat maliklerinden her biri yönetici, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine eşit olarak, anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım giderleri ile ortak tesislerin işletme giderleri için toplanacak avans yakıt giderleri hariç kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür. Sadece yakıt giderlerinin tümü bağımsız bölümlerin metrekare oranına göre hesap edilir. Başka türlü anlaşma olmadıkça, ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçtiğini 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 ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payını zamanında ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği her ay veya küsuratı için % 10 gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

(Adalet Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

MADDE 5. — 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 13 üncü maddesinin 1 inci ve 5 inci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

Kat malikine, anagayrimenkulün çaplı tasarruf belgesinden başka, istem halinde, 12 nci maddenin (a) bendinde belirtilen projeden kendi bağımsız bölümüne ait olan kısmının tasdikli bir örneği de verilir.

MADDE 6. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 14 üncü maddesinin 1 inci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait bir dilekçe veya istem ile birlikte 12 nci maddenin (a) ve (c) bentlerine uygun olarak düzenlenen proje, plan, liste ve (d) bendindeki yönetim plânı ile diğer belgeleri tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez.

MADDE 7. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 17 nci maddesinin 2 nci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve bu maddeye bir fıkra eklenmiştir.

Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır.

Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

MADDE 8. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin 2 nci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin rızası olmadıkça, anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Kendi bağımsız bölümünde ise ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

MADDE 9. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 20 nci maddesinin 1 inci ve 2 nci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat maliklerinden her biri, aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça,

- a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;
- b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında;

Katılmakla yükümlüdür.

- c) Kat malikleri 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 kaçınamaz.

Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geçiktiği günler için aylık yüzde on hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

(Danışma Meclisinin Kabul Ettiği Metin)

MADDE 10. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 22 nci maddesinin 1 inci ve 3 üncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat malikinin 20 nci madde esasları uyarınca hissesine düşecek gider ve avans borcundan bağımsız bölümlerin birinden kira aktine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu suretle ödemede bulunanın umumî hükümler çerçevesinde kat malikine rücu hakkı saklıdır. Kiracının mal sahibine vaki peşin ödemede bulunduğu hakkındaki defi, müteselsil sorumluluğu ortadan kaldırmaz.

Kat maliklerinin gider borcunu ödemeyen kat maliki veya sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.

MADDE 11. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 37 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 37. — Yönetici atanır atanmaz bir işletme projesi yaparak kat maliklerine sunmaya mecburdur. Bu projede özellikle şunlar yazılır:

- a) Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları,
- b) Bütün giderlerden her kat malikinin bu Kanunun 20 nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar,
- c) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20 nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı;

İşletme projesi kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak 7 gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir veya yeni proje hazırlanır.

Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun yönetim giderleri ile ilgili kararları icra ve iflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

MADDE 12. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 40 ncı maddesinin 2 nci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Yönetici, yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir. Yönetim planında veya kat malikleri kurulu kararında bedelsiz olarak sıra ile yöneticilik yapılacağı kuralı kabul edilmiş ve sıra belirlenmiş ise, sırası gelen kat malikinin haklı bir neden olmaksızın bu görevi yapmaması nedeniyle başka bir yönetici seçilmesi halinde; kat malikleri kurulunca belirlenen veya hâkimlikçe atandığında hâkim tarafından takdir olunan yöneticilik ücreti sırası gelen kat malikinden alınır. Sıra ile yöneticilik yapacak kat malikine belli bir ücret tayin edilmiş olması ve seçilen veya atanan yöneticinin ücretinin daha fazla bulunması halinde aradaki fark ilgiliden tahsil edilir.

(Adalet Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

MADDE 10. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 22 nci maddesinin 1 inci ve 3 üncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat malikinin, 20 nci madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.

MADDE 11. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 28 inci maddesinin 3 üncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Yönetim planının değiştirilebilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

MADDE 12. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 37 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 37. — Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar.

Bu projede özellikle :

- a) Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;
- b) Tüm giderlerden her kat malikine, bu Kanunun 20 nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar;
- c) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20 nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı;

Gösterilir.

Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır.

Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

MADDE 13. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 40 ıncı maddesinin 4 üncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu yolda bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.

MADDE 14. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 49 uncu maddesinin 3 üncü ve 4 üncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin istemi üzerine, sulh hâkimi, gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek, duruma göre kat irtifakının sona ermesine veya belli bir süre için uzatılmasına karar verir. Süre istem üzerine yeniden uzatılabilir.

Yukarıdaki fıkra uyarınca kat irtifakı kaldırıldığında tapu kütüğündeki kayıt silinir.

(Danışma Meclisinin Kabul Ettiği Metin)

MADDE 13. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa aşağıdaki maddeler eklenmiştir.

EK MADDE 1. — İş akdi herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren yönetici, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla tahsis edilen yerlerden onbeş gün içerisinde çıkmak zorundadır. Bu süre içinde boşaltılmayan yerler yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan, mahallî mülkiye amirlerinin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca zorla boşalttırılır. İdarî ve kazaî merciler nezdinde yapılacak itiraz bu kararların icra ve infazını durdurmaz.

EK MADDE 2. — «Beş veya daha fazla kişi tarafından üzerinde birden çok yapı yaptırılmak amacıyla müştereken bir arsa edinilmiş olması ve pay sahiplerinden en az beşte dördünün kat irtifakına geçiş konusundaki kararına uyulması halinde, karara uymayan pay sahiplerinin gayrimenkuldeki paylarının iptaline ve bu payların diğer pay sahipleri adlarına payları oranında tesciline sulh hâkimi tarafından aşağıdaki şartlarla karar verilir :

1. Müşterek gayrimenkulün yukarıda belirtilen amaçla edinildiğinin ispat edilmiş olması,
2. Müşterek maliklerin yukarıda açıklanan çoğunluğunun kat irtifakına geçiş kararına veya bununla ilgili yükümlülüklerle noterlikçe yapılan tebligata rağmen iki ay içinde uyulmamış olması,
3. Karara uymayan müşterek maliklerin paylarının mahkemece tespit edilen rayiç bedelinin mahkeme veznesine depo edilmesi.

EK GEÇİCİ MADDE — Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde başlanıp da 49 uncu madde ile belirlenen süreler içinde bitirilmemiş yapılar için bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıllık ek süre tanınmıştır.

(Adalet Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

MADDE 15. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa aşağıdaki ek maddeler eklenmiştir.

Görevli mahkeme

EK MADDE 1. — Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir.

Kullanma yerlerinin boşaltılması

EK MADDE 2. — Kat malikleri kurulunca veya bu kurulca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla tahsis edilen yerlerden onbeş gün içerisinde çıkmak zorundadırlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerler yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan mahallî mülkî amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşalttırılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. İlgililerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler

EK MADDE 3. — Bir arsa üzerinde birden çok yapının varlığı halinde, bu Kanunda yer alan hükümlerin uygulanmasında aşağıdaki kurallar dikkate alınır :

a) Vaziyet plânına göre yapılacak tüm bağımsız bölümlerden yüzde kırkının veya blok inşaatlarda her biri en az sekiz bağımsız bölümü kapsayan blok veya blokların tamamlanmış bulunması halinde, tamamlanan bağımsız bölümler için kat mülkiyetine geçilebilir. Bu takdirde, tamamlanmamış yapılara ilişkin kat irtifaklarının tapu kütüklerinde nasıl yer alacağı (11 inci maddenin 2 nci fıkrasına bağlı kalınmaksızın) tüzükle belirlenir.

b) Yapılardan her birine ilişkin ortak giderler o yapıdaki kat malikleri, bütün yapılar için müşterek tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler bütün kat malikleri tarafından 20 nci maddedeki kurala göre karşılanır. Yapılardan bir kısmının tamamlanmamış olması halinde, kat irtifakı sahipleri de, kendilerini ilgilendirdiği ölçüde ortak tesis ve yerlere ilişkin giderlere katılırlar.

c) Blok yapılarda, bunlardan yalnız birine ilişkin sorunların çözümlenmesinde, kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur.

Kat irtifakına geçiş

EK MADDE 4. — Beş veya daha fazla kişi tarafından üzerinde bir veya birden çok yapı yaptırılmak amacıyla birlikte bir arsa edinilmiş olması ve pay sahiplerinden en az beşte dördünün kat irtifakına geçiş konusunda aldığı karara uyulmaması halinde, karara uymayan pay sahiplerinin gayrimenküldeki paylarının iptaline ve bu payların isteyen diğer pay sahipleri adına teşkiline sulh mahkemesi tarafından aşağıdaki şartlarla karar verilir :

- Müşterek gayrimenkulün yukarıda belirtilen amaçla edinildiğinin ispat edilmiş olması,
- Müşterek maliklerin yukarıda açıklanan çoğunluğunun kat irtifakına geçiş kararına veya bununla ilgili yükümlülüklerine noterlikçe yapılan tebligata rağmen iki ay içinde uyulmamış olması,
- Karara uymayan müşterek maliklerin paylarının mahkemece tespit edilen rayiç bedelinin mahkeme vizesine depo edilmesi.

Silinmemiş kat irtifakı hakları

GEÇİCİ MADDE 1. — Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu kanunun yürürlüğünden önce süresi içinde bitirilmemiş olan yapılara ilişkin kat irtifakları tapu kütüğünden silinmemiş ise, bunlar hakkında da 49 uncu maddenin bu Kanunla değişik hükmü uygulanır.

(Danışma Meclisinin Kabul Ettiği Metin)

Yürürlük :

MADDE 14. — Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme :

MADDE 15. — Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

(Adalet Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

Önce açılmış davalar

GEÇİCİ MADDE 2. — 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan uyuşmazlıklar nedeniyle, bu Kanunun yürürlüğünden önce asliye hukuk mahkemelerine açılmış davalar bu mahkemelerce sonuçlandırılır.

Yürürlük

MADDE 16. — Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 17. — Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.



