

Ortak yaşama alanlarında birlikte yaşamaktan doğan haklar bulunduğu gibi sorumluluklar da mevcuttur. Örneğin, bir apartmanda kat malikinin çatı, bodrum katı, merdiven boşluğu, otopark gibi ortak yerlerden hissesi oranında yararlanma hakkı varsa, aynı kişinin ortak giderlerden dolayı, örneğin yakıt parası, elektrik, binanın tamirâtı gibi giderlere de hissesi oranında katılması zorunluluğu vardır. Bir kat malikinin, işte ortak olan bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi bazen diğer kat malikleri için çekilmez bir hâle gelebilir. Mesela bir kat maliki aylarca, senelerce yakıt giderini ödemediği zaman, müteaddit defalar icra takibine konu olduğu zaman diğer kat malikleri haklarını nasıl elde edeceklerdir? İşte aslında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25'inci maddesi bu hususu düzenlemekteydi. İşte bu madde, görüşmekte olduğumuz 12'nci maddeyle değiştirilmektedir. Bu madde, hem Kat Mülkiyeti Kanunu'nun en önemli maddelerinden birisidir hem de yeni düzenleme uygulamada büyük bir rahatlığı meydana getirmektedir. Çünkü maddenin eski hâlinde, dava açmak için, kat malikleri kurulunca, yani bütün kat maliklerinin katıldığı kat malikleri kurulunca karar verilmesi esas benimsenmişti. Yeni düzenlemeyle, dava açma hakkı kolaylaştırılmak istenilmiş ve aksi kararlaştırılmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu yeterli kabul edilmiştir, yani çoğunluk esasına geçilmiştir.

Yine aynı maddeyle, davaların uzun sürmesi ve kararların kesinleşmesinin zaman alması düşünüldükçe, hem uygulamayı kolaylaştırmak hem de devir esnasında devir bedelini, yani davalının haklarını korumak için, gayrimenkulün değerini korumak amacıyla, devir bedelinin bankaya üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve bedelin faiziyle birlikte davalıya ödenmesi esas getirilmiştir.

Yine yeni düzenlemeyle, eski düzenlemede zaman aşımı süresinin başlangıcının sürekli tereddüde yol açması düşünüldükçe, dava açma hakkı, kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her hâlde hakkın doğumundan itibaren beş yıl olarak zaman aşımı müddeti düzenlenmiştir. Bu düzenleme, belirttiğim gibi, uygulamada meydana gelen belirsizlik ve tereddütleri ortadan kaldırmak amacıyla meydana getirilmiştir.

Yapılan düzenlemeler, gerçekten uygulamayı rahatlatacak düzenlemelerdir.

Ben, bu düzenlemelerin ortak yaşama alanlarında daimi dostluklar ve kardeşlikler kurması dileğiyle, tasarının hayırlar getirmesini temenni ediyor, yüce heyetinize saygılar sunuyorum. (AK Parti sıralarından alkışlar)

BAŞKAN – Teşekkür ediyoruz Sayın Akgün.

12'nci madde üzerinde şahsı adına Kocaeli Milletvekili Sayın Azize Sibel Gönül söz istemiştir.

Buyurun Sayın Gönül. (AK Parti sıralarından alkışlar)

AZİZE SİBEL GÖNÜL (Kocaeli) – Sayın Başkan, değerli milletvekilleri; Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı'nın 12'nci maddesi hakkında söz almış bulunuyorum. Sözlerime başlamadan önce yüce heyeti saygıyla selamlıyorum.

Kapsamlı denilebilecek bir kanun değişikliği olan bu yasa tasarısının amacı, yapılaşmadaki bazı boşlukları gidermek ve uygulamada ortaya çıkan problemleri gidermektir. Nitekim, yürürlükteki Kanun gereğince, kat maliklerinden birini, Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kendi üstüne düşen borçları ve hükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hâle gelecek derecede ihlâl ettiği durumlarda, diğer kat maliklerinin kendi arsa payları oranında, ihâlde bulunan kat malikinin o bağımsız bölüm üzerinde mülkiyet hakkının kendilerine devrini sağlamaları için kat malikleri kurulunun basit çoğunlukla kararı gereklidir. Bu çoğunluk sağlanamazsa, davayı, devri isteyen diğer kat malikleri açabiliyordu. Tasarı da özü itibarıyla aynı düzenlemeyi öngörmüştür, ancak, tüm kat malikleri adına dava açılması için aranan basit çoğunluk değişecek, maliklerin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar almaları gerekecektir.