

İÇİNDEKİLER

BİRİNCİ BÖLÜM: Genel Hükümler

A) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı:

I - Genel kural:

II - Tarifler:

III - Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği:

IV - Ortak yerler:

B) Bağlantılar :

I - Bağımsız bölümlerle arsa payı arasındaki bağlantı:

II - Bağımsız bölümlerle eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı:

C) Ortaklığın (Şüyuun) giderilmesi ve öncelikle satılma (Şüf'a) hakkı:

I - Ortaklığın giderilmesi:

II - Öncelikle satılma hakkı:

D) Genel hükümlerin uygulanma alanı:

İKİNCİ BÖLÜM: Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Kurulması

A) Genel kural:

B) Kat mülkiyeti kütüğü:

C) Kat mülkiyetinin kurulması:

I - İstem ve belgeler:

II - Sözleşme ve tescil:

D) Kat irtifakının kurulması:

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları

A) Kat maliklerinin hakları:

I - Bağımsız bölüm üzerinde:

II - Ortak yerler üzerinde :

B) Kat irtifakı sahibinin hakları:

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM: Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları

A) Kat Maliklerinin borçları:

I - Genel kural:

II - Anayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk:

III - Anayrimenkulün genel giderlerine katılma :

IV - Sigorta anlaşması:

V - Ortak giderlerin teminatı:

VI - Müsaade mecburiyeti:

VII - Yasak işler:

VIII - Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti:

B) Kat irtifakı sahiplerinin borçları:

BEŞİNCİ BÖLÜM: Anagayrimenkulün Yönetimi

A) Genel kurul:

B) Yönetim planı:

C) Kat malikleri kurulunun toplantısı ve kararları:

I - Toplantı zamanı:

II - Yeter sayısı:

III - Oya katılma:

IV - Kararlar:

V - Hakimin müdahalesi:

D) Yönetici:

I - Atanması:

II - Yöneticinin görevleri:

1. Genel yönetim işlerinin görülmesi:

2. Defter tutulması ve belgelerin saklanması:

3. İşletme projesinin yapılması:

III- Sorumluluğu:

IV - Hakları:

E) Yönetimin denetlenmesi:

F) Yenilik ve ilaveler:

I - Faydalı olanlar:

II - Çok masraflı ve lüks olanlar:

III- Bağımsız bölüm ilavesi:

G) Temlik tasarruflar ve önemli işler:

ALTINCI BÖLÜM: Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesi

A) Kat mülkiyetinin sona ermesi:

I - Anagayrimenkulün arsasıyla birlikte yok olması veya kamulaştırılması ile:

II - Anayapının harap olması:

III- Bildirme ödevi ve kaydın silinmesi:

B) Kat irtifakının sona ermesi:

YEDİNCİ BÖLÜM: Son Hükümler

A) Yasaklar:

B) Yeni duruma uyma :

I - Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifaklarda:

II- Medeni Kanundan önce kurulmuş olan haklarda :

III- Medeni Kanuna göre kurulmuş kat irtifaklarının yönetimi:

C) Özel kanuna göre ortaklaştırma (Süyulandırma) halinde kat mülkiyetinin durumu:

D) Harç ve vergiler:

E) Beledivesi olmayan yerlerdeki durum:

SEKİZİNCİ BÖLÜM (*): Devre Mülk Hakkı

DOKUZUNCU BÖLÜM: Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler

Kapsam

Ortak yerler

Vaziyet plân ve projeleri

Yönetim

Yönetim plânı ve değiştirilmesi

Yönetici ve denetçi atama

Ortak giderlere katılma

Geçici yönetim

Görevli mahkeme:

Kullanma yerlerinin boşaltılması:

Kat irtifakına geçiş:

Yürürlük tarihi:

Yürütme makamı:

Kanuna İşlenemeyen Geçici Maddeler:

GEÇİCİ MADDE 1-

GEÇİCİ MADDE 1-

GEÇİCİ MADDE 2-

GEÇİCİ MADDE 3-

BİRİNCİ BÖLÜM: Genel Hükümler

A) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı:

I - Genel kural:

Madde 1 - Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulun maliki veya ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.

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

II - Tarifler:

Madde 2 - Bu kanuna göre :

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

b) Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine (Ortak yerler); kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı);

c) (Değişik bent: 13/04/1983 - 2814/1 md.) 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 irtifak sahibi);

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

e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede (Sözleşme); denir.

III - Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği:

Madde 3 - Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan deşerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları 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 deşerinde sonradan meydana gelen çoşalma veya azalma sebebiyle deşitirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır. (md:1)

Kat irtifakı arsa payına bağılı bir irtifak çeşidi olup, yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerin veya bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı istem üzerine, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir. (md:1)

IV - Ortak yerler:

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

a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar (md:2), bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

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

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

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

B) Bağlantılar :

I - Bağımsız bölümlerle arsa payı arasındaki bağlantı:

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

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

Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar. Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmıyan irtifaklar kurulamaz.

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

II- Bağımsız bölümlerle eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı:

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

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

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

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

C) Ortaklığın (Şüyuun) giderilmesi ve öncelikle satınalma (Şüf'a) hakkı:

I - Ortaklığın giderilmesi:

Madde 7 - Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan gayrimenkulde ortaklığın giderilmesi istenemez.

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

II- Öncelikle satınalma hakkı:

Madde 8 - (Değişik fıkra:13/04/1983 - 2814/3 md.) 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.

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

Sözleşmede bu maddenin aksine hüküm konulabilir.

D) Genel hükümlerin uygulanma alanı:

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

İKİNCİ BÖLÜM: Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Kurulması

A) Genel kural:

Madde 10 - Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğar.

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

Kat mülkiyeti kurulurken aynı katta birbirine bitişik bulunan aynı nevideki birden fazla bağımsız bölüm veya bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadî açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir. Böyle bir tescilin yapılabilmesi için, buna uygun değişiklik projesinin ve yapı kullanma izin belgesinin Tapu Sicil Müdürlüğüne verilmiş olması gereklidir.(md:3)

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

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

Gelirinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine, bunlardan yararlanan "bağımsız bölümlerin numaraları" yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir. (md:3)

B) Kat mülkiyeti kütüğü:

Madde 11 - Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğüne göre tutulacak kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur. Bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır.

Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Tapu Sicili Tüzüğündeki formüle göre, ayrıca tutulacak Kat Mülkiyeti Zabıt Defterine tescil olunur.(md:4)

C) Kat mülkiyetinin kurulması:

I - İstem ve belgeler:

Madde 12 - Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir:

a) Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ve birden çok yapılarda yerleşimlerini gösteren vaziyet plânı ile yapı kullanma izin belgesi.

b) 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 plânı.

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. (md:5)

II - Sözleşme ve tescil:

Madde 13 - (Değişik fıkra: 13/04/1983 - 2814/5 md.) 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 resmi sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır.

Sözleşme düzenlenince kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde kat irtifakının kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasındaki, doğrudan doğruya kat mülkiyetinin kurulması halinde ise anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine "Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir." ibaresi yazılarak, sayfa anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir; anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır. (md:6)

Anagayrimenkulün sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, irtifak hakları hariç, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir. Anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da anagayrimenkulün tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir. (md:6)

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

(Değişik fıkra: 13/04/1983 - 2814/5 md.) 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.

D) Kat irtifakının kurulması:

Madde 14 - 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 istem ile birlikte 12 nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen proje ve plân, (b) bendindeki yönetim plânı ile (c) bendindeki listeyi tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez. (md:7)

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

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

Yapıları tamamlanmış olan kat irtifaklı anagayrimenkulde, yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten itibaren bir yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunludur. Belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin yazılı uyarısına rağmen, kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine verilmesi gereken 12 nci maddede yazılı belgelerden eksik olanları tamamlamaktan veya imzalanması gerekenleri imzalamaktan kaçınan kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine, kendine ait her bağımsız bölüm için, anagayrimenkul belediye sınırları içinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülkî amir tarafından bin Türk Lirası idarî para cezası verilir. (md:7)

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları

A) Kat maliklerinin hakları:

I - Bağımsız bölüm üzerinde:

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

II - Ortak yerler üzerinde :

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

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

B) Kat irtifakı sahibinin hakları:

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

(Değişik fıkra: 13/04/1983 -2814/7 md.) 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.

(Ek fıkra: 13/04/1983 - 2814/7 md.) 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.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM: Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları

A) Kat Maliklerinin borçları:

I - Genel kural:

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

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

~~Giderlere ve sigorta, primlerine ait 20 nci madde hükmü saklıdır. (md:24)~~

II - Anayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk:

Madde 19 - Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimarı durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya 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 anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir. (md:8)

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

III- Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma :

Madde 20 - (Değişik fıkra: 13/04/1983 - 2814/9 md.) 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, **güçlendirme (md:9)** 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.

(Değişik fıkra: 13/04/1983 - 2814/9 md.) 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 beş (md:9)** hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

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

IV - Sigorta anlaşması:

Madde 21 - Anagayrimenkulün, kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi kat malikleri kurulunca kararlaştırılabilir.

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

Anagayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, arsa payları oranında, paylaşılır.

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

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

Sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır.

V - Ortak giderlerin teminatı:

Madde 22 - (Değişik fıkra: 13/04/1983 -2814/10 md.) 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 malikinin borcu bu yolla da alınmazsa, mahkemece tesbit edilen borcunu ödemiye kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. **4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 893 üncü maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.(md:10)**

(Değişik fıkra: 13/04/1983 - 2814/10 md.) Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.

VI - Müsaade mecburiyeti:

Madde 23 - Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması **ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler (md:11)** için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

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

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

VII - Yasak işler:

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

Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane,

boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.

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

VIII - Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti:

Madde 25 - 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 hakimden isteyebilirler.

Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır. Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılar resen belirleyeceği uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir. (md:12)

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

- a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması;
- b) Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimi 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 edilmesi;
- c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması.

Bu maddedeki dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer. (md:12)

B) Kat irtifakı sahiplerinin borçları:

Madde 26 - Kat irtifakı sahipleri bu hakka konu olan ortak arsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine çevrilmek üzere yapılacak yapının sözleşmeye ve plana göre tamamlanması için

kendilerine düşen borçları vaktinde yerine getirmek ve yapı işini, doğruluk kaideleri uyarınca kolaylaştırmakla, karşılıklı olarak, yükümlüdürler.

Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noter aracılığıyla yapılan ihtar rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde yerine getirmemezse diğerlerinin yazılı istemi üzerine hâkim, onun arsa payının ve kat irtifakının hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında, öteki paydaşlara, arsa payları oranında devrine karar verir. (md:13)

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

BEŞİNCİ BÖLÜM: Anagayrimenkulün Yönetimi

A) Genel kurul:

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

B) Yönetim planı:

Madde 28 - Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime alt diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

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

(Değişik fıkra: 13/04/1983 - 2814/11 md.) Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.

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

C) Kat malikleri kurulunun toplantısı ve kararları:

I - Toplantı zamanı:

Madde 29 - Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. **Toplu yapılarda ise kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim plânlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır.(md:14)**

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

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. **İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz. (md:14)**

II - Yeter sayısı:

Madde 30 - Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayısı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla, karar verir.

Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur. (md:15)

Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.

III - Oya katılma:

Madde 31 - Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir.

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

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

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

Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir. (md:16)

IV - Kararlar:

Madde 32 - Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

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

Anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.

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

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

V - Hakimin müdahalesi:

Madde 33 - **Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir. (md:17)**

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

Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. 25 inci madde hükmü saklıdır. (md:17)

D) Yönetici:

I - Atanması:

Madde 34 - Kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; bu kimseye (Yönetici), kurula da (Yönetim kurulu) denir.

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

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

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

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

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

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

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

Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin anagayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birine, ilgilinin başvurması üzerine aynı mahkemece, elli Türk Lirasından ikiyüzelli Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. (md:18)

II - Yöneticinin görevleri:

1. Genel yönetim işlerinin görülmesi:

Madde 35 - Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür:

- a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;
- b) Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;
- c) Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi;
- d) Anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim planında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat

maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması;

e) Anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiralarn toplanması;

f) Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;

g) Anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması;

h) Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına, alınması;

i) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmiyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;

j) Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması;

k) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.

2. Defter tutulması ve belgelerin saklanması:

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

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

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

3. İşletme projesinin yapılması:

Madde 37 - (Değişik madde: 13/04/1983 - 2814/12 md.)

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 Kanununun 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.

III- Sorumluluğu:

1.Genel kural:

Madde 38 - Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

Kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine ve ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır. (md:19)

2. Hesap Verme:

Madde 39 - Yönetici, yönetim planında yazılı zamanlarda eğer böyle bir zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna, anagayri menkul dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabına vermekle yükümlüdür.

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

IV - Hakları:

Madde 40 - Yönetici, kaide olarak vekilin haklarına sahiptir.

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

Yönetici, yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir,

(Değişik fıkra: 13/04/1983 - 2814/13 md.) 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.

E) Yönetimin denetlenmesi:

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

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

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

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

F) Yenilik ve ilaveler:

I - Faydalı olanlar:

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

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

(Ek fıkra: 10/12/1990 - KHK - 431/1 md.; Aynen kabul: 05/02/1992 - 3770/1 md.) Kat maliklerinden birinin isteği ile ortak kaloriferle olan ısınmanın doğalgaz kullanılmak amacıyla ferdi ısınmaya dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

(Ek fıkra: 10/12/1990 - KHK - 431/ 1 md.; Aynen kabul: 05/02/1992 - 3770/1 md.) Ortak kaloriferle olan ısınmanın ferdi ısınmaya dönüştürülmesine karar verilmesi halinde yönetim planının bu karara aykırı hükümleri değiştirilmiş sayılır ve bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir.

II - Çok masraflı ve lüks olanlar:

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

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

III- Bağımsız bölüm ilavesi:

Madde 44 - Anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için:

a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi;

b) Anagayrimenkulün bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tesbit edilmesi;

c) İlave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle, 14 üncü maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun, anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve anagayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla 13 üncü madde hükmüne göre bağlantı sağlanması;

Şarttır.

Bu nitelikteki ilave ve genişletmelere muvafakat etmekle beraber kendisi katılmak istemiyen kat maliklerinin arsa paylarından, bu ilaveler sebebiyle azalan kısmın, ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, resmi senette belirtilir.

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

G) Temlik tasarruflar ve önemli işler:

Madde 45 - Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar veya anayapının dış

duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadiyle kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.

ALTINCI BÖLÜM: Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesi

A) Kat mülkiyetinin sona ermesi:

I - Anagayrimenkulün arsasıyla birlikte yok olması veya kamulaştırılması ile:

Madde 46 - Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer.

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

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

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

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

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

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

II - Anayapının harap olması:

Madde 47 - Anayapının tümü harap olmuşsa, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer.

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

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

Birden ziyade bağımsız bölüm tamamen harap olup da bunlardan birinin yeniden yapılması diğerinin yapılmasına bağlı bulunuyorsa, bağımsız bölümleri harap olan kat malikleri bunları yeniden yaptırıp yaptırmıyacaklarını, harabolma tarihinden başlayarak altı ay içinde diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmeye mecburdurlar. **Bildirmeyenlerin yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunur ve onların arsa payları, değeri karşılığında bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilir. (md:20)**

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

III- Bildirme ödevi ve kaydın silinmesi:

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

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

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

B) Kat irtifakının sona ermesi:

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

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

(Değişik fıkra: 13/04/1983 - 2814/14 md.) Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin istemi üzerine, sulh hakimi, gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek, duruma göre kat irtifakının sona ermesine veya belli bir süre için uzatılmasına karar verir. Süre istem üzerine yeniden uzatılabilir.

(Değişik fıkra: 13/04/1983 - 2814/14 md.) Yukarıdaki fıkra uyarınca kat irtifakı kaldırıldığında tapu kütüğündeki kayıt silinir.

YEDİNCİ BÖLÜM: Son Hükümler

A) Yasaklar:

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

Tümü kargir olmıyan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz.

B) Yeni duruma uyma :

I - Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifaklarda:

Madde 51 - (Değişik fıkra: 30/04/1969 - 1166/1 md.) Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için üzerinde irtifak hakkı kurulmuş olan gayrimenkullerin mülkiyetinin 02/01/1971 tarihine kadar kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi mecburidir. Bu yapılmazsa irtifak hakları sona ererek yalnız ortak mülkiyet devam eder.

Gayrimenkul üzerindeki mülkiyetin birinci fıkra gereğince kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyet kütüğüne tescili, ortak maliklerden birinin tapu idaresine başvurması üzerine tapu idaresindeki belgelere ve bu kanunun 12 nci maddesinin (b) bendinde yazılı fotoğrafa

dayanılarak yapılır; bu halde fotoğrafın, tapu idaresine başvuran ortak malikin imzasiyle tasdik edilmesi yeter.

Diğer ortak malikler bu çevrilmeye itiraz edemeyecekleri gibi bunun giderlerine katılmaktan ve yönetim planı yapmaktan kaçınmazlar; kaçınılırsa, hakim müdahalasına dair olan 33 üncü madde hükmü uygulanır.

II- Medeni Kanundan önce kurulmuş olan haklarda :

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

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

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

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

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

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

III- Medeni Kanuna göre kurulmuş kat irtifaklarının yönetimi:

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

C) Özel kanuna göre ortaklaşma (kuyulandırma) halinde kat mülkiyetinin durumu:

Madde 54 - İmar Kanunu hükümlerine göre ortaklaşma halinde, ortaklaşırılan gayrimenkuller arasında kat mülkiyetine tâbi gayrimenkul varsa ve ortaklaşırma, 9/11/1985 tarihinden önce ise 6785 sayılı İmar Kanununun 46 ncı maddesi, bu tarihten sonra ise 3194 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince ortaklığın giderilmesi hususunda bütün malikler anlaşırıkları takdirde, ortaklığın giderilmesi bu anlaşırma hükümlerine göre yapılır. (md:21)

Böyle bir anlaşırma varılmazsa, her gayrimenkulün ortaklaşırmadan önceki geçer değeri, birinci fıkrada sözü geçen madde hükümlerine göre ortaklığı gidermekle görevli sulh mahkemesince ayrı ayrı takdir edilerek, bunlara Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan üretici fiyat endeksi uygulanmak suretiyle her bir gayrimenkulün hükme en yakın tarih itibarıyla ulaştığı değeri tespit edildikten sonra, bunlardan değeri en fazla olan gayrimenkulün malikine, öteki gayrimenkulleri bu değere satın almasını teklife karar verilir ve bu teklif kabul edilip bedel ödenince ortaklık giderilmiş olur. (md:21)

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

D) Harç ve vergiler:

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

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

E) Belediyesi olmayan yerlerdeki durum:

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

NOT : (*) 6785 sayılı Kanunun yerini 3194 sayılı İmar Kanunu almıştır.

SEKİZİNCİ BÖLÜM (*): Devre Mülk Hakkı

NOT : (*) Bu bölüm ve bu bölüm başlığı altındaki maddeler 10/06/1985 tarih ve 3227 sayılı Kanununun 1 inci maddesi ile eklenmiştir.

Madde 57 - Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir.

Bu hakka devre mülk hakkı denir.

Madde 58 - Aksi resmi senette kararlaştırılmadıkça devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, devrelerin sayısı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir.

Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir.

Devre mülk üzerinde bu hakla bağdaşan aynı haklar tesis edilebilir.

Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer.

Madde 59 - Devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve 15 günden daha az süreli olmaması gerekir. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanımını başkalarına bırakabilir.

Madde 60 - Ana taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve müstakil yapıların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, bağımsız bölüm veya yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu işaret edilir ve düzenlenecek tapu senedinde de bu husus belirtilir.

Madde 61 - Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususlar devre mülk sözleşmesinde belirlenir. Bu hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler, kendi aralarından veya dışardan bir gerek veya tüzelkişiyi yönetici ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler. Bu Kanunun genel hükümlerine göre atanan yöneticilere devre mülk yöneticiliği ile ilgili görevler de verilebilir.

Madde 62 - Kat mülkiyetine çevrilmiş birden fazla bağımsız bölümlerden bazılarının üzerinde devre mülk hakkı kurulması, aksi yönetim planında kararlaştırılmamışsa, diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatlarına bağlı değildir.

Madde 63 - Üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümün ortak malikleri, aksi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa, şuyunun giderilmesini isteyemezler.

Madde 64 - Devre mülk hak sahipleri, kendilerine ayrılan ve tapu sicilinde belirtilen dönem süresi sonunda istifade ettikleri bağımsız bölüm veya yapıyı sözleşme hükümleri gereğince boşaltmaya ve yeni hak sahibine teslim mecburdurlar.

Dönem süresi sonunda tahliye olmadığı takdirde, istifade edecek dönem sahibinden birisinin veya yöneticinin tapu kaydını ve sözleşmeyi talebine ekleyerek ibrazı halinde, mahallin en büyük mülki amirin emri ile, başkaca bir işlem ve tebligata lüzum kalmadan, derhal zabıtaca boşalttırılır. İdare veya yargı organlarına yapılacak başvuru, bu boşaltma işlemini durdurmaz. İlgililerin kanundan ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

Madde 65 - Devre mülk hakkı sahiplerinin hak ve borçları, yetki ve sorumluluklarının tespit ve uyuşmazlıkların çözümlenmesinde bu Kanunda, sözleşmede veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümleri uygulanır.

DOKUZUNCU BÖLÜM: Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler

Kapsam

MADDE 66- Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şarttır. Ancak bu parseller arasında kalan ve imar plânına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şart aranmaz. Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tâbi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz.

Yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.

Ortak yerler

MADDE 67- Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.

Vaziyet plân ve projeleri

MADDE 68- Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılışı amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmı ve imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmı vaziyet plânında ve projelerde belirtilir.

Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması hâlinde, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla toplu yapı yönetimince üstlenilebilir.

Toplu yapı uygulamasında, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisine, aranacak belgelere, tapuda yapılacak işlemlere ilişkin hususlar, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle düzenlenir.

Yönetim

MADDE 69- Toplu yapı kapsamında bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetilir. Bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar varsa veya bu nitelikteki yapılarla blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa, kendi sorunlarına ve o parselde ait ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir. Yönetim plânında blokların ve blok niteliğinde olmayan yapıların idare tarzı ayrıca belirtilir.

Bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim plânında ada temsilciler kuruluna verilebilir. Yönetim plânında başka türlü düzenlenmemişse, ada temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Ada temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında

belirtilir. Ada temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim plânında toplu yapı temsilciler kuruluna verilebilir. Yönetim plânında başka türlü düzenlenmemişse, toplu yapı temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında belirtilir. Toplu yapı temsilciler kurulunda bu yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

Yönetim plânı ve değiştirilmesi

MADDE 70- Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenlenir. Yönetim plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.

Geçici yönetimle ilgili yönetim plânı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.

Yönetici ve denetçi atama

MADDE 71- Yönetim plânında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine öngülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atar.

Blok yöneticisi ve denetçisi, bloktaki kat maliklerinin; blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilir. Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi ise, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır.

Ortak giderlere katılma

MADDE 72- Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

Geçici yönetim

MADDE 73- Yönetim plânında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetim kurulması öngörülebilir. Bu takdirde yönetim plânında geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilir. Geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer.

Uygulanacak diğer hükümler

MADDE 74- Bu bölümde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu Kanunda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir. (md:22)

Görevli mahkeme:

Ek Madde 1 - (Ek madde: 13/04/1983 - 2814/15 md.)

Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir.

Kullanma yerlerinin boşaltılması:

Ek Madde 2 - (Ek madde: 13/04/1983 - 2814/15 md.)

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 mahalli 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.

Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler:

-

~~Ek Madde 3 - (Ek madde: 13/04/1983 - 2814/15 md.)~~

~~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 ne maddedeki kurala göre karşılanır, Yapılardan bir kısmının tamamlanmamış olması halinde, kat irtifakı sahipleri de, kendilerini ilgilendirdiği ölçüde ortak tesis ve yerlere ilişkin giderlere katılırlar.~~

-

~~e) Blok yapılarda, bunlardan yalnız birine ilişkin sorunların çözümlenmesinde, kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur. (md:24)~~

Kat irtifakına geçiş:

Ek Madde 4 - (Ek madde: 13/04/1983 - 2814/15 md.)

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 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 yükümlülöklere noterlikçe yapılan tebligata rağmen iki ay içinde uyulmamış olması,

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

Yürürlük tarihi:

Madde 75 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlöğe girer. (md:25)

Yürütme makamı:

Madde 76 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür. (md:26)

Kanuna lenemeyen Geçici Maddeler:

1) 13/04/1983 tarihli ve 2814 sayılı Kanunun geçici maddeleri:

Silinmemiş kat irtifakı hakları:

Geçici Madde 1 - Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu Kanunun yürürlöğünden önce süresi içinde bitirilmemiş olan yapılara ilişkin kat irtifakları tapu kütüğünden silinmemiş ise, bunlar hakkında da 49 uncu maddenin bu Kanunla değişik hükmü uygulanır.

Önce açılmış davalar:

Geçici Madde 2 - 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan uyuşmazlıklar nedeniyle, bu Kanunun yürürlüğünden önce asliye hukuk mahkemelerine açılmış davalar bu mahkemelerce sonuçlandırılır.

2) 05/02/1992 tarih ve 3770 sayılı Kanunun geçici maddesi:

Geçici Madde - Doğalgazın Kullanımı Hakkında Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Yetki Kanunu ile Bakanlar Kuruluna verilen Kanun Hükmünde Kararname çıkarma yetkisi 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu için adı geçen Yetki Kanunu ile verilen süre bitimine kadar geçerlidir.

GEÇİCİ MADDE 1- Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma belgesi alınmış bulunan anagayrimenkullerde, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunludur. Bu anagayrimenkullerde yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren tahakkuk eden vergi, resim ve harçlar kat mülkiyetine geçiş işlemleri sırasında cezasız olarak tahsil edilir. Belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin, kat mülkiyetinin kurulması için gerekli olan belgelerden eksik olanların tamamlanması için diğer kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine yazılı bildirimde bulunmasına rağmen, gereğini yerine getirmeyen kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine, anagayrimenkul belediye sınırları içinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülkî amir tarafından bin Türk Lirası idarî para cezası verilir. (md:23)

GEÇİCİ MADDE 1- Bu Kanun gereğince hazırlanması gereken yönetmelik, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde hazırlanır.

GEÇİCİ MADDE 2- 13/4/1983 tarihli ve 2814 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş binalarda yönetim plânı olmasa dahi 12 nci madde hükümlerine göre kat mülkiyeti kurulur.

GEÇİCİ MADDE 3- Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim plânları, yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde bu Kanun hükümlerine uyarlanır. Yönetim plânında bu yönde değişiklik yapılması için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, yönetim plânı değişip buna göre yönetici seçilene kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim plânının değişimini takip eden üç ay içinde yapılır.