

KAT MÜLKİYETİ KANUNU

KANUN NO : 634
Kabul Tarihi : 23 Haziran 1965
Resmi Gazete ile Neşir ve İlânı : 2 Temmuz 1965 - Sayı: 12038

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

A) KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI:

I - GENEL KURUL:

MADDE 1 - Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak 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 - TARİFLER:

MADDE 2 - Bu kanuna göre :

a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Anagayrimenkul); yalnız esas yapı kısmına (Anayapı); anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başınakullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyeti 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: 2814 - 13.4.1983) 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 MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ NİTELİĞİ:

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

(Değişik 2. fıkra: 2814 - 13.4.1983) 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.

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

IV - ORTAK YERLER:

MADDE 4 - Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıdayazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

a) Temeller ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar,tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler,asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lâvabolar,kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazi saatlerinin korunmasınamahsus 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 çöpkanalları ile kalorifer, su, havagazi ve elektrik tesisleri, telefon, radyo vetelevizyon 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, korunmaveya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer)konusuna girer.

B) BAĞLANTILAR:

I - BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE ARSA PAYI ARASINDAKİ BAĞLANTI:

MADDE 5 - Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesihisinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetindenveya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla degeçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.

Anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakıkurulmamış arsa payı bırakılamaz.

Kat mülkiyetini kayıtlıyan 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 gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerhedilmiş olan haklar kat mülkiyetini de,kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar.

II - BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE EKLENTİLER VE ORTAK YERLER ARASINDAKİ BAĞLANTI:

MADDE 6 - Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölümetahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazi veya susaati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümünbütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başınamaliki olur. Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesine kaydedilir vebunlardan anayapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro plânında veyatapu haritasında ayrıca gösterilir.

Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerininhaklariyle bağdaşması mümkün olmıyan irtifaklar kurulamaz. Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde,eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veyakiralanmış olur.

C) ORTAKLIĞIN (ŞÜYUUN) GİDERİLMESİ VE ÖNCELİKLE SATINALMA (ŞÜF'A) HAKKI:

I - ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ:

MADDE 7 - Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan gayrimenkuldeortaklığın giderilmesi istenemez. Bağımsız bölümler, bağımsız bir gayrimenkul gibi dâva ve takip konusuolabilir; bunlarda ortaklığın giderilmesi istenebilir.

II - ÖNCELİKLE SATINALMA HAKKI:

MADDE 8 - (Değişik 1. fıkra: 2814 - 13.4.1983) Kat mülkiyeti kurulmuş bir gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakıbağlanmış arsa payının satılması halinde diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı yoktur.

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

Sözleşmede bu maddenin aksine hüküm konulabilir.

D) GENEL HÜKÜMLERİN UYGULANMA ALANI:

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

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ KURULMASI

A) GENEL KURAL:

MADDE 10 - Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmi senetle ve tapu sicilinetescil ile doğar. Anagayrimenkulün tümünün mülkiyeti (Kat mülkiyeti) ne çevrilmeden ogayrimenkulün yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz.

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

Kat mülkiyetinin tescili, tapu memurunca düzenlenen resmi senet uyarıncaveya aşağıdaki fıkraya göre verilen bir mahkeme hükmü ile yapılır.

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

B) KAT MÜLKİYETİ KÜTÜĞÜ:

MADDE 11 - Kat mülkiyeti, Tapu Sicili Tüzüğüne göre tutulacak (Katmülkiyeti kütüğü) ne tescil olunur, bu kanunda aksine hüküm olmadıkça,tescille ilgili genel hükümler, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerdede uygulanır. Kat irtifaklarının tescili kat mülkiyeti kütüğüne yapılmayıp, bu kanundayazılı ilgili hükümler gözetilmek şartıyla, irtifak haklarının tesciline aitgenel hükümlere göre yapılır. Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti, Tapu SiciliTüzüğündeki formüle göre, ayrıca tutulacak (Kat mülkiyeti zabıt defteri) netescil olunur.

C) KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI:

I - İSTEM VE BELGELER:

MADDE 12 - (Değişik: 2814 - 13.4.1983) Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda ogayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan bir dilekçenin tapu idaresine verilmesi veya istemde bulunulması lâzımdır. Bu dilekçede veyaistem üzerine tapu idaresince düzenlenecek tutanakta, ana gayrimenkulün kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin ayrı ayrı değerlerinin ve bubölümlere değerleri ile oranlı olarak tahsisi istenen arsa paylarının gösterilmesi şarttır. Dilekçeye veya istem tutanağına, kanunlara göre temlik tasarrufları 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 doğruluğubelediyece 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 kullanım 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.

II - SÖZLEŞME VE TESCİL:

MADDE 13 - (Değişik 1. fıkra: 2814 - 13.4.1983) Tapu memurukendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, katmülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmi sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır.

Sözleşme düzenlenince, anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki (Mülkiyet) hanesine (Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir) ibaresi yazılarak sayfa kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlırsa 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.

Ana gayrimenkulün kapatılan sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, Tapu Sicili Tüzüğü'nün (Taksim halinde kayıtların nakli) ne dair hükümlerine göre, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir.

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

(Değişik 5.fıkra: 3814 - 13.4.1983) 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 İRTİFAKININ KURULMASI:

MADDE 14 - (Değişik 1. fıkra: 2814 - 13.4.1983) 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 lâzımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim planı istenmez.

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 katmülkiyetine 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 plâna uygunluğunun belediye tasdikine dayanılarak yapılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI

A) KAT MALİKLERİNİN HAKLARI:

I - BAĞIMSIZ BÖLÜM ÜZERİNDE:

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

II - ORTAK YERLER ÜZERİNDE:

MADDE 16 - Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsapayları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genelkömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibiyerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payıile oranlıdır.

B) KAT İRTİFAKI SAHİBİNİN HAKLARI:

MADDE 17 - Kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının,sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşenborçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dâva etme hakkınasahiptirler.

(Değişik 2.fıkra: 2814 - 13.4.1983) 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 gayrimenkullerdeyapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmayabaşlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetimindekat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI

A) KAT MALİKLERİNİN BORÇLARI:

I - GENEL KURAL :

MADDE 18 - Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri veortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirinirahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim plânı hükümlerineuymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Süknâ) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur. Giderlere ve sigorta primlerine ait 20 nci madde hükmü saklıdır.

II - ANAGAYRİMENKULÜN BAKIMI, KORUNMASI VE ZARARDAN SORUMLULUK:

MADDE 19 - Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ilegüzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

(Değişik 2. fıkra: 2814 - 13.4.1983) 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 rızasıile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

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

III - ANAGAYRİMENKULÜN GENEL GİDERLERİNE KATILMA:

MADDE 20 - (Değişik 1. ve 2. fıkra: 2814 - 13.4.1983) Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça :

- a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar içintoplanacak avansa eşit olarak;
- b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım,koruma ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortaktesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında; Katılmakla yükümlüdür.
- c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerinde 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 yöneticitarafından 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.

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 - SİGORTA ANLAŞMASI:

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 GİDERLERİN TEMİNATI:

MADDE 22 - (Değişik 1.fıkra: 2814 - 13.4.1983) 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 alınamazsa, mahkemece tesbit edilen borcunu ödemiye kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer katmalikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. Medeni Kanunun 807 ncimaddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.

(Değişik 3.fıkra: 2814 - 13.4.1983) Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.

VI - MÜSAADE MECBURİYETİ:

MADDE 23 - Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümde tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması için diğer bir

bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar. Anagayrimenkulün bir kısmının 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 İŞLER:

MADDE 24 - Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza lâboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan 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 imalâthane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararlarla açılabilir. Bu karar yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sahifelerine şerh verilir.

VIII - KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ:

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 ihlâl ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler. Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin dava tarihindeki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer katmaliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için dâva açılmasına katmalikleri kurulunca karar verilir; bu kararı almak için çoğunluk sağlanamazsa veya kat maliklerinden bir kısmı bu dâvayı açmak istemezse, dâvayı öteki kat malikleri açar ve dâvalının bağımsız bölümünün mülkiyeti, dâvayı açmış olan kat maliklerine, arsa payları oranında devrolunur.

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

- Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dâva takibi yapılmasına sebep olunması;
- Anagayrimenkulün 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 ihlâl etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;
- Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlâk ve âdaba aykırı harekette bulunması.

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

B) KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI:

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

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

Kat irtifakı sahiplerinden birinin kusuru yüzünden, yapının kanuni süreğinde yapılmaması sebebiyle kat irtifakı düşerse, kusurlu taraf diğerlerininbu yüzden uğradıkları zararı tazminle yükümlüdür.

BEŞİNCİ BÖLÜM

ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

A) GENEL KURUL:

MADDE 27 - Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetimtarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurultarafından kararlaştırılır.

B)YÖNETİM PLANI:

MADDE 28 - Yönetim plânı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şekliniyönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususlarıdüzenler. Yönetim plânı, bütün kat maliklerini bağliyan bir sözleşmehükümündedir.

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

(Değişik 3.fıkra: 2814 - 13.4.1983) Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Katmaliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

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

Yönetim plânının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, katmülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim plânına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasındasaklanır.

C) KAT MALİKLERİ KURULUNUN TOPLANTISI VE KARARLARI:

I - TOPLANTI ZAMANI:

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

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

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

II - YETER SAYI:

MADDE 30 - Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasiyle toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.

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

Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.

III - OYA KATILMA:

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 vekâlet 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; ancak aynı kişi oy sayısının üçte birinden fazlasını kullanmak üzere vekil tâyin edilemez.

IV - KARARLAR:

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

Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, katmalikleri 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 sayfanumaraları 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 ileride çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.

V - HAKİMİN MÜDAHALESİ:

MADDE 33 - Kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmıyan veya kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma (Sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak, hâkimin müdahalesini isteyebilir. Hâkim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim plânına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göredirhal kararını verir ve bunun, tesbit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgilieye tefhim veya tebliğ eder.

Tesbit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmiyenlerden, aynı mahkemece, 100 liradan 2000 liraya kadar para cezası alınmasına kesin olarak hükmolunur; yirmibeşinci madde hükmü mahfuzdur.

D) YÖNETİCİ:

I - ATANMASI:

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 gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, katmaliklerinden 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 şartedilebilir; sözleşmede böyle bir şart olmasa bile, haklı bir sebebin çıkması halinde, kat malikleri kurulu, yöneticiden teminat göstermesini isteyebilir.

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

II - YÖNETİCİNİN GÖREVLERİ:

1. GENEL YÖNETİM İŞLERİNİN GÖRÜLMESİ:

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

- a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;
- b) Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması bakım ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;
- c) Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi
- d) Anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim plânında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması;
- e) Anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiraların toplanması;
- f) Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;
- g) Anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermiyecek 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 yöneticisi sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması;
- k) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması,

2. DEFTER TUTULMASI VE BELGELERİN SAKLANMASI:

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 kapatılması mecburidir.

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

3. İŞLETME PROJESİNİN YAPILMASI:

MADDE 37 - (Değişik: 2814 - 13.4.1983) 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 gidertutarları;
- 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 yararlananlar aimzaları 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 projehazırlanır. Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleriyle ilgili kararları, İcra ve İflâs Kanununun 68 inci maddesinin 1 incifikrasında belirtilen belgelerden sayılır.

III- SORUMLULUĞU:

1. GENEL KURAL:

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

2. HESAP VERME

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

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

IV - HAKLARI:

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 plânında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücrettâyin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir.

(Değişik 4. fıkra: 2814 - 13.4.1983) Kat malikleri kurulu, katmalikleri 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) YÖNETİMİN DENETLENMESİ:

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

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

kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payıçoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kurulunaverebilir; bu halde denetçi veya denetim kurulu yönetim plânında yazılızamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa, her takvim yılının birinci ayı içinde katmalikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu veanagayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu raporçoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla kat maliklerine gönderilir. Denetçiler bu raporu ve verecekleri kararları ve gerekli gördükleri diğerhususları, (1) den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve hersayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere geçirip tarih koyarak altını imzaederler.

F) YENİLİK VE İLAVELER:

I - FAYDALI OLANLAR:

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

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

(Ek fıkralar: 3770 - 5.2.1992)

Kat maliklerinden birinin isteği ile ortak kaloriferle olan ısınmanın doğalgaz kullanılmak maksadıyla ferdi ısınmaya dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

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 MASRAFLI VE LÜKS OLANLAR:

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

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

III - BAĞIMSIZ BÖLÜM İLAVESİ:

MADDE 44 - Anagayrimenkulün üstüne kat ilâvesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veyailâvesi için:

a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi;

b) Anagayrimenkulün bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeniilâveler de dâhil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsapaylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tesbit edilmesi;

c) İlâve edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde,t apu 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 ana gayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla 13 üncü madde hükmüne göre bağlantı sağlanması;

Şarttır.

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

Bu takdirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmayan kat maliklerininarsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmının bedeli kendilerineödenmek şartıyla, yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dairolan eski resmi senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranınmülkü veya yaptıranların ortak mülkü olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı birsayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir.

G) TEMLİKİ TASARRUFLAR VE ÖNEMLİ İŞLER:

MADDE 45 - Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesive bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temliki tasarruflarveya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklâm maksadiylekiralınması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerininoybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.

ALTINCI BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ SONA ERMESİ

A) KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ:

I - ANAGAYRİMENKULÜN ARSASIYLA BİRLİKTE YOK OLMASI VEYA KAMULAŞTIRILMASI İLE:

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 kendimülkiyetinde toplamış bulunun malikin, anagayrimenkuldeki kat mülkiyetinin âdimülkiyete çevrilmesine ait yazılı istemi üzerine silinir ve o gayrimenkul,müstakil bölümlere bağlı arsa paylarına göre, genel kütükte yeni bir sayfageçirilerek ve eski kayıtlarıyla bağlantı sağlanmak suretiyle tescil olunur. Anagayrimenkulün niteliğinde kat mülkiyetinin kurulmasından sonradeğişiklikler olmuşsa, yeni sicil kaydına bunlar da yazılır.

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

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

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

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 - ANAYAPININ HARAP OLMASI:

MADDE 47 - Anayapının tümü harap olmuşsa, anagayrimenkul üzerindeki katmülkiyeti kendiliğinden sonra erer.

Anayapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harap olur ve o bölümünmaliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer kat malikleri veya bunlardan bir kısmı, bu sürenin tamamlanmasından başlayarak bir yıl içinde obölüme 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 hesaplayarak kat mülkiyeti kütüğüne geçirtmeye mecburdurlar.

Yukarıdaki fıkra hükmüne uyulmadığı takdirde anagayrimenkul üzerindeki katmülkiyeti 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 birini 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, bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilir.

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

III - BİLDİRME ÖDEVİ VE KAYDIN SİLİNMESİ:

MADDE 48 - Anagayrimenkulün veya anayapının tümünün veya bir kısmının harap olması 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 ana yapıdan sağlam kalan kısımlar gösterilmek ve katmülkiyeti kütüğü kurulmadan önceki genel kütük kaydıyla bağlantı sağlanmak suretiyle, arsa payları oranında ortak mülkiyet esaslarına göre, genel kütüğe tescil edilir. Bu halde sigorta bedelleriyle enkaz üzerinde de ortak mülkiyet hükümleri yürür.

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

B) KAT İRTİFAKININ SONA ERMESİ:

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 sona verebilirler.

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

(Değişik 3. ve 4. fıkralar: 2814 - 13.4.1983) 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.

YEDİNCİ BÖLÜM

SON HÜKÜMLER

A) YASAKLAR:

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

Tümü kârgir olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz.

B) YENİ DURUMA UYMA:

I - MEDENİ KANUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN SONRA KURULAN İRTİFAKLARDA:

MADDE 51 - (Değişik 1.fıkra: 1166 - 30.4.1969) Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir

bölümünden kat mâliki 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 imzasıyla tasdik edilmesi yeter.

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

II - MEDENİ 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 dâva açmak suretiyle itiraz edebilirler.

III - MEDENİ KANUNA GÖRE KURULMUŞ KAT İRTİFAKLARININ YÖNETİMİ:

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

C) ÖZEL KANUNA GÖRE ORTAKLAŞTIRMA (ŞÜYULANDIRMA) HALİNDE KAT MÜLKİYETİNİN DURUMU:

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

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

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

D) HARÇ VE VERGİLER:

MADDE 55 - Bu Kanuna göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması, mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe her çeşit harc ve vergiden muaftır. 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 şâmindir.

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

E) BELEDİYESİ OLMİYAN YERLERDEKİ DURUM:

MADDE 56 - Bu Kanunun belediyelere yüklediği görevler, belediye olmiyan 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.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

(Ek: 3227 - 10.6.1985)

DEVRE MÜLK HAKKI

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 hakkınınbağlı olduğu pay, devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir.

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

Devre mülk üzerinde bu hakla bağdaşan aynı haklar tesis edilebilir.

Devre mülk hakkı bağli olduğu müşterek mülkiyet payına bağli 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 senesinde 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 gerçek veya tüzelkişiyi yönetici ve katmalikleri 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 bölümünortak malikleri, aksi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa, şuyunun giderilmesiniisteyemezler.

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 teslimemecburdurlar.

Dönem süresi sonunda tahliye olmadığı takdirde, istifade edecek dönem sahibinden birisinin veya yöneticinin tapu kaydını ve sözleşmeyi talebineekleyerek ibrazı halinde, mahallin en büyük mülki amirin emri ile, başkaca bir işlem ve tebligata lüzum kalmadan, derhal zabıtaca boşalttırılır. İdare veyayargı 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.

GÖREVLİ MAHKEME:

EK MADDE 1 - (2814 - 13.4.1983) Bu Kanunun uygulanmasında doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir.

KULLANMA YERLERİNİN BOŞALTILMASI:

EK MADDE 2 - (2814 - 13.4.1983) Kat malikleri kuruluncaveya bu kurulca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi birnedenle feshedilen veya sona eren, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçilerile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla bir yertahsis 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 mahallîmülki amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşalttırılır. İdare veyayargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesiniidurdurmaz. İlgililerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

BİRDEN ÇOK YAPILARDA UYGULANACAK ÖZEL HÜKÜMLER:

EK MADDE 3 - (2814 - 13.4.1983) 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 katmülkiyetine geçilebilir. Bu takdirde, tamamlanmamış yapılara ilişkin katirtifaklarının 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 sorunlarınçözümlenmesinde, kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölümmaliklerinden oluşur

KAT İRTİFAKINA GEÇİŞ:

EK MADDE 4 - (2814 - 13.4.1983) Beş veya daha fazla kişi tarafından üzerinde 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 geişkararına 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 vezasine depo edilmesi.

SİLİNMEMİş KAT İRTİFAKI HAKLARI:

GEÇİCİ MADDE 1 - (Ek: 2814 - 13.4.1983) Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu Kanunun yürürlüğünden önce süresi içinde bitirilmemiş olan yapılara ilişkin katirtifakları tapu kütüğünden silinmemiş ise, bunlar hakkında da 49 uncumaddenin bu Kanunla değişik hükmü uygulanır.

ÖNCE AçILMIş DAVALAR:

GEÇİCİ MADDE 2 - (Ek: 2814 - 13.4.1983) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan uyuşmazlıklarnedeniyle, bu Kanunun yürürlüğünden önce asliye hukuk mahkemelerine açılmış davalar bu mahkemelerce sonuçlandırılır.

GEÇİCİ MADDE - (Ek: 3770 - 5.2.1992) Doğal Gazın Kullanımı Hakkında Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Yetki Kanunu ile Bakanlar Kuruluna verilen Kanun Hükmünde Kararname ıkarma yetkisi 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu için adı geçen Yetki Kanunu ile verilen süre bitimine kadar geçerlidir.

F) YÜRÜRLÜK TARİHİ:

MADDE 66 - Bu Kanun yayımı tarihinden altı ay sonra yürürlüğe girer. (*)

G) YÜRÜTME MAKAMI:

MADDE 67 - Bu Kanunun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür. (*)

(*) 57. ve 58. madde numaraları, 10 Haziran 1985 tarih ve 3227 sayılı Kanunun 1 inci maddesiyle 66 ve 67 olarak değiştirilmiştir.