

Tadil Eden Kanunlar

TADİL TABLOSU:

Sürüm No	Değiştiren Kanunun / KHK'nin Numarası	Kanunun Eklenen, Değişen veya İptal Edilen Maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi	Resmi Gazete Tarihi	Resmi Gazete Sayısı
0	634	Ana Kanun	02.01.1966	02.07.1965	12038
1	1166	51	02.01.1969	09.05.1969	13194
2	2814	2, 3, 8, 12, 13, 14, 17, 19, 20, 22, 28, 37, 40, 49, Ek Madde 1, Ek Madde 2, Ek Madde 3, Ek Madde 4, Geçici Madde 1, Geçici Madde 2	14.04.1983	14.04.1983	18018
3	3227	Sekizinci Bölüm , 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65	25.06.1985	25.06.1985	18792
4	KHK/431	42	13.02.1991	13.02.1991	20785
5	3770	42	11.02.1992	11.02.1992	21139

6	5378	42	07.07.2005	07.07.2005	25868
7	5627	42	02.05.2007	02.05.2007	26510
8	5711	3, 4, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 29, 30, 31, 33, 34, 38, 47, 54, Dokuzuncu Bölüm, 66 ila 74, Geçici Madde 1, İşlenemeyen Hükümler (Geçici Madde 1, 2 ve 3)	28.11.2007	28.11.2007	26714
9	5912	3, 12, 14, Geçici Madde 1, Geçici Madde 2	07.07.2009	07.07.2009	27281
10	6111	24	25.02.2011	25.02.2011	27857
11	6462	42	03.05.2013	03.05.2013	28636
12	6645	35	23.04.2015	23.04.2015	29335
13	7099	10, 12, 14	10.03.2018	10.03.2018	30356
14	7181	Ek Madde 5	10.07.2019	10.07.2019	30827
15	7327	10, 14, Geçici Madde 1	19.06.2021	19.06.2021	31516
16	7392	59	01.04.2022	01.04.2022	31796
17	7579	35, 37, 70	22.05.2026	22.05.2026	33261

LEJAND:

İPTAL HÜKÜM	İptal edilen madde metni
DEĞİŞEN HÜKÜM	Değişen madde metni
EKLENEN HÜKÜM	Eklenen madde metni

1166 sayılı Kanun (09.05.1969 tarih 13194 sayılı Resmi Gazete) :

Madde 1 - 23 Haziran 1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 51 inci maddesinin birinci fıkrası aşağıda yazılı şekilde değiştirilmiştir :

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

Medenî Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar bir gayrimenkulun paydaşlarından birinin o gayrimenkulun bir bölümünden kat mâliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için üzerinde irtifak hakkı kurulmuş olan gayrimenkullerin mülkiyetinin 2/1/1971 tarihine kadar kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi mecburidir. Bu yapılmazsa irtifak hakları sona ererek yalnız ortak mülkiyet devam eder.

Madde 2 - Bu kanun 2/1/1969 tarihinden itibaren yürürlüğe girer.

Madde 3 - Bu kanunun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

2814 sayılı Kanun (14.04.1983 tarih 18018 sayılı Resmi Gazete) :

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

c) Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir 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 İrtifakı sahibi);

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

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

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

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

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

Kat mülkiyetine tabi bir gayrimenkulun bağımsız bölümlerinden birinin satılması halinde, diğer kat maliklerinin öncelikle satınalma hakkı yoktur.

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

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

Madde 12 - Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulun maliki veya bütün paydaşları

tarafından imzalanan bir dilekçenin tapu idaresine verilmesi lâzımdır; bu dilekçede anagayrimenkulün kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin ayrı ayrı değerlerinin ve bu bölümlere, değerleriyle oranlı olarak tahsisi istenen arsa paylarının gösterilmesi şarttır.

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

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

b) Anagayrimenkulün ön ve arka cephelerini ve mümkünse yan cephelerini en az 13x18 büyüklüğünde ve doğruluğu belediyece tasdikli, ve o gayrimenkulün maliki veya paydaşların çoğunluğu tarafından imzalı kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin sayısı kadar fotoğraf ;

c) Anagayrimenkulün kat mülkiyetine konu olacak her bağımsız bölümünün niteliğini, bulunduğu kat veya katları, iç taksimatını ve ölçülerini ve (d) bendinde yazılı cetvele göre sıra numarası ve o bölüme

bağlı arsa payı oranını gösteren ve her biri belediyece tasdikli ayrı ayrı plânlar;

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

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

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

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

a) Anagayrimenkulün (yapı veya yapıların) dış cepheleri ve iç taksimatı, bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerinin ölçüleri açıkça gösterilmek suretiyle bir mimar veya mühendis tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan ve içinde gösterilenlerin doğruluğu belediyece tasdik olunan proje ve birden çok yapılarda yerleşimlerini gösteren vaziyet planı ile belediyece verilen yapı kullanma belgesi;

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

fotoğraf;

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

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

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

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

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 İstemi sayılır.

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

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

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

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

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

idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim planı istenmez.

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

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

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

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

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

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

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 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.

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

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

Kat maliklerinden her biri, aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça,

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

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

Katılmakla yükümlüdür.

c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

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

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 ödemediği günler için aylık yüzde on hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Madde 37 — Yönetici, atanır atanmaz bir İşletme projesi yaparak kat maliklerine sunmaya mecburdur.

Bu projede özellikle şunlar yazılır :

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

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

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

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

Bu projede özellikle:

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

Gösterilir.

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

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

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

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

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

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

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

Kat 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.

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

Yukarıdaki fıkra uyarınca kat irtifakı kaldırıldığında tapu kütüğündeki kayıt silinir.

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

Görevli mahkeme

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

Kullanma yerlerinin boşaltılması

EK MADDE 2 - Kat malikleri kurulunca veya bu kurulca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan

ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla 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 mülkî amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşalttırılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. İlgililerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler

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

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

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

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

Kat irtifakına geçiş

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

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

Silinmemiş kat irtifakı hakları

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

Önce açılmış davalar

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

Yürürlük

MADDE 16 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 17 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

3227 sayılı Kanun (25.06.1985 tarih 18792 sayılı Resmi Gazete) :

MADDE 1 - Kat Mülkiyeti Kanununa Yedinci Bölümden sonra ve ek maddelerden önce, Sekizinci Bölüm Devre Mülk Hakkı başlığı altında aşağıdaki maddeler eklenmiş ve aynı kanunun yürürlük ve yürütme ile ilgili 57 ve 58 inci maddelerinin numaralan 66 ve 67 olarak değiştirilmiştir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Devre Mülk Hakkı

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 sayı 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 resmî 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 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 sicilin de 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, ilgililerin 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.

MADDE 2 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

KHK/431 sayılı Kanun Hükmünde Kararname (13.02.1991 tarih 20785 sayılı Resmi Gazete) :

Karar Sayısı : KHK/431

Kat Mülkiyeti Kanununun bir maddesinde değişiklik yapılması; 10/6/1987 tarihli ve 3378 sayılı Kanunun verdiği yetkiye dayanılarak, Bakanlar Kurulu'nca 10/12/1990 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Madde 1 - 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42 nci maddesine ağağıdaki fıkralar eklenmiştir.

"Kat maliklerinden birinin isteği ile ortak kaloriferle olan ısınmanın 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."

Madde 2 - Bu Kanun Hükmünde Kararname yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 3 - Bu Kanun Hükmünde Kararname hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

3770 sayılı Kanun (11.02.1992 tarih 21139 sayılı Resmi Gazete) :

MADDE 1 - 23.6.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42 nci maddesine ağağıdaki fıkralar eklenmiştir.

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.

GEÇİCİ MADDE - Doğal Gazın 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.

MADDE 2 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

5378 sayılı Kanun (07.07.2005 tarih 25868 sayılı Resmi Gazete) :

MADDE 19 - 23.6.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42 nci maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

Özürülerin yaşamı için zorunluluk göstermesi hâlinde, proje tadili kat maliklerinin en geç üç ay içerisinde yapacağı toplantıda görüşülerek sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlanır. Toplantının bu süre içerisinde yapılamaması veya tadilat talebinin çoğunlukla kabul edilmemesi durumunda; ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna istinaden ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılır. İlgili merciler, tasdikli proje değişikliği veya kroki taleplerini en geç altı ay içinde sonuçlandırır. Komisyonun teşkili, çalışma usûlü ile özürünün kullanımından sonraki süreç ile ilgili usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Özürüler İdaresi Başkanlığı tarafından müştereken hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

Yürürlük

MADDE 51 - Bu Kanunun 35 inci maddesi ile 50 nci maddesinin (a) bendi 1.6.2006 tarihinde, diğer maddeleri yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 52. — Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

5627 sayılı Kanun (02.05.2007 tarih 26510 sayılı Resmi Gazete) :

MADDE 16 - 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42 nci maddesinin dördüncü ve beşinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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.

"Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme

dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Ancak toplam inşaat alanı iki bin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılır. Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir. Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaşılmasına ilişkin usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir.

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.

Isıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesine karar verilmesi halinde, yönetim planının bu karara aykırı hükümleri değiştirilmiş sayılır."

Yürürlük

MADDE 19 - (1) Bu Kanunun;

a) 10 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin (8) numaralı alt bendi yayımı tarihinden iki yıl sonra,

b) Diğer hükümleri yayımı tarihinde,

yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 20 - (1) Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

5711 sayılı Kanun (28.11.2007 tarih 26714 sayılı Resmi Gazete) :

MADDE 1 - 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır.

"Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri 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 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 veya bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı yazılı bir istem üzerine, bu kanunda gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir.

Kat irtifakı arsa payına bağlı 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."

MADDE 2 - 634 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine, "Temeller ve ana duvarlar," ibaresinden sonra gelmek üzere "taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar," ibaresi eklenmiştir.

MADDE 3 - 634 sayılı Kanununun 10 uncu maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

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

"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."

"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."

MADDE 4 - 634 sayılı Kanununun 11 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

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

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

"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."

MADDE 5 - 634 sayılı Kanununun 12 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

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

a) Anagayrimenkulün (yapı veya yapıların) dış cepheler ve iç taksimatı, bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerinin ölçüleri açıkça gösterilmek suretiyle bir mimar veya mühendis tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan ve içinde gösterilenlerin doğruluğu belediyece tasdik olunan proje ve birden çok yapılarda yerleşimlerini gösteren vaziyet planı ile belediyece verilen yapı kullanma belgesi;

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

c) Her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, iş bürosu gibi nevini ve bunların birden

başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini gösteren ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış noterden tasdikli liste;

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

"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."

MADDE 6 - 634 sayılı Kanununun 13 üncü maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

"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.

Anagayrimenkulün 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.

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."

MADDE 7 - 634 sayılı Kanununun 14 üncü maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

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

"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."

"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."

MADDE 8 - 634 sayılı Kanunun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

"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."

MADDE 9 - 634 sayılı Kanunun 20 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "koruma" ibaresinden sonra gelmek üzere ", güçlendirme" ibaresi eklenmiş ve ikinci fıkrasında yer alan "yüzde on" ibaresi "yüzde beş" olarak değiştirilmiştir.

MADDE 10 - 634 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin ikinci fıkrasının son cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Medeni Kanunun 807 nci maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır."

"4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 893 üncü maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır."

MADDE 11 - 634 sayılı Kanunun 23 üncü maddesinin birinci fıkrasına "tesislerin yeniden yapılması" ibaresinden sonra gelmek üzere "ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler" ibaresi eklenmiştir.

MADDE 12 - 634 sayılı Kanunun 25 inci maddesinin ikinci ve dördüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

"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 davacılara 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."

"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."

"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."

MADDE 13 - 634 sayılı Kanununun 26 ncı maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

"Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noter aracılığıyla yapılan ihtarla 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."

MADDE 14 - 634 sayılı Kanununun 29 uncu maddesinin birinci ve üçüncü fıkralarına aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

"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."

"İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz."

MADDE 15 - 634 sayılı Kanununun 30 uncu maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

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

MADDE 16 - 634 sayılı Kanununun 31 inci maddesinin son fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

"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."

MADDE 17 - 634 sayılı Kanununun 33 üncü maddesinin birinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"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 istiyebilir."

"Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32nci 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."

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

"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."

MADDE 18 - 634 sayılı Kanunun 34 üncü maddesinin son fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

"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."

MADDE 19 - 634 sayılı Kanunun 38 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"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."

MADDE 20 - 634 sayılı Kanunun 47 nci maddesinin dördüncü fıkrasının son cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Bildirmiyenlerin yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunur ve onların arsa payları, bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilir."

"Bildirmeyenlerin yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunur ve onların arsa payları, değeri karşılığında bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilir."

MADDE 21 - 634 sayılı Kanunun 54 üncü maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İmar Kanunu hükümlerine göre ortaklaştırma halinde, ortaklaştırılan gayrimenkuller arasında kat mülkiyetine tabi gayrimenkul varsa, imar Kanununun 46 nci maddesi gereğince ortaklığın giderilmesi hususunda bütün malikler anlaştıkları takdirde, ortaklığın giderilmesi bu anlaşma hükümlerine göre yapılır."

"İmar Kanunu hükümlerine göre ortaklaştırma halinde, ortaklaştırılan gayrimenkuller arasında kat mülkiyetine tâbi gayrimenkul varsa ve ortaklaştırma, 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 anlaştıkları takdirde, ortaklığın giderilmesi bu anlaşma hükümlerine göre yapılır.

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

Böyle bir anlaşmaya varılamazsa, her gayrimenkulün ortaklaştırmadan önceki geçen değerleri, 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 değerleri tespit edildikten sonra, bunlardan değeri en fazla olan gayrimenkulün malikine, öteki gayrimenkulleri bu değerle satın almasını teklife karar verilir ve bu teklif kabul edilip bedel ödenince ortaklık giderilmiş olur."

MADDE 22 - 634 sayılı Kanuna 65 inci maddeden sonra gelmek üzere "**Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler**" başlıklı "**Dokuzuncu Bölüm**" altında aşağıdaki maddeler eklenmiş, mevcut 66 ve 67 nci maddeler, 75 ve 76 ncı maddeler olarak teselsül ettirilmiştir.

"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 kullanım amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış 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, c 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

özgülenen 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."

MADDE 23 - 634 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"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 mlk amir tarafından bin Türk Lirası idarî para cezası verilir."

MADDE 24 - 634 sayılı Kanunun 18 inci maddesinin son fıkrası ile ek 3 üncü maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

"Giderlere ve sigorta primlerine ait 20 nci madde hükmü saklıdır."

"Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler

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

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

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

c) Blok yapılarda, bunlardan yalnız birine ilişkin sorunların zmlenmesin de, kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur."

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 değişikliğine göre yönetici seçilene kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim plânının değişikimini takip eden üç ay içinde yapılır.

MADDE 25 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 26 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

5912 sayılı Kanun (07.07.2009 tarih 27281 sayılı Resmi Gazete) :

MADDE 1 - 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Kat irtifakı arsa payına bağlı 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."

"Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir."

MADDE 2 - 634 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve (c) bendi yürürlükten kaldırılmıştır.

"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;"

"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, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası 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 ile yapı kullanma izin belgesi.”

"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."

MADDE 3 - 634 sayılı Kanununun 14 üncü maddesinin birinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve dördüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

"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."

"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 ile (b) bendindeki yönetim plânını tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez."

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

"Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak, yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili tapu idaresine gönderilmesi üzerine resen yapılır."

MADDE 4 - 634 sayılı Kanununun geçici 1 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"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."

"GEÇİCİ MADDE 1 - Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine zorunlu deprem sigortası poliçesi dâhil başkaca hiçbir belge aranmaksızın kat mülkiyetine resen geçilir."

MADDE 5 - 634 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 2 - Bu Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim planının değiştirilmesini takip eden üç ay içinde yapılır."

MADDE 6 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 7 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

6111 sayılı Kanun (25.02.2011 tarih 27857 sayılı Resmi Gazete) :

MADDE 194 - 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24 üncü maddesinin ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"1136 sayılı Avukatlık Kanununda avukatlık büroları ve hukuk büroları ile ilgili düzenleme yapılıncaya kadar meskenlerdeki avukatlık ve hukuk büroları faaliyetlerine devam ederler. Bu süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıldır. Bu hüküm 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununda ilgili düzenleme yapılıncaya kadar meslek mensupları tarafından açılan bürolar hakkında da uygulanır."

Yürürlük

MADDE 215 - (1) Bu Kanunun;

j) Diğer hükümleri yayımı tarihinde,

yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 216 - (1) Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

6462 sayılı Kanun (03.05.2013 tarih 28636 sayılı Resmi Gazete) :

MADDE 1 - Bu maddenin yayımı tarihinde;

16) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “Özürlülerin” ve “özürlünün” ibareleri sırasıyla “Engellilerin” ve “engellinin”,

şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 3 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 4 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

6645 sayılı Kanun (23.04.2015 tarih 29335 sayılı Resmi Gazete) :

MADDE 82 - 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 35 inci maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bent ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“I) Anagayrimenkulde bulunan asansörlerin güvenli bir şekilde işletilmesinin sağlanması amacıyla aylık bakımları ile yıllık kontrollerinin ilgili teknik düzenlemelere uygun şekilde yaptırılması ve bu işlemlere ilişkin ücretlerin ödenmesi.”

“Bu Kanunun 34 üncü maddesinde belirtilen şartları taşımasına rağmen yönetici ataması yapılmayan anagayrimenkulde, birinci fıkrada sayılan işlerin yaptırılmasından kat malikleri müştereken sorumludur.”

MADDE 88 - Bu Kanunun;

e) Diğer hükümleri yayımı tarihinde,

yürürlüğe girer.

MADDE 89 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

7099 sayılı Kanun (10.03.2018 tarih 30356 sayılı Resmi Gazete) :

MADDE 4- 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddeye dördüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

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

"Kat mülkiyetinin tescili, tapu memurunca düzenlenen resmî senet uyarınca veya aşağıdaki fıkralara göre yapılabilir."

"Hak sahiplerine isabet eden bağımsız bölümlerin belirlenmiş olması şartıyla arsa maliki ile yüklenici arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kat karşılığı temlik sözleşmesi ve bağımsız bölümlerin taksimine ilişkin noterlik sözleşmesine istinaden inşa edilecek olan binaya ilişkin cins değişikliği, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi işlemi, yüklenici tarafından talep edilmesi halinde ilgili idare tarafından yapılır. Tapuya tescil işlemlerinde elektronik ortamda düzenlenen ve ilgili idare tarafından onaylı mimari proje ile yönetim planı esas alınır. Mimari proje ile yönetim planında malik imzası aranmaz.

Cins değişikliği işlemlerinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenen yapılara ilişkin lisanslı harita kadastro mühendislik büroları, bu büroların bulunmadığı yerlerde kadastro müdürlüğü tarafından düzenlenecek tescil bildirimini müteakip, yapı kullanma izin belgesini düzenleyen kurum veya kuruluşa gönderilen cins değişikliğine ilişkin tescil bildirim ve eki belgeler ilgili kurumca yapı kullanma izin belgesi ile birlikte ilgili tapu müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilir. Gönderilen belgeler gereğince tapu müdürlüğü tarafından resen cins değişikliği yapılarak tapu siciline tescil sağlanır. Kat irtifakından, kat mülkiyetine geçiş işlemlerinde bu fıkra hükmü uygulanmaz."

MADDE 5- 634 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"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, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası 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 ile yapı kullanma izin belgesi."

“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, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi.”

MADDE 6- 634 sayılı Kanununun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan “12 nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen” ibaresi “12 nci maddenin birinci fıkrasının (a) bendine uygun olarak düzenlenen, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 34- Bu Kanunun;

c) diğer maddeleri yayımı tarihinde,

yürürlüğe girer.

MADDE 35- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

7181 sayılı Kanun (10.07.2019 tarih 30827 sayılı Resmi Gazete) :

MADDE 5 - 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“Hatalı blok veya bağımsız bölüm numaralarının düzeltilmesi

EK MADDE 5 - Kat mülkiyetine tabi yapıların projesindeki hatalı blok numaralarının düzeltilebilmesi için; blok bazında kat malikleri kurulunun salt çoğunluğuyla alınmış karar ile lisanslı harita ve kadastro bürosu veya kadastro müdürlüğü tarafından hazırlanan teknik rapor gereğince düzenlenen ve ilgili idarece onaylanan yeni vaziyet planı ilgilisi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur.

Kat mülkiyetine tabi yapıların projesindeki hatalı bağımsız bölüm numaralarının düzeltilebilmesi için; lisanslı harita ve kadastro bürosu veya kadastro müdürlüğü tarafından hazırlanan ve ilgili idarece onaylanan teknik rapor ilgilisi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur. Bu fıkra kapsamında yapılan düzeltmelerde aynı ve şahsi hak lehtarlarının muvafakati aranır.”

MADDE 28 - (1) Bu Kanunun;

b) Diğer maddeleri yayımı tarihinde,

yürürlüğe girer.

MADDE 29 - (1) Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

7327 sayılı Kanun (19.06.2021 tarih 31516 sayılı Resmi Gazete) :

MADDE 11 - 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 10 uncu maddesinin beşinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan “kat karşılığı temlik sözleşmesi ve” ibaresi “kat karşılığı temlik sözleşmesi veya” şeklinde değiştirilmiş, cümlede yer alan “cins değişikliği,” ibaresi madde metninden çıkarılmış, maddenin altıncı fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Cins değişikliği işlemlerinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenen yapılara ilişkin lisanslı harita kadastro mühendislik büroları, bu büroların bulunmadığı yerlerde kadastro müdürlüğü tarafından düzenlenecek tescil bildirimini müteakip, yapı kullanma izin belgesini düzenleyen kurum veya kuruluşa gönderilen cins değişikliğine ilişkin tescil bildirim ve eki belgeler ilgili kurumca yapı kullanma izin belgesi ile birlikte ilgili tapu müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilir. Gönderilen belgeler gereğince tapu müdürlüğü tarafından resen cins değişikliği yapılarak tapu siciline tescil sağlanır. Kat irtifakından, kat mülkiyetine geçiş işlemlerinde bu fıkra hükmü uygulanmaz."

"Yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapıların cins değişikliği işlemleri resen yapılır. Yapı kullanma izin belgesini düzenlemeye yetkili idare tarafından Mekânsal Adres Kayıt Sistemine yüklenerek elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilen yapı kullanma izin belgesi ile yapı aplikasyon projesine göre kadastro müdürlüğünce tescil bildirim düzenlenir. Tapu müdürlüğüne gönderilen tescil bildirim üzerine başkaca bir belge aranmaksızın cins değişikliği resen tescil edilir. Cins değişikliği yapılmış taşınmaz kat irtifakı tesisli ise, kat irtifakının tesciline ait resmî senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak başkaca bir belge aranmaksızın resen kat mülkiyetine çevrilir. Bu işlemler, döner sermaye hizmet bedelinden muaftır."

MADDE 12 - 634 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 13 - 634 sayılı Kanunun geçici 1 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 1 - Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine zorunlu deprem sigortası poliçesi dâhil başkaca hiçbir belge aranmaksızın kat mülkiyetine resen geçilir.”

“GEÇİCİ MADDE 1 - Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce yapı kullanma izin belgesi düzenlenen tüm yapılarda, Mekânsal Adres Kayıt Sistemine yüklenemeyen yapı kullanma izin belgesi ile yapı aplikasyon projesinin yetkili idare tarafından elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilmesi hâlinde, 10 uncu maddenin altıncı fıkrası hükümleri uyarınca işlem yapılır.”

MADDE 23 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 24 - Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

7392 sayılı Kanun (01.04.2022 tarih 31796 sayılı Resmi Gazete) :

MADDE 18- 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasında yer alan “15” ibaresi “7” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 19- Bu Kanunun;

b) Diğer hükümleri yayımı tarihinden altı ay sonra,

yürürlüğe girer.

MADDE 20- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

7579 sayılı Kanun (22.05.2026 tarih 33261 sayılı Resmi Gazete) :

MADDE 3- 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 35 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde yer alan “avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması” ibaresi “işletme projesi onaylanıncaya kadar avansın toplanması” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 4- 634 sayılı Kanunun 37 nci maddesinin birinci fıkrası ile ikinci fıkrasının (c) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, üçüncü fıkrasının birinci cümlesine “bildirilir” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve en geç üç ay içinde aynen veya değiştirilerek

kabulüne yönelik genel kurulda karar alınır” ibaresi eklenmiş, ikinci cümlesi yürürlükten kaldırılmış ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar."

"İşletme projesi kat malikleri genel kurulunda onaylanır. Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, en geç üç ay içinde kat malikleri kurulunda onaylanıncaya kadar yönetici, gecikmeksizin geçici bir işletme projesi yapar."

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

"c) Her kat malikinin 20 nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı;"

"Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında, karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır."

"Mevcut işletme projesi varsa, geçici işletme projesi için öngörülen bedel, yürürlüğü devam eden işletme projesi bedelinin takvim yılı başından geçerli olmak üzere, her yıl, bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranından fazla olmamak kaydıyla belirlenir ve yukarıda belirlenen usulde kat malikleri kuruluna sunulur."

MADDE 5- 634 sayılı Kanunun 70 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan "beşte dördünün" ibareleri "üçte ikisinin" şeklinde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Yönetim planlarının bu maddeye aykırı hükümleri uygulanmaz."

MADDE 31- (1) Bu Kanunun;

b) Diğer hükümleri yayımı tarihinde,

yürürlüğe girer.

MADDE 32- (1) Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.