

Mevzuat

Versiyonları

- [Versiyon Tablosu](#)
- [Orjinal Versiyon](#)
- [1. Versiyon \(1166 sayılı kanunla değişik\)](#)
- [2. Versiyon \(2814 sayılı kanunla değişik\)](#)

Versiyon Tablosu

| Versiyon No | Değiştiren Kanunun / KHK'nin Numarası | Versiyonun Yürürlüğe Giriş Tarihi | Versiyonun Yürürlükten Çıkış Tarihi | Resmi Gazete Tarihi | Resmi Gazete Sayısı |
|-------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| 0 | 634 | 02.01.1966 | 02.01.1969 | 02.07.1965 | 12038 |
| 1 | 1166 | 02.01.1969 | 14.04.1983 | 09.05.1969 | 13194 |
| 2 | 2814 | 14.04.1983 | 25.06.1985 | 14.04.1983 | 18018 |
| 3 | 3227 | 25.06.1985 | 13.02.1991 | 25.06.1985 | 18792 |
| 4 | KHK/431 | 13.02.1991 | 11.02.1992 | 13.02.1991 | 20785 |
| 5 | 3770 | 11.02.1992 | 07.07.2005 | 11.02.1992 | 21139 |
| 6 | 5378 | 07.07.2005 | 02.05.2007 | 07.07.2005 | 25868 |
| 7 | 5627 | 02.05.2007 | 28.11.2007 | 02.05.2007 | 26510 |
| 8 | 5711 | 28.11.2007 | 07.07.2009 | 28.11.2007 | 26714 |
| 9 | 5912 | 07.07.2009 | 25.02.2011 | 07.07.2009 | 27281 |
| 10 | 6111 | 25.02.2011 | 03.05.2013 | 25.02.2011 | 27857 |

| | | | | | |
|----|----------------------|------------|------------|------------|-----------------------|
| 11 | 6462 | 03.05.2013 | 23.04.2015 | 03.05.2013 | 28636 |
| 12 | 6645 | 23.04.2015 | 10.03.2018 | 23.04.2015 | 29335 |
| 13 | 7099 | 10.03.2018 | 10.07.2019 | 10.03.2018 | 30356 |
| 14 | 7181 | 10.07.2019 | 19.06.2021 | 10.07.2019 | 30827 |
| 15 | 7327 | 19.06.2021 | 01.04.2022 | 19.06.2021 | 31516 |
| 16 | 7392 | 01.04.2022 | 22.05.2026 | 01.04.2022 | 31796 |
| 17 | 7579 | 22.05.2026 | | 22.05.2026 | 33261 |

Orjinal Versiyon



Versiyon Tarih Aralığı : 12.05.2025 - 08.08.2025

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar, Yetki ve Sorumluluk

Amaç ve Kapsam

MADDE 1 -

Bu genelge; kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılan, serbest harita kadaströ mühendislik büroları/şirketleri tarafından yapılan, tescile tabi harita ve planların yapım, kontrol, izleme ve güncelleme işlemlerine ilişkin usul ve uygulama esaslarını düzenlemek ile uygulamada birlik sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

Dayanak

MADDE 2 -

Bu genelge; 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 484 üncü maddesinin b/1 inci fıkrası, 6083 Sayılı Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu, 442 sayılı Köy Kanunu ve Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği, Tapu Planları Tüzüğü ile Döner Sermaye İşletmesi Yönetmeliğinin 4'ncü maddesinin (a) fıkrası, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, Arazi Toplulaştırma ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 47/D maddesi, Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği ve Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği, Tapu

Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik uyarınca hazırlanmıştır.

Tanımlar ve Kısaltmalar

MADDE 3 -

Bu genelgede yer alan aşağıdaki ifadelerin tanımları şu şekildedir;

Arşiv onaylı koordinatlı parsel/geometri: İlk tesis, güncelleme ve sayısallaştırma kadastro çalışmalarında ya da bu çalışmalardan sonra yapılan imar uygulaması, toplulaştırma, ifraz gibi değişiklik işlemleri ile doğrudan koordinatlı (ITRF96, ED50, LOKAL) olarak üretilen, yüzölçümü parsel köşe koordinatları ile hesaplanarak tescil edilmiş olan ve pafta zemin uyumu bulunan parselleri/geometrileri,

Ayırma (ifraz): Parselin iki ya da daha fazla parçaya bölünmesi işlemi,

Ayırma çapı: Bir kısmı uygulama sahasında kalan parseller için düzenlenen planıyla beraber uygulamayı yapan idaresince onaylanan krokiyi,

Ayırma (ifraz) haritası: Parselin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16'ncı maddeleri uyarınca iki ya da daha fazla parçalara bölünmesi işlemi sonucu oluşan haritayı,

Başvuru ofisi: Kadastro Müdürlüğü merkez binasında değişiklik işlemlerine ait başvuruların alındığı yer,

Birleştirme (Tevhit): Birbirine bitişik birden çok parselin bir parsel haline getirilme işlemi,

Blok: Yol, kanal, dere gibi yapay ve doğal sınırlarla çevrili parseller topluluğunu,

B.Ö.H.H.B.Ü.Y: 26/06/2018 tarihli ve 30460 sayılı Mükerrer Resmî Gazete'mde yayımlanan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğini,

Değişiklik işlem dosyası: Tescile konu olan harita ve planların kontrolü için kadastro müdürlüğüne sunulan bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyayı,

DOP: Düzenleme ortaklık payını,

DOPO: Düzenleme ortaklık payı oranını,

Durum haritası: Uygulama İmar planı bulunan yerlerde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16'ncı maddeleri kapsamında yapılacak değişiklik işlemleri sırasında, parsellerin eski ve

yeni mülkiyet sınırlarını ve imar planında getirilen kullanım amaçlarını aynı alıktta gösteren ilgili idarece onaylı haritayı,

Döner sermaye hizmet bedeli: 6083 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin 3'üncü fıkrasında belirtilen (I) sayılı Tarife Cetveline göre hesaplanan döner sermaye bedelini,

Encümen kararı: Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediye encümeni, bu alanlar dışında ise il encümeni tarafından alınan kararı,

Genel müdürlük: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü,

Geçici koordinatlı parsel/geometri: Arşiv onaylı koordinatlı parsel/geometri tanımı kapsamı dışında kalan tüm parselleri/geometrileri,

GNSS: (Global Navigation Satellite Systems): Küresel Seyrüsefer Uydu Sistemleri (GPS, GLONAS, GALILEO ve benzeri),

GZK: Gerçek zamanlı kinematik,

HKMO: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasını,

İhdas haritaları: Plan uygulaması sırasında kapanan dere, yol ve yol fazlalıkları, kadastral yol ya da kamulaştırma ile sağlanmış yolun güzergâhının değişmesi sebebiyle yol niteliğini kaybeden kısmının tescili amacıyla yapılan haritaları,

İmar parseli: İmar Kanunu ve yönetmeliklerine göre tescil edilmiş parseli,

İmar planı: Nazım imar planı ve uygulama imar planını,

İrtifak hakkı cetveli: Tescilli irtifak haklarının kamulaştırma veya dağıtıma tabi tutulan işlemler sonucunda isabet ettiği parsellere dağılımını gösteren cetveli (Ek-13),

İyileştirilmiş/dönüştürülmüş koordinat: Zemin kontrolleri ile zemine uyumlu olduğu belirlenen noktalar ile zemin ölçülerinin bulunmaması halinde geçici koordinatlarının dönüştürülmek suretiyle iyileştirilmiş/dönüştürülmüş koordinatlarını,

Kadastro Başvuru Uygulaması (KBU): SHKMMB, Kurum ve vatandaş başvurularının yapıldığı sistem,

Kadastro faaliyeti: Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü modern tapu sicilinin oluşturulması ile mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturmak için yapılan kadastrc çalışmaları (tesis, orman, 2/b, afet), kadastro çalışmalarının güncellenmesi amacıyla yapılan yenileme, sayısallaştırma çalışmaları ile bu çalışmalar sırasında oluşan ve

sonrasında tespit edilen teknik ve hukuki hataların (tapu siciline yönelik ölçü, hesap, çizim, sınırlandırma, yüzölçümü, isim, hisse vb.) düzeltilmesi, tebligat işlemleri ve tamamlanan çalışmalar üzerinde yapılan değişiklik (ayırma, birleştirme, yola terk, ihdas, irtifak hakkı tesisi, cins değişikliği vb.), düzenleme (imar, toplulaştırma, kamulaştırma vb.) ve uygulama (aplikasyon, yer gösterme) işlemleri kapsamında taşınmazların geometrik durumlarının belirlenmesi için yapılan jeodezik ve fotogrametrik çalışmalar, ölçü, hesap, çizim işleri ve hukuki durumlarının belirlenmesi için yapılan inceleme, araştırma, sınırlandırma, tespit, tutanak tutulması, itirazların incelenmesi, ilan, tapu kütüğünün oluşturulması çalışmaları, 4342 Sayılı Mera Kanunu, 6831 Sayılı Orman Kanunu kapsamında yapılan görevlendirmeler, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere, özel güvenlik bölgelerine, sit alanlarına ilişkin işlemler, taşınmaz değerlendirme çalışmaları ile bu işlemlerin kontrol denetimi için arazi ve büroda yapılan çalışmalar kadastro faaliyetidir. Bu çalışmaları görev tanımlarında yer alan ve/veya yukarıda sayılan kadastro faaliyet alanlarıyla ilgili merkez ve taşra (Bölge Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü) birimlerinden görevlendirilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü çalışanları yürütür.

Kadastro görmeyen yer: Kadastroya açılmamış yerler ile kadastroya açılmış olduğu halde henüz tahdit ve tespiti yapılmamış yerleri,

Kadastro teknik personeli: Kadastro müdürlüğünde görevli kontrol mühendisi, kadastro üyesi, kontrol memuru, kadastro teknisyeni/teknikeri,

Kamulaştırma haritaları: Kamulaştırma işlemi için yapılan ve ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından mevzuatınca onaylanmış haritaları,

Kısıtlayıcı durumlar: Taşınmazların tapu kütüğünün şerhler/beyanlar hanesindeki (2863 sayılı Kanun kapsamında sit alanı, Askeri Yasak Bölge, 3621sayılı Kıyı Kanunu vb.) özel kanun hükümlerine göre yapılan belirtmeler,

Kontrol mühendisi: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bu unvanda görevli mühendisi veya kontrol yetkisi verilmiş mühendisi,

Kontrol raporu: Yapılan işlemin B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliği ile mevzuatına uygun olduğunu belirten raporu,

Kontrollü ölçü işlemi: Arazi kontrolünde farklı kontrol noktalarından yapılan ölçüler sonucunda elde edilen verilerin, işlemin dayanağı teknik bilgi ve belgelere göre çıkan farklarının nokta konum doğruluğu/detay doğruluğu içerisinde kaldığının cephe, yüzölçümü ve benzeriyle karşılaştırma işlemi,

Köy yerleşim haritaları: 442 sayılı Köy Kanunu ve Köy Yerleşme Alanı Yönetmeliği'ne göre yapılan parselasyon haritaları,

KUDEB: Koruma, uygulama ve denetim bürosunu,

MEGSİS: Mekansal Gayrimenkul Sistemini,

MERNİS: Merkezi Nüfus İdaresi Sistemini,

MERSİS: Merkezi Sicil Kayıt Sistemini,

MK: Detay noktası maksimum konum doğruluğu,

Mücvir alan: İmar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanları,

Mühendis: 6235 Sayılı Kanun kapsamında serbest çalışan ve kamu kurum kuruluşlarında görevli; geomatik, harita, harita ve kadastro, jeodezi ve fotogrametri mühendisi veya yüksek mühendisini,

Mülkiyet raporu: İmar planına bağlı ayırma ve/veya birleştirme, parselasyon, toplulaştırma ile kamulaştırma haritalarına ilişkin işleme tabi parsellere yönelik düzenlenen raporu,

OKPO: Ortak tesislere katılım payı oranını,

OKP (Ortak tesislere katılım payı/Arazi toplulaştırması düzenleme ortaklık payı): Arazi toplulaştırmasına konu kadastral parsellerin tapu siciline tescil edilmiş yüzölçümünün, arazi özellikleri ile birlikte değerlendirilerek bulunan parsel değer sayılarından yol, kanal, tahliye kanalı gibi proje gereği ihtiyaç duyulan ve kamunun ortak kullanacağı yerler için yasal kesinti payını,

Ölçü Krokisi: Taşınmazın sınırlarının, ili, ilçesi, mahallesi, paftası ve ada/parsel numarasını, üzerinde bulunan tescilli yapı, tesis, muhdesatın ve irtifak haklarının geometrisinin, düzenleyen, kontrol eden ve onaylayan kurum/kişilerin imzası, detay noktalarının koordinatları ve kuzey yönünü gösterir işaret vb. bilgilerin bulunduğu krokiyi,

Özel arazi toplulaştırması: İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile tarımsal amaçlı faaliyette bulunan kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya kamu kuruluşlarının, hizmet konuları ile ilgili arazi teminini de kapsayacak şekilde yapacakları arazi toplulaştırmasını ve tarla içi geliştirme hizmetlerini,

Özet cetveli: Düzenleme sahasına giren kadastro, varsa imar parsellerinin tapu kaydı miktarı, düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımları ile düzenleme ortaklık payları, varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşan imar parselleri ve imar adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetveli,

Parsel endeks değeri: Toprak etütleri sonucu elde edilen toprak endeksinin yüzde altmışı alınarak buna konum ve diğer özelliklerinin puanlarının eklenmesiyle bulunan değeri,

Parsel/blok parsel değer sayısı: Arazi derecelendirmesi sonucu bulunan her bir alana karşılık gelen parsel endeks değerinin, o parselin alanı ile çarpımı sonucu elde edilen sayısal değeri,)

Parselasyon haritaları: İmar parselleri oluşturmak amacıyla 3194 Sayılı İmar Kanunu 18 inci maddesi ve bu maddeye istinaden çıkartılan Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik hükümlerince resen yapılan ya da yaptırılan haritaları,

Proje idaresi: İmar veya proje bazlı uygulamaları yapmaya veya yaptırmaya yetkili Bakanlık veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarını,

Serbest Harita Kadastro Mühendislik Müşavirlik Bürosu (SHKMMB): SHKMMH yapmak üzere HKMO`ya kayıt ve tescil yaptıran büro, şirket, adi ortaklık gibi statüdeki vergiye tâbi kişilere veya kuruluşlara ait Serbest Harita ve Kadastro Mühendislik Müşavirlik Bürosunu,

Sayısal CAD verisi: MEGSİS'e uyumlu, yer kontrol noktaları, parsel ve detay noktaları koordinatları.

SHKMMH: Serbest Harita Kadastro Mühendislik Müşavirlik Hizmetlerini,

Sınırlandırma haritaları: Tapuda kayıtlı olup da henüz kadastrosu yapılmamış alanlardaki taşınmazların sınırlarını belirlemek amacıyla yapılan haritaları,

TAKBİS: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemini,

Tapu planları: Tapu siciline tescili gereken taşınmazlarla ilgili mülkiyet ve irtifak haklarının sınırlarını, yapıların konumlarını, belirtilmesi gereken diğer teknik hususları gösteren, resmi ölçüme uygun olarak sayısal veya çizgisel şekilde üretilen kadastro, kadastro paftalarının yenilenmesi, sayısallaştırma veya düzeltme çalışmaları sonucu düzenlenen, ilgili idarelerce yapılan veya yaptırılan, talebe bağlı değişiklikler sonucu düzenlenen harita ve plânlar ile diğer harita ve plânları,

Teknik hata: Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerde tespit edilen sınırlandırma, ölçü, hesap ve tersimat hataları,

Tescil Sayfası: Yüzölçümü, malikvb. bilgilerin bulunduğu tescile esas cetveli,

Tescile konu olan harita ve planlar: İlgililerince yapılan veya yaptırılan ve kadastro müdürlüğünce kontrol edilmesi gereken ayırma, yola terk, yoldan ihdas, sınırlandırma, parselasyon, kamulaştırma, köy yerleşim haritaları, ile diğer tescile konu olan harita ve planları,

Tip sözleşme (iş yapım sözleşmesi): Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasınca kullanılan (Tip-1) veya ihale mevzuatı kapsamında taraflarca düzenlenen sözleşmeyi,

Topulaştırma haritaları: 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve 6200 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce Yürütülen Hizmetler Hakkında Kanun hükümlerine göre yapılan haritaları,

TUREF: Türkiye Ulusal Referans (Ağı),

TUSAGA-Aktif: Gerçek Zamanlı Ağ (GZK) hizmeti veren Türkiye Ulusal Sabit GNSS Ağını,

Uygulama/Düzenleme alanı sınırı krokisi: Uygulayıcı idarece belirlenen çalışma alanını gösteren koordinatlı krokiyi,

Yanılma sınırı: Tapu plânının üretim yöntemi ve ölçeğine göre hesaplanan, taşınmazın zemindeki sınırları ile ölçü ve yüzölçümü değerleri arasındaki ölçü tekniğine göre bilimsel olarak kabul edilebilir farkı (tecvizi),

Yüzölçümü hesabı yanılma sınırı: Yüzölçümü hesabında, tapu planının oluşturulduğu tarihte; koordinatlar, uzunluklar ya da planimetre ile yapılan tescile esas ilk hesap sonucu ile kapalı alanın, plan ve arşiv bilgileri kullanılarak bilgisayar ortamında yeniden oluşturulması sonucu elde edilen köşe koordinatları yardımıyla yapılan ikinci hesabın arasındaki farkın kabul edilebilir en yüksek sınırını,

Yapı-muhdesat cetveli: Tescilli yapı/muhdesatın kamulaştırma veya dağıtımına tabi tutulmak suretiyle yapılan uygulamalarda hangi parselde kaldığını gösterir cetveli (Ek-14),

Yer kontrol noktası: Tesis edilen, koordinatları ve/veya yüksekliği jeodezik yöntemlerle belirlenen noktaları,

Yola terk haritaları: Plan uygulaması sırasında yola terk işlemi nedeniyle yapılan haritaları,

Yöresel katsayı: Değişiklik işlemlerinin uygulanacağı yerlerde hizmet maliyeti göz önünde bulundurularak tespit edilen katsayıyı,

Zemin tespit tutanağı: Kadastro görmeyen alanlarda zabıt kaydının zemine uygulanması sonucunda arazide düzenlenen beyanları içeren belge,

Yetki ve Sorumluluk

MADDE 4 -

(1) Tescile konu olan harita ve planların yapımından mühendis, kontrolünden ise kontrol mühendisi ile işlem kapsamında görevlendirilen kadastro teknik personeli birlikte sorumludur.

(2) SHKMMB'lerinin başvurularının KBU üzerinden yapılması zorunlu olup, büro tescil, yasaklılık durumlarına ilişkin belge aranmaz.

(3) Parselasyon haritaları, toplulaştırma haritaları, köy yerleşim haritaları ve kamulaştırma haritalarının uygulamayı yapmakla yetkili olan İdarede görevli mühendis sorumluluğunda idaresi adına yapılması mümkündür.

(4) Tamamı, kamu kurum ve kuruluşları ya da belediyelerin mülkiyetinde olan taşınmazlarda, 3194 sayılı İmar Kanununun 15 inci ve 16 ncı maddelerine göre yapılan Ayırma, Yola Terk, Yoldan İhdas işlemlerinin ayrı ayrı veya Birleştirme işlemiyle birlikte yapılması durumların da bu idarelerde görevli mühendis sorumluluğunda kurumları adına yapılması mümkündür. Birden fazla kamu kurumuna ait taşınmazı içine alıyor ise 5442 sayılı İller İdaresi Kanunu kapsamında görevlendirme yapılması ve diğer kurumların yazılı onayları alınmak suretiyle bu kurumlardan birinde görevli mühendis sorumluluğunda yapılması mümkündür.

(5) Mülkiyetinin bir kısmı kamu kurum ve kuruluşları ya da belediyelere ait olan taşınmazlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 inci ve 16 ncı madde uygulamaları serbest çalışan mühendis tarafından yapılır.

(6) İşlemi yapan serbest harita kadastro mühendislik bürosunun veya şirketinin kendisiyle çalıştığını yazıyla bildirdiği tekniker/teknisyen arazi kontrolü haricinde kalan işlemleri, sorumluluk mühendiste olmak koşulu ile takip edebilir.

(7) Dağıtıma (3194/18 inci madde uygulamaları, arazi toplulaştırması gibi) tabi tutulmak suretiyle yapılan işlemlerde, dağıtım ve AT tescil sayfalarındaki parsel ve yüzölçümü kontrollerinden kontrol mühendisi, malik ve hisse kontrolünde ise Tapu Müdürlüğü sorumludur.

(8) Kadastro müdürü; Başvuruyla kayıt altına alınan işlemleri sistem üzerinden takip ederek Kadastro Hizmet Standartları Tablosu'nda belirtilen sürelerde yapılmasından ve tescile tabi işlem dosyalarında kontrolü tamamlanan işleme ilişkin düzenlenen tescil bildirim, kontrol raporu (Ek-3), değişiklik haritaları yapım ve kontrol bilgileri (Ek-2) belgelerinin ilgili sütunlarının eksiksiz doldurularak imzalanmış olmasından sorumludur.

(9) Tescile konu harita yapımını gerektiren işlemlerin 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu kapsamında düzenlenmiş icra edilebilirlik şerhi almış arabuluculuk anlaşma belgelerine göre talep edilmesi durumunda; icra edilebilirlik şerhi almış bir anlaşma belgesi, bütün yönleriyle değil, sadece icra edilebilirlik bakımından ilâmlarla aynı hukuki rejime tâbi tutulduğundan ve tüm yönleriyle mahkeme kararı niteliğinde olmadığından, işlem için SHKMMB tarafından arabuluculuk anlaşmasına dayanılarak hazırlanan işlem dosyasına göre talep yerine getirilir. Bu Genelge hükümlerine göre işlemlere yön verilir.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel Hususlar

İlgilisinin Belirlenmesi ve İstenen Bilgi ve Belgeler

MADDE 5 -

(1) Talep sahibinin; hak sahibi olması ya da taşınmaz veya işlem yönüyle yasal ilgisinin bulunması esastır. Aksi halde talep karşılanmaz.

(2) İlgilisi; taşınmaz malın maliki, malikin vekili, yasal temsilcisi, mirasçısı, sözleşmelerini ibraz etmek koşulu ile kamu kurum ve kuruluşları ile bu kuruluşlar adına iş yapan kişi ve firmalar, serbest çalışan harita mühendislik büro veya şirketleri, 2001/11 nolu genelge kapsamındaki kişi ve kurumlar taşınmazın ilgilisi sayılır.

(3) Taşınmaz üzerindeki sınırlı ayni hakkın lehtarını sahip olduğu hak ile sınırlı olarak işlem talebinde bulunabilir.

(4) Hazine veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlarının değerlendirilmesi amacıyla harita yapımı işlemlerinde, resmi yazıda işlemi talep eden gerçek/tüzel kişinin T.C kimlik numarası/vergi numarasının yazılması halinde, bu kişiler de taşınmazın ilgilisi sayılır.

(5) Yapılacak işlemin türüne bakılmaksızın;

a) Taşınmaz malikinin kimlik belgesi ya da vekilinin kimlik belgesi ve vekâletname örneği, Kimlik belgesi olarak, Tapu Sicili Tüzüğü hükümlerinde belirtilen veya Genel Müdürlükçe belirlenen kimlik belgelerinden birisi sunulur. Sunulan kimlik belgesinde, T.C. kimlik numarasının bulunması zorunludur.

b) Taşınmaz malikinin temsilcisi vasi veya kayyım ise mahkeme kararı ve kimlik belgesi, veli ise kimlik belgesi,

c) Talep sahibi şirket, vakıf, dernek veya kooperatif temsilcisi ise, yetki belgesi ile temsilcinin kimlik belgesi,

ç) Talebin arabuluculuk anlaşma belgesi ile yapılması halinde, mahkemeden "icra edilebilirlik şerhi" almış arabuluculuk anlaşma belgesi istenir.

d) Talebin kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılması halinde; ilgili kamu kurum ve kuruluşunun resmi yazısı aranır.

e) Serbest mühendislik bürosunca yapılan taleplerde işverenle yapılan Tip Sözleşme, ilgisinden istenir.

Bu fıkrada belirtilen belgelerdeki bilgiler, kadastro istem belgesine aktarılır, "d" ve "e" bentlerindeki belgeler hariç fiziksel olarak arşivlenmeksizin ilgisine iade edilir.

(6) İşleme konu taşınmazın/taşınmazların tapu kaydı MEGSİS üzerinden, nüfus bilgileri ve mirasçılık durumunu gösterir vukuatlı nüfus kayıtları MERNİS üzerinden sorgulanarak ilgilisi tespit edilir.

(7) Taşınmaz maliki ölmüş ise; başvuru sahibinin taşınmazın ilgilisi olduğu tespit edilir.

(8) İşleme konu taşınmazın/taşınmazların malikinin tüzel kişi olması halinde, yetki belgesi MERSİS üzerinden sorgulanarak, başvuranın tüzel kişiliğin temsilcisi olduğu tespit edilir.

Talebin Şekli ve Kayıt Altına Alınması

MADDE 6 -

(1) Taşınmazın ilgilisi 5 inci maddede belirtilen belgeler ile birlikte işlemin türüne göre taşınmazın bulunduğu kadastro müdürlüğüne resmi yazı ekinde (EBYS) veya KBU sistemleri üzerinden talepte bulunur.

(2) KBU sisteminden gelen başvurular kadaastro müdürünce oluşturulan başvuru ofisince kabul edilir. MEGSİS başvurusunun oluştuğu gün veya en geç ertesi gün başvuruya ilişkin döner sermaye hizmet bedeli (yasal muafiyetler hariç) hesaplanır, tahsilatı için kısa mesajla (SMS) ilgilisine bildirilir. İşlemin havale edildiği personel tarafından, başvuru ofisince hesaplanan döner sermaye creti kontrol edilir. cret hesaplanmasında eksiklik bulunması halinde ilk olarak "Ek döner sermaye creti" tahsil edilmek suretiyle eksiklik giderilir.

Ücretin yatırılmasını takiben elektronik ortamda kadaastro istem belgesi (Ek-1/rnek-1) düzenlenir, SHKMMB'nin imzası alınmaz. Ödemenin yapıldığı gün içerisinde işleme ilişkin fen kayıt numarası verilir.

Bavuruya ilişkin ilk kontroller, KBU üzerinden gelen evraklar üzerinden gerçekleştirilir. İşleme ilişkin fiziki evraklar, arazi kontrolü aşamasına kadar Kadaastro Müdürlüğüne iletir. Kadaastro Müdürünce işlem için görevlendirilen kontrol mühendisine işleme ait fiziki evraklar elden teslim edilir.

KBU üzerinden gönderilen başvurularda, belgelerde ya da arazi kontrollerinde hata/eksiklik bulunması durumunda eksikliklere ait detay bilgileri "İ Yönetim Bilgileri" ekranındaki ilgili alandan tanımlanarak işlem "Eksiklikten İade Edildi" aşamasına getirilerek KBU uygulaması üzerinden SHKMMB' ye gönderilir.

Kontrol işlemi tamamlanıp tapu müdürlüğüne tescile gönderilen işlemin tamamlanmasıyla tarih ve yevmiye numarası tapu müdürlüğünce sistem üzerinden kadaastro müdürlüğüne bildirilir. Tescili tamamlanan işlem, MEGSİS' te "*Tescilden Geldi*" aşamasına getirilir. Fen klasöründe (Ek-19)(rnek-20,21,22,23) gerekli değişiklikler yapıldıktan sonra ise işlem "*Onaylandı*" aşamasına getirilir.

(3) Taşınmazın bulunduğu yer dışındaki kadaastro müdürlüklerinden teknik belge örnekleri talep edilebilir.

Bu işlem için, talebi alan kadaastro müdürlüğü öncelikle talebin ilgilisi tarafından yapıldığını tespit ettikten sonra işlemin yerine getirilmesine ilişkin esas bilgileri içeren resmi yazıyı ilgili kadaastro müdürlüğüne gönderir. Taşınmazın bulunduğu yerdeki kadaastro müdürlüğüne resmi yazı ile gelen talep MEGSİS'de kayıt alınır. Talep edilen teknik belge rneği için belirlenen döner sermaye hizmet bedelinin tahsili sağlanır. Ardında talep edilen belgeler, talepte bulunulan kadaastro müdürlüğüne resmi yazı ekinde gönderilir. Talepte bulunulan kadaastro müdürlüğü resmi yazıdaki belgeleri ilgilisine teslim eder.

(4) KBU Kurum/Vatandaş entegrasyonu sağlanana kadar kamu kurum ve kuruluşlarının talepleri resmi yazıyla alınır.

(5) Talebin, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılması durumunda; talep önce EBYS' ye daha sonra MEGSİS'e gelen evrak numarası açıklama kısmına yazılmak suretiyle irtibatlandırılarak kaydedilir. İstenen belgelerden eksik olanlar resmi yazı ile ilgili İdareye bildirilerek tamamlanması istenir. Arazi kontrolü için gün verilmişse verilen gün ve saat, ilgili idareye bildirilir.

(6) Başvuruların MEGSİS Başvuru modülüne girilmesinde, başvuru içerisinde yer alan işlemlerin, doğru sıra ile ve eksiksiz olarak alınmasından, işleme giren ve işlem sonucu oluşan parsellerin eksiksiz olarak girilmesinden işlemde görevli kontrol mühendisi sorumludur.

Teknik Bilgi ve Belge Taleplerin Karşılanması

MADDE 7 -

(1) Kadastral harita ve teknik belge örnekleri; taşınmazın maliki, malikin vekili, yasal temsilcisi, mirasçısı, mahkemeler, kamu kurum ve kuruluşları ile bu kuruluşlar adına iş yapan kişi ve firmalara veya özel kişilere ait taşınmazların tescile konu olan harita ve planların yapım sorumluluğunu yüklenen serbest çalışan harita mühendislik büro veya şirketlerine KBU üzerinden talep edilmesi halinde verilir.

(2) Bankaların, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin bilgi ve belge talepleri, Genel Müdürlükçe belirlenen esaslara göre karşılır.

(3) Belediyeler ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarının resmi yazı ile talep ettikleri kadastral bilgi ve belge örnekleri, resmi yazı ekinde gönderilir. Talepleri göz önüne alındığında maliyet ve süre yönüyle uygun olmayacaksa veri paylaşım yönetmeliği kapsamında protokol düzenlenerek online karşılır.

(4) KBU başvuruları hariç istem belgesinin çıktısının arka yüzüne verilen kadastral teknik bilgi ve belgelerin neler olduğu yazılır. KBU veya resmi yazıyla karşılanan talepler dışında kişilerin başvurularında bilgi ve belgelerin elden teslimlerinde teslim edildiğine dair imzası alınır.

(5) Taşınmazların maliki, malikin vekili, yasal temsilcisi ve malikin mirasçısı dışında kalan diğer talep sahipleri, harita ve belge örneklerinin kullanım amaçlarını açıkça belirtmek suretiyle yazılı olarak bildirir ve bu husustaki resmi belgeleri ibraz ederler.

(6) Kadastral haritalarla teknik belge örneklerinin "*Çoğaltma işlemlerinden dolayı meydana gelebilecek ölçek deformasyonundan Kurumumuz sorumlu değildir*" ve "*Bu örnek.....tarih vesayılı talebe istinaden verilmiştir. ÇOĞALTILAMAZ, DEVREDİLMEZ ve HER HAKKI SAKLIDIR.*" ibareleri, haritaların çeşitli yerlerine yazılarak

veya kaşe vurularak Kadastro Müdürü tarafından imzalanır.

(7) Yerel imkânlarla karşılanamayan talepler, Merkez/Bölge arşivinden karşılanır ve bu konuda talep sahiplerine bilgi verilir.

(8) Aynı paftadaki birden çok parsele ilişkin kadastral harita örneği taleplerinde, bu talep, haritanın bir kısmını kapsasa dahi döner sermaye ücreti tam olarak alınır.

(9) Asliye Hukuk ve Sulh Hukuk Mahkemelerinde görülen ve yargılama giderleri taraflarca karşılanan davalarda, bu mahkemelerin talep ettikleri bilgi ve belgeler döner sermaye ücreti karşılığında verilir.

(10) Kadastro Mahkemelerinin bilgi ve belge taleplerinden döner sermaye ücreti alınmaz.

(11) Mahkemeler ve icra dairelerinin, haciz ve ihtiyati tedbir kararları nedeniyle tapu veya kadastro müdürlüklerinden isteyecekleri, taşınmaz malın ada ve parsel numarasının tespiti taleplerinden döner sermaye ücreti alınmaz.

(12) Kadastral harita ve teknik belge örneklerinin, istem sahiplerine verilmesi karşılığında alınacak bedeller, (I) sayılı Tarife Cetveline göre döner sermaye bedelidir.

(13) Kadastral harita ve teknik bilgi ve belge örnekleri taleplerinin karşılanmasında, Tapu ve Kadastro Verilerinin İşlenmesi ve Elektronik Ortamda Yapılacak İşlemler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur.

Döner Sermaye Hizmet Bedelinin Tahsili

MADDE 8 -

(1) Hesaplanan döner sermaye bedeli, resen yapılan işlemlerde kurum, diğer işlemlerde malik adı belirtilmek suretiyle tahsilatı sağlanır. Tahsilatın yapılmış olduğu sistem üzerinden denetlenir ve bedelin ödenmemesi halinde işlemler kayıt altına alınmaz.

(2) Döner sermaye hizmet bedeli tahsilinde, yasal düzenlemelerle getirilmiş muafiyetlere (4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettikleri Mal ve Hizmet Tarifeleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 1 inci maddesi, 6200 sayılı Kanununun 49 uncu maddesi, 6001 sayılı Kanununun 12'nci maddesi, 5335 sayılı Kanununun 32'nci maddesi, 4706 sayılı kanununun 7'nci maddesi ile getirilen muafiyetler gibi) uyulur. Döner sermaye hizmet bedeli tahsilinde, yasal muafiyet getirilmiş kamu ve kurumların taşınmazları ile döner sermaye muafiyeti olmayan taşınmazların birlikte değişiklik işlemine tabi olması durumunda, muafiyeti bulunmayan taşınmaz nispetinde döner sermaye ücreti tahsil edilir.

(3) Büro ve/veya arazi kontrolü tamamlanmadan talep sahibinin işlemde vazgeçmesi halinde, işlem MEGSİS' de "*Vazgeçildi*" olarak güncellendikten sonra hizmet bedelinin ilgisine iadesi için iadenin yapılacağı banka şubesinin adı ve hesap/IBAN numarasının yazılı olduğu dilekçesi alınır. Kadastro müdürlüğünce, tahsilat bilgisi ile dilekçesi yazı ekinde Döner Sermaye İşletmesi Saymanlığına gönderilir. Paranın iadesi Saymanlıkça yapılır.

(4) 13/5/2003 tarihli ve 2003/5629 sayılı Kararnamenin eki Karara göre döner sermaye hizmet bedeli alınmaması gereken okul yeri, hükümet binası, karakol yeri, sağlık tesisi, ibadet yeri vb. taşınmazlara ilişkin taleplerde, MEGSİS' de işlemin açıklamalar kısmına taşınmazın cinsi yazılır.

(5) Kadastro Mahkemelerinin kararlarının infazından döner sermaye ücreti alınmaz.

(6) Kontrollük işlemlerinde çalışan personele arazi tazminatını hak ettikleri günler için puantaj çizelgesi düzenlenir. Yapılan bildirimlerde personelin beyanı esastır. Puantaj cetvelleri aylık olarak düzenlenir ve tazminatların ödenmesinde esas alınır. Bu işlerde çalışan personelin arazi tazminatı Döner Sermaye İşletmesince ödenir.

(7) Yoldan ihdas, birleştirme, ayırma ve yola terk işlemlerinin birlikte yapılmış olması durumunda her işlem için ayrı döner sermaye kontrollük hizmet bedeli alınmayıp toplam yüzölçümü üzerinden kontrollük hizmet bedeli alınır.

(8) Dağıtım tabi tutulmak suretiyle yapılan haritalara ait döner sermaye kontrollük hizmet bedelinin hesabında düzenleme sahası/proje uygulama sahası sınırının hesaplanan yüzölçümü esas alınır.

Tescile konu işlemin döner sermaye ücreti tahsil edilerek kadastro müdürlüğünün kontrolünden geçtikten sonra işlemin ilgisinden kaynaklanan bir sebepten dolayı tescil edilememesi ve fen kaydının kapatılması halinde, değişikliği bulunmayan işlem dosyasının sonraki yıllarda tescilinin talep edilmesi halinde, yeni fen kayıt numarası verilerek yılı içerisindeki döner sermaye ücretinin farkı tahsil edilir.

Mülkiyet Raporu Talebinin Karşılanması

MADDE 9 -

(1) Mülkiyet raporu; proje bazlı olarak yapılan kamulaştırma, parselasyon ve toplulaştırma alanlarına kısmen ya da tamamen giren parseller ve komşu parseller için ilgisince talep edilmesi ve düzenleme/uygulama sınırı krokisi, düzenlemeye giren parsel listesi gönderilmesi halinde Kadastro Müdürlüğünce düzenlenerek verilir (Ek-20, Ek-21).

Mülkiyet raporunda,

- a) Uygulamaya alınacak parsellerin listesi, koordinatları, mülkiyet haritası, yüzölçümleri,
- b) Hazırlanacak parselasyon planının hangi koordinat sisteminde hazırlanması gerektiği,
- c) Uygulama öncesinde parselasyon planı, ifraz, tevhit, terk gibi imar uygulamalarının yapılıp yapılmadığı, yapılmış ise terk miktarları ve düzenleme ortaklık payı oranı,
- ç) Gerekiyorsa dönüşüm parametreleri ve benzeri bilgi ve belgeler ile uygulamada dikkat edilmesi gereken diğer hususlar,
- d) Parsellerin mülkiyet sınırlarında veya yüzölçümlerinde hataların bulunması halinde, bu hatalar ile uygulamada kullanılacak mülkiyet sınırları ve yüzölçümleri kadaströ müdürlüğüne hazırlanacak raporda ayrıntılı olarak belirtilir.

Uygulama işlemleri, kadaströ müdürlüğüne imza altına alınan rapor, mülkiyet sınırları ve koordinatları ile parsel yüzölçümlerine göre yapılır.

(2) Kadaströ müdürlüğüne düzeltmeye konu parsellerde yapılan yüzölçüm düzeltmesinin yasal süreci olarak henüz kesinleşmemiş olduğu ada/parsel numarası bilgileriyle birlikte uygulayıcı idaresine yazıyla bildirilir. Kesinleşmemiş yüzölçüm düzeltmelerine göre parselasyon yapılmış ve bu düzeltmeye karşı açılmış dava parselasyon planının tesciline kadar geçen süreçte sonuçlanmamış ise, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 17'nci maddesi 7'nci fıkrası hükümlerince, düzeltme yapılan taşınmazın tapu sicilindeki kaydının beyanlar hanesinde "*Düzeltilme işleminin davalı olduğu ve düzeltilmiş yüzölçümüne göre imar uygulaması yapıldığı*" belirtilir ve bu belirtme dağıtımla gittiği imar parsellerinin tesciliyle kaydının beyanlar hanesinde de gösterilir. Düzeltme işlemi davalı olup da bu şekilde tescil yapılmış olması halinde tapu müdürlüğüne ilgili mahkemesine, "*düzeltilme işleminin davalı olduğu ve düzeltilmiş yüzölçümüne göre yapılan imar uygulamasının tescil edilmiş olduğu*" ifadelerini de içerecek şekilde yazılı bilgi verilir.

(3) Mülkiyet Raporu düzenlenmiş işlere ilişkin işlem dosyasının kadaströ müdürlüğündeki kontrolünün, mümkün ise mülkiyet raporunu düzenleyen personeller tarafından yapılması sağlanır. Kontrol işleminde mülkiyet raporundaki hususlar da dikkate alınır.

(4) Mülkiyet raporu düzenlenmiş işlemlerin kontrolünde; mülkiyet raporunun düzenlenmesinden sonra, uygulama alanı içerisindeki parsellerde herhangi bir değişiklik işlemi (ayırma, yola terk, ihdas, imar uygulaması, idari yoldan tescil vb.) yapılıp yapılmadığı araştırılır varsa buna uygun uygulama yapılıp yapılmadığı kontrol edilir. Yoksa mülkiyet rapor ve eki belgelerindeki bilgilere itibar edilerek gerekli teknik kontrol yapılır.

Mülkiyet raporu ve eki belgelerindeki bilgilerden kaynaklanacak hatalardan bu belgeleri düzenleyen ve kontrol eden personel sorumludur.

(5) Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 8 inci maddesi hükümlerince uygulama planına bağlı ifraz ve/veya tevhit işlemlerinde; işleme tabi parsellere ilişkin mülkiyet raporunun hazırlanması yazılı olarak kadastro müdürlüğünden talep edilir.

(6) Mülkiyet raporuna konu edilen parseller ve koordinatları, mülkiyet haritaları ile gerekli olan diğer kadastro bilgi ve belgeleri, Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşımı Hakkında Yönetmelik hükümlerince yasal muafiyetler dikkate alınarak Döner sermaye hizmet bedeli karşılığında teslim edilir. İşlem dosyasının kontrolü sırasında ayrıca teknik bilgi ve belge ücreti tahsili yapılmaz.

Taşıt Temini

MADDE 10 -

Arazi kontrolü için gerekli taşıt temini, ilgili kişi/kamu kurum ve kuruluşları veya yüklenicileri tarafından sağlanır.

Koordinasyon

MADDE 11 -

Kontrole esas işlerin aynı Bölge Müdürlüğüne bağlı birden fazla kadastro müdürlüğünün yetki alanına girmesi durumunda, gerekli koordinasyon ilgili Bölge Müdürlüğünce, birden fazla Bölge Müdürlüğü yetki alanına giren işlerde ise, işin fiziki olarak büyük kısmının olduğu Bölge Müdürlüğünce sağlanır.

İşlemlerin Yapımı, İstenen, Düzenlenen Belgeler ve Kontrolüne İlişkin Hususlar

MADDE 12 -

(1) Bu genelge kapsamında yapılacak işlemler için, ekli çizelgede belirtilen bilgi ve belgeler istenir ve düzenlenir.

(2) KBU üzerinden yapılan başvurularda, kadastro müdürlüğünce işleme özgü istenen belgeler taranarak KBU üzerinden gönderilir.

KBU üzerinden yapılan başvurular dahil kadastro müdürlüğünde arşivlenmesi gereken tüm belgeler taranır, kontrol edildikten sonra görevli personelince MEGSİS'e e-imza ile atılır. Fiziki evraklara "*görölmüştür*", "*kontrol edilmiştir*" kaşesi basılır ve imzalanarak arşivlenir. Taranmış verilerin MEGSİS'te arşivleme sorumluluğu kontrolde görevli personele aittir.

KBU' dan gelen başvurularda, işlemde görevli personel dışında tüm imzaları tamamlanmış olan belgelere MEGSİS' de e-imza atılması yeterlidir. Fiziki evrakta imzalar tamamlandıktan sonra yeniden taranarak sisteme yüklenmesine gerek bulunmamaktadır.

(3) İdarelerince alınan encümen kararı, kamu yararı kararı ve onayların; üyelerince ıslak imzalı ve idaresince onaylı (Mühürlü) veya 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanunu Kapsamında imzalanmış örneğinin işlem dosyasında bulunması zorunludur. Büyükşehir olan illerde, ilçe belediyelerince yapılan parselasyon haritalarına ait encümen kararı ve parselasyonun onayına ilişkin Büyükşehir Belediye encümen kararı aranır.

(4) T

; işlemin dayanağı imar

escile konu harita ve planların kontrolünde yeni oluşacak parsellerin

planı ve plan notları, planlı veya plansız alanlar imar yönetmeliklerine uygunluğu kontrol edilir. Uygun

olmayan hususların tespit edilmesi durumunda ilgili idaresine düzeltilmek üzere yazıyla bildirilir, bir ay

içerisinde düzeltilmediği takdirde işlem iade edilir.

(5) 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylanan encümen kararına dayalı işlemlerde, işleme

tabi parsellerin ada ve parsel numaralarının yazılması, işlemlerin sıralı olarak açıklanması ve karara uygun

olması aranır. Bu hususlara uygun olmaması ya da işlemin esasını etkileyen yazım hatalarının bulunması

durumunda encümen kararları düzeltilmek üzere yazılı olarak iade edilir. Düzeltme yapılmadığı takdirde

tapu planları tüzüğü gereği red kararı verilir.

(6) İl veya ilçe sınırında birbirine hudut parsellerin birleştirme ve ayırma talebinin karşılanmasında,

ilgili her bir belediye ve/veya il encümen kararları aranır. Oluşan parseller hangi idari birim sınırında

kalıyorsa Tapu Sicili Tüzüğüne göre tescili yapılır.

(7) Tip Sözleşmeli başvurularda, damga vergisinin ödendiğine dair belge aranır. Damga vergisinin

ödenmemiş veya noksan ödenmiş olduğunun tespiti halinde ise, 488 sayılı Kanunun 26'ncı

maddesine göre

işlem yapılır. Sürekli damga vergisi mükellefi olduğunu vergi dairesinden belgeleyenler sözleşme belgesi

üzerinde damga vergisine ilişkin kaşe uygulaması yapılmış olması halinde damga vergisinin ödendiğine

ilişkin ayrıca belge aranmaz.

(8) Üretilen ve kontrol edilen belgeler bu genelge esasları ve 2010/11 nolu Kadastral Harita

Üretimi ve Kontrolü Genelgesi hükümlerine göre yapılır.

(9) Kadastro müdürlüğünden alınan ve işin yapımında kullanılan bilgi ve belgelerdeki ölçü ve

koordinat değerleri ile parsellerin MEGSİS'te bulunan ölçü ve koordinat değerleri kontrol edilir. Tescile

esas verinin koordinat olması nedeniyle fiziki arşivde yer alan nokta numarası ile tescil için hazırlanan

dosyada yer alan nokta numarasının aynı olması zorunlu değildir. Eksiklik ve hata bulunması halinde

mevzuatınca giderilir ve çalışmaya konu edilir.

1. Versiyon (1166 sayılı kanunla değişik)

Versiyon Tarih Aralığı : 02.01.1969 - 14.04.1983

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel hükümler

A) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı

I - Genel kural

Madde 1 —

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

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

II - Tarifler

Madde 2 —

Bu kanuna göre :

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

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

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);

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

e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına alt resmî senede (Sözleşme);

Denir.

III - Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği

Madde 3 —

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

Kat mülkiyeti, 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 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 yazık bir istem üzerine, bu kanunda gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir.

IV - Ortak yerler

Madde 4 —

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

a) Temeller ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

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

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

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

B) Bağlantılar

I - Bağımsız bölümlerle arsa payı arasındaki bağlantı

Madde 5 —

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

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

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

II - Bağımsız bölümlerle eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı

Madde 6 —

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

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

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

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

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

I - Ortaklığın giderilmesi

Madde 7 —

Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabı olan gayrimenkulde ortaklığın giderilmesi istenemez.

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

II - Öncelikle satınalma hakkı

Madde 8 —

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

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

Sözleşmede bu maddenin aksine hüküm konulabilir.

D) Genel hükümlerin uygulanma alanı

Madde 9 —

Kat mülkiyetine veya kat İrtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri 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 mülkiyetinin ve kat irtifakının kurulması

A) Genel kural

Madde 10 —

Kat mülkiyeti ve kat İrtifakı resmî senetle ve tapu siciline tescil ile doğar.

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

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

Kat mülkiyetinin tescili, tapu memurunca düzenlenen resmî senet uyarınca veya 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, c 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 mülkiyeti kütüğü

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.

C) Kat mülkiyetinin kurulması

I - İstem ve belgeler

Madde 12 —

Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün 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 bölümlerinin 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.

II - Sözleşme ve tescil

Madde 13 —

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.

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.

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.

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

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

D) Kat irtifakının kurulması

Madde 14 —

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.

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

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

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin hakları

A) Kat maliklerinin hakları

I - Bağımsız bölüm üzerinde

Madde 15 —

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

II - Ortak yerler üzerinde

Madde 16 —

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

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

B) Kat irtifakı sahibinin hakları

Madde 17 —

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

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.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin borçları

A) Kat maliklerinin borçları

I - Genel kural

Madde 18 —

Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim plânı hükümlerine uymakla, 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 - Anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk

Madde 19 —

Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

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.

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

III - Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma

Madde 20 —

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

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

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

IV - Sigorta anlaşması

Madde 21 —

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

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

Anagayrimenkulün tümünün harab olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, arsa payı 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 payı oranında harcanır.

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

Sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır.

V - Ortak giderlerin teminatı

Madde 22 —

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

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 kat malikleri lehine kanunu ipotek hakkı tescil edilir. Medeni Kanununun 807 nci maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.

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

VI - Müsaade mecburiyeti

Madde 23 —

Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya c

bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

Anagayrimenkulün bir kısmının harab olması halinde, harab 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.

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

VII - Yasak işler

Madde 24 —

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

Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda, ve beslenme yerleri ve imalâthane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.

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

VIII - Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti

Madde 25 —

Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlâl ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin dâva tarihindeki değeri c 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.

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

a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dâva takibi yapılmasına sebep olunması;

b) Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerme getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlâl etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;

c) 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 irtifakı sahiplerinin borçları

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 getirmezse, 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 süre içinde yapılamaması sebebiyle kat irtifakı düşerse, kusurlu taraf diğerlerinin bu yüzden uğradıkları zararı tazminle yükümlüdür.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Anagayrimenkulün yönetimi

A) Genel kural

Madde 27 —

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

B) Yönetim plânı

Madde 28 —

Yönetim plânı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim plânı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

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

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 plânı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.

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

C) Kat malikleri kurulunun toplantısı ve kararları

I - Toplantı zamanı

Madde 29 —

Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim 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 imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.

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

II - Yeter sayı

Madde 30 —

Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çoğunluğuyla 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 katılma

Madde 31 —

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

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

Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden 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, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

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

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

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

V - Hâkimin müdahalesi

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 göre derhal kararını verir ve bunun, tesbit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder.

Tesbit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlerden, aynı mahkemece, 100 liradan 2 000 liraya kadar para cezası alınmasına kesin olarak hükmolunur; yirmibeşinci madde hükmü mahfuzdur.

D) Yönetici

I - Atanması

Madde 34 —

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

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

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

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

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

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

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

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

Yöneticinin 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 her birinden, ilgilinin başvurması üzerine aynı mahkemece 50 liradan 250 liraya kadar para cezası alınmasına kesin olarak hükmolunur.

II - Yöneticinin görevleri

1. Genel yönetim işlerinin görülmesi

Madde 35 —

Yöneticinin görevleri, yönetim plânında belirtilir; yönetim plânında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri, görür:

a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;

b) Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;

c) Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi;

d) Anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim 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 vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması;

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

i) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmiyen kat maliklerine karşı dâva 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 tutulması ve belgelerin saklanması

Madde 36 —

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

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

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

3. İşletme projesinin yapılması

Madde 37 —

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.

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

IV - Hakları

Madde 40 —

Yönetici, kaide olarak vekilin haklarına sahiptir.

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

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

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.

E) Yönetimin denetlenmesi

Madde 41 —

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

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

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

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

F) Yenilik ve ilâveler

I - Faydalı 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.

II - Çok masraflı 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 katılmıyan kat maliki veya onun küllî veya cüzi halefleri yenilik ve ilâvelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa paylan oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik veya ilâveden faydalanma hakkını kazanırlar.

III - Bağımsız bölüm ilâvesi

Madde 44 —

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

a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi;

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

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

şarttır.

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

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

G) Temlik tasarruflar ve önemli işler

Madde 45 —

Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklâm maksadiyle kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.

ALTINCI BÖLÜM

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının sona ermesi

A) Kat mülkiyetinin sona ermesi

I – Anagayrimenkulün arsasıyla birlikte yok olması veya kamulaştırılması ile

Madde 46 –

Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer.

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

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

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

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

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

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

II - Anayapının harabolması

Madde 47 —

Anayapının tümü harabolmuşsa, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer.

Anayapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harabolur ve o bölümün maliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer kat malikleri veya bunlardan bir kısmı, bu sürenin tamamlanmasından başlayarak bir yıl içinde o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

Bu halde devrolunan arsa payları kat mülkiyeti kütüğünün ilgili sayfalarının (Beyanlar) hanesine işaret olunur; arsa payını devralanlar, devraldıkları tarihten başlayarak iki yıl içinde, harabolan 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.

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

Birden ziyade bağımsız bölüm tamamen harabolup da bunlardan birinin yeniden yapılması diğerinin yapılmasına bağlı bulunuyorsa, bağımsız bölümleri harabolan kat malikleri bunları yeniden yaptırıp yaptırmıyacaklarını, harabolma tarihinden başlayarak altı ay içinde diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmeye mecburdurlar. Bildirmiyenlerin 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 - Bildirme ödevi ve kaydın silinmesi

Madde 48 —

Anagayrimenkulün veya anayapının tümünün veya bir kısmının harabolması halinde durum yönetici tarafından o gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresine ve bütün kat maliklerine; eğer yönetici yoksa, bağımsız bölümü harabolan kat mülkiyeti tarafından tapu

idaresine derhal bildirir; bunun bildirilmemesi yüzünden doğacak zararların tümünden bağımsız bölümü harabolan kat maliki, zararın beşte biri oranındaki kısmından da yönetici müteselsilen sorumlu olup, Hazine sorumlu değildir.

Kat mülkiyeti sona erince, kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılarak gayrimenkulun kaydı anayapıdan sağlam kalan kısımlar gösterilmek ve kat mülkiyeti 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 irtifakının sona ermesi

Madde 49 —

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

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

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

YEDİNCİ BÖLÜM

Son hükümler

A) Yasaklar

Madde 50 —

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

Tümü kârgir olmıyan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz.

B) Yeni duruma uyma

I - Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifaklarda

Madde 51 —

(Değişik birinci fıkra: 30/4/1969 - 1166/1 md.) 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.

Gayrimenkul üzerindeki mülkiyetin birinci fıkra gereğince kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğüne tescili, ortak maliklerden birinin tapu idaresine başvurması üzerine tapu idaresindeki belgelere ve bu kanunun 12 nci maddesinin (b) bendinde yazılı fotoğrafa dayanılarak yapılır; bu halde fotoğrafın, tapu idaresine başvuran ortak malikin imzasiyle tasdik edilmesi yeter.

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

II - Medeni Kanundan önce kurulmuş olan haklarda

Madde 52 —

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

a) Gayrimenkul üzerinde bu haklara konu olan yapı bölümleri mevcutsa, hak sahipleri, aralarında yapacakları bir sözleşme ile, o gayrimenkulun 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, gayrimenkulun bulunduğu yerin tapu idaresine, 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 - Medeni Kanuna göre kurulmuş kat irtifaklarının yönetimi

Madde 53 —

Bu kanun yürürlüğe girdiği tarihten önce bir gayrimenkulun paydaşlarından birinin c gayrimenkulun 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 sigorta mecburiyetine ve bunun primlerine katılma hususlarında bu kanun hükümleri uygulanır.

C) Özel kanuna göre ortaklaştırma (Şüyulandırma) halinde kat mülkiyetinin durumu

Madde 54 —

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 anlaşmaları takdirde, ortaklığın giderilmesi bu anlaşma hükümlerine göre yapılır.

Böyle bir anlaşmaya varılmazsa, her gayrimenkulun ortaklaştırmadan önceki geçen değerleri, birinci fıkrada sözü geçen madde hükmüne göre ortaklığı gidermekle görevli sulh mahkemesince ayrı ayrı takdir edilerek, bunlardan değeri en fazla olan gayrimenkulun malikine, öteki gayrimenkullerin bu değerle satın almasını 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 aynî teminat gösterilmezse ortaklaştırılan gayrimenkullerin tümü, imar durumuna göre mümkünse kat mülkiyeti muhafaza ve diğer gayrimenkuller buna ilhak edilerek, eğer bu mümkün değilse kat mülkiyeti kaldırılarak, açık artırma yoluyla satılıp ortaklık giderilir ve satış bedeli her gayrimenkulun, ikinci fıkra uyarınca takdir edilmiş olan değerleri arasındaki orana göre, maliklere paylaşılır.

D) Harç ve vergiler

Madde 55 —

Bu kanuna göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması, mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe her çeşit harç ve vergiden muaftır. Bu muafiyet, Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifak haklarının 51 nci madde gereğince kat mülkiyeti veya kat irtifakına çevrilmesi işlemlerine de şamildir.

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

E) Belediyesi olmıyan yerlerdeki durum

Madde 56 —

Bu kanunun belediyelere yüklediği görevler, belediye olmıyan yerlerde o yerin bağlı bulunduğu ilçe veya il merkezleri belediyelerince, 6785 sayılı imar Kanununun 47 nci maddesinde bahsi geçen sahalarda ise ilgili belediyece yerine getirilir.

F) Yürürlük tarihi

Madde 57 —

Bu kanun yayımı tarihinden altı ay sonra yürürlüğe girer.

G) Yürütme makamı

Madde 58 —

Bu kanunun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

2. Versiyon (2814 sayılı kanunla değişik)

Versiyon Tarih Aralığı : 14.04.1983 - 25.06.1985

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel hükümler

A) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı

I - Genel kural

Madde 1 —

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

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

II - Tarifler

Madde 2 —

Bu kanuna göre :

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

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

c) **(Değişik: 14/4/1983-2814/1 md.)** Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (kat irtifakı); bu hakka sahip olanlara da (kat irtifakı sahibi);

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

e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına alt resmî senede (Sözleşme);

Denir.

III - Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği

Madde 3 —

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

(Değişik ikinci fıkra: 14/4/1983-2814/2 md.) 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 veya bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı yazık bir istem üzerine, bu kanunda gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir.

IV - Ortak yerler

Madde 4 —

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

a) Temeller ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

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

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

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

B) Bağlantılar

I - Bağımsız bölümlerle arsa payı arasındaki bağlantı

Madde 5 —

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

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

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

II - Bağımsız bölümlerle eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı

Madde 6 —

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

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

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

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

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

I - Ortaklığın giderilmesi

Madde 7 —

Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabı olan gayrimenkulde ortaklığın giderilmesi istenemez.

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

II - Öncelikle satınalma hakkı

Madde 8 —

(Değişik birinci fıkra: 14/4/1983 - 2814/3 md.) 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.

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

Sözleşmede bu maddenin aksine hüküm konulabilir.

D) Genel hükümlerin uygulanma alanı

Madde 9 —

Kat mülkiyetine veya kat İrtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri 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 mülkiyetinin ve kat irtifakının kurulması

A) Genel kural

Madde 10 —

Kat mülkiyeti ve kat İrtifakı resmî senetle ve tapu siciline tescil ile doğar.

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

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

Kat mülkiyetinin tescili, tapu memurunca düzenlenen resmî senet uyarınca veya 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, c gayrimenkulun mülkiyetinin, 12 nci maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir.

B) Kat mülkiyeti kütüğü

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.

C) Kat mülkiyetinin kurulması

I - İstem ve belgeler

Madde 12 —

(Değişik madde: 14/4/1983 - 2814/4 md.) Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulun maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan bir dilekçenin tapu idaresine verilmesi veya istemde bulunması 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 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.

II - Sözleşme ve tescil

Madde 13 —

(Değişik birinci fıkra: 13/4/1983-2814/5 md.) Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmi sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır.

Sözleşme düzenlenince, anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki (Mülkiyet) hanesine (Bu gayrimenkulun 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.

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.

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

(Değişik beşinci fıkra: 13/4/1983-2814/5 md.) Kat malikine, anagayrimenkulün çaplı tasarruf belgesinden başka, istem halinde, 12 nci maddenin (a) bendinde belirtilen projeden kendi bağımsız bölümüne ait olan kısmının tasdikli bir örneği de verilir.

D) Kat irtifakının kurulması

Madde 14 —

(Değişik birinci fıkra: 14/4/1983-2814/6 md.) 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.

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

Yapının tamamlanmasından sonra kat 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 dayanarak yapılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin hakları

A) Kat maliklerinin hakları

I - Bağımsız bölüm üzerinde

Madde 15 —

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

II - Ortak yerler üzerinde

Madde 16 —

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

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

B) Kat irtifakı sahibinin hakları

Madde 17 —

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

(Değişik fıkra: 13/4/1983 -2814/7 md.) Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır.

(Ek fıkra: 13/4/1983 - 2814/7 md.) Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin borçları

A) Kat maliklerinin borçları

I - Genel kural

Madde 18 —

Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim plânı hükümlerine uymakla, 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 malikleri ile birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.

Giderlere ve sigorta primlerine ait 20 nci madde hükmü saklıdır.

II - Anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk

Madde 19 —

Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

(Değişik ikinci fıkra: 13/4/1983 -2814/8 md.) 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.

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

III - Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma

Madde 20 —

(Değişik birinci fıkra: 13/4/1983-2814/9 md.) Kat maliklerinden her biri, aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça,

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

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

Katılmakla yükümlüdür.

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

(Değişik fıkra: 13/4/1983-2814/9 md.) Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde on hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

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

IV - Sigorta anlaşması

Madde 21 —

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

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

Anagayrimenkulün tümünün harab olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, arsa payı 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 payı oranında harcanır.

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

Sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır.

V - Ortak giderlerin teminatı

Madde 22 —

(Değişik birinci fıkra: 13/4/1983 - 2814/10 md.) Kat malikinin, 20 nci madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

Kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tesbit edilen borcunu ödemiye kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin, yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanunu ipotek hakkı tescil edilir. Medeni Kanununun 807 nci maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.

(Değişik fıkra: 13/4/1983 - 2814/10 md.) Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.

VI - Müsaade mecburiyeti

Madde 23 —

Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması 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 harab olması halinde, harab 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.

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

VII - Yasak işler

Madde 24 —

Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza lâboratuvarı gibi müesseseler

kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmıyan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.

Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda, ve beslenme yerleri ve imalâthane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.

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

VIII - Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti

Madde 25 —

Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlâl ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin dâva tarihindeki değeri c 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 dâvâlarının bağımsız bölümünün mülkiyeti, dâvayı açmış olan kat maliklerine, arsa payları oranında, devrolunur.

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

a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dâva takibi yapılmasına sebep olunması;

b) Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerme getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlâl etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;

c) 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 irtifakı sahiplerinin borçları

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 getirmezse, 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 süre içinde yapılamaması sebebiyle kat irtifakı düşerse, kusurlu taraf diğerlerinin bu yüzden uğradıkları zararı tazminle yükümlüdür.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Anagayrimenkulün yönetimi

A) Genel kural

Madde 27 —

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

B) Yönetim plânı

Madde 28 —

Yönetim plânı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim plânı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

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

(Değişik fıkra: 13/4/1983 - 2814/11 md.) Yönetim planının değiştirilebilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

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

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

C) Kat malikleri kurulunun toplantısı ve kararları

I - Toplantı zamanı

Madde 29 —

Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim 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 imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.

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

II - Yeter sayı

Madde 30 —

Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çoğunluğuyla 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 katılma

Madde 31 —

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

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

Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden 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, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

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

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

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

V - Hâkimin müdahalesi

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 göre derhal kararını verir ve bunun, tesbit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder.

Tesbit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlerden, aynı mahkemece, 100 liradan 2 000 liraya kadar para cezası alınmasına kesin olarak hükmolunur; yirmibeşinci madde hükmü mahfuzdur.

D) Yönetici

I - Atanması

Madde 34 —

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

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

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

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

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

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

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

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

Yöneticinin 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 her birinden, ilgilinin başvurması üzerine aynı mahkemece 50 liradan 250 liraya kadar para cezası alınmasına kesin olarak hükmolunur.

II - Yöneticinin görevleri

1. Genel yönetim işlerinin görülmesi

Madde 35 —

Yöneticinin görevleri, yönetim plânında belirtilir; yönetim plânında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri, görür:

a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;

b) Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;

c) Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi;

d) Anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim 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 vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması;

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

i) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmiyen kat maliklerine karşı dâva 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 tutulması ve belgelerin saklanması

Madde 36 —

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

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

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

3. İşletme projesinin yapılması

Madde 37 —

(Değişik madde: 13/4/1983 - 2814/12 md.)

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 kararlar, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin I inci fıkrasında 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 malilerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa olsun yönetim plânında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir.

IV - Hakları

Madde 40 —

Yönetici, kaide olarak vekilin haklarına sahiptir.

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

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

(Değişik fıkra: 13/4/1983-2814/13 md.) Kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu yolda bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.

E) Yönetimin denetlenmesi

Madde 41 —

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

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

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

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

F) Yenilik ve ilâveler

I - Faydalı 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.

II - Çok masraflı 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 katılmıyan kat maliki veya onun küllî veya cüzi halefleri yenilik ve ilâvelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa paylan oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik veya ilâveden faydalanma hakkını kazanırlar.

III - Bağımsız bölüm ilâvesi

Madde 44 —

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

a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi;

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

c) ilâve edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmî senetle, 14 üncü maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun,

anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve anagayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla 13 üncü madde hükmüne göre bağlantı sağlanması;

şarttır.

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

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

G) Temlik tasarruflar ve önemli işler

Madde 45 —

Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklâm maksadiyle kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.

ALTINCI BÖLÜM

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının sona ermesi

A) Kat mülkiyetinin sona ermesi

I — Anagayrimenkulün arsasıyla birlikte yok olması veya kamulaştırılması ile

Madde 46 —

Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer.

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

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

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

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

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

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

II - Anayapının harabolması

Madde 47 —

Anayapının tümü harabolmuşsa, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer.

Anayapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harabolur ve o bölümün maliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer kat malikleri veya bunlardan bir kısmı, bu sürenin tamamlanmasından başlayarak bir yıl içinde o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

Bu halde devrolunan arsa payları kat mülkiyeti kütüğünün ilgili sayfalarının (Beyanlar) hanesine işaret olunur; arsa payını devralanlar, devraldıkları tarihten başlayarak iki yıl içinde, harabolan 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.

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

Birden ziyade bağımsız bölüm tamamen harabolup da bunlardan birinin yeniden yapılması diğerinin yapılmasına bağlı bulunuyorsa, bağımsız bölümleri harabolan kat malikleri bunları yeniden yaptırıp yaptırmıyacaklarını, harabolma tarihinden başlayarak altı ay içinde diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmeye mecburdurlar. Bildirmiyenlerin 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 - Bildirme ödevi ve kaydın silinmesi

Madde 48 —

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

Kat mülkiyeti sona erince, kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılarak gayrimenkulün kaydı anayapıdan sağlam kalan kısımlar gösterilmek ve kat mülkiyeti kütüğü kurulmadan önceki genel kütük 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 irtifakının sona ermesi

Madde 49 —

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

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

(Değişik fıkra: 13/4/1983 - 2814/14 md.) Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin istemi üzerine, sulh hâkimi, gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek, duruma göre kat irtifakının sona ermesine veya belli bir süre için uzatılmasına karar verir. Süre istem üzerine yeniden uzatılabilir.

(Değişik fıkra: 13/4/1983 - 2814/14 md.) Yukarıdaki fıkra uyarınca kat irtifakı kaldırıldığında tapu kütüğündeki kayıt silinir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Son hükümler

A) Yasaklar

Madde 50 —

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

Tümü kârgir olmıyan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz.

B) Yeni duruma uyma

I - Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifaklarda

Madde 51 —

(Değişik birinci fıkra: 30/4/1969 - 1166/1 md.) Medenî Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar bir gayrimenkulun

paydaşlarından birinin o gayrimenkulün 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.

Gayrimenkul üzerindeki mülkiyetin birinci fıkra gereğince kat mülkiyetine çevrilmesi ve kat mülkiyeti 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 kaçınamazlar; kaçınılırsa, hâkimin müdahalesine dair olan 33 üncü madde hükmü uygulanır.

II - Medeni Kanundan önce kurulmuş olan haklarda

Madde 52 —

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

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

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

c) Hak sahipleri anlaşarak bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıl içinde eski haklarını kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevirmezlerse, bu çevirme, gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresine, 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 - Medeni Kanuna göre kurulmuş kat irtifaklarının yönetimi

Madde 53 —

Bu kanun yürürlüğe girdiği tarihten önce bir gayrimenkulun paydaşlarından birinin c gayrimenkulun 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 sigorta mecburiyetine ve bunun primlerine katılma hususlarında bu kanun hükümleri uygulanır.

C) Özel kanuna göre ortaklaştırma (Şüyulandırma) halinde kat mülkiyetinin durumu

Madde 54 —

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 anlaşmaları takdirde, ortaklığın giderilmesi bu anlaşma hükümlerine göre yapılır.

Böyle bir anlaşmaya varılmazsa, her gayrimenkulun ortaklaştırmadan önceki geçen değerleri, birinci fıkrada sözü geçen madde hükmüne göre ortaklığı gidermekle görevli sulh mahkemesince ayrı ayrı takdir edilerek, bunlardan değeri en fazla olan gayrimenkulun malikine, öteki gayrimenkullerin bu değerle satın almasını 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 aynî teminat gösterilmezse ortaklaştırılan gayrimenkullerin tümü, imar durumuna göre mümkünse kat mülkiyeti muhafaza ve diğer gayrimenkuller buna ilhak edilerek, eğer bu mümkün değilse kat mülkiyeti kaldırılarak, açık artırma yoluyla satılıp ortaklık giderilir ve satış bedeli her gayrimenkulun, ikinci fıkra uyarınca takdir edilmiş olan değerleri arasındaki orana göre, maliklere paylaşılır.

D) Harç ve vergiler

Madde 55 —

Bu kanuna göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması, mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe her çeşit harç ve vergiden muaftır. Bu muafiyet, Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifak haklarının 51 nci madde gereğince kat mülkiyeti veya kat irtifakına çevrilmesi işlemlerine de şamildir.

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

E) Belediyesi olmıyan yerlerdeki durum

Madde 56 —

Bu kanunun belediyelere yüklediği görevler, belediye olmıyan yerlerde o yerin bağlı bulunduğu ilçe veya il merkezleri belediyelerince, 6785 sayılı imar Kanununun 47 nci maddesinde bahsi geçen sahalarda ise ilgili belediyece yerine getirilir.

Görevli mahkeme

EK MADDE 1 -

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

Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir.

Kullanma yerlerinin boşaltılması

EK MADDE 2 -

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

Kat malikleri kurulunca veya bu kurulca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla bir yer tahsis edilmiş ise, bu yerleri onbeş gün içerisinde boşaltmak zorundadırlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerler yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan mahalli 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 -

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

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

a) Vaziyet planına göre yapılacak tüm bağımsız bölümlerden yüzde kırkının veya blok inşaatlarda 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 çözümlenmesin de, kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur.

Kat irtifakına geçiş

EK MADDE 4 -

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

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

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

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

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

Silinmemiş kat irtifakı hakları

GEÇİCİ MADDE 1 -

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

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 -

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

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

F) Yürürlük tarihi

Madde 57 —

Bu kanun yayımı tarihinden altı ay sonra yürürlüğe girer.

G) Yürütme makamı

Madde 58 —

Bu kanunun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.