

TBMM

(S. Sayısı: 409)

**Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin  
Kanun Tasarısı ve Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm ile  
Adalet Komisyonları Raporları (1/717)**

*Not: Tasarı, Başkanlıkça tali olarak Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm, esas olarak da Adalet komisyonlarına havale edilmiştir.*

T.C.

Başbakanlık

Kanunlar ve Kararlar

Genel Müdürlüğü

5/6/2009

Sayı: B.02.0.KKG.0.10/101-942/2394

**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**

Adalet Bakanlığınca hazırlanan ve Başkanlığınıza arzı Bakanlar Kurulunca 1/6/2009 tarihinde kararlaştırılan “Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı” ile gerekçesi ilişikte gönderilmiştir.

Gereğini arz ederim.

*Recep Tayyip Erdoğan*

**Başbakan**

**GENEL GEREKÇE**

14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunla 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen geçici 1 inci maddeyle, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlandı yapı kullanma izin belgesi alınmış bulunan anagayrimenkullerde, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunluluğu getirilmiş ve belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin, kat mülkiyetinin kurulması için gerekli olan belgelerden eksik olanların tamamlanması için diğer kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine yazılı bildirimde bulunmasına rağmen, gereğini yerine getirmeyen kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine, anagayrimenkul belediye sınırları içerisinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülki amir tarafından bin Türk Lirası idarî para cezası verileceği hüküm altına alınmıştır.

Yine aynı Kanunla, 634 sayılı Kanunun 14 üncü maddesine eklenen dördüncü fıkraya ile Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 28/11/2007 tarihinden sonra yapıları tamamlanmış olan kat irtifaklı anagayrimenkulde, yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten itibaren bir yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunluluğu getirilmiş, belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin yazılı uyarısına rağmen, kat mülkiyetinin kurulması için tapu idaresine verilmesi gereken 12 nci maddede yazılı belgelerden eksik olanları tamamlamaktan veya imzalanması gerekenleri imzalamaktan kaçınan kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine, kendine ait her bağımsız

bölüm için, anagayrimenkul belediye sınırları içerisinde ise belediye, belediye sınırları dışında ise mülkî amir tarafından bin Türk Lirası idarî para cezası verileceği hüküm altına alınmıştır.

Belirtilen düzenlemeler, tapu sicilinin güncel tutulmasının sağlanması ve bir kısım malî kayıpların giderilmesi amacıyla yapılmış ise de,

- Kanunun amacının ve getirdiği düzenlemelerin kamuoyunda yeterince anlaşılammış olması,

- Kanunda belirtilen yükümlülükleri yapmak istemesine rağmen, tüm kat maliklerine ulaşamayan vatandaşların süresi içinde kat mülkiyetine geçememeleri nedeniyle idarî para cezasına muhatap olma ihtimalinin varlığı,

- Geçici 1 inci maddeyle öngörülen sürenin dolmasına kısa bir süre kalması nedeniyle belediyeler, tapu sicil müdürlükleri ve kadastro müdürlüklerinde oluşan yoğunluğun, bu yerlerde görülmekte olan kamu hizmetinin önemli ölçüde aksamasına neden olması,

gibi nedenler idarî para cezası uygulamasının hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurmaktadır.

Öte yandan, Tasarı ile kırtasiyeciliğin ve bürokrasinin mümkün olduğunca bertaraf edilmesi suretiyle vatandaşların yükünün azaltılması ve Türk Medenî Kanununun öngördüğü tapu sicilinin ve plânların güncel tutulmasının sağlanması ile bu alanda Devletin herhangi bir malî kayba uğramaması amacıyla kat irtifakı tesis edilmiş yapılar için resen kat mülkiyetine geçilebilmesi hususunda da düzenleme yapılmaktadır.

Tasarı, kat irtifakından kat mülkiyetine geçişi kolaylaştıran hükümler getirmek amacıyla hazırlanmıştır.

## MADDE GEREKÇELERİ

**Madde 1-** Madde ile; kat irtifakından kat mülkiyetine geçişin Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat irtifakına sahip ortak maliklerin talebine bağlı olmaksızın ilgili idare tarafından yapılması amaçlanmaktadır.

**Madde 2-** Madde ile; bürokrasinin ve vatandaşa yüklenen mali külfetin azaltılması amacıyla, 634 sayılı Kanunun kat mülkiyetinin kurulmasında istenen belgelere ilişkin 12 nci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Kat irtifakı tesis edilmeksizin doğrudan kat mülkiyeti kurulmasında istenilen belgelerden "noter tasdikli liste" şartının düzenlendiği 12 nci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi yürürlükten kaldırılmakta, onun yerine 12 nci maddenin birinci fıkrasının (a) bendine "kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası" ibaresi eklenerek bu bilgilerin mimari proje ile yapı kullanma izin belgesinde yer alması öngörülmektedir.

**Madde 3-** 634 sayılı Kanunun 12 nci maddesinde yapılan düzenlemeler paralelinde anılan Kanunun 14 üncü maddesi yeniden düzenlenmekte ve konusuz kalan idari para cezası yürürlükten kaldırılmaktadır.

**Madde 4-** Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve yapıları tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi alınmış binaların, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine kat mülkiyetine resen geçileceği hususu düzenlenmiştir.

**Madde 5-** Yürürlük maddesidir.

**Madde 6-** Yürütme maddesidir.

## Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu

*Türkiye Büyük Millet Meclisi*

*Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve*

*Turizm Komisyonu*

*Esas No.: 1/717*

*12 Haziran 2009*

*Karar No.: 17*

### TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Komisyonomuza 9/6/2009 tarihinde tali olarak havale edilen “Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı” Komisyonomuzun 12/6/2009 tarihli 13 üncü Birleşiminde; Hükümeti temsilen Bayındırlık ve İskan Bakanı Mustafa DEMİR beraberindeki Bakanlık yetkilileri, Adalet ve Maliye Bakanlıkları temsilcilerinin katılımı ile incelenip görüşülmüştür.

Tasarı ile kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş kolaylaştırılmış ve Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve yapıları tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi alınmış binaların, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine kat mülkiyetine resen geçilmesi imkanı getirilmiştir.

Tasarı üzerinde yapılan görüşmelerde Komisyon üyelerimizce belirtilen görüşlerde;

Tasarı ile getirilen düzenlemenin yapılması gereken bir düzenleme olduğu, ancak kanunların bütüncül bir anlayışla çıkartılmasının gerektiği, imar ruhsat kavramlarını ele almadan kat mülkiyetinin çözülme şansının olmadığı, iskanı (yapı kullanma izni) olmayan binaların da sorunlarının çözülmesi gerektiği, sorunun çözümünde vergi ve harç miktarlarının düşürülmesinin fayda sağlayacağı, proje giderlerinin azaltılması gerektiği, vatandaşın yapı kullanma izin belgesi alımındaki mağduriyetlerinin giderilmesinin gerektiği,

İfade edilmiştir.

Hükümeti temsilen yapılan açıklamalarda ise;

- 2007 yılında Kat Mülkiyeti Kanununda yapılan değişiklikle tapu kadastro kayıtlarının ve diğer resmi kayıtların güncellenmesinin sağlanması, belediyelerin vergi kayıplarının önlenmesinin amaçlandığı, ancak zamanla uygulamada aksaklıkların yaşandığı ve bu aksaklıkların giderilmesi amacıyla bu Tasarının hazırlandığı,

- Kat Mülkiyeti Kanunu ile iskanı olmayan yapıların sorunlarının çözülmediği, bu konuda toptancı bir anlayışla çözüme gidileceği, buna yönelik çalışmaların Bakanlık bünyesinde sürdürüldüğü, sürdürülen çalışmalarla belediyelerde vatandaşa dayalı iş takiplerinin kaldırılmak istendiği, yapı işleri ile ilgili olarak kat mülkiyetine geçiş dahil bütün işlemlerin fenni mesulün sorumluluğuna verilmesi arzusunda olduğu,

İfade edilmiştir.

Tasarının maddelerinin görüşülmesi sonucunda maddeleri Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

Raporumuz, esas komisyona sunulmak üzere Yüksek Başkanlığa saygı ile arz olunur.

Başkanvekili	Üye	Üye
<i>İdris Güllüce</i>	<i>Tayfur Süner</i>	<i>Ahmet İnal</i>
İstanbul	Antalya	Batman
Üye	Üye	Üye
<i>İsmet Büyükataman</i>	<i>Müjdat Kuşku</i>	<i>Osman Aslan</i>
Bursa	Çanakkale	Diyarbakır
Üye	Üye	Üye
<i>Mehmet Sarı</i>	<i>Yaşar Ağyüz</i>	<i>Durmuş Ali Torlak</i>
Gaziantep	Gaziantep	İstanbul
Üye	Üye	Üye
<i>Ahmet Kenan Tanrıkulu</i>	<i>Yaşar Karayel</i>	<i>Turan Kıratlı</i>
İzmir	Kayseri	Kırıkkale
Üye	Üye	Üye
<i>Fevzi Topuz</i>	<i>Ahmet Erdal Feralan</i>	<i>Asım Aykan</i>
Muğla	Nevşehir	Trabzon

## Adalet Komisyonu Raporu

*Türkiye Büyük Millet Meclisi*

*Adalet Komisyonu*

*Esas No.: 1/717*

*18/6/2009*

*Karar No.: 26*

### TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı (1/717), Başkanlığımızca 9/6/2009 tarihinde tali komisyon olarak Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonuna; esas komisyon olarak da Komisyonumuza havale edilmiştir.

Tali Komisyon, Kanun Tasarısını, 12/6/2009 tarihli 13 üncü toplantısında Hükümeti temsilen Bayındırlık ve İskan Bakanı Mustafa Demir, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Adalet Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı temsilcilerinin katılımıyla inceleyip görüşmüş ve raporunu aynı günde Başkanlığınıza sunmuştur.

Komisyonumuz Tasarayı, Hükümeti temsilen Bayındırlık ve İskan Bakanı Mustafa Demir ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Adalet Bakanlığı, Yargıtay Başkanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Türkiye Noterler Birliği temsilcilerinin katılımıyla 16/6/2009 tarihli 53 üncü toplantısında görüşmüştür. Bütün görüşmeler tutanağa bağlanmıştır.

Tasarının tümü üzerindeki müzakereler sırasında Bayındırlık ve İskan Bakanı Mustafa Demir tarafından;

Tasarının hazırlanması aşamasında, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının da katılımıyla konunun ayrıntılı bir biçimde incelendiği, kat irtifakının arsa üzerinde yapılacak proje bilgisine dayalı bir mülkiyet sistemi olduğu, her hususun mimari projeye dayandığı, bunun üzerine hangi kriter konulursa konulsun projedeki bilgilerin üzerine çıkılmayacağı, her onayın projedeki bilginin onayından başka bir anlam ifade etmediği ve Tasarıdaki düzenlemelerle, bürokratik işlemlere kolaylık sağlanması amaçlandığı,

ifade edilmiştir.

Tasarının tümü üzerindeki müzakereler sırasında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı temsilcisi tarafından aşağıdaki hususlar dile getirilmiştir.

5711 sayılı Kanunla 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen geçici 1 inci maddeyle, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış anagayrimenkullerde, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunluluğu getirilmiş ve belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin, kat mülkiyetinin kurulması için gerekli olan belgelerden eksik olanların tamamlanması için diğer kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine yazılı bildirimde bulunmasına rağmen, gereğini yerine getirmeyen kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine, bin Türk Lirası idarî para cezası verileceği hüküm altına alınmıştır.

Yine aynı Kanunla, 634 sayılı Kanunun 14 üncü maddesine eklenen dördüncü fıkraya ile Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 28/11/2007 tarihinden sonra yapıları tamamlanmış olan kat irtifaklı anagayrimenkulde, yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten itibaren bir yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunluluğu getirilmiş, belirtilen süre içinde kat irtifak hakkı sahiplerinden birinin veya varsa yöneticinin yazılı uyarısına rağmen, kat mülkiyetinin kurulması için Kanunun

12 nci maddesinde belirtilen ve tapu idaresine verilmesi gereken belgelerden eksik olanları tamamlamaktan veya imzalanması gerekenleri imzalamaktan kaçınan kat irtifak hakkı sahiplerinden her birine, kendine ait her bağımsız bölüm için, bin Türk Lirası idarî para cezası verileceği hüküm altına alınmıştır.

Belirtilen düzenlemeler, tapu sicilinin güncel tutulmasının sağlanması ve bir kısım malî kayıpların giderilmesi amacıyla yapılmış ise de Kanunun amacının ve getirdiği düzenlemelerin kamuoyunda yeterince anlaşılammış olması; Kanunda belirtilen yükümlülükleri yapmak istemesine rağmen, tüm kat maliklerine ulaşamayan vatandaşların süresi içinde kat mülkiyetine geçememeleri nedeniyle idarî para cezasına muhatap olma ihtimalinin varlığı; geçici 1 inci maddeyle öngörülen sürenin dolmasına kısa bir süre kalması nedeniyle belediyeler, tapu sicil müdürlükleri ve kadaströ müdürlüklerinde oluşan yoğunluk ve dolayısıyla bu kurumlarda görülmekte olan kamu hizmetinin önemli ölçüde aksaması gibi nedenlerle idarî para cezası uygulaması hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurmaktadır.

Tasarı ile kırtasiyeciliğin ve bürokrasinin mümkün olduğunca bertaraf edilmesi suretiyle vatandaşların yükünün azaltılması, Türk Medenî Kanununun öngördüğü tapu sicilinin ve plânlarının güncel tutulmasının sağlanması ve bu alanda Devletin herhangi bir malî kayba uğramaması amacıyla kat irtifakı tesis edilmiş yapılar için resen kat mülkiyetine geçilebilmesi hususunda da düzenleme yapılmaktadır.

Komisyon üyeleri tarafından Tasarının tümü üzerinde müzakereler sırasında aşağıdaki görüşler ifade edilmiştir.

634 sayılı Kanunda değişiklik yapan 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunun, hemen hemen bir buçuk yıl önce kanunlaştığı, ancak söz konusu Kanunun, kanunlaştığı dönemde yeterince tartışılmadığı, muhalefet tarafından yapılan uyarıların dikkate alınmadığı, söz konusu 5711 sayılı Kanunun dayanağı olan Tasarının 22 nci Yasama Döneminde Komisyonca görüşüldüğü, ancak söz konusu dönemde kanunlaşmadığı, 23 üncü Yasama Döneminde ise Komisyonca İçtüzüğü'nün 77 nci maddesine dayanılarak, maddelerine geçilmeden geneli üzerinde müzakere yapılarak kabul edildiği, sağlıklı bir tartışma ortamının olmadığı, aynı sürecin Genel Kurul aşamasında da ısrarla sürdürüldüğü, bu nedenle Kanunun yürürlüğe girmesiyle beraber uygulamadaki aksaklıkları beraberinde getirdiği dile getirilmiştir.

Tasarı ile her ne kadar uygulamada ortaya çıkmış olan aksaklıkların giderilmesi, kırtasiyeciliğin ve bürokrasinin mümkün olduğunca bertaraf edilmesi suretiyle vatandaşların yükünün azaltılması ve Türk Medenî Kanununun öngördüğü tapu sicilinin ve plânlarının güncel tutulmasının sağlanması ile bu alanda Devletin herhangi bir malî kayba uğramaması amacıyla kat irtifakı tesis edilmiş yapılar için resen kat mülkiyetine geçilebilmesi hususunda da düzenleme yapılması hedeflense de bu Tasarının bu şekliyle kanunlaşması durumunda, bu amacı gerçekleştirmekten çok uzak olacağı dile getirilmiştir.

Tasarıyla 634 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi yürürlükten kaldırılmaktadır. Böylece, kat irtifakından kat mülkiyetine geçilmesi hususunda noterler tarafından yapılan tasdik şartı kaldırılmaktadır. Bu bendin yürürlükten kaldırılması durumunda uygulamada ciddi sıkıntılar ortaya çıkabilecektir. Noterler tarafından onaylanma şartı uygulanmaya devam edildiği takdirde muhtemel ihtilafların çıkması engellenecek, çıkabilecek ihtilaflarda ise usul ekonomisi

açısından kolaylık sağlanacak ve böylece yargılamalar daha kısa sürede çözümlenecektir. Bu nedenlerden dolayı, ispat hukuku açısından önemli niteliği haiz bu düzenlemenin yürürlükten kaldırılmaması daha uygun olacaktır. Bu görüş, Yargıtay Başkanlığı temsilcisi ile Türkiye Noterler Birliği temsilcisi tarafından da dile getirilmiştir.

Komisyonunda, Tasarının asıl amacının yürürlük öncesi kat irtifakına konu yapılarda kat mülkiyetine geçişin tamamlanmamasını ceza yaptırımına bağlayan geçici maddenin uygulamada doğurduğu sorunların aşılması olduğuna göre, ancak kapsayıcı bir kat mülkiyeti reformunun konusu olabilecek diğer asli hükümlere şimdilik ilişilmemesi gerektiğine, özellikle aynı haklar alanındaki resmi şekil esas ve noterliğin işlevi konularına vurgu yapılmıştır.

Ayrıca önceki dönemlerde sonuçlanan raporların özel yöntemle aynen benimsenmesini mümkün kılan İhtüzük hükmünün (m.77) itirazların aksine bir reform karakteri taşıdığı, yasama ekonomisi ve istimrar ilkelerinin de birer yansıması olduğu ifade olunmuştur.

Tasarının geneli üzerindeki müzakerelerden sonra maddelerine geçilmesi oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Tasarının çerçeve 1 inci maddesinde, kat irtifakından kat mülkiyetine resen geçiş esasıyla birlikte, arsa maliki veya kat irtifakına sahip ortak maliklere de talep hakkının açıkça düzenlenmesi amacıyla oyçokluğuyla değişiklik yapılmıştır.

Tasarının çerçeve 2, 3 ve 4 üncü maddeleri oyçokluğuyla aynen kabul edilmiştir.

Tasariya, çerçeve 5 inci madde olarak, 634 sayılı Kanuna, geçici 2 nci madde eklenmesini öngören, önerge aşağıdaki gerekçelerle verilmiştir.

14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunun Geçici 3 üncü maddesine göre, 5711 sayılı Kanununun yürürlüğe girdiği 28/11/2007 tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının 28/11/2007 tarihinden itibaren en geç altı ay içinde bu Kanun hükümlerine uyarlanacağı ve bu yönde yönetim planında yapılacak değişikliğin mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu ile yapılacağı hükme bağlanmıştır. Ancak 5711 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden önce mevcut olan toplu yapıların yönetim planları altı aylık sürede, 634 sayılı Kanuna uygun hale getirilememiştir.

Mevcut toplu yapı yönetim planlarının 634 sayılı Kanun hükümlerine uyarlanarak, geçici yönetim olarak tanımlanan mevcut toplu yapı yönetimlerinin kalıcı yönetimlere dönüştürülebilmesi ve kanun hükümlerine uygun işleyişin tesisi için 5711 sayılı Kanunun geçici 3 üncü maddesinde yer alan düzenlemenin 6 aylık sürenin bitmesi sebebiyle uygulanma kabiliyeti kalmadığından, aynı düzenlemeyi içeren yeni geçici maddenin 634 sayılı Kanuna eklenmesi amaçlanmaktadır. Söz konusu madde ihdasını içeren önerge, Komisyonumuzca çerçeve 5 inci madde olarak oyçokluğuyla kabul edilmiştir.

Tasarının çerçeve 5 inci ve 6 ncı maddeleri, teselsül nedeniyle 6 ve 7 nci maddeler olarak aynen kabul edilmiştir.

Maddelerin oylanmasından sonra Tasarı, değişiklikleriyle beraber bir bütün olarak uygulanmış ve oyçokluğuyla kabul edilmiştir.

Tasarının maddeleri müzakereleri sırasında Komisyonumuzca redaksiyona tabi tutulmuştur.



Raporumuz, Genel Kurulun onayına sunulmak üzere Başkanlığımıza saygıyla arz olunur.

Başkan <i>Ahmet İyimaya</i> Ankara	Başkanvekili Hakkı Köylü Kastamonu (Son oylamada bulunamadı)	Sözcü <i>Mehmet Emin Ekmen</i> Batman
Kâtip <i>İlknur İnceöz</i> Aksaray	Üye Ahmet Aydın Adıyaman (Toplantıya katılmadı)	Üye <i>Halil Ünlütepe</i> Afyonkarahisar (Muhalefet şerhi eklidir)
Üye <i>Zekeriya Aslan</i> Afyonkarahisar	Üye <i>Osman Ertuğrul</i> Aksaray (Muhalefet şerhi eklidir)	Üye <i>Yılmaz Tunç</i> Bartın
Üye <i>Fatih Metin</i> Bolu	Üye Mehmet Tunçak Bursa (Son oylamada bulunamadı)	Üye <i>Mehmet Salih Erdoğan</i> Denizli
Üye <i>Celal Erbay</i> Düzce	Üye Hamit Geylani Hakkâri (Son oylamada bulunamadı)	Üye Veysi Kaynak Kahramanmaraş (Toplantıya katılmadı)
Üye <i>Turgut Dibek</i> Kırklareli (Muhalefet şerhim vardır)	Üye Metin Çobanoğlu Kırşehir (Son oylamada bulunamadı)	Üye <i>Ali Öztürk</i> Konya
Üye İhsan Koca Malatya (Toplantıya katılmadı)	Üye <i>Ali Rıza Öztürk</i> Mersin (Muhalefet şerhim ektedir)	Üye <i>Mustafa Hamarat</i> Ordu
Üye <i>Rahmi Güner</i> Ordu (Muhalefet şerhim vardır)	Üye <i>Rıdvan Yalçın</i> Ordu (Muhalefet şerhim ektedir)	Üye <i>Yahya Akman</i> Şanlıurfa
	Üye <i>Ali İhsan Köktürk</i> Zonguldak (Muhalefet şerhim vardır)	

## MUHALEFET ŞERHİ

Toplumsal gelişim süreci içinde yeni gereksinimlerin belirmesi sonucu, gereksinimleri karşılayacak yeni yasa yapma ya da mevcut yasalarda değişiklik yapma zorunluluğu doğmaktadır. Yasama organı, yasama faaliyetini sürdürürken yasa yapılmasını gerektiren nedenleri, amaçları ve yasanın sürdürülebilir olmasını gözetmek durumundadır.

CHP; kişilerin ve toplumun gereksinimlerini karşılamaya, kişilerin ve toplumun hakkını, hukukunu korumaya, geliştirmeye yönelik yasal düzenlemeleri öteden beri savunmakta ve desteklemektedir. Bundan böyle de bu tür yasal düzenlemeleri savunmayı ve desteklemeyi sürdürecektir. Bu nedenledir ki; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının kat irtifaklı taşınmazlarda; kat mülkiyetine geçilmemiş olmasını ceza yaptırımına bağlayan 14. maddesinin dördüncü fıkrasının yürürlükten kaldırılmasına ve ceza yaptırımına ilişkin geçici 1. maddede değişiklik yapılmasına ilişkin tasarı hükümlerini ve 634 sayılı Yasanın 3. maddesinin 3. fıkrasında değişiklik getiren tasarının 1. maddesinde yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayanarak kat irtifakının kat mülkiyetine re'sen çevrilmesini öngören hükmü ve re'sen geçişin yanında kişiye istem hakkı sağlayan dönüşümü desteklemektedir. Ne var ki siyasi iktidar, zaman içinde toplumda beliren ve yasal düzenleme gerektiren bir gereksinimi karşılarken, anlaşılabilir bir acelecilik içinde - bu da olsun - anlayışı ile hareket ederek düzenleme yaptığı için bir bütünün belli parçalarında değişiklik yaparak yasanın bütünsel iskeletini bozmayı alışkanlık haline getirmiştir. Bu görüşümüzün en somut örneği bu tasarıdır. Şöyle ki:

1-) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasında iş bu tasarı ile değiştirilmesi ya da kaldırılması öngörülen hükümlerin büyük kısmı, aynı hükümet döneminde kabul edilen 28.11.2007 tarihinde yürürlüğe giren 5711 sayılı Yasa ile getirilmişti. TBMM'nin önceki 22. dönem Adalet Komisyonunca görüşülüp kabul edilen 5711 sayılı Kanun Tasarısı, 23. dönem Adalet komisyonunda CHP'li üyelerin tüm haklı itirazlarına rağmen Meclis içtüzüğü'nün 77. maddesi hükmü çerçevesinde sınırlı olarak görüşülerek Meclis Genel Kurulunda görüşülüp kabul edildikten sonra 28.11.2007 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Kısa süre geçmesine rağmen iş bu tasarının genel gerekçesinde belirtildiği şekilde yasanın amacının ve getirdiği düzenlemelerin kamuoyunda yeterince anlaşılmamış olması gerekçe gösterilerek aynı kanunda yeni bir değişiklik yapılma ihtiyacında kalınması hükümetin yasa yaparken gerekli özeni göstermemesinin ve muhalefetin itirazlarını önemsememesinin sonucudur. Önceki dönemde komisyonunda görüşülüp tamamlanmış, oluşmuş raporların yeni dönem komisyonunda raporun geneli üzerindeki sınırlı görüşme dışında aynen benimsenmesini olanaklı kılan içtüzüğü'nün 77. maddesinin sorunlu olduğu bir kez daha görülmüştür. Bu durum, hiç olmazsa madde sayısı pek fazla olmayan işlerde içtüzük 77. maddesi hükmünün uygulanmaması, ayrıca komisyonunda uzlaşmanın sağlanması halinde temel yasaların bazı maddelerine müdahale edilmesinin mümkün olabilmesinin gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. 5711 sayılı yasa tasarısının, maddelerin görüşülmeden içtüzüğü'nün 77. madde hükmüne göre komisyonunda aynen benimsenmesinin doğurduğu sorunlar öğretici olmuştur. 5711 sayılı yasa tasarısı, komisyonunda görüşülürken içtüzük 77. maddesi hükmüne dayanılmayı; belki de bu gün bu tasarı ile değişiklik yapılmasına ihtiyaç kalmayacaktı. Komisyon, maddeleri tartışacak şu anda bu tasarı ile önerilen değişiklikleri o zaman üretebilecekti.

2-) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının 12. maddesinde ve 14. maddesinin 1. ve 3. fıkralarında değişikliğe şimdilik ihtiyaç olmadığını düşünüyoruz. Yasanın 12. maddesinde değişiklik öngören tasarının 2. maddesinin tümüyle ve tasarının 3. maddesindeki, Yasanın kat mülkiyetine geçilmemiş olmasını ceza yaptırımına ilişkin 14. maddesinin 4. fıkrasının yürürlükten kaldırılmasına yönelik hükmü dışındaki

14. maddenin 1. ve 3. fıkralarında değişiklik yapılmasını öngören kısmının tasarı metninden çıkarılması gerektiği düşüncesindeyiz. Tasarının bu hükümleri, Kat Mülkiyeti siteminin bütünü ve iç tutarlılığını bozmaktadır. Tasarının 2. maddesinin bütünüyle, 3. maddesinin 14. maddenin birinci ve üçüncü fıkralarında değişiklik öngören hükümlerinin tasarı metninden çıkarılması, buradaki mevcut hükümlerin aynen kalması, Kat Mülkiyeti Hukuk düzeninin sağlığı ve tutarlılığı yönünden zorunludur. Kaldı ki; Kat Mülkiyeti Yasasında bundan önceki her değişiklik, bilim kurulunun da incelemesinden geçmiştir. Alelacele hazırlan bu tasarı, böyle bir çalışmanın da ürünü değildir. Kat Mülkiyeti Yasasında, bütünlüğü bozacak şekilde parça parça değişiklikler yapmak yerine imar hukuku ile de bağlantıları gözetilerek yeni bir düzenleme yapılmasının daha faydalı olacağını düşünmekteyiz. Öte yandan Kat Mülkiyeti, Tapu Sicili Hukukunun ayrılmaz bir parçasıdır. Tapu Sicili Hukukunda iktisap sebeplerinin ve iktisap verilerinin resmi olması asıldır. Tapu Hukuku anlamında resmi şeklin, iki yetkili ve münhasır öznesi vardır. Bunlar, Tapu Müdürleri ve Noterler'dir. Mülkiyet Hukuku yönünden resmiliğin bu iki kanal aracılığı ile sağlanmış olması; sadece şekli hukukun değil, ayrıca maddi hukukun da bir gereğidir. Bundan başka vaziyet (yerleşim) planlarından ayrılmayı gerektirecek hiçbir makul neden ortaya koymadan üstelik mimari proje ile vaziyet planı aynı şeylermiş gibi kabul edilerek sadece mimari proje ile yetinilip, vaziyet planının yasa metninden çıkarılmasının mantığı anlaşılamamıştır.

3-) Öte yandan kat irtifakından kat mülkiyetine geçişi kolaylaştırmak amacıyla getirilen bu tasarıda; ana gayrimenkulün yapı kullanma izin belgesi yeterli ve gerekli koşul görülmesi karşısında uygulamada kat maliklerin tamamın bulunması gerektiği sonucunu doğuracak başkaca belgelerin özellikle "her bağımsız bölüm için Deprem Sigorta Poliçesinin aranmaması" gereğinin açıkça düzenlenmesi gerektiğini düşünmekteyiz. Çünkü uygulamada tapu daireleri tarafından her bağımsız bölüm için DASK poliçesinin istenilmesi, kat maliklerinin tümünün bulunmasını gerektiriyor. Bu da, maliklerin tamamı olmadan kat mülkiyetine geçişi mümkün kılan yasal düzenlemeyi pratik olarak geçersiz kalması sonucunu doğurmaktadır. Bu nedenle geçici 1. maddesinde "yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine" ifadesinden sonra cümlelerin " DASK SİGORTA POLİÇESİ DÂHİL BAŞKACA HİÇBİR BELGE ARANMAKSIZIN KAT MÜLKİYETİNE RE'SEN GEÇİLİR..." şeklinde düzenlenmesi gerektiğini düşünmekteyiz.

4-) 5711 sayılı Yasanın yürürlüğe girdiği 28.11.2007 tarihinden önceki toplu yapılar yönünden karar ve yönetim işleyişini kolaylaştıran değişiklikler yapılması zorunlu iken bunların düzenlenmemiş olması ciddi eksikliktir. Şöyle ki; 5711 sayılı Yasa ile 634 sayılı Yasaya eklenen geçici 3. madde ile " bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planları, yürürlük tarihinden itibaren en geç 6 ay içinde bu kanun hükümlerine uyarlanır" hükmü getirilmiştir.

5711 sayılı Yasanın yürürlüğe girdiği 28.11.2007 tarihinden önce mevcut olan toplu yapıların yönetim planları, yasada tanımlanan 6 aylık sürede yasaya uyarlı hale getirilemediği gibi yasanın yürürlük tarihinden itibaren geçen 2 yıla yakın bir sürede de yasa hükümlerine uyarlı hale getirilememiştir. Bu uygulama gerçeği karşısında mevcut toplu yapı yönetim planlarının yasaya uyarlanarak geçici yönetim olarak tanımlanan, önceden mevcut toplu yapı yönetimlerinin organlarını seçerek kalıcı yönetimlere dönüştürülebilmesi ve yasa kurallarına uygun işleyişin oluşturulması için mevcut geçici 3. maddede değişiklik yapılmasında zorunluluk olduğu gibi yasanın uygulanmasında süre ve oy oranı engeli oluşturmamak ve maddenin devamına uygunluk sağlamak açısından yasanın 70. maddesindeki oy oranı aranmaksızın ve süre engeli olmaksızın yasa hükümlerine uyarlı hale getirilerek uygulamaya yön verilmesi, 5711 sayılı Yasayla toplu yapılara ilişkin özel hükümler başlığı altında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasına eklenen 9. bölüme ait hükümlerin sağlıklı uygulanabilmesi için burada bir değişiklik yapılmasına ihtiyaç olduğu düşüncesindeyiz.

6-) Tasarıda, halen kullanılmakta olan ancak yapı kullanma izin belgesi alınmamış yapıların sorunlarının çözecek bir hükmün olmayışı da eksiklidir.

Yukarıda açıklanan nedenlerle ve Tasarı bu haliyle mevcut sorunları çözmediği gibi yeni ve karmaşık sorunlar doğuracağı inancında olduğumuzdan Tasarıya ve Adalet Komisyonu raporuna katılamamaktayız.

*Halil Ünlütepe*  
Afyonkarahisar

*Ali Rıza Öztürk*  
Mersin

*Turgut Dibek*  
Kırklareli

*Rahmi Güner*  
Ordu

*Ali İhsan Köktürk*  
Zonguldak

## HÜKÜMETİN TEKLİF ETTİĞİ METİN

### KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN TASARISI

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

“Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine çevrilir.”

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

“a) Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi.”

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

“Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna

## ADALET KOMİSYONUNUN

### KABUL ETTİĞİ METİN

### KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN TASARISI

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

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

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

“a) Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi.”

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

“Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna

(Hükümetin Teklif Ettiği Metin)

ait istem ile birlikte 12 nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen proje ile (b) bendindeki yönetim plânını tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez.”

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

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

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

(Adalet Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

ait istem ile birlikte 12 nci maddenin (a) bendine uygun olarak düzenlenen proje ile (b) bendindeki yönetim plânını tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim plânı istenmez.”

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

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

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

**MADDE 5-** 634 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 2- 28/11/2007 tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim planının değiştirilmesini takip eden üç ay içinde yapılır.”

(Hükümetin Teklif Ettiği Metin)

(Adalet Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)

**MADDE 5-** Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 6-** Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

**MADDE 6-** Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 7-** Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

*Recep Tayyip Erdoğan*

Başbakan

Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

*C. Çiçek*

Devlet Bakanı

*M. Aydın*

Devlet Bakanı

*M. Z. Çağlayan*

Devlet Bakanı

*S. A. Kavaf*

Millî Savunma Bakanı V.

*E. Günay*

Maliye Bakanı

*M. Şimşek*

Sağlık Bakanı

*R. Akdağ*

Çalışma ve Sos. Güv. Bakanı

*Ö. Dinçer*

Kültür ve Turizm Bakanı

*E. Günay*

Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

*B. Arınç*

Devlet Bakanı

*H. Yazıcı*

Devlet Bakanı

*F. Çelik*

Devlet Bakanı

*C. Yılmaz*

İçişleri Bakanı

*B. Atalay*

Millî Eğitim Bakanı

*N. Çubukçu*

Ulaştırma Bakanı V.

*V. Eroğlu*

Sanayi ve Ticaret Bakanı

*N. Ergün*

Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

*A. Babacan*

Devlet Bakanı

*F. N. Özak*

Devlet Bakanı

*E. Bağış*

Adalet Bakanı

*S. Ergin*

Dışişleri Bakanı V.

*A. Babacan*

Bayındırlık ve İskân Bakanı

*M. Demir*

Tarım ve Köyişleri Bakanı

*M. M. Eker*

En. ve Tab. Kay. Bakanı

*T. Yıldız*

Çevre ve Orman Bakanı

*V. Eroğlu*



(Hükümetin Teklif Ettiği Metin)

(Adalet Komisyonunun Kabul Ettiği Metin)