* **Türkiye’deki Yabancıları İlgilendiren Bazı Kanunlar**

Sizlerin ilgilendiren bu konuları birkaç başlıkta toplamak istedik.

(her bir başlık kutucuklarla sayfaya gelecek. Sonra üzeri tıklanıp bilgiler ortaya çıkacak.)

* Alanya’da daire almak istiyorum. Nasıl bir yol izlemeliyim.
* Yasal Mevzuatlar.
* Türkiye’de site yönetimleri nasıl çalışır.
* Kat Mülkiyeti Kanunu
* **Alanya’da daire almak istiyorum. Nasıl bir yol izlemeliyim?**

**Türkiye’de mülk sahibi olmadan önce yapılacaklar**

* Lokasyon ve bölge araştırması (toplu taşımaya yakınlığı, ne çeşit aktivitelerin olduğu ve varsa yeni inşaat yapılacak bölgeler hakkında bilgi edinilmesi)
* İnşaat firmasının güvenilirliği,
* Gayri mülkün bölgedeki konumu, aktiviteleri, çevre düzenlemesi bakımından değerlendirilmesi,
* Yapı ve kullanım izinlerinin kontrolü,
* Kanuni ve teknik detayların araştırılıp, projeye uygun olmadığının sorgulanması,
* Gayrimenkulün kısa ve orta vadede kazanacağı değer ve kaç senede amortismanı sağlayacağı,

**Türkiye’de gayrimenkul alırken dikkat edilecek hususlar.**

* Alım süresince danışmanlık
* Yatırım danışmanlığı
* Noter ve çevirmenlik hizmetleri
* Vergi konusunda bilgilendirme
* Tapu prosedürleri
* Vergi numarası kaydının yapılması
* Banka hesabı açılması
* Oturma izni konusunda danışmanlık
* Gayrimenkulün değer ölçümünün yapılması

**Gayrimenkul alırken yapılacak masraflar**

* + %4 alımsatım vergisi. Tamamı alıcı tarafından ödenir. Vergi hesaplaması gayrimenkulün rayiç bedeli üzerinden hesaplanır.
	+ Tapu müdürlüğünde değerli kagıt ve kayıt masrafı
	+ 35 euro tercüme hizmeti

**Gayrimenkulün alımından sonra yapılacak masraflar**

* 400 ile 500 euro arasında değişen iskân masrafı. Bu miktar dairenin büyüklüğüne ve lokasyonuna göre değişkenlik gösterir. Sıfır daireler için yapılan bir kerelik masraftır.
* Sıfır deireler için su bağlantısı 150 eurodur. 2. El dairelerde isim değişikliği durumunda ödenecek miktar sadece 20 eurodur.
* Yıllık emlak vergisi %0,2 olup 2 ayrı taksitte ödenmektedir.

**Türkiye’de gayrimenkul alırken gereken dokümanlar;**

* Orijinal pasaport
* 2 adet vesikalık fotoğraf
* Türk vergi numarası (tarafımızdan sizin adınıza vergi dairesinden alınacaktır)
* **Yasal Mevzuatlar**
* Bir Kat Maliki diğer daireleri rahatsız ederse ne yapmalı?

Öncelikle bu kişi veya kişilerin uyarılması gerekir. Eğer taşkınlık yapanlar kiracı ise ev sahibinin mutlaka olaydan haberdar edilmesi ve uyarılması   gerekmektedir. Uyarılar sonuç vermediği takdirde kişi veya kişilerin yaptıkları ve taşkınlık bir suç teşkil etmektedir. Bu durumda alınabilecek en etkili önlem   diğer daire sakinlerinin her seferinde ayrı ayrı şikâyetçi olmalarıdır. Bu şekilde sulh ceza mahkemelerine başvurabiliriniz. Böylesi bir durumun aynı zamanda bir çekilmezlik hali oluşturduğu göz önünde bulundurulduğunda, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 25. Maddesi uyarınca rahatsızlık veren dairenin diğer daireler tarafından birlenilerek rayiç bedel üzerinden satın alınması da mümkündür.

* Kapıcı Dairesi kiraya verilebilir mi?

Kapıcı daireleri ortak mahallerdedir. Ortak mahallerin maliki tüm bölüm malikleridir. Bu gibi bölümlerle ilgili bir tasarruf yapılacaksa oy çokluğu yeterli değildir, oy birliği gerekir. Yani tüm bağımsız bölüm maliklerinin oyunun alınması şarttır, Kat maliklerinin çoğunluğunun oyu yeterli değildir. Bu sayede kiraya verilmesi mümkündür.

* Bağımsız bölümler arasında giderler nasıl bölüştürülür?

 Bağımsız bölümler arasında giderlerin nasıl bölüştürüleceği yönetim planından araştırılır. Açık bir hüküm varsa bu uygulanır. Açık hüküm yoksa kapıcı, bahçıvan, bekçi, kaloriferci ücretleri eşit bölüştürülür. Diğer giderler arsa payı oranına göre bölünür

* Arsa payına itiraz edilebilir mi?

Evet, edilebilir. Kat mülkiyeti kurulduğunda bagımsız bölümlerin değerleriyle orantılı olmayan arsa paylarına karşı kat maliklerinin arsa payının düzeltilmesi için dava açma hakkı vardır.

* Dairelerde ara duvarlar açılarak iki oda birleştirilebilir mi?

Evet, daha rahat kullanım amacıyla daire içi duvarlar mimari alt yapı göz önüne alınarak kaldırılabilir.

* Dairelerde evcil hayvan beslenebilir mi?

Yönetim planında aksi belirtilmediği takdirde evcil hayvan beslenemez. Yönetim planında ne tür evcil hayvanların beslenebileceği özel bir madde ile belirtilebilir. Evcil olmayan hayvanlar (yılan vb.) hiçbir şartla beslenemez.

* Boş duran daire için Asansör tamir parası verilir mi?

Evet verilir. Dairenin boş olup olmaması, kiraya verilip verilmemesi yönetim giderlerinden muaf olmayı gerektirmez. Ancak yönetim planında aksine hüküm olabilir.

* Bahçe tek bir kat maliki tarafından kullanılabilir mi?

Bahçe normal şartlarda ortak kullanıma açık bir bölümdür. Ancak özel durumlar söz konusu olabilir. Örneğin binanın arka bahçesi zemin kattadır ve bahçeye   geçiş sadece katta oturan kat malikinin evinden sağlanmaktadır. Böyle durumlarda, yani ayrı bir geçiş yeri olmayan apartmanın arka bahçesinin kat maliklerinden birisi tarafından kullanılmasını yasaklayan herhangi bir yasa hükmü yoktur. Tabii ki eğer yönetim planında özel hüküm varsa bahçe (veya ortak yer) bir veya birkaç bağımsız bölüme tahsis edilebilir.

* Apartman bahçesi otopark haline getirilebilir mi?

Mimari projede belirtilmediği takdirde bahçenin otopark haline getirilmesi olanaksızdır. Ancak kat malikleri ittifakla karar verirlerse mümkün olabilir.

* Pencere Kapı haline getirilebilir mi?

Her ne sebeple olursa olsun projeye aykırı olarak pencere kapı durumuna getirilemez. Eğer apartmanın ön cephesinde ise dış görünümü bozacağından, plana aykırı yeri bile değiştirilemez.

|  |
| --- |
| **Türkiyede Site Yönetimleri Nasıl Çalışır** |

Site yönetimleri 634 nolu kat mülkiyeti kanunu itibariyle oluşturulur. Herhangi bir kişi bir siteden daire alırsa yönetim planındaki kurallara uymak ve uygulamakla yükümlüdür. Emlak acentenize tapunuzu aldığınızda site yönetimiyle ilgili bilgileri kendilerinden edinebilirsiniz. Genellikle yönetim planı aksi oluşturulmadıkça inşaat firmasınca düzenlenmiştir.

Site yönetimi oluşturulması ve site toplantısının düzenlenmesi

Eğer nitelikli bir siteden gayrimenkul aldıysanız inşaat firması site yönetimini ilk etap oluşturmuş bulunacaktır. Aksi bir durumda diğer site sakinleriyle bir araya gelip site yönetimi ve toplantısı düzenleme durumunda kalabilirsinizi. Site yönetimi oluşturulabilmesi için site sakinleri bir araya gelip toplantı yapmak zorundadırlar. Aşağıda bu konu ile ilgili izlenilecek yolu bulabilirsiniz;

**Toplantı gündeminin oluşturulması ve daire sahiplerine davetiyelerin gönderilmesi**

Toplantıda kararı alınacak konuların (site yönetiminin kurulması, yönetim kurulunun belirlenmesi, aidatın belirlenmesi, kapıcı ve diğer site elemanlarının yapacağı işlerin görüşülmesi gibi) gündeme yazılması. Kat mülkiyeti kanununa göre gündem ve davetiyeler hazırlanmadıysa herhangi bir karar almayabilirsiniz. Daire sahiplerine toplantı yeri ve saatini bildirmekle yükümlüsünüzdür.

**Toplantı tarih ve saatinin belirlenmesi**

Her iki toplantı için toplantı yeri ve zamanını bildirmeniz gerekmektedir. Eğer ilk toplantıda gerekli görülen %51 çoğunluk sağlanmaz ise ikinci toplantı çoğunluğa bakılmazsızın yapılır. İkinci toplantı ilk toplantı gününden en fazla 7 gün içinde yapılmak zorundadır.

**Yasal Davet**Toplantı gündemiyse beraber yasal davet her daire sahibini ulaştırılmalıdır. Bir kopya da sitenin panosuna herkesin görebileceği şekilde asılabilir. 2 farklı şekilde davetiyeler daire sahiplerine ulaştırılabilir.

1. Bu davetiyeler daire sahiplerine imza karşılığı ulaştırılabilir.
2. Eğer daire kullanılmıyor veya kiralanmış ise, yasal davetiye daire sahibine imza karşıiığında posta yolu ile gönderilebilir. Davetiyelerin kabulü sonrasında imzalanan dokümanlar yönetimde toplanarak saklanır.

**İlk toplantı**

Toplantı öncesi karar defteri ve çalışma sistemi hazırlanır. Toplantıya katılacakların imzasının alınacağı tutanak hazırlanır. Eğer çoğunluk sağlanırsa toplantıya geçilir. Sağlanmazsa ikinci toplantı için yeniden toplanılır.

**Gerektiği takdirde ikinci toplantı**

İkinci toplantıda daire sahipleri çoğunluğu artık geçerli değildir. Sadece 1 daire sahibi bile toplantıda olsa ve diğer davetiyeler kanuna uygun şekilde dağıtılmışsa toplantı yapılır ve bu tek kişi gerekli gördüğü kararları alır. Bütün kararlar toplantı ya katılanların %51 tarafında alınır ve karar defterine işlenir.

Site yönetimi oluşturulduktan sonra yönetici ocak ayına kadar atanır. Yöneticinin site yönetimiyle ilgili alacağı yetkiler (avukata yetki verme, sosyal güvenlik kurumunda işleri yönetme, banka hesaplarını kontrol etme, vergi dairesinde gerekli işlemleri yapma) belirlenip dikkatl bir şekilde karar defterine yazılması gerekir. Buna istinaden site yönetimi noter huzurunda yöneticiye tüm bu görevler konusunda yetki verir.

# Kat Mülkiyeti Kanunu

**1.Bölüm**: Genel **Hükümler**

**A) Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı:**

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

**II – Tarifler:
Madde 2 –**Bu kanuna göre :
a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Ana gayrimenkul);yalnız esas yapı kısmına (Ana yapı) ana gayrimenkulün 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) Ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine (Ortak yerler); kat maliklerinin ortak malik sıfatiyle paydaşı bulundukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı);
c) (Değişik: 13/4/1983 – 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 irtifak sahibi);
d) Arsanın, bu kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (Arsa payı);
e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede (Sözleşme);
denir.

**III – Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği:
Madde 3 –** Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.
(Değişik: 13/4/1983 – 2814/2 md.) Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan ana yapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilmesi 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 yazılı 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 çamaşırlık 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.
Ana gayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz.
Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar.
Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.
Ana gayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerh edilmiş 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 parça- sı sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.
Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesine kaydedilir ve bunlardan ana yapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir.
Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.
Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.

**C) Ortaklığın (Şüyuun) giderilmesi ve öncelikle satın alma (Şüf’a) hakkı:
I – Ortaklığın giderilmesi:
Madde 7 –**Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan gayrimenkulde ortaklığın giderilmesi istenemez.
Bağımsız bölümler, bağımsız bir gayrimenkul gibi dava ve takip konusu olabilir bunlarda ortaklığın giderilmesi istenebilir.

**II- Öncelikle satın alma hakkı:
Madde 8 –** (Değişik birinci fıkra:13/4/1983 – 2814/3 md.) Kat mülkiyeti kurulmuş bir gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakı bağlanmış arsa payının satılması halinde diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı yoktur.
Bir bağımsız bölümün paydaşlarından birinin kendi payını başkasına satması halinde öteki paydaşlar, öncelikle satın alma hakkını kullanabilirler.
Sözleşmede bu maddenin aksine hüküm konulabilir.

**D) Genel hükümlerin uygulanma alanı:
Madde 9 –**Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır.

**2.Bölüm : Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Kurulması**

**A) Genel kural:
Madde 10 –**Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğar.
Ana gayrimenkulün 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 resmi senet uyarınca veya aşağıdaki fıkraya göre verilen bir mahkeme hükmü ile yapılır.
Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir gayrimenkul üzerindeki ortaklığın giderilmesi davalarında, mirasçılardan veya ortak maliklerden biri, paylaşmanın, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse, hâkim, o gayrimenkulün mülkiyetinin, 12 nci maddede yazılı belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir.

**B) Kat 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 irtifaklarının 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: 13/4/1983 – 2814/4 md.)
Kat mülkiyetinin kurulması için, ana gayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan bir dilekçenin tapu idaresine verilmesi veya istemde bulunulması lazımdır. Bu dilekçede veya istem üzerine tapu idaresince düzenlenecek tutanakta, ana gayrimenkulün 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 temliki tasarruflar için verilmesi gerekenlerden başka, aşağıda yazılı belgeler de eklenir.
a) Ana gayrimenkulün (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 ana gayrimenkulün 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) Ana gayrimenkulün (yapı veya yapıların) ön ve arka cephelerini ve mümkünse yarı cephelerini gösteren, en az 13×18 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 ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış noterden tasdikli liste;
d) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halin- de 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 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 Tüzüğünün (Taksim halinde kayıtların nakli) ne dair hükümlerine göre, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir.
Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı alır.
(Değişik: 13/4/1983 – 2814/5 md.) Kat malikine, anagayrimenkulun 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:13/4/1983 – 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 irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilmesi, irtifak sahiplerinden biri tarafından istenince, tescil, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere ve anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinin, evvelce verilmiş olan plana uygunluğunun belediyece tasdikine dayanılarak yapılır.

**3.Bölüm : Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları**

**A) Kat maliklerinin hakları:
I – Bağımsız bölüm üzerinde:
Madde 15 –** Kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla,Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.
**II – Ortak yerler üzerinde :
Madde 16 –**Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.
Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.

**B) Kat irtifakı sahibinin hakları:
Madde 17 –** Kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkına sahiptirler.
(Değişik: 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: 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.

**4.Bölüm : Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları**

**A) Kat Maliklerinin borçları:
I – Genel kural:
Madde 18 –**Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.
Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna,) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır;bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.
Giderlere ve sigorta, primlerine ait 20 nci madde hükmü saklıdır.
**II – Anayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk:
Madde 19 –** Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimarı durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.
(Değişik: 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 ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.
Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.
**III- 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: 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 sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.
**IV – Sigorta anlaşması:
Madde 21 –** Anagayrimenkulün, kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi kat malikleri kurulunca kararlaştırılabilir.
Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa payları oranında, katılmakla yükümlüdürler.
Anagayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, arsa payları oranında, paylaştırılır.
Yalnız bir veya bir kaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa,alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır,
Kat malikleri anagayrimenkulün sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler; bu halde alınacak sigorta bedeli, anagayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur.
Sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır.
**V – Ortak giderlerin teminatı:
Madde 22 –**(Değişik 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 ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. Medeni Kanunun 807 nci maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.
(Değişik: 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 harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.
Yukarıdaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler.
**VII – Yasak işler:
Madde 24 –**Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.
Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.
Bu karar yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sahifelerine şerh verilir.
**VIII – Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti:
Madde 25 –**Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.
Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin dava tarihin- deki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için dava açılmasına kat malikleri kurulunca karar verilir; bu kararı almak için çoğunluk sağlanamazsa veya kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve davalının bağımsız bölümünün mülkiyeti, davayı 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 dava takibi yapılmasına sebep olunması;
b) Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;
c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer ola- rak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması.
Bu maddedeki dava hakkı, sebebinin öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa ve dava 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 plana göre tamamlanması için kendilerine düşen borçları vaktinde yerine getirmek ve yapı işini, doğruluk kaideleri uyarınca kolaylaştırmakla, karşılıklı olarak, yükümlüdürler.
Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde yerine getirmezse, diğerlerinin yazılı istemi üzerine hakim, 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.

**5.Bölüm : Anagayrimenkulün Yönetimi**

**A) Genel kurul:
Madde 27 –** Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.
**B) Yönetim planı:
Madde 28 –**Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime alt diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlıyan bir sözleşme hükmündedir.
Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır.
(Değişik: 13/4/1983-2814/11 md.) Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.
Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.
Yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülki- yeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.
**C) Kat malikleri kurulunun toplantısı ve kararları:
I – Toplantı zamanı:
Madde 29 –** Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır.
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 imzalattırılacak 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 çokluğuyla, karar verir.
Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa kararlar en geç bir hafta, içerisinde yapılacak ikinci toplantıya katılanların, oy çoğunluğuyla verilir.
Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.
**III – Oya katılma:
Madde 31 –**Her kat maliki,arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir.
Anagayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz, oy hesabı yapılırken kesirler gözönüne alınmaz.
Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni mümessili temsil eder.
Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir,fakat oya katılamaz.
Kat maliklerinden biri oyunu,yetkili vekil eliyle kullanabilir; ancak aynı kişi oy sayısının üçte birinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez.
**IV – Kararlar:
Madde 32 –** Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.
Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.
Anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.
Kat malikleri kurulu kararları (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühüriyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda, bulunan bütün kat maliklerince imzalanır karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.
Bir husus hakkında ilerde çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.
**V – Hakimin müdahalesi:
Madde 33 –**Kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan 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, hakimin müdahalesini isteyebilir.
Hakim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tesbit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder.
Tesbit edilen süre içinde hakimin kararını yerine getirmeyenlerden, aynı mahkemece, 100 liradan 2000 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 geyrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır. Bu yönetici, aynen kat maliklerince atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olur.
Sulh mahkemesince atanan yönetici, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikce, 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 çevre 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 planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür:
a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;
b) Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;
c) Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi;
d) Anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim planında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması;
e) Anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiraların toplanması;
f) Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;
g) Anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması;
h) Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına, alınması;
i) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;
j) Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması;
k) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.
**2. Defter tutulması ve belgelerin saklanması:
Madde 36 –** Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri, 32 nci maddede sözü geçen deftere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur.
Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapattırılması mecburidir.
Bu maddede yazılı görevleri yerine getirmeyen yöneticiye 33 üncü maddenin son fıkrasında yazılı cezalar uygulanır.
**3. İşletme projesinin yapılması:
Madde 37 –**(Değişik:13/4/1983 – 2814/12 md.)
Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar.
Bu projede özellikle:
a) Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;
b) Tüm giderlerden her kat malikine, bu 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 işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.
**III- Sorumluluğu:
1.Genel kural:
Madde 38 –** Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.
**2. Hesap Verme:
Madde 39 –** Yönetici, yönetim planında 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 hesabına vermekle yükümlüdür.
Kat maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa, olsun yönetim planında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir.
**IV-Hakları:
Madde 40 –**Yönetici, kaide olarak vekilin haklarına sahiptir.
Kat malikleri,kendilerine düşen borçları ve yükümleri yönetici tarafından noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetici, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshedip yöneticilikten çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilir.
Yönetici, yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir,
(Değişik: 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 planında yazılı zamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa, her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve anagayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla kat maliklerine gönderilir.
Denetçiler bu raporu ve verecekleri kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları, (1) den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere geçirip tarih koyarak altını imza ederler.
**F) Yenilik ve ilaveler:
I – Faydalı olanlar:
Madde 42 –**Kat malikleri,anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve ar- sa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.
Bu işlerin giderleri, yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre, ödenir.
(Ek:10/12/1990 – KHK – 431/1 md.; Aynen kabul: 5/2/1992-3770/1 md.) Kat maliklerinden birinin isteği ile ortak kaloriferle olan ısınmanın doğalgaz kullanılmak maksadıyla ferdi ısınmaya dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.
(Ek : 10/12/1990 – KHK – 431/ 1 md.; Aynen kabul: 5/2/1992-3770/1 md.) Ortak kaloriferle olan ısınmanın ferdi ısınmaya dönüştürülmesine karar verilmesi halinde yönetim planının bu karara aykırı hükümleri değiştirilmiş sayılır ve bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir.
**II – Çok masraflı ve lüks olanlar:
Madde 43 –** Yapılması arzu edilen yenilik ve ilaveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya anagayrimenkulün bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilavelerin giderini, onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri öderler.
Bununla beraber, başlangıçta giderlere katılmayan kat maliki veya onun külli veya cüzi halefleri yenilik ve ilavelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa payları oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik veya ilaveden faydalanma hakkını kazanırlar.
**III- Bağımsız bölüm ilavesi:
Madde 44 –** Anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için:
a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi;
b) Anagayrimenkulün bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tesbit edilmesi;
c) İlave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle, 14 üncü maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun, anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve anagayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla 13 üncü madde hükmüne göre bağlantı sağlanması; Şarttır.
Bu nitelikteki ilave ve genişletmelere muvafakat etmekle beraber kendisi katılmak istemeyen kat maliklerinin arsa paylarından, bu ilaveler sebebiyle azalan kısmın, ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, resmi senette belirtilir.
Bu takdirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmayan kat maliklerinin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli kendilerine ödenmek şartıyla, yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dair olan eski resmi senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların ortak mülkü olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir.
**G) Temliki tasarruflar ve önemli işler:
Madde 45 –** Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temliki tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.

**6.Bölüm : Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesi**

**A) Kat mülkiyetinin sona ermesi:
I – Anagayrimenkulün arsasıyla birlikte yok olması veya kamulaştırılması ile:
Madde 46 –** Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer.
Anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin bir tek kişinin mülkiyetinde toplanmasıyla kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez.
Sicil kaydı, bütün kat maliklerinin veya bütün bağımsız bölümleri kendi mülkiyetinde toplamış bulunan malikin, anagayrimankuldeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesine ait yazılı istemi üzerine silinir ve o gayrimenkul, müstakil bölümlere bağlı arsa paylarına göre, genel kütükte yeni bir sayfaya geçirilerek ve eski kayıtlarıyla bağlantı sağlanmak suretiyle tescil olunur. Anagayrimenkulün niteliğinde kat mülkiyetinin kurulmasından sonra değişiklikler olmuşsa, yeni sicil kaydına bunlar da yazılır
Bağımsız bölümlerden biri bir ayni hakla veya sicile şerh verilen bir şahsi hakla kayıtlanmış bulunuyorsa, hak sahibinin muvafakatiyle o hak kütükten silinmedikçe, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesi istenemez.
Kayıtlayıcı hakkın sahibi, sicil kaydının silinmesine muvafakat etmemekle beraber hakkının yalnız borçluya ait mülkiyet payına veya hakkın niteliğine göre, bütün ortak mülkiyet paylarına aktarılmasına muvafakat ederse bu hak sicilden silinmeksizin yalnız borçlunun, adi mülkiyet esasına tabi kılınmış olan o gayrimenkuldeki bütün ortak mülkiyet payları üzerine geçirilmek suretiyle genel kütüğe tescil olunur.
Ana gayrimenkulün arsasıyla birlikte tamamen yok olması veya kamulaştırılması halinde sicil kaydının silinmesi genel hükümlere göre yapılır.
Ana gayrimenkul kamulaştırılırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de göz önünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir.
**II – Ana yapının harap olması:
Madde 47 –**Ana yapının tümü harap olmuşsa, ana gayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer. Ana yapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harap olur ve o bölümün mali- ki 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, harap olan bağımsız bölümü yeniden yaptırmaya veya aynı süre içerisinde bütün kat malikleri bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarını bu kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasındaki esaslara göre yeniden hesaplayarak kat mülkiyeti kütüğüne geçirtmeye mecburdurlar.
Yukarıdaki fıkra hükmüne uyulmadığı takdirde ana gayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona ererek, gerek o gayrimenkul ve gerek harap olan bölümler için alınan sigorta bedeli üzerinde ortak mülkiyet hükümleri uygulanır.
Birden ziyade bağımsız bölüm tamamen harap olup da bunlardan birinin yeniden yapılması diğerinin yapılmasına bağlı bulunuyorsa, bağımsız bölümleri harap olan kat malikleri bunları yeniden yaptırıp yaptırmayacaklarını, harap olma tarihinden başlayarak altı ay içinde diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmeye mecburdurlar. Bildirmeyenlerin yeniden yaptırmak istemedikleri kabul olunur ve onların arsa payları, bölümlerini yeniden yaptırmak isteyenlere öncelikle devredilir.
Harap olan 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 yapılınca onun üzerindeki kat mülkiyeti yeniden doğar ve geçici şerh kütükten silinir.
**III- Bildirme ödevi ve kaydın silinmesi:
Madde 48 –** Ana gayrimenkulün veya ana yapının tümünün veya bir kısmının harap olması halinde durum yönetici tarafından o gayrimenkulün bulunduğu yerin tapu idaresine ve bütün kat maliklerine; eğer yönetici yoksa, bağımsız bölümü harap olan kat maliki tarafından tapu idaresine derhal bildirir; bunun bildirilmemesi yüzünden doğacak zararların tümünden bağımsız bölümü harap olan kat maliki, zararın beşte biri oranındaki kısmından da yönetici müteselsilen sorumlu olup, Hazine sorumlu değildir.
Kat mülkiyeti sona erince, kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılarak gayrimenkulün kaydı ana yapıdan sağlam kalan kısımlar gösterilmek ve 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 harap olan ana yapının 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 yapılamayacak hale gelmesi veya kamulaştırılması ile kendiliğinden sona erer.
(Değişik fıkralar: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. Yukarıdaki fıkra uyarınca kat irtifakı kaldırıldığında tapu kütüğündeki kayıt silinir.

**7.Bölüm : Son Hükümler**

**A) Yasaklar:
Madde 50 –** Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Medeni Kanuna ve diğer kanunlara göre, bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için irtifak hakkı kurulamaz.
Tümü kargir olmayan 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.)** Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için üzerinde irtifak hakkı kurulmuş olan gayrimenkullerin mülkiyetinin 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 mülkiyet kütüğüne tescili, ortak maliklerden birinin tapu idaresine başvurması üzerine tapu idaresindeki belgelere ve bu kanunun 12 nci maddesinin (b) bendinde yazılı fotoğrafa dayanılarak yapılır; bu halde fotoğrafın, tapu idaresine başvuran ortak malikin imzasıyla tasdik edilmesi yeter.
Diğer ortak malikler bu çevrilmeye itiraz edemeyecekleri gibi bunun giderlerine katılmaktan ve yönetim planı 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 idaresince, ayrı ayrı bölümlerin değerleri oranında arsa paylarının tespiti ve gereken belgelerin hazırlanması suretiyle ve bu maddenin (a) ve (b) bentlerindeki esaslar uyarınca, hak sahiplerinden birinin müracaatı üzerine veya doğrudan doğruya yapılır ve durum bütün hak sahiplerine bildirilir.
Bu hakların tapu idaresince kat mülkiyetine veya kat irtifakına doğrudan doğruya çevrilmesi için gereken masraflar Hazinece ödenerek, kamu alacaklarının tahsili hakkındaki özel kanun hükümlerine göre hak sahiplerinden alınır.
Hak sahipleri tapu idaresinin kararına karşı, bunun kendilerine bildirilmesinden başlayarak bir ay içinde, sulh mahkemesine dava açmak suretiyle itiraz edebilirler.
**III- Medeni Kanuna göre kurulmuş kat irtifaklarının yönetimi:
Madde 53 –** Bu kanun yürürlüğe girdiği tarihten önce bir gayrimenkulün paydaşlarından birinin o gayrimenkulün bir bölümünden kat maliki gibi tek başına faydalanmasını sağlamak için kurulmuş olan irtifak hakları,bu kanuna göre kat mülkiyetine çevrilinceye kadar anagayrimenkulün yönetimi, yönetim planı yapılması mecburiyeti ve giderlere ve sigorta mecburiyetine ve bunun primlerine katılma hususlarında bu kanun hükümleri uygulanır.

**C) Özel kanuna göre ortaklaştırma (Şüyulandırma) halinde kat mülkiyetinin durumu:
Madde 54 –** İmar Kanunu hükümlerine göre ortaklaştırma halinde, ortaklaştırılan gayrimenkuller arasında kat mülkiyetine tabi gayrimenkul varsa, İmar Kanununun 46 ncı maddesi gereğince ortaklığın giderilmesi hususunda bütün malikler anlaştıkları takdirde, ortaklığın giderilmesi bu anlaşma hükümlerine göre yapılır.
Böyle bir anlaşmaya varılmazsa, her gayrimenkulün ortaklaştırmadan önceki geçer değerleri, birinci fıkrada sözü geçen madde hükmüne göre ortaklığı gidermekle görevli sulh mahkemesince ayrı ayrı takdir edilerek, bunlardan değeri en fazla olan gayrimenkulün malikine, öteki gayrimenkullerin bu 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 ayni 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 gayrimenkulün, ikinci fıkra uyarınca takdir edilmiş olan değerleri arasındaki orana göre, maliklere paylaştırılır.
**D) Harç ve vergiler:
Madde 55 –**Bu kanuna göre kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulması, mülkiyetin başkasına devrini ihtiva etmedikçe her çeşit harc ve vergiden muaftır. Bu muafiyet, Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifak haklarının 51 nci madde gereğince kat mülkiyetine ve Medeni Kanundan önce kurulmuş olan hakların 52 nci maddeye göre kat mülkiyeti veya kat irtifakına çevrilmesi işlemlerine de şamildir.
Kurulan kat mülkiyetleri tapu memurunca derhal anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu yerin belediyesine ve vergi dairesine bildirilir.
**E) Belediyesi olmayan yerlerdeki durum:
Madde 56 –** Bu kanunun belediyelere yüklediği görevler, belediye olmayan, yerlerde o yerin bağlı bulunduğu ilçe veya il merkezleri belediyelerince, 6785 sayılı İmar Kanununun 47 nci maddesinde bahsi geçen sahalarda ise ilgili belediyece yerine getirilir.

**8.Bölüm**Bu bölüm ve bu bölüm başlığı altındaki maddeler 10/6/1985 tarih ve 3227 sa- yılı Kanunun 1 nci maddesi ile eklenmiştir.

**Devre Mülk Hakkı
Madde 57 –** Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir.
Bu hakka devre mülk hakkı denir.
**Madde 58 –** Aksi resmi senette kararlaştırılmadıkça devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir.
Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir.
Devre mülk üzerinde bu hakla bağdaşan ayni haklar tesis edilebilir.
Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer.
**Madde 59 –**Devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve 15 günden daha az süreli olmaması gerekir. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanımını başkalarına bırakabilir.
**Madde 60 –** Ana taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve müstakil yapıların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, bağımsız bölüm veya yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu işaret edilir ve düzenlenecek tapu senedinde de bu husus belirtilir.
**Madde 61 –** Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususlar devre mülk sözleşmesinde belirlenir. Bu hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.
Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler, kendi aralarından veya dışardan bir gerek veya tüzelkişiyi yönetici ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler. Bu Kanunun genel hükümlerine göre atanan yöneticilere devre mülk yöneticiliği ile ilgili görevler de verilebilir.
**Madde 62 –** Kat mülkiyetine çevrilmiş birden fazla bağımsız bölümlerden bazılarının üzerinde devre mülk hakkı kurulması, aksi yönetim planında kararlaştırılmamışsa, diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatlerine bağlı değildir.
**Madde 63 –** Üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümün ortak malikleri, aksi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa, şuyuun giderilmesini isteyemezler.
**Madde 64 –** Devre mülk hak sahipleri, kendilerine ayrılan ve tapu sicilinde belirtilen dönem süresi sonunda istifade ettikleri bağımsız bölüm veya yapıyı sözleşme hükümleri gereğince boşaltmaya ve yeni hak sahibine teslime mecburdurlar.
Dönem süresi sonunda tahliye olmadığı takdirde, istifade edecek dönem sahibinden birisinin veya yöneticinin tapu kaydını ve sözleşmeyi talebine ekleyerek ibrazı halinde, mahallin en büyük mülki amirin emri ile, başkaca bir işlem ve tebligata lüzum kalmadan, derhal zabıtaca boşalttırılır. İdare veya yargı organlarına yapılacak başvuru, bu boşaltma işlemini durdurmaz. İlgililerin kanundan ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.
**Madde 65 –** Devre mülk hakkı sahiplerinin hak ve borçları, yetki ve sorumluluklarının tespit ve uyuşmazlıkların çözümlenmesinde bu Kanunda, sözleşmede veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümleri uygulanır.
**Görevli mahkeme:**
**Ek Madde 1 – (Ek: 13/4/1983-2814/15 md.)**
Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir.
Kullanma yerlerinin boşaltılması:
**Ek Madde 2 – (Ek: 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 mülki amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşalttırılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. İlgililerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.
Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler:
**Ek Madde 3 – (Ek: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 çözümlenmesinde, kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur
Kat irtifakına geçiş:
**Ek Madde 4 – (Ek: 13/4/1983 – 2814/15 md.**)
Beş veya daha fazla kişi tarafından üzerinde bir veya birden çok yapı yaptırılmak amacıyla birlikte bir arsa edinilmiş olması ve pay sahiplerinden en az beşte dördünün kat irtifakına geçiş konusunda aldığı karara uyulmaması halinde, karara uymayan pay sahiplerinin gayrimenkuldeki paylarının iptaline ve bu payların, isteyen diğer pay sahipleri adına tesciline sulh mahkemesi tarafından aşağıdaki şartlarla karar verilir:
a) Müşterek gayrimenkulün yukarıda belirtilen amaçla edinildiğinin ispat edilmiş olması,
b) Müşterek maliklerin yukarıda açıklanan çoğunluğunun kat irtifakına geçiş kararına veya bununla ilgili yükümlülüklere noterlikçe yapılan tebligata rağmen iki ay içinde uyulmamış olması,
c) Karara uymayan müşterek maliklerin paylarının mahkemece tespit edilen rayiç bedelinin mahkeme veznesine depo edilmesi.