

**KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN BAZI MADDELERİNİN
DEĞİŞTİRİLMESİNE, BAZI MADDELERİNİN YÜRÜRLÜKTEN
KALDIRILMASINA VE KANUNA TOPLU YAPI İLE İLGİLİ MADDELER
EKLENMESİNE DAİR KANUN TASARISI**

MADDE 1.— 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 10 uncu maddesinin üçüncü fıkrasına aşağıdaki cümle ile altıncı fıkra eklenmiştir.

“Bir yapının otel, iş yeri gibi iktisadi açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü de, tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir.”

“Gelirinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malikhanesine “bağımsız bölümlerin kütük sayfa numarası” yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir.”

MADDE 2.— 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 11 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 11.— Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur. Bu konuda aksine hüküm olmadıkça tescille ilgili genel hükümler kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır.

Kat irtifakı, kat mülkiyeti kütüğünde, müstakbel her bağımsız bölüm için açılacak müstakil bir sayfaya tescil olunur.

Henüz kadastrosu yapılmamış olan yerlerde kat mülkiyeti ve kat irtifakı, ayrıca tutulacak kat mülkiyeti zabıt defterine tescil olunur.”

MADDE 3.— 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 13 üncü maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Anagayrimenkulün sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, irtifak hakları hariç, Tapu Sicil Tüzüğü’nün “taksim hâlinde kayıtların nakli”ne ilişkin hükümlerine göre, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir. Anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da anagayrimenkulün sayfasına tescil edilir.”

MADDE 4.— 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 33 üncü maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Kat malikleri kurulunca verilen karar aleyhine, kurul toplantısına bizzat veya yetkili temsilci ile katılan ve ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan 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, hakimim müdahalesini isteyebilir.”

MADDE 5.— 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 38 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Kat malikleri ve toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilir. Yönetici açılan davayı bütün kat maliklerine ve toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.”

MADDE 6.— 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa Sekizinci Bölümden sonra ve ek maddelerden önce “Dokuzuncu Bölüm, Toplu Yapıya İlişkin Özel Hükümler” başlığı altında aşağıdaki maddeler eklenmiş ve aynı Kanunun yürütme ile ilgili 66 veya 67 nci maddelerinin numaraları 75 ve 76 olarak değiştirilmiştir.

“Dokuzuncu Bölüm Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler

A- Kapsam

Madde 66.— Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

Toplu yapı kapsamındaki imar parselleri bitişik veya ayrı ayrı olabilir. Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı kapsamındaki bütün imar parsellerini içermedikçe, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz.

Yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.

B- Ortak yerler

Madde 67.— Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malikhanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin kütük sayfa numarası gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri hangi parselde veya yapıda bulunursa bulunsunlar, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılırlar.

C- Vaziyet plân ve projeleri

Madde 68.— Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca

onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet planında ve projelerde belirtilir.

Kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı ile ilgili kamu kurumu ile mutabakat hâlinde, toplu yapı yönetimince üstlenilebilir.

Toplu yapı uygulamasında, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisine, aranacak belgelere, tapuda yapılacak işlemlere ilişkin hususlar bu konudaki kanun hükümleri de göz önünde bulundurularak bir yönetmelikle düzenlenir.

D- Yönetim

I. Blok kat malikleri kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu

Madde 69.— Toplu yapı kapsamında bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloka ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan “Blok Kat Malikleri Kurulu”na yönetilir. Yönetim planında blokların idare tarzı ayrıca belirtilir.

Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesislerin nasıl yönetileceği, yönetim planında düzenlenir. Yönetim planında hüküm bulunmayan hâllerde bu yetki “Toplu Yapı Temsilciler Kurulu”na aittir. Toplu yapı temsilciler kurulunun kimlerden oluşacağı, üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtilir. Yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, toplu yapı temsilciler kurulu toplu yapı kapsamındaki blokların yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların temsilcilerinden oluşur. Toplu yapı temsilciler kurulunda bu yönetici ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

II. Yönetim planı ve değiştirilmesi

Madde 70.— Toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planı verilir. Yönetim planı toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim planının gerekli ve zorunlu olması koşuluyla değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.

Geçici yönetimle ilgili yönetim planı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.

III. Yönetici ve denetçi seçimi

Madde 71.— Blok kat malikleri kurulu blok için, toplu yapı temsilciler kurulu ise, toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atarlar. Yöneticilik görevi tamamen veya kısmen bu işle ilgili bir tüzel kişiye de verilebilir.

Toplu yapılarda yönetici ve denetçi; toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluk oyu ile atanır.

E- Ortak giderlere katılma

Madde 72.— Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece bir kaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri, bütün bağımsız bölümler için ortak tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise, bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Blok kat malikleri ve toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümünün veya kendisinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç olmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemededen kaçınamazlar.

F- Geçici yönetim

Madde 73.— Yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetim kurulması öngörülebilir. Bu takdirde yönetim planında geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilir. Geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, herhalde yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer.

Uygulanacak diğer hükümler

Madde 74.— Bu bölümde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu Kanunda yer alan bütün hükümler toplu yapı kapsamındaki uygulamada da geçerlidir, aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir.”

MADDE 7.— 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa aşağıdaki geçici 3 üncü madde eklenmiştir.

“Geçici Madde 3.— Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce, anagayrimenkul kütük sayfasına tescil edilmiş olan kat irtifakları, bunlarla ilgili herhangi bir talep hâlinde veya en geç iki yıl içinde re’sen kat mülkiyeti kütüğüne nakledilir.”

Yürürlükten kaldırılan hükümler

MADDE 8.— 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 14 üncü maddesinin ikinci fıkrası ve 34 üncü maddenin dördüncü fıkrası ile ek 3 üncü maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

MADDE 9.— Bu Kanun yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 10.— Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

GENEL GEREKÇE

Nüfusun sür'atle çoğalması, arsa fiyatlarının özellikle şehirlerde küçük müstakil ev yapımına imkan vermemesi, Yasa koyucuyu, çeşitli ülkelerde olduğu gibi, Ülkemizde de, kat mülkiyetini düzenlemeye, bir yapının ayrı ayrı ve başlıbaşına kullanılmaya elverişli kat, daire, dükkan gibi bağımsız bölümlerinin müstakil mülkiyete konu olmasını kabule zorlanmış ve bu amaçla hazırlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 2 Ocak 1966 tarihinde yürürlüğe konulmuştur.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hazırlanırken, uygulamada, belli bir arsa (parsel) üzerinde yapılmış veya yapılacak birden çok bağımsız bölümü kapsayan tek bir yapı söz konusu olmakta ve bütün olarak yer ve tesisler tek parsel ve tek yapı içinde yer almaktaydı. İhtiyaç ve uygulama henüz bu düzeydeydi. Bu nedenle, Kat Mülkiyeti Kanununda da, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı, ortak yerler ve onlardan faydalanma, anagayrimenkulün yönetimi, ortak giderlere katılma vs. düzenlenirken tek parsel, tek yapı düşüncesinden hareket edilmiştir.

Kırsal kesimden şehirlere yönelik göçün sür'atle bir gelişme göstermesi, şehir nüfusunun çok kısa sürede büyük artışlar kaydetmesi, gecekonduların yanında, parseller üzerindeki yapıların çok sayıda bağımsız bölümü kapsayan büyük blok inşaata dönüşmesi ve bazen de aynı parselde, ortak alt yapı, yer ve tesislere sahip birden çok blok yapının yer alması sonucunu yaratmıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu hazırlanırken öngörülmemiş olan bu durum, uygulamada özellikle yönetim ve ortak giderlere katılma açısından sorunlar ortaya çıkarmıştır. Yasa koyucu bu sorunlara belli ölçüde de olsa bir çözüm getirmek amacıyla, 13.4.1983 tarih ve 2814 sayılı Yasayla, Kat Mülkiyeti Kanununa "Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler" başlığı altında "Ek madde 3"ü ilave etmiştir.

Uygulamada kısa sayılacak bir süre sonra sorunlar, "toplu yapı" uygulamasıyla birlikte, "bir arsa üzerindeki birden çok yapı" sınırını da aşmıştır. Toplu yapıda, zorunlu olarak kamuya bırakılmış yol ve parklar, ortak yer ve tesisleri olan birden çok yapının farklı parseller üzerinde inşa edilmesi durumunu yaratmıştır. Tek parsel esası üzerinden düzenlenmiş bulunan kat mülkiyeti rejimimiz, farklı parseller üzerinde inşa edilmiş, ortak yer ve tesisleriyle birbirleriyle bağlantılı birden çok yapının, sayıları yüzlerle, bazen binlerle ölçülen bağımsız bölümün uygulamada mülkiyet, yönetim, ortak gider vs. bakımından ortaya çıkardığı sorunlara cevap verecek çözümleri kapsamamaktadır.

Toplu yapı uygulamasının ortaya çıkardığı çok yönlü sorunların çözümlenmesi, bugün ulaşılan aşamada, Kat Mülkiyeti Kanununda yeni ve belli ölçüde ayrıntılı düzenlemelere yer verilmesini zorunlu kılmaktadır.

Kat Mülkiyeti Kanununda değişikliği öngören bu Tasarıda toplu yapıya ilişkin özel hükümlerin bir arada bulunmasının uygulamada sağlayacağı kolaylık dikkate alınarak ve Kanunun bünyesel yapısını korumanın daha doğru olacağı düşünülerek "toplu yapıya ilişkin özel hükümlere" ayrı bir bölüm içinde yer verilmiştir.

Tasarıda, toplu yapıya ilişkin özel hükümler düzenlenirken gerek toplu yapı gerek uygulamada ortaya çıkan diğer sorunlar nedeniyle Kat Mülkiyeti Kanununun yürürlükteki bir kısım maddelerinde de ayrıca değişiklik ve ilaveler yapılmıştır.

MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1.— Bir yapının, otel, işyeri gibi, iktisadi açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok kat veya bölümünün tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilmesine imkan sağlanmıştır.

Ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin, malikhanesine “bağımsız bölümlerin kütük sayfa numarası” yazılmak suretiyle tescil edilebileceği öngörülmüş, bu suretle, bu bağımsız bölümlerin mülkiyeti belli bir şahsa değil, diğer bağımsız bölümlere bağlanmıştır. El değiştiren bağımsız bölümlerin yeni maliklerinin kendiliğinden, ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümünde müşterek maliki olmaları sağlanmıştır. Böylelikle ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerle ilgili olarak eşyaya bağlı mülkiyet hükümlerinin uygulanması amaçlanmaktadır. Diğer taraftan Tapu Sicili Tüzüğü'nün 33 üncü maddesindeki mevcut hükümle de paralellik kurulmaktadır.

Madde 2.— Bir parselde yapılacak bir veya birden çok blokta bulunan bağımsız bölüm sayısının bazen yüzlerle ifade edilecek kadar çok olması kat irtifaklarının da kat mülkiyeti kütüğüne tescilini öngören bir uygulamayı zorunlu kılmaktadır.

Madde 3.— Bir parseldeki blok veya bloklarda bulunan bağımsız bölüm sayısındaki büyüklüğün uygulamada yaratacağı güçlük dikkate alınarak, anagayrimenkule ilişkin irtifak haklarında (Örneğin geçit hakkında) kat mülkiyeti kütüğünde her bağımsız bölüm için ayrı ayrı açılmış sayfeler yerine, anagayrimenkulün kapatılan sahifesinin esas alınması yoluna gidilmiştir.

Madde 4.— Yürürlükteki 33 üncü maddeye göre, kat malikleri kurulu kararları aleyhine, her kat malikinin dava açabildiği, bu durum mahkemelerin iş yükünü artırmaktadır. Düzenleme ile kat malikleri kurulu kararı aleyhine bağımsız bölüm malikleri ancak kurul toplantısına katılma ve aykırı oy kullanma şartına bağlı olarak dava açabilecektir.

Madde 5.— Kat malikleri ve görevi ile ilgili toplu yapı temsilciler kurulu kararlarına karşı açılacak iptal davalarına işlerlik kazandırmak üzere, karara katılan bütün kat maliklerinin, toplu yapılarda ise toplu yapı kat maliklerinin davalı olarak gösterilme mecburiyeti kaldırılmakta, bunun yerine yönetici aleyhine dava açılabilmesi esası getirilmektedir. Bu konudaki yargılama giderlerinin, ortak giderlerden karşılanabilmesi sağlanmaktadır. Bu hüküm sayesinde uygulamada çok sayıda kat maliklerinin hasım gösterilmesi mecburiyetinden doğan güçlükleri ortadan kaldırılmaktadır.

Madde 6.— Toplu yapılara ilişkin özel hükümler “Dokuzuncu Bölüm” olarak ve 9 madde hâlinde Kat Mülkiyeti Kanununa eklenmiştir. Bu maddelere 66’dan 74’e kadar numara verilmiş, mevcut 66 ve 67 nci maddelerin numaraları 75 ve 76 olarak değiştirilmiştir.

“Madde 66.— Toplu yapının kapsamı belirtilmiş, toplu yapının birden çok parseli kapsamı hâlinde, her parselin kat irtifakının ve kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınacağı belirtilerek Kat Mülkiyeti Kanununun sistemiyle paralellik sağlanmış, buna karşılık toplu yapı kapsamındaki bütün parsellerin, kat mülkiyeti rejimine geçilirken bir bütün olarak işlem görmesi gereği vurgulanmıştır.

Madde 67.— Toplu yapı açısından “ortak yerler” kavramı açıklığa kavuşturulmuş ve özellikle, (park yeri ve okul vs. olarak) toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin mülkiyeti (tapu sicilinde kimin adına tescil edileceği) sorunu çözüme bağlanmıştır. Getirilen çözümle, bağımsız bölümlerin el değiştirmesinin ortak yerlere ilişkin düzeni etkilememesi sağlanmıştır.

Madde 68.— Toplu yapı niteliğindeki yapılaşmalarda, yapıların konularının, ortak nitelikteki yerlerin ve tesislerin ve bunların kullanılış amaç ve şekillerinin ilgili makamlarca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet plan ve projeleri, toplu yapıya ilişkin hükümlerin uygulanmasında hareket noktasını oluşturacaktır.

Madde 69.— Blok ve blok niteliğinde olmayan yapıların hangileri olacağı hususu açıklığa kavuşturulmaktadır. Blok yapıların en azından ana yapıda ortak yerleri bulunan yapılar olduğu belirtilmektedir. Bu şekilde blok yapı kavramı ile bitişik olarak yapılmış ortak duvar ve çatılar bulunan ikiz yapılar da anlatılmak istenmiştir.

Toplu yapılardaki yerlerin yönetiminde, blokların ve toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesislerin yönetimi ayrı ayrı düzenlenmiştir. Blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloka ait ortak yerlere (örneğin blokun asansörüne, çatısına) ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan “blok kat malikleri kurulunca” yönetilecektir.

Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesislerin nasıl yönetileceği öncelikle yönetim planında belirtilecektir. Yönetim planında hüküm bulunmayan hâllerde bu görev “Toplu Yapı Temsilciler Kurulu”na ait olacağı vurgulanmaktadır. Kurulun oluşumu, sayı ve seçim usulü yönetim planlarında belirtileceği, belirtilmeyen durumlarda oluşumun nasıl olacağı hususu düzenlenmektedir.

Madde 70.— Toplu konut kapsamındaki bütün yapı ve yerler için tek yönetim planı öngörülmüş, bu suretle yönetim paralelliği ve bütünlüğü sağlanmak istenmiştir. Yönetim planında gelişmiş güzel değişiklikleri önlemek için toplu yapı temsilciler kurulunun beşte dördünün onayı olmadıkça yönetim planının değiştirilemeyeceği kabul edilmiştir.

Toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar geçen dönemde yönetim planında geçici yönetimle ilgili hükümlerde değişiklik ihtiyacı doğabilir. Bu dönemde ise bu yetki toplu yapı alanındaki kat maliklerinin beşte dördünün onayına bağlanmıştır.

Madde 71.— Yönetici ve denetçi seçimi, bloklar ve toplu yapı kapsamındaki yerler için ayrı ayrı düzenlenmiştir.

Madde 72.— Toplu yapılarda ortak giderlere katılma, ortak gider payının tespiti ve tahsili uygulamada büyük önem taşır. Konu çeşitli ihtimaller dikkate alınarak ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiştir.

Madde 73.— Toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar bir yönetim boşluğunun meydana gelmemesi için yönetim planında bir “geçici yönetim”in teşkili öngörülmüş, ancak bu yönetimin devamı da belirli bir süreye bağlanmıştır.

Madde 74.— 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki hükümlerin, toplu yapılarda da uygulanabileceğine açıklık getirilmiştir.”

Madde 7.— Bu madde ile mevcut uygulamaya göre, kat irtifakları anagayrimenkulün kütük sayfasına tescil edilmekte olduğundan, bunlarla ilgili herhangi bir talep hâlinde veya iki yıl içinde re’sen kat mülkiyeti kütüğüne nakledilmelerini sağlayacak geçici 3 üncü madde eklenmiştir.

Madde 8.— Tasarının çerçeve 2 nci maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanununun 11 inci maddesi değiştirilerek kat irtifakının, kat mülkiyeti kütüğünde müstakil her bağımsız bölüm için açılacak müstakil bir sayfaya tescili esası getirildiğinden bu esasa aykırı hükmü ihtiva eden 14 üncü maddesinin ikinci fıkrası ile yine Kat Mülkiyeti Kanununun 30 uncu maddesi gereğince genel kurul istisnalar dışında yönetime ilişkin karar alabildiğine göre, yöneticiyi seçememiş olması kabul edilemez. Yönetici seçimi Kat Mülkiyeti Kanununun 30 uncu maddede belirtilen karar nisabına bağlı yapılması, maliklerin genel kurula ilgisini artıracak ve mahkemelere başvuruları azaltacaktır. Bu nedenle yönetici atanmasında ayrı bir çoğunluk aranması, yarardan çok uygulanması zor bir hükümdür. Tasarı ile toplu yapılara ilişkin ayrıntılı ve yeni düzenlemeler getirildiğinden bu konuya ilişkin ek 3 üncü madde yürürlükten kaldırılmaktadır.

Madde 9.— Yürürlükle ilgilidir.

Madde 10.— Yürütmeye ilgilidir.