

**Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhuriyet Meclisi'nin 12 Temmuz 2010 tarihli Yetmişbirinci Birleşiminde Oybirliğiyle kabul olunan "Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Yasası" Anayasanın 94'üncü maddesinin (1)'inci fıkrası gereğince Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhurbaşkanı tarafından Resmi Gazete'de yayımlanmak suretiyle ilan olunur.**

**35/2010**

**KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI YASASI  
İÇDÜZENİ**

Madde 1. Kısa İsim

**BİRİNCİ KISIM  
Genel Kurallar**

Madde 2. Tefsir  
Madde 3. Amaç ve Kapsam

**İKİNCİ KISIM  
Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakına İlişkin Genel Kurallar**

Madde 4. Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakına İlişkin Genel Kurallar  
Madde 5. Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Niteliği  
Madde 6. Kat Mülkiyetinde ve Kat İrtifakında Ortak Kullanım Alanları  
Madde 7. Bağımsız Bölümler ile Arsa Payı Arasındaki Bağlantı  
Madde 8. Bağımsız Bölümler ile İlaveler ve Ortak Kullanım Alanı Arasındaki Bağlantı  
Madde 9. Ortaklığın Bozulması  
Madde 10. Öncelikle Satın Alma Hakkının Olmaması  
Madde 11. Genel Kuralların Uygulanma Alanı

**ÜÇÜNCÜ KISIM  
Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Tesis Edilmesi**

Madde 12. Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Tesis Edilmesinde Genel Kurallar  
Madde 13. Kat Mülkiyeti Kütüğü  
Madde 14. Kat Mülkiyetinin Tesis Edilmesinde İstenen Belgeler  
Madde 15. Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Tesis Edilmesine Dair Sözleşmenin Kabul ve Tescili  
Madde 16. Kat İrtifakının Tesis Edilmesi

**DÖRDÜNCÜ KISIM  
Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları**

Madde 17. Kat Maliklerinin Bağımsız Bölümler Üzerindeki Hakları  
Madde 18. Kat Maliklerinin Ortak Kullanım Alanları Üzerindeki Hakları  
Madde 19. Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları

## BEŞİNCİ KISIM

### Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Borç ve Yükümlülükleri

- Madde 20. Kat Maliklerinin Borç ve Yükümlülükleri
- Madde 21. Ana Taşınmazın Bakımı, Korunması ve Zarardan Sorumluluk
- Madde 22. Ana Taşınmazın Genel Giderlerine Katılma
- Madde 23. Sigorta Anlaşması
- Madde 24. Ortak Giderlerin Teminatı
- Madde 25. İzin Zorunluluğu
- Madde 26. Bağımsız Bölümlerde Yapılabilecek İşler
- Madde 27. Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu
- Madde 28. Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları

## ALTINCI KISIM

### Ana Taşınmazın Yönetimine İlişkin Kurallar

- Madde 29. Kat Malikleri Kurulu ve Ana Taşınmazın Yönetimi
- Madde 30. Yönetim Planı
- Madde 31. Kat Malikleri Kurulunun Toplantı Zamanı
- Madde 32. Kat Malikleri Kurulunun Toplantı ve Karar Yeter Sayısı
- Madde 33. Kat Maliklerinin Oya Katılması
- Madde 34. Kat Malikleri Kurulunun Kararları
- Madde 35. Yargının Müdahalesi
- Madde 36. Yöneticinin Atanması
- Madde 37. Genel Yönetim İşlerinin Görülmesi
- Madde 38. Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması
- Madde 39. İşletme Projesinin Yapılması
- Madde 40. Yöneticinin Sorumluluğunda Genel İlke
- Madde 41. Hesap Verme Yükümlülüğü
- Madde 42. Yöneticinin Hakları
- Madde 43. Yöneticinin Denetlenmesi

## YEDİNCİ KISIM

### Yeni ve İlave İnşaat ve Önemli Yönetim İşlerine İlişkin Kurallar

- Madde 44. Yeni ve İlave İnşaatlar
- Madde 45. Çok Masraflı ve Lüks Olan Yenilik ve İlaveler
- Madde 46. Bağımsız Bölüm İlavesi
- Madde 47. Temlik Tasarruflar ve Önemli Yönetim İşleri

## SEKİZİNCİ KISIM

### Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesine İlişkin Kurallar

- Madde 48. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi
- Madde 49. Ana Yapının Harap Olması
- Madde 50. Bildirme Ödevi ve Kaydın Silinmesi
- Madde 51. Kat İrtifakının Sona Ermesi

## DOKUZUNCU KISIM

### Geçici ve Son Kurallar

Geçici Madde 1.	Müşterek Mülkiyet Haklarının Kat Mülkiyetine Çevrilmesi ve Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kaydedilmesi
Madde 52.	Tüzük Yapma Yetkisi
Madde 53.	Yürürlükten Kaldırma
Madde 54.	Yürütme Yetkisi
Madde 55.	Yürürlüğe Giriş

**Sayı: 35/2010**  
**KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI YASASI**

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhuriyet Meclisi, aşağıdaki Yasayı yapar:

Kısa İsim 1. Bu Yasa, Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Yasası olarak isimlendirilir.

**BİRİNCİ KISIM**  
**Genel Kurallar**

Tefsir 2. Bu Yasada metin başka türlü gerektirmedikçe:

“Ana Taşınmaz”, kat mülkiyetine konu olan taşınmazın bütünüdür.

“Ana Yapı”, kat mülkiyetine konu olan taşınmazın esas yapı kısmını anlatır ve ana taşınmaz içinde bulunan müstakil yapıları da kapsar.

“Arsa Payı”, arsanın, bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarını anlatır.

“Bağımsız Bölüm”, ortak kullanım alanları dışında kalan ve ana taşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup bu Yasa kurallarına göre bağımsız mülkiyete konu olabilen bölümlerini anlatır.

“Bakan”, İçişleri ile Görevli Bakanı anlatır.

“Bakanlık”, İçişleri ile Görevli Bakanlığı anlatır.

“Bakanlar Kurulu”, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Bakanlar Kurulunu anlatır.

“Denetim Kurulu”, bu Yasanın 43’üncü maddesi uyarınca oluşturulan ve ana taşınmazın yönetimi ile ilgili olarak yöneticinin icraatlarını denetlemek üzere kat maliklerinin çoğunluğu ile seçilen bir denetçi veya üç kişiden oluşan kurulu anlatır.

“Devlet”, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Devletini anlatır.

“Harap Olma”, yetkili makam tarafından belirlenen ve ana taşınmaz üzerindeki ana yapının tamamen yok olması veya kullanılamaz durumda olmasını anlatır.

“İlave”, bir bağımsız bölümün dışında olup doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerleri anlatır.

“Kat İrtifakı”, 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 Yasa kurallarına göre kurulan irtifak hakkını anlatır.

“Kat İrtifakı Sahibi”, kat irtifakı hakkına sahip olanları anlatır.

“Kat Maliki”, kat mülkiyeti hakkına sahip olanları anlatır.

“Kat Malikleri Kurulu”, bu Yasanın 29’uncu maddesi uyarınca, ana taşınmaz sözleşme, yönetim planı ve bu Yasanın Altıncı Kısım kuralları ile tüzük kuralları uyarınca yöneten ve kat maliklerinden veya yasal temsilcilerinden oluşan kurulu anlatır.

“Kat Mülkiyeti”, bağımsız bölümler üzerinde tesis edilen mülkiyet hakkını anlatır.

“Kaza Tapu Dairesi”, Tapu ve Kadastro İşleri ile Görevli Daire Müdürlüğü ve ilçelerde bulunan herhangi bir Dairesini veya şubesini anlatır.

“Kullanma Hakkı”, kat maliklerinin ortak malik sıfatı ile paydaşı buldukları ortak kullanım alanları üzerindeki faydalanma haklarını anlatır.

“Mahkeme”, ana taşınmaz ve ona bağlı bağımsız bölümler ve ortak kullanıma ait yerlerle ilgili uyuşmazlıklara bakmakla yetkili olan Kaza Mahkemesini anlatır.

Fasıl 96

14/1959

67/1963

16/1971

31/1976

18/1979

47/1984

48/1989

6/1992

“Onay Belgesi”, Yollar ve Binalar Düzenleme Yasasının 10’uncu maddesinde belirtilen onay belgesini anlatır.

“Ortak Kullanım Alanları”, ana taşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerleri anlatır.

“Sözleşme”, bu Yasanın 15’inci maddesi uyarınca Kaza Tapu Dairesi yetkili memurunun düzenlediği, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesis edilmesine ilişkin resmi senedi anlatır.

“Taksimât Projesi”, ana yapının bağımsız ve ortak bölümlerinin ayrışımını gösteren projeyi anlatır.

“Yetkili Makam”, Yollar ve Binalar Düzenleme Yasasının 2’nci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

Amaç ve  
Kapsam

3. Bu Yasa, tamamlanmış veya imar izin süreci tamamlanmış olan ana taşınmazın arsa payına bağlı bölümler için bağımsız irtifak hakkının tesis edilerek, kat mülkiyetine geçiş öncesi ve sonrası hak sahiplerine hukuki teminat sağlanmasına ilişkin kuralları düzenler.

## İKİNCİ KISIM

### Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakına İlişkin Genel Kurallar

Kat Mülkiyeti  
ve Kat  
İrtifakına  
İlişkin Genel  
Kurallar

4. (1) Tamamlanmış veya imar izin süreci tamamlanmış olan bir yapının, kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o taşınmazın maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Yasa kurallarına göre bağımsız mülkiyet hakları tesis edilir.
- (2) Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, yukarıdaki (1)’inci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere,

arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu Yasa kurallarına göre irtifak hakları tesis edilir.

Kat  
Mülkiyetinin  
ve Kat  
İrtifakının  
Niteliği

5. (1) Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana taşınmazdaki ortak kullanım alanları ile bağlantılı özel bir mülkiyettir.
- (2) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana taşınmazın bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre Kaza Tapu Dairesince hesaplanan rayiç değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle tesis edilir. Arsa paylarının, bağımsız bölümlerin payları ile oranlı 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. Bu Yasanın 46'ncı maddesi kuralı saklıdır.
- (3) Kat irtifakı, arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, onay belgesi alındıktan sonra arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerin veya bunlardan birinin Kaza Tapu Dairesine yapacağı müracaat üzerine, bu Yasada gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir.

Kat  
Mülkiyetinde  
ve Kat  
İrtifakında  
Ortak  
Kullanım  
Alanları

6. (1) Ortak kullanım alanları, sözleşme ile belirlenebilir.  
Ancak, aşağıda belirtilen yerler, yapılacak sözleşmelere bakılmaksızın bu Yasa uyarınca ortak kullanım alanı sayılır:
- (A) Temeller ve duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar, çatı kısımları.
- (B) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler, posta kutusu, sıcak ve soğuk hava tesisleri, bahçe duvarı ve tellemeler.
- (C) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın güvenlik merdivenleri.
- (Ç) Site içindeki müstakil evler, yukarıdaki (A) ve (C) bendleri kapsamı dışındadır.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilenlerin dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zorunlu olan diğer yerler ve yapılar da ortak kullanım alanı kapsamına girer.

- Bağımsız Bölümler ile Arsa Payı Arasındaki Bağlantı
7. (1) Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı dahil tüm haklar birlikte geçer. Arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.
- (2) Ana taşınmazda, kamuya bırakılmış yerler hariç, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz.
- (3) Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar.
- (4) Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.
- (5) Ana taşınmazda kat mülkiyetinin tesis edilmesinden önce o taşınmazın tapu kütüğündeki sayfasına tescil veya şerh edilmiş olan haklar, kat mülkiyetini de, kural olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar.
- Bağımsız Bölümler ile İlaveler ve Ortak Kullanım Alanı Arasındaki Bağlantı
8. (1) Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi ilaveler ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, ilavelerin de tek başına maliki olur.
- (2) İlaveler kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir ve bunlardan anayapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir.
- (3) Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar tesis edilemez.
- (4) Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, ilaveler ve ortak kullanım alanları da kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.
- Ortaklığın Bozulması
9. (1) Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan taşınmazda ortaklığın bozulması istenemez.
- (2) Bağımsız bölümler, bağımsız bir taşınmaz gibi dava ve takip konusu olabilir ve bunlarla ilgili ortaklığın bozulması istenebilir.
- Öncelikle Satın Alma Hakkının Olmaması
10. Kat mülkiyeti kurulmuş bir taşınmazın bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakı bağlanmış arsa payının satılması halinde, diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı yoktur.
- Genel Kuralların Uygulanma Alanı  
Fasıl 148  
10/1980  
39/1983  
Fasıl 149
11. Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu Yasada kural bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden ve kat irtifakından doğan anlaşmazlıklar, Haksız Fiiler Yasası, Sözleşmeler Yasası ve ilgili diğer yasa kurallarına göre karara bağlanır.

ÜÇÜNCÜ KISIM  
Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Tesis Edilmesi

- Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Tesis Edilmesinde Genel Kurallar
12. (1) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, sözleşme ve tapu siciline tescil ile doğar.
- (2) Ana taşınmazın tümünün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmeden o taşınmazın yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti tesis edilemez.
- (3) Kat mülkiyeti aşamasında birbirinden bağımsız bölümler yürürlükte bulunan imar ile ilgili mevzuatlara uygun hazırlanan tadilat projesi sunularak tek bağımsız bölüm olarak birleştirilebilir. Sunulan tadilat projesine onay belgesi alındıktan sonra da bu birbirinden bağımsız bölümler kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm olarak Kaza Tapu Dairesine tescil edilebilir.
- (4) Kat mülkiyetinin tescili, Kaza Tapu Dairesince düzenlenen sözleşme uyarınca veya aşağıdaki (5)'inci fıkraya göre verilen bir mahkeme kararıyla yapılır.
- (5) Kat mülkiyetine konu olmaya elverişli bir taşınmaz üzerindeki ortaklığın bozulması talebiyle açılan davalarda, mirasçılardan veya ortak maliklerden biri, paylaşmanın kat mülkiyeti tesis edilmesi ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle yapılmasını isterse, mahkeme o taşınmazın mülkiyetinin, bu Yasanın 14'üncü maddesinde belirtilen belgelere dayanılarak kat mülkiyetine çevrilmesine ve paylar denkleştirilmek suretiyle bağımsız bölümlerin ortaklara ayrı ayrı tahsisine karar verebilir.
- (6) Gelirlerin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak faydalanmaya tahsis edilen bağımsız bölümlerin malik hanesine, bunlardan yararlanan "bağımsız bölümlerin numaraları" yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilir. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir.
- Kat Mülkiyeti Kütüğü
13. Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, Kaza Tapu Dairesinde tutulacak, kat mülkiyeti kütüğüne tescil olunur. Bu Yasada aksine kural bulunmadıkça, tescille ilgili genel kurallar, kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescillerde de uygulanır.
- Kat Mülkiyetinin Tesis Edilmesinde İstenen Belgeler
14. Kat mülkiyetinin tesis edilmesi için, ana taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesi husunda kural olarak o taşınmazın maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda belirtilen belgelerle birlikte Kaza Tapu Dairesine dilekçe ile müracaatta bulunması gerekir:
- Ancak, paydaşlar arasında bir uyuşmazlık olduğu takdirde paydaşların salt çoğunluğunun müracaatta bulunması yeterlidir.

- (1) Ana taşınmazda, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı, bağımsız bölüm, ilave, ortak kullanım alanlarının ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi veya müellifleri tarafından yapılan ve ana taşınmazın maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari proje ve birden çok yapılarda yerleşimlerini gösteren vaziyet planı ile onay belgesi, yönetim planı ve/veya yetkili makam tarafından talep edilen diğer belgeler,
- (2) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde, bu yapıların özelliğine göre bu Yasanın 30'uncu maddesindeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim planı ve
- (3) Her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, iş bürosu gibi nevinin ve bunların 1'den başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa ilavesini gösteren ve ana taşınmazın maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış liste.

Kat  
Mülkiyetinin  
ve Kat  
İrtifakının  
Tesis  
Edilmesine  
Dair  
Sözleşmenin  
Kabul ve  
Tescili

15. (1) Kaza Tapu Dairesinin yetkili memuru, kendisine verilen belgelerin eksiksiz ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin ve müracaatta bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilmesine dair sözleşmeyi düzenler. Düzenlenen bu sözleşme tüm paydaşlar veya salt çoğunluk tarafından imzalanır. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır.
- (2) Sözleşme düzenlenince kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde kat irtifakının kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasındaki, doğrudan doğruya kat mülkiyetinin tesis edilmesi halinde ise ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine “bu ana taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir” ibaresi yazılarak, sayfa ana taşınmazın leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir. Ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır.
- (3) Ana taşınmazın tapu kütüğü sayfasında önceden mevcut olan haklara ait sicil kaydı, irtifak hakları hariç, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir. Ana taşınmazın mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, ana taşınmazın leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da ana taşınmazın tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir.



- (4) Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı alır.
- (5) Kat malikine, ana taşınmazın kat maliki mülkiyet belgesinden başka, bu Yasanın 14'üncü maddesinin (1)'inci fıkrasında belirtilen projeden kendi bağımsız bölümüne ait olan kısmının tasdikli bir örneği de verilir.

Kat  
İrtifakının  
Tesis  
Edilmesi

16. (1) Henüz yapı yapılmamış ve/veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının tesis edilmesi ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsa malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait müracaat ile birlikte taksimat projesi ve yönetim planını Kaza Tapu Dairesine vermeleri zorunludur. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim planı istenmez.
- (2) Bir arsa üzerindeki kat irtifakları ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün beyanlar hanesinde belirtmek suretiyle tesis edilir ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra, kat mülkiyetine konu olarak bağımsız bölümlerin numarası ve bu bölümlere bağlı ilaveler, kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir.
- (3) Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi irtifak sahiplerinden biri tarafından istenince, tescil, kat irtifakının tesciline ait sözleşmeye dayanılarak ve bu Yasanın 14'üncü maddesinde belirtilen belge, plan ve projelerin aslına uygunluğunun Kaza Tapu Dairesi tarafından onaylanması koşuluyla yapılır.
- (4) Yapıları tamamlanmış olan kat irtifaklı ana taşınmazda, kat irtifakının onay belgesinin alındığı tarihten itibaren bir yıl içinde kat mülkiyetine çevrilmesi zorunludur. Bu yapılmadığı takdirde herhangi bir paydaş tarafından mahkemeye yapılacak bir müracaat üzerine, kat irtifakı, mahkeme emrine uygun olarak, kat mülkiyetine çevrilir.

#### DÖRDÜNCÜ KISIM

##### Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları

Kat  
Maliklerinin  
Bağımsız  
Bölümler  
Üzerindeki  
Hakları  
Fasıl 224  
3/1960  
7/1978  
18/2006

17. Kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu Yasanın ilgili kuralları saklı kalmak şartıyla, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasasının mal sahiplerine tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

- Kat Maliklerinin Ortak Kullanım Alanları Üzerindeki Hakları
18. (1) Kat malikleri, ana taşınmazın bütün ortak kullanım alanlarına, arsa payları oranında, ortak mülkiyet kurallarına göre malik olurlar.  
(2) Kat malikleri, ortak kullanım alanlarını da kullanma hakkına sahiptirler. Bu hakkın, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.
- Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları
19. (1) 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 açma hakkına sahiptirler.  
(2) Kat irtifakı sahipleri, iş programına ve/veya sözleşmeye uyulmaması halinde, yapının tamamlanması için, kendi aralarından veya dışardan bir kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Bu Yasanın 37'nci maddesinde düzenlenen kat mülkiyeti yöneticisinin, görev, yetki ve sorumluluklarına dair kurallar, bu yönetici hakkında da uygulanır.  
(3) Kat irtifakı tesis edilmiş taşınmazlarda, yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi ana taşınmazın yönetiminde kat mülkiyeti kuralları uygulanır.

## BEŞİNCİ KISIM

### Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Borç ve Yükümlülükleri

- Kat Maliklerinin Borç ve Yükümlülükleri
20. (1) Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek ilaveleri ve ortak kullanım alanlarını kullanırken, azami dikkat ve ihtimamı göstermek ve iyi niyet kurallarına uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı kurallarına uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.  
(2) Bu Yasada kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin kurallar bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma hakkı (sükna hakkı) sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır. Bu yükümlülükleri yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsilen sorumlu olurlar.
- Ana Taşınmazın Bakımı, Korunması ve Zarardan Sorumluluk
21. (1) Kat malikleri, ana taşınmazın bakımı ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumakla mükelleftirler.  
(2) Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ve yetkili makamdan gerekli izin alınmadıkça, ana taşınmazın ortak kullanım alanlarına inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz.  
Ancak, ortak kullanım alanı ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun yetkili makam tarafından tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz.

- (3) Kat maliki, kendi bağımsız bölümünde 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 ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.
- (4) Her kat maliki, ana taşınmaza ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur. Meydana gelen zararın, kusurlu kat malikince tazmin edilmemesi halinde gerekli onarım, diğer kat maliklerince ortaklaşa yapılır.
- Ancak, kusurlu kat malikine karşı hukuk davası yolu ile rücu etme hakları saklıdır.

Ana  
Taşınmazın  
Genel  
Giderlerine  
Katılma

22. (1) Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:
- (A) Kapıcı, kaloriferci, yönetici aylığı, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;
- (B) Ana taşınmazın sigorta primlerine ve bütün ortak kullanım alanlarının bakım, koruma güçlendirme ve onarım giderleri gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve benzeri giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında,
- katılmakla yükümlüdürler.
- (C) Kat Malikleri, ortak kullanım alanı 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.
- (2) (A) Yönetici, yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen gider ve avans payını ödemeyen kat maliki ve/veya kat malikleri hakkında, gider veya avans payını elde edebilmek amacı ile yasal yollara başvurma hakkına sahiptir.
- Ancak, yöneticinin bundan kaçınması halinde her bir kat malikinin de benzer yola başvurma hakkı vardır.
- (B) Zamanında ödenmeyen avans ve giderler, ödenmesi gereken tarihten itibaren, bankaların kredilere uygulamakta olduğu en yüksek faiz oranında gecikme tazminatına tabidir.
- (3) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümlerden herhangi bir suretle faydalanan kişinin, kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, giderlere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu etme hakları vardır.

Sigorta  
Anlaşması

23. (1) Ana taşınmazın, kat malikleri kurulunca tayin edilen değer üzerinden, sigorta edilmesi, kat malikleri kurulunca kararlaştırılabilir.
- (2) Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler.

- (3) Ana taşınmazın tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, arsa payları oranında paylaşılır.
- (4) Ana taşınmazın yalnız bir veya birkaç bağımsız bölüm veya ilavesi veya ortak kullanım alanlarından bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerinin onarımına harcanır.
- (5) Kat malikleri, ana taşınmazın sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler. Bu halde alınacak sigorta bedeli, ana taşınmazın sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur.
- (6) Sigorta hakkındaki emredici kurallar saklıdır.
- Ortak Giderlerin Teminatı 24. (1) Kat malikinin, bu Yasanın 22'nci maddesi uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma hakkına (sükna hakkı) veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da, kat maliki ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludurlar.  
Ancak kiracının sorumluluğu, ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlıdır.
- (2) Kat malikinin borcu, yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen şekilde alınamazsa, mahkemece saptanan borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin veya kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, hükümlü alacaklı lehine Kaza Tapu Dairesinde memorandum kaydedilir.
- (3) Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan, bu Yasanın 22'nci maddesinde belirtilen gider alacakları diğer alacaklara nazaran öncelikli alacaklardır.
- İzin Zorunluluğu 25. (1) Kat maliklerinden birinin, bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmesi gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, o bölüme girilmesi ve gerekli işlerin yapılmasına izin vermek zorundadır.  
Ancak, giriş ilgili kişilere gerekli işlerin yapılmasına başlanmadan kırk sekiz saat önce yazılı bildirilmesi şartıyla yapılır. Bildirim, kat malikine veya orada başka bir sıfatla oturan kişiye şahsen verilmesi, eğer kat maliki bulunamıyorsa veya orada herhangi bir kişi ikamet etmiyorsa, binanın ilan panosuna ve girilecek bölümün giriş kapısına asılmak suretiyle yerine getirilmiş addolunur. Zaruri hallerde ise ilgili kişiler derhal müdahaleye izin vermek zorundadırlar.

- (2) Ana taşınmazın bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve ilavelerin veya ortak kullanım alanlarının 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 izin vermek zorundadırlar.
- (3) Yukarıdaki fıkralarda belirtilen izin yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine izin verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler.
- Bağımsız Bölümlerde Yapılabilecek İşler
26. (1) Ana taşınmazın tapu kütüğünde yazılı konut, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde, hastahane, dispanser, klinik, poliklinik, tıp veya kimya laboratuvarı gibi müesseselerin tesis edilmesi ilgili yasalara uygun olarak gerekli izinlerin alınması ve kat malikleri kurulunun oybirliğiyle vereceği kararla açılabilir.
- (2) Ana taşınmazın, tapu kütüğünde konut olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu, bet ofisi ve benzeri eğlence ve toplantı yerleri ile fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler ancak ilgili yasalara uygun olarak gerekli izinlerin alınması ve kat malikleri kurulunun oybirliğiyle vereceği kararla açılabilir.
- Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu
27. (1) Kat maliklerinden biri bu Yasa kuralları gereğince yerine getirmek zorunda olduğu borç ve yükümlülüklerini yerine getirmekten kaçınmak suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini ve/veya satılmasını mahkemeden isteyebilir.
- (2) Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır. Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar. Mahkeme hak sahibine ne miktar ödeneceğini hükme bağlar ve bu miktarın hüküm tarihinden itibaren altı ay içinde hak sahibine ödenmesine emir verebilir; ancak, mahkeme söz konusu bağımsız bölümün başkalarına satılmasına karar verebilir. Ödemeyi gösterir makbuzun ibraz edilmesiyle Kaza Tapu Dairesi devir işlemini yapar. Hak sahibi mahkeme tarafından belirlenen bedeli almaktan kaçınırsa veya bulunamaması halinde söz konusu meblağın Hazine ve Muhasebe Dairesine yatırılmasıyla değer ödenmiş addolunur ve devir arsa payları oranında Kaza Tapu Dairesi tarafından gerçekleştirilir.
- (3) Herhangi bir kat maliki:
- (A) Ortak giderlerden ve avanstan kendisine düşen borçları iki takvim yılı zarfında üç kez ödemekten kaçınırsa ve aleyhine dava açılması için sebep doğmuş olursa;

- (B) Ana taşınmazın bulunduğu yerin Kaza Mahkemesi bu Yasanın 35'inci maddesi gereğince verilen emre rağmen, bu Yasada belirtilen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl süreyle ısrar ederse;
- (C) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunursa,
- yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca çekilmezlik hallerinin varlığı kabul edilir.

- Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları
28. (1) Kat irtifakı sahipleri, bu hakka konu olan ortak arsa üzerinde, ilerde kat mülkiyetine çevrilmek üzere yapılacak yapının sözleşmeye ve plana göre tamamlanması için kendilerine düşen borçları ve/veya yükümlülükleri zamanında yerine getirmek ve yapı işini, iyiniyet ve hakkaniyet kuralları uyarınca kolaylaştırmakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.
- (2) Kat irtifakı sahiplerinden biri kendisine düşen borçları ve/veya yükümlülükleri yapılan yazılı ihtarla rağmen, bu ihtar tarihinden itibaren iki ay içerisinde yerine getirmemezse, diğerlerinin yazılı müracaatı üzerine mahkeme, onun arsa payının ve kat irtifakının hükme en yakın tarihteki değerinin karşılığını hüküm tarihinden itibaren altı ay içerisinde ödenmesi şartıyla, öteki paydaşlara arsa payları oranında devrine veya başkalarına satılmasına karar verebilir.
- (3) Kat irtifakı sahiplerinden birinin kusuru yüzünden, yapının yasal süre içinde yapılamaması halinde, kusurlu taraf diğerlerinin bu yüzden uğradıkları zararı faizleriyle birlikte tazminle yükümlüdür.

## ALTINCI KISIM

### Ana Taşınmazın Yönetimine İlişkin Kurallar

- Ana Taşınmazın Yönetimi
29. Ana taşınmaz, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim biçimi, yasaların emredici kuralları saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.
- Yönetim Planı
30. (1) Yönetim planı, yönetim biçimini, kullanma amaç ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.
- (2) Yönetim planında kural bulunmayan hallerde, ana taşınmazın yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu Yasaya ve genel hukuk prensiplerine göre karara bağlanır.
- (3) Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin üçte ikisinin oyu şarttır. Kat maliklerinin bu Yasanın 35'inci maddesine göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.
- (4) Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların haleflerini ve 36'ncı madde uyarınca seçilen yönetici ile ve 43'üncü madde uyarınca seçilen denetçileri bağlar.



- (5) Yönetim planının ve plana sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, Kaza Tapu Dairesindeki kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir ve bu değişikliklerin yönetim planına eklenmesi için Kaza Tapu Dairesine verilerek kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.
- Kat Malikleri Kurulunun Toplantı Zamanı 31. (1) Kat malikleri kurulu, yılda en az bir defa olmak üzere, yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. Toplu yapılarda ise kurullar, en az iki yılda bir defa olmak üzere yönetim planlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır.
- (2) Önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerinde ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya ana taşınmazın ilan panosuna asılacak çağrıyla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.
- (3) İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ve ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.
- Kat Malikleri Kurulunun Toplantı ve Karar Yeter Sayısı 32. (1) Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından bir fazlasıyla toplanır ve bu Yasada oybirliği gerektiren kurallar dışında toplantıya katılanların basit çoğunluğu ile karar verir.
- (2) Yeter sayının sağlanamaması sebebi ile ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda toplantı nisabı aranmaz ve bu Yasada oybirliği gerektiren kurallar dışında kararlar toplantıya katılanların basit çoğunluğu ile alınır.
- (3) Bu Yasada yeter sayı için ayrıca konulmuş olan kurallar saklıdır.
- Kat Maliklerinin Oya Katılması 33. (1) Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir.
- (2) Ana taşınmazda, birden fazla bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir. Bununla beraber onun maliki olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Oy hesabı yapılırken kesirler gözönüne alınmaz.
- (3) Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder.
- (4) Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu yasal temsilcisi temsil eder.
- (5) Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat maliki, görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oy kullanamaz.



- (6) Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekili eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının %5'inden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez.  
Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekalet edebilir.
- Kat Malikleri Kurulunun Kararları 34. (1) Ana taşınmaz, kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve bu Yasa kuralları uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.
- (2) Bütün kat malikleriyle, halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdür.
- (3) Ana taşınmazın kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karar bağlanır.
- (4) Kat malikleri kurulu kararları 1'den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası Kaza Tapu Dairesi tarafından tasdikli bir deftere yazılır ve toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalatılır. Karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.
- Yargının Müdahalesi 35. (1) Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak bu Yasanın 34'üncü maddesi kuralları uyarınca aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halükarda karar tarihinden başlayarak altı ay içinde ana taşınmazın bulunduğu yerdeki Kaza Mahkemesinde dava açıp, kat malikleri kurulunca verilen kararların iptalini isteyebilir. Kat malikleri kurulu kararlarının yok veya geçersiz veya hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz.
- (2) Kat maliklerinden birinin veya onun katında kira sözleşmesine, oturma hakkına (sükna hakkı) veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, ana taşınmazın bulunduğu yerin Kaza Mahkemesine başvurarak mahkemenin müdahalesini isteyebilir.
- (3) Mahkeme davayı dinledikten sonra, bu Yasaya ve yönetim planına ve bunlarda bir kural yoksa, genel kurallara ve hakkaniyet kurallarına göre kararını verir.
- (4) Mahkeme emrine uymayanlar hakkında Mahkemeler Yasasının 50'nci maddesi kuralları uygulanır.
- 9/1976  
3/1978  
10/1978  
6/1980  
23/1980  
19/1981  
18/1982  
34/1982  
56/1982  
21/1983  
7/1984

20/1984  
4/1985  
7/1986  
24/1986  
2/1988  
5/1988  
15/1988  
67/1991  
8/1995  
15/1995  
38/1995  
6/1997  
42/2000  
2/2002  
43/2005  
51/2008  
15/2009

Yöneticinin  
Atanması

36. (1) Kat malikleri, ana taşınmazın yönetimini kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler. Bu kimseye yönetici, kurula da yönetim kurulu denir.
- (2) Ana taşınmazın dörtten fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici veya yönetim kurulunun atanması zorunludur.
- Ancak, bağımsız bölümlerin dört veya dörtten az olması halinde, kat maliklerinin yarısından bir fazlasının istemi üzerine, yönetici veya yönetim kurulu atanması zorunludur.
- (3) Ana taşınmazın bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise, malik, yasal olarak yönetici durumundadır.
- (4) Yönetici veya yönetim kurulu kat maliklerinin, hem sayı hem de arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır.
- (5) Yönetici veya yönetim kurulu, bu Yasanın 31'inci maddesinin (1)'inci fıkrası uyarınca her yıl yapılan kat malikleri kurulunun ilk toplantısında yeniden atanır. Eski yönetici veya yönetim kurulu yeniden atanabilir.
- (6) Kat malikleri ana taşınmazın yönetiminde anlaşamaz veya toplanıp bir yönetici veya yönetim kurulu atayamazlarsa, o taşınmazın bulunduğu yerin Kaza Mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, ana taşınmaza bir yönetici atanır. Bu yönetici, aynen kat malikleri kurulunca atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olur.
- (7) Kaza Mahkemesi tarafından atanan yönetici, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemez.
- Ancak, haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan Kaza Mahkemesi, değiştirmeye izin verebilir.

- (8) Yönetici atanırken, kendisiyle yapılan sözleşmede, teminat göstermesi şart koşulabilir. Sözleşmede böyle bir şart olmasa bile, haklı bir sebebin çıkması halinde, kat malikleri kurulu, yöneticiden teminat göstermesini isteyebilir.
- (9) (A) Yöneticinin veya yönetim kurulu üyelerinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin ana taşınmazın kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması zorunludur. Bunu yapmayan yönetici veya yönetim kurulu üyesi yükümlülüklerini yerine getirmemiş veya yükümlülüklerinden kaçınmış addolunur ve kat malikleri kurulunun vereceği kararla yürürlükte bulunan aylık asgari ücretin iki katına kadar idari para cezasına çarptırılabilir. Bu ceza kat malikleri kuruluna ödenir.
- (B) Yukarıdaki (A) bendi uyarınca kat malikleri kurulunca verilecek karara karşı, toplantıya katılan yönetici veya yönetim kurulu üyeleri karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her yönetici veya yönetim kurulu üyesi kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halukarda karar tarihinden başlayarak altı ay içinde mahkemeye başvurabilir.

Genel  
Yönetim  
İşlerinin  
Görülmesi

37. Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir. Yönetim planında aksine kural olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür:

- (1) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi,
- (2) Ana taşınmazın amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve onarımı için gereken önlemlerin alınması,
- (3) Ana taşınmazın sigorta ettirilmesi,
- (4) Ana taşınmazın 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 uygun miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması,
- (5) Ana taşınmazın yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat maliki veya kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiraların toplanması,
- (6) Ana taşınmazı ilgilendiren tebligatların kabulü,
- (7) Ana taşınmazı ilgilendiren konularda sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek şekilde gerekli önlemlerin alınması,
- (8) Ana taşınmazın korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onların adına alınması,
- (9) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava açılması ve memorandum hakkının Kaza Tapu Dairesine kayıt ettirilmesi,

- (10) Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde faaliyet gösteren bir bankada kendi adına fakat ana taşınmazın yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle hesap açtırılması, ve
- (11) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.
- Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması
38. (1) (A) Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri bu Yasanın 34'üncü maddesinde sözü geçen deftere, tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamak zorundadır.
- (B) Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından kapatılması ve kat malikleri kurulu veya denetçinin onayına sunulması zorundadır.
- (2) (A) Yönetici kat maliklerine karşı sorumludur. Bu maddede belirtilen görevleri yerine getirmeyen yönetici görevini yerine getirmemiş veya görevinden kaçınmış addolunur ve kurulun vereceği kararla yürürlükte bulunan aylık asgari ücretin iki katına kadar para cezasına çarptırılabilir. Bu cezayı kat malikleri kuruluna ödemekle yükümlüdür.
- (B) Yukarıdaki (A) bendi uyarınca kat malikleri kurulunca verilecek karara karşı toplantıya katılan yönetici karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan yönetici kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halukarda karar tarihinden başlayarak altı ay içinde Mahkemeye başvurabilir.
- İşletme Projesinin Yapılması
39. (1) Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar.
- (2) İşletme projesinde aşağıda belirtilen hususlar yer alır:
- (A) Ana taşınmazın bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları,
- (B) Tüm giderlerden her kat malikine, bu Yasanın 22'nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar,
- (C) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin bu Yasanın 22'nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı.
- (3) İşletme projesi kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen faydalananlara, imzaları karşılığında veya iadeli 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.
- Yöneticinin Sorumluluğunda Genel İlke
40. Bu Yasanın 36'ncı maddesi uyarınca seçilen yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

- Hesap Verme Yükümlülüğü 41. (1) Yönetici, yönetim planında yazılı zamanlarda eğer böyle bir zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde, kat malikleri kuruluna, ana taşınmaz dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.
- (2) Kat maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa olsun, yönetim planında yazılı zamanlar dışında da yönetici tarafından hesabın gösterilmesi zorunludur.
- Yöneticinin Hakları 42. (1) Yönetici, kural olarak vekilin haklarına sahiptir.
- (2) Kat malikleri, kendilerine düşen borçları ve yükümlülükleri yapılan ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetici hiçbir tazminat ödemeye zorunlu olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshedip yöneticilikten çekilebilir ve bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilir.
- (3) Yönetici, yönetim planında ve kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret belirlenmemişse bile, kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir.
- (4) Kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu konuda, bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.
- Yöneticinin Denetlenmesi 43. (1) Kat malikleri kurulu, yöneticinin görevindeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin ortaya çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir.
- (2) Hesapların denetlenmesi için yönetim planında, belli bir zaman konulmamışsa, bu denetim her üç ayda bir yapılır. Bununla beraber haklı bir sebep çıkarsa, hesap denetlemesi her zaman yapılabilir.
- (3) 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 belirtilen zamanlarda, eğer zaman belirtilmemişse, her takvim yılının birinci ay içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetlemenin sonucunu ve ana taşınmazın yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir. Bu rapor çoğaltılarak birer örneği kat maliklerine imza karşılığı verilir veya ana taşınmazın ilan panosuna bir haftalık süre ile asılarak kat maliklerine tebliğ edilmiş sayılır.
- (4) Denetçiler yukarıdaki (3)'üncü fıkrada sözü edilen raporu ve verecekleri kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları, 1'den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan deftere geçirip tarih koyarak altını imzalarlar.

## YEDİNCİ KISIM

### Yeni ve İlave İnşaat ve Önemli Yönetim İşlerine İlişkin Kurallar

- Yeni ve İlave İnşaatlar 44. (1) Kat malikleri, ana taşınmazın ortak kullanım alanlarında kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar. Ortak kullanım alanlarının düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler ilgili mevzuat kurallarına uygun olarak ve kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.
- (2) Özürhüleri yaşamını kolaylaştırmak için zorunluluk göstermesi halinde yapılacak proje tadili kat malikleri kurulunun en geç üç ay içerisinde yapacağı toplantıda görüşülerek toplantıya katılanların basit çoğunluğu ile karara bağlanır. Toplantının bu süre içerisinde yapılamaması veya tadilat talebinin çoğunlukla kabul edilmemesi durumunda ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmayacak şekilde, izin vermeye yetkili mercilerden alınacak tadilat proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılır. İlgili mercile, tasdikli proje değişikliği veya kroki taleplerini en geç altı ay içinde sonuçlandırır.
- (3) Yukarıdaki (2)'nci fıkrada belirtilen giderler, yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenir.
- (4) Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma ve/veya soğutma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma ve/veya soğutma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, ilgili mevzuat kurallarına uygun olarak ve kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.
- Ancak, toplam inşaat alanı iki bin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma ve/veya soğutma sisteminin ferdi ısıtma ve/veya soğutma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılır. Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir.
- (5) Isıtma ve/veya soğutma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesine karar verilmesi halinde, yönetim planının bu karara aykırı kuralları değiştirilmiş sayılır.

- Çok Masraflı ve Lüks Olan Yenilik ve İlaveler 45. Yapılması arzu edilen yenilik ve ilaveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya ana taşınmazın 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 giderleri, onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri tarafından karşılanır.

Bununla beraber, başlangıçta giderlere katılmayan kat maliki veya onun halefleri yenilik ve ilavelerin yapılması ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa payları oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik ve ilavelerden faydalanma hakkını kazanırlar.

Bağımsız  
Bölüm  
İlavesi

46. (1) Ana taşınmazın üstüne kat eklenmesi veya mevcut katlara ilave yapılması veya mevcut teras kat (son kat) veya çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında bu Yasanın 26'ncı maddesinde belirtilen yerlerin sonradan yapımı ve ilavesi için ilgili proje müelliflerinden izin alınmak suretiyle aşağıdaki şartlar aranır:
- (A) Kat malikleri kurulunun buna oy birliği ile karar vermesi,  
(B) Ana taşınmazın bu inşaatın sonradan alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tespit edilmesi,  
(C) Eklenecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, Kaza Tapu Dairesinin yetkili memuru huzurunda yapılacak sözleşmeyle bu Yasanın 16'ncı maddesine göre kat irtifakı tesis edilerek bunun, ana taşınmazın bütün bağımsız bölümlerinin, Kaza Tapu Dairesindeki kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve ana taşınmazın kapanan eski kütük sayfası ile bu Yasanın 15'inci maddesi kurallarına göre bağlantı sağlanması.
- (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen nitelikteki ilave ve genişletmelere rıza göstermekle beraber, kendisi katılmak istemeyen kat maliklerinin arsa paylarından, bu ilaveler sebebiyle azalan kısmın, ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, sözleşmede 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 tesis edilmesine dair olan eski sözleşme 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.

Temlikli  
Tasarruflar  
ve Önemli  
Yönetim  
İşleri

47. Ana taşınmazın bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlikli tasarruflar veya ana yapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.

## SEKİZİNCİ KISIM

### Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesine İlişkin Kurallar

Kat  
Mülkiyetinin  
Sona Ermesi

48. (1) Kat mülkiyeti, Kaza Tapu Dairesindeki kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer.  
(2) Ana taşınmazın bütün bağımsız bölümlerinin bir tek kişinin mülkiyetinde toplanmasıyla kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermez.  
(3) Sicil kaydı, bütün kat maliklerinin veya bütün bağımsız bölümleri kendi mülkiyetinde toplanmış bulunan malikin, ana taşınmazdaki kat mülkiyetinin tek mülkiyete çevrilmesine ait yazılı istemi üzerine

silinir ve o taşınmaz, müstakil bölümlere bağlı arsa paylarına göre, genel kütükte yeni bir sayfaya geçirilerek ve eski kayıtlarıyla bağlantı sağlanmak suretiyle tescil olunur. Ana taşınmazın niteliğinde kat mülkiyetinin tesis edilmesinden sonra değişiklikler olmuşsa, yeni sicil kaydına bunlar da yazılır.

- (4) Bağımsız bölümlerden biri, bir aynı hakla veya sicile şerh verilen bir şahsi hakla kayıtlanmış bulunuyorsa, hak sahibinin rızasıyla o hak kütükten silinmedikçe, ana taşınmaz üzerindeki kat mülkiyetinin tek mülkiyete çevrilmesi ve kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesi istenemez.
- (5) Kayıtlayıcı hakkın sahibi, sicil kaydının silinmesine rıza göstermemekle beraber hakkının yalnız borçluya ait mülkiyet payına veya hakkın niteliğine göre, bütün ortak mülkiyet paylarına aktarılmasına rıza gösterirse bu hak sicilden silinmeksizin yalnız borçlunun, tek mülkiyete tabi taşınmazdaki bütün ortak mülkiyet payları üzerine geçirilmek suretiyle genel kütüğe tescil olunur.
- (6) Ana taşınmazın tamamen yok olması veya kamulaştırılması halinde sicil kaydının silinmesi mevzuattaki genel kurallara göre yapılır.
- (7) Ana taşınmaz kamulaştırılırsa, her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ve ilaveleri de gözönünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir.

Ana Yapının  
Harap Olması

49. (1) Ana yapının tümü harap olmuşsa ve bu husus yetkili makam tarafından tespit edilmişse, ana taşınmaz üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer.
- (2) Ana yapının bağımsız bölümlerinden biri tamamen harap olur ve bu husus yetkili makam tarafından da tespit olunmuşsa o bölümün maliki iki yıl içinde bölümünü yeniden yaptırmazsa, diğer kat malikleri veya bunlardan bir kısmı, bu sürenin tamamlanmasından başlayarak altı ay içinde o bölüme ait arsa payının, değeri karşılığında ve arsa payları oranında kendilerine devredilmesini mahkemeden isteyebilirler. Bu halde devrolunan arsa payları, Kaza Tapu Dairesindeki kat mülkiyeti kütüğünün ilgili sayfalarının beyanlar hanesine işaret olunur. Arsa payının 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 Yasanın 5'inci maddesinin (2)'nci fıkrasındaki esaslara göre yeniden hesaplayarak kat mülkiyeti kütüğüne geçirtmek zorundadırlar.
- (3) Yukarıdaki (2)'nci fıkra kuralına uyulmadığı takdirde ana taşınmaz üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer ve gerek o taşınmaz ve gerek harap olan bölümler için alınan sigorta bedeli üzerinden ortak mülkiyet kuralları uygulanır.
- (4) Birden fazla bağımsız bölüm tamamen harap olup da bunlardan birinin yeniden yapılması diğerinin yapılmasına bağlı bulunuyorsa, bağımsız bölümleri harap olan kat malikleri bunları yeniden yaptırıp yaptıramayacaklarını, harap olma tarihinden başlayarak altı ay içinde diğer kat maliklerine yazılı olarak bildirmekle yükümlüdürler. Bildirmeyenlerin yeniden yaptırmak istemediklerini kabul olunur ve onların arsa payları, değeri karşılığında 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 yapılıncaya onun üzerindeki kat mülkiyeti yeniden doğar ve geçici şerh kütükten silinir.

Bildirme  
Ödevi ve  
Kaydın  
Silinmesi

50. (1) Ana taşınmazın veya ana yapının tümünün veya bir kısmının harap olması halinde durum yönetici tarafından o taşınmazın bulunduğu yerin Kaza Tapu Dairesine ve bütün kat maliklerine; eğer yönetici yoksa, bağımsız bölümü harap olan kat maliki tarafından Kaza Tapu Dairesine derhal bildirilir. Bunun bildirilmemesi yüzünden doğacak zararın tümünden bağımsız bölümü harap olan kat maliki, zararın beşte biri oranındaki kısmından da yönetici müteselsilen sorumlu olup, Devlet sorumlu değildir.
- (2) Kat mülkiyeti, sona erince, kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalar kapatılarak taşınmazın 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, harap olmadan dolayı kalan enkaz üzerinde de ortak mülkiyet kuralları geçerli olur.
- (3) 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 tesis edilmesine dair kurallar uygulanır.

Kat  
İrtifakının  
Sona Ermesi

51. (1) Kat irtifakına konu olan arsanın maliki veya ortak malikleri Kaza Tapu Dairesine verecekleri yazılı bir beyanla kat irtifakına ait sicil kaydını sildirerek bu irtifaka her zaman son verebilirler.
- (2) Kat irtifakı, buna konu olan arsanın tamamıyla yok olması veya üzerinde yapı yapılamayacak hale gelmesi veya kamulaştırılması ile kendiliğinden sona erer.
- (3) Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın tesis edilmesi sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin müracaatı üzerinde mahkeme meseleyi dinleyerek, duruma göre kat irtifakının sona ermesine veya belli bir süre için uzatılmasına karar verebilir. Süre müracaat üzerine yeniden uzatılabilir. Bu fıkra uyarınca kat irtifakı kaldırıldığında tapu kütüğündeki kayıt silinir, ancak arsa payı üzerindeki tek mülkiyet devam eder.

DOKUZUNCU KISIM  
Geçici ve Son Kurallar

Geçici Madde Müşterek Mülkiyet Haklarının Kat Mülkiyetine Çevrilmesi ve Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kaydedilmesi	1. Bu Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten önce bir ana taşınmazın bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre herhangi bir isimle kurulmuş müşterek mülkiyet haklarının iki yıl içinde kat mülkiyetine çevrilmesi ve Kaza Tapu Dairesindeki kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilmesi zorunludur. Paydaşların bir veya birkaçının belirtilen süre içinde Kaza Tapu Dairesine müracaat etmemesi nedeniyle kat mülkiyetine çevrilmeyen haklar diğer paydaşlardan birinin başvurusu ile mahkemenin vereceği karar üzerine Kaza Tapu Dairesi tarafından kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilir.
Tüzük Yapma Yetkisi	52. Aşağıda öngörülen hususlar Bakanlıkça hazırlanıp, Bakanlar Kurulunca onaylanacak ve Resmi Gazete’de yayımlanacak tüzüklerle düzenlenir: <ol style="list-style-type: none"><li>(1) Kat irtifakı sözleşmesinin şekli ve ne gibi hususlar ihtiva edeceği.</li><li>(2) Kaza Tapu Dairesi tarafından kat mülkiyeti ve kat irtifakı kütüğüne yapılacak tescil işlemlerinde uygulanacak usul ve esaslar.</li><li>(3) Ana taşınmazın yönetimine ilişkin kurallar.</li><li>(4) Kat malikleri kurulunun çalışma usulü, kararları ve bu hususta tutulacak defterler.</li><li>(5) Ana taşınmazın yönetimi ile yöneticinin çalışma usulü ile ilgili kurallar.</li><li>(6) Kat irtifakının ve kat mülkiyetinin kayıt ve devri ile ilgili kurallar.</li><li>(7) Ana yapının ve/veya bağımsız bölümlerinden birinin harap olmasının tesbiti ile ilgili kurallar.</li></ol>
Yürürlükten Kaldırma 63/1987	53. Bu Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak Kat Mülkiyeti Yasası, bu Yasa altında yapılan işlemlere halel gelmeksizin yürürlükten kalkar.
Yürütme Yetkisi	54. Bu Yasa, Bakanlar Kurulu adına İçişleri ile Görevli Bakanlık tarafından yürütülür.
Yürürlüğe Giriş	55. Bu Yasa, Resmi Gazete’de yayımlandığı tarihten altı ay sonra yürürlüğe girer.