

ÖZET

Dönem Projesi

634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA YÖNETİM PLANI VE YÖNETİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Evrin VURAL

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

Günümüzde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun mevcut durumu ve taşınmazlarda kat mülkiyeti tesisinin uygulamadaki yeri ve geçmişten günümüze Kanunda yapılan değişikliklerin, insanların yaşam alanlarındaki gelişim ile doğru orantılı olarak gerçekleştirildiği bu çalışma ile bir kez daha görülmektedir. Bu gelişim ve değişim süreci sonucunda gelinen nokta; geçmişteki uygulamalar ile kıyaslama yapılarak daha ayrıntılı ve net bir şekilde açıklanmaya çalışılmıştır. Çalışmada 23.06.1965 tarihinde kabul edilen 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile tek parsel üzerinde birden çok bağımsız bölümü içeren (bina) yapı kurulmasına imkan verilmiş ve bu şekildeki oluşum tek yapı olarak kabul edilmiş, bu yapı içerisinde bulunan bütün ortak yer ve tesislerin idaresi ve kullanımı ile ilgili kurallar öngörülmüş iken; zamanla gelişen yapılarda bu düzenleme de yetersiz kaldığından, 13.4.1983 tarihinde kabul edilen 2814 sayılı kanunla “Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler” düzenlenmiştir. Fakat gelişmekte olan yapılarda, küçük şehirleri andıran siteler ve toplu yapıların oluşması ile düzenlemeler yetersiz kalınca yeniden 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun kabul edilmiş, “toplulara ilişkin özel hükümler” başlığı altında toplu yapı kavramı getirilmiştir. Kat Mülkiyeti Kanununun son hali ile uygulamasındaki kolaylıklar açıklanmaya çalışılmıştır ve yönetim planı değişikliğinin yasadaki değişikliğe uyumlu hale getirilmesinin örnekleri üzerinde durulmuştur. Kat Mülkiyeti Kanununda yönetim planının yeri ve önemi açıklanmaya çalışılarak, yapılan düzenlemelerle bu konuda açılan davaların sayısında ve kat maliklerinin birbirleriyle yaşadıkları problemlerde azalma olduğu görülmüştür. Kocaeli ilinde, İzmit ilçesinde bulunan Yahya Kaptan Konutları örnek alınarak yönetim planı incelenmiştir ve toplu yapılarda karşılaşılan sorunlara bu sorunların ve son düzenlemelerdeki eksikliklerin giderilmesi üzerinde durulmuştur.

Haziran 2013, 95 sayfa

Anahtar Kelimeler: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, kat mülkiyetinde yönetim planı değişikliği ve toplu yapılar.

ABSTRACT

Term Project

MANAGEMENT PLAN AND THE CHANGE OF MANAGEMENT PLAN IN THE 634th LAW OF CONDOMINIUM

Evrin VURAL

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

Nowadays the situation of the 634th condominium law and the place of condominium facility and the changes have been made in this law so far, are seen directly proportional to the development of people's living area once again. At the end of this improvement and change, the coming point is that the comparison has been made in details and explained clearly. In our study in 23.06.1965 there was an opportunity with 634th law of condominium that several separate buildings were constructed and this construction was decided only building. The administration and use of common place and facilities in this construction was foreseen, but the regulation in this construction was inadequate. So with the 2814th law "private provisions applied in multiple constructions" were arranged. But in the developing constructions, the sites like small cities and by the forming of common since constructions the regulations were inadequate, the law about the change of 5711th law of condominium was accepted and the concept of common construction was brought in the title of private provisions about private constructions. By the last version of the Law of Condominium, the convenience in the application has been tried to explain and the examples of the change of management plan and its adaptation to the change in the law have been examined. The condition and importance of management plan has been tried to explain. By these regulations the number of cases in this subject and the problems of condominium owners have decreased. In the Kocaeli province, Yahya Kaptan Estates have been taken example and management plan has been examined. As a result the problems of the common constructions and the inadequacies of last regulations have been eliminated.

June 2013, 95 pages

Key Words: Condominium Law numbered 634, the change of management plan law of condominium and congregate housing.