

ÖZET: Asansör Yapılmasında Kat Maliklerinin Onayı Hk.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-622.02-1955527
Konu : (GÖRÜŞ) Asansör Yapılmasında
Kat Maliklerinin Onayı Hk.

25.11.2021

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : ... Belediye Başkanlığının 08.07.2021 tarihli ve E.12548 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; mevcut yapıya mimari uygulama projesinde bulunan asansör boşluğuna asansör tesis edilmek istenildiği ancak, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42 nci maddesinde yer alan hükme istinaden; talep edilen esaslı tadilatın yapılabilmesi hususunda kat maliklerinin çoğunluğunun mu yoksa oy birliğinin mi rızasının aranması gerektiği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun “F) Yenilik ve ilaveler: I - Faydalı olanlar:” başlıklı 42 nci maddesinde;

“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 yarıyacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

(Ek fıkra: 1/7/2005-5378/19 md.) Engellilerin yaşamı için zorunluluk göstermesi hâlinde, proje tadili kat maliklerinin en geç üç ay içerisinde yapacağı toplantıda görüşülerek sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karara bağlanır. Toplantının bu süre içerisinde yapılamaması veya tadilat talebinin çoğunlukla kabul edilmemesi durumunda; ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna istinaden ilgili mercilerden alınacak tasdikli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesis yapılır. İlgili merciler, tasdikli proje değişikliği veya kroki taleplerini en geç altı ay içinde sonuçlandırır. Komisyonun teşkili, çalışma usûlü ile engellinin kullanımından sonraki süreç ile ilgili usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Özürlüler İdaresi Başkanlığı tarafından müştereken hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

Bu işlerin giderleri, yeniliklerden faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre, ödenir.

... ” hükmü yer almaktadır.

Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 26.09.2002 tarihli ve 2002/7092 Esas, 2002/8738 Karar numaralı Kararına göre;

“... Anataşınmazın yerinde yapılan keşif sonrası düzenlenen bilirkişi raporunda; anayapının beş katlı olduğu, onaylı projesinde asansör boşluğu bırakılmış olmasına karşın İmar Yönetmeliği gereğince beş katlı yapılarda zorunlu bulunmaması nedeniyle başlangıçta inşa edilmeyen asansörün daha sonra kat malikleri kurulunun 27.2.1999 tarihli kararı uyarınca yapıldığı saptanmış, ancak asansör yapımı ile ilgili bu karar Kat Mülkiyeti Yasasınının 42. maddesinde öngörülen sayı ve arsa payı çoğunluğuna dayanmadığı için yasal olmadığı görüşüne yer verilmiş, mahkemece de bu görüş doğrultusunda davanın reddine karar verilmiştir.

Dosyada toplanan belge ve bilgilere göre, anataşınmazın mimari projesinde asansörün öngörüldüğü ve yerinin de ayrıldığı, ancak anayapının inşası sırasında yapılmadığı anlaşılmaktadır. Böyle bir asansörün sonradan inşası, Kat Mülkiyeti Yasasının 42. maddesi kapsamında mütalaa edilemez. Çünkü anılan madde, anataşınmazın ortak yerlerinde -fakat projede öngörülme- yenilik ve ilaveleri kapsamaktadır. Asansör, anayapıdaki kat sayısına göre İmar Yönetmeliği uyarınca zorunlu değil ise de, inşası onaylı projede öngörülmüş ve bu bağlamda yeri de gösterilmiştir. O halde bağımsız bölüm maliklerinden her biri, mimari projenin olduğu gibi uygulanmasını isteme hakkına sahip olup, projede yer alan bu tesisin yapılmış olması durumunda da yapım giderlerine katılmak ve payına düşeni ödemekle yükümlüdür. ...”

İlgili mevzuat hükümleri ve yargı kararları incelendiğinde; anagayrimenkulün mimari projesinde asansörün öngörüldüğü ve yerinin de ayrıldığı, ancak anayapının inşası sırasında yapılmadığı durumlarda, böyle bir asansörün sonradan inşasının 634 sayılı Kanununun 42 nci maddesi kapsamında mütalaa edilemeyeceği, anılan maddenin, anagayrimenkulün ortak yerlerinde -fakat projede öngörülme- yenilik ve ilaveleri kapsadığı, bağımsız bölüm maliklerinden her birinin mimari projenin olduğu gibi uygulanmasını isteme hakkına sahip olduğu, projede yer alan bu tesisin yapılmış olması durumunda da yapım giderlerine katılmak ve payına düşeni ödemekle yükümlü olduğu,

Öte yandan projesinde öngörülmemekle birlikte engellilerin yaşamı için zorunluluk göstermesi hâlinde gerekli proje değişikliği veya krokiye göre inşaat, onarım ve tesisin 634 sayılı Kanununun 42 nci maddesinin ikinci fıkrası hükümleri kapsamında ele alınarak sonuçlandırılabilmesi değerlendirilmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür