



**WET BETREFFENDE DE
APPARTEMENTSEIGENDOM**

Wet nummer: 634
Datum acceptatie: 23/06/1965
Staatcourant nummer: 12038
Datum publicatie: 02/07/1965

Deel 1: Algemene bepalingen**A) Het appartementseigendom en
de erfdiensbaarheid****I- Algemene regel:****Artikel 1**

Overeenkomstig de bepalingen van deze Wet kan een eigenaar of kunnen mede-eigenaren onafhankelijke appartementseigendom vestigen op zelfstandige onderdelen van een afgebouwd bouwwerk zoals een appartement, kantoorruimte, winkel, kelderruimte of opslagplaats, welk in eigendom is.

Overeenkomstig de bepalingen van deze Wet kan een eigenaar of kunnen mede-eigenaren van een bouwgrond betreffende een in aanbouw zijnde opstal of een nog te bouwen opstal, erfdiensbaarheid vestigen op dit bouwwerk ten behoeve van een toekomstig te vestigen appartementseigendom zoals aangegeven in lid 1.

Translate

Türkçe

KAT MÜLKİYETİ KANUNU

Kanun Numarası : 634
Kabul Tarihi : 23/6/1965
Yayımlandığı R. Gazete: 12038
Tarih: 2/7/1965

BİRİNCİ BÖLÜM : Genel Hükümler**A) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı:****I – Genel kural:****Madde 1**

Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.

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

II – Tarifler:**Madde 2**

Bu Kanuna göre :

- a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Anagayrimenkul);

yalnız esas yapı kısmına (Anayapı)

anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (Bağımsız bölüm);

bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (Eklenti);

bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (Kat mülkiyeti)

ve bu hakka sahip olanlara (Katmaliki);

- b) Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine (Ortak yerler);

II- Definities:**Artikel 2**

Overeenkomstig deze wet worden begrippen als volgt gedefinieerd :

- a. Hoofdonroerend goed: is het geheel van het onroerend goed dat het onderwerp is van het appartementeigendomsrecht.

Hoofdgebouw: is alleen het betrokken bouwwerk op het hoofdonroerend goed.

Onafhankelijke gedeelten: zijn de onderdelen van het hoofdonroerend goed die bij deze wet zelfstandig gebruikt kunnen worden en waarop appartementeigendomsrecht gevestigd kan worden.

Toevoegingen: zijn zaken en onderdelen die duurzaam verbonden zijn met het onafhankelijke gedeelte.

Appartementseigendom: is het eigendomsrecht dat conform deze Wet is gevestigd op een onafhankelijk gedeelte van het hoofdonroerend goed.

Appartementseigenaar: is de eigenaar van het onafhankelijke gedeelte waarop een appartementsrecht is gevestigd.

- b. Gemeenschappelijke gedeelten: zijn plaatsen van het hoofdonroerend goed buiten de onafhankelijke gedeelten die voorbehouden zijn ter bescherming en gemeenschappelijk gebruik.

Gebbruiksrecht: is het recht die de appartementseigenaren in mandeligheid gebruik maken van de gemeenschappelijke gedeelten van het hoofdonroerend goed.

- c. Erfdienstbaarheid: is een bij akte van splitsing door een eigenaar of mede-eigenaren gevestigde recht op een bouwgrond ten behoeve van een toekomstig te vestigen appartementseigendom, waarop een opstal of meerdere opstallen zijn geprojecteerd dan wel in aanbouw zijn.

Comparanten: zijn eigenaren die gerechtigd zijn tot erfdienstbaarheid op het hoofdonroerend goed.

- d. Perceelsaandeel: is het aandeel in de gemeenschappelijke grond dat conform de bepalingen van deze wet wordt toebedeeld aan de onafhankelijke gedeelten.
- e. Akte: is de officiële akte ter vestiging van een erfdienstbaarheidrecht of wel een appartementsrecht.

Translate

Türkçe ▼

kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı);

- c) Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (kat irtifakı);

bu hakka sahip olanlara da (kat irtifak sahibi);

- d) Arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (Arsa payı);
- e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede (Sözleşme); denir.

III - Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği:

Madde 3

Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır.

Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir.

III- Bepalingen met betrekking tot het eigendomsrecht of erfdiensbaarheid van een appartement:

Artikel 3

Het appartementseigendom is een bijzonder eigendomsrecht, verbonden met het perceelsaandeel en de gemeenschappelijke delen van het hoofdonroerend goed. Het appartementseigendom en erfdiensbaarheidrecht wordt gevestigd op basis van het geprojecteerde grondaandeel in verhouding naar de ligging en de oppervlakte van iedere onafhankelijk gedeelte in het hoofd onroerend goed. Iedere appartementseigenaar en comparant zijn gerechtigd de rechtbank te raadplegen voor herziening van de eigendomsaandelen indien de perceelsaandelen niet evenredig zijn met de onafhankelijke gedeelten. De reeds vastgestelde aandelen van de onafhankelijke gedeelten kunnen niet vermeerderd of verminderd worden indien later de waardes gewijzigd worden. De bepalingen van artikel 44 zijn in deze voorbehouden.

Omdat de erfdiensbaarheid een zakelijk gebruiksrecht verbonden aan het perceelsaandeel is, kan de erfdiensbaarheid op basis van de Algemene Iskan afgegeven voor het hoofdonroerend goed, conform de bepalingen van deze Wet automatisch omgezet worden in appartementseigendom. Deze administratieve actie kan op verzoek van de bouwgrondeigenaar of een van de comparanten geschieden.

IV Gemeenschappelijke gedeelten:

Artikel 4

Het doel van de gemeenschappelijke gedeelten kunnen bij akte worden bepaald. De hieronder opgenomen plaatsen en gedeelten worden zonder twijfel conform deze wet beschouwd als gemeenschappelijke gedeelten.

- a. Funderingen en hoofdmuren, onderdelen die een ondersteunende functie in het bouwwerk hebben zoals dwarsbalken, dragende muren en pilaren, gemeenschappelijke muren die de onafhankelijke gedeelten van elkaar scheiden zoals plafonds, vloeren, binnenplaatsen, gemeenschappelijke ingangdeuren, trappenhuis, liften, overlopen, gangen en gemeenschappelijke toiletten en spoelruimtes, huismeester - ruimte , gemeenschappelijke was- en droogkamers, gemeenschappelijk kolenhok, gemeenschappelijke garages, open of afgesloten opbergplaatsen voor elektriciteit-, water- en gasmeters die zich bevinden buiten de onafhankelijke gedeelten, centrale verwarmingskamers, ondergrondse putten en waterreservoirs, gemeenschappelijke waterdepots van het gebouw en eventuele schuilplaatsen.
- b. Alle leidingen buiten de onafhankelijke delen zoals de gemeenschappelijke rioleringsleidingen, vuilniskanalen, water-,gas- en elektriciteitsleidingen, gemeenschappelijke aansluitingen en antennes voor telefoon, radio, televisie en airconditioningsystemen

Translate

Türkçe ▼

IV - Ortak yerler:

Madde 4

Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

- a) Temeller ve ana duvarlar, 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, (1)
- b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri,

- c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer.

B) Bağlantılar :

I - Bağımsız bölümlerle arsa payı arasındaki bağlantı:

Madde 5

Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.

Anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz.

Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar.

Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde bu hakla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

Anagayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerhedilmiş olan haklar kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar.

- c. Daken, schouwen en schoorstenen, gemeenschappelijke dak terrassen, regenwatergoten en brandtraphuizen.

Buiten het hierboven genoemden kunnen zaken of plaatsen bedoeld voor noodzakelijk gemeenschappelijk gebruik, bescherming of benutting worden beschouwd als gemeenschappelijke gedeelten.

B) Verbindingen

I Verhouding tussen de onafhankelijke eigendomsdeel met het perceelsaandeel:

Artikel 5

Overdracht van het appartementseigendom op zakelijk of erfrechtelijke titel gaat gepaard met overdracht van het perceelsaandeel. Het perceelsaandeel is dusdanig verbonden aan het appartementseigendom of erfdienstbaarheid dat het niet afzonderlijk van het appartementseigendom of erfdienstbaarheid kan worden overgedragen of geërfd dan wel bezwaard op andere titel. Op een hoofdonroerend goed kan geen perceelsaandeel overblijven die niet verbonden is aan een appartementsrecht of erfdienstbaarheid.

Alle zakelijke beperkingen op het appartementsrecht worden ook op het perceelsaandeel geregistreerd. Zakelijke rechten die niet in overeenstemming zijn met erfdienstbaarheid gevestigd op de bouwgrond kunnen niet worden ingeschreven. Alle inschrijvingen geregistreerd op het hoofdonroerend goed worden mee overgeschreven op het perceelsdeel, bij vestiging van de appartementsrechten.

II De verhouding tussen de onafhankelijke eigendommen en de toevoegingen en de gemeenschappelijke delen:

Artikel 6

Zaken en onderdelen die toebehoren aan de onafhankelijke gedeelten, maar onafhankelijk er buiten bevinden, zoals een kolenhok, een waterdepot, een garage, elektriciteit-, gas-, watercabines en toiletten zijn duurzaam verbonden met de eigendom van het onafhankelijke gedeelte.

Deze toevoegingen worden afzonderlijk geregistreerd bij het Tapu kantoor. De toevoegingen die buiten het hoofdondergoed goed vallen worden in de kadastrale tekeningen afzonderlijk aangegeven. Zakelijke rechten die in strijd zijn met het appartementseigendom kunnen niet worden gevestigd.

Bij overdracht, inschrijving of verhuring van de onafhankelijke gedeelten worden ook de toevoegingen en de gemeenschappelijke plaatsen automatisch mee overgedragen, ingeschreven of verhuurd.

C) Ontbinding van de mede-eigendomsrecht en het voorrecht tot aankoop

I De ontbinding van de mandeligheid:

Artikel 7

Het is niet mogelijk om de ontbinding van de mandeligheid (mede-eigendomsrecht) van een appartementsrecht of erfdiensbaarheid te verzoeken.

Mede-eigendomsrechten gevestigd op onafhankelijke delen c.q. eigendommen kunnen wel onderwerp van ontbinding, incasso procedure of een rechtszaak zijn.

Translate

Türkçe ▼

II - Bağımsız bölümlerle eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı:

Madde 6

Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.

Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesine kaydedilir ve bunlardan anayapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir.

Bağımsız bölüm üzerinde kat mülkiyetiyle ve diğer kat maliklerinin haklarıyla bağdaşması mümkün olmayan irtifaklar kurulamaz.

Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.

C) Ortaklığın (Şüyuun) giderilmesi ve öncelikle satınalma (Şûf'a) hakkı:

I - Ortaklığın giderilmesi:

Madde 7

Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan gayrimenkulde ortaklığın giderilmesi istenemez.

Bağımsız bölümler, bağımsız bir gayrimenkul gibi dava ve takip konusu olabilir bunlarda ortaklığın giderilmesi istenebilir.

II- Öncelikle satın alma hakkı:**Madde 8**

Kat mülkiyeti kurulmuş bir gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakı bağlanmış arsa payının satılması halinde diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı yoktur.

Bir bağımsız bölümün paydaşlarından birinin kendi payını başkasına satması halinde öteki paydaşlar, öncelikle satın alma hakkını kullanabilirler.

Sözleşmede bu maddenin aksine hüküm konulabilir.

D) Genel hükümlerin uygulanma alanı:**Madde 9**

Kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır.

II Het voorrecht tot aankoop:**Artikel 8**

Het voorrecht tot aankoop bestaat niet bij onroerende zaken waarop appartementsrecht is gevestigd of een perceel waarop erfdienstbaarheid bij deze Wet is gevestigd. Het voorrecht tot aankoop bestaat wel bij mede-eigendommen op onafhankelijke gedeelten. Bij akte kan afwijkend worden bepaald.

D) Het gebied waarbinnen de algemene bepalingen van toepassing zijn**Artikel 9**

Geschillen zullen beslecht worden overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek en gerelateerde wetten indien het geschil niet beslecht kan worden op basis van deze Wet, de akte en het bestuursplan.

Deel 3. Eigendomsrechten

A)- Rechten van de appartementseigenaren

I- Rechten op appartementseigendom:

Artikel 15

De appartementseigenaren hebben alle rechten en bevoegdheden over hun eigen appartementseigendom die toegekend wordt door het Burgerlijk Wetboek, zolang deze Wet niet anders heeft voorzien.

II- Rechten op de gemeenschappelijke gedeelten:

Artikel 16

De appartementseigenaren bezitten de gemeenschappelijke ruimtes van het hoofdonroerend goed naar de regels van mandeligheid in evenredigheid tot ieders grondaandeel.

Appartementseigenaren hebben een gebruiksrecht voor de gemeenschappelijke gedeelten van het hoofdonroerend goed. Zolang niet anders is overeengekomen is het gebruiksrecht in evenredigheid tot grondaandeel over gemeenschappelijke gedeelten zoals het kolenhok, de garage, het terras, het washok, de droogruimte en dergelijke plaatsen.

Translate

Türkçe ▼

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları

A) Kat maliklerinin hakları:

I - Bağımsız bölüm üzerinde:

Madde 15

Kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

II - Ortak yerler üzerinde:

Madde 16

Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.

Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.

B) Kat irtifakı sahibinin hakları:**Madde 17**

Kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkına sahiptirler.

Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır.

Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

B) Rechten van de comparanten**Artikel 17**

De comparanten hebben het recht om de naleving van de bouwovereenkomst met betrekking tot het gemeenschappelijk onroerend goed te eisen van de andere eigenaren. De comparanten kunnen onderling of van buiten één of meerdere bestuurder(s) benoemen voor de voltooiing van het gebouw. De bepalingen met betrekking tot de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de bestuurder van de appartementseigendommen, zijn ook van toepassing op deze gekozen bestuurder. Deze wet is van toepassing op alle onroerende goederen die feitelijk voltooid zijn en voor 2/3^{de} worden bewoond. Zelfs als er op de onafhankelijke eigendommen geen appartementseigendomsrecht is gevestigd.

Deel 4. Eigendomsverplichtingen

A)- Verplichtingen van de appartementseigenaren

I- Algemene regel:

Artikel 18

Appartementseigenaren dienen zowel bij het gebruik van hun appartementseigendom en de toevoegingen als de gemeenschappelijke gedeelten, zich te houden aan de algemene geldende normen en waarden: elkaar niet lastig vallen, elkaars rechten eren, en zich houden aan de regels van het bestuursplan.

De in deze wet genoemde bepalingen met betrekking tot verplichtingen zijn overeenkomstig van toepassing op de huurders van de appartementseigendommen, de vruchtgebruikers of personen die de woning continu in gebruik hebben. Deze personen zijn samen met de appartementseigenaren hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen uit deze Wet.

II- Aansprakelijkheid betreffende het onderhoud, bescherming en schade van het hoofdonroerend goed:

Artikel 19

De appartementseigenaren zijn gehouden zorg te dragen voor het onderhoud, de bouwkundige staat en esthetiek en de stevigheid van het hoofdonroerend goed.

Translate

Türkçe ▼

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM: Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları

A) Kat Maliklerinin borçları:

I - Genel kural:

Madde 18

Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmiyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.

II - Anayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk:

Madde 19

Kat malikleri, anagayrimenkulün bakımına ve mimarı durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptırılmaz.

Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiği ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz.

Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

Her kat maliki anagayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

III - Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma:

Madde 20

Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

- a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

Voor het verbouwen, renoveren, plaatsen van faciliteiten, plamuren of verven in een andere kleur van het hoofdonroerend goed dient de betreffende appartementseigenaar een schriftelijke toestemming te verkrijgen van de 4/5 deel van de eigenaren. Echter, deze toestemming is niet noodzakelijk indien er schade is aan het hoofdonroerend goed of onafhankelijke gedeelten, welke schade noodzakelijkerwijs hersteld moet worden dan wel dat het hoofdonroerend goed dringend versteviging nodig heeft, welke schade en herstel middels rechterlijke tussenkomst is vastgesteld.

Een appartementseigenaar mag geen renovatie, faciliteit of verandering bewerkstelligen aan zijn appartementseigendom welk schade toebrengt aan het hoofdonroerend goed. Renovatie, wijzigingen, plaatsen van faciliteiten aan plafonds, vloeren of muren die gedeeld worden door appartementen, kunnen plaatsvinden met toestemming van de appartementseigenaren, zolang het hoofdonroerend goed geen schade ondervindt.

Iedere appartementseigenaar is aansprakelijk voor de schade die door schuld van de appartementseigenaar veroorzaakt is aan het hoofdonroerend goed en onafhankelijke gedeelten.

III- Bijdrage aan de algemene onkosten van het hoofdonroerend goed:

Artikel 20

Tenzij onderling anders is afgesproken, is ieder appartementseigenaar gehouden:

- a. in gelijke delen bij te dragen in de personeelskosten zoals de huismeester, c.v. monteur, tuinman of bewaker.

- b. verhoudingsgewijs tot zijn grondaandeel bij te dragen in de algemene onkosten van het hoofdonroerend goed zoals de gemeenschappelijke verzekeringspremies, het onderhoud, de bewaking, de renovatie, de versterking van het hoofdonroerend goed, het maandsalaris van bestuursleden als de operationele kosten en het verzamelen van onkostenvoorschotten.
- c. De appartementseigenaren kunnen zich niet aan de betaling van de algemene onkosten van het hoofdonroerend goed onttrekken, met het argument dat ze geen gebruik maken van de gemeenschappelijke gedeelten of voorzieningen.

Ieder ander appartementseigenaar afzonderlijk of het bestuur kan tegen de appartementseigenaar die zijn betaalverplichtingen niet nakomt in overeenstemming met het bestuursplan, deze wet en de algemene bepalingen een incassoprocedure of vorderingszaak starten. Een niet betalende appartementseigenaar dient een schadevergoedingspercentage van 5% per maand over de niet nagekomen dagen te betalen.

Betaalde onkostenbijdrage genoemd in paragraaf 1, dat veroorzaakt is door toedoen van een appartementseigenaar of de gebruiker van het appartementseigendom, kan door de betalende eigenaar verhaald worden op de appartementseigenaar of veroorzakende gebruiker.

Translate

Türkçe

- b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında; Katılmakla yükümlüdür.
- c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir.

Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Birinci fıkradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

IV - Sigorta anlaşması:**Madde 21**

Anagayrimenkulün, kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi kat malikleri kurulunca kararlaştırılabilir.

Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa payları oranında, katılmakla yükümlüdürler.

Anagayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, arsa payları oranında, paylaşılır.

Yalnız bir veya bir kaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır.

Kat malikleri anagayrimenkulün sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler; bu halde alınacak sigorta bedeli, anagayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur.

Sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır.

IV - Verzekeringsovereenkomst:**Artikel 21**

De appartementseigenaren kunnen besluiten om het hoofdonroerend goed te verzekeren.

Ieder appartementseigenaar is in overeenstemming met zijn grondaandeel verplicht bij te dragen in de verzekeringspremies.

Bij verwoesting van het hoofdonroerend goed wordt de verzekeringssom naar evenredigheid van het grondaandeel uitgekeerd, tenzij anders is bepaald.

Indien sprake is van een gedeeltelijke schade aan de onafhankelijke gedeelten of het hoofdonroerend goed, zal de verzekeringsuitkering voor de renovatie van de schade geleden delen in evenredigheid met ieders grondaandeel worden uitgegeven.

Appartementseigenaren kunnen hun eigen appartementseigendommen voor de niet gedekte schadeposten verzekeren. In dit geval zal de verzekeringsuitkering, naast de verzekeringsuitkering van het hoofdonroerend goed aan hen toekomen.

De bepalingen van verzekeringsrecht zijn voorbehouden.

V – Borgstelling ten aanzien van de algemene onkosten van het hoofdonroerend goed:

Artikel 22

De huurders van de appartementseigendom, de vruchtgebruikers of personen die de woning continu in gebruik hebben zijn naast de appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de betalingsverplichtingen genoemd in artikel 20, betreffende de bijdrage in de onkosten en onkostenvoorschotten van het hoofdonroerend goed. Echter zijn aansprakelijkheid is begrensd tot de hoogte van de huur die hij moet betalen. De betalingen kunnen in vermindering gebracht worden op de huurpenningen.

Indien zelfs op deze wijze de bijdrageschuld van de appartementseigenaar niet kan worden verhaald, kan op basis van een gerechtelijke schuldvaststelling middels een verzoekschrift van een van de appartamenteigenaren of een bestuurder een wettelijk hypotheekrecht ten behoeve van alle eigenaren op het appartementseigendom worden gevestigd.

Vorderingen ten aanzien van de algemene onkosten prevaleren.

Translate

Türkçe ▼

V - Ortak giderlerin teminatı:

Madde 22

Kat malikinin, 20 nci madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur.

Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

Kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tesbit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 893 üncü maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.

Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.

VI - Müsaade mecburiyeti:**Madde 23**

Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

Anagayrimenkulün bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

Yukarıdaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler.

VI - Verplichting tot toestemming:**Artikel 23**

Een appartementseigenaar of gebruiker van het appartementseigendom dient te gedogen dat zijn appartementseigendom wordt betreden voor het repareren en herstellen van gebreken en schade aan andere appartementseigendommen, herplaatsen van algemene voorzieningen of plegen van een technisch onderzoek naar de constructieveligheid van het hoofdgebouw.

Een appartementseigenaar of gebruiker van het appartementseigendom dient te gedogen dat zijn appartementseigendom wordt betreden voor het herbouwen van de eigendomsdelen of gemeenschappelijke delen van het hoofdgebouw welke geheel of gedeeltelijk zijn verwoest.

Schade ontstaan tijdens de gedoogverplichting zoals hierboven aangegeven dient onmiddellijk door de eigenaar in wiens voordeel is gedoogd te worden vergoed.

VII - Verboden zaken:**Artikel 24**

Appartementseigendommen die ingeschreven staan als woning, winkel- of bedrijfsruimte kunnen niet gebruikt worden als ziekenhuis, preventiecentrum, kliniek, polikliniek, apothekerslaboratorium. Afspraken van appartementseigenaren anderszins zijn niet rechtsgeldig. Praktijken die niet de kenmerken van een preventiehuis, ziekenhuis, kliniek of polikliniek hebben, vallen buiten dit verbod.

Appartementseigendommen die ingeschreven staan als woning kunnen als bioscopen, theaters, koffiehuisen, casino's, nachtclubs, bars, danszalen en dergelijke amusement en bijeenkomstplaatsen; bakkerijen, restaurants, patisserieën, melkhuizen en dergelijke eetgelegenheden en productieplaatsen, verfwinkels, drukkerijen, winkels, galerijen, warenhuizen enz. enkel opgericht worden met een unaniem genomen besluit van de appartementseigenaren.

Dit goedkeuringsbesluit kan op verzoek van de bestuurder of één van de appartementseigenaren ingeschreven worden in het algemene eigendomsregister van het hoofdonoerend goed.

Translate

Türkçe ▼

VII - Yasak işler:**Madde 24**

Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispensar, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispensar, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.

Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.

Bu karar yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sahifelerine şerh verilir.

VIII - Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti:**Madde 25**

Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki 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 ve hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılar resen belirleyeceği uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir.

VIII – Verplichting tot overdracht van appartementseigendom:**Artikel 25**

Indien een appartementseigenaar de bij deze wet opgedragen schulden en verplichtingen niet nakomt en wel zodanig dat de rechten van de andere appartementseigenaren onverdraagzaam wordt, zijn deze laatste bevoegd om de overdracht van het appartementseigendomsrecht van deze in gebreke zijnde eigenaar van de rechtbank te verzoeken.

Voordat er een rechtszaak tegen deze eigenaar kan worden ondernomen dient er daartoe een meerderheidsbesluit in aantal en stem van de appartementseigenaren te zijn. Indien sommige eigenaren ondanks het besluit geen deel willen uitmaken van deze rechtszaak, kunnen de andere eigenaren de rechtszaak openen. Voordat er een eindbeslissing is uitgesproken door de rechtbank wordt de overdrachtswaarde van het onafhankelijke eigendom in een door de rechtbank te bepalen redelijke termijn gestort op een drie maandelijksse rendementsrekening ten behoeve van de rechthebbende eigenaar, door de eisende eigenaren. De overdrachtswaarde van het onafhankelijke eigendom wordt getaxeerd tegen het tijdstip waarop besloten zal worden. Indien het overdrachtssom binnen de gestelde termijn is gestort en het stortingsbewijs is aangeleverd wordt bij toewijzing van de zaak het appartement in kwestie in evenredigheid tot het grondaandeel op naam van de eisende eigenaren ingeschreven. De overdrachtssom wordt toegewezen aan de gedaagde eigenaar

B) Verplichtingen van de comparanten**Artikel 26**

De comparanten zijn over en weer verplicht om zich te houden aan en op tijd nakomen van hun verplichtingen voor het te bouwen bouwwerk op het gemeenschappelijke grondstuk en voor het bespoedigen van de bouw, in overeenstemming met de gemaakte afspraken en het bouwplan.

Indien één van de comparanten zijn verplichtingen ondanks de notariële aanmaning binnen 2 maanden na betekening nog steeds niet nakomt, kunnen de anderen de rechtbank verzoeken tot overdracht en levering van zijn aandeelrechten, tegen de meest recente taxatiewaarde in evenredigheid tot hun grondaandeel.

Schade tengevolge van verlies van akte van splitsing welke veroorzaakt is door niet voltooiën van het bouwwerk binnen de wettelijke gestelde periode kan verhaald worden op de eigenaar die hieraan schuldig is.

Deel 5. Bestuur van het hoofdonroerend goed**A) Algemene regel****Artikel 27**

Het hoofdonroerend goed wordt bestuurd door de Vereniging van Eigenaren. De bestuurswijze wordt met in achtning van de dwingendrechtelijke wetsbepalingen door de Vereniging vastgesteld.

Translate

Türkçe ▼

B) Kat irtifakı sahiplerinin borçları:**Madde 26**

Kat irtifakı sahipleri bu hakka konu olan ortak arsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine çevrilmek üzere yapılacak yapının sözleşmeye ve plana göre tamamlanması için kendilerine düşen borçları vaktinde yerine getirmek ve yapı işini, doğruluk kaideleri uyarınca kolaylaştırmakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noter aracılığıyla yapılan ihtar rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde yerine getirmemezse diğerlerinin yazılı istemi üzerine hâkim, onun arsa payının ve kat irtifakının hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında, öteki paydaşlara, arsa payları oranında devrine karar verir.

Kat irtifakı sahiplerinden birinin kusuru yüzünden, yapının kanuni süre içinde yapılamaması sebebiyle kat irtifakı düşerse, kusurlu taraf diğerlerinin bu yüzden uğradıkları zararını tazminle yükümlüdür.

BEŞİNCİ BÖLÜM: Anagayrimenkulün Yönetimi**A) Genel kurul:****Madde 27**

Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.

B) Yönetim planı:**Madde 28**

Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır.

Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.

Yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.

B) Het Bestuursplan**Artikel 28**

Het bestuursplan regelt de bestuurswijze, het gebruiksdoel en de vorm, de beloning van de bestuurders en auditors/controleurs en de overige bestuur gerelateerde onderwerpen. Het bestuursplan is een overeenkomst die bindend is voor alle appartementseigenaren.

Indien bepaalde regelingen geen grondslag vinden in het bestuursplan, dienen conflicten en strijdigheden ontstaan bij het bestuur van het hoofdonroerend goed in overeenstemming met de bepaling van deze wet en de overige algemene wetsbepalingen opgelost te worden.

Het bestuursplan kan met 4/5^{de} van de stemmen van de appartementseigenaren gewijzigd worden. Appartementseigenaren hebben krachtens artikel 33 het procesrecht.

Het bestuursplan en alle aangebrachte wijzigingen aan het plan zijn bindend voor alle appartementseigenaren en hun volledige en gedeeltelijke wettelijke opvolgers en op de bestuurders en de auditors/controleurs.

Het bestuursplan en de aangebrachte wijzigingen worden onder vermelding van de wijzigingsdatum in de rubriek 'Verklaringen' van het eigendomsregister geregistreerd. Deze wijzigingen worden toegevoegd aan het bestuursplan en samen met de oprichtingsdocumenten bewaard.

C) Vergadering en besluitvorming

I Tijdstip van de vergadering:

Artikel 29

De Algemene Leden Vergadering vindt minstens één keer per jaar plaats op de in het bestuursplan vastgestelde datum en tijdstip. Indien een dergelijke datum en tijdstip niet is vastgesteld, dan vindt de vergadering plaats in de eerste maand van elk kalenderjaar.

Bij grotere bouwcomplexen dient de Algemene Leden Vergadering niet minder dan één keer per twee jaar op de in het bestuursplan vastgestelde datum en tijdstip plaats te vinden. Indien een dergelijke datum en tijdstip niet is vastgesteld, dan vindt de vergadering in de eerste maand van het tweede kalenderjaar.

Om dringende redenen kan op verzoek van de bestuurder, de auditor of 1/3^{de} van de appartementseigenaren een Algemene Leden Vergadering te allen tijde bijeen worden geroepen, mits de leden minstens 15 dagen voor de vergaderdatum middels een aangetekende brief of een persoonlijke ontvangstbevestiging op de hoogte is gesteld van de reden voor vergadering.

De uitnodiging voor de eerste vergadering bevat tevens een datum, tijdstip en plaats voor de tweede vergadering indien tijdens de eerste vergadering niet wordt voldaan aan het meerderheidsquorum.

Tussen de eerste en tweede vergadering dient minstens zeven dagen te zitten.

Translate

Türkçe

C) Kat malikleri kurulunun toplantısı ve kararları:

I - Toplantı zamanı:

Madde 29

Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır.

Toplu yapılarda ise kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

II - Yeter sayı:**Madde 30**

Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.

Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur.

Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.

II Vereiste minimum aantal stemmen:**Artikel 30**

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren vindt plaats met meerderheid in aantal en grondaandeel en de besluiten worden in gekwalificeerde meerderheid genomen.

Indien de vereiste meerderheid niet aanwezig is op de eerste vergadering, dient de tweede vergadering uiterlijk 15 dagen later plaats te vinden. Voor de tweede vergadering is de gekwalificeerde meerderheid niet nodig, de aanwezigen kunnen in meerderheid besluiten.

De bepalingen betreffende het vereiste meerderheidsquorum die afzonderlijk bij deze Wet zijn opgelegd zijn voorbehouden.

III Deelname aan de stemming:

Artikel 31

Iedere appartementseigenaar, ongeacht het grondaandeel, heeft recht op één stem.

De eigenaar die in het bezit is van meerdere appartementseigendommen in het hoofdonroerend goed, heeft voor ieder eigendom recht op één stem. Echter, het aantal stemmen van deze eigenaar mag $1/3^{de}$ van alle stemmen niet overschrijden. Bij de telling van de stemming wordt er geen rekening gehouden met breukdelen.

Indien een appartementseigendom meer dan één eigenaar heeft, dienen deze eigenaren uit hun midden een eigenaar te machtigen om het aan het onroerend goed gebonden stemrecht uit te brengen tijdens de Algemene Leden Vergadering.

Een handelingsonbekwame eigenaar dient door zijn wettelijke vertegenwoordiger te worden vertegenwoordigd.

Indien een te nemen besluit betrekking heeft op één van deze eigenaren, dan mag deze eigenaar aanwezig zijn op de vergadering, maar heeft hij geen stemrecht.

Een appartementseigenaar kan zijn stem door middel van een volmacht uitbrengen, maar de gemachtigde kan echter niet voor meer dan 5% van het totaal aantal stemmen gemachtigd worden. Bij 40 of minder appartementen kan een gemachtigde maximaal 2 personen vertegenwoordigen.

Translate

Türkçe ▼

III - Oya katılma:

Madde 31

Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir. Anagayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler gözönüne alınmaz.

Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri ehliyetlessen ise onu kanuni mümessili temsil eder.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oya katılamaz. Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir.

IV - Kararlar:**Madde 32**

Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

Anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici v denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.

Kat malikleri kurulu kararları (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühüriyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır; karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.

Bir husus hakkında ilerde çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.

IV Besluiten:**Artikel 32**

Het hoofdonroerend goed wordt middels besluiten van de Vereniging van Eigenaren en in overeenstemming met de afspraken, het bestuursplan en de dwingendrechtelijke wettelijke bepalingen bestuurd.

Alle appartementseigenaren, hun volledige en gedeeltelijke wettelijke opvolgers, bestuurders en auditors/controleurs zijn verplicht zich te houden aan alle besluiten van de Algemene Leden Vergadering.

Geschillen tussen eigenaren onderling, tussen eigenaren en bestuur/auditor/controleur of tussen bestuur en auditor/controleur, die voortvloeien uit het gebruik van het hoofdonroerend goed of door bestuurshandelingen, dienen tijdens de Algemene Ledenvergadering te worden opgelost en besloten.

Alle besluiten van de Algemene Leden Vergadering worden opgenomen in het besluitenboek, welk besluitboek per pagina notarieel is bestempeld te beginnen met nummer (1) en opvolgend. De in het besluitboek opgenomen besluiten dienen door de tijdens de vergadering aanwezige appartementseigenaren te worden ondertekend; eigenaren die niet met het besluit eens zijn dienen dit bij de ondertekening van het besluit met de reden van afwijzing te vermelden.

Indien er een onenigheid ontstaat over een bepaald onderwerp waarover eerder is besloten dient de onenigheid op basis van het eerder genomen besluit opgelost te worden.

V Tussenkomst van de rechter:**Artikel 33**

Een besluit van de Vereniging van Eigenaren is vernietigbaar zolang de aan de vergadering deelnemende eigenaar die een tegenstem heeft gebracht als vermeld onder artikel 32 binnen één maand na besluitdatum, dan wel de aan de vergadering niet-deelnemende eigenaar binnen één maand nadat hij op de hoogte raakt van het besluit maar uiterlijk binnen 6 maanden na besluitdatum, de vernietiging van het besluit heeft verzocht bij de plaatselijke rechtbank waar het hoofdonroerend goed zich bevindt. De aangegeven bezwaartermijnen gelden niet voor besluiten van de Algemene Leden Vergadering die van rechtswege nietig of vernietigbaar zijn.

Een appartementseigenaar of appartementseigenaren die schade ondervinden vanwege een andere eigenaar, huurder of gebruiker van de woning in de ruimste zin die zijn verplichtingen niet nakomt, kan de tussenkomst van een rechter bij de plaatselijke rechtbank van het hoofdonroerend goed verzoeken.

Nadat de rechtbank de betrokken personen heeft aangehoord, zal hij op basis van deze Wet en het bestuursplan en indien deze niets bepalen op basis van de algemene wetsbepalingen en gerechtvaardigde normen een besluit daartoe nemen en aan betrokkenen persoonlijk melden of aangetekend betekenen. De rechtbank bepaalt op welke termijn de nakoming van het besluit zal geschieden.

De betrokkenen die het besluit niet op tijd nakomen riskeren een administratieve boete van tweehonderdvijftig Turkse Lira's tot een bedrag van tweeduizend Turkse Lira's. De bepalingen van artikel 25 zijn voorbehouden.

Translate

Türkçe

V - Hakimın müdahalesi:**Madde 33**

Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak nci madde hükmü gereğince 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 halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma 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 hâkimin müdahalesini isteyebilir.

Hakim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tesbit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye teffim veya tebliğ eder.

Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. 25 inci madde hükmü saklıdır.

D) Yönetici:**I - Atanması:****Madde 34**

Kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; bu kimseye (Yönetici), kurula da (Yönetim kurulu) denir.

Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması mecburidir.

Anagayrimenkulün bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise, malik kanunen yönetici durumundadır.

Yönetici, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır.

Yönetici her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanır; eski yönetici tekrar atanabilir.

D) Bestuurder**I Benoeming:****Artikel 34**

Appartementseigenaren kunnen één persoon of 3 personen benoemen voor het besturen van het hoofdonroerend goed. De benoeming kan uit interne of externe personen bestaan. Het bestuur dat bestaat uit één persoon wordt 'de bestuurder' genoemd en het bestuur dat bestaat uit drie personen wordt 'het bestuur' genoemd.

Indien het hoofdonroerend goed uit acht of meer onafhankelijke eigendommen bestaat dan is het aanstellen van een bestuur verplicht.

Wanneer alle appartementen van het hoofdonroerend goed toebehoort aan één persoon, dan is deze eigenaar van rechtswege de bestuurder.

De bestuurder wordt met meerderheid in aantal en grondaandeel gekozen. Dit wordt de gekwalificeerde meerderheid genoemd.

De Algemene Leden Vergadering dient ieder bestuursjaar een nieuwe bestuurder te benoemen. Oude bestuursleden zijn herkiesbaar.

Wanneer de appartementseigenaren het niet eens kunnen over het besturen van het hoofdonroerend goed of tijdens de vergadering niet eens kunnen zijn over het benoemen van een bestuurder, kan de rechtbank op verzoek van een appartementseigenaar en na het horen van de andere eigenaren een bestuurder aanstellen. De aangewezen bestuurder door de rechtbank heeft dezelfde bevoegdheden en verantwoordelijkheden als een gekozen bestuurder door de Vereniging van Eigenaren.

De Vereniging van Eigenaren kan de door de rechtbank aangewezen bestuurder de eerste 6 maanden niet vervangen, tenzij de rechtbank die de bestuurder heeft aangewezen om gewichtige redenen anders van oordeel is.

Bij de aanstellingsovereenkomst kan van de bestuurder een zekere borgstelling worden gevraagd. De Vereniging van Eigenaren kan nadat een gerechtvaardigde reden hiertoe is ontstaan alsnog van de benoemde bestuurder een borgstelling verzoeken, zelfs als dit niet eerder is afgesproken.

Op straffe van vijftig Turkse Lira's tot een bedrag van tweehonderdvijftig Turkse Lira's, te bepalen door de plaatselijke rechtbank, zijn de bestuurders verplicht om zijn personalia (voor- en achternaam, woon- en werkadres) op een duidelijk zichtbare plaats nabij de hoofdingang van het hoofdonroerend goed in een vensterwerk op te hangen.

Translate

Türkçe ▼

Kat malikleri anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaz veya toplanıp bir yönetici atayamazlarsa, o geyrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır. Bu yönetici, aynen kat maliklerince atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olur.

Sulh mahkemesince atanan yönetici, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemez. Ancak haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan sulh mahkemesi, değiştirmeye müsaade edebilir.

Yönetici atanırken kendisiyle yapılan sözleşmede, teminat göstermesi şart edilebilir; sözleşmede böyle bir şart olmasa bile, haklı bir sebebin çıkması halinde, kat malikleri kurulu, yöneticiden teminat göstermesini isteyebilir.

Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin anagayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birine, ilgilinin başvurusu üzerine aynı mahkemece, elli Türk Lirasından ikiyüzelli Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir.

II - Yöneticinin görevleri:

1. Genel yönetim işlerinin görülmesi:

Madde 35

Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür:

- a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;
- b) Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;
- c) Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi;
- d) Anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim planında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması;

II. Taken van de bestuurder:

1. Algemene taken van het bestuur:

Artikel 35

De taken van de bestuurder zijn in beginsel vastgesteld in het bestuursplan, indien daarin niet anders is overeengekomen zijn de volgende taken van toepassing:

- a. Het uitvoeren van de besluiten die tijdens de Algemene Leden Vergadering zijn vastgesteld door de Vereniging van Eigenaren.
- b. Het treffen van de nodige maatregelen en voorzieningen voor het gebruik, bewaken, onderhoud en reparatie van het hoofdonroerend goed als zodanig.
- c. Het verzekeren van het hoofdonroerend goed.
- d. Het innen van de noodzakelijke voorschotbetalingen voor algemeen onderhoudskosten zoals het beschermen, onderhoud, schoonmaken van het hoofdonroerend goed alsmede onkosten betreffende de lift, centrale verwarming en verkoelingsstelsel en voor de verzekering van het hoofdonroerend goed, welke inning dient plaats te vinden in de periode aangegeven in het bestuursplan tenzij het bestuursplan hierin niet heeft voorzien, dan zal de inning plaatsvinden binnen de eerste maand van het kalenderjaar

- e. Het aanvaarden van betalingen en afbetalen van schulden uit hoofde van bestuur van het hoofdonroerend goed en indien de bestuurder door de appartementseigenaren afzonderlijk bevoegd is verklaard, het innen van huurpenningen van de onafhankelijke eigendomsdelen.
- f. Het in ontvangst nemen van alle officiële betekeningen die het hoofdonroerend goed aangaan.
- g. Het nemen van alle noodzakelijke preventieve maatregelen ter vermijding van het verlies van een recht of termijn verstrijking betreffende het hoofdonroerend goed
- h. Het nemen van alle noodzakelijke preventieve maatregelen namens de appartementseigenaren in verband met de bescherming en onderhoud van het hoofdonroerend goed.
- i. Incasso procedures of rechtbank acties ondernemen tegen appartementseigenaren die hun verplichtingen en schulden voortvloeiende uit deze Wet niet nakomen en laten inschrijven van het wettelijke hypotheekrecht in de appartementseigendom registers
- j. Het openen van een bankrekening voor het storten en opnemen van de onderhoudsgelden en voorschotbetalingen van de eigenaren, op eigen naam maar in de hoedanigheid als bestuurder van het hoofdonroerend goed.
- k. Het bijeenroepen en uitnodigen van de Vereniging van Eigenaren voor de Algemene Leden Vergadering.

Translate

Türkçe ▼

- e) Anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiralardan toplanması;
- f) Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;
- g) Anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermiyecek gerekli tedbirlerin alınması;
- h) Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması;
- i) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmiyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;
- j) Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması;
- k) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.

2. Defter tutulması ve belgelerin saklanması:

Madde 36

Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri, 32 nci maddede sözü geçen deftere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur.

Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapatılması mecburidir.

Bu maddede yazılı görevleri yerine getirmiyen yöneticiye 33 üncü maddenin son fıkrasında yazılı cezalar uygulanır.

2. Het bijhouden en bewaren van boeken en documenten:

Artikel 36

De bestuurder is verplicht alle documenten, besluiten en overeenkomsten, alle officiële ingebrekestellingen en betekeningen met data en overzicht en tevens alle uitgaven gespecificeerd en in tijdsvolgorde op te nemen in een boek vermeld onder artikel 32 van deze wet en deze boeken en documenten bij te houden en te bewaren in een dossier.

Aan het einde van elk kalenderjaar moet de bestuurder het betreffende besluitboek binnen één maand te laten bekrachtigen en afsluiten door een notaris.

De bestuurder die nalatig is bij het uitvoeren van zijn taken conform dit artikel, riskeert een boete zoals eerder omschreven in het laatste lid van artikel 33 van deze wet.

3. Het opstellen van een begrotingsplan:

Artikel 37

Zolang er geen goedgekeurd begrotingsplan bestaat, is de bestuurder verplicht onmiddellijk een begrotingsplan op te stellen. Dit plan dient in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

- Een voorlopig jaarlijkse begroting waarin bestuurlijk de kosten en baten overzicht met betrekking tot het hoofdonroerend goed is opgenomen.
- Een schatting van de te betalen servicekosten voor iedere appartementseigenaar naar evenredigheid conform de bepalingen in artikel 20 van deze wet.
- Een schatting van de te betalen voorschotten met betrekking tot verwachte en geschatte kosten voor het komend kalenderjaar in evenredigheid voor iedere appartementseigenaar conform de bepalingen in artikel 20 van deze wet.

Dit begrotingsplan dient door middel van een aangetekend schrijven of via een persoonlijke betekening aan de appartementseigenaren dan wel gebruikers van de onafhankelijke eigendommen bekend gemaakt te worden. Indien binnen zeven dagen na kennisgevingdatum bezwaar wordt aangetekend, worden de bezwaren in een vergadering van de leden beoordeeld en besloten en indien nodig een nieuwe begroting opgesteld.

Vaststaande jaarbegrotingen of besluiten van de Vereniging van Eigenaren met betrekking tot begrotingsuitgaven van het hoofdonroerend goed worden beschouwd als documenten overeenkomstig artikel 68 lid 1 van het Turkse Faillissementswetgeving (İcra ve İflas Kanunu)

Translate

Türkçe ▼

3. İşletme projesinin yapılması:

Madde 37

Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar. Bu projede özellikler:

- Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;
- Tüm giderlerden her kat malikine, bu Kanunun 20 nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar;
- Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20 nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı; Gösterilir.

Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında, karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır. Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

III - Sorumluluđu:

1. Genel kural:

Madde 38

Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

Kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine ve ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.

2. Hesap Verme:

Madde 39

Yönetici, yönetim planında yazılı zamanlarda eđer böyle bir zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna, anagayrimenkul dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabına vermekle yükümlüdür.

Kat maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa, olsun yönetim planında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir.

III Verantwoordelikheden:

1. Algemene regel:

Artikel 38

De bestuurder dient aan de appartementseigenaren verantwoording af te leggen als een vertegenwoordiger.

Rechtszaken tot vernietiging van de besluiten van de Vereniging van Eigenaren, besluiten van de Vereniging van Eiland vertegenwoordigers of besluiten van de Vereniging van Collectieve Eigenaren dienen aan de gekozen bestuurder gericht te worden. De bestuurder informeert alle appartementseigenaren, de leden van de Vereniging van Eiland vertegenwoordigers of de leden van de Vereniging van Collectieve Eigenaren. De rechtskosten bij een mogelijke vernietiging worden vergoed van de algemene lasten van de Vereniging.

2. Verantwoording afleggen:

Artikel 39

De bestuurder is verplicht om op de in het bestuursplan aangegeven datum en indien er geen datum is opgenomen binnen de eerste maand van ieder kalenderjaar aan de vereniging van eigenaren verantwoording af te leggen met betrekking tot de inkomsten en de uitgaven van het hoofdonroerend goed.

De helft van de appartementseigenaren, ongeacht hun grondaandeel, kunnen buiten de in het bestuursplan aangegeven tijdstippen ook inzicht in de boekhouding opeisen van de bestuurder.

IV - Rechten:**Artikel 40**

De bestuurder heeft in beginsel dezelfde rechten als een vertegenwoordiger.

De appartementseigenaren die de op hun rustende schulden en verplichtingen, ondanks de door de bestuurder gestuurde notariële aanmaning niet tijdig en volledig nakomen, is de bestuurder bevoegd om zijn overeenkomst te ontbinden, zonder dat hij gehouden is schadevergoeding te betalen. Hij kan in dat geval als bestuurder aftreden en zijn geleden schade vorderen van de appartementseigenaren.

De bestuurder kan, ondanks dat er in het bestuursplan of zijn overeenkomst niets is overeengekomen, een passende beloning verzoeken.

De Vereniging van Eigenaren bepalen of de gekozen bestuurder zijnde appartementseigenaar zal bijdragen aan de algemene lasten en zo ja, wat de hoogte hiervan zal zijn. Indien hierover geen besluit is genomen is de bestuurder gedurende zijn functie niet gehouden om de helft van de algemene lasten te betalen.

Translate**IV - Hakları:****Madde 40**

Yönetici, kaide olarak vekilin haklarına sahiptir.

Kat malikleri, kendilerine düşen borçları ve yükümleri yönetici tarafından noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetici, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshedip yöneticilikten çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilir.

Yönetici, yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir.

Kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa, ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu yolda, bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.

E) Yönetimin denetlenmesi:

Madde 41

Kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir.

Hesapların denetlenmesi için yönetim planında, belli bir zaman konulmamışsa; bu denetim her üç ayda bir yapılır; bununla beraber haklı bir sebep çıkarsa, hesap denetlenmesi her zaman yapılabilir.

Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir; bu halde denetçi veya denetim kurulu yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa, her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve anagayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla kat maliklerine gönderilir.

Denetçiler bu raporu ve verecekleri kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları, (1) den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere geçirip tarih koyarak altını imza ederler.

E Toezicht op het bestuur

Artikel 41

De Vereniging van Eigenaren houdt voortdurend toezicht op de functie-uitvoering van de bestuurder. De Vereniging van Eigenaren kan de bestuurder om gewichtige redenen te allen tijde vervangen.

Indien in het bestuursplan geen vaste tijdstip is vastgesteld voor toezicht en controle op de boekhouding, dient deze controle om de drie maanden plaats te vinden. Deze controle kan om gewichtige redenen op elk moment plaatsvinden.

De Vereniging van Eigenaren kan uit hun midden, de toezichtfunctie als auditor/controleur met meerderheid in aantal en grondaandeel overlaten aan een persoon of een commissie van drie personen. In het laatste geval is de controleur of de controlecommissie op de in het bestuursplan aangegeven tijdstip of in het geval dat dit niet is aangegeven in de eerste maand van ieder kalenderjaar, verplicht verslag te doen van de resultaten van de controle en de bestuurswijze van het hoofdonroerend goed. Een kopie van dit verslag dient aangetekend aan de eigenaren te worden verstuurd.

Het verslag over de resultaten van de controle en de eventuele besluiten en relevante andere aantekeningen dienen door de controleurs te worden bijgehouden in een door de notaris per pagina afgestempelde boek, te beginnen bij nummer (1) en volgende; Elk verslag dient gedateerd en ondertekend te worden door de controleurs.

F Vernieuwingen en supplementen

I Nuttige zaken:

Artikel 42

De appartementseigenaren kunnen zelfstandig geen enkele verandering aanbrengen aan de gemeenschappelijke gedeeltes van het hoofdonroerend goed. Vernieuwen of aanpassen van de gemeenschappelijke gedeeltes opdat dit ten nutte van de bruikbaarheid zal komen, is voorbehouden aan de gekwalificeerde meerderheidsbesluiten van de Vereniging van Eigenaren.

Besluiten betreffende verplichte projectaanpassingen ten behoeve van gehandicapten dienen in gekwalificeerde meerderheid van stemmen te worden genomen. De vergadering dient binnen 3 maanden plaats te vinden. Indien de vergadering op verzoek van de aanvrager niet binnen 3 maanden plaatsvindt dan wel in meerderheid van stemmen afgewezen wordt, kan de verzoekende appartementseigenaar op basis van een goedgekeurde commissie rapportage betreffende gebouwveiligheid en bouwprojectwijzigingsplan van de bevoegde autoriteiten renovatie of bouwaanpassingen bewerkstelligen. Het verzoek tot bouwprojectwijzigingen of planwijzigingen dienen binnen 6 maanden na indiening behandelt te worden. Richtlijnen met betrekking tot de werkwijze van de Commissie evenals gebruiksregels van aanpassingen betreffende gehandicapten zullen door de Ministerie van Ruimtelijke Ordening en Gehandicapten Zorg en Welzijn afdeling worden bepaald.

Translate

Türkçe ▼

F) Yenilik ve ilaveler:

I - Faydalı olanlar:

Madde 42

Kat malikleri, anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarıyacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

Özürülerin 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 özürünün kullanımından sonraki süreç ile ilgili usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Özürüler İdaresi Başkanlığı tarafından müştereken hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

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

Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Ancak toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma 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. Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaşılmasına ilişkin usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir.

Isıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesine karar verilmesi halinde, yönetim planının bu karara aykırı hükümleri değiştirilmiş sayılır.

De aanpassingskosten of vernieuwingskosten worden gedragen door degenen die profijt van deze aanpassingen hebben. De verdeling van de kosten is in overeenstemming met het aandeel in profijt.

Op verzoek van één van de eigenaren kan op basis van een gekwalificeerd meerderheidsbesluit van de Vereniging van Eigenaren besloten worden om het brandstofsysteem van de warmte-isolatie systeem en het gemeenschappelijke centrale verwarmingssysteem in een individueel centraal verwarmingssysteem of andersom te veranderen. Echter, indien het totale bouwoppervlakte van de hoofdonoerend goed 2000m² of meer is, dient het besluit voor het omzetten van een gemeenschappelijke centraal verwarmingssysteem naar een individueel centraal verwarmingssysteem unaniem besloten te worden door alle appartementseigenaren. De in dit verband te maken verbouwingkosten worden betaald in verhouding tot het grondaandeel. Richtlijnen betreffende de verdeling van de verwarmingskosten bij het gebruik van een gemeenschappelijke centraal verwarmingssysteem zullen door de Ministerie van Ruimtelijke Ordening worden bepaald.

In het geval dat het gemeenschappelijke centrale verwarmingssysteem in een individueel centrale verwarmingssysteem of andersom wordt veranderd, zullen tegenstrijdige bepalingen in het bestuursplan worden aangenomen als zijnde gewijzigd.

II Dure en luxe aanpassingen:

Artikel 43

Appartementseigenaren die niet gebruik willen maken van, zijn niet gehouden mee te betalen voor vernieuwingen en aanpassingen die kostbaar of luxueus te betitelen zijn ten aanzien van het hoofdonroerend goed of welke vernieuwingen en aanpassingen zullen plaatsvinden op plaatsen en doorgangen welke plaatsen en doorgangen niet onmiddellijk door alle appartementseigenaren worden gebruikt. De kosten van de aanpassingen en wijzigingen worden gedeeld door de eigenaren die hiervoor besloten hebben.

Wel kan een appartementseigenaar of zijn wettelijke opvolger, die in beginsel niet deelnam aan maar later de kosten van de vernieuwingen en aanpassingen en onderhoudskosten in evenredigheid tot zijn grondaandeel heeft meebetaald, het recht verkrijgen om gebruik te maken van deze vernieuwingen en aanpassingen.

Translate

Türkçe ▼

II - Çok masraflı ve lüks olanlar:

Madde 43

Yapılması arzu edilen yenilik ve ilaveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya anagayrimenkulün bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmıyorsa, bunlardan faydalanmak istemiyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilavelerin giderini, onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri öderler.

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

II- Bağımsız bölüm ilavesi:**Madde 44**

Anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için:

- a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi;
- b) Anagayrimenkulün bu inşaatın sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tesbit edilmesi;
- c) İlave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle, 14 üncü maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun, anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve anagayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla 13 üncü madde hükmüne göre bağlantı sağlanması; Şarttır.

III Toevoeging van een appartementseigendom:**Artikel 44**

Voor het aanbouwen van een extra etage op het hoofdonderend goed, het verruimen van een reeds bestaande halve verdieping, wijzigen van begane grond of kelder of krachtens artikel 24 lid 2 wijzigen van gemeenschappelijke ruimtes in zelfstandige eigendomseenheden dient:

- a. de Vereniging van Eigenaren hierover unaniem te besluiten;
- b. unaniem het nieuwe grondaandeel van alle appartementseigendommen aan de hand van de aanpassingen en toevoegingen opnieuw vast te stellen;
- c. het grondaandeel van de toegevoegde appartementseigendom middels ondertekening van een akte van splitsing ten overstaan van een Tapu ambtenaar en in overeenstemming met artikel 14 te worden ingeschreven in de kadastrale registers van alle onafhankelijke eigendomseenheden en in overeenstemming met artikel 13 het nieuwe kadastrale registerboek een verwijzing te hebben naar het afgesloten oud kadastrale registerboek.

De appartementseigenaren die wel toestemming hebben gegeven voor de aanbouw van een toevoeging maar niet willen deelnemen aan, aanvaarden per officiële akte dat hun verminderde grondaandeel toegevoegd zal worden aan het grondaandeel van de appartementseigenaren die wel deelnemen aan de aanbouw.

Onder de voorwaarde dat de waarde van het verminderde grondaandeel van de niet-deelnemende appartementseigenaar aan hem wordt vergoed, zal in dit geval het onafhankelijke eigendomsdeel van de aangebouwde eenheid, gesplitst in akte, verdeeld op naam van de deelnemende appartementseigenaren worden ingeschreven in een nieuw te openen bladzijde in het eigendomsregister.

Translate

Türkçe ▼

Bu nitelikteki ilave ve genişletmelere muvafakat etmekle beraber kendisi katılmak istemiyen kat maliklerinin arsa paylarından, bu ilaveler sebebiyle azalan kısmın, ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, resmi senette belirtilir.

Bu takdirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmıyan kat maliklerinin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli kendilerine ödenmek şartıyla, yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dair olan eski resmi senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların ortak mülkü olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir.

G) Temlikli tasarruflar ve önemli işler:**Madde 45**

Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlı olması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlikli tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM : Devre Mülk Hakkı**Madde 57**

Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir.

Bu hakka devre mülk hakkı denir.

Madde 58

Aksi resmi senette kararlaştırılmadıkça devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir.

G Overdracht van zakelijke rechten en belangrijke zaken**Artikel 45**

Alle overdrachten van zakelijke rechten en inschrijvingen zoals het belasten van het hoofdonroerend goed met een zakelijk recht, splitsen van het perceel van het hoofdonroerend goed en een gesplitste deel overdragen aan derden of belangrijke bestuurshandelingen zoals het verhuren van de buitenmuur, de dakverdieping of het dak voor reclame doeleinden kunnen alleen plaatsvinden met een unanieme besluitvorming van alle appartementseigenaren.

Deel 8. Timeshare rechten**Artikel 57**

Een Timeshare recht is een zakelijk gebruiksrecht welke gebonden is en betrekking heeft op een bouwwerk of een onroerend goed dat geschikt is voor woninggebruik maar toebehoort aan mede-eigenaren die het bouwwerk of onroerend goed voor verschillende periodes in het jaar in mandeligheid gebruiken en dit recht als zodanig staat ingeschreven in de registers.

Artikel 58

Indien niet anders is vastgelegd in een officiële akte, kunnen de aandelen die verbonden zijn aan een Timeshare recht naar evenredigheid van de periode en aantallen worden verdeeld.

Het Timeshare recht kan slechts gevestigd worden op zelfstandige bouwwerken dan wel bouwwerken waarbij middels akte van splitsing onafhankelijke eigendommen zijn ontstaan of appartementsrechten zijn gevestigd in de hoedanigheid van woninggebruik.

Op Timeshare woningen kunnen zakelijk beperkt worden in zoverre dat mogelijk is.

Het Timeshare recht verbonden aan zijn grondaandeel kan worden overgedragen, vervreemd en onderdeel zijn van erfrecht.

Artikel 59

Het Timeshare recht dient te worden verdeeld over bepaalde periodes over het jaar met een minimum van 15 dagen. Indien niet anders is overeengekomen middels een Timeshare overeenkomst kan het Timeshare recht door een ander niet zijnde eigenaar worden gebruikt.

Artikel 60

Onder de rubriek kennisgevingen van het eigendomsregister en op het eigendomsbewijs (Tapu) dient te worden vermeld dat er een Timeshare recht is gevestigd op het hoofdonroerend goed en zijn onafhankelijke eigendomsdelen of op een zelfstandig bouwwerk.

Translate

Türkçe ▼

Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir.

Devre mülk üzerinde bu hakla bağdaşan aynı haklar tesis edilebilir.

Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer.

Madde 59

Devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve 15 günden daha az süreli olmaması gerekir.

Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanımını başkalarına bırakabilir.

Madde 60

Ana taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve müstakil yapıların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, bağımsız bölüm veya yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu işaret edilir ve düzenlenecek tapu senedinde de bu husus belirtilir.

Madde 61

Üzerinde devre mülk hakkı kurulacak yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikler arasında dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri, yöneticilerin seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususlar devre mülk sözleşmesinde belirlenir. Bu hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanan devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler, kendi aralarından veya dışardan bir gerek veya tüzelkişiyi yönetici ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler. Bu Kanunun genel hükümlerine göre atanan yöneticilere devre mülk yöneticiliği ile ilgili görevler de verilebilir.

Madde 62

Kat mülkiyetine çevrilmiş birden fazla bağımsız bölümlerden bazılarının üzerinde devre mülk hakkı kurulması, aksi yönetim planında kararlaştırılmamışsa, diğer bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatlarına bağlı değildir.

Madde 63

Üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümün ortak malikleri, aksi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa, şuyuun giderilmesini isteyemezler.

Artikel 61

Bepalingen zoals de duur van de Timeshare periodes, overdracht en levering, het gebruik, de bestuursverkiezingen waaronder de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de bestuurders, alsmede de periodieke en bijzondere uitgaven voor reparatie en onderhoudswerkzaamheden met betrekking tot het bouwwerk of onafhankelijke eigendom waarop Timeshare van toepassing zal zijn, dienen te worden opgenomen in een Timeshare overeenkomst. De overeenkomst die al deze bepalingen bevat en ondertekend is door alle rechthebbenden op de Timeshare woning dient te worden ingeschreven en toegevoegd te worden aan het eigendomsregister.

De Timeshare eigenaren dienen een bestuurder te benoemen voor het besturen van de Timeshare eigendommen en tevens als vertegenwoordiger bij de Vereniging van Eigenaren. De bestuurder kan uit hun midden gekozen worden of worden uitbesteed aan een buitenstaande natuurlijke persoon of rechtspersoon.

Artikel 62

Indien in het bestuursplan niet anders is bepaald, is bij het vestigen van een Timeshare recht op sommige appartementsrechten van een hoofdonroerend goed geen instemming vereist van de andere appartementseigenaren.

Artikel 63

Timeshare eigenaren kunnen mede-eigendomschap niet opheffen, tenzij anders is overeengekomen.

Artikel 64

Timeshare recht eigenaar is verplicht om de betreffende onafhankelijke eigendom of zelfstandige bouwwerk na het verstrijken van de periode dat aan hem toekomt conform de overeenkomst te ontruimen en over te dragen aan de nieuwe eigenaar.

Indien na het verstrijken van de periode niet ontruimd is, kan de ontruiming met justitiële hand alsnog plaatsvinden op verzoek van de nieuwe eigenaar of bestuurder, zonder dat anders noodzakelijk is. Het verzoekschrift dient vergezeld te worden met een kopie van de Tapu en de overeenkomst. Bezwaar en beroepmogelijkheden bij de rechterlijke of administratieve instanties staan deze ontruiming niet in de weg. De overige rechten van de betrokkenen conform de wet en de overeenkomst zijn voorbehouden.

Artikel 65

De bepalingen uit het Turks Burgerlijk Wetboek en overige gerelateerde wetgeving zijn van toepassing, indien geschillen en vaststellingen met betrekking tot de rechten, plichten, schulden en verantwoordelijkheden van Timeshare eigenaren niet opgelost kunnen worden op basis van deze Wet, de Timeshare overeenkomst of het bestuursplan.

Translate

Türkçe ▼

Madde 64

Devre mülk hak sahipleri, kendilerine ayrılan ve tapu sicilinde belirtilen dönem süresi sonunda istifade ettikleri bağımsız bölüm veya yapıyı sözleşme hükümleri gereğince boşaltmaya ve yeni hak sahibine teslim mecburdurlar.

Dönem süresi sonunda tahliye olmadığı takdirde, istifade edecek dönem sahibinden birisinin veya yöneticinin tapu kaydını ve sözleşmeyi talebine ekleyerek ibrazı halinde, mahallin en büyük mülki amirin emri ile, başkaca bir işlem ve tebligata lüzum kalmadan, derhal zabıtaca boşalttırılır. İdare veya yargı organlarına yapılacak başvuru, bu boşaltma işlemini durdurmaz. İlgililerin kanundan ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

Madde 65

Devre mülk hakkı sahiplerinin hak ve borçları, yetki ve sorumluluklarının tespit ve uyuşmazlıkların çözümlenmesinde bu Kanunda, sözleşmede veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümleri uygulanır.

Notities

Lined area for notes with horizontal dotted lines.

