

Turkish Condominium Law

Article 18. – Condominium owners are mutually obliged when they use either the independent divisions or the annexes and common premises, to comply with the rules of equity, and in particular not to disturb each other, not to violate their reciprocal rights, and to conform with the provisions of the management plan. The provisions of this law regarding the obligations of condominium owners shall also apply to the tenants of independent divisions and to holders of residential rights and to persons regularly using these sections in any way whatsoever. Persons failing to comply with these obligations are jointly responsible with the condominium owner.

Article 20. - Each of the condominium owners are liable to participate the followings unless otherwise is agreed between themselves:

a) Equally to the expenses of door-keeper, central heating operator, gardener and watchman and the advances to be collected for them;

b) The insurance premiums of the main property and the maintenance, protection, amplification and repair expenses of all common premises, in other expenses such as the salary of the manager and in the operating expenses of the common installations and the advance payment for expenses, in proportion to its share of the building plot.

c) Condominium owners may not refrain from paying his share of expenses and advance payments by desisting from his right to use the common premises or installations or that he does not need to benefit from the same because of the situation of his independent division.

Legal action and execution proceedings may be taken against condominium owners who fail to pay their share of expenses and advance payments, by each condominium owner or by the manager, according to the management plan, this law and general legislation. Condominium owner who did not pay all of his/her expenditure or advance share is liable to pay delay compensation calculated by monthly %5 delay interest for the delayed days.

Kat Mülkiyeti Kanunu

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.

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;

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.