

AVUKATIN ÖZ-EL KİTABI

(KAT MÜLKİYETİ DAVALARI REHBERİ)

Av. Damlağül MORATLAR

Harita-Kadastro Mühendisi Turgay GÜLTEKİN

Av. Dr. Aydın Ebrar GÜNAL – Av. Dr. Durmuş KILINÇ

Av. Beste DEMİRHAN – Av. Arb. Serdar DEVRİM

Av. Ö. Emre DİVRİK – Av. Narin Ceren ŞAHMAROĞLU

Büyükçekmece 13. Noteri Özcan ESER

Av. Sedat DURNA – Av. Arın GÜRALL

Av. Merve Nur ERZURUMLUOĞLU – Av. Aşlı ŞEPİTÇİ

Av. Coşkun MERİÇ – Av. Arb. Özlem ÜNAL BÖLÜKBAŞ

Av. Ceren UĞUREL – Av. Arb. Pervin YILDIZ

Av. Arb. Yusuf GÖZEL – Av. Mustafa Şeref KISACIK

(Kitapta yazar adları, bölümlerin sıralamasına göre verilmiştir.)



İÇİNDEKİLER

TANIMLAR (Av. Damlağül MORATLAR).....	1
1. Anagayrimenkul.....	1
2. Anayapı.....	1
3. Bağımsız Bölüm	1
4. Eklenti.....	1
5. Kat Mülkiyeti – Kat Maliki.....	1
6. Kat İrtifakı – Kat İrtifakı Hakkı Sahibi.....	1
7. Arsa Payı.....	2
8. Sözleşme	2
9. Ortak Yerler.....	2
10. Kullanma Hakkı.....	2
11. Yönetim Planı	2
12. Toplu Yapı (Parsel / Blok / Ada)	2
13. Genel Kurul (Kat Malikleri Kurulu / Toplu Yapı Temsilciler Kurulu).....	2
14. Yönetici / Yönetim Kurulu	3
15. Blok Yönetimi / Parsel Yönetimi / Toplu Yapı Yönetimi.....	3
16. Denetçi / Denetim Kurulu.....	3
17. İşletme Projesi	3
18. Ortak Gider Avansı – Aıdat.....	3
19. Gecikme Tazminatı	3
20. Sosyal Tesisler	4
21. Vaziyet Planı	4
BAĞLANTILAR (Av. Damlağül MORATLAR).....	5
1. Uygulamada Arsa Payının Önemi.....	5
2. Arsa Payının Belirlenmesi	5
3. Bağımsız Bölüm ile Arsa Payı Arasındaki Bağlantı	7
4. Bağımsız Bölümlerle Eklenti ve Ortak Yerler Arasındaki Bağlantı.....	8

5. Bölüm ile İlgili Yargıtay ve Bölge Adliye Mahkemesi Kararları.....	8
---	---

KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ KURULMASI VE SONA ERMESİ

(Harita-Kadastro Mühendisi Turgay GÜLTEKİN)	13
--	-----------

GİRİŞ	13
-------------	----

I) GENEL KURAL.....	15
---------------------	----

A) KAT MÜLKİYETİ KURULMASININ ZARURİ OLUP OLMADIĞI	16
--	----

1) Yüklenicinin Kat İrtifakı/Kat Mülkiyeti Tesisi	17
---	----

2) İşlemin Yapılış Şekli	19
--------------------------------	----

3) Cins Değişikliği.....	19
--------------------------	----

4) Ortaklığın Giderilmesi Davasında Kat Mülkiyeti Kurulması.....	20
--	----

5) Ortaklaşa Kullanılan Yerlerin Tescili.....	21
---	----

B) KAT MÜLKİYETİ KÜTÜĞÜ	22
-------------------------------	----

C) KAT MÜLKİYETİ KURULUMU İÇİN GEREKLİ BELGELER	23
---	----

a) Mimari Proje	23
-----------------------	----

b) Toplu Yapılarda Mimari Proje	24
---------------------------------------	----

aa) Tadilat Projesi	24
---------------------------	----

bb) Vaziyet Planı.....	25
------------------------	----

cc) Toplu Yapılarda Vaziyet Planı.....	26
--	----

c) Yönetim Planı.....	26
-----------------------	----

c1) Yönetim Planı Değişikliğinde Tapu Uygulaması.....	27
---	----

c2) Yönetim Planı Değişikliğinde Oyların Hesaplanması Usulü.....	27
--	----

d) Blok ya da Bağımsız Bölüm Bazında Kat Mülkiyeti Tesisi	28
---	----

e) 7143 Sayılı Yasa Kapsamında Kat Mülkiyeti Kurulması (İmar Barışı)	29
--	----

e1) Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşler	30
---	----

e2) Tapu Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler.....	30
---	----

Arsa Payı	32
-----------------	----

Eklentiler	33
------------------	----

D) KAT MÜLKİYETİ / KAT İRTİFAKININ KURULMASI	34
1) Malik/Maliklerin Talebi ile	34
2) Mahkeme Kararı ile.....	34
3) Kısıtlı Taşınmazda Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Tesisi	34
4) Turizm Alanlarında ve Turizm Tesislerinde Kat İrtifakı/Kat Mülkiyeti Tesisi.....	36
5) Kat İrtifakı Üzerinde Devre Mülk Hakkının Tescili.....	37
6) Bağımsız Bölümlerin Birleştirilmesi/Ayrılması	37
7) Bağımsız Bölüm İlavesi	38
8) Bağımsız Bölümlerin Nitelik Değişikliği ve Yasak İşler	38
a) Yasak İşler	38
b) Oy Birliği ile Yapılabilecek İşler.....	38
E) SÖZLEŞME VE TESCİL	40
1) Ana Taşınmazın Niteliği ve Mülkiyet Durumu	41
2) Kat Mülkiyeti/Kat İrtifakının Tesis ve Tescili	41
3) Kat İrtifakının Kurulması	44
4) Toplu Yapılarda Ortak Yerler ve Tescili	45
5) Kat İrtifakı Üzerinde Devre Mülk Hakkının Tescili.....	45
II) KAT İRTİFAKININ/MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ	46
A) Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi	46
a) Yok Olma veya Kamulaştırma	46
b) Anayapının Harap Olması	47
B) Kat irtifakının Sona Ermesi	48
C) Sona Erme Halleri.....	51
1) Kat Maliklerinin Ortak Talebi	51
2) Arsanın Yok Olması, Yapı Yapılamayacak Hale Gelme ve Kamulaştırma	52
a) Hakim Kararı	52
b) Ana Yapının Harap Olması	52
c) Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Terkini.....	53
d) 6306 Sayılı Yasa Uygulaması	53
e) Toplu Yapılarda Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Tesis ve Tescili.....	54
GENELGE VE DUYURULAR	55

KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI

(Av. Dr. Aydın Ebrar GÜNAL)	75
A. Kat Maliklerinin Hakları.....	75
1. Kat Mülkiyetinin Tanımı ve Kapsamı.....	75
2. Kat Maliklerinin Haklarının Kapsamı	77
2.a. Kat Maliklerinin Bağımsız Bölüm Üzerindeki Hakları.....	78
2.b. Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerindeki Hakları.....	84
B. Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları	89
1. Kat İrtifakının Tanımı ve Kapsamı	89
2. Kat İrtifakı Sahiplerinin Haklarının Kapsamı	90

KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI

(Av. Dr. Durmuş KILINÇ)	93
A. KAT MALİKLERİNİN BORÇLARI.....	93
1. Genel Kural (Madde 18)	93
1.1. Doğruluk Kurallarına Uyuma Borcu	94
1.2. Birbirini Rahatsız Etmeme Borcu.....	94
1.3. Birbirinin Haklarını Çiğnememe Borcu	99
1.4. Yönetim Planına Uyuma Borcu.....	100
2. Anagayrimenkulün Bakımı, Korunması ve Zarardan Sorumluluk (Madde 19)	101
2.1. Bakım ve Tizlikle Koruma Borcu	103
2.2. Değişiklik Yapmama Borcu	106
2.2.1. Ortak Yerlerde Değişiklik	106
2.2.2. Bağımsız Bölümlerde Değişiklik	111
2.3. Zarardan Sorumluluk	113
3. Anagayrimenkulün Genel Giderlerine Katılma Borcu (Madde 20)	113
3.1. Genel Giderlerin Kapsamı	114
3.2. Genel Giderlere Katılma Yöntemi.....	115
3.3. Genel Giderlere Katılma Mecburiyeti ve Genel Gider Borcunun Ödenmemesi	116
4. Sigorta Anlaşması (Madde 21).....	119
5. Ortak Giderlerin Teminatı (Madde 22).....	121

6. Müsaade Mecburiyeti (Madde 23)	127
7. Yasak İşler (Madde 24)	131
7.1. Yapılması Tamamen Yasaklanan İşler	132
7.2. Meskenlerde Kat Malikleri Kurulunun Oybirliği ile Yapılabilecek İşler	133
7.3. Kat Malikleri Kurulu Kararına Gerek Olmayan Haller	135
8. Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti (Madde 25)	137
8.1. Kat Mülkiyetinin Devir Mecburiyetinin Şartları	139
8.1.1. Borç ve Yükümlülüklerin Yerine Getirilmemesi	139
8.1.2. Borç ve Yükümlülüklerin Yerine Getirilmemesinin Çekilmez Derecede Olması	140
8.1.2.1. Ortak Gider veya Avansın Ödenmemesi	141
8.1.2.2. Hâkim Kararının Yerine Getirilmemesi	142
8.1.2.3. Bağımsız Bölümün Ahlaka ve Adaba Aykırı Kullanılması	143
8.2. Kat Mülkiyetinin Devredilmesi Talebinin Usulü ve Yargılama Süreci	144
B. KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI	146
1. Katlanma Borcu	146
2. Yapının Sözleşmeye ve Plana Uygun Olarak Yapılması ve Tamamlanması Borcu	147
3. Ortak Yerlerden Kaynaklanan Giderlere Katılma Borcu	148
4. Yapı İşini Doğruluk Kaideleri Uyarınca Kolaylaştırma Borcu	149
5. Kat Mülkiyetine Geçiş Borcu	150
6. Kat İrtifakında Borca Aykırı Davranışların Yaptırımları	150
6.1. Aynen İfa Davası	151
6.2. Kat İrtifakı Hakkının Devri Mecburiyeti	152
6.3. Kusurlu Davranışıyla Kat İrtifakının Sona Ermesine Yol Açan Kat İrtifakı Sahibinin Tazminat Yükümlülüğü	155

KİRACININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

(Av. Damlagül MORATLAR)	157
1. Hak ve Borçlarının Kapsamı	157
a. Hakları	157
b. Borçları	158

2. Genel Kurula Katılabilir mi?.....	160
3. Yönetici / Denetçi Seçilebilir mi?	162
4. Ortak Giderlerden Sorumluluğu.....	164
a. KMK Açısından Değerlendirme.....	164
a.1. Genel Olarak	164
a.2. Sorumluluğun Sınırlı Olması	165
a.3. Sorumluluğun Süre Bakımından Sınırlı Olması.....	166
b. TBK Açısından Değerlendirme	167
5. Dava Açma Hakkı ve Kapsamı	169

YÖNETİM PLANI

(Av. Beste DEMİRHAN).....	171
1. Yönetim Planı ve Önemi.....	172
2. Yönetim Planının Kim Tarafından Ne Zaman Hazırlandığı.....	173
3. Yönetim Planının Nerede Bulunduğu	175
4. Yönetim Planının Kapsamı ve İçeriği	175
4.1. Genel Hükümler	176
4.2. Karar ve Yönetim Organları	177
4.3. Kat Maliklerinin Hakları ve Yükümlülükleri	178
4.4. Ortak Giderlere Katılma.....	181
4.5. Son Hükümler	183
5. Yönetim Planının Değiştirilmesi.....	183
5.1. Yönetim Planını Değiştirme Yetkisi	183
5.2. Nisap Bakımından	184
5.2.1. Toplu Yapı Niteliğinde Olmayan Apartman ve Sitelerde Oy Nisabı.....	184
5.2.2. Toplu Yapılar Oy Nisabı	185
5.2.3. Oy Birliği Gereken Haller.....	185
5.3. Usul Bakımından.....	185
5.4. Yönetim Planının İmzalanması	186
5.5. Genel Kurulda Yapılması Gerekenler	186
5.6. Tapu Süreci.....	186
5.6.1. İçerik Bakımından	186
5.6.2. Usul Bakımından	187
6. Yönetim Planının Uyarlanması	188
7. Yönetim Planının İptali.....	188

ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

(Av. Arb. Serdar DEVRİM)	191
Kat Malikleri Kurulunun Toplantısı ve Kararları	191
I) Toplantı Zamanı (Madde 29).....	191
II) Yeter Sayı (Madde 30).....	195
III) Oya Katılma (Madde 31).....	196
IV) Hakimin Müdahalesi (Madde 33).....	198

YÖNETİCİ

(Av. Ö. Emre DİVRİK)	223
1. Giriş	223
a. Yönetici Kavramı	223
b. İlk Yönetim	223
c. Geçici Yönetim	224
d. Yönetici Atanması	224
i. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Tarafından	225
ii. Mahkeme Tarafından	225
2. Görevleri	225
a. Ana Taşınmaza Ait Rutin İşler	225
i. Rutin Bakımlar	225
ii. Gerekli Tamirler	225
b. Ana Taşınmazın Sigortası.....	226
c. Ödemeler.....	226
d. Faaliyetlerle İlgili Bilgilendirmeler.....	226
e. Genel Gider (Aidat) Tahsilatı / İcra Takip.....	226
f. Defter ve Hesap Tutulması.....	227
i. Karar Defteri.....	227
ii. İşletme Defteri / Hesapların Tutulması	228
g. Belgelerin Saklanması.....	229
i. Gider Belgeleri.....	229
ii. Diğer Belgeler.....	229
h. İşletme Projesinin Hazırlanması.....	230
i. Tanımı	230
ii. Hazırlanışı.....	230
iii. Ana Gider Kalemlerinin Belirlenmesi	230

iv. Tahmini Tutarların Hesaplanması	231
v. Bağımsız Bölümlere Paylaştırma	233
vi. Bildirilmesi	234
vii. İtiraz / Kesinleşmesi	235
viii. İİK m68 Belgelerinden Sayılması	237
3. Hukuki Sorumluluğu	238
4. Cezai Sorumluluğu	239
5. Dava Ehliyeti	239
a. Aktif Dava Ehliyeti	240
b. Pasif Dava Ehliyeti	240
6. Hesap Verme	244
7. Hakları	246
a. İstifa Hakkı	246
b. Ücret İsteme Hakkı	246

DENETİM ORGANLARI

<i>(Av. Narin Ceren ŞAHMAROĞLU)</i>	249
Giriş	249
A. İlk Denetimin Oluşması	250
B. Geçici Yönetim Döneminde Denetim	250
C. Denetçi/Denetim Kurulu	251
C.1. Atanması	251
C.2. Görevleri	252
C.2.A. Görev Denetimi	252
C.2.B. Hesap Denetimi	253
D. Denetim Zamanı ve Raporu	254
E. Denetçi Defteri	254
F. Denetçinin Sorumluluğu	254

NOTERLİK İŞLEMLERİ

<i>(Büyükkçekmece 13. Noteri Özcan ESER)</i>	257
a. İlk Yönetim Kurulurken	257
b. Defterler ve Açılış-Kapanış İşlemleri	257
b.1. Karar Defterleri (Kurul/Yönetim)	257
b.2. Gelir-Gider/İşletme Defteri	258

b.3. Denetim Defteri	258
c. Temsil ve İmza Sirküleri	259
d. Vekalet İşlemleri	261

YENİLİK VE İLAVELER

<i>Av. Beste DEMİRHAN</i>)	263
Giriş	263
1. Genel Olarak Yenilik ve İlaveler	265
2. Faydalı Olanlar	265
2.1. Genel Olarak	265
2.2. Engelliler İçin Yapılacak Yenilik ve İlaveler	266
2.3. Isıtma Sistemindeki Yenilikler	267
2.4. Yargıtay Kararları	268
3. Lüks Olanlar	274
4. Faydalı Lüks Ayrımı	278
5. Bağımsız Bölüm İlavesi	278
5.1. Şartları	278
5.1.1. Kat Malikleri Kurulunda Oybirliği Şartı	278
5.1.2. Arsa Paylarının Oybirliği ile Yeniden Belirlenmesi	279
5.1.3. Resmi Senetle Kat İrtifakı Kurulması ve Bunun Tescili ...	279
5.2. Yeni Bağımsız Bölümde Paydaş Olmak İstemeyenler Bakımından	279
5.3. Yargıtay Kararları	280

TEMLİKİ TASARRUFLAR VE ÖNEMLİ İŞLER

<i>(Av. Beste DEMİRHAN)</i>	283
Giriş	283
1. Temlikli Tasarruflar	283
1.1. Temlikli Tasarruf Çeşitleri	283
1.1.1. Anagayrimenkulün Bir Hakla Kayıtlanması	283
1.1.2. Arsanın Bölünmesi	283
1.1.3. Bölünen Kısımın Mülkiyetinin Başkasına Devrolunması	284
1.2. Kararın Alınma Şekli	284
1.3. Karar Yeter Sayısı	284
2. Önemli İşler	284
3. Yargıtay Kararları	284

DEVRE MÜLK HAKKI

(Av. Sedat DURNA)

(Av. Arın GÜRAL)289

I. DEVRE MÜLK HAKKI KAVRAMI.....289

II. UYGULANACAK HUKUK.....290

III. DEVRE MÜLK HAKKININ TESİS EDİLMESİ.....291

a. Mesken Niteliği.....291

b. Diğer Maliklerin Muvafakati.....292

c. Müşterek Maliklerin Varlığı.....293

d. Müşterek Maliklerin Pay Oranları ve Yararlanma Süreleri.....294

e. Müşterek Mülkiyetin Tesis Edilmediği Taşınmazlar.....294

f. Devre Mülk Sözleşmesi.....294

g. Tek Parsel Üzerinde Kurulma.....296

IV. DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİ.....297

V. DEVRE MÜLK HAKKI SAHİPLERİNİN HAKLARI.....299

a. Devre Mülkten Yararlanma Hakkı.....299

b. Devre Mülk Hakkı Üzerinde Tasarruf Yetkisi.....299

c. Devre Mülk Üzerinde Ayni Hak Tesisi.....300

VI. DEVRE MÜLK HAKKI SAHİPLERİNİN

YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....301

a. Devre Mülkü Boşaltma ve Teslim Yükümlülüğü.....301

b. Devre Mülk Sözleşmesi ve KMK'ya Uyma Yükümlülüğü.....301

c. Katlanma Yükümlülüğü.....302

d. Ortak Gider Borçlarına Katılma Yükümlülüğü.....302

e. Devre Mülkün Onarımı, Bakımı ve Korunması.....302

VII. DEVRE MÜLK SİSTEMİNDE YÖNETİM.....303

VIII. DEVRE MALİKLER TOPLULUĞU.....305

1. Yönetici.....307

2. Yöneticinin Seçimi.....308

3. Yöneticinin Görevleri.....310

IX. DEVRE MÜLK SİSTEMİNİN ETKİN İŞLEYİŞİ İÇİN

ALINAN ÖNLEMLER.....311

1. Ortaklığın Giderilmesini Talep Edememe.....312

2. Dönem Süresi Sonunda Taşınmazın Boşaltılması.....312

3. Yükümlülüklerin Varlığı ve Takibi.....313

X. DEVRE MÜLK HAKKININ SONA ERMESİ	314
Payın Devri	314
Müşterek Mülkiyet Birliğinden Çıkarılma.....	314
Müşterek Maliklerden Birinin Taşınmaz Mülkiyetinden Feragat Etmesi	314
Taşınmazın Tamamen Yok Olması.....	314
Müşterek Maliklerin Tamamının Taşınmaz Mülkiyetinden Feragat Etmesi	314
Kamulaştırma.....	314
Ortaklığın Giderilmesi ve Süreye Bağlı Sona Erme	315

TOPLU YAPILARA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

<i>(Av. Merve Nur ERZURUMLUOĞLU)</i>	317
1. Kapsam	317
2. Ortak Yerler.....	320
2.1. Bir veya Birden Fazla Parselin Ortak Yer Olması Hali	321
2.2. Sosyal Tesis ve Alt Yapı Tesisleri ile Otopark, Havuz vb. gibi Yerlerin Ortak Yer Olması	321
2.3. Tapu Sicili Dışında Ortak Yerlerin Özgülenmesi Halleri	322
3. Vaziyet Plan ve Projeleri	323
3.1. Vaziyet Planı.....	323
3.2. Projeler	324
3.3. Yönetmelik	325
3.4. Toplu Yapılarda Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Tesis ve Tescili	325
4. Yönetim	326
4.1. Blok Kat Malikleri Kurulu	327
4.2. Toplantı Zamanı	328
4.3. Toplantı Yeter Sayısı.....	329
4.4. Kat Malikleri Genel Kuruluna Katılma ve Oy Hakkı.....	331
4.4.1. Blok Niteliğinde Olmayan Yapılar ile Blok Yapı Maliklerinden Oluşan Kat Malikleri Kurulu.....	333
4.4.2. Birden Çok Parselden Oluşan Toplu Yapıda Kat Malikleri Kurulu	334
4.4.3. Tek Parsel Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu.....	335

4.4.4. Ada Kat malikleri Kurulu ve Ada Temsilciler Kurulu	336
4.4.5. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ve Temsilciler Kurulu.....	336
4.4.6. Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulu	337
5. Yönetici ve Denetçi Atama	337
6. Ortak Giderlere Katılma.....	341
6.1. Kendi Blokuyla İlgili Giderlere İlişkin Sorumluluk.....	342
6.2. Birden Fazla Bloka veya Blok Niteliğinde Olmayan Bağımsız Bölümlere Özgülenen Ortak Yer ve Tesisler ile Hizmet Giderlerine İlişkin Sorumluluk	342
6.3. Toplu Yapının Tamamına İlişkin Ortak Yer, Tesis ve Hizmet Giderlerine İlişkin Sorumluluk	343
6.4. Toplu Yapının Bir Kısımının Tamamlanmamış Olması Durumunda Ortak Giderlerin Durumunun Değerlendirilmesi ve Sorumluluk.....	343
6.5. Toplu Yapılarda Bağımsız Bölüm Maliklerinin Ortak Giderlere Katılmasının Sorumluluk Oranı	344
6.6. Kat Malikleri Arasında Anlaşması Olması Hali	345
6.7. Kanun Uyarınca Ortak Giderlere Katılma Oranları.....	345
6.8. Ortak Giderlerin Eşit Oranda Paylaştırılması	345
6.9. Ortak Giderlerin Arsa Payı Oranında Paylaştırılması.....	346
6.10. Bakım, Onarım ve İyileştirme ile Kullanım Giderlerini Hiç Ödememe veya Geç Ödeme Hallerinde Yapılacaklar	346
6.11. Toplu Yapıdaki Ortak Giderlere Tüm Maliklerin Katılması Zorunluluğu.....	352
7. Geçici Yönetim	354
8. Uygulanacak Diğer Hükümler	355
9. Yönetim Planlarının Değiştirilmesi ve Uyarlanması.....	356
9.1. Yönetim Planının Değiştirilmesi Hali.....	356
9.2. Yönetim Planının Uyarlanması Hali	357

USUL HUKUKU

(Av. Damlağül MORATLAR)	361
1. Uygulanacak Mevzuat.....	361
2. Görev	361
3. Yetki.....	263

4. Taraf Sıfatı	363
a. Genel Olarak	363
b. Yönetici Bakımından	364
b.1. Kanundan Doğan Taraf Sıfatı.....	364
b.2. Özel Yetki Verilmesi Halinde Taraf Sıfatı	365
b.3. Yönetim Şirketinin Taraf Sıfatı	368
5. Yargılama Süreci	369
6. Verilecek Karar	370
7. Kanun Yolları	371
8. Kararın İnfazı	371

KAT MÜLKİYETİNDE GENEL GİDERLER

(Av. Aşlı ŞEPİTÇİ).....	373
A. GENEL GİDER KAVRAMI	373
B. GENEL GİDERLERİN KAPSAMI.....	374
C. GENEL GİDERLERE KATILIM	375
1. GENEL GİDERLERE KATILMAKLA YÜKÜMLÜ OLANLAR.....	376
2. GENEL GİDERLERE KATILIM ŞEKLİ	378
a. Kat Malikleri Arasında Başka Türlü Bir Anlaşma Yoksa	379
aa. Eşit Olarak Ödenecek Giderler	379
ab. Arsa Payı Oranında Ödenecek Giderler	380
b. Kat Malikleri Arasında Başka Türlü Anlaşma Varsa	381
ba. Yönetim Planında Genel Giderlere İlişkin Düzenleme Yapılması	381
bb. Kat Malikleri Kurulu Kararı ile Anlaşma.....	382
bc. Sözleşme ile Anlaşma	384
3. GENEL GİDERLERE KATILMA ZORUNLULUĞU	384
4. GENEL GİDER ALACAĞI TUTARININ HESABI	388
a. Tüm Bağımsız Bölümlerin Arsa Payları Eşit ise	388
b. Bağımsız Bölümlerin Arsa Payları Farklı ise	388
5. GENEL GİDERLERİ ÖDEMENİN veya GEÇ ÖDEMENİN YAPTIRIMI	388
a. Ödenmeyen / Geç Ödenen Genel Giderlerin Dava ve İcra Takibi Yoluyla Tahsili.....	388
aa. Dava Yoluyla Tahsil.....	389

ab. İcra Yoluyla Tahsil	390
ac. İcra Takibine İtiraz	392
ad. İtirazın Kaldırılması Davası	392
ae. İtirazın İptali Davası	393
af. Genel Gider Alacaklarında Zamanaşımı Süresi	395
b. Gecikme Tazminatı ve Gecikme Tazminatının Hesabı	395
ba. Gecikme Tazminatı ile Birlikte Faiz İstenebilir mi?	395
bb. Gecikme Tazminatı Oranının Değiştirilmesi Mümkün müdür?	396
bc. Gecikme Tazminatı Ödeme Yükümlülüğü Hangi Tarihten İtibaren Doğar?	397
bd. Gecikme Tazminatının Hesabı	400
c. Diğer Yaptırımlar	401
ca. Kat Malikinin Bazı Hizmetlerden Yasaklanması	401
cb. Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti	401
D. ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI	404
1. KİRACININ ORTAK GİDERLERDEN SORUMLULUĞU	406
a. Kiracının Sorumluluğunun Sınırları Nedir?	406
aa. Miktar Bakımından Sınır	406
ab. Zaman Bakımından Sınır	406
ac. Gider Olarak Sınır	407
b. Kiracı ile Kat Malikinin Sorumluluğu Kira Sözleşmesiyle Sınırlandırılabilir mi?	407
c. Kat Maliki, Bağımsız Bölümünü Kiraya Verdiğini İleri Sürerek Gider Avansı Borcunu Ödemekten Kaçınabilir mi?	409
d. Hem Bağımsız Bölümün Paylı Mülkiyetine Sahip Olan Hem de Kiralamak Suretiyle Bağımsız Bölümden Devamlı Olarak Faydalanan Malikin Sorumluluğu Nedir?	410
2. OTURMA (SÜKNA) HAKKINA SAHİP OLANIN SORUMLULUĞU	410
3. DEVAMLILIK OLARAK FAYDALANAN DİĞER KİŞİLERİN SORUNLULUĞU	411
E. SİGORTA GİDERLERİ	412
1. ANATAŞINMAZ İÇİN SİGORTA YAPILMASI	413
a. Kat Malikleri Kurulu Kararı Alınması	413

b. Karar Yeter Sayısı.....	413
c. Sigorta Primlerine Katılma Oranı.....	413
d. Sigorta Bedelinin Paylaştırılması	413
2. BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN SİGORTA YAPILMASI	414
F. KAT İRTİFAKLI TAŞINMAZLARDA GENEL GİDERLERDEN SORUMLULUK.....	414

ESKİ YÖNETİMİN DEFTER VE BELGELERİN TESLİMİ İSTEMİ

(Av. Coşkun MERİÇ).....	415
1. Genel Bakış.....	415
2. Husumet	419
2.1. Defter ve Belgelerin Teslim Edilmemesi Durumunda.....	419
2.2. Defterlerin Noterde Tasdik Edilmemesi Durumunda	419
3. Görevli Mahkeme	419
4. Yetkili Mahkeme.....	419
5. Açılacak Davada Yargılama Usulü.....	419
5.1. Defter Teslim Sebeplerinin Gerçekleşip Gerçekleşmediğinin Tespiti	419
5.2. Kararda Defter ve Belgelerin Teslimi İçin Süre Verilmesi	420
5.3. Kararda KMK 33/son Hükmü Gereği İhtarata Yapılması	420
5.4. Defterlerin Noterde Kapanışının Yapılmaması Durumu.....	420
6. Arabuluculuk.....	420

BAĞIMSIZ BÖLÜMDE BESLENEN EVCİL HAYVANIN TAHLİYESİ

(Av. Coşkun MERİÇ).....	421
1. Genel Bakış.....	421
1.1. Hayvan Haklarının Tarihsel Gelişimi	421
2. Evcil Hayvanların Beslenmesi ve Tahliyesi.....	421
2.1. Kat Mülkiyetine Tabi Olmayan Taşınmazda Beslenen Evcil Hayvan Açısından	421
2.2. Kat Mülkiyetine Tabi Taşınmazda Beslenen Evcil Hayvan Açısından	422
3. Yönetim Planındaki Düzenlemeye Göre Ayrım.....	423
3.1. Yönetim Planında Evcil Hayvan Beslenmesine Dair Düzenleme Olması Hali	423

3.2. Yönetim Planında Evcil Hayvan Beslenmesine Dair Düzenleme Olmaması Hali	426
4. Evcil Hayvanların Tahliye Sebepleri.....	428
4.1. Evcil Hayvanın Çevreyi Kirletmesi Hali.....	428
4.2. Evcil Hayvanın Aşırı Gürültü Yapması Hali	428
4.3. Evcil Hayvanın Çevreye Saldırgan Bir Şekilde Davranması Hali.....	429
4.4. Evcil Hayvanın Çevreye Kötü Kokular Yaması Hali	429
5. Evcil Hayvanın Tahliyesi Davasında Husumet	430
5.1. Davayı Yönetici/Yönetim Kurulunun Açması.....	430
5.2. Davacı Kat Maliklerinin Açması	430
5.3. Kiracının Dava Açma Hakkı	431
5.4. Davanın Yöneltileceği Kişiler	431
5.4.1. Kat Maliki.....	431
5.4.2. Kiracılar	432
5.4.3. Bağımsız Bölümden Fiilen Yararlananlar	432
6. Görevli Mahkeme	432
7. Yetkili Mahkeme.....	432
8. Evcil Hayvanın Tahliyesi Davasında Yargılama Usulü.....	433
8.1. Tahliye Sebeplerinin Gerçekleşip Gerçekleşmediğinin Tespiti	433
8.2. Kararda Hayvanların Tahliyesi İçin Süre Verilmesi	433
8.3. Kararda KMK 33/son Hükmü Gereği İhtarat Yapılması	434
9. Arbuluculuk.....	434

MESKEN NİTELİĞİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İŞYERİ OLARAK KULLANILMASI

(Av. Coşkun MERİÇ).....	435
1. Genel Bakış.....	435
1.1. Açılması Mutlak Yasak Olan İşyerleri.....	435
1.2. Açılması İçin Oybirliği Gereken İşyerleri	437
1.3. Açılması Serbest Olan İşyerleri.....	440
2. Yönetim Planı ile Yapılan Düzenlemeler	441
3. Yasak İşlerin Yaptırımı.....	442
3.1. Kullanımın Önlenmesi ve Eski Hale Getirme	442
3.2. KMK 33/son Gereği İdari Para Cezası	442

4. Yasak Kapsamındaki İşyerine Uzun Süre Sessiz Kalınması.....	443
5. Husumet.....	443
5.1. Davayı Yönetici/Yönetim Kurulunun Açması.....	443
5.2. Davacı Kat Maliklerinin Açması.....	444
5.3. Davanın Yöneltilceği Kişiler.....	444
5.3.1. Kat Maliki.....	444
5.3.2. Kiracılar.....	444
6. Görevli Mahkeme.....	445
7. Yetkili Mahkeme.....	445
8. Açılacak Davada Yargılama Usulü.....	445
8.1. Eski Hale Getirme Sebeplerinin Gerçekleşip Gerçekleşmediğinin Tespiti.....	445
8.2. Kararda Eski Hale Getirme İçin Süre Verilmesi.....	445
8.3. Kararda KMK 33/son Hükümü Gereği İhtarlat Yapılması.....	445
9. Arabuluculuk.....	446

KAT MÜLKİYETİ KANUNU KAPSAMINDA İDARİ PARA CEZASI

<i>(Av. Coşkun MERİÇ)</i>	447
1. Genel Bakış.....	447
2. İdari Para Cezasının Uygulanacağı Durumlar.....	448
2.1. KMK 33 Maddesi Kapsamında Hakimın Müdahalesi.....	448
2.2. Defterler ve Belgelerin Teslim Edilmemesi.....	449
2.3. Yöneticinin Ad ve Soyadı ile İş ve Ev Adresini Taşınmaza Asmaması.....	449
3. Husumet.....	450
3.1. KMK 33. Maddesi Kapsamında.....	450
3.2. Defter ve Belgelerin Teslim Edilmemesi Kapsamında.....	450
3.3. Ad ve Soyadı ile İş ve Ev Adresinin Taşınmaza Asılmaması Durumunda.....	450
4. Görevli Mahkeme.....	450
5. Yetkili Mahkeme.....	451
6. Açılacak Davada Yargılama Usulü.....	451
7. Arabuluculuk.....	452

MÜSAADE MECBURİYETİ

(*Av. Arb. Özlem ÜNAL BÖLÜKBAŞ*)453

1. Giriş Müsaadesi Vermek Mecburiyeti453
 - a. Hasar ve Bozukluğun Onarımı veya Giderilmesi454
 - b. Yapının Güvenliğiyle İlgili Teknik İncelemeler Yapılması456
 - c. Anagayrimenkulün Bir Kısımının Harap Olma ve Yeniden Yapılma Hali456
2. Bağımsız Bölüme Giriş İzni İsteyebilecek Kişiler456
3. Bağımsız Bölüme Giriş İzni Vermekle Yükümlü Olan Kişiler.....457
4. Bağımsız Bölüme Giriş Müsaadesi Verenlerin ve Giriş Müsaadesi Alanların Ödevleri457
5. Uğranan Zararın Tazmini458
6. Hükmün Emredici Olup Olmadığı460
7. Bağımsız Bölüme Giriş İzni Verilmemesi Durumunda Yapılabilecekler.....460
 - a. Dava Açılmadan Önce Kat Malikleri Kuruluna Başvurulması Gerekmemektedir460
 - b. Dava Şartı Arabuluculuk461
 - c. Davacı462
 - d. Davalı463
 - e. Görevli Mahkeme.....463
 - f. Yetkili Mahkeme463
 - g. Kararın İçeriği463

KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDA YÖNETİCİNİN

TARAF EHLİYETİ

(*Av. Ceren UĞUREL*)465

- Giriş465
- 1- YÖNETİCİNİN KANUNDAN DOĞAN TARAF EHLİYETİ467
 - 2- ÖZEL YETKİ VERİLMESİ HALİNDE YÖNETİCİNİN TARAF EHLİYETİ.....471
 - 3- YÖNETİCİNİN TARAF EHLİYETİNİN OLMADIĞI DURUMLAR.....473

KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK

(*Av. Arb. Pervin YILDIZ*)

(*Av. Arb. Yusuf GÖZEL*).....477

A. GİRİŞ.....477

B. ARABULUCULUK480

C. KAT MÜLKİYETİ KANUNU VE UYGULAMA ALANI482

D. KAT MÜLKİYETİ KANUNU'NA TABİ

UYUŞMAZLIKLARDA TARAFLAR486

1) Kat Malikleri487

a) Bağımsız Bölümün Paylı Mülkiyet Halinde Olması.....487

b) Bağımsız Bölümün Elbirliği Mülkiyet Halinde Olması487

2) Kiracı.....488

3) İntifa Hakkı Sahibi488

4) Yönetici488

E. YÖNETİCİNİN TEMSİL YETKİSİ489

1) Yasadan Kaynaklanan Temsil Yetkisi489

2) Kat Malikleri Kurulunun Verdiği Temsil Yetkisi490

3) Yönetim Planından Kaynaklanan Temsil Yetkisi.....491

4) Yöneticinin Temsilci Sıfatının Olmadığı Uyuşmazlıklar.....492

a) İnşaatı Yapan Yüklenicinin Eksik ve/veya Ayıplı İşlerinden Doğan Uyuşmazlık492

b) Yönetim Planıyla İlgili Uyuşmazlıklar.....493

c) Arsa Payı Oranlarına İlişkin Uyuşmazlıklar.....493

F. KAT MÜLKİYETİ KANUNU İLE BAĞLANTILI DİĞER

DAVA ŞARTI ARABULUCULUK ALANLARI494

1- Sigorta Hukukundan Kaynaklanan Uyuşmazlıklar495

2- Kira İlişkisinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar.....496

3- Tüketici Uyuşmazlıkları.....496

4- İş Hukuku Uyuşmazlığı.....497

G. DAVAYA SIKÇA KONU OLAN UYUŞMAZLIKLAR

ÖZELİNDE DEĞERLENDİRMELER498

1) Yönetim Planının Bazı Maddelerinin İptali ile İlgili

Uyuşmazlıklar498

2) Arsa Payı Düzeltilmesi Davası (KMK. 3)499

3) Genel Kurul / İptal Davaları (KMK. 33).....500

4) Anlaşmazlıklarda Kat Malikleri Kuruluna Başvurma	501
5) Yönetici / Temsilci Seçimi (KMK. 34, 71)	502
6) KMK Madde 18 ve 19 Kapsamında Borç ve Yükümlülüklere Aykırı Davranmaktan Kaynaklanan Uyuşmazlıklar	503
7) Faydalı Yenilik ve İlaveler (KMK. 42)	505
8) Bağımsız Bölüm İlavesi (KMK. 44)	506
9) Ortak Yerlerin Kiralanması (KMK. 45)	506
10) Bağımsız Bölüme Giriş İzni Verilmesi Zorunluluğu (KMK. 23)	507
11) Bağımsız Bölümde Yapılması Yasak İşler ve Meskende İşyeri Açılması (KMK. 24)	507
12) Ortak Gider Alacağından Kaynaklanan Davalar	508
a) İtirazın Kaldırılması	508
b) İtirazın İptali	509
13) Taşınmazdaki Ortaklığın Kat Mülkiyeti Kurulması Suretiyle Giderilmesi (KMK. 10/son)	510
J. İCRA EDİLEBİLİRLİK ŞERHİ	511
SONUÇ VE ÖNERİLER	511

BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ

(Av. Damlağül MORATLAR)	513
1. KMK Alanında Bilirkişilik	513
2. Bilirkişi İncelemesine Konu Bilgi ve Belgeler	513
a. Önem Arz Eden Bilgi ve Belgeler	514
a.1. Yönetim Planındaki Düzenlemelerin İncelenmesi	514
i. Toplantı Zamanı	514
ii. Yönetim Organları	514
iii. Ortak Giderler ve Paylaşımı	514
iv. Özel Hükümler	515
a.2. Kat Mülkiyeti Kanunu	515
i. Emredici Hükümlerin Dikkate Alınması	516
ii. Yönetim Planına Atf Yapılan Hükümlerin Dikkate Alınması	516
a.3. Kat Malikleri Kurulu veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Kararları	516
i. Defterlerin İncelenmesi	516

ii. Hazirun Listesinin İncelenmesi.....	516
iii. Tebliğ Evraklarının İncelenmesi	517
iv. İşletme Projesinin İncelenmesi.....	517
a.4. Tapu Kayıtları.....	519
i. Tapu Müdürlüğünce Gönderilen Yönetim Planının İncelenmesi.....	519
ii. Bağımsız Bölüme / Bölümlere İlişkin Tapu Kaydının İncelenmesi.....	519
3. Uyuşmazlığın Tarafları ve Bilirkişilerce Örnek Uyuşmazlık Konuları ve Dikkat Edilecek Hususlar.....	519
i. Ortak Gider veya Avansın Zamanında Ödenmemesi Nedeniyle Başlatılan İcra Takibi	519
ii. Alacak – İtirazın İptali Davaları	520
iii. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali Davaları.....	522
iv. Yönetim Kurulu Kararlarının İptali	525
v. Yönetici Atanmasına İlişkin Davalar.....	526
vi. Ortak Alana Müdahale Davaları	526
4. Örnek Bilirkişi İncelemeleri.....	527

ÖRNEKLER

(Av. Mustafa Şeref KISACIK)

(Av. Damlağül MORATLAR)535

1. Yönetim Planı	535
2. Ortak Gider Borcuna Dair Takip Talebi.....	562
3. Kat Malikleri Kurulu Toplantısına Dair Yönetim Kurulu Kararı	564
4. Kat Malikleri Kurulu Toplantısına Dair Davet Yazısı	565
5. Hazirun Listesi Örneği.....	567
6. Kat Malikleri Kurulu Karar Örneği.....	568
7. Tebliğ Listeleri.....	572

KAYNAKLAR573