

AVUKATIN ÖZ-EL KİTABI

(KAT MÜLKİYETİ DAVALARI REHBERİ)

Av. Damlagül 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

Noter Özcan ESER – Av. Sedat DURNA – Av. Arın GÜRAL

Av. Merve Nur ERZURUMLUOĞLU – Av. Aşlı ŞEPİTÇİ

Av. Coşkun MERİÇ – Av. Arb. Deniz TAVŞANCIL

Av. Arb. Özlem ÜNAL BÖLÜKBAŞ – Av. Ceren UĞUREL

Av. Arb. Pervin YILDIZ – Av. Arb. Yusuf GÖZEL

Av. Arb. Metin UÇAR – Av. Mustafa Şeref KISACIK

(Kitapta yazar adları, bölümlerin sıralamasına göre verilmiştir.)

2. Baskı



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).....	3
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 – Aïdat.....	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	18
3) Cins Değişikliği	19
4) Ortaklığın Giderilmesi Davasında Kat Mülkiyeti Kurulması	20
5) Ortaklaşa Kullanılan Yerlerin Tescili	20
B) KAT MÜLKİYETİ KÜTÜĞÜ	21
C) KAT MÜLKİYETİ KURULUMU İÇİN GEREKLİ BELGELER	22
a) Mimari Proje	22
b) Toplu Yapılarda Mimari Proje	23
aa) Tadilat Projesi	24
bb) Vaziyet Planı	25
cc) Toplu Yapılarda Vaziyet Planı	25
c) Yönetim Planı	26
c1) Yönetim Planı Değişikliğinde Tapu Uygulaması	26
c2) Yönetim Planı Değişikliğinde Oyların Hesaplanması Usulü	27
d) Blok ya da Bağımsız Bölüm Bazında Kat Mülkiyeti Tesisi	27
e) 7143 Sayılı Yasa Kapsamında Kat Mülkiyeti Kurulması (İmar Barışı)	29
e1) Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşler	29
e2) Tapu Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler	30
Arsa Payı	32
Eklentiler	32
D) KAT MÜLKİYETİ / KAT İRTİFAKININ KURULMASI	33
1) Malik/Maliklerin Talebi ile	33
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.....	35
5) Kat İrtifakı Üzerinde Devre Mülk Hakkının Tescili.....	36
6) Bağımsız Bölümlerin Birleştirilmesi/Ayrılması	37
7) Bağımsız Bölüm İlavesi	37
8) Bağımsız Bölümlerin Nitelik Değişikliği ve Yasak İşler	38
a) Yasak İşler	38
b) Oy Birliği ile Yapılabilecek İşler.....	38
9) Kat İrtifaklı Yerlerde Kısmi Kat Mülkiyetine Geçiş ve Tescili	39
E) SÖZLEŞME VE TESCİL	40
1) Ana Taşınmazın Niteliği ve Mülkiyet Durumu	41
2) Kat Mülkiyeti/Kat İrtifakının Tesis ve Tescili	42
3) Kat İrtifakının Kurulması	45
4) Toplu Yapılarda Ortak Yerler ve Tescili.....	45
II) KAT İRTİFAKININ/MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ	48
A) Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi	48
a) Yok Olma veya Kamulaştırma	48
b) Anayapının Harap Olması	49
B) Kat irtifakının Sona Ermesi	51
C) Sona Erme Halleri.....	54
1) Kat Maliklerinin Ortak Talebi	54
2) Arsanın Yok Olması, Yapı Yapılamayacak Hale Gelme ve Kamulaştırma	54
a) Hakim Kararı	55
b) Ana Yapının Harap Olması.....	55
c) Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Terkini.....	55
d) 6306 Sayılı Yasa Uygulaması	56
e) Toplu Yapılarda Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Tesis ve Tescili.....	56
GENELGE VE DUYURULAR	57

KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI

(Av. Dr. Aydın Ebrar GÜNAL)	77
A. Kat Maliklerinin Hakları.....	77
1. Kat Mülkiyetinin Tanımı ve Kapsamı.....	77
2. Kat Maliklerinin Haklarının Kapsamı	79
2.a. Kat Maliklerinin Bağımsız Bölüm Üzerindeki Hakları.....	80
2.b. Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerindeki Hakları.....	86
B. Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları	91
1. Kat İrtifakının Tanımı ve Kapsamı	91
2. Kat İrtifakı Sahiplerinin Haklarının Kapsamı	92

KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI

(Av. Dr. Durmuş KILINÇ)	95
A. KAT MALİKLERİNİN BORÇLARI.....	95
1. Genel Kural (Madde 18)	95
1.1. Doğruluk Kurallarına Uyuma Borcu	96
1.2. Birbirini Rahatsız Etmeme Borcu.....	96
1.3. Birbirinin Haklarını Çiğnememe Borcu	101
1.4. Yönetim Planına Uyuma Borcu.....	102
2. Anagayrimenkulün Bakımı, Korunması ve Zarardan Sorumluluk (Madde 19)	103
2.1. Bakım ve Titizlikle Koruma Borcu	105
2.2. Değişiklik Yapmama Borcu	108
2.2.1. Ortak Yerlerde Değişiklik	108
2.2.2. Bağımsız Bölümlerde Değişiklik	113
2.3. Zarardan Sorumluluk	115
3. Anagayrimenkulün Genel Giderlerine Katılma Borcu (Madde 20)	115
3.1. Genel Giderlerin Kapsamı	116
3.2. Genel Giderlere Katılma Yöntemi.....	117
3.3. Genel Giderlere Katılma Mecburiyeti ve Genel Gider Borcunun Ödenmemesi	118
4. Sigorta Anlaşması (Madde 21).....	121
5. Ortak Giderlerin Teminatı (Madde 22).....	123

6. Müsaade Mecburiyeti (Madde 23)	129
7. Yasak İşler (Madde 24)	133
7.1. Yapılması Tamamen Yasaklanan İşler	134
7.2. Meskenlerde Kat Malikleri Kurulunun Oybirliği ile Yapılabilecek İşler	135
7.3. Kat Malikleri Kurulu Kararına Gerek Olmayan Haller	137
8. Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti (Madde 25)	139
8.1. Kat Mülkiyetinin Devir Mecburiyetinin Şartları	141
8.1.1. Borç ve Yükümlülüklerin Yerine Getirilmemesi	141
8.1.2. Borç ve Yükümlülüklerin Yerine Getirilmemesinin Çekilmez Derecede Olması	142
8.1.2.1. Ortak Gider veya Avansın Ödenmemesi	143
8.1.2.2. Hâkim Kararının Yerine Getirilmemesi	144
8.1.2.3. Bağımsız Bölümün Ahlak ve Adaba Aykırı Kullanılması	145
8.2. Kat Mülkiyetinin Devredilmesi Talebinin Usulü ve Yargılama Süreci	146
B. KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI	148
1. Katlanma Borcu	148
2. Yapının Sözleşmeye ve Plana Uygun Olarak Yapılması ve Tamamlanması Borcu	149
3. Ortak Yerlerden Kaynaklanan Giderlere Katılma Borcu	150
4. Yapı İşini Doğruluk Kaideleri Uyarınca Kolaylaştırma Borcu	151
5. Kat Mülkiyetine Geçiş Borcu	152
6. Kat İrtifakında Borca Aykırı Davranışların Yaptırımları	152
6.1. Aynen İfa Davası	153
6.2. Kat İrtifakı Hakkının Devri Mecburiyeti	154
6.3. Kusurlu Davranışıyla Kat İrtifakının Sona Ermesine Yol Açan Kat İrtifakı Sahibinin Tazminat Yükümlülüğü	157

KİRACININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

(Av. Damlagül MORATLAR)	159
1. Hak ve Borçlarının Kapsamı	159
a. Hakları	159
b. Borçları	160

2. Genel Kurula Katılabilir mi?.....	162
3. Yönetici / Denetçi Seçilebilir mi?	164
4. Ortak Giderlerden Sorumluluğu.....	166
a. KMK Açısından Değerlendirme.....	166
a.1. Genel Olarak	166
a.2. Sorumluluğun Sınırlı Olması	167
a.3. Sorumluluğun Süre Bakımından Sınırlı Olması.....	169
b. TBK Açısından Değerlendirme	170
5. Dava Açma Hakkı ve Kapsamı	171

YÖNETİM PLANI

(Av. Beste DEMİRHAN).....	173
1. Yönetim Planı ve Önemi	174
2. Yönetim Planının Kim Tarafından Ne Zaman Hazırlandığı.....	175
3. Yönetim Planının Nerede Bulunduğu	177
4. Yönetim Planının Kapsamı ve İçeriği	177
4.1. Genel Hükümler	178
4.2. Karar / Yönetim Organları.....	179
4.3. Kat Maliklerinin Hakları ve Yükümlülükleri	180
4.4. Ortak Giderlere Katılma	183
4.5. Son Hükümler	185
5. Yönetim Planının Değiştirilmesi.....	185
5.1. Yönetim Planını Değiştirme Yetkisi	185
5.2. Nisap Bakımından	186
5.2.1. Toplu Yapı Niteliğinde Olmayan Apartman ve Sitelerde Oy Nisabı.....	186
5.2.2. Toplu Yapılar Oy Nisabı	187
5.2.3. Oy Birliği Gereken Haller.....	187
5.3. Usul Bakımından.....	187
5.4. Yönetim Planının İmzalanması	188
5.5. Genel Kurulda Yapılması Gerekenler	188
5.6. Tapu Süreci.....	188
5.6.1. İçerik Bakımından	188
5.6.2. Usul Bakımından	189
6. Yönetim Planının Uyarlanması	190
7. Yönetim Planının İptali.....	190

ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

(Av. Arb. Serdar DEVRİM)	193
Kat Malikleri Kurulunun Toplantısı ve Kararları	193
I) Toplantı Zamanı (Madde 29).....	193
II) Yeter Sayı (Madde 30).....	197
III) Oya Katılma (Madde 31).....	198
IV) Hakimın Müdahalesi (Madde 33).....	200

YÖNETİCİ

(Av. Ö. Emre DİVRİK)	225
1. Giriş	225
a. Yönetici Kavramı	225
b. İlk Yönetim	225
c. Geçici Yönetim	226
d. Yönetici Atanması	226
i. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Tarafından	227
ii. Mahkeme Tarafından	227
2. Görevleri	227
a. Ana Taşınmaza Ait Rutin İşler	227
i. Rutin Bakımlar	227
ii. Gerekli Tamirler	227
b. Ana Taşınmazın Sigortası.....	228
c. Ana Taşınmazın Banka Hesabı.....	228
d. Ödemeler	228
e. Faaliyetlerle İlgili Bilgilendirmeler.....	229
f. Genel Gider (Aidat) Tahsilatı / İcra Takip.....	229
g. Defter ve Hesap Tutulması.....	229
i. Karar Defteri.....	230
ii. İşletme Defteri / Hesapların Tutulması	231
h. Belgelerin Saklanması.....	232
i. Gider Belgeleri.....	232
ii. Diğer Belgeler.....	232
i. İşletme Projesinin Hazırlanması.....	232
i. Tanımı	232
ii. Hazırlanışı.....	233
iii. Ana Gider Kalemlerinin Belirlenmesi	233

iv. Tahmini Tutarların Hesaplanması	234
v. Bağımsız Bölümlere Paylaştırma	235
vi. Bildirilmesi	237
vii. İtiraz / Kesinleşmesi	238
viii. İİK m68 Belgelerinden Sayılması	239
3. Hukuki Sorumluluğu	241
4. Cezai Sorumluluğu	241
5. Dava Ehliyeti	242
a. Aktif Dava Ehliyeti	242
b. Pasif Dava Ehliyeti	243
6. Hesap Verme	246
7. Hakları	248
a. İstifa Hakkı	248
b. Ücret İsteme Hakkı	248

DENETİM ORGANLARI

***(Av. Narin Ceren ŞAHMAROĞLU)*.....251**

Giriş	251
A. İlk Denetimin Oluşması	252
B. Geçici Yönetim Döneminde Denetim	252
C. Denetçi/Denetim Kurulu	253
C.1. Atanması	253
C.2. Görevleri	254
C.2.A. Görev Denetimi	254
C.2.B. Hesap Denetimi	255
D. Denetim Zamanı ve Raporu	256
E. Denetçi Defteri	256
F. Denetçinin Sorumluluğu	256

NOTERLİK İŞLEMLERİ

***(Noter Özcan ESER)*259**

a. İlk Yönetim Kurulurken	259
b. Defterler ve Açılış-Kapanış İşlemleri	259
b.1. Karar Defterleri (Kurul/Yönetim)	259
b.2. Gelir-Gider/İşletme Defteri	260

b.3. Denetim Defteri	260
c. Temsil ve İmza Sirküleri	261
d. Vekalet İşlemleri	263

YENİLİK VE İLAVELER

(Av. Beste DEMİRHAN).....	265
Giriş	265
1. Genel Olarak Yenilik ve İlaveler	267
2. Faydalı Olanlar	267
2.1. Genel Olarak	267
2.2. Engelliler İçin Yapılacak Yenilik ve İlaveler	268
2.3. Isıtma Sistemindeki Yenilikler	269
2.4. Yargıtay Kararları	270
3. Lüks Olanlar	277
4. Faydalı Lüks Ayrımı	280
5. Bağımsız Bölüm İlavesi	280
5.1. Şartları	280
5.1.1. Kat Malikleri Kurulunda Oybirliği Şartı	280
5.1.2. Arsa Paylarının Oybirliği ile Yeniden Belirlenmesi	281
5.1.3. Resmi Senetle Kat İrtifakı Kurulması ve Bunun Tescili ...	281
5.2. Yeni Bağımsız Bölümde Paydaş Olmak İstemeyenler Bakımından	281
5.3. Yargıtay Kararları	282

TEMLİKİ TASARRUFLAR VE ÖNEMLİ İŞLER

(Av. Beste DEMİRHAN).....	285
Giriş	285
1. Temlikî Tasarruflar	285
1.1. Temlikî Tasarruf Çeşitleri	285
1.1.1. Anagayrimenkulün Bir Hakla Kayıtlanması	285
1.1.2. Arsanın Bölünmesi	285
1.1.3. Bölünen Kısımın Mülkiyetinin Başkasına Devrolunması	286
1.2. Kararın Alınma Şekli	286
1.3. Karar Yeter Sayısı	286
2. Önemli İşler	286
3. Yargıtay Kararları	286

DEVRE MÜLK HAKKI

(Av. Sedat DURNA)

(Av. Arın GÜRAL)291

I. DEVRE MÜLK HAKKI KAVRAMI.....291

II. UYGULANACAK HUKUK.....292

III. DEVRE MÜLK HAKKININ TESİS EDİLMESİ.....293

a. Mesken Niteliği.....293

b. Diğer Maliklerin Muvafakati.....294

c. Müşterek Maliklerin Varlığı.....295

d. Müşterek Maliklerin Pay Oranları ve Yararlanma Süreleri.....296

e. Müşterek Mülkiyetin Tesis Edilmediği Taşınmazlar.....296

f. Devre Mülk Sözleşmesi.....296

g. Tek Parsel Üzerinde Kurulma.....298

IV. DEVRE MÜLK SÖZLEŞMESİ.....299

V. DEVRE MÜLK HAKKI SAHİPLERİNİN HAKLARI.....301

a. Devre Mülkten Yararlanma Hakkı301

b. Devre Mülk Hakkı Üzerinde Tasarruf Yetkisi.....301

c. Devre Mülk Üzerinde Ayni Hak Tesis i302

VI. DEVRE MÜLK HAKKI SAHİPLERİNİN
YÜKÜMLÜLÜKLERİ303

a. Devre Mülkü Boşaltma ve Teslim Yükümlülüğü.....303

b. Devre Mülk Sözleşmesi ve KMK'ya Uyma Yükümlülüğü303

c. Katlanma Yükümlülüğü.....304

d. Ortak Gider Borçlarına Katılma Yükümlülüğü.....304

e. Devre Mülkün Onarımı, Bakımı ve Korunması.....304

VII. DEVRE MÜLK SİSTEMİNDE YÖNETİM.....305

VIII. DEVRE MALİKLER TOPLULUĞU307

1. Yönetici.....309

2. Yöneticinin Seçimi310

3. Yöneticinin Görevleri312

IX. DEVRE MÜLK SİSTEMİNİN ETKİN İŞLEYİŞİ İÇİN
ALINAN ÖNLEMLER.....313

1. Ortaklığın Giderilmesini Talep Edememe314

2. Dönem Süresi Sonunda Taşınmazın Boşaltılması.....314

3. Yükümlülüklerin Varlığı ve Takibi315

X. DEVRE MÜLK HAKKININ SONA ERMESİ	316
Payın Devri	316
Müşterek Mülkiyet Birliğinden Çıkarılma.....	316
Müşterek Maliklerden Birinin Taşınmaz Mülkiyetinden Feragat Etmesi	316
Taşınmazın Tamamen Yok Olması.....	316
Müşterek Maliklerin Tamamının Taşınmaz Mülkiyetinden Feragat Etmesi	316
Kamulaştırma.....	316
Ortaklığın Giderilmesi ve Süreye Bağlı Sona Erme	317

TOPLU YAPILARA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

(Av. Merve Nur ERZURUMLUOĞLU)	319
1. Kapsam	319
2. Ortak Yerler.....	322
2.1. Bir veya Birden Fazla Parselin Ortak Yer Olması Hali	323
2.2. Sosyal Tesis ve Alt Yapı Tesisleri ile Otopark, Havuz vb. gibi Yerlerin Ortak Yer Olması	323
2.3. Tapu Sicili Dışında Ortak Yerlerin Özgülenmesi Halleri	324
3. Vaziyet Plan ve Projeleri	325
3.1. Vaziyet Planı.....	325
3.2. Projeler	326
3.3. Yönetmelik	327
3.4. Toplu Yapılarda Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Tesis ve Tescili	327
4. Yönetim	329
4.1. Blok Kat Malikleri Kurulu	329
4.2. Toplantı Zamanı	330
4.3. Toplantı Yeter Sayısı.....	331
4.4. Kat Malikleri Genel Kuruluna Katılma ve Oy Hakkı.....	333
4.4.1. Blok Niteliğinde Olmayan Yapılar ile Blok Yapı Maliklerinden Oluşan Kat Malikleri Kurulu.....	335
4.4.2. Birden Çok Parselden Oluşan Toplu Yapıda Kat Malikleri Kurulu	336
4.4.3. Tek Parsel Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu.....	337

4.4.4. Ada Kat malikleri Kurulu ve Ada Temsilciler Kurulu	338
4.4.5. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ve Temsilciler Kurulu.....	339
4.4.6. Toplu Yapı Kat Malikleri Temsilciler Kurulu	339
5. Yönetici ve Denetçi Atama	340
6. Ortak Giderlere Katılma.....	343
6.1. Kendi Blokuyla İlgili Giderlere İlişkin Sorumluluk.....	344
6.2. Birden Fazla Bloka veya Blok Niteliğinde Olmayan Bağımsız Bölümlere Özgülenen Ortak Yer ve Tesisler ile Hizmet Giderlerine İlişkin Sorumluluk	344
6.3. Toplu Yapının Tamamına İlişkin Ortak Yer, Tesis ve Hizmet Giderlerine İlişkin Sorumluluk	345
6.4. Toplu Yapının Bir Kısımının Tamamlanmamış Olması Durumunda Ortak Giderlerin Durumunun Değerlendirilmesi ve Sorumluluk.....	345
6.5. Toplu Yapılarda Bağımsız Bölüm Maliklerinin Ortak Giderlere Katılmasının Sorumluluk Oranı	347
6.6. Kat Malikleri Arasında Anlaşması Olması Hali	347
6.7. Kanun Uyarınca Ortak Giderlere Katılma Oranları.....	347
6.8. Ortak Giderlerin Eşit Oranda Paylaştırılması	347
6.9. Ortak Giderlerin Arsa Payı Oranında Paylaştırılması.....	348
6.10. Bakım, Onarım ve İyileştirme ile Kullanım Giderlerini Hiç Ödememe veya Geç Ödeme Hallerinde Yapılacaklar	348
6.11. Toplu Yapıdaki Ortak Giderlere Tüm Maliklerin Katılması Zorunluluğu.....	355
7. Geçici Yönetim	356
8. Uygulanacak Diğer Hükümler	358
9. Yönetim Planlarının Değiştirilmesi ve Uyarlanması.....	358
9.1. Yönetim Planının Değiştirilmesi Hali.....	359
9.2. Yönetim Planının Uyarlanması Hali.....	359

USUL HUKUKU

(Av. Damlağül MORATLAR)	363
1. Uygulanacak Mevzuat.....	363
2. Görev	363
3. Yetki.....	365

4. Taraf Sıfatı	365
a. Genel Olarak	365
b. Yönetici Bakımından	366
b.1. Kanundan Doğan Taraf Sıfatı.....	366
b.2. Özel Yetki Verilmesi Halinde Taraf Sıfatı	368
b.3. Yönetim Şirketinin Taraf Sıfatı	371
5. Yargılama Süreci	372
6. Verilecek Karar	373
7. Kanun Yolları	374
8. Kararın İnfazı	374

KAT MÜLKİYETİNDE GENEL GİDERLER

(Av. Aşlı ŞEPİTCİ).....	377
A. GENEL GİDER KAVRAMI	377
B. GENEL GİDERLERİN KAPSAMI.....	378
C. GENEL GİDERLERE KATILIM	379
1. GENEL GİDERLERE KATILMAKLA YÜKÜMLÜ OLANLAR.....	380
2. GENEL GİDERLERE KATILIM ŞEKLİ	383
a. Kat Malikleri Arasında Başka Türlü Bir Anlaşma Yoksa	383
aa. Eşit Olarak Ödenecek Giderler	384
ab. Arsa Payı Oranında Ödenecek Giderler	385
b. Kat Malikleri Arasında Başka Türlü Anlaşma Varsa	386
ba. Yönetim Planında Genel Giderlere İlişkin Düzenleme Yapılması	387
bb. Kat Malikleri Kurulu Kararı ile Anlaşma.....	387
bc. Sözleşme ile Anlaşma	389
3. GENEL GİDERLERE KATILMA ZORUNLULUĞU	389
4. GENEL GİDER ALACAĞI TUTARININ HESABI	393
a. Tüm Bağımsız Bölümlerin Arsa Payları Eşit ise	393
b. Bağımsız Bölümlerin Arsa Payları Farklı ise	393
5. GENEL GİDERLERİ ÖDEMEMENİN veya GEÇ ÖDEMENİN YAPTIRIMI	393
a. Ödenmeyen / Geç Ödenen Genel Giderlerin Dava ve İcra Takibi Yoluyla Tahsili.....	393
aa. Dava Yoluyla Tahsil.....	394

ab. İcra Yoluyla Tahsil	396
ac. İcra Takibine İtiraz	397
ad. İtirazın Kaldırılması Davası	397
ae. İtirazın İptali Davası	398
af. Genel Gider Alacaklarında Zamanaşımı Süresi	400
b. Gecikme Tazminatı ve Gecikme Tazminatının Hesabı	400
ba. Gecikme Tazminatı ile Birlikte Faiz İstenebilir mi?	400
bb. Gecikme Tazminatı Oranının Değiştirilmesi Mümkün müdür?	401
bc. Gecikme Tazminatı Ödeme Yükümlülüğü Hangi Tarihten İtibaren Doğar?	403
bd. Gecikme Tazminatının Hesabı	408
c. Diğer Yaptırımlar	408
ca. Kat Malikinin Bazı Hizmetlerden Yasaklanması	408
cb. Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti	409
D. ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI	412
1. KİRAÇININ ORTAK GİDERLERDEN SORUMLULUĞU	413
a. Kiracının Sorumluluğunun Sınırları Nedir?	414
aa. Miktar Bakımından Sınır	414
ab. Zaman Bakımından Sınır	414
ac. Gider Olarak Sınır	415
b. Kiracı ile Kat Malikinin Sorumluluğu Kira Sözleşmesiyle Sınırlandırılabilir mi?	415
c. Kat Maliki, Bağımsız Bölümünü Kiraya Verdiğini İleri Sürerek Gider Avansı Borcunu Ödemekten Kaçınabilir mi?	417
d. Hem Bağımsız Bölümün Paylı Mülkiyetine Sahip Olan Hem de Kiralamak Suretiyle Bağımsız Bölümünden Devamlı Olarak Faydalanan Malikin Sorumluluğu Nedir?	418
2. OTURMA (SÜKNA) HAKKINA SAHİP OLANIN SORUMLULUĞU	418
3. DEVAMLILIK OLARAK FAYDALANAN DİĞER KİŞİLERİN SORUMLULUĞU	419
E. SİGORTA GİDERLERİ	420
1. ANATAŞINMAZ İÇİN SİGORTA YAPILMASI	421
a. Kat Malikleri Kurulu Kararı Alınması	421

b. Karar Yeter Sayısı.....	421
c. Sigorta Primlerine Katılma Oranı.....	421
d. Sigorta Bedelinin Paylaştırılması	421
2. BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN SİGORTA YAPILMASI	422
F. KAT İRTİFAKLI TAŞINMAZLARDA GENEL GİDERLERDEN SORUMLULUK	422

ESKİ YÖNETİMİN DEFTER VE BELGELERİN TESLİMİ İSTEMİ

(Av. Coşkun MERİÇ).....	423
1. Genel Bakış.....	423
2. Husumet	427
2.1. Defter ve Belgelerin Teslim Edilmemesi Durumunda.....	427
2.2. Defterlerin Noterde Tasdik Edilmemesi Durumunda	427
3. Görevli Mahkeme	427
4. Yetkili Mahkeme.....	427
5. Açılacak Davada Yargılama Usulü.....	427
5.1. Defter Teslim Sebeplerinin Gerçekleşip Gerçekleşmediğinin Tespiti	427
5.2. Kararda Defter ve Belgelerin Teslimi İçin Süre Verilmesi	428
5.3. Kararda KMK 33/son Hükmü Gereği İhtarata Yapılması	428
5.4. Defterlerin Noterde Kapanışının Yapılmaması Durumu.....	428
6. Arabuluculuk.....	428

KAT MÜLKİYETİ KANUNU KAPSAMINDA HAYVAN HAKLARI

(Av. Arb. Deniz TAVŞANCIL)	429
1. Bağımsız Bölümlerde ve Ortak Alanlarda Sahipli Hayvan Beslenmesi	429
2. Ortak Alanlarda Sahipsiz Hayvan Beslenmesi	439
3. Apartman ve Site Yönetimlerinin Hayvan Sahiplenmesi.....	442

BAĞIMSIZ BÖLÜMDE BESLENEN EVCİL HAYVANIN TAHLİYESİ

(Av. Coşkun MERİÇ).....	445
1. Genel Bakış.....	445
1.1. Hayvan Haklarının Tarihsel Gelişimi	445

2. Evcil Hayvanların Beslenmesi ve Tahliyesi.....	445
2.1. Kat Mülkiyetine Tabi Olmayan Taşınmazda Beslenen Evcil Hayvan Açısından	445
2.2. Kat Mülkiyetine Tabi Taşınmazda Beslenen Evcil Hayvan Açısından	446
3. Yönetim Planındaki Düzenlemeye Göre Ayırım	447
3.1. Yönetim Planında Evcil Hayvan Beslenmesine Dair Düzenleme Olması Hali	447
3.2. Yönetim Planında Evcil Hayvan Beslenmesine Dair Düzenleme Olmaması Hali	450
4. Evcil Hayvanların Tahliye Sebepleri.....	452
4.1. Evcil Hayvanın Çevreyi Kirletmesi Hali.....	452
4.2. Evcil Hayvanın Aşırı Gürültü Yapması Hali	452
4.3. Evcil Hayvanın Çevreye Saldırgan Bir Şekilde Davranması Hali.....	453
4.4. Evcil Hayvanın Çevreye Kötü Kokular Yayması Hali	453
5. Evcil Hayvanın Tahliyesi Davasında Husumet	454
5.1. Davayı Yönetici/Yönetim Kurulunun Açması.....	454
5.2. Davacı Kat Maliklerinin Açması	454
5.3. Kiracının Dava Açma Hakkı	455
5.4. Davanın Yöneltilceği Kişiler	455
5.4.1. Kat Maliki.....	455
5.4.2. Kiracılar	456
5.4.3. Bağımsız Bölümden Fiilen Yararlananlar	456
6. Görevli Mahkeme	456
7. Yetkili Mahkeme.....	456
8. Evcil Hayvanın Tahliyesi Davasında Yargılama Usulü.....	457
8.1. Tahliye Sebeplerinin Gerçekleşip Gerçekleşmediğinin Tespiti	457
8.2. Kararda Hayvanların Tahliyesi İçin Süre Verilmesi	457
8.3. Kararda KMK 33/son Hükümü Gereği İhtarata Yapılması	458
9. Arabuluculuk.....	458

MESKEN NİTELİĞİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İŞYERİ OLARAK KULLANILMASI

(Av. Coşkun MERİÇ).....	459
1. Genel Bakış.....	459
1.1. Açılması Mutlak Yasak Olan İşyerleri.....	459
1.2. Açılması İçin Oybirliği Gereken İşyerleri.....	461
1.3. Açılması Serbest Olan İşyerleri.....	464
2. Yönetim Planı ile Yapılan Düzenlemeler.....	465
3. Yasak İşlerin Yaptırımı.....	466
3.1. Kullanımın Önlenmesi ve Eski Hale Getirme.....	466
3.2. KMK 33/son Gereği İdari Para Cezası.....	466
4. Yasak Kapsamındaki İşyerine Uzun Süre Sessiz Kalınması.....	467
5. Husumet.....	467
5.1. Davayı Yönetici/Yönetim Kurulunun Açması.....	467
5.2. Davacı Kat Maliklerinin Açması.....	468
5.3. Davanın Yöneltiliceği Kişiler.....	468
5.3.1. Kat Maliki.....	468
5.3.2. Kiracılar.....	468
6. Görevli Mahkeme.....	469
7. Yetkili Mahkeme.....	469
8. Açılacak Davada Yargılama Usulü.....	469
8.1. Eski Hale Getirme Sebeplerinin Gerçekleşip Gerçekleşmediğinin Tespiti.....	469
8.2. Kararda Eski Hale Getirme İçin Süre Verilmesi.....	469
8.3. Kararda KMK 33/son Hükmü Gereği İhtarata Yapılması.....	469
9. Arabuluculuk.....	470

KAT MÜLKİYETİ KANUNU KAPSAMINDA İDARİ PARA CEZASI

(Av. Coşkun MERİÇ).....	471
1. Genel Bakış.....	471
2. İdari Para Cezasının Uygulanacağı Durumlar.....	472
2.1. KMK 33 Maddesi Kapsamında Hakimın Müdahalesi.....	472
2.2. Defterler ve Belgelerin Teslim Edilmemesi.....	473
2.3. Yöneticinin Ad ve Soyadı ile İş ve Ev Adresini Taşınmaza Asmaması.....	473

3. Husumet	474
3.1. KMK 33. Maddesi Kapsamında	474
3.2. Defter ve Belgelerin Teslim Edilmemesi Kapsamında	474
3.3. Ad ve Soyadı ile İş ve Ev Adresinin Taşınmaza Asılmaması Durumunda	474
4. Görevli Mahkeme	474
5. Yetkili Mahkeme	475
6. Açılacak Davada Yargılama Usulü	475
7. Arabuluculuk	476

MÜSAADE MECBURİYETİ

(Av. Arb. Özlem ÜNAL BÖLÜKBAŞ)

1. Giriş Müsaadesi Vermek Mecburiyeti	477
a. Hasar ve Bozukluğun Onarımı veya Giderilmesi	477
b. Yapının Güvenliğiyle İlgili Teknik İncelemeler Yapılması	480
c. Anagayrimenkulün Bir Kısımının Harap Olma ve Yeniden Yapılma Hali	480
2. Bağımsız Bölüme Giriş İzni İsteyebilecek Kişiler	480
3. Bağımsız Bölüme Giriş İzni Vermekle Yükümlü Olan Kişiler	481
4. Bağımsız Bölüme Giriş Müsaadesi Verenlerin ve Giriş Müsaadesi Alanların Ödevleri	481
5. Uğranan Zararın Tazmini	482
6. Hükmün Emredici Olup Olmadığı	484
7. Bağımsız Bölüme Giriş İzni Verilmemesi Durumunda Yapılabilecekler	484
a. Dava Açılmadan Önce Kat Malikleri Kuruluna Başvurulması Gerekmemektedir	484
b. Dava Şartı Arabuluculuk	485
c. Davacı	486
d. Davalı	487
e. Görevli Mahkeme	487
f. Yetkili Mahkeme	487
g. Kararın İçeriği	487

KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDA YÖNETİCİNİN TARAF EHLİYETİ

(Av. Ceren UĞUREL)	489
Giriş	489
1- YÖNETİCİNİN KANUNDAN DOĞAN TARAF EHLİYETİ	491
2- ÖZEL YETKİ VERİLMESİ HALİNDE YÖNETİCİNİN TARAF EHLİYETİ	495
3- YÖNETİCİNİN TARAF EHLİYETİNİN OLMADIĞI DURUMLAR	497

KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK

(Av. Arb. Pervin YILDIZ)	
(Av. Arb. Yusuf GÖZEL)	501
A. GİRİŞ	501
B. ARABULUCULUK	504
C. KAT MÜLKİYETİ KANUNU VE UYGULAMA ALANI	506
D. KAT MÜLKİYETİ KANUNU'NA TABİ UYUŞMAZLIKLARDA TARAFLAR	510
1) Kat Malikleri	511
a) Bağımsız Bölümün Paylı Mülkiyet Halinde Olması	511
b) Bağımsız Bölümün Elbirliği Mülkiyet Halinde Olması	511
2) Kiracı	512
3) İntifa Hakkı Sahibi	512
4) Yönetici	512
E. YÖNETİCİNİN TEMSİL YETKİSİ	513
1) Yasadan Kaynaklanan Temsil Yetkisi	513
2) Kat Malikleri Kurulunun Verdiği Temsil Yetkisi	514
3) Yönetim Planından Kaynaklanan Temsil Yetkisi	515
4) Yöneticinin Temsilci Sıfatının Olmadığı Uyuşmazlıklar	516
a) İnşaatı Yapan Yüklenicinin Eksik ve/veya Ayıplı İşlerinden Doğan Uyuşmazlık	516
b) Yönetim Planıyla İlgili Uyuşmazlıklar	517
c) Arsa Payı Oranlarına İlişkin Uyuşmazlıklar	517

F. KAT MÜLKİYETİ KANUNU İLE BAĞLANTILI DİĞER	
DAVA ŞARTI ARABULUCULUK ALANLARI	518
1- Sigorta Hukukundan Kaynaklanan Uyuşmazlıklar	519
2- Kira İlişkisinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar.....	520
3- Tüketici Uyuşmazlıkları.....	520
4- İş Hukuku Uyuşmazlığı.....	521
G. DAVAYA SIKÇA KONU OLAN UYUŞMAZLIKLAR	
ÖZELİNDE DEĞERLENDİRMELER	522
1) Yönetim Planının Bazı Maddelerinin İptali ile İlgili	
Uyuşmazlıklar	522
2) Arsa Payı Düzeltilmesi Davası (KMK. 3)	523
3) Genel Kurul / İptal Davaları (KMK. 33).....	524
4) Anlaşmazlıklarda Kat Malikleri Kuruluna Başvurma	525
5) Yönetici / Temsilci Seçimi (KMK. 34, 71)	526
6) KMK Madde 18 ve 19 Kapsamında Borç ve	
Yükümlülüklerle Aykırı Davranmaktan Kaynaklanan	
Uyuşmazlıklar	527
7) Faydalı Yenilik ve İlaveler (KMK. 42)	529
8) Bağımsız Bölüm İlavesi (KMK. 44)	530
9) Ortak Yerlerin Kiralanması (KMK. 45)	530
10) Bağımsız Bölüm Giriş İzni Verilmesi Zorunluluğu	
(KMK. 23)	531
11) Bağımsız Bölümde Yapılması Yasak İşler ve Meskende	
İşyeri Açılması (KMK. 24)	531
12) Ortak Gider Alacağından Kaynaklanan Davalar	532
a) İtirazın Kaldırılması	532
b) İtirazın İptali	533
13) Taşınmazdaki Ortaklığın Kat Mülkiyeti Kurulması	
Suretiyle Giderilmesi (KMK. 10/son)	534
J. İCRA EDİLEBİLİRLİK ŞERHİ	535
SONUÇ VE ÖNERİLER.....	535

BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ

(Av. Damla Gül MORATLAR)	537
1. KMK Alanında Bilirkişilik.....	537
2. Bilirkişi İncelemesine Konu Bilgi ve Belgeler	537
a. Önem Arz Eden Bilgi ve Belgeler.....	538

a.1. Yönetim Planındaki Düzenlemelerin İncelenmesi	538
i. Toplantı Zamanı.....	538
ii. Yönetim Organları	538
iii. Ortak Giderler ve Paylaşımı	538
iv. Özel Hükümler	539
a.2. Kat Mülkiyeti Kanunu.....	539
i. Emredici Hükümlerin Dikkate Alınması	540
ii. Yönetim Planına Atıf Yapılan Hükümlerin Dikkate Alınması	540
a.3. Kat Malikleri Kurulu veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Kararları.....	540
i. Defterlerin İncelenmesi	540
ii. Hazirun Listesinin İncelenmesi	540
iii. Tebliğ Evraklarının İncelenmesi	541
iv. İşletme Projesinin İncelenmesi.....	541
a.4. Tapu Kayıtları.....	543
i. Tapu Müdürlüğünce Gönderilen Yönetim Planının İncelenmesi	543
ii. Bağımsız Bölüme / Bölümlere İlişkin Tapu Kaydının İncelenmesi	543
3. Uyuşmazlığın Tarafları ve Bilirkişilerce Örnek Uyuşmazlık Konuları ve Dikkat Edilecek Hususlar	543
i. Ortak Gider veya Avansın Zamanında Ödenmemesi Nedeniyle Başlatılan İcra Takibi	543
ii. Alacak – İtirazın İptali Davaları	544
iii. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali Davaları.....	546
iv. Yönetim Kurulu Kararlarının İptali	550
v. Yönetici Atanmasına İlişkin Davalar.....	550
vi. Ortak Alana Müdahale Davaları	551
4. Örnek Bilirkişi İncelemeleri.....	552

YAPI KAYIT BELGESİNİN KAT MÜLKİYETİ HUKUKU BAKIMINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

(Av. Arb. Metincan UÇAR).....561

I. GİRİŞ.....561

1.1. Kat Mülkiyeti Hukukunun İmar ve Eşya Hukuku ile İlişkisi.....561

II. MÜLKİYET ÇEŞİTLERİ.....	562
2.1. Mülkiyet Hakkının İçeriği.....	562
2.2. Tek Başına (Ferdî) Mülkiyet.....	562
2.3. Birlikte Mülkiyet.....	562
2.4. Kat Mülkiyeti Hukukunda Mülkiyet Çeşitleri.....	563
2.4.1. Bağımsız Bölüm Üzerinde Mülkiyet Hakkı.....	563
2.4.2. Ortak Alan Üzerinde Mülkiyet Hakkı.....	564
III. YAPI KAYIT BELGESİ KAPSAMI	564
3.1. İmar Barışı Tarihsel Gelişimi	564
3.2. Yapı Kayıt Belgesinin Zaman Açısından Şartları	565
3.3. Yapı Kayıt Belgesinin Yer Açısından Şartları	566
3.4. Yapı Kayıt Belgesinin Sonuçları	566
IV. KAT MÜLKİYETİ HUKUKU ve YAPI KAYIT BEL- GESİ.....	567
V. İMAR ve CEZA HUKUKU BAKIMINDAN SONUÇ- LARI	571
5.1. İmar Hukuku Bakımından Değerlendirme	571
5.2. Ceza Hukuku Bakımından Değerlendirme.....	573
VI. SONUÇ	574

ÖRNEKLER

(Av. Mustafa Şeref KISACIK)

(Av. Damla Gül MORATLAR)575

1. Yönetim Planı	575
2. Ortak Gider Borcuna Dair Takip Talebi	602
3. Kat Malikleri Kurulu Toplantısına Dair Yönetim Kurulu Kararı	604
4. Kat Malikleri Kurulu Toplantısına Dair Davet Yazısı	605
5. Hazirun Listesi Örneği.....	607
6. Kat Malikleri Kurulu Karar Örneği.....	608
7. Tebliğ Listeleri.....	612

KAYNAKLAR613