

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	1
I. Genel Olarak Konunun Sunumu	1
II. Tarihçe	2
A. Mecelle’de Kat Mülkiyeti	2
B. 1926 - 1965 Yılları Arasında Kat Mülkiyeti	4
C. 1965 - 1983 Yılları Arasında Kat Mülkiyeti	7
D. 1983 - 2007 Yılları Arasında Kat Mülkiyeti	7
E. 2007 Yılından Günümüze Kat Mülkiyeti	9
III. Terminoloji Sorunu.....	10
IV. Kanuni Düzenleme	14
V. Araştırma Planı	15

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK KAT MÜLKİYETİ VE KAT MALİKLERİNİN İRADE BEYANLARI

§ 1 KAT MÜLKİYETİ KAVRAMI	17
I. Kat Mülkiyetinde Arazi ve Yapı Birlikteliği	17
II. Kat Mülkiyetinin Hukuki Niteliği	18
III. Kat Mülkiyetinde Yönetim Kavramı	21
IV. Kat Malikleri Birliği – Kat Malikleri Kurulu Ayrımı	23
A. Kat Malikleri Birliği	23
B. Kat Malikleri Kurulu	30
§ 2 KAT MALİKLERİNİN İRADE BEYANLARI	32
I. Genel Olarak	32
II. Resmi Senet	33
III. Karar	35
IV. Anlaşma	36
V. Yönetim Planı	38
A. Yönetim Planının Kat Mülkiyeti Kuruluşunda Tapu Müdürlüğüne İbrazi	39
B. Yönetim Planı Olmadan Kat Mülkiyetinin Kurulabileceği Haller	41

C. Kat Mülkiyeti Yönetiminde Uygulanacak Hükümlerde Yönetim Planının Yeri	43
D. Yönetim Planının Hukuki Niteliği	45
1. Yönetim Planının Hukuki Niteliği Hakkında İleri Sürülen Görüşler	45
2. Yönetim Planının Hukuki Niteliğinin Komşu Parsel Toplu Yapılarda Özelliği.....	48
E. Yönetim Planının Bağlayıcılığı.....	50
1. Yönetim Planının Kanunen Eşyaya Bağlı Borç Niteliği ...	52
2. Yönetim Planının Tapu Kütüğünün Beyanlar Sütununa Yazımı	53
F. Yönetim Planının Şekli	56
G. Yönetim Planının Sözleşme Niteliğine Bağlı Özellikleri	58
1. Yönetim Planının Sübjektif Esaslı Unsurlar İçermesi Ayırımında Yönetim Planı Hükümlerinin Değerlendirilmesi	58
2. Yönetim Planında Emredici Hükümlerin Tekrarına Yer Verme Zorunluluğunun Bulunmaması	62
3. Yönetim Planında Sözleşme Özgürlüğünün Esas Olması .	64
4. Yönetim Planında Yedek Hukuk Kurallarına Aykırı İçerikle Düzenleme Yapılabilmesi.....	69

İKİNCİ BÖLÜM

TOPLU YAPI KAVRAMI ve TOPLU YAPILARIN KURULMASI

§ 3 TOPLU YAPI KAVRAMI.....	71
I. Genel Olarak	71
II. Toplu Yapı Türleri	72
A. Tek Parsel Toplu Yapı	72
B. Komşu Parsel Toplu Yapı	73
1. Parsellerin Bitişik veya Komşu Olması.....	73
2. Parseller Arasında Kamuya Ayrılan Yerlerin Bulunması..	75
3. Kat Mülkiyeti Kurulurken Parsellerin Ayırık Dikkate Alınması	75

4. Münferit Parseller Üzerinde Toplu Yapı Hükümlerine Tabi Olacak Şekilde Kat Mülkiyeti Kurulamaması.....	76
§ 4 TOPLU YAPILARIN KURULMASI.....	77
I. Genel Olarak	77
II. Kat Mülkiyeti Kurulurken Toplu Yapının Oluşması	78
A. İradi Kuruluş	78
1. Genel Olarak	78
2. Tapu Müdürlüğüne İbraz Edilmesi Gereken Belgeler.....	79
a. Yapı Kullanma İzin Belgesi	80
b. Mimari Proje.....	81
c. Vaziyet Planı	83
aa. Vaziyet Planının Kapsamı ve Kanuni Düzenleme Eleştirileri.....	84
bb. Komşu Parsel Toplu Yapılarda Parsel Vaziyet Planı - Toplu Yapı Vaziyet Planı Ayrımı.....	87
d. Yönetim Planı.....	90
B. Mahkeme Kararı ile Kuruluş	91
C. Yüklenici Talebi ile Kuruluş.....	95
III. Kat Mülkiyeti Kurulduktan Sonra Toplu Yapının Oluşması	97
A. Genel Olarak	97
B. Doktrinde İleri Sürülen Görüşler	97
C. Komşu Parsel Toplu Yapılara İlişkin Yargı Uygulaması	100
D. Toplu Yapı Şerhi Uygulamasına Yönelik Eleştiriler	103
IV. Kat Mülkiyetine Konu Olmayan Parsellerin Komşu Parsellerle Toplu Yapı Oluşturması.....	105
A. Genel Olarak	105
B. Toplu Yapı Vaziyet Planı Düzenleme Zorunluluğu	106
§ 5 TOPLU YAPI PARSELİNE ve YAPILARA İLİŞKİN ÖZELLİKLER	107
I. Toplu Yapı Parseli	107
A. İmar Parseli Olma Şartı ve Eleştirisi.....	107
B. Üst Hakkı Üzerinde Kat Mülkiyeti Kurulması	109
II. Yapılara İlişkin Özellikler.....	117
A. Yapı Kavramı.....	117

B. Yapıların Kâgir Olması.....	118
C. Yapıların Tamamlanmış Olması ve Kısmi Kat Mülkiyetine Geçiş.....	118
D. Bağımsız Bölüm Kavramı.....	120
E. Münferit Bağımsız Bölüm (Blok Niteliğinde Olmayan Yapı) Kavramı.....	121
F. Birden Fazla Bağımsız Bölümün Birleşmesi	122
G. Blok Kavramı.....	123
§ 6 TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI HAZIRLANIRKEN SÜJEYE BAĞLI ÖZELLİK.....	124
I. Genel Olarak	124
II. Tek Parsel Toplu Yapı Yönetim Planının Hazırlanması	126
A. Tek Kişi Mülkiyetinde Yönetim Planının Hazırlanması.....	126
B. Birlikte Mülkiyette Yönetim Planının Hazırlanması	127
1. Paylı Mülkiyette Yönetim Planının Hazırlanması	127
a. Yönetim Planının Oybirliği ile Hazırlanması	128
b. Paydaşıktan Çıkarma Yoluyla Oybirliğinin Sağlanması.....	131
aa. KMK Ek m. 4 Hükümüne Göre Kat İrtifakına Geçiş Kararı	131
bb. 6306 Sayılı Kanun m. 6 Uyarınca Üçte İki Çoğunlukla Alınan Yeniden Değerlendirme Kararı	134
cc. KMK Ek m. 4 ile 6306 Sayılı Kanun m. 6 Hükümünün Çatışması.....	137
2. Elbirliği Mülkiyetinde Yönetim Planının Hazırlanması..	138
III. Komşu Parsel Toplu Yapılarda Yönetim Planının Hazırlanması	139

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TOPLU YAPI YÖNETİM PLANININ KAPSAMI

§ 7 TOPLU YAPI YÖNETİM PLANININ DÜZENLEME KONUSU	141
I. Genel Olarak	141
II. Ortak Yer/Tesis/Hizmet Kavramları	143
A. Genel Olarak	143

B. Ortak Yerler	143
1. Zorunlu Ortak Yerler	143
2. Ortaklaşa Korunma, Kullanma ve Faydalanma İçin Zorunlu Ortak Yerler	146
3. Kat Maliklerinin İradesine Göre Oluşturulan Ortak Yerler	146
C. Ortak Tesis	146
D. Ortak Hizmet	147
E. Ortak Yer Niteliğindeki Taşınırılar	148
F. Ortak Yerlerin Kullanımını Kısıtlayan Düzenlemeler	149
III. Eklenti Kavramı	150
A. Genel Olarak	150
B. Eklentinin Tesis Edilmesi	153
C. Eklentinin Hukuki Niteliği	155
D. Aynı Yerin Birden Fazla Bağımsız Bölüme Eklenti Olarak Tesis Edilmesi	156
IV. Tahsis ile Ortak Yer Oluşturulması	157
A. Genel Olarak	157
B. Tahsis İradesinin Yer Alabileceği Belgeler	161
C. Tahsis ile Oluşan Ortak Yerlerin Türleri	162
1. Blok Ortak Yerleri	163
2. Parsel Ortak Yerleri	163
3. Toplu Yapı Ortak Yerleri	163
4. Grup Yapıların Ortak Yerleri	163
D. Eklenti ve Tahsisli Alan Arasındaki Farklar	164
E. Eklenti veya Tahsise Uygun Yerlere İlişkin Bazı Örnekler ..	164
1. Bahçe	164
2. Avlu	165
3. Garaj (Otopark)	165
4. Depo	166
5. Çekme Kat Terası	166
V. Eşyaya Bağlı Mülkiyet Şeklinde Ortak Yer Oluşturulması	167
A. Genel Olarak	167

B. Eşyaya Bağlı Mülkiyete Konu Taşınmazın Kapsamı	169
C. Yüklü Taşınmazın Özellikleri	171
VI. Kamuya Ayrılan Yerlerin Toplu Yapı Hizmetine Dahil Edilmesi	174
A. Genel Olarak	174
B. Düzenleme, Bakım ve İşletme Kavramları	178
C. Mutabakat	178
VII. Genel Gider ve Avans Ödeme Borcuna İlişkin Düzenleme	182
A. Genel Olarak	182
B. Toplu Yapılarda Yönetim Birimlerine Göre Genel Gider ve Avans Ödeme Borcu	183
C. Komşu Parsel Toplu Yapılarda Arsa Payına Göre Ödenmesi Gereken Giderlerin Hesabı.....	184
D. Yararlanılmayan Ortak Yer/Tesislerin veya Hizmetlerin Genel Giderlerinden Sorumluluk.....	186
E. Bağımsız Bölümden Sürekli Faydalananların Genel Giderlerden Sorumluluğu.....	188
F. Bir Kısım Tamamlanmamış Toplu Yapılarda Genel Gider Ödeme Borcu	190
G. Genel Giderlerin Ödenmemesinin Yaptırımı	191
H. Genel Giderlere İlişkin Zamanaşımı	195
§ 8 YÖNETİM ORGANLARI.....	196
I. Genel Olarak	196
II. Karar (Yönetim) Organı.....	197
A. Zorunlu - Arızî Organ Ayrımı.....	197
B. Üst Yönetim - Alt Yönetim Ayrımı	199
C. Yönetim Birimleri	200
1. Blok Kat Malikleri Kurulu	200
2. Parsel Kat Malikleri Kurulu	202
3. Grup Yapılar Kat Malikleri Kurulu	203
4. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu	204
5. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu	204
6. Ada Kat Malikleri Kurulu.....	210
7. Ada Temsilciler Kurulu.....	211

III. Yürütme (İcra) Organı	212
A. Genel Olarak	212
B. Kat Malikleri ile Yönetici Arasındaki İlişkinin Hukuki Niteliği	215
C. Yönetici Seçimi.....	218
1. Genel Olarak	218
2. Yönetim Birimlerine Göre Yönetici Seçiminde Aran Karar Yeter Sayıları	218
a. Blok Yöneticisi Seçimi	219
b. Toplu Yapı Yöneticisi Seçimi	222
c. Ada Yöneticisi Seçimi	224
d. Münferit Bağımsız Bölümler Yöneticisi Seçimi.....	224
e. Parsel Yöneticisi Seçimi	225
IV. Denetim Organı.....	225
A. Genel Olarak	225
B. Yönetim Birimlerine Göre Denetçi Seçimi.....	226
V. Geçici Yönetim.....	228
§ 9 KURULLARIN TOPLANMA USULÜNE İLİŞKİN DÜZENLEME	230
I. Genel Olarak	230
II. Kurulların Toplantı Zamanı	230
A. Olağan Toplantı	230
B. Olağanüstü Toplantı.....	232
III. İki Kademeli Toplantı Usulü ve Eleştirisi.....	234
IV. Karar Yeter Sayıları	237
A. Olağan Karar Yeter Sayısı	237
B. Özel Karar Yeter Sayıları.....	237
1. Sayı ve Arsa Payı Çoğunluğu (Çifte Çoğunluk) ile Alınabilen Kararlar.....	239
a. Faydalı Yenilik ve İlaveler ile Çok Masraflı ve Lüks Yenilik ve İlaveler Kararı	239
b. Engellilerin Yaşamı için Zorunlu Proje Değişikliği Kararı.....	240

c. Isı Yalıtımının, Isıtma Sisteminin ve Yakıt Türünün Değiştirilmesi Kararı	240
2. Beşte Dört Çoğunluk Gerektiren Ortak Yerlerde İnşaat, Onarım ve Tesis Kararı	241
3. Oybirliği ile Alınabilen Kararlar	245
a. Bağımsız Bölümün Özgülediği Amacın Değiştirilmesi Kararı	245
b. Bağımsız Bölüm İlavesi Kararı.....	248
c. Temlikli Tasarruflar ve Önemli İşlere Yönelik Kararlar	248
V. Kat Malikleri Kuruluna Katılmamanın Sonuçları	249

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

TOPLU YAPI NİTELİĞİNİN SONA ERMESİ, TOPLU YAPI YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ ve UYARLANMASI (İNTİBAKİ)

§10 TOPLU YAPI NİTELİĞİNİN SONA ERMESİNE BAĞLI OLARAK YÖNETİM PLANININ HÜKÜMLERİ	251
I. Genel Olarak	251
II. Tek Parsel Toplu Yapı Niteliğinin Sona Ermesi	251
A. Kat Maliklerinin İradesi ile Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi .	251
1. Bağımsız Bölümlerdeki Kayıtlı Hakkın Sahibinden Muvafakat Alınması.....	254
2. Anagayrimenkul Üzerindeki Kayıtlı Hakkın Sahibinin Muvafakatının Aranmaması.....	255
B. Arsanın Yok Olması.....	256
C. Yapıların Harap Olması	257
1. Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Harap Yapılar	257
a. Bütün Yapıların Harap Olması	257
b. Bazı Yapıların Harap Olması.....	258
2. Yıkılacak Derecede Tehlikeli Yapılara İlişkin Sonuçlar .	260
3. 6306 Sayılı Kanun'a Göre Riskli Yapılar	262
D. Kamulaştırma	265
III. Komşu Parsel Toplu Yapı Niteliğinin Sona Ermesi.....	268

A. Genel Olarak	268
B. İ kale Sözleşmesi ile Sona Erme	269
§11 TOPLU YAPI YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ	270
I. Genel Olarak	270
II. Yönetim Planının Kat Maliklerince Değ iştirilmesi	271
A. Yönetim Planı Değ işikliğ i Kararının Kat Malikleri Birliđ i Kararı Olması	271
B. Karar Yeter Sayısının Hesabı	275
1. Arsa Payının Hesaba Katılmaması	275
2. Oy Kısıtlamasının Uygulanmaması	275
3. Birlikte Mülkiyete Konu Bađ ımsız Bölüm Maliklerinin Oy Hakkı	277
4. Birden Fazla Bađ ımsız Bölümü Olan Kat Malikinin Temsili	277
5. Aynı Kiş inin Birden Fazla Kat Malikini Temsil Etmesi	280
III. Yönetim Planının Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca Değ iştirilmesi	281
IV. Yönetim Planının Hâkimin Müdahalesi ile Değ iştirilmesi	282
V. Yönetim Planı Değ işikliğ i Kararının İ ptali	285
VI. Yönetim Planı Değ işikliğ ine Konu Olamayacak Haller	288
A. Yönetim Planının Emredici Hükümlere Aykırı Düzenlemeleri	288
B. Oybirliđ i Gereken Konularda Yönetim Planı Değ işikliğ i ile Karar Alınmaması	289
C. Yönetim Planı Değ işikliğ i ile Tahsisli Alanların Kaldırılması ve Toplu Yapıdan Ayrılma Kararı Alınmaması	291
§12 YÖNETİM PLANLARININ UYARLANMASI (İ NTİBAKİ)	291
I. Genel Olarak	291
II. Uyarlamaya İ liş kin Görüşler ve Yargı Uygulaması	292
A. Doktrindeki Görüşler	292
B. Yargı Uygulaması	293
C. Kiş isel Görüşümüz	295
III. Uyarlamada Kolaylaştırılmı ş Ç oğ unluk	298
IV. Uyarlamanın Kapsamı	300

SONUÇ	303
KAYNAKÇA.....	307