

İÇİNDEKİLER

2. BASKIYA ÖNSÖZ.....	i
ÖNSÖZ.....	ii
İÇİNDEKİLER.....	v
KISALTMALAR.....	xv

Birinci Bölüm

KAT MÜLKİYETİ KAVRAMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE KAT MÜLKİYETİNDEKİ ÇEŞİTLİ KAVRAMLAR

1. Genel Olarak	1
2. Kat Mülkiyetindeki Çeşitli Kavramlar ve Tanımları	3
3. Kat Mülkiyeti Kurulabilecek Yapılar ve Özellikleri	4
a. Yapının Tamamının Kargir Olması	4
b. Yapının Tamamlanmış Olması	5
4. Kat Mülkiyetine Konu Olabilecek Bağımsız Bölümler ve Bağımsız Bölüme Özgülenen Arsa Payı	7
a. Bağımsız Bölüm Kavramı.....	7
b. Bağımsız Bölüme Özgülenen Arsa Payı.....	10
ba. Genel Olarak.....	10
bb. Arsa Payının Tespit Edilmesindeki Usul	11
bc. Arsa Payının Düzeltilmesi Davası	12
i. Genel Olarak.....	12
ii. Davayı Açan Kat Malikinin İyi Niyetli Olması Zorunluluğu	13
iii. Arsa Paylarının Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakı Kurulduğu Tarih İtibariyle Belirlenmesi Gereği.....	16

iv. Davacı - Davalı Sıfatları ve Görevli Mahkeme	17
5. Ortak Yer Kavramı	18
6. Eklenti Kavramı	19

İkinci Bölüm

KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI

1. Genel Olarak.....	23
2. Kat Mülkiyetinin Maliklerin İradesiyle Kurulması	24
3. Kat Mülkiyetinin Ortaklığın Giderilmesi Davası ile Kurulması	29
a. Genel Olarak	29
b. Paydaşlardan Birinin Talepte Bulunması	30
c. Ana Yapının Kat Mülkiyeti Kurmaya Elverişli Olması	30
d. Paydaşlardan Her Birine En Az Bir Bağımsız Bölüm Düşmesi.....	31
e. Kat Mülkiyeti Kurulması İçin Gerekli Evrakların Hazırlanması	32
f. Paylaştırmanın Hangi Esaslara Göre Yapılacağı.....	33
g. Mahkeme Tarafından Arsa Payının Belirlenmesi	35

Üçüncü Bölüm

KAT İRTİFAKI KAVRAMI

1. Genel Olarak.....	37
2. Kat Mülkiyetinin Kat İrtifakına Dayanılarak Kurulması	41
3. Kar İrtifakının Sona Ermesi	43

Dördüncü Bölüm
KAT MALİKİNİN BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ KULLANMA
HAKKI VE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KULLANIMINA
İLİŞKİN KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDAN DOĞAN
ÖZEL DURUMLAR

1. Genel Olarak45
2. Bağımsız Bölümün Özgülediği Amaca Uygun Kullanılması ve KMK md. 24 Kapsamında Yasak İşler.....49
 - a. Meskenin İşyeri Olarak Kullanılması50
 - b. Tapu Kütüğünde Mesken, İşyeri ve Ticarethane Olarak Gözüken Yerlerin Hastane, Dispanser, Klinik, Poliklinik, Ecza Laboratuvarı Olarak Kullanılmaması56
3. Bağımsız Bölüm Malikinin Bağımsız Bölümde Onarım, Tesis ve Değişiklik Yapma Hakkı.....59
4. Bağımsız Bölüm İçindeki Ara Duvarların Kaldırılması.....60
5. Onarım İçin Bağımsız Bölümü Diğer Kat Maliklerine Kullandırma Zorunluluğu Olan Durumlar62
6. Bağımsız Bölümde Hayvan Beslenmesi63

Beşinci Bölüm
ORTAK YERLER

1. Genel Olarak67
2. Ortak Yerlerin Kanun veya Sözleşme ile Belirlenmesi.....68
3. Bağımsız Bölüm Maliklerinin Ortak Yerleri Kullanma Hakkı71
4. Ortak Yerlerin Bir veya Birkaç Bağımsız Bölümün Kullanımına Özgülenmesi.....72
5. Bağımsız Bölüm Maliklerinin Ortak Yerlerde İnşaat, Onarım, Tesis Yapma Hakkı ve Diğer Kat Maliklerinin 4/5 Çoğunluk ile Muvafakat Etmeleri Zorunluluğu77

6.	Can ve Mal Güvenliđi Ortak Yere Yapılacak Tesis İçin Tüm Kat Maliklerinin Rızasının Aranmaması.....	82
7.	Ortak Yerlerde Yapılacak Faydalı Yenilik ve İlaveler ile çok Masraflı ve Lüks Olan Yenilik ve İlaveler İçin Aranan Kat Malikleri çoğunluğu ve Kat Maliklerinin Masraflara Katılma Yükümlülüđü.....	84
8.	Yönetim Planında ve/veya Projede Olan Ama Yapılmamış Bir Tesis ve/veya Deđiřikliđin Tüm Kat Maliklerince İstenebilmesi.....	89
9.	Ortak Yerlere El Atmanın nlenmesi ve Eski Hale İadesinin İstenmesi (Davası).....	91
a.	Genel Olarak	91
b.	Davacı Sıfatı.....	91
c.	Davalı Sıfatı	93
d.	Dava Devam Ederken Davacı veya Davalının Bağımsız Bölümü Devretmesi ve Bunun Açılmış Olan Davaya Etkisi	95
e.	Ortak Yerin Eski Hale İadesinin Ana Yapıya Zarar Vermemesi Gerekliliği	96
f.	Eski Hale İade Görevinin Yöneticiye Verilmesi Zorunluluğu.....	96
g.	Dava Açmak İçin Kat Malikleri Kurulu Kararının Gerekli Olmaması	97
h.	Dava Devam Ederken Kat Maliklerinin Muvafakatinin Alınması	98
10.	Hkimin Ortak Yerler ile Alakalı Proje ile Bağlı Olması ve Kat Maliklerinin Yerine Geememesi.....	99
11.	Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesi ve Kat Maliklerinin Ecrimisil (Haksız İşgal Tazminatı/Kira Alacağı) Hakkı	102
12.	Ortak Yerlerin Bir Kat Malikince İşgali Sebebiyle Diğer Kat Maliklerinin Ecrimisil İsteme Hakkı	106

13. Ortak Yerlerin Kullanılmasına İlişkin Özel Durumlar	109
a. Çatı veya Terasa Güneş Enerji Sistemi Kurulması ...	109
b. Binanın Dış Cephesine Tabela ve Reklam Panosu Konulması	111
c. Çatıya Televizyon Anteni Koyma Hakkı	115
d. Balkonun Sabit Bir Sistemle Kapatılarak Kapalı Alan Haline Getirilmesi	116
e. Balkonun ve/veya Pencereilerin Panjur ile Kapatılması	119
f. Terasın Kullanım Hakkı	121
g. Binanın Dış Cephesinin Mantolanması	123
h. Pencere veya Balkona Klima Cihazı Koyma Hakkı ..	125
i. Projede Boş Alan Olarak Belirlenmiş Yerlerin Otopark Olarak Kullanılması	127
i. Asansör Bakım, Yenileme, İşletme vs. Giderlerinden Sorumluluk	129

Altıncı Bölüm YÖNETİM PLANI

1. Genel Olarak	131
2. Yönetim Planının İçeriği	134
3. Yönetim Planının Değiştirilmesi	137
4. Yönetim Planının Kat Maliklerini, Onların Cüzi ve Külli Haleflerini ve Mahkeme Hâkimini Bağlaması	144

Yedinci Bölüm KAT MALİKLERİ KURULU

1. Genel Olarak	147
-----------------------	-----

2.	Kat Malikleri Arasında Çıkan Anlaşmazlıkların Öncelikli Olarak Kat Malikleri Kurulunda İncelenip Karara Bağlanması Zorunluluğu	148
3.	Olağan ve Olağanüstü Kat Malikleri Kurulu Toplantısı	149
4.	Olağan ve Olağanüstü Kat Malikleri Kurulu Toplantısına Çağrı Usulü	152
5.	Kat Maliki Kurulu Toplantısının Yapılacağı Yer.....	158
6.	Kat Malikleri Kurulu Toplantı ve Karar Nisap Sayıları	158
7.	Kat Malikinin, Kat Malikleri Kurulunda Vekil Vasıtasıyla Temsili.....	162
8.	Olağanüstü Kat Malikleri Kurulunda Gündemle Bağlılık İlkesi	165
9.	Kurul Kararlarının Karar Defterine Yazılması	166
10.	Kat Maliki Kurulu Kararlarının İptali Davası	168

Sekizinci Bölüm YÖNETİCİ

1.	Genel Olarak.....	175
2.	Yöneticinin Seçilmesi.....	177
3.	Yöneticinin Mahkeme Kararıyla Atanması.....	180
4.	Yönetici ile Kat Malikleri Arasındaki İlişkinin Hukuki Niteliği ve Yöneticinin Talep Edebileceği Ücret	183
5.	Yöneticinin Görevleri.....	186
6.	Yöneticinin Kararlarına Karşı Kat Malikleri Kuruluna Başvuru.....	188
7.	Yöneticinin Kat Malikleri Adına Dava Açma, İcra Takibi Yapma Yetkisi ve Bu Yetkinin Sınırları	191
8.	Kat Maliklerini Temsilen Yöneticiye Karşı Dava Açılması ve İcra Takibi Yapılması	201

9. Yöneticinin Site Yönetimi Adına Kambiyo Senedi Düzenlemesi	204
10. Yöneticinin İş Sözleşmesi Yapma ve Feshetme Yetkisi	206
11. Yöneticinin Defter Tutma Zorunluluğu	209
12. Yöneticinin Hesap Vermesi	211
13. Yöneticinin İbrası	213
14. Yöneticinin İstifa Etmesi veya Azli	213

Dokuzuncu Bölüm DENETLEME KURULU

Genel Olarak.....	215
-------------------	-----

Onuncu Bölüm İŞLETME PROJESİ

1. Genel Olarak	217
2. İşletme Projesinin Tebliği, İtiraz Prosedürü ve Kesinleşmesi	218
3. Kesinleşmiş İşletme Projesinin İcra ve İflas Kanunu'nun 68. Maddesinde Sayılan Belgelerden Olması.....	222

Onbirinci Bölüm KAT MALİKLERİNİN GENEL (ORTAK) GİDERLERE KATILMA BORCU

1. Genel Olarak	225
2. Kat Maliklerinin Genel Giderlere Hangi Esaslara Göre Katılması Gerektiği	227
3. Kat Malikinin Genel Giderlere Katılma Borcunun Başladığı ve Bittiği Tarih	231
4. Bağımsız Bölümden Sürekli Olarak Faydalanalar ile Kiracıların Genel Giderlerden Sorumluluğu	234

a.	Genel Olarak	234
b.	Kiracının Sorumluluğu.....	236
5.	Ortak Yer veya Tesisi Kullanmama Gerekçesiyle Genel Giderlere Katılmaktan Kaçınma Durumu	243
6.	Genel Gider Borcunun Doğumu İçin Kat Malikleri Kurulu Kararı veya İşletme Projesinin Olmasının Zorunlu Olmaması	243
7.	Zamanında Ödenmeyen Genel Gider Borcu İçin Aylık %5 Oranında Gecikme Tazminatı Uygulanması	246
a.	Genel Olarak	246
b.	Gecikme Tazminatı İstenebilmesi İçin Kat Malikinın Temerrüde Düşürülmüş Olması Gerekliliği	249
c.	Gecikme Tazminatının “Yasal Faiz” İstemeye Engel Olmaması	254
8.	Ortak Gider Borcunun Teminatı Olarak Kanuni İpotek Hakkı	254
9.	Ortak Gider Borcunun Ödenmemesi Sebebiyle Kat Mülkiyetinin Devrini İsteyebilme Hakkı.....	256
a.	Genel Olarak	256
b.	İki Takvim Yılı İçinde Üç Adet Dava veya İcra Takibine Sebebiyet Verme	257
c.	Kat Malikleri Kurulunun Dava Açma Yönünde Karar Alma Zorunluluğu	259
d.	Davacı ve Davalı Sıfatları	260
e.	Bağımsız Bölümün Devir Bedelinin Belirlenmesi	260
f.	Dava Hakkının Düşmesi	261

Onikinci Bölüm
KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ

1. Kütükteki Sicil Kaydının Silinmesiyle Sona Erme271
2. Ana Yapının Harap Olması Sebebiyle Sona Erme.....272
3. Ana Gayrimenkulün Tamamen Yok Olması ve Kamulaştırma Sebebiyle Sona Erme274

Onüçüncü Bölüm
TOPLU YAPI KAVRAMI

1. Genel Olarak275
2. Toplu Yapı Kavramı ve Birden Çok Yapının Toplu Yapı Sayılabilmesi İçin Şartlar276
3. Toplu Yapılarda Bağımsız Bölümlere Özgülenen Arsa Payı.....279
4. Toplu Yapılarda Ortak Yerler280
5. Toplu Yapılarda Yönetim.....282
 - a. Blok Kat Malikleri Kurulu282
 - b. Ada Kat Malikleri Kurulu286
 - c. Ada Temsilciler Kurulu287
 - d. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu288
 - e. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu.....289
6. Toplu Yapılarda Yönetim Planı ve Yönetim Planının Değiştirilmesi291
7. Toplu Yapılarda Yönetici ve Denetçi Atama293
8. Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılma.....294
9. Geçici Yönetim295
10. Birden Fazla Parsel Üzerinde Kurulmuş Olmakla Beraber Henüz Toplu Yapı Yönetimine Geçmemiş Yapılarda Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulanmaması296

Ondördüncü Bölüm
KONUT KAPICILARI

1. Genel Olarak.....	299
2. Kapıcılık Hizmetinin Hukuki Niteliği.....	300
3. Kapıcının Sigortalılığının Tespiti.....	305
4. Kapıcının Ücret ve Tazminat Alacakları.....	315
a. Genel Olarak	315
b. Kapıcının Ücreti	315
c. Ücretin Çalışma Süresine Oranlanması.....	317
d. Kapıcının Çalışma Süresi ve Fazla Çalışma Ücreti....	319
e. Kapıcının Yıllık Ücretli İzin Hakkı.....	323
f. Kapıcının Hafta Tatili	326
g. Kapıcının Kıdem Tazminatı	328
h. Kapıcının Hizmet Süresi	328
ı. Kapıcılık Sözleşmesinin Feshedilmesi.....	329
i. Kat Maliklerinin Kıdem Tazminatından Sorumluluğu.....	331
j. Kapıcının Kıdem Tazminatının Hesaplanması	332
k. Kapıcının İhbar Tazminatı	333
KAYNAKÇA.....	337