

İçindekiler

Sekizinci Baskı İçin Önsöz	5
Yedinci Baskı İçin Önsöz	7
Altıncı Baskı İçin Önsöz	9
Beşinci Baskı İçin Önsöz	11
Dördüncü Baskı İçin Önsöz	13
Üçüncü Baskı İçin Önsöz	15
İkinci Baskı İçin Önsöz	17
Önsöz	19

Birinci Ayrım

KAT MÜLKİYETİ YASASI MADDELERİNİN AÇIKLAMASI VE YARGITAY KARARLARI KAT MÜLKİYETİ YASASI

GİRİŞ	47
-------	----

Birinci Bölüm

KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI

A. KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI	49
I. Genel Kural (Madde 1)	49
AÇIKLAMA	49
1. Kat Mülkiyeti	49
a. Kat Mülkiyetinin Tanımı	49
b. Kat Mülkiyetinin Konusu	50
c. Kat Mülkiyetinin Uygulama Alanı	50
ca. Yapıların Bir Arsa Üzerinde Bulunması	50
cb. Yapıların Tamamının Kargir Olması	52
cc. Yapıların Tamamlanmış Olması	52
cd. Yapılarda Her Bir Bağımsız Bölümün Başlı Başına Kullanılmaya Elverişli Bulunması	53
2. Kat İrtifakı	54
a. Kat İrtifakının Tanımı	54
b. Kat İrtifakının Konusu	55
c. Kat İrtifakının Uygulama Alanı	55
d. Kat İrtifakı ile Kat Mülkiyeti Arasındaki Farklar ve Benzerlikler	55
Yargıtay Kararları	56
1. Taşınmazın Üzerindeki Yapının Kat Mülkiyeti Kurulmasına Elverişli Olması	56
2. Kat Mülkiyeti Yasasının Uygulama Alanı ile İlgili Yargıtay Kararları	57
a. KMY'nin Uygulanması Gereken Uyuşmazlıklarla İlgili	57
b. KMY'nin Uygulanamayacağı Uyuşmazlıklarla İlgili Kararlar	61
c. Bağımsız Bir Bölüme Haksız Elatma ile İlgili Uyuşmazlıklara İlişkin	65
d. Başka Bir Parsele Haksız Elatma ile İlgili Uyuşmazlıklara İlişkin	65
II. Tarifler (Madde 2)	66
AÇIKLAMA	66
1. Anataşınmaz, Anayapı, Bağımsız Bölüm, Eklenti, Kat Mülkiyeti, Kat Maliki	66
a. Anataşınmaz	66
b. Anayapı	67
c. Bağımsız Bölüm	67
d. Eklenti	68

e. Kat Mülkiyeti	69
f. Kat Maliki	69
2. Ortak Yerler ve Kullanma Hakkı	70
a. Ortak Yerler	70
b. Kullanma Hakkı	71
3. Kat İrtifakı ve Kat İrtifakı Sahibi	71
a. Kat İrtifakı	71
b. Kat İrtifakı Sahibi	71
4. Arsa Payı	72
5. Sözleşme	72
III. Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakının Niteliği (Madde 3)	73
AÇIKLAMA	73
1. Kat Mülkiyetinin Niteliği	73
2. Bağımsız Bölümlere Arsa Payı Özgülenmesi	74
a. Arsa Payı Oranının Saptanması	74
b. Arsa Payının Düzeltilmesi	77
ba. Arsa Paylarının Dava Yoluyla Düzeltilmesi	77
bb. Arsa Paylarının İdari Yoldan Düzeltilmesi	80
c. Arsa Paylarının Değiştirilemeyeceği Durumlar	81
3. Kat İrtifakının Niteliği	82
4. Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Çevrilmesi	83
a. Tapu İdaresince Resen Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Çevrilmesi	83
b. İstem Üzerine Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Çevrilmesi	84
Yargıtay Kararları	87
1. Bağımsız Bölümlere Arsa Payı Özgülenmesi ile İlgili	87
2. Arsa Payının Düzeltilmesi ile İlgili	93
IV. Ortak Yerler (Madde 4)	109
AÇIKLAMA	109
1. Ortak Yerlerin Sözleşme ile Belirlenmesi	110
2. Yasa Gereğince Ortak Yerler	110
3. Ortaklaşa Kullanma Korunma ya da Yararlanma İçin Zorunlu Olan Ortak Yerler ve Şeyler	111
4. Uygulamada Özelliği Olan Bazı Ortak Yerler	112
a. Teraslar	112
b. Genel Girişi-Çıkışı Olmayan Bahçe	113
c. Dükkânların Önündeki Boşluklar ve Avlular	113
d. Depolar ve Garajlar	114
Yargıtay Kararları	114
1. Genel Olarak Ortak Yerlerle İlgili Kararlar	114
2. Terasla İlgili Yargıtay Kararları	120
3. Çatı ve Çatı Arası İle İlgili Yargıtay Kararları	126
4. Bahçe ile İlgili Yargıtay Kararları	129
5. Özel Amaca Özgülenmiş Ortak Yerlerle İlgili	134
B. BAĞLANTILAR	136
I. Bağımsız Bölümlerle Arsa Payı Arasındaki Bağlantı (Madde 5)	136
AÇIKLAMA	136
1. Arsa Payının Bağımsız Bölümün Değeri ile Oranlı Olması	138
2. Arsa Payının Tek Başına Devredilemeyeceği	139
3. Açıkta Arsa Payı Bırakılamayacağı	140
4. Ortak Yerler ve Eklentiler İçin Arsa Payı Ayrılamayacağı	140
5. Kat Mülkiyetini Kayıtlayan Hakların Arsa Payını da Kayıtlayacağı	141
6. Kat İrtifakıyla Bağdaşmayan İrtifakların Kurulamayacağı	142

7. Tapuya Tescil Edilmiş Önceki Hakların Kat Mülkiyetini de Kayıtlayacağı 142
Yargıtay Kararları 143
1. Arsa Payının Bağımsız Bölümün Değeri İle Oranlı Olmasına İlişkin 143
2. Açıkta Arsa Payı Bırakılmayacağına İlişkin 145
- II. Bağımsız Bölümlerle Eklentiler ve Ortak Yerler Arasındaki Bağlantı (Madde 6) 147
- AÇIKLAMA 147
1. Eklentinin Hukuksal Niteliği 147
- a. Eklentilerin Bağımsız Bölümün Bütünleyici Parçası Olması 148
- b. Eklentilerin Bağımsız Bölümün Dışında Olması 149
- c. Eklentilerin Onaylı Projede ve Sözleşmede Belirtilmiş Olması 149
- d. Eklentilerin Kat Mülkiyeti Kütüğünün (Beyanlar) Hanesine Kaydedileceği 149
2. Bağımsız Bölüm Üzerinde Kat Mülkiyetiyle Bağdaşmayan İrtifakların Kurulamayacağı 149
3. Bağımsız Bölümlerin Devri ya da Kiralanması ile Eklentilerin ve Ortak Yerlerin de Devre Dişmiş veya Kiralanmış Olacağı 150
- Eklentilerle İlgili Yargıtay Kararları 151
- C. ORTAKLIĞIN (ŞÜYUUN) GİDERİLMESİ VE ÖNCELİKLE SATIN ALMA (ŞÜF'A) HAKKI 155
- I. Ortaklığın Giderilmesi (Madde 7) 155
- AÇIKLAMA 155
1. Kat Mülkiyetli veya Kat İrtifaklı Taşınmazda Ortaklığın Giderilmesinin İstenemeyeceği 155
2. Paylı Bağımsız Bölümlerde Ortaklığın Giderilmesi 156
- Yargıtay Kararları 157
- Ortaklığın Giderilmesi ile İlgili 157
- II. Öncelikle Satın Alma Hakkı (Madde 8) 161
- AÇIKLAMA 161
1. Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Öncelikle Satın Alma Hakkı 161
2. Aynı Bağımsız Bölüm Paydaşlarının Öncelikle Satın Alma Hakkı 161
3. Sözleşmede Bu (8.) Maddenin Tersine Hüküm Konulabileceği 162
- Yargıtay Kararı 163
- D. GENEL HÜKÜMLERİN UYGULAMA ALANI (Madde 9) 164
- AÇIKLAMA 164
- Yargıtay Kararları 165

İkinci Bölüm

KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ KURULMASI

- A. GENEL KURAL (Madde 10) 169
- AÇIKLAMA 170
1. Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakının Tescil ile Doğacağı 170
2. Anayapının Salt Bir Bölümü Üzerinde Kat Mülkiyeti Kurulamayacağı 171
3. Aynı Katta Birbirine Bitişik Birkaç Bölümün Tek Bağımsız Bölüm Olarak Tescil Edilebileceği 172
4. Bir Yapının İktisadi Açından ya da Kullanma Bakımından Bütünlük Arz Eden Birden Çok Katının veya Bölümünün Tek Bağımsız Bölüm Olarak Tescil Edilebileceği 174
5. Kat Mülkiyetinin Kuruluş Yolları ve Tapuya Tescil İşlemleri 175

- a. Kat Mülkiyetinin Sözleşme (Resmi Senet) ile Kurulması 175
- aa. Anataşınmazın Maliklerince İstemde Bulunulması 175
- ab. Yüklenicinin İstemde Bulunması ve Tescil İşlemi 176
- ac. Cins Değişikliği Yapılması ve Tescili 178
- b. Kat Mülkiyetinin Yargı Kararıyla Kurulması: (Ortaklığın Giderilmesi Davası) 179
- 6. Ortak Yararlanmaya Özgülenmiş Olan Bağımsız Bölümlerin Tescili 183
- Yargıtay Kararları 183
- 1. Birden Çok Bağımsız Bölümün Tek Bağımsız Bölüm Olarak Tescili İle İlgili 183
- 2. Kat Mülkiyeti Kurulması Yoluyla Ortaklığın Giderilmesi İle İlgili 184
- B. KAT MÜLKİYETİ KÜTÜĞÜ (Madde 11) 215
- AÇIKLAMA 215
- 1. Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının “Kat Mülkiyeti Kütüğü”ne Tescil Edilmesi 215
- 2. Kadastro Yapılmamış Yerlerde “Kat Mülkiyeti Zabıt Defteri” Tutulacağı 216
- Yargıtay Kararları 216
- C. KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI 218
- I. İstem ve Belgeler (Madde 12) 218
- AÇIKLAMA 218
- 1. Kat Mülkiyetinin Kurulması İstemi 219
- 2. Kat Mülkiyetinin Kurulması İçin Zorunlu Belgeler 220
- a. Mimari Proje ve Yapı Kullanma İzin Belgesi 220
- b. Yönetim Planı 220
- Yargıtay Kararları 221
- II. Sözleşme ve Tescil (Madde 13) 225
- AÇIKLAMA 225
- 1. Sözleşmenin Düzenlenmesi 225
- 2. Kat Mülkiyetinin Tescili 226
- Yargıtay Kararları 227
- D. KAT İRTİFAKININ KURULMASI (Madde 14) 235
- AÇIKLAMA 235
- 1. Resmi Sözleşmenin Düzenlenmesi 235
- a. Kat İrtifakının Kurulması İstemi 236
- b. Tapu İdaresine Verilmesi Zorunlu Belgeler 236
- ba. Mimari Proje 236
- bb. Yönetim Planı 237
- 2. Kat İrtifakının Tescili 237
- 3. Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Çevrilmesi 238
- Yargıtay Kararları 242

Üçüncü Bölüm

KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI

- A. KAT MALİKLERİNİN HAKLARI 249
- I. Bağımsız Bölümler Üzerinde (Madde 15) 249
- AÇIKLAMA 249
- 1. Kat Maliklerinin Bağımsız Bölümler Üzerindeki Hak ve Yetkileri 249
- 2. Kat Maliklerinin Bağımsız Bölümlerini Kullanma Hakkı 250
- a. Maddi Anlamda Kullanma 250
- b. Hukuksal Anlamda Kullanma 251

Yargıtay Kararları	251
II. Ortak Yerler Üzerinde (Madde 16)	255
AÇIKLAMA	255
1. Ortak Yerlerden Yararlanma Oranı	255
2. Kiracının Ortak Yerden Yararlanması	256
3. Ortak Yerlerdeki Hakların Korunması	256
4. Ortak Yerlere Kat Malikinin Elatması	257
5. Ortak Yerlere Üçüncü Kişilerin Elatması	257
Yargıtay Kararları	258
B. KAT İRTİFAKI SAHİBİNİN HAKLARI (Madde 17)	267
AÇIKLAMA	267
1. Yapının Tamamlanmasını Karşılıklı İsteme ve Dava Hakkı	268
2. Yapının Tamamlanması İçin Yönetici Atama	270
3. Kat İrtifaklı Taşınmazda Kat Mülkiyeti Hükümlerinin Uygulanması Koşulları	271
Yargıtay Kararları	273

Dördüncü Bölüm

KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI

A. KAT MALİKLERİNİN BORÇLARI	279
I. Genel Kural (Madde 18)	279
AÇIKLAMA	279
1. Kat Maliklerinin Borçları	280
a. Doğruluk Kurallarına Uymak	280
b. Birbirini Rahatsız Etmemek	281
ba. Gürültü Çıkarmamak	282
bb. Bağımsız Bölümde (Kedi–Köpek–Tavuk vb.) Hayvan Beslememek	283
bc. Pis Su ve Kokular Yayımamak	284
c. Birbirinin Haklarını Çiğnememek	285
d. Yönetim Planı Hükümlerine Uymak	286
2. Bağımsız Bölümde Oturanların Borçları	287
Yargıtay Kararları	288
1. Doğruluk Kurallarına Uymak ve Rahatsız Etmemekle İlgili	288
2. Bağımsız Bölümlerde Hayvan Beslemekle İlgili Kararlar	299
II. Anataşınmazın Bakımı Korunması ve Zarardan Sorumluluk (Madde 19)	305
AÇIKLAMA	305
1. Bakım Borcu	306
2. Koruma Borcu	307
a. Mimari Durumu Koruma	307
b. Güzelliği Koruma	309
c. Sağlamlığı Koruma	309
3. Anataşınmazda Değişiklik Yapmama Borcu	310
a. Ortak Yerlerde Değişiklik	311
b. Anayapının Güçlendirilmesi	315
c. Günüsü (Güneş Enerjisi ile Su Isıtma) Sistemi	316
d. Bağımsız Bölümün Balkon ve Pencerelerine Panjur Takılması	318
e. Güvenlik Amacıyla Kapı ve Pencerelemeye Parmaklık Takılması	319
f. Reklam Panosu Asmak, Anten ve Klima Cihazı Takmak	319
g. Bağımsız Bölümlerde Değişiklik ve Onarım	321
4. Zarardan Sorumluluk	322

Yargıtay Kararları 325

1. Davada Taraf Olma Yeteneği (Aktif–Pasif Husumet Ehliyeti) ile İlgili 325
 - a. Kat Maliklerinin Aktif–Pasif Husumet Ehliyeti 325
 - b. Yöneticinin Aktif–Pasif Husumet Ehliyeti 334
 - c. İntifa Hakkı Sahibinin Aktif–Pasif Husumet Ehliyeti 339
 - d. Kiracının Aktif–Pasif Husumet Ehliyeti ile İlgili Kararlar 341
 - e. Bağımsız Bölümden Sürekli Yararlananın Aktif–Pasif Husumet Ehliyeti ile İlgili Kararlar 342
2. Ortak Yerlerde Değişikliğe Muvafakat ve İyi Niyetle İlgili Kararlar 344
3. Mimari Durumu, Sağlamlığı ve Güzelliği Koruma ile İlgili Kararlar 356
 - a. Mimari Durumu Koruma ile İlgili 356
 - b. Anayapının Sağlamlığının Korunması ve Yapının Güçlendirilmesi İle İlgili Kararlar 366
 - c. Değişiklik Projesinin Geçerliliği ve Bağlayıcılığı ile İlgili Kararlar 372
 - d. Projeye Aykırılığın Giderilmesinin Anayapıya Zarar Vermesi ile İlgili Kararlar 377
4. Ortak Yerlerde Onarım, Tesis ve Değişiklik Yapma ile İlgili 380
5. Bağımsız Bölümlerin İçerisinde Yapılan Değişikliklerle İlgili kararlar 408
6. Ortak Yerlerde Kat Maliklerinin Rızasına Bağlı Olmadan Yapılabilecek Tesis ve Değişikliklere İlişkin Kararlar 418
 - a. Güneş Enerjisi (Güneş Enerjisi) Sistemi ile İlgili 418
 - b. Sabit Tesis Niteliğinde Olmayan Panjurlarla İlgili 421
 - c. Güvenlik Amacıyla Kapı ve Pencerele Parmaklık Takmakla İlgili 423
 - d. Reklam Panosu Asmak, Anten ve Klima Cihazı Takmakla İlgili 426
7. Zarardan Sorumlulukla İlgili Kararlar 434
- III. Anataşınmazın Genel Giderlerine Katılma (Madde 20) 442
- AÇIKLAMA 442
 1. Genel Giderlerin Kapsamı 443
 2. Genel Giderlere Katılma Yöntemi 444
 - a. Genel Giderlere Katılmada Anlaşma İlkesi 444
 - b. Genel Giderlerin Ödenmesinde Yasal İlke 446
 - ba. Eşit Olarak Paylaştırılacak Giderler 446
 - bb. Arsa Payı Oranında Ödenecek Giderler 447
 3. Genel Giderlere Katılmaktan Kaçınamama 447
 - a. Ortak Yer ve Tesisleri Kullanmaktan Vazgeçme 449
 - b. Ortak Yer ve Tesislerden Yararlanmaya Gerek ve Gereksinim Olmaması 449
 - c. Ortak Yer ve Tesislerden Yeterli Derecede Yararlanamama 450
 4. Birden Çok (Toplu) Yapılarda Genel Giderlere Katılma 450
 - a. Kendi Blokuna İlişkin Ortak Giderlerden Sorumluluk 451
 - b. Bütün Yapılar İçin Ortak Tesis ve Yerlere İlişkin Giderlerden Sorumluluk 452
 5. Genel Giderleri Ödememenin veya Geç Ödememenin Yaptırımı 452
 - a. Ortak Giderin Dava ve İcra Takibi Yoluyla Ödettirilmesi 453
 - b. İcra İnkâr Tazminatı 456
 - c. Gecikme Tazminatı 457
 - d. Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu 460
 6. Kat İrtifaklı Taşınmazlarda 20. Maddenin Uygulanması 461

7. Kusurlu Kişinin Sorumluluğu ve Rücu Hakkı	461
Yargıtay Kararları	463
1. Kat Maliklerinin Ortak Giderlerden Sorumluluğu ile İlgili	463
2. Genel Giderlere Katılmaktan Kaçınamama ile İlgili	476
3. Ortak Giderlere Katılma Yöntemi ile İlgili	481
4. Blok Yapılarda Ortak Giderlere Katılma ile İlgili	485
5. Ortak Yerlerin Onarım Giderleri ile İlgili	488
6. Ortak Giderleri Kovuşturma ve Aktif–Pasif Dava Ehliyetiyle İlgili	490
7. Gecikme Tazminatı ve İcra Tazminatı ile İlgili	502
8. Aidat Alacaklarında Zamanaşımı ile İlgili	517
IV. Sigorta Anlaşması (Madde 21)	518
AÇIKLAMA	518
1. Kat Malikleri Kurulu Kararı	518
2. Sigorta Primlerine Katılma Oranı	519
3. Sigorta Bedelinin Paylaştırılması	519
4. Özel Sigorta	519
V. Ortak Giderlerin Teminatı (Madde 22)	520
AÇIKLAMA	520
1. Ortak Giderlerden Sorumlu Olanlar	521
a. Kat Maliki	521
b. Bağımsız Bölümde Sürekli Oturan ve Yararlananlar	521
2. Yasal İpotek Hakkı	523
3. Ortak Gider Alacağının Öncelikli Olması	525
Yargıtay Kararları	525
1. Kiracının Ortak Giderlerden Sorumluluğu İle İlgili	525
2. Bağımsız Bölümden Sürekli Yararlananın Ortak Giderlerden Sorumluluğu İle İlgili	531
VI. Müsaade Mecburiyeti (Madde 23)	535
AÇIKLAMA	535
1. Bağımsız Bölüme Giriş İzni Verme Zorunluluğu	536
a. Hasar ve Bozukluğun Giderilmesi	536
b. Yapının Güvenliğiyle İlgili Teknik İncelemeler Yapılması	537
c. Harap Olan Yerlerin Yeniden Yapılması	538
2. İzin Vermekle Yükümlü Olanlar	539
3. İzin Alanların Yükümlülüğü	540
4. İzin Yüzünden Uğranılan Zararın Karşılanması	541
5. Hakimin Müdahalesi	541
Yargıtay Kararları	542
VII. Yasak İşler (Madde 24)	553
AÇIKLAMA	554
1. Bağımsız Bölümü Özgülediği Amaca Uygun Kullanma Yükümlülüğü	554
2. Bağımsız Bölümde Yapılması Kesinlikle Yasak Olan İşler	555
3. Kat Malikleri Kurulunun Oybirliği ile Vereceği Kararla Yapılacak İşler	556
a. Kütükte Mesken Olarak Kayıtlı Bağımsız Bölümde İş Yeri Açılması	556
b. Uygulamada Kurul Kararı Olmadan Meskenlerde Açılacak İş Büroları	558
ba. Doktor Muayenehanesi	558
bb. Avukat Yazıhanesi, Mühendislik– Mimarlık Çizim Bürosu, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Bürosu	560

- c. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Şerh Verilmesi 563
- 4. Kat Malikleri Kurulu Kararına Gerek Olmayan Durumlar 564
- 5. Yönetim Planı ile Getirilen Yasaklama 566
- 6. Yasak İşlerin Yaptırımı (Eski Hale Getirme ve Tahliye) 568
 - a. Davacı ve Davalı Olmak 568
 - b. Yetkili ve Görevli Mahkeme 569
 - c. Mahkeme Kararının İçeriği ve Niteliği 569
- Yargıtay Kararları 571
 - 1. Bağımsız Bölümde Yapılması Kesinlikle Yasak Olan İşlerle İlgili 571
 - 2. İşyeri Olan Bağımsız Bölümde Tapuda Yazılı Olandan Farklı Bir İşyeri Açılmasıyla İlgili 577
 - 3. Meskende İş Yeri Açılması ile İlgili 584
 - 4. Meskenin İşyeri ile Birleştirilmesiyle İlgili Yargıtay Kararları 599
 - 5. Meskende Muayenehane Yazıhane ve Büro Açılmasıyla İlgili 600
 - 6. Yönetim Planında Getirilen Yasaklama İle İlgili 612
 - 7. Dava Açma Yeteneği ve İyi Niyet ile İlgili 620
- VIII. Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti (Madde 25) 628
- AÇIKLAMA 628
 - 1. Devir Zorunluluğunun Koşulları 629
 - a. Borç ve Yükümleri Yerine Getirmemek 629
 - b. Borç ve Yükümleri Yerine Getirmemenin Çekilmez Derecede Olması 630
 - ba. Ortak Gider ve Avanstan Payına Düşeni Ödememekte Direnme 631
 - bb. Hakim Kararını Yerine Getirmemekte Direnme 633
 - bc. Bağımsız Bölümün Ahlâk ve Adaba Aykırı Olarak Kullanılması 634
 - 2. Bağımsız Bölüm Mülkiyetinin Zorunlu Devrini İsteme 635
 - a. Devir Konusunda Kat Malikleri Kurulunca Karar Alınması 635
 - b. Devir Davası Açılması 637
 - ba. Davanın Tarafları 638
 - bb. Görevli ve Yetkili Mahkeme 638
 - 3. Dava Hakkının Düşmesi 639
 - 4. Mahkeme Kararının Niteliği 640
 - a. Devir Bedeli 641
 - b. Devrin Arsa Payı Oranında Yapılması 642
- Yargıtay Kararları 643
- Bağımsız Bölüm Mülkiyetinin Devri Davasıyla İlgili 643
- B. KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI (Madde 26) 650
- AÇIKLAMA 650
 - 1. Yapının Tamamlanması Yükümlülüğü 650
 - a. Borçları Yerine Getirmek 651
 - b. Yapım İşini Kolaylaştırmak 652
 - 2. Kat İrtifakı Hakkının Devri Zorunluluğu 653
 - 3. Kat İrtifakının Devrini İsteme Koşulları 653
 - a. Kat İrtifakı Sahibinin Payına Düşen Borçları Yerine Getirmemiş Olması 653
 - b. Borçlunun Temerrüde Düşmesi (Borcunu Ödememekte Direnmesi) 653
 - 4. Kat İrtifakının Devri Davası 655
 - a. Davanın Tarafları 655
 - b. Dava Açma Süresi 656
 - c. Görevli ve Yetkili Mahkeme 656
 - d. Mahkeme Kararının Niteliği 656

5. Kat İrtifakı Sahiplerine Verilen Zararın Giderimi 658
Yargıtay Kararları 659

Beşinci Bölüm
ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

A. GENEL KURAL (Madde 27) 665

AÇIKLAMA 665

1. Anataşınmaz Kat Malikleri Kurulunca Yönetilir 665
2. Yönetim Biçimi Kat Malikleri Kurulunca Kararlaştırılır 666
3. Yönetim Biçimi Yasaların Buyurucu Kurallarına Aykırı Olamaz 666
Yargıtay Kararları 667

B. YÖNETİM PLANI (Madde 28) 671

AÇIKLAMA 671

1. Yönetim Planının Kapsamı 671
 - a. Yönetim Biçimi 671
 - b. Kullanma Amacı ve Biçimi 672
 - c. Yönetici ve Denetçilere Verilecek Ücretin Saptanması 674
 - d. Yönetime İlişkin Diğer Hususların Belirlenmesi 675
2. Yönetim Planının Düzenlenmesi 676
 - a. Yönetim Planının Oybirliğiyle Hazırlanması 676
 - b. Yönetim Planının İmzalanmış Sayılması 677
3. Yönetim Planının Değiştirilmesi 678
4. Yönetim Planının İptali 679
5. Yönetim Planının Niteliği ve Bağlayıcılığı 680
Yargıtay Kararları 682
 1. Yönetim Planının Niteliği ve Bağlayıcılığı İle İlgili 682
 2. Yönetim Planının Değiştirilmesi İle İlgili 704
 3. Yönetim Planının İptali İle İlgili 718
 4. Kat Malikinin Yönetim Planını İmzalamış Sayılmasına Karar Verilemeyeceği İle İlgili 725

C. KAT MALİKLERİ KURULUNUN TOPLANTISI VE KARARLARI 728

I. Toplantı Zamanı (Madde 29) 728

AÇIKLAMA 728

1. Olağan Toplantı 728
2. Olağanüstü Toplantı 730
3. Kat Maliklerinin Toplantıya Çağırılması 731
 - a. Olağan Toplantıya Çağrı 731
 - b. Olağanüstü Toplantıya Çağrı 732
Yargıtay Kararları 734

II. Yeter Sayı (Madde 30) 750

AÇIKLAMA 750

1. Toplantı İçin Yeter Sayı 750
 - a. Birinci Toplantı Yeter Sayısı 750
 - b. İkinci Toplantı Yeter Sayısı 752
2. Karar İçin Yeter Sayı 752
 - a. Genel Kural (Oy Çoğunluğu) 752
 - b. Oybirliği Aranan Durumlar 752
 - c. Beşte Dört Çoğunluk Aranan Durumlar 753
 - d. Sayı ve Pay Çoğunluğu Aranan Durumlar (Çifte Çoğunluk) 753
Yargıtay Kararları 754

III. Oya Katılma (Madde 31) 760

AÇIKLAMA 760

1. Kat Malikinin Oy Hakkı 760
 - a. Tek Bağımsız Bölüm Malikinin Oy Hakkı 760
 - b. Birden Çok Bağımsız Bölüme Malik Olanın Oy Hakkı 761
 - c. Birden Çok Maliki Olan Bir Bağımsız Bölümde Oy Hakkı 761
2. Oy Kullanma 762
 - a. Kat Malikinin Oy Kullanması 762
 - b. Yasal Temsilcinin Oy Kullanması 763
 - c. Vekil Eliyle Oy Kullanma 763
3. Doğrudan Kendisini İlgilendiren Konuda Oya Katılmama 765
Yargıtay Kararları 765
- IV. Kararlar (Madde 32) 772
AÇIKLAMA 772
 1. Kurul Kararlarının Dayanağı ve Kaynağı 772
 2. Kurul Kararlarına Uyuma Yükümlülüğü 772
 3. Anlaşmazlıklarda Kat Malikleri Kuruluna Başvurma 773
 - a. Kurula Başvurmanın Zorunlu Olduğu Durumlar 773
 - b. Öncelikle Kurula Başvurmanın Geremediği Durumlar 774
 4. Kararların Deftere Yazılması ve İmzalanması 775
 5. Aynı Konuda Alınan Önceki Kararın Geçerliliği 777
Yargıtay Kararları 777
- Kat Malikleri Kurulu Kararları ile İlgili 777
- V. Hakimin Müdahalesi (Madde 33) 787
AÇIKLAMA 787
 1. Dava Hakkı ve Hakime Başvurma 788
 - a. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali Davası 789
 - b. Borç ve Yükümlerini Yerine Getirmeyenlere Karşı Başvurma 791
 2. Hakimin Müdahalesini İsteme Yöntemi 792
 - a. Dava Açma Hakkı 792
 - aa. Kat Maliklerinin Dava Hakkı 793
 - ab. Kat Maliki Olmayanların Dava Hakkı 795
 - ac. Yöneticinin Dava Hakkı 798
 - b. Davanın Kimler Hakkında Açılacağı 800
 - ba. Haksız Eylemlerle İlgili Anlaşmazlıklarda 800
 - bb. Ortak Gider Alacağı ve Tazminatla İlgili Anlaşmazlıklarda 801
 - bc. Toplantı ve Kurul Kararlarının İptali İstemlerinde 802
 3. Görevli ve Yetkili Mahkeme 803
 4. Yargılama Yöntemi 805
 5. Uyuşmazlığı İnceleme ve Karar Verme 805
 - a. İnceleme Aşaması 805
 - b. Hakimin Kararı 806
 6. Hakimin Kararının Yerine Getirilmemesinin Yaptırımını 807
Yargıtay Kararları 808
 1. Hakimin Müdahalesi İsteminde Husumet ve İyiniyet İle İlgili 808
 2. Görevli ve Yetkili Mahkeme ile İlgili 860
 3. Hakimin Müdahalesi İstemlerinde Yargılama ve Hükümle İlgili 873
 4. Genel Kurul Kararlarının İptali Davalarında Hak Düşürücü Süre ile ilgili 904
- D. YÖNETİCİ 913
I. Atanması (Madde 34) 913
AÇIKLAMA 913
Yönetici Atanması (Seçimi) 914
 1. Yönetici Atanması Koşulu 914

- a. Yönetici Atanması Zorunluluğu 914
- b. İsteme Bağlı Yönetici Atama 915
- c. Anataşınmazın Tek Malikinin Yönetici Sayılması 916
- 2. Yönetici Atama Yöntemi 916
 - a. Yöneticinin Kat Malikleri Kurulunca Atanması 916
 - b. Yöneticinin Hakim Tarafından Atanması 918
- 3. Yönetici ile Sözleşme Yapılması ve Güvence İstenmesi 919
- 4. Yöneticinin Adı ve Adresinin Anataşınmazın Belli Bir Yerine Asılması 921
- Yargıtay Kararları 921
 - 1. Yöneticinin Kat Malikleri Kurulunca Seçilmesi ile İlgili 921
 - 2. Yöneticinin Hakim Tarafından Atanması ile İlgili 937
 - 3. Zorunlu Olmamasına Karşın İsteme Bağlı Yönetici Atanmasıyla İlgili 946
 - 4. Yöneticinin Ad ve Adresinin Anayapının Girişine Asılması ile İlgili 949
- II. Yöneticinin Görevleri 951
 - 1. Genel Yönetim İşlerinin Görülmesi (Madde 35) 951
- AÇIKLAMA 951
- Yargıtay Kararları 957
 - 1. Yöneticinin Görev Kapsamı ile İlgili 957
 - 2. Yöneticinin Dava Açma Yeteneği İle İlgili 967
 - 3. Yöneticiye Husumet Yöneltilmesiyle İlgili 981
 - 4. Yöneticinin Yargılama Sırasında Değişmesiyle İlgili 985
- 2. Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması (Madde 36) 987
- AÇIKLAMA 987
- Yargıtay Kararları 988
 - 3. İşletme Projesinin Yapılması (Madde 37) 991
- AÇIKLAMA 991
 - 1. İşletme Projesinin Yapılması 991
 - 2. İşletme Projesinin Tebliği ve İtiraz 992
 - 3. İşletme Projesinin Kesinleşmesi 993
 - 4. Kesinleşen İşletme Projesine Göre İcra Takibi 994
- Yargıtay Kararları 995
- III. Sorumluluğu 1001
 - 1. Genel Kural (Madde 38) 1001
- AÇIKLAMA 1001
 - 1. Yöneticinin Sorumluluğu 1001
 - a. Sorumluluğun Niteliği 1001
 - b. Sorumluluğun Yaptırımı–Tazminat 1002
 - c. Kurul Kararlarının İptali Davasında Yöneticinin Temsil Yetkisi ve Görevleri 1003
 - ca. Davada Husumetin Yöneticiye Yöneltilmesi Gerektiği 1003
 - cb. İptal Davasını Yöneticinin İlgililere Duyurma Görevi 1005
 - cc. Yargılama Giderlerinin Karşlanması 1006
- Yargıtay Kararları 1007
- 2. Hesap Verme (Madde 39) 1022
- AÇIKLAMA 1022
 - 1. Yöneticinin Hesap Vermesi 1022
 - a. Yöneticinin Hesap Verme Zamanı 1022
 - b. Yöneticinin Hesap Vereceği Kimseler 1022
- Yargıtay Kararları 1024

IV. Hakları (Madde 40)	1027
AÇIKLAMA	1027
1. Yöneticinin Hakları	1027
a. Yöneticinin Sözleşmeyi Bozma ve Yöneticilikten Çekilme Hakkı	1027
b. Yöneticinin Tazminat İsteme Hakkı	1028
c. Yöneticinin Ücret İsteme Hakkı	1028
Yargıtay Kararları	1029
E. YÖNETİMİN DENETLENMESİ (Madde 41)	1033
AÇIKLAMA	1033
1. Denetleme Zamanı	1033
2. Denetçi ya da Denetim Kurulu	1034
a. Denetleme Raporu	1034
b. Denetçi Defteri	1034
c. Denetçi Ücreti	1035
Yargıtay Kararları	1035
F. YENİLİK VE İLAVELER	1039
I. Faydalı Olanlar (Madde 42)	1039
AÇIKLAMA	1039
1. Ortak Yerlerde Faydalı Olan Yenilik ve İlaveler	1040
2. Yenilik ve İlaveler İçin Kat Malikleri Kurulu Kararı	1041
3. Faydalı Yenilik ve İlavelerin Giderlerine Katılma	1042
4. Özürlülerin Yaşamı İçin Zorunlu Yenilik ve İlaveler	1043
5. Anayapının Isı Yalıtımı, Isıtma Sisteminin ve Yakıtının Değiştirilmesi	1044
a. Isı Yalıtımı	1044
b. Isıtma Sisteminin Yakıt Dönüşümü ve/veya Isıtma Sisteminin Değiştirilmesi	1046
c. Anayapının Isı Yalıtımı ve Isıtma Sisteminin Değiştirilmesi Giderlere Katılma	1049
d. Isıtma Sistemi Dönüşüm Kararına Aykırı Olan Yönetim Planı Hükümlerinin Değiştirilmiş Sayılması	1049
Yargıtay Kararları	1050
1. Ortak Yer ve Tesislerde Yararlı Yenilik ve Eklemeler ile İlgili	1050
2. Özel Amaca Özgülenen Ortak Yerlerde Yenilik ve Eklemelerle İlgili	1058
3. Anayapının Isıtma Sisteminin Değiştirilmesi, Yakıt Dönüşümü ve Isı Yalıtımı ile İlgili	1063
4. Yenilik ve Eklemeler Konusunda Kat Malikleri Kurulu Kararları ile İlgili	1073
5. Yararlı Yenilik ve Eklemelerin Giderlerine Katılma ile İlgili	1076
II. Çok Masraflı ve Lüks Olanlar (Madde 43)	1078
AÇIKLAMA	1078
1. Çok Masraflı veya Lüks Olan Yenilik ve Eklemeler	1079
2. Çok Masraflı ve Lüks Sayılan Yenilik ve Eklemeler İçin Giderlerin Ödenmesi	1079
Yargıtay Kararları	1081
III. Bağımsız Bölüm İlavesi (Madde 44)	1084
AÇIKLAMA	1084
1. Bağımsız Bölüm Eklemenin Kapsamı	1085
2. Anataşınmaza Yeni Bağımsız Bölüm Ekleme Koşulları	1087
a. Kat Malikleri Kurulunun Oybirliğiyle Karar Vermesi	1087
b. Arsa Paylarının Oybirliğiyle Yeniden Saptanması	1088

- c. Resmi Senetle Kat İrtifakı Kurulması ve Tescil 1088
3. Yeni Bağımsız Bölümde Paydaş Olmak İstemeyen Kat Malikinın Durumu 1090
4. Yeni Bağımsız Bölümün Kat Mülkiyetine Çevrilmesi ve Tescili 1090
5. 2981 Sayılı Yasasının 16/Son Maddesine Göre Tescil 1090
- Yargıtay Kararları 1092
1. Bağımsız Bölüm Eklenmesine Kat Maliklerinin Oybirliğiyle Karar Vermesi Koşulu İle İlgili 1092
2. Kat Malikleri Kurulunda Olumlu Oy Vermeyen Kat Malikinın Onay Vermiş Sayılmasına Karar Verilemeyeceği İle İlgili 1103
3. Kat Eklenmesini Öngören Yönetim Planı Hükümünün Geçerli Olup Olmayacağı İle İlgili 1105
4. 2981 Sayılı Yasasının 16/Son Maddesine Göre Tescil ile İlgili 1109
5. 3194 Sayılı İmar Yasasının Geçici 7. Maddesi ile İlgili 1124
- G. TEMLİKİ TASARRUFLAR VE ÖNEMLİ İŞLER (Madde 45) 1128
- AÇIKLAMA 1128
1. Temlik Tasarruflar 1128
2. Önemli Yönetim İşleri – Ortak Yerlerin Kiralanması 1129
- Yargıtay Kararları 1131

Altıncı Bölüm

KAT MÜLKİYETİNİN VE KAT İRTİFAKININ SONA ERMESİ

- A. KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ 1143
- I. Anagayrimenkulün Arsasıyla Birlikte Yok Olması veya Kamulaştırılması ile: (Madde 46) 1143
- AÇIKLAMA 1143
1. Tüm Kat Maliklerinin İstemiyle Sicil Kaydının Silinmesi 1144
2. Anataşınmazın Arsasıyla Birlikte Tamamen Yok Olması 1146
3. Anataşınmazın Kamulaştırılması 1146
- Yargıtay Kararları 1147
- II. Anayapının Harap Olması (Madde 47) 1150
- AÇIKLAMA 1150
1. Anayapının Tümünün Harap Olması 1151
2. Bağımsız Bölümlerden Birinin Harap Olması 1152
- a. Kat Malikinın Bağımsız Bölümü Yeniden Yaptırma Zorunluluğu 1152
- b. Harap Olan Bağımsız Bölümün Arsa Payının Devri 1152
- c. Arsa Payını Devir Alanların Bağımsız Bölümü Yaptırma Zorunluluğu 1154
3. Birden Çok Bağımsız Bölümün Harap Olması 1155
4. Bağımsız Bölüm Üzerindeki Kat Mülkiyetinin Geçici Kat İrtifakına Çevrilmesi 1157
5. Bağımsız Bölüm Üzerindeki Kat İrtifakının Yeniden Kat Mülkiyetine Dönüşmesi 1158
- Yargıtay Kararları 1158
- III. Bildirme Ödevi ve Kaydın Silinmesi (Madde 48) 1168
- AÇIKLAMA 1168
1. Bildirme Ödevi ve Zarardan Sorumluluk 1168
2. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi ve Kaydın Silinmesi 1169
3. Kat Mülkiyetinin Yeniden Kurulması 1169
- B. KAT İRTİFAKININ SONA ERMESİ (Madde 49) 1171
- AÇIKLAMA 1171
1. Kat İrtifakının İrtifak Hakkı Sahiplerinin İstemiyle Sona Ermesi 1171
2. Kat İrtifakının Kendiliğinden Sona Ermesi 1172

- a. Arsanın Tamamıyla Yok Olması 1172
- b. Arsanın Üzerinde Yapı Yapılamayacak Duruma Gelmesi 1172
- c. Arsanın Kamulaştırılmış Olması 1173
- 3. Kat İrtifakının Süreye Bağlı Olarak Sona Ermesi 1173
- Yargıtay Kararları 1175

Yedinci Bölüm **SON HÜKÜMLER**

- A. YASAKLAR (Madde 50) 1187
- AÇIKLAMA 1187
- 1. Diğer Yasalara Göre Bağımsız Bölümler Üzerinde Kişisel İrtifak Hakkı Kurulamayacağı 1187
- 2. Tümü Kârgir Olmayan Yapılarda Kat Mülkiyeti Kurulamayacağı 1187
- Yargıtay Kararları 1188
- B. YENİ DURUMA UYMA 1190
- I. Medeni Kanunun Yürürlüğe Girmesinden Sonra Kurulan İrtifaklarda (Madde 51) 1190
- AÇIKLAMA 1190
- Yargıtay Kararları 1192
- II. Medeni Kanundan Önce Kurulmuş Olan Haklarda (Madde 52) 1202
- AÇIKLAMA 1202
- Yargıtay Kararı 1203
- III. Medeni Kanuna Göre Kurulmuş Kat İrtifaklarının Yönetimi (Madde 53) 1204
- AÇIKLAMA 1204
- C. ÖZEL KANUNA GÖRE ORTAKLAŞTIRMA (ŞÜYULANDIRMA) HALİNDE KAT MÜLKİYETİNİN DURUMU (Madde 54) 1205
- AÇIKLAMA 1205
- 1. Tüm Maliklerin Anlaşmasıyla Ortaklığın Giderilmesi 1206
- 2. Dava Yoluyla Ortaklığın Giderilmesi 1207
- Yargıtay Kararları 1210
- D. HARÇ VE VERGİLER (Madde 55) 1223
- AÇIKLAMA 1223
- E. BELEDİYESİ OLMAYAN YERLERDEKİ DURUM (Madde 56) 1224
- AÇIKLAMA 1224

Sekizinci Bölüm **DEVRE MÜLK HAKKI**

- 57, 58, 59 ve 60. MADDELERİN AÇIKLAMASI 1225
- A. Devre Mülk Hakkının Tanımı ve Hukuksal Niteliği 1226
- 1. Tanımı 1226
- 2. Hukuksal Niteliği 1226
- B. Devre Mülk Hakkının Konusu 1226
- C. Devre Mülk Hakkının Kurulması 1227
- 1. Devre Mülk Hakkının Kurulmasının Koşulları 1227
- a. Devre Mülk Hakkı Kurulacak Taşınmaz, Mesken Nitelikli Bağımsız Bir Yapı ya da Kat Mülkiyetine veya Kat İrtifakına Çevrilmiş Bağımsız Bölüm Olmalıdır 1227
- b. Bir Yapıda veya Bağımsız Bölümde Devre Mülk Hakkını Kuracak Kimseler, O Yapının veya Bağımsız Bölümün Ortak Malikleri Olmalıdır 1228
- c. Devre Mülk Hakkının Kurulması İçin Ortak Malikler Arasında ve Tümünün İmzasını Taşıyan Bir Sözleşme (Devre Mülk Sözleşmesi)

Yapılmalıdır 1229

d. Devre Mülk Hakkının Kurulması Konusunda Tapu Memuru Huzurunda Resmi Senet Düzenlenmelidir 1229

2. Devre Mülk Hakkının Kurulması Biçim ve Yöntemi 1229

D. Devre Mülk Hakkının Kapsamı 1231

1. Devre Mülkten Yararlanma Hakkı 1231

2. Devre Mülk Hakkı Üzerinde Tasarruf Yetkisi 1231

3. Devre Mülk Üzerinde Aynî Hak Tesisi 1232

E. Devre Mülk Payı ile Devre Sayısı ve Sürelerinin Saptanması 1232
Yargıtay Kararları 1235

61. MADDENİN AÇIKLAMASI 1239

1. Devre Mülk Sözleşmesi 1239

2. Devre Mülk Hakkı Sahipleri ile Kat Malikleri Arasındaki İlişki 1240

3. Yönetici Atanması 1241

Yargıtay Kararları 1243

62. MADDENİN AÇIKLAMASI 1246

Bağımsız Bölümde Devre Mülk Hakkı Kurulmasına Öteki Bağımsız Bölüm Maliklerinin Onay Vermesine Gerek Olmadığı 1246

63. MADDENİN AÇIKLAMASI 1247

Devre Mülk Hakkı Kurulmuş Taşınmazda Ortaklığın Giderilmesinin İstenemeyeceği 1247

64. MADDENİN AÇIKLAMASI 1248

Devre Sonunda Taşınmazı Boşaltma Yükümlülüğü 1248

65. MADDENİN AÇIKLAMASI 1249

Devre Mülk Hakkının Bağlı Olduğu Hükümler 1249

Dokuzuncu Bölüm

TOPLU YAPILARA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

KAPSAM (Madde 66) 1251

AÇIKLAMA 1251

1. Toplu Yapının Tanımı 1252

2. Toplu Yapının Kapsamı ve Niteliği 1253

Yargıtay Kararları 1255

ORTAK YERLER (Madde 67) 1267

AÇIKLAMA 1267

1. Ortak Yer Niteliğindeki Parseller 1267

2. Ortak Sosyal ve Alt Yapı Tesisleri 1268

VAZİYET PLANI VE PROJELERİ (Madde 68) 1270

AÇIKLAMA 1270

1. Toplu Yapı Vaziyet Planı ve Projeleri 1270

2. Toplu Yapı İçerisinde Kalan Kamuya Ayrılan Yerlerin Durumu 1271

3. Toplu Yapı Uygulamasına İlişkin Yönetmelik 1272

YÖNETİM (Madde 69) 1275

AÇIKLAMA 1275

1. Blok Kat Malikleri Kurulu ve Blok Yönetimi 1276

a. Blok Kat Malikleri Kurulunun Oluşumu ve Yetki Alanı 1276

b. Blok Kat Malikleri Kurulunun Toplantı Zamanı 1277

c. Toplantı ve Karar Yeter Sayısı 1278

d. Kurula Katılma ve Oy Hakkı 1278

2. Ada Kat Malikleri Kurulu ve Ada Yönetimi 1279

3. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Yönetimi 1280

Yargıtay Kararları 1281

YÖNETİM PLANI VE DEĞİŞTİRİLMESİ (Madde 70) 1287

AÇIKLAMA	1287
Yargıtay Kararları	1289
YÖNETİCİ VE DENETÇİ ATAMA (Madde 71)	1294
AÇIKLAMA	1294
1. Blok İçin Yönetici ve Denetçi Atanması	1295
2. Toplu Yapı İçin Yönetici ve Denetçi Atanması	1295
ORTAK GİDERLERE KATILMA (Madde 72)	1297
AÇIKLAMA	1297
1. Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılma	1297
a. Kendi Blokuna İlişkin Ortak Giderlerden Sorumluluk	1298
b. Bütün Yapılar İçin Ortak Tesis ve Yerlere İlişkin Giderlerden Sorumluluk	1298
c. Ortak Giderleri Ödememenin veya Geç Ödemenin Yaptırımı	1299
ca. Ortak Giderin Dava ve İcra Takibi Yoluyla Ödettirilmesi	1300
cb. İcra İnkâr Tazminatı	1302
cc. Gecikme Tazminatı	1303
2. Ortak Giderlerle İlgili Kurul Kararlarının Niteliği	1307
3. Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılmaktan Kaçınamama	1308
a. Ortak Yer ve Tesisleri Kullanmaktan Vazgeçme	1309
b. Ortak Yer ve Tesislerden Yararlanmaya Gerek ve Gereksinim Olmaması	1309
c. Ortak Yer ve Tesislerden Yeterli Derecede Yararlanamama	1310
Yargıtay Kararı	1311
GEÇİCİ YÖNETİM (Madde 73)	1312
AÇIKLAMA	1312
UYGULANACAK DİĞER HÜKÜMLER (Madde 74)	1313
AÇIKLAMA	1313
Yargıtay Kararı	1313
GÖREVLİ MAHKEME (Ek Madde 1)	1315
AÇIKLAMA	1315
Yargıtay Kararları	1316
KULLANMA YERLERİNİN BOŞALTILMASI (Ek Madde 2)	1340
AÇIKLAMA	1340
Yargıtay Kararları	1342
BİRDEN ÇOK YAPILARDA UYGULANACAK ÖZEL HÜKÜMLER (Ek Madde 3)	1355
AÇIKLAMA	1355
Yargıtay Kararları	1355
KAT İRTİFAKINA GEÇİŞ (Ek Madde 4)	1363
AÇIKLAMA	1363
Yargıtay Kararları	1364
Geçici Madde 1	1367
AÇIKLAMA	1367
Geçici Madde 2	1368
AÇIKLAMA	1368

İkinci Ayrım

KAT MÜLKİYETİ YASASININ UYGULANMASINDAN KAYNAKLANAN DAVALAR VE DAVA DİLEKÇESİ ÖRNEKLERİ

Birinci Bölüm

KAT MÜLKİYETİ YASASININ UYGULANMASINDAN KAYNAKLANAN DAVALAR

A. Giriş 1371

- B. Görev 1372
C. Yetki 1374
D. Davacı – Davalı 1376
1. Dava Açma Hakkı (Aktif Husumet Ehliyeti) 1376
a. Kat Maliklerinin Dava Hakkı 1376
b. Kat Maliki Olmayanların Dava Hakkı 1378
c. İntifa Hakkı Sahibinin Dava Hakkı 1380
d. Kiracının Dava Hakkı 1381
e. Yöneticinin Dava Hakkı 1382
2. Pasif Husumet Ehliyeti 1384
a. Haksız Eylemlerle İlgili Anlaşmazlıklarda 1385
b. Alacak ve Tazminatla İlgili Anlaşmazlıklarda 1386
c. Toplantı ve Kurul Kararlarının İptali İstemlerinde 1387
E. Dava Hakkını Kullanma Süresi 1388
F. Kanıtlama Araçları – Kanıtlar 1389
G. Yargılama Yöntemi 1391
1. Uyuşmazlığı İnceleme Evresi 1392
2. Hâkimin Kararı 1393
a. Kararın Kaynağı 1393
b. Kararın Niteliği 1393
3. Kararın Yerine Getirilmesi İçin Süre 1394
4. Hâkimin Kararının Yerine Getirilmemesinin Yaptırımını 1395
a. Hukuki Yaptırımlar 1395
b. Para Cezası Yaptırımını 1396

İkinci Bölüm

DAVA DİLEKÇESİ ÖRNEKLERİ

DAVA DİLEKÇESİ ÖRNEKLERİ 1399

Üçüncü Ayrım

KAT MÜLKİYETİ YASASI METNİ KAT MÜLKİYETİ YASASIYLA DOĞRUDAN İLGİLİ YASA MADDELERİ İLGİLİ YÖNETMELİKLER VE ÖRNEKLER

Birinci Bölüm

KAT MÜLKİYETİ KANUNU METNİ

KAT MÜLKİYETİ KANUNU 1416

İkinci Bölüm

KAT MÜLKİYETİ YASASIYLA DOĞRUDAN İLGİLİ YASA MADDELERİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER

7201 SAYILI TEBLİGAT KANUNU 1445

1136 SAYILI AVUKATLIK KANUNU 1445

3568 SAYILI SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK KANUNU 1445

YAPILARDA ÖZÜRLÜLERİN KULLANIMINA YÖNELİK PROJE
TADİLİ KOMİSYONLARI TEŞKİLİ, ÇALIŞMA USUL VE ESASLARI
HAKKINDA YÖNETMELİK 1446

TOPLU YAPILARDA KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI TESİSİNE
DAİR YÖNETMELİK 1449

Üçüncü Bölüm

ÖRNEKLER

(Örnek: 1) YÖNETİM PLANI 1455

(Örnek: 2) TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI 1460

(Örnek: 3) KONUT KAPICILIĞI SÖZLEŞMESİ 1475

(Örnek: 4) KAPICI YÖNERGESİ 1478

Kaynakça 1481
Kavram Dizini 1483