

Prof. Dr. Etem Sabâ ÖZMEN

Yrd. Doç. Dr. Gülşah VARDAR HAMAMCIOĞLU

KAT İRTİFAKI

5711 ile 5912 Sayılı Kanunlarla Değişik
634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa Göre
Yenilenmiş 2. Basıdan Tıpkı Bası

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|-------|
| İKİNCİ BASIYA ÖNSÖZ | V |
| BİRİNCİ BASIYA ÖNSÖZ..... | VII |
| İÇİNDEKİLER..... | XI |
| KISALTMALAR..... | XXVII |
| KAYNAKÇA | XXXI |
| GİRİŞ..... | 1 |
| I. GENEL OLARAK KONUNUN SUNUMU | 1 |
| II. ARAŞTIRMA PLANI | 4 |
| III. TERMİNOLOJİ | 5 |
| IV. TARİHÇE..... | 6 |
| V. KANUNİ DÜZENLEMeye BAĞLI SONUÇLAR..... | 14 |
| A. KANUNİ DÜZENLEMENİN YETERSİZLİĞİ | 14 |
| B. KANUN HÜKÜMLERİNE GENEL BİR BAKIŞ | 16 |
| C. KAT İRTİFAKINA UYGULANACAK HÜKÜMLERİN KAYNAĞA GÖRE SIRALANMASI | 17 |
| D. GENEL OLARAK KAT İRTİFAKININ DOĞUŞ NEDENLERİ..... | 25 |

Birinci Bölüm
KAT İRTİFAKININ KURULMASI VE
NİTELİĞİ

| | |
|---|----|
| § 1. KAT İRTİFAKINA TEMEL OLUŞTURAN KAVRAMLAR | 31 |
| I. ARAZİ- YAPI BİRLİKTELİĞİNE BAĞLI HUKUKİ SONUÇLAR (ANAGAYRİMENKUL - ANAYAPI KAVRAMLARI) | 31 |
| II. PAYLI MÜLKİYET | 37 |
| A. GENEL OLARAK | 37 |
| B. PAYLI MÜLKİYETİN BİRLİKTE MÜLKİYET İÇİNDEKİ YERİ | 39 |
| C. PAYLI MÜLKİYET KAVRAMI..... | 40 |
| D. PAYIN NİTELİĞİ VE PAY ORANI | 43 |
| E. PAYLI MÜLKİYETİN DOĞUŞUNA BAĞLI HUKUKİ SONUÇLAR..... | 46 |
| 1. Hukuki İşlem Sonucu Paylı Mülkiyetin Doğuşu..... | 46 |
| 2. Yetkili Makamın Tasarrufu | 46 |
| 3. Maddi Olgulara Dayanarak Kanun Hükmüyle Paylı Mülkiyet Oluşması..... | 47 |
| III. SINIRLI AYNİ HAK OLARAK İRTİFAK HAKKI..... | 47 |
| A. GENEL OLARAK | 47 |
| B. SINIRLI AYNİ HAK KAVRAMI | 48 |
| C. İRTİFAK HAKKI..... | 49 |
| D. PAYLI MÜLKİYET PAYLARININ SINIRLI AYNİ HAKLARA KONU OLMASI..... | 53 |
| IV. KAT MÜLKİYETİ | 56 |
| A. GENEL OLARAK | 56 |
| B. KAT MÜLKİYETİNİN AYNİ HAKLAR İÇİNDEKİ YERİ VE NİTELİĞİ | 56 |
| § 2. TEMEL KAVRAMLARA BAĞLI OLARAK KAT İRTİFAKINA İLİŞKİN HUKUKİ SONUÇLAR..... | 65 |

| | |
|--|-----|
| I. GENEL OLARAK | 65 |
| II. BİRLİKTE MÜLKİYETTE YAPILAŞMANIN ESASLARI..... | 66 |
| III. KAT İRTİFAKINA İLİŞKİN DÜZENLEMENİN AMACI | 69 |
| IV. KAT İRTİFAKI OLMAKSIZIN YAPILAŞMA ÇÖZÜMLERİNE BAĞLI HUKUKİ SONUÇLAR..... | 70 |
| A. PAYLI MÜLKİYETE BAĞLI YAPILAŞMA | 70 |
| 1. Türk Medenî Kanunu'nun Paylı Mülkiyete İlişkin Hükümleri Uyarınca Yapılaşma..... | 70 |
| 2. İmar Mevzuatı ile Paylı Arazi Satışlarının Yasaklanması | 77 |
| B. SONUÇ OLARAK KAT İRTİFAKINA GEÇİŞ | 79 |
| § 3. PAYLI MÜLKİYETTEN KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞ SÜRECİNDE KAT İRTİFAKI | 80 |
| I. KAT İRTİFAKININ KURULMASINA İLİŞKİN BORÇLANMA İŞLEMLERİ (TAAHHÜT MUAMELELERİ) | 80 |
| A. HALİHAZIR PAYLI MALİKLERİN KAT İRTİFAKINI KURMA TAAHHÜTLERİ | 80 |
| B. PAYLI MÜLKİYETTE PAYDAŞ OLMAYAN KİŞİLERE KAT İRTİFAKI KURMA TAAHHÜTLERİ | 84 |
| II. KAT İRTİFAKININ KURULMASI | 94 |
| A. KAT İRTİFAKININ KURULMASINDA MADDİ KOŞULLAR | 94 |
| 1. Tapuya Kayıtlı Bir Taşınmaz Olmalıdır | 94 |
| a. Tapuya Kayıtlı Arazilerde Kat İrtifakı..... | 94 |
| b. Ayrı Sayfaya Kaydedilmiş Bağımsız ve Sürekli Üst Hakkına Bağlı Kat İrtifakı | 95 |
| 2. Paylı Mülkiyet Kurumuna Zorunlu Bağlılık | 102 |
| a. Genel Olarak..... | 102 |
| b. Arsa Payına İlişkin Koşullar | 103 |
| aa. Arsa Payına Bağlanmamış Kat İrtifakı Bırakılamaması | 103 |
| bb. Kat İrtifakına Konu Arsa Paylarının Belirlenmesinde Tasarruf Yetkisi | 105 |

| | |
|---|-----|
| cc. Arsa Payı Bilgisinin Kat İrtifakı Kurulması İçin Gereken Belgelerde Saptanması | 107 |
| dd. Arsa Payının Bağımsız Bölümlerin Değeri İle Orantılı Saptanması..... | 108 |
| 3. Bağımsız Bölüme İlişkin Maddi Koşullar | 117 |
| a. Başlı Başına Kullanılmaya Elverişli Olabilecek Nitelikte Olma | 118 |
| b. Yapıların Kargir Olması..... | 120 |
| B. KAT İRTİFAKININ KURULMASINDA SÜJEYE BAĞLI ÖZELLİKLER..... | 121 |
| 1. Kat İrtifakının Paylı Maliklerce Kurulması..... | 121 |
| 2. Tek Kişi Mülkiyetinde Kat İrtifakı Kurulması..... | 122 |
| 3. Elbirliği Mülkiyetinde Kat İrtifakı Kurulması..... | 124 |
| C. YARGI YOLU İLE KAT İRTİFAKI KURULAMAZ..... | 129 |
| 1. Kat İrtifakı Kurulmasının İdari İşlem Niteliği ve İdari Yargıda Dava Konusu Edilmesi..... | 129 |
| 2. Adli Yargıda Mahkeme Kararıyla Kat İrtifakının Kurulması İstenemez..... | 131 |
| a. Kat İrtifakı Kurulması Suretiyle Ortaklığın Giderilmesi İstenemez..... | 131 |
| b. Paylı Mülkiyet Birliğinde Kat İrtifakı Kurulmasına Yanaşmayan Paydaşlar Aleyhine Kat İrtifakının Kurulmasına İlişkin Dava Açılmaz..... | 134 |
| c. Kat İrtifakı Kurma Vaadine Bağlı Arsa Satışlarında Hükmen Kat İrtifakı Kurulamaz..... | 138 |
| D. KAT İRTİFAKININ KURULMASINDA ŞEKLİ (BİÇİMSEL) KOŞULLAR..... | 140 |
| 1. Kat İrtifakı Kurulması İçin Gerekli Belgeler | 141 |
| a. İstem | 141 |
| b. İstem Eki Belgeler..... | 142 |
| aa. Proje..... | 142 |
| bb. Yönetim Planı | 143 |
| 2. Kat İrtifakının Tesisi | 147 |

| | |
|--|-----|
| a. Resmi Senet -Tescil Talebi..... | 147 |
| b. Tescil..... | 152 |
| c. Beyanlar Hanesine Yazım..... | 153 |
| 3. Kat İrtifakının Kat Mülkiyeti Kütüğüne Ayrı Bir Sayfaya Kaydı..... | 154 |
| § 4. PAYDAŞLIKTAN ÇIKARMA YOLU İLE KAT İRTİFAKI KURULMASI..... | 157 |
| I. GENEL OLARAK | 157 |
| II. KAT MÜLKİYETİ KANUNU EK M. 4 UYARINCA PAYDAŞLIKTAN ÇIKARMA KOŞULLARI | 159 |
| A. KAT İRTİFAKINA ÖZGÜ KOŞULLAR | 159 |
| B. PAYLI MÜLKİYETE ÖZGÜ KOŞULLAR..... | 161 |
| 1. Paylı Malik Adedi Asgari Beş Olmalıdır..... | 161 |
| 2. Paylı Maliklerin Araziyi Yapı Yaptırma Amacıyla Edinmesi Koşulu | 162 |
| C. KAT İRTİFAKINA GEÇİŞ VE YÜKÜMLÜLÜKLER GEÇERLİ BİR KARARLA SAPTANMALIDIR | 164 |
| 1. Kararın Konusu ve Yetersayı..... | 164 |
| 2. Eşitlik İlkesine Uyuma Koşulu..... | 166 |
| 3. Kat İrtifakına Geçiş Kararının Şekline Bağlı Hukuki Sonuçlar | 169 |
| D. NOTER İHTARI ÇEKİLMESİ ZORUNLULUĞU | 170 |
| 1. İhtarın Amacı | 170 |
| 2. Noter İhtarının Kapsamı | 170 |
| 3. İki Aylık Süre Tanınması | 172 |
| 4. Müeyyidenin Açık Olarak Belirtilmesi..... | 172 |
| III. PAYDAŞLIKTAN ÇIKARMA (PAYIN İPTALİ) DAVASI | 173 |
| A. İHTARNAME MUHATABI PAYDAŞIN TUTUMUNA BAĞLI SONUÇLAR | 173 |
| 1. Paydaşın Kat İrtifakına Geçiş Kararına veya Yükümlülüklerine Katılması | 173 |
| 2. Muhatabın İki Aylık Süre İçinde Payını Devretmesi | 174 |

| | |
|--|-----|
| 3. Muhatabın Karara veya Yükümlülöklere Katılmaması..... | 174 |
| B. PAYDAŞLIKTAN ÇIKARMA (PAYIN İPTALİ) DAVASI AÇILMASI | 175 |
| 1. Davanın Niteliği | 175 |
| 2. Taraflar | 178 |
| a. Davalı Taraf..... | 178 |
| b. Davacı Taraf | 179 |
| 3. Açılan Davanın Paya Bağlı Tasarruf Yetkisine Etkisi | 180 |
| 4. Görev ve Yetki | 183 |
| C. HAKİMİN PAYDAŞLIKTAN ÇIKARMA (PAYIN İPTALİ) KARARI VERMESİ..... | 184 |
| 1. Hakim Paydaşlıktan Çıkarma Talebini Haklı Bulmalıdır .. | 184 |
| 2. Paydaşlıktan Çıkarma Kararı Verme Hakim İçin Bağlı Yetkidir | 184 |
| 3. Pay Değerinin Mahkemece Tespiti ve Mahkeme Veznesine Depo Edilmesi..... | 185 |
| 4. Davalıya Ait Payın Hükümle Davacıya Devri | 186 |
| 5. Payın Davacılara Kendiliğinden Geçışı (Tescilsiz İktisap) | 187 |
| D. PAYDAŞLIKTAN ÇIKARMA KARARI İLE BİRLİKTE KAT İRTİFAKINA GEÇİŞ KARARI VERİLEMEZ | 188 |
| E. PAYDAŞLIKTAN ÇIKARMA DAVASINDA SÖZ KONUSU OLABİLECEK ÖZEL DURUMLAR..... | 189 |
| 1. Daha Önce Açılmış Paylı Halin Giderilmesi Davasına Karşı Dava Olarak Açılması..... | 189 |
| 2. Tarafların Ölümünün Davaya Etkisi | 191 |
| 3. Kat İrtifakının Kurulamamasının veya Kat İrtifakına Konu Yapının Tamamlanmamasının Sonuçları | 192 |
| F. KENTSEL DÖNÜŞÜM AMAÇLI YENİDEN YAPILANMAYA DAYALI PAYDAŞLIKTAN ÇIKARMA.... | 194 |
| § 5. KAT İRTİFAKININ NİTELİĞİ VE TAŞIDIĞI ÖZELLİKLER | 198 |
| I. KAT İRTİFAKININ NİTELİĞİ TARTIŞMA KONUSUDUR ... | 198 |

| | |
|--|-----|
| A. KAT İRTİFAKININ EŞYAYA BAĞLI BORÇ OLDUĞUNU SAVUNAN GÖRÜŞ..... | 198 |
| B. KAT İRTİFAKININ SINIRLI AYNİ HAK OLDUĞUNU SAVUNAN GÖRÜŞ | 202 |
| II. KAT İRTİFAKI KENDİNE ÖZGÜ BİR İRTİFAK NİTELİĞİNDEDİR | 205 |
| III. KAT İRTİFAKININ SINIRLI AYNİ HAK OLARAK ÖZELLİKLERİ..... | 213 |
| A. KAT İRTİFAKI TAŞINMAZ LEHİNE İRTİFAK DEĞİLDİR | 213 |
| B. KAT İRTİFAKI KİŞİYE BAĞLI İRTİFAK DEĞİLDİR | 215 |
| C. SONUÇ: KAT İRTİFAKI TAŞINMAZ LEHİNE İRTİFAK/KİŞİYE BAĞLI İRTİFAK AYIRIMINA TABİ DEĞİLDİR | 216 |
| D. KAT İRTİFAKI AYRI SAYFAYA KAYIT İLE BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ HAK OLARAK TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KONUSUNU OLUŞTURMAZ..... | 219 |
| IV. KAT İRTİFAKININ İRTİFAK HAKKI OLARAK TAŞIDIĞI ÖZELLİKLER..... | 220 |
| A. KAT İRTİFAKI GEÇİCİDİR | 220 |
| B. KAT İRTİFAKI ZORUNLU BİR KURUM DEĞİLDİR | 221 |
| C. KAT İRTİFAKININ NİTELİĞİNE BAĞLI DİĞER ÖZELLİKLER..... | 222 |
| 1. Kat İrtifakında Paylı Halin Giderilmesi İstenemez | 222 |
| 2. Kat İrtifakında Yasal Önalım Hakkı Kullanılamaz | 225 |
| § 6. KAT İRTİFAKI BİRLİĞİ | 232 |
| I. GENEL OLARAK | 232 |
| II. KAT İRTİFAKI BİRLİĞİNİN ÖZELLİKLERİ..... | 233 |
| A. AMAÇ UNSURU | 233 |
| B. KAT İRTİFAKI TÜZEL KİŞİLİK OLUŞTURMAZ..... | 234 |
| C. KAT İRTİFAKI BİRLİĞİ- KAT İRTİFAKI SAHİPLERİ KURULU AYIRIMI | 235 |

| | |
|--|-----|
| D. KAT İRTİFAKI BİRLİĞİNİN SONRADAN PAYLI MÜLKİYET BİRLİĞİNE DÖNÜŞMESİ | 238 |
| § 7. KAT İRTİFAKINA KONU YAPILAŞMA TÜRLERİ | 239 |
| I. KAT MÜLKİYETİ KANUNU İÇİNDE FARKLILIĞIN YERİ.. | 239 |
| II. YAPILAŞMA TÜRLERİ | 240 |
| A. KLASİK KAT MÜLKİYETİ YAPILAŞMASI | 240 |
| B. TOPLU YAPILAR..... | 244 |
| 1. Genel Olarak Toplu Yapı Kavramı | 244 |
| 2. Toplu Yapılaşma Süreci | 245 |
| 3. Toplu Yapı Türleri..... | 249 |
| a. Tek Parsel Toplu Yapı..... | 249 |
| b. Komşu Parsel Toplu Yapı | 251 |
| aa. Bulunduğu Parselde Toplu Yapı Karakteristiği Taşıyan Komşu Parsellerin Birlikte Toplu Yapı Oluşturması | 251 |
| bb. Klasik Kat Mülkiyetinden Oluşan Komşu Parsellerin Toplu Yapı Oluşturması | 254 |
| 4. Mevcut Kat İrtifakı Yapılaşmalarının Toplu Yapıya İlişkin Düzenlemeye Bağlı Uyarlanması Sorunu | 255 |
| a. Genel Olarak..... | 255 |
| b. Madde Hükmüne Yönelik Eleştiriler..... | 256 |
| c. Uyarlamanın Kapsamı | 257 |
| d. Uyarlama Parsel Bazlı Olmalıdır | 259 |
| e. Uyarlama Mevcut Kat Malikleri Kurulunca Gerçekleştirilecektir | 260 |
| f. Mevcut Toplu Yapı Yönetimlerine İlişkin Sonuçlar | 263 |
| aa. Mevcut Toplu Yapılara İlişkin Uyarlama Zorunluluğu Yoktur | 263 |
| bb. Mevcut Toplu Yapı Yönetimlerinin Niteliği..... | 265 |
| cc. Toplu Yapı Yöneticisi Seçimine Dayalı Hukuki Sonuçlar | 266 |
| g. 5711 Sayılı Kanunun Geçici m. 3 İle 5912 Sayılı Kanun Geçici m. 2'nin Birlikte Yürürlükte Olmasına Bağlı Hüküm ve Sonuçlar..... | 268 |

| | |
|--|-----|
| aa. 5711 Sayılı Kanun Geçici m. 3'e Dayalı Uyarlamaların Geçerliliğini Koruması | 268 |
| bb. 5711 Sayılı Kanun Geçici m. 3'e Dayalı Uyarlama Yapamamış Kat Mülkiyeti Oluşumları 5912 Sayılı Kanunun Geçici 2. Maddesi Hükümünce Kolaylaştırılmış Çoğunlukla Uyarlama Yapabilecektir | 268 |

İkinci Bölüm

KAT İRTİFAKININ HÜKÜM VE SONUÇLARI

| | |
|--|-----|
| § 1. KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI | 271 |
| I. KONUYA GİRİŞ | 271 |
| II. KAT İRTİFAKINDAN DOĞAN HAKLAR | 272 |
| A. KAT İRTİFAKI SAHİBİNİN ASLİ HAKKI (PAYA BAĞLI BELİRLENMİŞ YARARLANMA HAKKI) | 272 |
| B. KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN DİĞER BORÇLARI TALEP HAKKI | 273 |
| C. KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN YÖNETİME KATILMA HAKLARI | 274 |
| D. KAT İRTİFAKINA BAĞLI BORÇLANMA VE TASARRUF İŞLEMLERİ | 274 |
| 1. Genel Olarak | 274 |
| 2. Kat İrtifakı Sahibinin Kat İrtifakına Bağlı Hukuki İşlemleri | 276 |
| a. Borçlanma İşlemleri (Taahhüt İşlemleri) | 276 |
| b. Kat İrtifakı Sahibinin Kat İrtifakına İlişkin Tasarruf İşlemleri | 278 |
| aa. Genel Olarak | 278 |
| bb. Paylı Mülkiyet Payına Bağlı Olarak Kurulabilen Klasik Sınırlı Ayni Haklar | 280 |
| cc. Kat İrtifakına Bağlı Devre Mülk Hakkı | 281 |

| | |
|--|-----|
| dd. Kat İrtifakına Bağlı Oturma Hakkı Kurulamaz | 282 |
| 3. Kat İrtifakı Birliğinde Borçlanma ve Tasarruf İşlemleri | 284 |
| a. Kat İrtifakı Birliğinde Tasarruf İşlemleri | 284 |
| b. Kat İrtifakı Birliğinde Borçlanma İşlemleri | 288 |
| § 2. KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI..... | 289 |
| I. KONUYA GİRİŞ | 289 |
| II. KAT İRTİFAKINDAN DOĞAN BORÇLARIN KAYNAKLARI..... | 290 |
| A. GENEL OLARAK | 290 |
| B. KAT İRTİFAKINA İLİŞKİN BORÇLARIN KAYNAKLARININ BELİRLENMESİ | 291 |
| 1. Resmi Senet | 291 |
| 2. Yönetim Planı..... | 293 |
| 3. Seçilen Yönetim Tarzına Bağlı Olarak Kat İrtifakı Sahipleri Kararları | 294 |
| 4. Yönetici veya Yönetim Kurulu Kararları | 294 |
| III. KAT İRTİFAKINDAN DOĞAN BORÇLARIN NİTELİĞİ | 295 |
| IV. KAT İRTİFAKINDAN DOĞAN BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER | 297 |
| A. GENEL BİLGİ..... | 297 |
| B. KAT İRTİFAKINDAN DOĞAN BORÇLARIN BELİRLENMESİ..... | 298 |
| 1. Bağımsız Bölümlerin Belirlenmesine Katlanma Borcu | 298 |
| 2. Bağımsız Bölümleri Tamamlama Borcu..... | 298 |
| a. Klasik Kat İrtifakında Bağımsız Bölümleri Tamamlama Borcu..... | 300 |
| b. Toplu Yapılarda Bağımsız Bölümleri Tamamlama Borcu | 303 |
| 3. Ortak Yer ve Tesislere İlişkin Borçlara Katılma | 306 |
| a. Genel Bilgi..... | 306 |
| b. Ortak Yer ve Tesislerin Kat İrtifakındaki Niteliğine Bağlı Sonuçlar..... | 306 |

| | |
|---|-----|
| c. Ortak Yer ve Tesislere Bağlı Borçların Niteliğinden Doğan Farklılığa Bağlı Sonuçlar | 308 |
| aa. Ortak Yer ve Tesislerin Yapım Yükümlülüğü | 308 |
| aaa. Klasik Kat İrtifakında | 308 |
| bbb. Tek Parsel Toplu Yapılarda..... | 309 |
| bb. Ortak Yer ve Tesislerin İşletme Giderlerine Katılma Yükümlülüğü..... | 314 |
| 4. Yapı İşini Doğruluk Kaideleri Uyarınca Kolaylaştırma Yükümlülüğü..... | 316 |
| 5. Kanundan Doğan Diğer Giderlere Katılma Yükümlülüğü .. | 317 |
| 6. Kat Mülkiyetine Geçme Yükümlülüğü..... | 319 |
| 7. Kat İrtifakının Sona Ermesine Yol Açan Kat İrtifakı Sahiplerinin Tazminat Ödeme Yükümlülüğü | 321 |
| § 3. KAT İRTİFAKINDAN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERE BAĞLANAN MÜEYYİDELER..... | 323 |
| I. GENEL OLARAK | 323 |
| II. AYNEN İFA DAVASI AÇILMASI - GECİKME TAZMİNATI VEYA FAİZİ ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜ..... | 323 |
| A. AYNEN İFA DAVASI AÇILMASI..... | 323 |
| B. GECİKME TAZMİNATI VE FAİZİ UYGULANMASI..... | 328 |
| 1. Gecikme Tazminatı Ödeme Yükümlülüğü..... | 329 |
| 2. Para Borçlarında Gecikme Faizi Ödeme Yükümlülüğü..... | 330 |
| C. AYNEN İFA DAVASINDA TARAFLAR | 335 |
| 1. Davalı Taraf..... | 335 |
| 2. Davacı Taraf..... | 337 |
| III. İCRA TAKİBİ YAPILMASI..... | 339 |
| IV. İPOTEĞİN TESCİLİNİ İSTEME HAKKI..... | 340 |
| V. KAT İRTİFAKININ ZORUNLU DEVRİNİ İSTEME | 344 |
| A. GENEL BİLGİ..... | 344 |
| B. KOŞULLAR..... | 345 |
| 1. Kat İrtifakına İlişkin Borçların Muaccel Olması..... | 345 |

| | |
|--|-----|
| 2. Kat İrtifakı Borçlusunun Temerrüde Düşmesi, Noter İhtarı Çekilmesi ve Uygun Mehil Verilmesi | 346 |
| 3. Kat İrtifakı Sahipleri Kurulu Kararı Gerekmemesi | 348 |
| C. KAT İRTİFAKINI DEVRE ZORLAMA DAVASININ AÇILMASI | 349 |
| 1. Davanın Niteliği | 349 |
| 2. Taraflar | 350 |
| a. Davalı Taraf..... | 351 |
| b. Davacı Taraf..... | 352 |
| 3. Açılan Davanın Kat İrtifakına Bağlı Tasarruf Yetkisine Etkisi..... | 354 |
| 4. Süre Sorunu | 354 |
| 5. Görev ve Yetki | 355 |
| D. HAKİMİN KAT İRTİFAKINI DEVİR KARARI VERMESİ..... | 356 |
| 1. Hakim Kat İrtifakını Devir Talebini Haklı Bulmalıdır | 356 |
| 2. Kat İrtifakını Devri Hakim İçin Bağlı Yetkidir..... | 356 |
| 3. Kat İrtifakı Değerinin Mahkemece Tespiti ve Mahkeme Veznesine Depo Edilmesi..... | 357 |
| 4. Davalıya Ait Kat İrtifakının Hükümle Davacıya Devri | 359 |
| 5. Kat İrtifakının Davacılara Kendiliğinden Geçışı (Tescilsiz Edinme) | 360 |
| E. KAT İRTİFAKINI DEVRE ZORLAMA DAVASINDA SÖZ KONUSU OLABİLECEK ÖZEL DURUMLAR..... | 360 |
| 1. Tarafların Ölümünün Davaya Etkisi | 360 |
| 2. Kat İrtifakını İlgilendiren Başka Davalarla Bağlantı | 361 |
| § 4. KAT İRTİFAKINDA YÖNETİM..... | 362 |
| I. GENEL OLARAK YÖNETİM OLGUSU | 362 |
| II. KAT İRTİFAKINDA YÖNETİM KAVRAMI | 364 |
| III. KAT İRTİFAKINDA YÖNETİM TARZINA İLİŞKİN DÜZENLEMENİN YETERSİZLİĞİ | 366 |
| IV. KAT İRTİFAKINDA YÖNETİM TARZI OLARAK YÖNETİM ÇEŞİTLERİ..... | 367 |

| | |
|--|-----|
| A. GENEL OLARAK | 367 |
| B. YÖNETİM ÇEŞİTLERİ..... | 369 |
| 1. Kat İrtifakının Yönetim Planına Konacak Hükümlerle Yönetimi | 369 |
| 2. Kat İrtifakının Paylı Mülkiyet Hükümlerince Yönetimi..... | 370 |
| a. Kat İrtifakı Paylı Mülkiyet Birliğince Kurulsuz Yönetilebilir | 370 |
| b. Kat İrtifakına Özgü Borçların Paylı Mülkiyet Kurumu Karşısındaki Yeri..... | 371 |
| c. Kat İrtifakının Paylı Mülkiyet Birliğince Kararlar İle Yönetimi | 372 |
| 3. Yönetici veya Yönetim Kurulu Marifetiyle Yönetim | 376 |
| a. Kurulsuz Kat İrtifakı Yönetiminde Yönetici Seçimi İhtiyaridir | 376 |
| b. Paylı Mülkiyet Hükümlerince Yönetici Atanması Usulü..... | 377 |
| 4. Kat İrtifakı Sahipleri Kurulunca Yönetim | 379 |
| a. Kat İrtifakı Kurulunun Toplanması İhtiyaridir | 379 |
| b. Yargıtay Kararlarında Kat İrtifakı Sahipleri Kurulunca Yönetim..... | 379 |
| c. Kat irtifak Sahipleri Kurulunca Yönetime Bağlı Hukuki Sonuçlar..... | 382 |
| aa. İlk Toplantı ve Kurulla Yönetimin Başlaması..... | 382 |
| bb. Kat İrtifakı Sahipleri Kurulu..... | 385 |
| aaa. Yönetim Planını Değiştirme Yetkisi | 385 |
| bbb. Seçim İşleri | 386 |
| ccc. Denetim İşleri | 387 |
| ddd. Kat İrtifakıyla İlgili Uyuşmazlıkların Çözümü | 389 |
| eee. İdarî İşler | 390 |
| cc. Kat İrtifakı Sahipleri Kurul Kararlarının Bağlayıcılığı ve Şekli | 391 |
| dd. Karar Yetersayısı | 391 |
| d. Kat İrtifakı Yöneticisine Bağlı Hukuki Sonuçlar | 392 |

| | |
|---|-----|
| e. Toplu Yapılarda Kat İrtifakı Sahipleri Kuruluna Bağlı Özellikler | 396 |
| f. Toplu Yapılarda Bazı Yapıların Kat Mülkiyetine Geçmesi Halinde Yönetim | 398 |
| g. Fiilen Tamamlanmış Kat İrtifakı Konusu Yapılarda Yönetime İlişkin İstisnai Özellik | 399 |
| § 5. KAT İRTİFAKININ SONA ERMESİ..... | 402 |
| I. GENEL OLARAK | 402 |
| II. KAT İRTİFAKINI SONA ERDİREN NEDENLER | 403 |
| A. OLAĞAN NEDEN: KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞ..... | 403 |
| 1. Tüm Anagayrimenkulde Kat Mülkiyetine Geçilmesi..... | 407 |
| 2. Toplu Yapı Kat İrtifakında Tamamlanmış Yapılarda Kat Mülkiyetine Geçilmesi..... | 408 |
| B. KAT İRTİFAKININ KAT MÜLKİYETİNE GEÇİLMEKSİZİN SONA ERMESİ..... | 410 |
| 1. Kat İrtifakının İradi Olarak Hak Sahiplerince Sona Erdirilmesi | 410 |
| 2. Kat İrtifakının İmkansızlığa ya da Konusuz Kalmasına Bağlı Olarak Kendiliğinden Sona Ermesi..... | 412 |
| a. Nedenler | 412 |
| aa. Arsanın Tamamen Yok Olması | 412 |
| bb. Arsanın Üzerine Yapı Yapılamayacak Hale Gelmesi | 413 |
| cc. Kamulaştırma | 417 |
| dd. Kanundan Doğabilecek Diğer Kendiliğinden Sona Erme Sebepleri | 419 |
| ee. Kentsel Dönüşüm Amaçlı Yeniden Yapılanmalara Bağlı Sona Erme | 419 |
| b. Kendiliğinden Son Bulmaya Bağlı Hukuki Sonuçlar | 421 |
| C. KAT İRTİFAKININ SÜREYE BAĞLI OLARAK SON BULMASI..... | 423 |
| 1. Genel Olarak..... | 423 |

| | |
|---|-----|
| 2. Kat Mülkiyeti Kanunu m. 49/III Hükümünün Değerlendirilmesi..... | 424 |
| 3. Kat İrtifakına Konu Yapının Tamamlanamaması Nedeniyle Kat İrtifakının Sona Erdirilmesi Koşulları | 425 |
| a. Kat İrtifakının Kurulmasından İtibaren Beş Yıl Geçmesi | 425 |
| aa. Kat İrtifakının Süreye Bağlı Olması Özelliği ve Doğurduğu Hukuki Sonuçlar | 425 |
| bb. Beş Yılın Dolması ve Bu Süreye Bağlı Sonuçlar..... | 426 |
| b. Plana Göre Yapının Tamamlanamaması | 428 |
| aa. Genel Bilgi..... | 428 |
| bb. Yapının Durumuna Bağlı Olarak Çeşitli İhtimallere Göre Hüküm ve Sonuçlar | 429 |
| aaa. Yapı Kullanma İzin Belgesi Alınmakla Birlikte Kat Mülkiyetine Geçilmemiş Olması | 429 |
| bbb. Yapıya Hiç Başlanılmamış Olması..... | 429 |
| ccc. Yapının Başlamakla Beraber Bitirilememiş Olması | 430 |
| ddd. Toplu Yapı Kat İrtifakında Yapının Tamamlanmış Olması | 432 |
| 4. Hakime Süre Bitmeden Başvurulma Zorunluluğu Yoktur . | 434 |
| 5. Kat İrtifakının Sona Erdirilmesi veya Süre Uzatım Davası Açma Zorunluluğu | 435 |
| a. Kat İrtifakının Sona Erdirilmesi Davası | 436 |
| b. Kat İrtifakının Süresinin Uzatılması Davası | 436 |
| c. Her İki Davanın Diğerine Karşı Dava Olarak Açılması | 437 |
| 6. Davaların Hukuki Niteliği | 437 |
| 7. Taraflar | 438 |
| a. Davacı Taraf..... | 438 |
| b. Davalı Taraf..... | 439 |
| 8. Görevli Ve Yetkili Mahkemenin Belirlenmesi..... | 441 |
| a. Görevli Mahkeme..... | 441 |
| b. Yetkili Mahkeme..... | 441 |

| | |
|---|-----|
| 9. Hakim Kararı | 441 |
| 10. Mahkeme Kararının Hukuki Sonuçları | 443 |
| a. Kararların Kesinleşmesi Zorunluluğu..... | 443 |
| b. Her İki Yöndeki Karar Sonuçlarını Kendiliğinden Doğurur | 443 |
| c. Kararların Etkisi | 444 |
| aa. Süre Uzatımı Kararının Hukuki Sonuçları | 444 |
| III. KAT İRTİFAKININ SONA ERMESİNİN GENEL SONUÇLARI..... | 446 |
| A. MÜLKİYET HAKKINA BAĞLI SONA ERME | 446 |
| B. KAT İRTİFAKININ MÜLKİYET HAKKINDAN BAĞIMSIZ OLARAK SONA ERMESİ..... | 447 |
| SONUÇ | 449 |