



## İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	VII
KISALTMALAR LİSTESİ .....	XXXVII
GİRİŞ.....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM

## KARŞILAŞTIRMALI HUKUKTA KAT MÜLKİYETİ, TÜRK HUKUKUNDA KAT MÜLKİYETİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ, KAT MÜLKİYETİNİN HUKUKÎ NİTELİĞİ VE TÜRLERİ

I. KARŞILAŞTIRMALI HUKUKTA KAT MÜLKİYETİ .....	5
A. Roma Hukukundan Yirminci Yüzyıla Kıta Avrupası Hukukunda Kat Mülkiyeti .....	5
B. İsviçre Hukukunda Kat Mülkiyeti.....	9
C. Alman Hukukunda Kat Mülkiyeti.....	14
D. İspanya Hukukunda Kat Mülkiyeti .....	19
E. Fransız Hukukunda Kat Mülkiyeti.....	20
F. Avusturya Hukukunda Kat Mülkiyeti .....	21
G. İtalya Hukukunda Kat Mülkiyeti.....	23
II. TÜRK HUKUKUNDA KAT MÜLKİYETİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	24

A. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Yürürlüğe Girmesinden Önceki Durum.....	24
B. Kat Mülkiyeti Kanunu Yürürlüğe Girdikten Sonraki Durum ...	29
<b>III. KAT MÜLKİYETİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ.....</b>	<b>34</b>
A. Genel Olarak .....	34
B. Kat Mülkiyetinin Özel Bir Mülkiyet Türü Olduğu Görüşü.....	35
C. Kat Mülkiyetinin Katlarda Yerelleştirilmiş Kendine Özgü Bir Egemenlik Hakkı Olduğu Görüşü .....	36
D. Kanaatimiz .....	39
<b>IV. KAT MÜLKİYETİNİN TÜRLERİ .....</b>	<b>44</b>
A. Klasik Kat Mülkiyeti .....	44
B. Toplu Yapı ve Türleri .....	45
1. Toplu Yapı Kavramı .....	45
2. Toplu Yapının Türleri.....	49
a. Tek Parselde Kurulan Toplu Yapı .....	49
b. Birden Fazla Parselde Kurulan Toplu Yapı.....	50
3. Toplu Yapının Hukukî Niteliği.....	51

## İKİNCİ BÖLÜM KAT MÜLKİYETİNİN TEMEL KAVRAMLARI

<b>I. GENEL OLARAK.....</b>	<b>53</b>
<b>II. ANAGAYRİMENKUL, ANAYAPI, BLOK YAPI- BLOK NİTELİĞİNDE OLMAYAN YAPI.....</b>	<b>54</b>
A. Anagayrimenkul.....	54
B. Anayapı - Blok Yapı – Blok Niteliğinde Olmayan Yapı.....	57
1. Anayapı.....	57
2. Blok Yapı ve Blok Niteliğinde Olmayan Yapı.....	62
a. Blok Yapı.....	62
b. Blok Niteliğinde Olmayan Yapı .....	64

<b>III. BAĞIMSIZ BÖLÜM .....</b>	<b>66</b>
A. Tanımı .....	66
B. Unsurları .....	67
1. Bağımsız Bölümün Başlı Başına ve Ayrı Ayrı Kullanılmaya Elverişli Nitelikte Olması .....	67
2. Bağımsız Bölümleri Kapsayan Yapının Tamamlanmış Olması.....	69
3. Bağımsız Bölümleri Kapsayan Yapının Tümünün Kârgir Olması.....	70
4. Kat Mülkiyetinin Kurulması.....	70
5. Bağımsız Bölümlere Özgülenmiş Arsa Payının Bulunması	71
<b>IV. ARSA PAYI.....</b>	<b>71</b>
A. Tanımı .....	71
B. Arsa Payının Belirlenmesi.....	73
1. Klasik Kat Mülkiyetinde Arsa Payının Belirlenmesi.....	73
2. Toplu Yapılarda Arsa Payının Belirlenmesi .....	80
C. Arsa Payının Düzeltilmesi ve Değiştirilmesi .....	82
1. Genel Olarak .....	82
2. Arsa Payının Düzeltilmesi .....	83
a. Genel Olarak .....	83
b. Arsa Payının Düzeltilmesi Davasının Tarafları.....	85
c. Arsa Payının Düzeltilmesi Davasında Görevli ve Yetkili Mahkeme .....	90
d. Arsa Payının Düzeltilmesi Davasının Şartları .....	90
e. Arsa Payının Düzeltilmesi Davasının Kabul Edilmesi Halinde Doğan Hukukî Sonuçlar .....	94
3. Arsa Payının Değiştirilmesi .....	96
a. Arsa Payının Sonradan Değiştirilmemesi Kuralı .....	96
b. Arsa Payının Sonradan Değiştirilmemesi Kuralının İstisnaları .....	97
aa. Yeni Bağımsız Bölüm Eklenmesi (KMK md.44) ...	97
bb. Anayapının Kısmen Harap Olması (KMK md.47) 98	

D. Arsa Payına Bağlanan Hukukî Sonuçlar.....	100
1. Ortak Yerlerde Kullanma Hakkının Kapsamının Tayini (KMK md.16) .....	100
2. Ortak Gidere Katılma Oranının Belirlenmesi (KMK md.20).....	100
3. Kat Maliklerinin Kararlarında Toplantı veya Karar Yeter Sayısının Belirlenmesi.....	101
4. Bağımsız Bölümün Devri ya da Kamulaştırılması Durumlarında Kat Malikine Ödenecek Bedelin Tespiti...	102
<b>V. EKLENTİ .....</b>	<b>103</b>
A. Tanımı .....	103
B. Unsurları .....	103
1. Bağımsız Bölümün Dışında Olması .....	103
2. Bağımsız Bölüme Doğrudan Doğruya Özgülenmesi.....	104
3. Eklentinin Beyanlar Hanesinde Belirtilmesi .....	105
4. Eklentinin Birden Fazla Bağımsız Bölüme Özgülenmesinin Mümkün Olup Olmadığı.....	108
C. Hukukî Niteliği .....	109
D. Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki Eklenti ile Türk Medeni Kanunu'ndaki Eklenti Kavramı Arasındaki Farklar .....	111
<b>VI. ORTAK YERLER.....</b>	<b>114</b>
A. Tanımı .....	114
B. Unsurları .....	118
1. Bağımsız Bölüm ve Eklenti Niteliği Taşımaması .....	118
2. Kat Maliklerinin Ortak İhtiyaçlarını Sağlaması .....	121
3. Bağımsız Bölümün Ortak İhtiyaçlarını Karşılamaya Kanun, İşin Niteliği veya Kat Maliklerinin İradesiyle Özgülenmiş Olması.....	127
a. Genel Olarak Özgüleme (Tahsis) Kavramı .....	127
b. Kanun Gereği.....	129
c. Kat Maliklerinin İradesi Gereği .....	134
d. İşin Niteliği Gereği .....	140

---

C. Ortak Yerlerin Türleri .....	145
1. Ortak Yeri Belirleyen İrade Bakımından.....	145
2. Anayapının İçinde ya da Dışında Bulunması Bakımından	145
3. Özgülediği Amaç Bakımından.....	146
4. Ortak İhtiyaçların Sağlanmasında Zorunlu Olup Olmadığı Bakımından .....	148
5. Özgülenme Zamanı Bakımından .....	149
6. İşlevleri Bakımından .....	151
a. Alt Yapı Tesisi Niteliğindeki Ortak Yerler .....	151
b. Sosyal Tesis ve Hizmetlerin Sunulduğu Ortak Yerler .	151
c. Ortak Kullanım Yeri Niteliğindeki Ortak Yerler .....	152
d. Diğer Ortak Yerler.....	152
D. Toplu Yapıda Ortak Yerler.....	153
1. Genel Olarak .....	153
2. Alt Yönetim Birimlerinin Yetki Alanına Dâhil Olan Ortak Yerler .....	160
a. Blok Yapıların Ortak Yerleri.....	160
b. Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Ortak Yerleri.....	163
c. Grup Ortak Yerleri .....	164
d. Parsel Ortak Yerleri.....	167
e. Ada Ortak Yerleri.....	169
3. Üst Yönetim Birimlerinin Yetki Alanına Dâhil Olan Ortak Yerler (Toplu Yapı Ortak Yerleri).....	170
a. Tek Parselde Kurulan Toplu Yapıda Toplu Yapı Ortak Yerleri .....	170
b. Birden Fazla Parselde Kurulan Toplu Yapıda Ortak Yerler.....	173
4. Kamuya Ayrılan Yerlerin Özgülenmesi .....	176
E. Eşyaya Bağlı Mülkiyet Esaslarına Göre Belirlenen Ortak Yerler .....	179
1. Genel Olarak .....	179

2. Klasik Kat Mülkiyetinde (KMK md.10/f. son).....	182
3. Toplu Yapıda (KMK md.67/f.1).....	188
4. Eşyaya Bağlı Mülkiyetin Bulunması Halinde Doğan Hukukî Sonuçlar .....	194
F. Ortak Yerin Belirlenmesi.....	195
1. Genel Olarak Ortak Yerin Belirlenmesinde Esas Alınan Ölçütler.....	195
2. Ortak Yerin Belirlenmesindeki Fiili Kullanım .....	198
G. Hukukî Niteliği .....	200
1. Klasik Kat Mülkiyetinde .....	200
2. Toplu Yapıda.....	202
<b>VII. KAT İRTİFAKI.....</b>	<b>207</b>
A. Genel Olarak Kat Mülkiyeti ile İlişkisi ve Hukukî Niteliği .....	207
B. Kat İrtifakının Kurulması.....	212
1. İradi Kuruluş.....	212
2. KMK Ek md.4 Yoluyla Kat İrtifakının Kurulmasının Mümkün Olup Olmadığı.....	216
C. Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları ve Yükümlülükleri.....	217
1. Genel Olarak .....	217
2. Kat İrtifakı Kurulan Arsa Üzerinde Yapının Sözleşme ve Projeye Uygun Biçimde Yapılıp Tamamlanması İçin Üzerlerine Düşenleri Yapma Yükümlülüğü (KMK md.17/f.1, 26/f.1) .....	217
3. Yönetici Seçme Hakkı (KMK md.17/f.2).....	219
4. Kat Mülkiyetine Geçilmesini Talep Etme Hakkı (KMK md.14) .....	220
D. Kat İrtifakı Hakkının Sona Ermesi.....	220

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI

<b>I.</b>	<b>GENEL OLARAK.....</b>	<b>223</b>
<b>II.</b>	<b>KLASİK KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI.....</b>	<b>224</b>
	A. Genel Olarak .....	224
	B. Kat Mülkiyetinin İradi Olarak Kurulması.....	226
	1. Kat Mülkiyetinin Taşınmazın Malikinin (Paydaşlarının) Talebiyle Kurulması .....	226
	a. Taşınmazın Tapuya Kayıtlı Olması .....	226
	aa. Genel Olarak .....	226
	bb. Arazi Üzerinde Kat Mülkiyeti Kurulması.....	227
	cc. Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar Üzerinde Kat Mülkiyeti Kurulup Kurulamayacağı.....	228
	b. Anayapının Tamamlanmış Olması ve Kat Mülkiyetinin Anagayrimenkulün Tamamı Üzerinde Kurulması .....	233
	aa. Genel Olarak .....	233
	bb. Yapı Kullanma İzin Belgesinin Klasik Kat Mülkiyetinin Kuruluşundaki Önemi.....	234
	cc. Birden Çok Bağımsız Bölümün veya Bütünlük Arzeden Yapı Bölümünün Tek Bağımsız Bölüm Olarak Kat Mülkiyeti Kütüğünde Sayfaya Kaydedilmesinin Şartları .....	236
	c. Anayapının Tamamının Kâgir Olması .....	240
	d. Anayapıda Birden Çok Bağımsız Bölümün Bulunması .....	242
	e. Kat Mülkiyeti Kütüğünde Bağımsız Bölümlere Sayfa Açılması ve Tescil.....	243
	aa. Genel Olarak .....	243
	bb. Taşınmazın Malikinin ya da Paydaşlarının Talebi.....	244
	aaa. Genel Olarak .....	244



bbb. Talepte Bulunanın Tasarruf Yetkisinin Olduğunun Belgelenmesi.....	249
ccc. Talebin Şekli.....	252
cc. Kat Mülkiyetinin Kurulmasına İlişkin Talebe Eklenmesi Gereken Belgeler.....	253
aaa. Genel Olarak .....	253
bbb. Mimari proje .....	254
ccc. Yapı Kullanma İzin Belgesi .....	256
ddd. Yönetim Planı .....	258
dd. Resmi Senet Düzenlemesi.....	259
aaa. Resmi Senedin Hukukî Niteliği .....	259
bbb. Resmi Senedin İçeriği .....	260
ccc. Resmi Senedin Düzenlenmesi .....	263
ddd. Resmi Senedin Hükümsüzlüğü.....	263
ee. Kat Mülkiyeti Kütüğünde Her Bir Bağımsız Bölüme Ayrı Sayfa Açılması ve Tescil.....	265
aaa. Kat Mülkiyeti Kütüğü.....	265
bbb. Bağımsız Bölümlere Kat Mülkiyeti Kütüğünde Sayfa Açılması ve Tescil.....	265
f. Her bir Bağımsız Bölüme Kat Mülkiyeti Kütüğünde Ayrı Sayfa Açılmasının ve Tescilin Doğurduğu Hukukî Sonuçlar.....	267
aa. Bağımsız Bölümlerin Taşınmaz Niteliği Kazanması.....	267
bb. Bağımsız Bölüm Üzerindeki Aynı Hakların Tescili.....	269
cc. Anagayrimenkule Ait Tapu Kütüğünün Sayfasının İşlemlere Kapatılması ve Bu Kütükte Kayıtlı Hakların Akıbeti .....	270
dd. Kat Mülkiyeti Kurulduktan Sonra Anagayrimenkul Lehine Veya Aleyhine Aynı Hak Tesis Edilmesi ..	277
ee. Bağımsız Bölümler Üzerinde Kat Mülkiyetiyle Bağdaşmayacak Sınırlı Aynı Hak Tesis Edilme Yasağı .....	278
2. Yüklenicinin Talebiyle Kat Mülkiyetinin Kurulması .....	279
a. Genel Olarak .....	279

b. Yüklenicinin Talebiyle Kat Mülkiyetinin Kurulmasının Özel Şartları .....	281
aa. Bağımsız Bölümlerin Belirlenmiş Olması.....	281
bb. Arsa Maliki ile Yüklenici Arasında Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Yapılmalı.....	282
cc. Arsa Maliki ile Yüklenici Arasında Bağımsız Bölümlerin Paylaşılmasına İlişkin Sözleşme Yapılmalı .....	284
dd. Yüklenici Paydaş veya Kat İrtifakı Sahibi Olmalı	286
ee. Yüklenici veya İlgili İdare Tarafından Tescil Talebinde Bulunulmalı .....	288
ff. Kat Mülkiyeti Kurulmak İstenen Taşınmazın Tapu Kaydındaki İlgililerin Muvafakatleri Alınmalı.....	291
gg. Tescilden Sonra TMK md.1019 gereğince İlgililere Bilgi Verilmesi.....	291
3. Özel Mülkiyete Tabi Taşınmazlarda İdarenin Talebiyle Kat Mülkiyeti Kurulması .....	291
a. Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca.....	291
b. Çeşitli Kanunlar Tarafından Verilen Yetki Uyarınca..	292
4. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Kat Mülkiyetinin Kurulması .....	296
a. Kat Maliklerinin Kentsel Dönüşüme İlişkin Kararları	296
b. Kat Mülkiyetinin Kurulması.....	302
C. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararıyla Kurulması .....	307
1. Genel Olarak .....	307
2. KMK md.10/f.7 Çerçevesinde Kat Mülkiyetinin Kurulması .....	308
a. Genel Olarak .....	308
b. Şartları .....	310
aa. Taşınmazda Ortaklığın Giderilmesi (Paylaşma) Davası İkame Edilmiş Olmalı .....	310
bb. Mirasçılardan veya Ortaklardan Biri Kat Mülkiyetinin Kurulmasını Talep Etmeli .....	312

cc. Paylaşma Davasına Konu Olan Taşınmaz Kat Mülkiyetinin Kurulmasına Uygun Olmalı.....	313
dd. KMK Md.12'de Belirtilen Belgeler Sunulmalı.....	315
ee. Taşınmazda Maliklerin Tümüne Yetecek Kadar Bağımsız Bölüm Bulunmalı.....	317
ff. Mahkeme Kat Mülkiyetinin Kurulmasına Karar Vermeli.....	321
gg. Kat Mülkiyeti Kütüğünde Kayıt ve Tescil Edilmesi.....	323
3. Hukukî İşlemden Doğan Taahhütlerin İfa Edilmesine İlişkin Mahkeme Kararıyla Kat Mülkiyetinin Kurulması	324
a. Sağlararası Hukukî İşlemler Bakımından .....	324
b. Ölüme Bağlı Tasarruflar Bakımından .....	326
D. Kat Mülkiyetinin Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Çevrilmesiyle Kurulması .....	331
1. Genel Olarak .....	331
2. Kat İrtifakı Sahiplerinden Birinin Talebiyle.....	333
3. Tapu İdaresi Tarafından Re'sen .....	335
4. 5912 sayılı Kanunun Yürürlüğe Girmesinden Önce Kurulmuş Olan Kat İrtifaklı Taşınmazlarda.....	335
<b>III. TOPLU YAPININ KURULMASI .....</b>	<b>337</b>
A. Genel Olarak .....	337
B. Toplu Yapının Kuruluş Türleri .....	338
1. İradi Olarak ya da Mahkeme Kararıyla Toplu Yapının Kurulması .....	338
a. İradi Olarak Toplu Yapının Kurulması .....	338
b. Mahkeme Kararıyla Toplu Yapının Kurulması.....	338
aa. Tek Parselde Kurulan Toplu Yapı Bakımından.....	339
bb. Birden Fazla Parselde Kurulan Toplu Yapı Bakımından .....	339
2. Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakı Kurulurken ya da Kurulduktan Sonra Toplu Yapının Kurulması.....	342

---

a. Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakı Kurulurken Toplu Yapının Kurulması.....	342
b. Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyeti Kurulduktan Sonra Toplu Yapının Kurulması (Sonradan Toplu Yapının Kurulması) .....	342
3. 5711 Sayılı Kanundan Önce Birden Fazla Parsel Üzerinde Kurulmuş Olan Toplu Yapılarda KMK Geçici md.2'nin Uygulanması ve Bu Konuyla İlgili Sorunlar .....	344
a. KMK Geçici md.2'nin Uygulanması Bakımından Yaşanan Sorunlar .....	344
b. Toplu Yapılarda Yönetim Planının Uyarlanmasının Şartları ve Sonuçları.....	349
c. Toplu Yapı Şartlarının Bulunmaması Halinde Yönetim Planının Değiştirilmesi .....	352
d. Tek Parsel Üzerinde Kurulmuş Toplu Yapılarda KMK Geçici md.2'nin Uygulanması.....	353
C. Toplu Yapının İradi Kuruluşu .....	354
1. Tek Parselde Toplu Yapının Kurulması .....	355
a. Genel Olarak .....	355
b. Şartları .....	356
aa. Taşınmazın (Parselin) Tapuya Kayıtlı Olması ve İmar Parseli Olması .....	356
bb. Kat Mülkiyetinin Kurulması Bakımından Yapıların Tamamlanmış Olması .....	357
aaa. Genel Olarak .....	357
bbb. Tamamlanması Gereken Yapı Kavramı .....	358
aaaa. Yapıların Tamamlanmış Olması.....	358
bbbb. Ortak Yerlerin Tamamlanmış Olması	360
ccc. Yapıların Tamamlanması Şartının İstisnası: Kısmi Kat Mülkiyetine Geçiş Olanığı (KMK md.66/f.3).....	360

cc. Blok Yapıların ve/veya Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Olması ve Bu Yapıların Ortak Yararlanma ve Ortak Yönetime Tabi Olması.....	364
dd. Yapıların Tamamının Kâgir Olması.....	364
ee. Yapıların Belirli Bir Yerleşim Planına Göre Yapılması .....	365
2. Birden Fazla Parsel Üzerinde Toplu Yapının Kurulması ...	365
a. Genel Olarak .....	365
b. Şartları .....	366
aa. Taşınmazın (Parselin) Tapuya Kayıtlı Olması ve İmar Parseli Olması .....	366
bb. Kat Mülkiyetinin Kurulması Bakımından Yapıların Tamamlanmış Olması .....	366
cc. Blok Yapıların ve/veya Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Olması ve Bu Yapıların Ortak Yararlanma ve Ortak Yönetime Tabi Olması.....	367
dd. Yapıların Tamamının Kâgir Olması.....	368
ee. Yapıların Belirli Bir Yerleşim Planına Göre Yapılması .....	368
ff. Parsellerin Birbirine Bitişik Ya Da Komşu Olması.....	368
gg. Toplu Yapı Kapsamındaki Her Parselin Ayrı İşleme Konu Olması .....	369
hh. Toplu Yapı Kapsamındaki Parselin Sonradan Ayrı Toplu Yapı Oluşturamayacağı .....	374
3. Kat Mülkiyetinin Kurulması.....	376
a. Doğrudan Kat Mülkiyetinin Kurulması Bakımından	376
aa. Genel Olarak .....	376
bb. Talepte Bulunulması.....	377
cc. Kat Mülkiyetinin Kurulması Talebine Gerekli Belgelerin Eklenecek Tapu Sicil Müdürlüğüne Sunulması.....	378
aaa. Genel Olarak .....	378
bbb. Vaziyet Planı .....	379
ccc. Mimari Proje .....	382

ddd. Yapı Kullanma İzin Belgesi.....	384
eee. Yönetim Planı .....	384
fff. İdarece Onaylanan Ve Noterce Tasdik Edilen Liste.....	385
ggg. Yapı Ruhsatı .....	385
dd. Resmi Senedin Düzenlenmesi ve Tescil .....	386
b. Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş Bakımından	387
4. Toplu Yapı Olduğu Hususunun Beyan Edilmesi .....	388
<b>IV. ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLMAYAN TAŞINMAZLARDA KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASININ OLANAKLI OLUP OLMADIĞI .....</b>	<b>394</b>
<b>V. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNDE FERDİLEŞTİRME SURETİYLE KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI.....</b>	<b>399</b>

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ

<b>I. GENEL OLARAK.....</b>	<b>405</b>
<b>II. KLASİK KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ.....</b>	<b>407</b>
A. Terkin ile Sona Erme (KMK md.46/f.1-4) .....	407
B. Anagayrimenkulün Yok Olması (KMK md.46/f.5) .....	412
C. Anagayrimenkulün Kamulaştırılması (KMK md.46/f.5) .....	413
D. Anayapının Harap Olması (KMK md.47-48).....	414
1. Anayapının Tamamının Harap Olması.....	414
2. Anayapının Kısmen Harap Olması.....	417
3. Harap Olma Halinde Kat Mülkiyetinin Sona Ermesinin Sonuçları .....	421
a. Kat Mülkiyetinin Kendiliğinden Sona Ermesi .....	421
b. Bildirim Yükümlülüğü ve Yaptırımını.....	422

c. Mahkeme Kararıyla Yapının Yıkılması ve Kat Mülkiyetinin Sona Erdirilmesi Olanığı Bulunup Bulunmadığı.....	424
<b>III. TOPLU YAPIDA KAT MÜLKİYETİNİN VE TOPLU YAPI İLİŞKİSİNİN SONA ERMESİ .....</b>	<b>426</b>
A. Genel Olarak .....	426
B. Tek Parsel Üzerinde Kurulan Toplu Yapıda Kat Mülkiyetinin ve Toplu Yapı İlişkisinin Sona Ermesi.....	426
1. Terkin ile Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi .....	426
2. Anagayrimenkulün Yok Olması Veya Kamulaştırılması İle Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi.....	427
3. Blok Yapıların ya da Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Harap Olması Halinde Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi .....	428
a. Parseldeki Blok Yapıların ya da Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Tamamının Harap Olması.....	428
b. Parseldeki Blok Yapıların ya da Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Bir Kısımının Harap Olması .....	428
4. Tek Parselde Kurulan Toplu Yapıda Toplu Yapı İlişkisinin Sona Ermesi.....	430
C. Birden Fazla Parsel Üzerinde Kurulan Toplu Yapıda Kat Mülkiyetinin ve Toplu Yapı İlişkisinin Sona Ermesi.....	431
1. Terkin ile Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi .....	431
2. Taşınmazın Yok Olması veya Kamulaştırılması İle Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi.....	432
3. Blok Yapıların ya da Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Harap Olması Halinde Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi .....	433
a. Parseldeki Blok Yapıların ya da Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Tamamının Harap Olması.....	433
b. Parseldeki Blok Yapıların Ya Da Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Bir Kısımının Harap Olması .....	434
c. Bildirim Yükümlülüğü.....	434

4. Birden Fazla Parselde Kurulan Toplu Yapıda Toplu Yapı İlişkisinin Sona Ermesi.....	434
<b>IV. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ ....</b>	<b>438</b>
A. Genel Olarak .....	438
B. Riskli Yapı Tespiti Yaptırılması .....	439
1. Riskli Yapı Tespiti Yaptırma Yetkisi Olanlar .....	439
2. Riskli Yapı Tespitinin Beyanlar Hanesinde Belirtilmesi...	441
3. Riskli Yapı Tespitine İtiraz ve Dava .....	442
C. Yapının Yıkılmasıyla Birlikte Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi	444
D. Toplu Yapılarda Kentsel Dönüşüm .....	449

## BEŞİNCİ BÖLÜM YÖNETİM PLANI

<b>I. GENEL OLARAK.....</b>	<b>451</b>
<b>II. YÖNETİM PLANI .....</b>	<b>458</b>
A. Tanımı .....	458
B. Yönetim Planının Zorunluluğu İlkesi.....	459
C. Yönetim Planının Hazırlanması, Değiştirilmesi ve Beyan Edilmesi.....	462
1. Genel Olarak .....	462
2. Yönetim Planının Hazırlanması.....	463
a. Kat İrtifakı Kurulması Aşamasında Hazırlanması .....	463
b. Kat Mülkiyetinin İradı Olarak Kurulması Aşamasında Hazırlanması .....	464
aa. Genel Prensipler .....	464
bb. Yönetim Planının Şekli.....	464
cc. Yönetim Planını Düzenleme Yetkisi Olan Kişiler	466
aaa. Kat Malikleri.....	466



bbb. Bağımsız Bölüm Üzerinde Sınırlı Aynî Hak ya da Nisbi Hak Sahibi Olanların Yönetim Planını Düzenleme Yetkisinin Olup Olmadığı.....	467
ccc. Yüklenici .....	467
dd. Kat Maliklerinin Yönetim Planını İmzalamaktan Kaçınmakta İse Uygulanacak Çözüm.....	468
c. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararıyla Kurulmasında Hazırlanması .....	470
d. Yönetim Planı Olmaksızın Kat Mülkiyetinin Kurulmuş Olması.....	473
3. Yönetim Planında Değişiklik Yapılması.....	474
a. Yönetim Planının Kat Malikleri Kurulu Kararı ile Değiştirilmesi.....	474
aa. Klasik Kat Mülkiyetinde .....	474
bb. Toplu Yapıda .....	477
aaa. Kural: .....	477
bbb. Geçici Yönetimin Bulunması Halinde .....	482
ccc. KMK Geçici md.2 .....	483
b. Yönetim Planının Mahkeme Kararı İle Değiştirilmesinin Mümkün Olup Olmadığı Sorunu ..	483
c. Yönetim Planına Aykırı Fiili Uygulamaların Yönetim Planını Değiştirip Değiştiremeyeceği Sorunu.....	487
4. Yönetim Planının Beyanı Usulü ve Hukukî Sonucu .....	488
a. Beyanın Yapılış Usulü .....	488
b. Hukukî Sonucu.....	489
D. Yönetim Planının Hukukî Niteliği ve Bağlayıcı Etkisi .....	492
1. Yönetim Planının Bağlayıcı Etkisi Kapsamındaki Kişiler	492
a. Genel Olarak .....	492
b. Kat Malikleri .....	494
c. Kat Malikinın Halefleri.....	495
d. KMK md.18/2 çerçevesinde Bağımsız Bölümden Devamlı Suretle Faydalananlar.....	495

e. Yönetim ve Denetim Organları .....	496
f. Yönetim Planı ile Bağlayıcı Etkinin Kapsamının Genişletilmesi Sorunu .....	497
2. Yönetim Planının Hukukî Niteliği ile Bağlayıcı Etkisi.....	498
a. Yönetim Planını Kuran İşlemin Sözleşme Niteliğinde Olduğu ve Yönetim Planının Eşyaya Bağlı Borç Etkisi Olduğu Görüşü.....	498
b. Yönetim Planını Kuran İşlemin Karar Niteliğinde Olduğu ve Yönetim Planının Kat Malikleri Birliğinin Statüsü Olduğu Görüşü.....	503
c. Kanaatimiz.....	505
E. Yönetim Planının Kapsamı .....	510
1. Yönetim Kavramı ve Kapsamı .....	510
2. Yönetim Planının İçeriği.....	512
a. Genel Olarak .....	512
b. Anagayrimenkulün Yönetim Tarzı .....	514
c. Anagayrimenkulden Yararlanma Amacı ve Şekli.....	516
aa. Bağımsız Bölümden ve Eklentisinden Yararlanmanın Konu Bakımından Düzenlenmesi.....	517
bb. Bağımsız Bölümden veya Eklentisinden Yararlanmanın Kişi Bakımından Düzenlenmesi .	522
cc. Ortak Yerlerden Yararlanma Amacı ve Şekli .....	524
d. Yöneticinin ve Denetçinin Ücreti .....	525
e. Anagayrimenkulün Yönetimine Ait Diğer Hususlar...	525
aa. Bağımsız Bölümlerde Hayvan Besleme Yasağı .....	526
bb. Ortak Yerlerin Tahsisi.....	531
cc. Ön Alım Hakkının Tanınması .....	539
dd. Toplu Yapı Şartları Bulunmadığı Halde Ortak Yerlerden Kat Mülkiyeti Kapsamında Olmayan Bağımsız Bölüm Malikleri Lehine Yararlanma Hakkı Tanınması .....	542
ee. Kat Malikine Ortak Yerlerin Kullanım Şeklini Değiştirme ve Bağımsız Bölümde veya Ortak Yerlerde Yapı İşleri Yapılması Yetkisi Verilmesi....	543

ff. Yöneticinin Kat Malikleri Dışında Gerçek veya Tüzel Kişi Olarak Belirlenmesi ve Yöneticiye Yönetim Şirketi Seçme Yetkisi Verilmesi .....	545
gg. Tahkim Şartı ve İhtiyari Arabuluculuk.....	547
hh. Yaptırımlar.....	550
aaa. Genel olarak .....	550
bbb. Ceza Koşulu .....	552
F. Yönetim Planının Hükümsüzlüğü.....	556
1. Yokluk .....	556
2. Kesin Hükümsüzlük (Butlan).....	559
a. Genel Olarak .....	559
b. Kat Malikinın Ehliyetsizliği.....	560
c. Yönetim Planının Konusunun Emredici Hukuk Kurallarına, Genel Ahlâka, Kamu Düzenine Ve Kişilik Hakkına Aykırı Olması.....	562
d. İmkânsızlık.....	566
e. Şekle Aykırılık.....	567
f. Kısmi Hükümsüzlük Halinde TBK md.27/f.2'nin Uygulanması Sorunu.....	568
g. Yönetim Planının Çevrilmesi Mümkün Müdür? .....	569
3. İptal Edilebilirlik.....	571
a. İrade Sakatlıkları.....	571
b. Yönetim Planı Değişikliği Bakımından Kat Malikleri Kurulu Kararındaki Usule ve Esasa Aykırılıklar Bulunması .....	573
c. Yönetim Planı Hükümlerinin Hakkaniyete Aykırı Olması.....	576
4. Yönetim Planının Hükümsüzlüğünün Tespiti ile İptali Davasına İlişkin Genel Özellikler .....	579
a. Uygulanacak Hükümlerin Belirlenmesi.....	579
b. Görevli ve Yetkili Mahkeme .....	580
c. Davanın Tarafları.....	580
d. Davanın Açılması İçin Süre Olup Olmadığı Sorunu ...	583

e. Hükümün Etkisi .....	585
G. Yönetim Planının Yorumu .....	586
<b>III. KAT MALİKLERİNİN ANLAŞMALARI, YÖNETİME İLİŞKİN DÜZENLEYİCİ İŞLEMLERİ (İÇ YÖNETMELİKLER) .....</b>	<b>587</b>

## ALTINCI BÖLÜM

### KAT MALİKLERİNİN KAT MÜLKİYETİNE İLİŞKİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

<b>I. KAT MALİKLERİNİN HAKLARI .....</b>	<b>591</b>
A. Kat Maliki .....	591
B. Kat Maliklerinin Bağımsız Bölümleri ve Eklentileri Üzerindeki Hakları .....	593
1. Genel Olarak .....	593
2. Mülkiyet Hakkının Verdiği Aktif Yetkiler ve Mülkiyet Hakkının Kat Mülkiyeti Hukukuna Özgü Kısıtlamaları..	594
a. Genel Olarak .....	594
aa. Bağımsız Bölümler Üzerinde .....	594
bb. Eklentiler Üzerinde .....	598
b. Mülkiyet Hakkının Kat Mülkiyeti Hukukuna Özgü Kısıtlamaları .....	601
aa. Genel Olarak .....	601
bb. Kat Mülkiyeti Hukukuna Özgü Kısıtlamalar .....	603
aaa. Bağımsız Bölümde Önalım Hakkının Kullanılması .....	603
aaaa. Bağımsız Bölümün Üçüncü Kişiyeye Satılması Halinde .....	603
bbbb. Paylı Mülkiyete Tabi Bağımsız Bölümde Payın Üçüncü Kimseye Satılması Halinde .....	606
bbb. Bağımsız Bölümde Alım Hakkının ve Geri Alım Hakkının Kullanılması .....	607

ccc. Anagayrimenkulde Ortaklığın Giderilmesi Talebinin İleri Sürülememesi.....	607
3. Mülkiyet Hakkının Verdiği Koruyucu Yetkiler.....	609
C. Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerindeki Hakları .....	610
1. Kat Malikinın Ortak Yerler Üzerinde Aktif Yetkileri.....	610
a. Genel Olarak .....	610
b. Ortak Yerlerin Kaderinin Bağımsız Bölüme Tabi Olması (KMK md.6/f. son) .....	612
c. Ortak Yerleri Kullanma veya Yararlanma Yetkisi .....	614
aa. Kullanma ve Yararlanma Kavramları.....	614
bb. KMK md.16/f.2 Uyarınca Ortak Yerleri Kullanma Ölçüsü .....	616
cc. Kat Malikleri Tarafından Ortak Yerleri Kullanma Ölçüsünün Belirlenmesi .....	619
dd. Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesi İle İlgili Sorunlar.....	621
2. Kat Malikinın Ortak Yerler Üzerindeki Koruyucu Yetkileri .....	626
D. Kat Maliklerinin Anagayrimenkul Üzerindeki Hakları.....	633
E. Kat Maliklerinin Yönetime Katılma Hakkı .....	637
<b>II. KAT MALİKLERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....</b>	<b>639</b>
A. Genel Olarak .....	639
B. Komşuluk Hukukundan Doğan Kısıtlamalara Aykırılık Halinde Taşınmaz Malikinın Sorumluluğuna (TMK m.730) ve Yapı Malikinın Kusursuz Sorumluluğuna (TBK md.68) İlişkin Hükümlerin Kat Mülkiyetinde Uygulanması.	645
1. Komşuluk Hukukundan Doğan Kısıtlamalara Aykırılık Halinde Taşınmaz Malikinın Sorumluluğuna (TMK m.730) İlişkin Hükümlerin Kat Mülkiyetinde Uygulanması .....	645
2. Yapı Malikinın Kusursuz Sorumluluğuna (TBK md.69) İlişkin Hükümlerin Kat Mülkiyetinde Uygulanması .....	652

C. Kat Mülkiyetine Özgü Yükümlülükler.....	659
1. Genel Olarak .....	659
2. Dürüstlük Kuralına Uygun Davranma Yükümlülüğü (KMK md.18/f.1) .....	661
a. Genel Olarak .....	661
b. Dürüstlük Kuralına Aykırı Davranma Sebebiyle Kat Malikinin Sorumluluğunun Doğmasının Şartları.....	663
aa. KMK md.18'de Dürüstlük Kuralına Uygun Davranma Yükümlülüğünün İhlal Edilmesi .....	663
bb. Dürüstlük Kuralına Uygun Davranma Yükümlülüğünün İhlal Edilmesinin KMK md.18 Hükmündeki Örnekleri.....	664
aaa. Kat Maliklerini Rahatsız Etmemek.....	664
bbb. Diğer Kat Maliklerinin Haklarını İhlâl Etmemek .....	666
cc. Uygun İliyet Bağının Bulunması .....	667
c. Dürüstlük Kuralına Aykırı Davranışın Tespiti .....	668
d. Dürüstlük Kuralına Uygun Davranma Yükümlülüğünün İhlali Halinde Uygulanacak Yaptırımlar.....	669
3. Yönetim Plânı Hükümlerine Uyuma Yükümlülüğü (KMK md.18/f.2) .....	672
4. Bağımsız Bölüm ve Eklentilerini Özgülediği Amaca Uygun Olarak Kullanma Yükümlülüğü (KMK md.24)....	672
a. Bağımsız Bölümlerde .....	672
aa. Kat Mülkiyeti Kütüğünde Mesken, İşyeri Ticarethane Olarak Özgülenen Bağımsız Bölümlerde Yapılması Yasaklanan Faaliyetler (KMK md.24/f.1) .....	674
aaa. Klasik Kat Mülkiyetinde.....	674
aaaa. Yasaklanan Faaliyetler.....	674
bbbb. Patlayıcı Madde İmalathaneleri.....	678
bbb. Toplu Yapılarda.....	678

bb. Kat Mülkiyeti Kütüğünde Mesken Olarak Özgülenen Bağımsız Bölümlerde Yapılabilen Faaliyetler.....	679
aaa. Genel Olarak.....	679
bbb. Kat Malikleri Kurulunun Oybirliğiyle Karar Vermesi Halinde Yapılabilen Faaliyetler .....	680
ccc. Kat Malikleri Kurulunun Oybirliğiyle Karar Vermesi.....	684
aaaa. Klasik Kat Mülkiyetinde.....	684
bbbb. Toplu Yapılarda .....	686
cccc. Mahkeme Kararıyla KMK md.24/f.2 Kapsamındaki Faaliyetlerin Yapılmasına İzin Verilip Verilemeyeceği.....	688
ddd. Şerh.....	689
eee. KMK md.24/f.2 Hükmü Kapsamında Olup Olmadığı Tartışmalı Olan Faaliyetler.....	691
aaaa. Genel Olarak Büro.....	691
bbbb. Avukatlık Bürosu ile Mali Müşavirlik Bürosu .....	694
cccc. Home – Office .....	696
dddd. Depo.....	696
eeee. Muayenehane .....	697
ffff. Veterinerlik Faaliyeti.....	700
cc. Kat Mülkiyeti Kütüğünde İşyeri veya Ticarethane Olarak Özgülenen Bağımsız Bölümlerde Yapılması Yasaklanan Faaliyetler .....	700
b. Eklentiler.....	703
c. Yönetim Planı ve KMK md.24 Uygulaması İle İlgili Sorunlar .....	704
d. Bağımsız Bölüm Ve Eklentilerini Özgülediği Amaca Uygun Olarak Kullanma Yükümlülüğünün İhlali Halinde Uygulanabilecek Yaptırımlar .....	707
aa. Genel Olarak .....	707
bb. Yaptırımlar.....	710
5. Anagayrimenkule Özen Gösterme Yükümlülüğü (KMK md.19) .....	711

---

a. Genel Olarak .....	711
b. Anagayrimenkule Özen Gösterme Yükümlülüğünün Kapsamı.....	712
aa. Anagayrimenkulün Bakımını Yapma Yükümlülüğü .....	712
bb. Anagayrimenkulün Mimari Durumunu, Güzelliğini ve Sağlamlığını Koruma Yükümlülüğü .....	714
aaa. Genel Olarak Anagayrimenkulün Mimari Durumunu, Güzelliğini ve Sağlamlığını Koruma Yükümlülüğü.....	714
bbb. Anagayrimenkulün Güçlendirilmesi ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Güçlendirme.....	716
cc. Ortak Yerlerde Kat Maliklerinin Rızası Alınmaksızın Yapı İşi Yapılmaması Kuralı ve İstisnaları.....	720
aaa. Genel Olarak.....	720
bbb. Ortak Yerlerde Yapılacak Yapı İşlerinin Amacına Göre Uygulanacak Hükümün Belirlenmesi.....	720
ccc. Kat Maliklerinin Beşte Dördünün Yazılı Rızası Olmaksızın Ortak Yerlerde Yapı İşlerinin Yapılması Yasağı (KMK md.19/f.2).....	724
ddd. Kat Maliklerinin Beşte Dördünün Yazılı Rızasının Aranmadığı Haller.....	728
aaaa. Acilen Yapılması Gerektiği Mahkemece Tespit Edilen Yapı İşleri .....	728
aaaaa. Ortak Yerdeki Bozukluğun Giderilmemesi Halinde Anayapının ya da Bağımsız Bölümlerin Zarar Gördüğünün Mahkemece Tespit Edilmiş Olması .....	728



bbbbb. Anayapının Güçlendirilmesinin Mahkemece Tespit Edilmiş Olması .....	730
bbbb. Faydalı Nitelikteki Yapı İşleri (KMK md.42) .....	732
aaaaa. Genel Olarak .....	732
bbbbb. Engellilerin Yaşamını Kolaylaştırmak İçin Yapılan Yapı İşleri .....	734
ccccc. KMK md.42/f.4'te Belirtilen Yapı İşleri .....	735
cccc. Çok Masraflı ya da Lüks Nitelikteki Yapı İşleri .....	736
dddd. Bağımsız Bölüm Yapılması .....	737
dd. Kat Malikinın Bağımsız Bölümündeki Yapı İşlerindeki Yükümlülükleri .....	739
aaa. Kat Malikinın Bağımsız Bölümde Yapı İşleri Yapma Yetkisi ve Bunun Sınırları.....	739
aaaa. Anayapıya Zarar Vermeme Yükümlülüğü.....	740
bbbb. Bitişik Bağımsız Bölümlerin Bağlantılı Yerlerindeki Yapı İşleri .....	741
ee. Yargıtay Kararları Çerçevesinde Kat Malikinın Diğer Kat Maliklerinin Rızası Gerekmeksizin Ortak Yerlerde Yapabileceği Yapı İşleri .....	742
ff. Toplu Yapı Bakımından Ortaya Çıkan Hukukî Sorunlar.....	745
c. Anagayrimenkule Özen Gösterme Yükümlülüğünün İhlal Edilmesi Halinde Uygulanacak Yaptırımlar .....	750
aa. Genel Olarak .....	750
bb. Zarar Veren Kat Malikinın Sorumluluğu (KMK md.19/son).....	753
6. Bağımsız Bölümüne Girilmesine İzin Verme ve Gerekli İşlerin Yapılmasına Katlanma Yükümlülüğü (KMK md.23) .....	758

a. Genel Olarak .....	758
b. Kat Malikinın Katlanma Yüklümlülüğünün Doğmasınının Şartları.....	760
aa. Bağımsız Bölümde veya Ortak Yerlerde Hasarın Ortaya Çıkmış Olması.....	760
bb. Yapı Güvenliğiyle İlgili Olarak İnceleme Yapılmasınının Gerekli Görülmesi.....	762
cc. Onarım ya da İncelemenin Yapılabilmesi İçin Bağımsız Bölüme Girilmesinin Gerekmesi (Zorunluluk Şartı) .....	763
dd. Kat Malikinın Önceden Bilgilendirilmesi .....	764
ee. Kat Malikinın Menfaatlerinin Zedelenmemesi....	765
c. KMK md.23'ten Doğan Yüklümlülüğün İhlal Edilmesi Halinde Uygulanacak Yaptırımlar .....	766
d. Bağımsız Bölümüne Girilmesine Katlanan Kat Malikinın Bu Sebepile Doğan Zararlarını Tazmini Hakkı (KMK md.23/f. son).....	766
7. Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcu (KMK md.20, 22) .....	769
a. Genel Giderin Tanımı.....	769
b. Genel Gidere ve Avansa Katılma Borcunun İfası .....	776
aa. Genel Gidere veya Avansa Katılma Borcunun Belirlenmesi.....	776
aaa. Kanun Tarafından Belirlenmesi.....	776
aaaa. Klasik Kat Mülkiyetinde.....	776
bbbb. Toplu Yapıda .....	781
bbb. Kat Maliklerinin İradesiyle Belirlenmesi.....	787
ccc. Genel Giderlere Katılma Yüklümlülüğünden Muaf Olmanının Şartları .....	790
aaaa. Klasik Kat Mülkiyetinde.....	790
bbbb. Toplu Yapıda .....	796
bb. Genel Gidere Katılma Borcunun İfasının Genel Özellikleri, İfa Yeri ve İfa Zamanı .....	799
aaa. Genel Gidere veya Avansa Katılma Borcunun İfasının Genel Özellikleri .....	799

bbb. İfa Zamanı .....	802
ccc. İfa Yeri.....	805
c. Genel Gidere Katılma Borcunun İfa Edilmemesi	
Halinde Borçlu Temerrüdü ve Sonuçları.....	806
aa. Genel Olarak .....	806
bb. Borçlu Temerrüdü ve Sonuçları .....	807
aaa. Borçlu Temerrüdü.....	807
bbb. Borçlu Temerrüdünün Sonuçları .....	809
aaaa. İfa Davası Açma veya İcra Takibinde	
Bulunma (Aynen ifa) .....	809
aaaaa. Genel Olarak .....	809
bbbb. Genel Gidere Katılma Borcunun	
İfasını Talep Edebilecekler .....	812
(1) Kat Maliki .....	812
(2) Kat Malikini Temsilen Yönetici	
veya Yönetim Kurulu .....	814
(3) Alacaklı Yerine İfayı Talep	
Edebilecek Diğer Kimseler ..	815
ccccc. Genel Gidere Katılma Borcunun	
İfasında Borçlu.....	817
bbbb. KMK md.20/f.2 Uyarınca Gecikme	
Tazminatı .....	822
aaaa. Hukukî Niteliği .....	822
bbbb. Gecikme Tazminatı Oranının	
Belirlenmesi .....	827
cccc. Gecikme Tazminatının Talep	
Edilebilmesinin Şartları.....	830
d. Kanuni İpotek Hakkı Kurulmasını Talep Hakkı .....	831
aa. Genel Olarak .....	831
bb. Kanuni İpotek Hakkının Kurulmasının Şartları .	832
aaa. Kat Mülkiyetinin Kurulmuş Olması.....	832
bbb. Genel Gidere ve Avansa Katılma Borcu ile	
Gecikme Tazminatının Kat Malikinden	
veya Bağımsız Bölümünden Devamlı Surette	
Faydalanan Kimselerden Alınamamış	
Olması .....	833

ccc. Alacağın Varlığının ve Miktarının Mahkeme Kararıyla Belirlenmiş Olması .....	836
ddd. İpoteğin Tescilinin Talep Edilmesi .....	837
eee. Kanuni İpotek Hakkının Tescili .....	839
fff. Kanuni İpotek Hakkından Feragat.....	841
e. Genel Gidere veya Avansa Katılma Alacağının Öncelikli Alacaklardan Olması .....	841
f. Genel Giderin Doğmasına Sebep Olana Rücu Hakkı. 842	
aa. Kat Malikinin veya Bağımsız Bölümü Devamlı Olarak Kullanan Kimsenin Genel Giderin Doğmasına Sebep Olması .....	842
bb. Genel Giderin Doğmasına Sebep Olanın Kusurlu Olması.....	844
cc. Talepte Bulunan Tarafından Genel Gidere Katılma Borcunun İfa Edilmiş Olması .....	844
dd. Rücu Edilmesi.....	844
g. Alışveriş Merkezleri Bakımından Genel Giderler .....	845
D. Kat Mülkiyetinden Doğan Yükümlülüklerin İhlal Edilmesi Halinde Kat Maliki Hakkında Açılacak Davaların Ortak Özellikleri ve Bağımsız Bölümün Devrine İlişkin Dava .....	852
1. Genel Olarak .....	852
2. Bağımsız Bölümü Devre Zorlanması (KMK md.25) .....	857
a. Amacı ve Hukukî Niteliği .....	857
b. Bağımsız Bölümün Devri Yaptırımının Uygulanmasının Şartları.....	859
aa. Kat Mülkiyetinden Doğan Yükümlülüklerin Kat Maliki Tarafından İhlal Edilmesi.....	859
bb. Çekilmezlik Şartının Gerçekleşmesi.....	860
cc. Kat Malikleri Kurulunun Dava Açılmasına Karar Vermesi .....	864
dd. Bağımsız Bölümün Devri Hakkında Dava Açılması ve Hükümün Etkileri .....	865
c. Toplu Yapıda Bağımsız Bölümün Devri Yaptırımının Uygulanması.....	868

**YEDİNCİ BÖLÜM**  
**KAT MÜLKİYETİ KANUNU UYARINCA**  
**BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN DEVAMLILIK**  
**SURETLE FAYDALANANLARIN**  
**HAKLARI, YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE**  
**SORUMLULUKLARI**

<b>I. GENEL OLARAK.....</b>	<b>871</b>
<b>II. BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN DEVAMLILIK SURETLE FAYDALANANLAR.....</b>	<b>872</b>
A. Bağımsız Bölümden Faydalanan Olmalı.....	872
1. Faydalama Kavramı.....	872
2. Faydalama Yetkisi Veren Aynî Haklar.....	874
a. İntifa Hakkı Sahibi Olanlar.....	874
b. Oturma Hakkı Sahibi Olanlar.....	879
c. Diğer Sınırlı Aynî Hak Sahipleri.....	880
3. Faydalama Yetkisi Veren Nisbi Haklar.....	882
a. Genel Olarak.....	882
b. Kiracılar.....	883
aa. Bağımsız Bölüme İlişkin Kira Sözleşmelerinin Türleri.....	883
bb. Kira Sözleşmesinden Doğan Hukukî İlişkinin Birbirinden Bağımsızlığı.....	885
cc. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Kiracının Genel Giderden ve Gecikme Tazminatından Sorumluluğuna İlişkin Özellikleri.....	889
aaa. Genel Gider ve Yan Gider Kavramlarının Karşılaştırılması.....	889
bbb. Kiracının Genel Gidere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumluluğunun Sınırlı Olması	895
ccc. Kiracının Kira İlişkisi Devam Ederken Doğan Genel Gidere Katılma Borcunu İfa Etmekle Yükümlü Olması.....	896

ddd. Kiracının Genel Gideri Kira Borcundan Mahsup Hakkı.....	897
eee. Kiracının Sorumluluğunun Kanundan Doğması Ve Kat Malikiyle Birlikte Mütessesil Sorumluluğunun Olması .....	898
dd. Eklentinin Kiraya Verilmesi Halindeki Özellikler .....	899
ee. Ortak Yerin Kiraya Verilmesi Halinde Özellikler	899
ff. Birden Çok Kiracının Bulunması Halinde .....	900
c. Kullanım Ödüncü Alanlar .....	901
4. Zilyetler .....	901
a. Hakka Dayanan Zilyetlik .....	901
b. Haksız Zilyet .....	903
B. Bağımsız Bölümden Faydalanmanın Devamlı Suretle Olması.....	905
1. Geçici Suretle Bulunma ile Devamlı Suretle Faydalanma Ayrımı .....	905
2. Bağımsız Bölümü Bir Hakka Dayanarak Kullananların Yanında Kalan ya da Çalışan Kimseler.....	905
3. Misafirler ve Müşteriler .....	906
<b>III. BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN DEVAMLILIK SURETLE FAYDALANANLARIN KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDAN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE YÜKÜMLÜLÜKLERİN İHLALİ HALİNDE UYGULANABİLECEK YAPTIRIMLAR İLE İLGİLİ SORUNLAR.....</b>	<b>910</b>
A. Bağımsız Bölümden Devamlı Suretle Faydalanmaların Kat Mülkiyeti Hukukundan Doğan Yükümlülükleri .....	910
B. Kat Mülkiyetinden Doğan Yükümlülüklerin İhlali Halinde Uygulanabilecek Yaptırımlar .....	915
1. Genel Olarak .....	915
2. Bağımsız Bölümden Yararlanma Olanına Son Verilmesine Karar Verilmesi .....	919
a. Kiracının Tahliyesi .....	919

aa. Genel Olarak .....	919
bb. Kiracının Tahliye Edilebilmesi İçin Gerçekleşmesi Gereken Şartlar.....	921
aaa. Kat Mülkiyetinden Doğan Yükümlülüklerin Kiracı Tarafından İhlal Edilmesi .....	921
bbb. Çekilmezlik Şartının Gerçekleşmesi .....	922
ccc. Kat Malikleri Kurulunun Karar Vermesine Gerek Olmadan Kiracının Tahliyesi İçin Dava Açılması.....	925
ddd. Tahliyenin En Son Yaptırım Olması Kuralı: Mahkemece Davalı Kiracıya Uygun Süre Verilerek Eski Hale Getirilmesi Sağlanamazsa Tahliyeye Karar Verilmesi .....	928
b. Bağımsız Bölümden Devamlı Suretle Faydalanan Diğer Hak Sahipleri Bakımından Tahliye Yaptırımının Uygulanıp Uygulanmayacağı .....	930
<b>IV. BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN DEVAMLILIK SURETLE FAYDALANANLARIN KAT MALİKİYLE BİRLİKTE MÜTESELSİL SORUMLULUĞU .....</b>	<b>932</b>
A. KMK md.18/f.2 Çerçevesinde Müteselsil Sorumluluk.....	932
1. Genel Olarak .....	932
2. Özellikleri .....	933
B. KMK md.22/f.1 Çerçevesinde Müteselsil Sorumluluk .....	937
1. Genel Olarak .....	937
2. Özellikleri .....	941
<b>V. BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN DEVAMLILIK SURETLE FAYDALANANLARIN KAT MÜLKİYETİNDEN DOĞAN HAKLARI.....</b>	<b>943</b>
A. Genel Haklar Bakımından.....	943
B. Dava Hakları Bakımından .....	947
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>953</b>