

Prof. Dr. Arzu GENÇ ARIDEMİR
İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Öğretim Üyesi

KAT MÜLKİYETİ I

**Kat Mülkiyetinin ve Toplu Yapıların Temel Kavramları, Kuruluşu,
Sona Ermesi, Kat Maliklerinin ve Bağımsız Bölümden Devamlı
Suretle Faydalananların Hakları ve Yükümlülükleri**

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	22
G. İtalya Hukukunda Kat Mülkiyeti.....	23
II. TÜRK HUKUKUNDA KAT MÜLKİYETİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	25

A. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Yürürlüğe Girmesinden Önceki Durum.....	25
B. Kat Mülkiyeti Kanunu Yürürlüğe Girdikten Sonraki Durum ...	29
III. KAT MÜLKİYETİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	34
A. Genel Olarak	34
B. Kat Mülkiyetinin Özel Bir Mülkiyet Türü Olduğu Görüşü.....	35
C. Kat Mülkiyetinin Katlarda Yerleştirilmiş Kendine Özgü Bir Egemenlik Hakkı Olduğu Görüşü	37
D. Kanaatimiz	39
IV. KAT MÜLKİYETİNİN TÜRLERİ	44
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

I. GENEL OLARAK.....	55
II. ANAGAYRİMENKUL, ANAYAPI, BLOK YAPI- BLOK NİTELİĞİNDE OLMAYAN YAPI.....	56
A. Anagayrimenkul.....	56
B. Anayapı - Blok Yapı – Blok Niteliğinde Olmayan Yapı.....	59
1. Anayapı.....	59
2. Blok Yapı ve Blok Niteliğinde Olmayan Yapı.....	64
a. Blok Yapı.....	64
b. Blok Niteliğinde Olmayan Yapı	66

III. BAĞIMSIZ BÖLÜM	68
A. Tanımı	68
B. Unsurları	69
1. Bağımsız Bölümün Başlı Başına ve Ayrı Ayrı Kullanılmaya Elverişli Nitelikte Olması	69
2. Bağımsız Bölümleri Kapsayan Yapının Tamamlanmış Olması.....	71
3. Bağımsız Bölümleri Kapsayan Yapının Tümünün Kârgir Olması.....	72
4. Kat Mülkiyetinin Kurulması.....	72
5. Bağımsız Bölümlere Özgülenmiş Arsa Payının Bulunması	73
IV. ARSA PAYI.....	73
A. Tanımı	73
B. Arsa Payının Belirlenmesi.....	75
1. Klasik Kat Mülkiyetinde Arsa Payının Belirlenmesi.....	75
2. Toplu Yapılarda Arsa Payının Belirlenmesi	82
C. Arsa Payının Düzeltilmesi ve Değiştirilmesi	84
1. Genel Olarak	84
2. Arsa Payının Düzeltilmesi	85
a. Genel Olarak	85
b. Arsa Payının Düzeltilmesi Davasının Tarafları.....	86
c. Arsa Payının Düzeltilmesi Davasında Görevli ve Yetkili Mahkeme	92
d. Arsa Payının Düzeltilmesi Davasının Şartları	92
e. Arsa Payının Düzeltilmesi Davasının Kabul Edilmesi Halinde Doğan Hukukî Sonuçlar	96
3. Arsa Payının Değiştirilmesi	98
a. Arsa Payının Sonradan Değiştirilmemesi Kuralı.....	98
b. Arsa Payının Sonradan Değiştirilmemesi Kuralının İstisnaları	99
aa. Yeni Bağımsız Bölüm Eklenmesi (KMK md.44) ...	99

bb. Anayapının Kısmen Harap Olması (KMK md.47).....	100
D. Arsa Payına Bağlanan Hukukî Sonuçlar.....	102
1. Ortak Yerlerde Kullanma Hakkının Kapsamının Tayini (KMK md.16)	102
2. Ortak Gidere Katılma Oranının Belirlenmesi (KMK md.20).....	102
3. Kat Maliklerinin Kararlarında Toplantı veya Karar Yeter Sayısının Belirlenmesi.....	103
4. Bağımsız Bölümün Devri ya da Kamulaştırılması Durumlarında Kat Malikine Ödenecek Bedelin Tespiti...	104
V. EKLENTİ	105
A. Tanımı	105
B. Unsurları	105
1. Bağımsız Bölümün Dışında Olması	105
2. Bağımsız Bölüme Doğrudan Doğruya Özgülenmesi.....	106
3. Eklentinin Beyanlar Hanesinde Belirtilmesi	108
4. Eklentinin Birden Fazla Bağımsız Bölüme Özgülenmesinin Mümkün Olup Olmadığı.....	110
C. Hukukî Niteliği	111
D. Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki Eklenti ile Türk Medeni Kanunu'ndaki Eklenti Kavramı Arasındaki Farklar	113
VI. ORTAK YERLER.....	116
A. Tanımı	116
B. Unsurları	121
1. Bağımsız Bölüm ve Eklenti Niteliği Taşımaması	121
2. Kat Maliklerinin Ortak İhtiyaçlarını Sağlaması	123
3. Bağımsız Bölümün Ortak İhtiyaçlarını Karşılamaya Kanun, İşin Niteliği veya Kat Maliklerinin İradesiyle Özgülenmiş Olması.....	130
a. Genel Olarak Özgüleme (Tahsis) Kavramı	130
b. Kanun Gereği.....	132

c. Kat Maliklerinin İradesi Gereği	137
d. İşin Niteliği Gereği	142
C. Ortak Yerlerin Türleri	148
1. Ortak Yeri Belirleyen İrade Bakımından.....	148
2. Anayapının İçinde ya da Dışında Bulunması Bakımından	148
3. Özgülediği Amaç Bakımından.....	149
4. Ortak İhtiyaçların Sağlanmasında Zorunlu Olup Olmadığı Bakımından	150
5. Özgülenme Zamanı Bakımından	152
6. İşlevleri Bakımından	153
a. Alt Yapı Tesisi Niteliğindeki Ortak Yerler	153
b. Sosyal Tesis ve Hizmetlerin Sunulduğu Ortak Yerler .	154
c. Ortak Kullanım Yeri Niteliğindeki Ortak Yerler	154
d. Diğer Ortak Yerler.....	155
D. Toplu Yapıda Ortak Yerler.....	155
1. Genel Olarak	155
2. Alt Yönetim Birimlerinin Yetki Alanına Dâhil Olan Ortak Yerler	162
a. Blok Yapıların Ortak Yerleri.....	162
b. Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Ortak Yerleri	165
c. Grup Ortak Yerleri	167
d. Parsel Ortak Yerleri.....	169
e. Ada Ortak Yerleri.....	172
3. Üst Yönetim Birimlerinin Yetki Alanına Dâhil Olan Ortak Yerler (Toplu Yapı Ortak Yerleri).....	172
a. Tek Parselde Kurulan Toplu Yapıda Toplu Yapı Ortak Yerleri	172
b. Birden Fazla Parselde Kurulan Toplu Yapıda Ortak Yerler.....	176
4. Kamuya Ayrılan Yerlerin Özgülenmesi	179

E. Eşyaya Bağlı Mülkiyet Esaslarına Göre Belirlenen Ortak Yerler	182
1. Genel Olarak	182
2. Klasik Kat Mülkiyetinde (KMK md.10/f. son).....	186
3. Toplu Yapıda (KMK md.67/f.1).....	191
4. Eşyaya Bağlı Mülkiyetin Bulunması Halinde Doğan Hukukî Sonuçlar	197
F. Ortak Yerin Belirlenmesi.....	199
1. Genel Olarak Ortak Yerin Belirlenmesinde Esas Alınan Ölçütler.....	199
2. Ortak Yerin Belirlenmesindeki Fiili Kullanım	201
G. Hukukî Niteliği	203
1. Klasik Kat Mülkiyetinde	203
2. Toplu Yapıda.....	205
VII. KAT İRTİFAKI.....	210
A. Genel Olarak Kat Mülkiyeti ile İlişkisi ve Hukukî Niteliği	210
B. Kat İrtifakının Kurulması.....	215
1. İradi Kuruluş.....	215
2. KMK Ek md.4 Yoluyla Kat İrtifakının Kurulmasının Mümkün Olup Olmadığı.....	219
C. Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları ve Yükümlülükleri.....	220
1. Genel Olarak	220
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)	221
3. Yönetici Seçme Hakkı (KMK md.17/f.2).....	223
4. Kat Mülkiyetine Geçilmesini Talep Etme Hakkı (KMK md.14)	224
D. Kat İrtifakı Hakkının Sona Ermesi.....	224

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI

I. GENEL OLARAK.....	227
II. KLASİK KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI.....	228
A. Genel Olarak	228
B. Kat Mülkiyetinin İradi Olarak Kurulması.....	230
1. Kat Mülkiyetinin Taşınmazın Malikinin (Paydaşlarının) Talebiyle Kurulması	230
a. Taşınmazın Tapuya Kayıtlı Olması	230
aa. Genel Olarak	230
bb. Arazi Üzerinde Kat Mülkiyeti Kurulması.....	231
cc. Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar Üzerinde Kat Mülkiyeti Kurulup Kurulamayacağı	232
b. Anayapının Tamamlanmış Olması ve Kat Mülkiyetinin Anagayrimenkulün Tamamı Üzerinde Kurulması	237
aa. Genel Olarak	237
bb. Yapı Kullanma İzin Belgesinin Klasik Kat Mülkiyetinin Kuruluşundaki Önemi.....	238
cc. Birden Çok Bağımsız Bölümün veya Bütünlük Arzeden Yapı Bölümünün Tek Bağımsız Bölüm Olarak Kat Mülkiyeti Kütüğünde Sayfaya Kaydedilmesinin Şartları	240
c. Anayapının Tamamının Kâgir Olması	244
d. Anayapıda Birden Çok Bağımsız Bölümün Bulunması	246
e. Kat Mülkiyeti Kütüğünde Bağımsız Bölümlere Sayfa Açılması ve Tescil.....	247
aa. Genel Olarak	247
bb. Taşınmazın Malikinin ya da Paydaşlarının Talebi.....	248
aaa. Genel Olarak	248

bbb. Talepte Bulunanın Tasarruf Yetkisinin Olduğunun Belgelenmesi.....	253
ccc. Talebin Şekli.....	256
cc. Kat Mülkiyetinin Kurulmasına İlişkin Talebe Eklenmesi Gereken Belgeler.....	257
aaa. Genel Olarak	257
bbb. Mimari proje	258
ccc. Yapı Kullanma İzin Belgesi	261
ddd. Yönetim Planı	263
eee. Yapı Aplikasyon Projesi	263
dd. Resmi Senet Düzenlemesi.....	264
aaa. Resmi Senedin Hukukî Niteliği	264
bbb. Resmi Senedin İçeriği	265
ccc. Resmi Senedin Düzenlenmesi	268
ddd. Resmi Senedin Hükümsüzlüğü.....	268
ee. Kat Mülkiyeti Kütüğünde Her Bir Bağımsız Bölüme Ayrı Sayfa Açılması ve Tescil	270
aaa. Kat Mülkiyeti Kütüğü.....	270
bbb. Bağımsız Bölümlere Kat Mülkiyeti Kütüğünde Sayfa Açılması ve Tescil	270
f. Her bir Bağımsız Bölüme Kat Mülkiyeti Kütüğünde Ayrı Sayfa Açılmasının ve Tescilin Doğurduğu Hukukî Sonuçlar.....	272
aa. Bağımsız Bölümlerin Taşınmaz Niteliği Kazanması.....	272
bb. Bağımsız Bölüm Üzerindeki Aynî Hakların Tescili.....	273
cc. Anagayrimenkule Ait Tapu Kütüğünün Sayfasının İşlemlere Kapatılması ve Bu Kütükte Kayıtlı Hakların Akıbeti.....	275
dd. Kat Mülkiyeti Kurulduktan Sonra Anagayrimenkul Lehine veya Aleyhine Aynî Hak Tesis Edilmesi	282
ee. Bağımsız Bölümler Üzerinde Kat Mülkiyetiyle Bağdaşmayacak Sınırlı Aynî Hak Tesis Edilme Yasağı	283

2. Yüklenicinin Talebiyle Kat Mülkiyetinin Kurulması	284
a. Genel Olarak	284
b. Yüklenicinin Talebiyle Kat Mülkiyetinin Kurulmasının Özel Şartları	286
aa. Bağımsız Bölümlerin Belirlenmiş Olması.....	286
bb. Arsa Maliki ile Yüklenici Arasında Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Yapılmalı.....	287
cc. Arsa Maliki ile Yüklenici Arasında Bağımsız Bölümlerin Paylaşılmasına İlişkin Sözleşme Yapılmalı	290
dd. Yüklenici Paydaş veya Kat İrtifakı Sahibi Olmalı	291
ee. Yüklenici veya İlgili İdare Tarafından Tescil Talebinde Bulunulmalı	294
ff. Kat Mülkiyeti Kurulmak İstenen Taşınmazın Tapu Kaydındaki İlgililerin Muvafakatleri Alınmalı.....	297
gg. Tescilden Sonra TMK md.1019 gereğince İlgililere Bilgi Verilmesi.....	297
3. Özel Mülkiyete Tabi Taşınmazlarda İdarenin Talebiyle Kat Mülkiyeti Kurulması	298
a. Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca	298
b. Çeşitli Kanunlar Tarafından Verilen Yetki Uyarınca	299
4. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Kat Mülkiyetinin Kurulması	303
a. Kat Maliklerinin Kentsel Dönüşüme İlişkin Kararları	303
b. Kat Mülkiyetinin Kurulması.....	309
C. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararıyla Kurulması	314
1. Genel Olarak	314
2. KMK md.10/f.7 Çerçevesinde Kat Mülkiyetinin Kurulması	315

a.	Genel Olarak	315
b.	Şartları	317
aa.	Taşınmazda Ortaklığın Giderilmesi (Paylaşma) Davası İkame Edilmiş Olmalı	317
bb.	Mirasçılardan veya Ortaklardan Biri Kat Mülkiyetinin Kurulmasını Talep Etmeli	319
cc.	Paylaşma Davasına Konu Olan Taşınmaz Kat Mülkiyetinin Kurulmasına Uygun Olmalı.....	320
dd.	KMK Md.12’de Belirtilen Belgeler Sunulmalı.....	323
ee.	Taşınmazda Maliklerin Tümüne Yetecek Kadar Bağımsız Bölüm Bulunmalı	324
ff.	Mahkeme Kat Mülkiyetinin Kurulmasına Karar Vermeli.....	329
gg.	Kat Mülkiyeti Kütüğünde Kayıt ve Tescil Edilmesi.....	330
3.	Hukukî İşlemden Doğan Taahhütlerin İfa Edilmesine İlişkin Mahkeme Kararıyla Kat Mülkiyetinin Kurulması	331
a.	Sağlararası Hukukî İşlemler Bakımından	331
b.	Ölüme Bağlı Tasarruflar Bakımından	333
D.	Kat Mülkiyetinin Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Çevrilmesiyle Kurulması	339
1.	Genel Olarak	339
2.	Kat İrtifakı Sahiplerinden Birinin Talebiyle.....	341
3.	Tapu İdaresi Tarafından Re’sen	343
4.	5912 sayılı Kanunun Yürürlüğe Girmesinden Önce Kurulmuş Olan Kat İrtifaklı Taşınmazlarda.....	343
III.	TOPLU YAPININ KURULMASI	344
A.	Genel Olarak	344
B.	Toplu Yapının Kuruluş Türleri	346
1.	İradi Olarak ya da Mahkeme Kararıyla Toplu Yapının Kurulması	346
a.	İradi Olarak Toplu Yapının Kurulması	346

b. Mahkeme Kararıyla Toplu Yapının Kurulması.....	346
aa. Tek Parselde Kurulan Toplu Yapı Bakımından.....	346
bb. Birden Fazla Parselde Kurulan Toplu Yapı Bakımından	347
2. Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakı Kurulurken ya da Kurulduktan Sonra Toplu Yapının Kurulması.....	350
a. Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifakı Kurulurken Toplu Yapının Kurulması.....	350
b. Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyeti Kurulduktan Sonra Toplu Yapının Kurulması (Sonradan Toplu Yapının Kurulması)	350
3. 5711 Sayılı Kanundan Önce Birden Fazla Parsel Üzerinde Kurulmuş Olan Toplu Yapılarda KMK Geçici md.2'nin Uygulanması ve Bu Konuyla İlgili Sorunlar	352
a. KMK Geçici md.2'nin Uygulanması Bakımından Yaşanan Sorunlar	352
b. Toplu Yapılarda Yönetim Planının Uyarlanmasının Şartları ve Sonuçları.....	357
c. Toplu Yapı Şartlarının Bulunmaması Halinde Yönetim Planının Değiştirilmesi	360
d. Tek Parsel Üzerinde Kurulmuş Toplu Yapılarda KMK Geçici md.2'nin Uygulanması.....	361
C. Toplu Yapının İradi Kuruluşu	362
1. Tek Parselde Toplu Yapının Kurulması	363
a. Genel Olarak	363
b. Şartları	364
aa. Taşınmazın (Parselin) Tapuya Kayıtlı Olması ve İmar Parseli Olması	364
bb. Kat Mülkiyetinin Kurulması Bakımından Yapıların Tamamlanmış Olması	366
aaa. Genel Olarak	366
bbb. Tamamlanması Gereken Yapı Kavramı.....	367
aaaa. Yapıların Tamamlanmış Olması	367

bbb. Ortak Yerlerin Tamamlanmış Olması	368
ccc. Yapıların Tamamlanması Şartının İstisnası: Kısmi Kat Mülkiyetine Geçiş Olanığı (KMK md.66/f.3)	368
cc. Blok Yapıların ve/veya Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Olması ve Bu Yapıların Ortak Yararlanma ve Ortak Yönetime Tabi Olması.....	372
dd. Yapıların Tamamınınin Kâgir Olması.....	373
ee. Yapıların Belirli Bir Yerleşim Planına Göre Yapılması	373
2. Birden Fazla Parsel Üzerinde Toplu Yapının Kurulması ...	373
a. Genel Olarak	373
b. Şartları	374
aa. Taşınmazın (Parselin) Tapuya Kayıtlı Olması ve İmar Parseli Olması	374
bb. Kat Mülkiyetinin Kurulması Bakımından Yapıların Tamamlanmış Olması	374
cc. Blok Yapıların ve/veya Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Olması ve Bu Yapıların Ortak Yararlanma ve Ortak Yönetime Tabi Olması	375
dd. Yapıların Tamamınınin Kâgir Olması.....	376
ee. Yapıların Belirli Bir Yerleşim Planına Göre Yapılması	376
ff. Parsellerin Birbirine Bitişik Ya Da Komşu Olması.....	376
gg. Toplu Yapı Kapsamındaki Her Parselin Ayrı İşleme Konu Olması	377
hh. Toplu Yapı Kapsamındaki Parselin Sonradan Ayrı Toplu Yapı Oluşturamayacağı.....	382
3. Kat Mülkiyetinin Kurulması.....	384
a. Doğrudan Kat Mülkiyetinin Kurulması Bakımından	384
aa. Genel Olarak	384

bb. Talepte Bulunulması.....	385
cc. Kat Mülkiyetinin Kurulması Talebine Gerekli Belgelerin Eklenererek Tapu Sicil Müdürlüğüne Sunulması.....	386
aaa. Genel Olarak.....	386
bbb. Vaziyet Planı.....	387
ccc. Mimari Proje ve Yapı Aplikasyon Projesi.....	391
ddd. Yapı Kullanma İzin Belgesi.....	392
eee. Yönetim Planı.....	393
fff. İdarece Onaylanan ve Noterce Tasdik Edilen Liste	393
ggg. Yapı Ruhsatı.....	394
dd. Resmi Senedin Düzenlenmesi ve Tescil.....	394
b. Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş Bakımından	395
4. Toplu Yapı Olduğu Hususunun Beyan Edilmesi.....	396
IV. ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLMAYAN TAŞINMAZLARDA KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASININ OLANAKLI OLUP OLMADIĞI	402
V. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNDE FERDİLEŞTİRME SURETİYLE KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI.....	408

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ

I. GENEL OLARAK.....	413
II. KLASİK KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ.....	415
A. Terkin ile Sona Erme (KMK md.46/f.1-4)	415
B. Anagayrimenkulün Yok Olması (KMK md.46/f.5)	420
C. Anagayrimenkulün Kamulaştırılması (KMK md.46/f.5)	421
D. Anayapının Harap Olması (KMK md.47-48).....	422
1. Anayapının Tamamının Harap Olması.....	422

2. Anayapının Kısmen Harap Olması.....	425
3. Harap Olma Halinde Kat Mülkiyetinin Sona Ermesinin Sonuçları.....	429
a. Kat Mülkiyetinin Kendiliğinden Sona Ermesi	429
b. Bildirim Yükümlülüğü ve Yaptırımını.....	430
c. Mahkeme Kararıyla Yapının Yıkılması ve Kat Mülkiyetinin Sona Erdirilmesi Olanığı Bulunup Bulunmadığı.....	432
III. TOPLU YAPIDA KAT MÜLKİYETİNİN VE TOPLU YAPI İLİŞKİSİNİN SONA ERMESİ	434
A. Genel Olarak	434
B. Tek Parsel Üzerinde Kurulan Toplu Yapıda Kat Mülkiyetinin ve Toplu Yapı İlişkisinin Sona Ermesi.....	434
1. Terkin ile Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi	434
2. Anagayrimenkulün Yok Olması Veya Kamulaştırılması İle Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi.....	435
3. Blok Yapıların ya da Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Harap Olması Halinde Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi	436
a. Parseldeki Blok Yapıların ya da Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Tamamının Harap Olması.....	436
b. Parseldeki Blok Yapıların ya da Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Bir Kısımının Harap Olması	436
4. Tek Parselde Kurulan Toplu Yapıda Toplu Yapı İlişkisinin Sona Ermesi.....	438
C. Birden Fazla Parsel Üzerinde Kurulan Toplu Yapıda Kat Mülkiyetinin ve Toplu Yapı İlişkisinin Sona Ermesi.....	439
1. Terkin ile Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi	439
2. Taşınmazın Yok Olması veya Kamulaştırılması İle Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi.....	440
3. Blok Yapıların ya da Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Harap Olması Halinde Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi	441

a.	Parseldeki Blok Yapıların ya da Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Tamamının Harap Olması.....	441
b.	Parseldeki Blok Yapıların Ya Da Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Bir Kısımının Harap Olması	442
c.	Bildirim Yükümlülüğü.....	442
4.	Birden Fazla Parselde Kurulan Toplu Yapıda Toplu Yapı İlişkisinin Sona Ermesi.....	442
IV.	6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ	446
A.	Genel Olarak	446
B.	Riskli Yapı Tespiti Yaptırılması	447
1.	Riskli Yapı Tespiti Yaptırma Yetkisi Olanlar	447
2.	Riskli Yapı Tespitinin Beyanlar Hanesinde Belirtilmesi... ..	449
3.	Riskli Yapı Tespitine İtiraz ve Dava	450
C.	Yapının Yıkılmasıyla Birlikte Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi	453
D.	Toplu Yapılarda Kentsel Dönüşüm	457

BEŞİNCİ BÖLÜM YÖNETİM PLANI

I.	GENEL OLARAK.....	461
II.	YÖNETİM PLANI	468
A.	Tanımını	468
B.	Yönetim Planının Zorunluluğu İlkesi.....	469
C.	Yönetim Planının Hazırlanması, Değiştirilmesi ve Beyan Edilmesi.....	472
1.	Genel Olarak	472
2.	Yönetim Planının Hazırlanması.....	473
a.	Kat İrtifakı Kurulması Aşamasında Hazırlanması	473

b.	Kat Mülkiyetinin İradi Olarak Kurulması	
	Aşamasında Hazırlanması	474
aa.	Genel Prensipler	474
bb.	Yönetim Planının Şekli.....	474
cc.	Yönetim Planını Düzenleme Yetkisi Olan	
	Kişiler.....	476
aaa.	Kat Malikleri.....	476
bbb.	Bağımsız Bölüm Üzerinde Sınırlı Aynı	
	Hak ya da Nisbi Hak Sahibi Olanların	
	Yönetim Planını Düzenleme Yetkisinin	
	Olup Olmadığı.....	477
ccc.	Yüklenici	477
dd.	Kat Maliklerinin Yönetim Planını	
	İmzalamaktan Kaçınmakta İse Uygulanacak	
	Çözüm	478
c.	Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararıyla	
	Kurulmasında Hazırlanması	480
d.	Yönetim Planı Olmaksızın Kat Mülkiyetinin	
	Kurulmuş Olması.....	483
3.	Yönetim Planında Değişiklik Yapılması.....	484
a.	Yönetim Planının Kat Malikleri Kurulu Kararı ile	
	Değiştirilmesi.....	484
aa.	Klasik Kat Mülkiyetinde	484
bb.	Toplu Yapıda.....	488
aaa.	Kural:	488
bbb.	Geçici Yönetimin Bulunması Halinde	493
ccc.	KMK Geçici md.2	494
b.	Yönetim Planının Mahkeme Kararı İle	
	Değiştirilmesinin Mümkün Olup Olmadığı	
	Sorunu.....	494
c.	Yönetim Planına Aykırı Fiili Uygulamaların	
	Yönetim Planını Değiştirip Değiştiremeyeceği	
	Sorunu.....	497
4.	Yönetim Planının Beyanı Usulü ve Hukukî Sonucu	499
a.	Beyanın Yapılış Usulü	499
b.	Hukukî Sonucu.....	500

D. Yönetim Planının Hukukî Niteliği ve Bağlayıcı Etkisi	503
1. Yönetim Planının Bağlayıcı Etkisi Kapsamındaki Kişiler.....	503
a. Genel Olarak	503
b. Kat Malikleri	505
c. Kat Malikinın Halefleri.....	506
d. KMK md.18/2 çerçevesinde Bağımsız Bölümden Devamlı Suretle Faydalananlar.....	506
e. Yönetim ve Denetim Organları	507
f. Yönetim Planı ile Bağlayıcı Etkinin Kapsamının Genişletilmesi Sorunu	508
2. Yönetim Planının Hukukî Niteliği ile Bağlayıcı Etkisi.....	509
a. Yönetim Planını Kuran İşlemin Sözleşme Niteliğinde Olduğu ve Yönetim Planının Eşyaya Bağlı Borç Etkisi Olduğu Görüşü.....	509
b. Yönetim Planını Kuran İşlemin Karar Niteliğinde Olduğu ve Yönetim Planının Kat Malikleri Birliğinin Statüsü Olduğu Görüşü.....	514
c. Kanaatimiz.....	516
E. Yönetim Planının Kapsamı	521
1. Yönetim Kavramı ve Kapsamı	521
2. Yönetim Planının İçeriği.....	523
a. Genel Olarak	523
b. Anagayrimenkulün Yönetim Tarzı.....	525
c. Anagayrimenkulden Yararlanma Amacı ve Şekli.....	527
aa. Bağımsız Bölümden ve Eklentisinden Yararlanmanın Konu Bakımından Düzenlenmesi	528
bb. Bağımsız Bölümden veya Eklentisinden Yararlanmanın Kişi Bakımından Düzenlenmesi	532
cc. Ortak Yerlerden Yararlanma Amacı ve Şekli	534
d. Yöneticinin ve Denetçinin Ücreti	535

e.	Anagayrimenkulün Yönetimine Ait Diğer Hususlar...	535
aa.	Bağımsız Bölümlerde Hayvan Besleme Yasağı	536
bb.	Ortak Yerlerin Tahsisi.....	541
cc.	Ön Alım Hakkının Tanınması	549
dd.	Toplu Yapı Şartları Bulunmadığı Halde Ortak Yerlerden Kat Mülkiyeti Kapsamında Olmayan Bağımsız Bölüm Malikleri Lehine Yararlanma Hakkı Tanınması	553
ee.	Kat Malikine Ortak Yerlerin Kullanım Şeklini Değiştirme ve Bağımsız Bölümde veya Ortak Yerlerde Yapı İşleri Yapılması Yetkisi Verilmesi....	554
ff.	Yöneticinin Kat Malikleri Dışında Gerçek veya Tüzel Kişi Olarak Belirlenmesi ve Yöneticiye Yönetim Şirketi Seçme Yetkisi Verilmesi	556
gg.	Tahkim Şartı ve İhtiyari Arabuluculuk.....	557
hh.	Yaptırımlar.....	560
aaa.	Genel olarak	560
bbb.	Ceza Koşulu	562
F.	Yönetim Planının Hükümsüzlüğü.....	567
1.	Yokluk	567
2.	Kesin Hükümsüzlük (Butlan)	569
a.	Genel Olarak	569
b.	Kat Malikinin Ehliyetsizliği.....	570
c.	Yönetim Planının Konusunun Emredici Hukuk Kurallarına, Genel Ahlâka, Kamu Düzenine ve Kişilik Hakkına Aykırılık Olması	572
d.	İmkânsızlık	577
e.	Şekle Aykırılık.....	578
f.	Kısmi Hükümsüzlük Halinde TBK md.27/f.2'nin Uygulanması Sorunu.....	578
g.	Yönetim Planının Çevrilmesi Mümkün Müdür?	580
3.	İptal Edilebilirlik.....	581
a.	İrade Sakatlıkları	581

b. Yönetim Planı Değişikliği Bakımından Kat Malikleri Kurulu Kararındaki Usule ve Esasa Aykırılıklar Bulunması	583
c. Yönetim Planı Hükümlerinin Hakkaniyete Aykırı Olması.....	586
4. Yönetim Planının Hükümsüzlüğünün Tespiti ile İptali Davasına İlişkin Genel Özellikler	589
a. Uygulanacak Hükümlerin Belirlenmesi.....	589
b. Görevli ve Yetkili Mahkeme	590
c. Davanın Tarafları.....	590
d. Davanın Açılması İçin Süre Olup Olmadığı Sorunu ...	593
e. Hükümün Etkisi	595
G. Yönetim Planının Yorumu.....	596
III. KAT MALİKLERİNİN ANLAŞMALARI, YÖNETİME İLİŞKİN DÜZENLEYİCİ İŞLEMLERİ (İÇ YÖNETMELİKLER)	598

ALTINCI BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN KAT MÜLKİYETİNE İLİŞKİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

I. KAT MALİKLERİNİN HAKLARI.....	603
A. Kat Maliki.....	603
B. Kat Maliklerinin Bağımsız Bölümleri ve Eklentileri Üzerindeki Hakları.....	605
1. Genel Olarak	605
2. Mülkiyet Hakkının Verdiği Aktif Yetkiler ve Mülkiyet Hakkının Kat Mülkiyeti Hukukuna Özgü Kısıtlamaları.....	606
a. Genel Olarak	606
aa. Bağımsız Bölümler Üzerinde	606
bb. Eklentiler Üzerinde.....	610

b. Mülkiyet Hakkının Kat Mülkiyeti Hukukuna	
Özgü Kısıtlamaları.....	613
aa. Genel Olarak	613
bb. Kat Mülkiyeti Hukukuna Özgü Kısıtlamalar	615
aaa. Bağımsız Bölümde Önalım Hakkının	
Kullanılması.....	615
aaaa. Bağımsız Bölümün Üçüncü Kişiye	
Satılması Halinde	615
bbbb. Paylı Mülkiyete Tabi Bağımsız	
Bölümde Payın Üçüncü Kimseye	
Satılması Halinde	618
bbb. Bağımsız Bölümde Alım Hakkının ve Geri	
Alım Hakkının Kullanılması.....	619
ccc. Anagayrimenkulde Ortaklığın Giderilmesi	
Talebinin İleri Sürülememesi.....	620
3. Mülkiyet Hakkının Verdiği Koruyucu Yetkiler.....	621
C. Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerindeki Hakları	623
1. Kat Malikinin Ortak Yerler Üzerinde Aktif Yetkileri.....	623
a. Genel Olarak	623
b. Ortak Yerlerin Kaderinin Bağımsız Bölüme Tabi	
Olması (KMK md.6/f. son)	624
c. Ortak Yerleri Kullanma veya Yararlanma Yetkisi.....	627
aa. Kullanma ve Yararlanma Kavramları.....	627
bb. KMK md.16/f.2 Uyarınca Ortak Yerleri	
Kullanma Ölçüsü	629
cc. Kat Malikleri Tarafından Ortak Yerleri	
Kullanma Ölçüsünün Belirlenmesi	631
dd. Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesi İle İlgili	
Sorunlar.....	633
2. Kat Malikinin Ortak Yerler Üzerindeki Koruyucu	
Yetkileri	639
D. Kat Maliklerinin Anagayrimenkul Üzerindeki Hakları.....	646
E. Kat Maliklerinin Yönetime Katılma Hakkı	650

II. KAT MALİKLERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ	652
A. Genel Olarak	652
B. Komşuluk Hukukundan Doğan Kısıtlamalara Aykırılık Halinde Taşınmaz Malikinin Sorumluluğuna (TMK m.730) ve Yapı Malikinin Kusursuz Sorumluluğuna (TBK md.68) İlişkin Hükümlerin Kat Mülkiyetinde Uygulanması	658
1. Komşuluk Hukukundan Doğan Kısıtlamalara Aykırılık Halinde Taşınmaz Malikinin Sorumluluğuna (TMK m.730) İlişkin Hükümlerin Kat Mülkiyetinde Uygulanması	658
2. Yapı Malikinin Kusursuz Sorumluluğuna (TBK md.69) İlişkin Hükümlerin Kat Mülkiyetinde Uygulanması	665
C. Kat Mülkiyetine Özgü Yükümlülükler	672
1. Genel Olarak	672
2. Dürüstlük Kuralına Uygun Davranma Yükümlülüğü (KMK md.18/f.1)	674
a. Genel Olarak	674
b. Dürüstlük Kuralına Aykırı Davranma Sebebiyle Kat Malikinin Sorumluluğunun Doğmasının Şartları	676
aa. KMK md.18’de Dürüstlük Kuralına Uygun Davranma Yükümlülüğünün İhlal Edilmesi	676
bb. Dürüstlük Kuralına Uygun Davranma Yükümlülüğünün İhlal Edilmesinin KMK md.18 Hükümündeki Örnekleri	678
aaa. Kat Maliklerini Rahatsız Etmemek	678
bbb. Diğer Kat Maliklerinin Haklarını İhlal Etmemek	680
cc. Uygun İliyet Bağının Bulunması	680
c. Dürüstlük Kuralına Aykırı Davranışın Tespiti	681
d. Dürüstlük Kuralına Uygun Davranma Yükümlülüğünün İhlali Halinde Uygulanacak Yaptırımlar	682

3. Yönetim Plânı Hükümlerine Uyma Yükümlülüğü (KMK md.18/f.2).....	685
4. Bağımsız Bölüm ve Eklentilerini Özgülediği Amaca Uygun Olarak Kullanma Yükümlülüğü (KMK md.24)....	686
a. Bağımsız Bölümlerde	686
aa. Kat Mülkiyeti Kütüğünde Mesken, İşyeri Ticarethane Olarak Özgülenen Bağımsız Bölümlerde Yapılması Yasaklanan Faaliyetler (KMK md.24/f.1)	687
aaa. Klasik Kat Mülkiyetinde	687
aaaa. Yasaklanan Faaliyetler	687
bbbb. Patlayıcı Madde İmalathaneleri	691
bbb. Toplu Yapılarda.....	692
bb. Kat Mülkiyeti Kütüğünde Mesken Olarak Özgülenen Bağımsız Bölümlerde Yapılabilen Faaliyetler.....	693
aaa. Genel Olarak.....	693
bbb. Kat Malikleri Kurulunun Oybirliğiyle Karar Vermesi Halinde Yapılabilen Faaliyetler	693
ccc. Kat Malikleri Kurulunun Oybirliğiyle Karar Vermesi	698
aaaa. Klasik Kat Mülkiyetinde	698
bbbb. Toplu Yapılarda	699
cccc. Mahkeme Kararıyla KMK md.24/f.2 Kapsamındaki Faaliyetlerin Yapılmasına İzin Verilip Verilemeyeceği.....	702
ddd. Şerh.....	703
eee. KMK md.24/f.2 Hükümü Kapsamında Olup Olmadığı Tartışmalı Olan Faaliyetler	704
aaaa. Genel Olarak Büro	704
bbbb. Avukatlık Bürosu ile Mali Müşavirlik Bürosu.....	707
cccc. Home – Office.....	709
dddd. Depo	710

eeee. Muayenehane	711
ffff. Veterinerlik Faaliyeti.....	713
cc. Kat Mülkiyeti Kütüğünde İşyeri veya Ticarethane Olarak Özgülenen Bağımsız Bölümlerde Yapılması Yasaklanan Faaliyetler	714
b. Eklentiler.....	717
c. Yönetim Planı ve KMK md.24 Uygulaması İle İlgili Sorunlar	718
d. Bağımsız Bölüm Ve Eklentilerini Özgülediği Amaca Uygun Olarak Kullanma Yükümlülüğünün İhlali Halinde Uygulanabilecek Yaptırımlar	721
aa. Genel Olarak	721
bb. Yaptırımlar.....	723
5. Anagayrimenkule Özen Gösterme Yükümlülüğü (KMK md.19)	725
a. Genel Olarak	725
b. Anagayrimenkule Özen Gösterme Yükümlülüğünün Kapsamı.....	726
aa. Anagayrimenkulün Bakımını Yapma Yükümlülüğü	726
bb. Anagayrimenkulün Mimari Durumunu, Güzelliğini ve Sağlamlığını Koruma Yükümlülüğü	728
aaa. Genel Olarak Anagayrimenkulün Mimari Durumunu, Güzelliğini ve Sağlamlığını Koruma Yükümlülüğü.....	728
bbb. Anagayrimenkulün Güçlendirilmesi ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Güçlendirme.....	730
cc. Ortak Yerlerde Kat Maliklerinin Rızası Alınmaksızın Yapı İşi Yapılmaması Kuralı ve İstisnaları.....	734
aaa. Genel Olarak.....	734

bbb. Ortak Yerlerde Yapılacak Yapı İşlerinin Amacına Göre Uygulanacak Hükümün Belirlenmesi.....	734
ccc. Kat Maliklerinin Beşte Dördünün Yazılı Rızası Olmaksızın Ortak Yerlerde Yapı İşlerinin Yapılması Yasağı (KMK md.19/f.2)	738
ddd. Kat Maliklerinin Beşte Dördünün Yazılı Rızasının Aranmadığı Haller.....	743
aaaa. Acilen Yapılması Gerektiği Mahkemece Tespit Edilen Yapı İşleri	743
aaaaa. Ortak Yerdeki Bozukluğun Giderilmemesi Halinde Anayapının ya da Bağımsız Bölümlerin Zarar Gördüğünün Mahkemece Tespit Edilmiş Olması	743
bbbbb. Anayapının Güçlendirilmesinin Mahkemece Tespit Edilmiş Olması	745
bbbb. Faydalı Nitelikteki Yapı İşleri (KMK md.42)	747
aaaaa. Genel Olarak	747
bbbbb. Engellilerin Yaşamını Kolaylaştırmak İçin Yapılan Yapı İşleri	748
cccc. KMK md.42/f.4'te Belirtilen Yapı İşleri	750
cccc. Çok Masraflı ya da Lüks Nitelikteki Yapı İşleri	751
dddd. Bağımsız Bölüm Yapılması	752
dd. Kat Malikinın Bağımsız Bölümündeki Yapı İşlerindeki Yükümlülükleri	754
aaa. Kat Malikinın Bağımsız Bölümde Yapı İşleri Yapma Yetkisi ve Bunun Sınırları	754

aaaa. Anayapıya Zarar Vermeme Yükümlülüğü.....	755
bbbb. Bitişik Bağımsız Bölümlerin Bağlantılı Yerlerindeki Yapı İşleri	756
ee. Yargıtay Kararları Çerçevesinde Kat Malikinin Diğer Kat Maliklerinin Rızası Gerekmeksizin Ortak Yerlerde Yapabileceği Yapı İşleri.....	757
ff. Toplu Yapı Bakımından Ortaya Çıkan Hukukî Sorunlar.....	760
c. Anagayrimenkule Özen Gösterme Yükümlülüğünün İhlal Edilmesi Halinde Uygulanacak Yaptırımlar	764
aa. Genel Olarak	764
bb. Zarar Veren Kat Malikinin Sorumluluğu (KMK md.19/son)	768
6. Bağımsız Bölümüne Girilmesine İzin Verme ve Gerekli İşlerin Yapılmasına Katlanma Yükümlülüğü (KMK md.23)	773
a. Genel Olarak	773
b. Kat Malikinin Katlanma Yükümlülüğünün Doğmasının Şartları.....	774
aa. Bağımsız Bölümde veya Ortak Yerlerde Hasarın Ortaya Çıkmış Olması.....	774
bb. Yapı Güvenliğiyle İlgili Olarak İnceleme Yapılmasının Gerekli Görülmesi.....	776
cc. Onarım ya da İncelemenin Yapılabilmesi İçin Bağımsız Bölüme Girilmesinin Gerekmesi (Zorunluluk Şartı)	777
dd. Kat Malikinin Önceden Bilgilendirilmesi.....	779
ee. Kat Malikinin Menfaatlerinin Zedelenmemesi....	780
c. KMK md.23'ten Doğan Yükümlülüğün İhlal Edilmesi Halinde Uygulanacak Yaptırımlar	780
d. Bağımsız Bölümüne Girilmesine Katlanan Kat Malikinin Bu Sebepçe Doğan Zararlarını Tazmini Hakkı (KMK md.23/f. son).....	781

7. Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcu (KMK md.20, 22)	784
a. Genel Giderin Tanımı.....	784
b. Genel Gidere ve Avansa Katılma Borcunun İfası	791
aa. Genel Gidere veya Avansa Katılma Borcunun Belirlenmesi.....	791
aaa. Kanun Tarafından Belirlenmesi.....	791
aaaa. Klasik Kat Mülkiyetinde.....	791
bbbb. Toplu Yapıda	796
bbb. Kat Maliklerinin İradesiyle Belirlenmesi.....	801
ccc. Genel Giderlere Katılma Yükümlülüğünden Muaf Olmanın Şartları.....	805
aaaa. Klasik Kat Mülkiyetinde.....	805
bbbb. Toplu Yapıda	811
bb. Genel Gidere Katılma Borcunun İfasının Genel Özellikleri, İfa Yeri ve İfa Zamanı.....	814
aaa. Genel Gidere veya Avansa Katılma Borcunun İfasının Genel Özellikleri.....	814
bbb. İfa Zamanı	817
ccc. İfa Yeri.....	820
c. Genel Gidere Katılma Borcunun İfa Edilmemesi Halinde Borçlu Temerrüdü ve Sonuçları.....	821
aa. Genel Olarak	821
bb. Borçlu Temerrüdü ve Sonuçları	822
aaa. Borçlu Temerrüdü.....	822
bbb. Borçlu Temerrüdünün Sonuçları	824
aaaa. İfa Davası Açma veya İcra Takibinde Bulunma (Aynen ifa)	824
aaaaa. Genel Olarak	824
bbbb. Genel Gidere Katılma Borcunun İfasını Talep Edebilecekler	827
(1) Kat Maliki	827
(2) Kat Malikini Temsilen Yönetici veya Yönetim Kurulu.....	829

	(3) Alacaklı Yerine İfayı Talep	
	Edebilecek Diğer Kimseler..	830
	cccc. Genel Gidere Katılma Borcunun	
	İfasında Borçlu.....	832
	bbbb. KMK md.20/f.2 Uyarınca Gecikme	
	Tazminatı	838
	aaaa. Hukukî Niteliği	838
	bbbb. Gecikme Tazminatı Oranının	
	Belirlenmesi	843
	cccc. Gecikme Tazminatının Talep	
	Edilebilmesinin Şartları.....	845
d.	Kanuni İpotek Hakkı Kurulmasını Talep Hakkı	846
aa.	Genel Olarak	846
bb.	Kanuni İpotek Hakkının Kurulmasının Şartları	848
aaa.	Kat Mülkiyetinin Kurulmuş Olması.....	848
bbb.	Genel Gidere ve Avansa Katılma Borcu ile	
	Gecikme Tazminatının Kat Malikinden	
	veya Bağımsız Bölümünden Devamlı Surette	
	Faydalanan Kimselerden Alınamamış	
	Olması	848
ccc.	Alacağın Varlığının ve Miktarının	
	Mahkeme Kararıyla Belirlenmiş Olması	851
ddd.	İpoteğin Tescilinin Talep Edilmesi	852
eee.	Kanuni İpotek Hakkının Tescili	854
fff.	Kanuni İpotek Hakkından Feragat.....	856
e.	Genel Gidere veya Avansa Katılma Alacağının	
	Öncelikli Alacaklardan Olması	856
f.	Genel Giderin Doğmasına Sebep Olana Rücu	
	Hakkı.....	857
aa.	Kat Malikinin veya Bağımsız Bölümü Devamlı	
	Olarak Kullanan Kimsenin Genel Giderin	
	Doğmasına Sebep Olması.....	857
bb.	Genel Giderin Doğmasına Sebep Olanın	
	Kusurlu Olması.....	859
cc.	Talepte Bulunan Tarafından Genel Gidere	
	Katılma Borcunun İfa Edilmiş Olması	859

dd. Rücu Edilmesi.....	859
g. Alışveriş Merkezleri Bakımından Genel Giderler.....	860
D. Kat Mülkiyetinden Doğan Yükümlülüklerin İhlal Edilmesi Halinde Kat Maliki Hakkında Açılacak Davaların Ortak Özellikleri ve Bağımsız Bölümün Devrine İlişkin Dava	867
1. Genel Olarak	867
2. Bağımsız Bölümü Devre Zorlanması (KMK md.25)	873
a. Amacı ve Hukukî Niteliği	873
b. Bağımsız Bölümün Devri Yaptırımının Uygulanmasının Şartları.....	874
aa. Kat Mülkiyetinden Doğan Yükümlülüklerin Kat Maliki Tarafından İhlal Edilmesi.....	874
bb. Çekilmezlik Şartının Gerçekleşmesi.....	875
cc. Kat Malikleri Kurulunun Dava Açılmasına Karar Vermesi	880
dd. Bağımsız Bölümün Devri Hakkında Dava Açılması ve Hükmün Etkileri.....	880
c. Toplu Yapıda Bağımsız Bölümün Devri Yaptırımının Uygulanması.....	884

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

I. GENEL OLARAK.....	885
II. BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN DEVAMLILIK SURETLE FAYDALANANLAR.....	886
A. Bağımsız Bölümden Faydalanan Olmalı	886
1. Faydalama Kavramı	886

2. Faydalanma Yetkisi Veren Aynî Haklar	888
a. İntifa Hakkı Sahibi Olanlar	888
b. Oturma Hakkı Sahibi Olanlar	893
c. Diğer Sınırlı Aynî Hak Sahipleri.....	894
3. Faydalanma Yetkisi Veren Nisbi Haklar	896
a. Genel Olarak	896
b. Kiracılar.....	897
aa. Bağımsız Bölüme İlişkin Kira Sözleşmelerinin Türleri.....	897
bb. Kira Sözleşmesinden Doğan Hukukî İlişki ile Kat Mülkiyetinden Doğan Hukukî İlişkinin Birbirinden Bağımsızlığı	899
cc. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Kiracının Genel Giderden ve Gecikme Tazminatından Sorumluluğuna İlişkin Özellikleri.....	903
aaa. Genel Gider ve Yan Gider Kavramlarının Karşılaştırılması.....	903
bbb. Kiracının Genel Gidere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumluluğunun Sınırlı Olması	909
ccc. Kiracının Kira İlişkisi Devam Ederken Doğan Genel Gidere Katılma Borcunu İfa Etmekle Yükümlü Olması.....	910
ddd. Kiracının Genel Gideri Kira Borcundan Mahsup Hakkı.....	911
eee. Kiracının Sorumluluğunun Kanundan Doğması ve Kat Malikiyle Birlikte Müteselsil Sorumluluğunun Olması	912
dd. Eklentinin Kiraya Verilmesi Halindeki Özellikler	913
ee. Ortak Yerin Kiraya Verilmesi Halinde Özellikler	913
ff. Birden Çok Kiracının Bulunması Halinde	914
c. Kullanım Ödücü Alanlar	915
4. Zilyetler	915

a. Hakka Dayanan Zilyetlik	915
b. Haksız Zilyet	917
B. Bağımsız Bölümden Faydalanmanın Devamlı Suretle Olması.....	919
1. Geçici Suretle Bulunma ile Devamlı Suretle Faydalanma Ayrımı	919
2. Bağımsız Bölümü Bir Hakka Dayanarak Kullananların Yanında Kalan ya da Çalışan Kimseler	919
3. Misafirler ve Müşteriler	920
III. BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN DEVAMLIL SURETLE FAYDALANANLARIN KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDAN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE YÜKÜMLÜLÜKLERİN İHLALİ HALİNDE UYGULANABİLECEK YAPTIRIMLAR İLE İLGİLİ SORUNLAR.....	924
A. Bağımsız Bölümden Devamlı Suretle Faydalananların Kat Mülkiyeti Hukukundan Doğan Yükümlülükleri	924
B. Kat Mülkiyetinden Doğan Yükümlülüklerin İhlali Halinde Uygulanabilecek Yaptırımlar	929
1. Genel Olarak	929
2. Bağımsız Bölümden Yararlanma Olanığına Son Verilmesine Karar Verilmesi	933
a. Kiracının Tahliyesi	933
aa. Genel Olarak	933
bb. Kiracının Tahliye Edilebilmesi İçin Gerçekleşmesi Gereken Şartlar.....	935
aaa. Kat Mülkiyetinden Doğan Yükümlülüklerin Kiracı Tarafından İhlal Edilmesi	935
bbb. Çekilmezlik Şartının Gerçekleşmesi	936
ccc. Kat Malikleri Kurulunun Karar Vermesine Gerek Olmadan Kiracının Tahliyesi İçin Dava Açılması.....	939

ddd. Tahliyenin En Son Yaptırım Olması Kuralı: Mahkemece Davalı Kiracıya Uygun Süre Verilerek Eski Hale Getirilmesi Sağlanamazsa Tahliye Kararı Verilmesi	941
b. Bağımsız Bölümden Devamlı Suretle Faydalanan Diğer Hak Sahipleri Bakımından Tahliye Yaptırımının Uygulanıp Uygulanmayacağı	944
IV. BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN DEVAMLILIK SURETLE FAYDALANANLARIN KAT MALİKİYLE BİRLİKTE MÜTESELSİL SORUMLULUĞU	946
A. KMK md.18/f.2 Çerçevesinde Müteselsil Sorumluluk.....	946
1. Genel Olarak	946
2. Özellikleri	947
B. KMK md.22/f.1 Çerçevesinde Müteselsil Sorumluluk	951
1. Genel Olarak	951
2. Özellikleri	955
V. BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN DEVAMLILIK SURETLE FAYDALANANLARIN KAT MÜLKİYETİNDEN DOĞAN HAKLARI.....	957
A. Genel Haklar Bakımından.....	957
B. Dava Hakları Bakımından.....	961
KAYNAKÇA	965