

İÇİNDEKİLER

11. BASKIYA ÖNSÖZ	5
ÖNSÖZ	7
İÇİNDEKİLER	9
HUKUK UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK KANUNU	19
KAT MÜLKİYETİ KANUNU'NU DEĞİŞTİREN KANUNLAR	27
KAT MÜLKİYETİ KANUNU METNİ	29
KAT MÜLKİYETİ KANUNU	57

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

A) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı	57
I- Genel kural	57
Madde 1	57
AÇIKLAMA	57
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	58
II- Tarifler	59
Madde 2	59
AÇIKLAMA	59
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	60
III- Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği	62
Madde 3	62
AÇIKLAMA	62
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	75
BAM KARARLARI	87
IV- Ortak yerler	92
Madde 4	92
AÇIKLAMA	92
ÖRNEK YARGITAY KARARLAR	95
DAİRE KARARLARI	98
BAM KARARLARI	111
B) Bağlantılar	116
I- Bağımsız bölümlerle arsa payı arasındaki bağlantı	116
Madde 5	116
AÇIKLAMA	116
BAM KARARLARI	118

II- Bağımsız bölümlerle eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı.....	119
Madde 6	119
AÇIKLAMA.....	119
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI.....	120
DAİRE KARARLARI.....	120
BAM KARARLARI.....	124
C) Ortaklığın (Şüyuun) giderilmesi ve öncelikle satınalma (Şüf'a) hakkı.....	124
I- Ortaklığın giderilmesi.....	124
Madde 7	124
AÇIKLAMA.....	124
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI.....	125
II- Öncelikle satınalma hakkı.....	128
Madde 8	128
AÇIKLAMA.....	128
D) Genel hükümlerin uygulanma alanı.....	129
Madde 9	129
AÇIKLAMA.....	129
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI.....	129
İKİNCİ BÖLÜM.....	130
Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Kurulması.....	130
A) Genel kural.....	130
Madde 10	130
AÇIKLAMA.....	131
BAM KARARLARI.....	157
B) Kat mülkiyeti kütüğü.....	158
Madde 11	158
AÇIKLAMA.....	158
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI.....	159
C) Kat mülkiyetinin kurulması.....	160
I - İstem ve belgeler.....	160
Madde 12	160
AÇIKLAMA.....	160
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI.....	167
BAM KARARLARI.....	172
II - Sözleşme ve tescil.....	175
Madde 13	175
AÇIKLAMA.....	175
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI.....	178
D) Kat irtifakının kurulması.....	179
Madde 14	179
BAM KARARLARI.....	187

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları

A) Kat maliklerinin hakları	188
I- Bağımsız bölüm üzerinde.....	188
Madde 15	188
AÇIKLAMA	188
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	189
BAM KARARLARI	194
II- Ortak yerler üzerinde.....	196
Madde 16	196
AÇIKLAMA	196
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	197
BAM KARARLARI	206
AÇIKLAMA	207
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	208
BAM KARARLARI	215

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları

A) Kat Maliklerinin borçları	218
I - Genel kural	218
Madde 18	218
AÇIKLAMA	218
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	220
BAM KARARLARI	240
II - Anagayrimenkulün bakımı, korunması ve zarardan sorumluluk	247
Madde 19	247
AÇIKLAMA	247
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	260
BAM KARARLARI	275
III - Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma.....	382
Madde 20	382
AÇIKLAMA	382
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	387
IV - Sigorta anlaşması.....	436
Madde 21	436
AÇIKLAMA	436
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	437
V - Ortak giderlerin teminatı.....	437
Madde 22	437
AÇIKLAMA	437

VI - Müsaade mecburiyeti.....	449
Madde 23	449
AÇIKLAMA.....	449
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI.....	453
VII - Yasak işler.....	456
Madde 24	456
AÇIKLAMA.....	456
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI.....	461
VIII - Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti.....	482
Madde 25	482
AÇIKLAMA.....	482
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI.....	490
B) Kat irtifakı sahiplerinin borçları.....	494
Madde 26	494
AÇIKLAMA.....	494
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI.....	496

BEŞİNCİ BÖLÜM

Anagayrimenkulün Yönetimi

A) Genel kurul.....	499
Madde 27	499
AÇIKLAMA.....	499
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI.....	500
B) Yönetim planı.....	502
Madde 28	502
AÇIKLAMA.....	502
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI.....	504
C) Kat malikleri kurulunun toplantısı ve kararları.....	518
I - Toplantı zamanı.....	518
Madde 29	518
AÇIKLAMA.....	518
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI.....	522
II- Yeter sayı.....	532
Madde 30	532
AÇIKLAMA.....	532
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI.....	535
AÇIKLAMA.....	538
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI.....	541
IV - Kararlar.....	546
Madde 32	546
AÇIKLAMA.....	546
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI.....	548

V - Hâkimin müdahalesi	568
Madde 33	568
AÇIKLAMA	568
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	578
D) Yönetici	616
I - Atanması	616
Madde 34	616
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	621
II - Yöneticinin görevleri	637
1 - Genel yönetim işlerinin görülmesi	637
Madde 35	637
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	641
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	673
3- İşletme projesinin yapılması	677
Madde 37	677
AÇIKLAMA	677
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	679
III - Sorumluluğu	681
1 - Genel kural	681
Madde 38	681
AÇIKLAMA	681
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	688
BAM KARARLARI	697
2 - Hesap verme	700
Madde 39	700
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	702
BAM KARARLARI	706
IV - Hakları	707
Madde 40	707
AÇIKLAMA	707
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	709
BAM KARARLARI	710
E) Yönetimin denetlenmesi	711
Madde 41	711
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	714
BAM KARARLARI	716
F) Yenilik ve ilaveler	717
I - Faydalı olanlar	717
Madde 42	717
AÇIKLAMA	718
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	726
BAM KARARLARI	740

II - Çok masraflı ve lüks olanlar	741
Madde 43	741
AÇIKLAMA	741
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	743
BAM KARARLARI	746
III - Bağımsız bölüm ilavesi	746
Madde 44	746
AÇIKLAMA	747
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	749
BAM KARARLARI	757
G) Temlik tasarruflar ve önemli işler	758
Madde 45	758
AÇIKLAMA	758
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	759
BAM KARARLARI	768

ALTINCI BÖLÜM

Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesi

A) Kat mülkiyetinin sona ermesi	771
I - Anagayrimenkulün arsasıyla birlikte yok olması veya kamulaştırılması ile:	771
Madde 46	771
AÇIKLAMA	771
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	773
AÇIKLAMA	777
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	779
III - Bildirme ödevi ve kaydın silinmesi	784
Madde 48	784
AÇIKLAMA	784
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	785
B) Kat irtifakının sona ermesi	786
Madde 49	786
AÇIKLAMA	786
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	787
BAM KARARLARI	792

YEDİNCİ BÖLÜM

Son Hükümler

A) Yasaklar	793
Madde 50	793
AÇIKLAMA	793
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	794

B) Yeni duruma uyma.....	794
I - Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kurulan irtifaklarda	794
Madde 51	794
AÇIKLAMA	794
II - Medeni Kanundan önce kurulmuş olan haklarda	797
Madde 52	797
AÇIKLAMA	798
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	798
III - Medeni Kanuna göre kurulmuş kat irtifaklarının yönetimi.....	799
Madde 53	799
AÇIKLAMA	799
C) Özel kanuna göre ortaklaştırma (Şüyulandırma) halinde kat mülkiyetinin durumu	800
Madde 54	800
AÇIKLAMA	800
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	803
D) Harç ve vergiler.....	806
Madde 55	806
AÇIKLAMA	806
E) Belediyesi olmayan yerlerdeki durum	807
Madde 56	807
AÇIKLAMA	807

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Devre Mülk Hakkı

Madde 57	808
Madde 58	808
Madde 59	808
Madde 60	808
Madde 61	808
Madde 62	809
Madde 63	809
Madde 64	809
Madde 65	809
DEVRE MÜLK HAKKININ AÇIKLAMASI	809
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	812

DOKUZUNCU BÖLÜM

Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler

GENEL AÇIKLAMA	816
----------------------	-----

Kapsam	817
Madde 66	817
AÇIKLAMA	817
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	821
BAM KARARLARI	838
Ortak yerler	848
Madde 67	848
AÇIKLAMA	848
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	850
Vaziyet plan ve projeleri	851
Madde 68	851
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	853
Yönetim	854
Madde 69	854
AÇIKLAMA	854
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	862
BAM KARARLARI	865
Yönetim plânı ve değiştirilmesi	867
Madde 70	867
AÇIKLAMA	867
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	870
Yönetici ve denetçi atama	872
Madde 71	872
AÇIKLAMA	872
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	875
Ortak giderlere katılma	876
Madde 72	876
AÇIKLAMA	876
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	880
Geçici yönetim	882
Madde 73	882
AÇIKLAMA	882
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	884
Uygulanacak diğer hükümler	886
Madde 74	886
AÇIKLAMA	886
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	887
BAM KARARLARI	903
Görevli mahkeme:	903
Ek Madde 1	903
AÇIKLAMA	903
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	904
BAM KARARLARI	924

Kullanma yerlerinin boşaltılması.....	930
Ek Madde 2.....	930
AÇIKLAMA	930
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	931
BAM KARARLARI	933
Birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümler	933
Ek Madde 3.....	933
AÇIKLAMA	933
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	934
AÇIKLAMA	939
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	940
Ek Madde 5.....	941
AÇIKLAMA	941
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	945
BAM KARARLARI	947
Geçici Madde 1.....	948
AÇIKLAMA	948
Geçici Madde 1.....	949
AÇIKLAMA	949
Geçici Madde 2.....	950
AÇIKLAMA	950
ÖRNEK YARGITAY KARARLARI	954
BAM KARARLARI	957
F) Yürürlük tarihi.....	958
Madde 75	958
AÇIKLAMA	958
G) Yürütme makamı	958
Madde 76	958
634 SAYILI KANUNA	959
İŞLENEMEYEN GEÇİCİ MADDELER.....	959
KAT MÜLKİYETİ KANUNU ÇERÇEVESİNDE İHTİYATİ TEDBİR İLE İLGİLİ KARARLAR	962
BAM KARARLARI	962
KAT MÜLKİYETİ KANUNU ÇERÇEVESİNDE USUL HUKUKU İLE İLGİLİ KARARLAR	969

İLGİLİ MEVZUAT

İLGİLİ KANUNLAR, YÖNETMELİKLER VE ÖRNEK KARARLAR	977
--	-----

ÖRNEK DAVA DİLEKÇELERİ¹ VE ÖRNEK HÜKÜM FIKRALARI

1- MİMARİ PROJEYE AYKIRI DEĞİŞİKLİKLER VE ORTAK YERLERE MÜDAHALE.....	1073
---	------

a) Dava Dilekçesi Örneği.....	1073
b) Hüküm Fıkrası Örneği.....	1074
2- GENEL GİDERLERİN ÖDENMEMESİ NEDENİYLE İCRA TAKİP TALEBİ ÖRNEĞİ	1075
3- İCRA TAKİBİNE İTİRAZIN İPTALİ VE ALACAĞIN TAHSİLİ	1076
a) Dava Dilekçesi Örneği.....	1076
b) Hüküm Fıkrası Örneği.....	1077
4- MESKENİN İŞYERİ OLARAK KULLANILMASININ ÖNLENMESİ.....	1078
a) Dava Dilekçesi Örneği.....	1078
b) Hüküm Fıkrası Örneği.....	1079
5- YÖNETİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN İPTALİ.....	1080
a) Dava Dilekçesi Örneği.....	1080
b) Hüküm Fıkrası Örneği.....	1081
6- ARSA PAYLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ.....	1082
a) Dava Dilekçesi Örneği.....	1082
b) Hüküm Fıkrası Örneği.....	1083
7- KAT MALİKLERİ KURULU KARARININ İPTALİ	1084
a) Dava Dilekçesi Örneği.....	1084
b) Hüküm Fıkrası Örneği.....	1085
8- YÖNETİCİNİN MAHKEME TARAFINDAN ATANMASI	1086
a) Dava Dilekçesi Örneği.....	1086
b) Hüküm Fıkrası Örneği.....	1087
9- RAHATSIZLIK VEREN DAVRANIŞLARIN ÖNLENMESİ	1088
a) Dava Dilekçesi Örneği.....	1088
b) Hüküm Fıkrası Örneği.....	1090
10- ORTAK YERLERDE ONARIM YAPILMASINA İZİN VERİLMESİ VE TAZMİNAT	1091
a) Dava Dilekçesi Örneği.....	1091
b) Hüküm Fıkrası Örneği.....	1092
11- ONARIM İÇİN BAĞIMSIZ BÖLÜME GİRİLMESİNE İZİN VERİLMESİ	1093
a) Dava Dilekçesi Örneği.....	1093
b) Hüküm Fıkrası Örneği.....	1094
YÖNETİM PLANI ÖRNEĞİ	1095
İŞLETME PROJESİ ÖRNEĞİ.....	1097
KAVRAM DİZİNİ.....	1098