

Feridun ÇAKIR

Taraf Vekilleri, Bilirkişi, Arabulucu ve Diğer Hukukçular, Yönetim Şirketleri,
Yönetici ve Denetçiler, Malik, Kiracı ve Kullananlar için
Bağlantılı Mevzuat ve Emsal Kararlar Eşliğinde Temel Kaynak

KAT MÜLKİYETİ ve TOPLU YAPILAR

- › Konuya Göre Düzenlenmiş ve Fihristlenmiş **2882** adet Emsal Karar Özeti Eşliğinde
- › Kat Mülkiyetinde Temel Kurallar, Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti, Kuruluşu ve Sona Ermesi
- › Arsa Payı, Önemi, Hesaplanması, Arsa Paylarının Düzeltilmesi Davaları
- › Yönetim Planı, Bağlayıcılığı, Önemi, Hazırlanması, Uyarlanması, Değiştirilmesi ve İptal Davaları
- › Örnek Yönetim Planı, Cezai Şart Niteliğinde Para Cezaları, Örnek Ceza Yönetmeliği
- › Toplu Yapılar, Unsurları, Oluşumu, Birleşmesi, Ayrılması, Toplu Yapının Sona Ermesi
- › Toplu Yapı Şerhi ve Önemi, Toplu Yapılarda Yaşanan Sorunlar ve Çözüm Yolları
- › Toplu Yapılarda Kurullar, Oluşumu, Niteliği, Toplantı ve Karar Nisapları, Örnek Hesaplamalar
- › Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Geçici Yönetimler, Niteliği, Görev, Yetki ve Sorumlulukları
- › Toplu Yapılarda (Geçici) Yönetici ve Denetçi Ataması, Görev, Yetki ve Sorumlulukları
- › Toplu Yapılarda Denetim, Organlar, Denetim Raporu ve Dikkat Edilecek Hususlar
- › Kat Mülkiyetinde Taraf Ehliyeti, Yöneticinin Temsil Yetkisi, Vekâletin Kapsamı
- › Hizmet Şirketleri, İSG ve Özel Güvenlik Mevzuatı, Sözleşmeler ve Dikkat Edilecek Hususlar
- › KMK ve Diğer Mevzuatta Kat İrtifakı Sahiplerinin ve Kat Maliklerinin Hakları ve Yükümlülükleri
- › KMK'da Ortak Giderler, TBK'da Yan Gider/Kullanım Giderleri, Sorumlular ve Kapsamı
- › İşletme Gideri, Yatırım/Demirbaş Gideri, Sorumluluğun Kapsamı
- › AVM / Blok Yapı/ Toplu Yapı Gider Ayırımı, Paylaşım Esasları, Uygulamada Yaşanan Sorunlar
- › Ortak Giderleri Ödememenin Yaptırımları, İcra Takibi, Gecikme Tazminatı, Gecikme Faizi vd.
- › İşletme/Yatırım Projesi, Hazırlama, İtiraz, Kesinleştirme, İptali, Uygulama, Ek Proje Yapılması
- › Kat Mülkiyetinde Ortak Gelirler, Paylaşım Esasları, Vergisel ve Mali Sorunlar
- › Dönem Sonu Gerçekleşen Gider Hesabı, Mahsuplaşma ve Önemi, Açılacak Davalar
- › Kat Mülkiyetinde Kurula Başvurma, Arabuluculuk, Uzman Görüşü, Bilirkişi İncelemesi, Deliller
- › Kat Mülkiyetinde Yaşanan Uyuşmazlıklar, Eksik ve Ayrıplı İşler, Gürültü, Fena Kullanım vb.
- › Dilekçe Örnekleri, Genel Kurul Toplantı Hazırlığı, Tutanaklar ve diğer Örnek Belgeler

Güncellenmiş 2. Baskı

SEÇKİN | Hukuk

Ankara 2024



Akademik ve Mesleki Yayınlar

Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar

Feridun ÇAKIR

SEÇKİN | Hukuk

No: 2857

ISBN 978-975-02-8942-2

İkinci Baskı: Ocak 2024

Sayfa Tasarımı:

İlhan Eroğlu

Kapak Tasarımı:

Mert Okumuş

1664 Sayfa, 17x25 cm.

1. Toplu Yapı Unsurları ve Şerh
2. Toplu Yapı Kurulları
3. Karar Nisapları
4. Yönetici ve Taraf Ehliyeti
5. Yönetim Planı ve Önemi
6. Denetçi, Denetim ve Raporlar
7. Arbuluculuk, Uzman Görüşü
8. Hak ve Yükümlülükler
9. Ortak Giderler
10. İşletme ve Yatırım Projeleri
11. Gerçekleşen Gider Hesabı
12. İSG ve Özel Güvenlik
13. Yönetim vd. Hizmet Şirketleri
14. Hukuki ve Vergisel Sorunlar
15. İdari Para Cezaları ve Suçlar
16. Örnek Belgeler

© Seçkin Yayıncılık San. ve Tic. A.Ş.

Bu kitabın her türlü yayın hakkı Seçkin Yayıncılık San. ve Tic. A.Ş.'ye aittir. Yayınevinin yazılı izni olmadan, tanıtım amaçlı toplam bir sayfayı geçmeyecek alıntılar hariç olmak üzere, hiçbir şekilde kitabın tümü veya bir kısmı herhangi bir ortamda yayımlanamaz ve çoğaltılamaz.

Satış ve Dağıtım:

Mustafa Kemal Mah. 2158. Sokak No: 13 Çankaya/ANKARA

T: 0-312-435 30 30 – F: 0-312-435 24 72 – E: seckin@seckin.com.tr

İstanbul Çağlayan Adliyesi Şubesi

D Blok 2. Bodrum Kat No: 5

Çağlayan

T: (212) 240 00 15

F: (212) 240 00 15

E: caglayan@seckin.com.tr

İstanbul Kartal Adliyesi Şubesi

C Blok Zemin Kat No: 29

Kartal

T: (216) 303 11 23

F: (216) 303 11 23

E: kartalsube@seckin.com.tr

İstanbul Şişli Şubesi

Abide-i Hürriyet Cad. No: 183/A

Şişli

T: (212) 234 34 77

F: (212) 231 24 69

E: sislisube@seckin.com.tr

Ankara Sıhhiye Şubesi

Strazburg Cad. 23/B

Sıhhiye

T: (312) 230 52 62

F: (312) 230 52 62

E: ankarasube@seckin.com.tr

Web Sitesi: www.seckin.com.tr

Seçkin Yayıncılık Sertifika No: 45644

Baskı:

Sözkesen Matbaacılık Sanayi ve Tic. A.Ş. – Sertifika No: 49363

İVOGSAN 1518 Sok. Mat-Sit İş Merkezi No: 2/40 Yenimahalle/ANKARA – T: (0-312) 395 21 10

2. Baskı Değişiklikleri

Kitap baştan sona gözden geçilirdi, maddi hatalar düzeltildi, dizin yenilendi, yeni konular eklendi. Bölüm sırası konu akışına göre yeniden düzenlendi.

- “*Toplu Yapı ve Yönetim Planı*” bölümü iki ayrı bölümde işlendi.
- “*Yönetim*”, “*Yönetici/Temsilci*” ve “*Toplu Yapı Yönetimi*” bölümleri, “*Kat Mülkiyetinde Kurullar*”, “*Yönetici Atama*” ve “*Yöneticinin Görevleri, Sorumluluğu ve Hakları*” olarak üç ayrı bölümde işlendi.
- Bölüm içlerinde açıklanan bazı uyuşmazlıklar “*Kat Mülkiyetinde Yaşanan Uyuşmazlıklar*” başlığı ile 15. bölümde toplandı. Kat mülkiyetinde kurula başvurma, arabuluculuk, bilirkişi incelemesi, deliller ve uzman görüşü ile Tüketici Hakem Heyetine başvuru konuları ve yeni uyuşmazlıklar açıklandı. Yeni dilekçe örnekleri eklendi.
- Geçici yönetim, toplu yapının ayrılması ve sona ermesi konuları eklendi.
- “*Diğer Kurullar*” bölümü, toplum yapımızın henüz böyle bir projeye hazır olmaması nedeniyle kitaptan çıkarıldı.
- “*İşletme Projesi*” bölümünde yer alan gerçekleşen gider konusu, “*Yatırım Projesi*” ile de bağlantılı ve proje aşamaları benzer olduğundan birleştirildi, bölüm başlığı “*İşletme ve Yatırım Projesi ile Gerçekleşen Gider*” olarak düzenlendi.
- “*Yasa’da Düzenlenen Suç ve Cezalar*” bölümündeki bazı suçlar kitaptan çıkarılarak konuyla doğrudan ilgili olanlar “*Yönetim ve Denetim Görevinin Sona Ermesi*” başlıklı bölüme alındı.
- Konuya ilişkin ilgi sırasına göre dizili emsal kararlar, konu içlerinde tarih sırasına göre yeniden düzenlendi, 1.400 adet yeni karar eklendi.
- Yönetim planı taslak metni ve tutanak örnekleri güncellendi.
- İlgili konular arasında sayfa numaraları ile bağlantı sağlandı.
- İdari para cezaları ve parasal sınırlar güncellendi.
- Kitap sonundaki bazı mevzuatların yerine yeni mevzuatlar eklendi.
- Yeni konu ve emsal kararlara yer açmak ve sayfa sayısını azaltmak amacıyla; 16 ve 17. bölümler **pdf dosya olarak QR koda** eklendi.
- Örnek yönetim planı ve diğer örnek belgeler ile arama kolaylığı için tüm emsal kararlara ilişkin fihrist **QR koda** eklendi.

Kitabın basımında emeği geçen Seçkin Yaymevi’ne, sayfa tasarımcısı İlhan Eroğlu, kapak tasarımcısı Mert Okumuş ve sevgili arkadaşım editör Av. Mutlu Dinç ve emeği geçenlere, emsal kararlara katkısından dolayı A. Tuba Çörez’e, arabuluculuk konusundaki önerileri için Av. Arb. Özlem Kaya’ya, desteği, sabrı ve yardımları için sevgili eşim Binnaz’a sonsuz teşekkürlerimi sunarım. 16.9.2023

Feridun ÇAKIR

KAT MÜLKİYETİ ve TOPLU YAPILAR-2.BASKI			Sayfa Başlangıcı	Sayfa Bitişi	Sayfa Sayısı
	Başlık		1	2	2
	Başlık		3	4	2
	2.Baskı önsöz		5	5	1
	2.Baskı değişiklikler		6	6	1
	1.Baskı önsöz		7	8	2
	İçindekiler	Emsal	9	63	55
BÖLÜM NO	Kısaltmalar	Karar	65	66	2
	Giriş	Sayısı	67	70	4
1	MÜLKİYET	148	71	169	99
2	TOPLU YAPILAR	118	171	221	51
3	YÖNETİM PLANI	168	223	307	86
4	KAT MÜLKİYETİNDE KURULLAR	216	309	446	138
5	YÖNETİCİ ATAMA	103	447	497	51
6	YÖNETİCİNİN GÖREVLERİ, SORUMLULUĞU ve HAKLARI	174	499	604	106
7	KAT MÜLKİYETİNDE TARAF EHLİYETİ	258	605	696	92
8	TOPLU YAPILARDA DENETİM VE DENETÇİ	16	697	729	33
9	YÖNETİM ve DENETİM GÖREVİNİN SONA ERMESİ ve SONUÇLARI	85	731	794	64
10	PROFESYONEL SERVİS (HİZMET) ŞİRKETLERİ	0	795	808	14
11	ÖZEL GÜVENLİK ve İSG MEVZUATI	45	809	852	44
12	KAT İRTİFAKI SAHİPLERİ ile KAT MALİKLERİNİN HAKLARI ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ	669	853	1.109	257
13	ORTAK GİDER VE PAYLAŞIM ESASLARI	354	1.111	1.286	176
14	İŞLETME ve YATIRIM PROJESİ -GERÇEKLEŞEN GİDER	119	1.287	1.379	93
15	KAT MÜLKİYETİNDE YAŞANAN UYUŞMAZLIKLAR	409	1.381	1.651	271
16	ÖRNEK BELGELER- QR kod linki		1.653	1.653	1
17	KAT MÜLKİYETİNDE UYGULANAN MEVZUAT- QR kod linki		1.655	1.655	1
	ALFABETİK İNDEKS DİZİNİ		1.657	1663	7
	YARARLANILAN KAYNAKLAR		1.665	1.666	2
	TOPLAM KARAR SAYISI	2882			1.655
					1.666
			16 ve 17.Bölüm-ek QR toplam		358 2.024

1.Baskıda kullanılan-Karar Sayısı	1.182	AYM Kararı	6	6
2.Baskıda kullanılan-Karar Sayısı	2.531	VERGİ	7	7
artış sayısı	1.349	BİM	10	10
artış oranı	114%	Danıştay	56	61
1.Baskı Bölümlerde Kullanılan-KN	1.459	TBB Kararı	1	1
2.Baskı Bölümlerde Kullanılan-KN	2.882	TİHEK	5	5
artış sayısı	1.423	KVKK	9	9
artış oranı	98%	BAM	45	46
1.Baskı indekste yer alan karar sayısı	1.479	Yargıtay-Hukuk	2326	2781
2.Baskı indekste yer alan karar sayısı	2.994	Yargıtay-Ceza	66	68
artış	1.515		2531	2994
oran	102%			
Özetlenmeyen karar sayısı	112			

İçindekiler

2. Baskı Değişiklikleri	5
1. Baskı Önsöz	7
Kısaltmalar	65
Giriş	67

1. Bölüm MÜLKİYET

I. GENEL OLARAK	71
A. Tarihçe	71
B. Mülkiyet Formları	71
C. Terimler	72
1. Anagayrimenkul (<i>Anataşınmaz</i>)	72
2. Anayapı	72
3. Bağımsız Bölüm	72
4. Arsa Payı	72
5. Ortak Yer	72
6. Ortak Yer Mülkiyeti	72
7. Eklenti	72
8. Tahsisli Alan	73
9. Kat İrtifakı	73
10. Kat Mülkiyeti	73
11. Kat Maliki	73
12. İntifa Hakkı	74
13. Oturma (Sükna) Hakkı	74
14. Kullanma Hakkı	74
15. Toplu Yapı	74
16. Blok Yapı	74
17. Blok Niteliğinde Olmayan Yapı (<i>BNOY</i>)	74
18. Kat Malikleri Kurulları	74
19. Mimari Proje	75
20. Tadilat Projesi	75
21. Vaziyet Planı	75
22. Yönetim Planı	75
23. Sözleşme (Resmi senet)	76
24. Yapı Kullanma İzin Belgesi	76
25. İmar Kanunu md.5'te Yer Alan Tanımlar	76
II. MÜLKİYET HUKUKU	76
III. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI	80
A. Satış	80
B. Cebri Tescil	80
C. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi	80
1. Açıklamalar	80
2. Tapusunu Almamış Vaat Alıcısının KMK Hükümlerine Göre Durumu	82
3. Satış Vaadi Sözleşmesinde Alıcının Hukuki Durumu	82
4. Seçme ve Seçilme Hakkı İçin Vekâletname	84
5. Emsal Kararlar	84
IV. ARSA PAYI	85
A. Arsa Paylarının Belirlenmesi	85
1. Konum	85
2. Büyüklük	86
3. Değer	86
4. Açıkta Arsa Payı Bırakılamaz	86
5. Arsa Payı Hesaplama	87
6. Parsel Bazında Arsa Payı Tespiti	87
7. Komşu Parsel Toplu Yapılarda Arsa Payı Tespiti	88
B. Arsa Payının Önemi	89
1. Ortak Giderlerin ve Gelirlerin Paylaştırılması	89
a. Eşit Olarak Paylaştırılması	89
b. Kullanım Alanlarına Göre Paylaştırılması	89
c. Arsa Paylarına Göre Paylaştırılması	89
2. Ortak Yerlerden Faydalanma Hakkı	90
3. Toplantı Açılışı ve Karar Yeter Sayısı	90

4. Nitelikli Çoğunluk Gerektiren Kararlar	91
5. Sigorta Primleri ve Hasar Geliri	91
6. Kat İrtifakının Borç Nedeniyle Devri	91
7. Anagayrimenkulün Arsasıyla Birlikte Yok Olması veya Kamulaştırılması	91
8. Anayapının Harap Olması	91
9. 6306 Sayılı Kanun Uygulamaları	91
C. Arsa Paylarının Düzeltilmesi	92
1. İdari Yoldan Düzeltme	92
2. Dava Yoluyla Düzeltme	92
a. Açıklamalar	92
b. Davacı	93
c. Davalılar	93
d. Görevli Mahkeme	93
e. Dava Açma Süresi	93
f. Yargılama ve Hüküm	94
g. Kesinleşme ve Sonuçları	94
3. Yargıtay Kararları	95
V. KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ	100
A. İstem	101
B. Gerekli Belgeler	101
1. Yapı İzin Belgesi (<i>Yapı Ruhsatı</i>)	101
a. İşlemler	101
b. Başvuruda Aranacak Belgeler	102
c. İnşaat Süresi ve Yeni Ruhsat	104
d. Mevzuat Değişikliğinde Uygulanacak Hükümler	105
e. Yapı Denetim Kuruluşu ve Görevleri	106
2. Mimari Proje	108
a. Mimari Proje İçeriği ve Hazırlanması	108
b. Maliklerce İmzalanması ve Onaylanması	111
c. Binalarda Tasarruf Tedbirleri ve İklim Değişikliğine Dair İlkeler	111
d. Mimari Projelerin Onay Sürecinde Düzenlenmiş Yapı Aplikasyon Projesi	112
e. Tadilat Projesi	113
f. Yapı Ruhsatı Gerekmeyen İnşai Faaliyetler	119
g. Bağımsız Bölümlerin Numaralandırılması	120
h. Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyeti Tesisi	120
3. Vaziyet Planı	121
4. Yönetim Planı	123
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi (<i>İskân Ruhsatı</i>)	124
a. Açıklama	124
b. Gerekli Belgeler	126
c. Emsal Kararlar	129
6. DASK Poliçesi	132
C. Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Kurulması	134
1. Resmi Senet/Tescil İstem Belgesi	135
2. Ortaklığın Kat Mülkiyeti Kurulması Yoluyla Tescili- KMK md.10/f.7	135
a. Açıklamalar	135
b. Yargıtay Kararları	137
ba. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararları	137
bb. Yargıtay Daire Kararları	139
3. İmar Kanunu Hükümlerine Göre Ortaklığın Giderilmesi	141
a. Açıklamalar	141
b. Yargıtay Kararları	142
4. Yüklenici Talebi	144
5. Taşınmaz Üzerindeki Şerhler	145
a. Taşınmaz Tek Malike Aitse	145
b. Taşınmaz Paylı Mülkiyete Konuysa	145
6. Kat İrtifakına Razi Olmayan Paydaşın Payının Devri (KMK ek md.4)	145
D. Kat Mülkiyeti/Kat İrtifakı Tesisi ve Tescili	147
1. Klasik Kat Mülkiyetinde.....	147
a. Kat İrtifakı/Kat Mülkiyeti Tescili	147
b. Ortak Yararlanmaya Özgülenmiş Bağımsız Bölümlerin Tescili (KMK md.10/8).....	148
c. Bağımsız Bölümleri Ayırma/Birleştirme	149
ca. Açıklamalar	149
cb. Yargıtay kararları	150
2. Toplu Yapının Tescili	153

a. Tek Parsel Toplu Yapılar	153
b. Komşu Parsel Toplu Yapılar	153
c. KMK md.67 Gereği Toplu Yapı Ortak Yerlerinin Tescili	154
ca. Parselin Eşyaya Bağlı Mülkiyete Konu Ortak Yer Olarak Tescili (md.67/f.1)	154
cb. Parseldeki Ortak Sosyal ve Alt Yapı Tesislerinin, Özgülemeye Yoluyla Toplu Yapı Ortak Yer Niteliği Kazandırılması (md.67/f.2)	157
E. Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Çevrilmesi	158
1. 7327 Sayılı Kanun'dan Önceki Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Çevrilmesi	158
2. Yönetim Planı Olmayan Yapıların Kat Mülkiyetine Geçiş	158
3. Kat İrtifaklı Yerlerde Kısmi Kat Mülkiyetine Geçiş ve Tescili	159
4. Kısıtlı Taşınmazda Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Tesisi	159
F. Hatalı Blok veya Bağımsız Bölüm Numarasının Düzeltilmesi	160
1. Blok Numaralarının Düzeltilmesi	160
2. Bağımsız Bölüm Numaralarının Düzeltilmesi	161
VI. KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNİN SONA ERMESİ	161
A. Sona Erme Halleri	161
1. Kat Maliklerinin Ortak Talebi	161
2. Anagayrimenkulün Arsasıyla Birlikte Yok Olması, Yapı Yapılamayacak Hale Gelmesi veya..... Kamulaştırılması	162
3. Anayapının Tümünün Harap Olması	162
4. Bir veya Birden Ziyade Bağımsız Bölümün Tamamen Harap Olması	163
5. Hâkim Kararı	163
6. Kat Mülkiyetinin Geçici Kat İrtifakına Çevrilmesi	164
7. Kat İrtifakının Yeniden Kat Mülkiyetine Dönüşmesi	164
B. Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Terkini	164
C. Yargıtay Kararları	164

2. Bölüm

TOPLU YAPILAR

I. TOPLU YAPI KAVRAMI, UNSURLARI VE TOPLU YAPI ŞERHİ	169
A. Toplu Yapı Kavramı ve Tarihsel Gelişimi	169
1. 5711 Sayılı Kanun Öncesi Uygulama	169
2. 5711 Sayılı Kanun'la Getirilen Düzenleme	171
B. Toplu Yapının Unsurları	173
1. Bir veya Birden Çok İmar Parseli Üzerinde Birden Çok Yapı Olması	173
a. Tek Parsel Üzerinde Tek Yapı Bulunması	174
b. Tek Parsel Üzerinde Birden Çok Yapı Bulunması	174
ba. Blok Yapı	174
bb. Blok Niteliğinde Olmayan Münferit Yapılar	175
c. Birden Çok İmar Parseli Üzerinde Birden Çok Yapı Bulunması	175
2. Birden Çok İmar Parseli Üzerinde Yapı Kurulması Halinde, İmar Parsellerinin Bitişik veya Komşu Olması	175
3. Belli Bir Onaylı Yerleşim Planına Göre Yapılmış veya Yapılacak, Alt Yapı Tesisleri, Ortak Kullanım Yerleri, Sosyal Tesis ve Hizmetlerin Yer Alması	176
a. Onaylı Yerleşim Planına Göre Yapılmış veya Yapılacak Olması	176
b. Alt Yapı Tesisleri	177
c. Ortak Kullanım Yerleri	177
d. Sosyal Tesis ve Hizmetler	177
e. Diğer Bağlantılı Yapılar	177
4. Tüm Parselleri Kapsayan Tek Bir Yönetim Planı Bulunması	178
5. Yapılar Arasında Yönetim Bakımından Bağlantı Bulunması	178
6. İnşaatın Fiilen Tamamlanmış ve En Az Üçte İkisinin Kullanılıyor Olması	179
a. Açıklama	179
b. Yargıtay Kararları	179
ba. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararları	179
bb. Yargıtay Daire Kararları	180
7. Parsellerin Birleşmesi	181
8. Parsellerin ve Toplu Yapıların Yeni Bir Toplu Yapı Oluşturması	182
C. Toplu Yapı Şerhi	185
1. Toplu Yapı Şerhinin Oluşumu	185
a. Tek Parselde Kurulu Yapılar	185
b. Birden Fazla Parselde Kurulu Yapılar	185
2. Şerhe İlişkin Genelgeler	188
3. Genel Değerlendirme.....	189

4. Şerhe İlişkin Görüşüm	190
5. Şerhe İlişkin Emsal Kararlar	194
a. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararları	194
b. Yargıtay Daire Kararları	194
c. BAM Kararları	198
D. Toplu Yapı Şerhinin Hukuki İhtilaflardaki Önemi	199
1. Uygulanacak Kanun Hükümleri, Görevli ve Yetkili Mahkeme	199
a. Uygulanacak Kanun Hükümleri	199
b. Görevli Mahkeme	201
ba. Açıklamalar	201
bb. Yargıtay Kararları	202
c. Yetkili Mahkeme	206
ca. Açıklamalar	206
cb. Yargıtay kararları	206
d. Yargılama Usulü	207
e. Kanun Yolları	207
2. Ayrı Bir Yönetim Planı ve İşletme Projesi Gerekirmesi	208
3. Kat Malikleri Kurulunun Her Yıl Toplanıp Toplanmayacağı Sorunu.....	210
4. Ortak Gider Alacağı'nın Tahsili ve Genel Hükümler	210
a. Açıklamalar	210
b. Yargıtay Kararları	211
5. İtirazın Kaldırılması Talebi- İtirazın İptali Davası	213
6. Gecikme Tazminatı Uygulaması	213
7. 7201 Sayılı Tebligat Kanunu Ek Md:1 Hükümü	214
8. Yönetim Planı Değişikliği ve Oy Oranları	214
9. Yönetim Planı ile Oluşturulacak Geçici Yönetim	215
II. TOPLU YAPININ SONA ERMESİ	215
A. Parselde Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi	215
1. Sona Erme Halleri	215
a. Toplu Yapı Kat Maliklerinin Ortak Talebi	215
b. Toplu Yapının Kurulu Olduğu Parselin Yok Olması, Yapı Yapılamayacak Hale Gelmesi ve.....	
Kamulaştırma	216
c. Blok ya da Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Tamamının Harap Olması	216
d. Blok ya da Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Kısmen Harap Olması	216
e. Birden Çok Parselde Kurulu Toplu Yapılar Yönünden	217
2. Kat Mülkiyetinin Terkini	218
B. Ayrılma	218
1. Tek Parselde Kurulu Blokların Ayrılması	218
2. Parselin Bölünmesi (İfraz)	219
3. Parsellerin Toplu Yapıdan Ayrılması	220
a. Kat Maliklerinin Ortak Talebi	220
b. Yönetim Planı, Mimar Proje, Vaziyet Planı	221
c. Parseller Arası İrtibat/Bağlantının Sona Erdirilmesi	221

3. Bölüm

YÖNETİM PLANI

I. YÖNETİM PLANI	223
A. Klasik Yönetimde Yönetim Planı.....	223
B. Toplu Yapı Yönetim Planı	224
II. YÖNETİM PLANININ ÖNEMİ	225
III. YÖNETİM PLANININ KAPSAMI	226
A. Anagayrimenkulün (<i>Toplu Yapının</i>) Yönetim Biçimi	227
B. Anagayrimenkulün Kullanma Maksat ve Şekli	228
C. Yönetici ve Denetçilerin Alacağı Ücret	231
D. Yönetime Ait Diğer Hususlar	231
1. Yönetim Planı ile Düzenlenebilecek Hususlar	232
2. Cezai Şart ve Müeyyideler	233
a. Genel Olarak	233
b. Cezai Şart	233
c. Yönetim Planında Cezai Şart Düzenlemesi	234
d. Cezai Şartın Tespitinde Uygulanacak Kriterler	235
e. KMK md.33 ve Cezai Şart Uygulaması	236
f. Cezai Şart Uygulamasının Avantajları	237
fa. Davalı (Kural İhlali Yapan) İçin Maliyet	237
fb. Davacı (Yönetim) İçin Maliyet	237

g. Diğer Mevzuatta Düzenlenen İdari Para Cezaları	238
h. Yargıtay Kararları	239
IV. YÖNETİM PLANININ HAZIRLANMASI	240
A. Kat Maliklerinin Oy Birliği ile Hazırlanması	241
B. Hâkim Kararı ile Hazırlanması	241
C. Yüklenici Tarafından Hazırlanması	242
D. Yargıtay Kararları	242
V. YÖNETİM PLANININ TAPUNUN BEYANLAR HANESİNE ŞERHİ	244
VI. YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI	245
A. Yönetim Planının Bağlayıcı Etkisi	245
B. Yönetim Planının Sonraki Malikleri Bağlayıcı Etkisi	246
C. Kiracı ve Kullanıcı Yönünden Ortak Yer ve Tesisleri Kullanma ve Yararlanma Hakkına	246
İlişkin Getirilen Yönetim Planı Hükümleri	246
D. Mevzuata Aykırı Yönetim Planı Hükümlerinin Bağlayıcılığı	248
1. Açıklamalar	248
2. Kanunların Yorumu	248
3. KMK'nın Emredici Hükümlerine Aykırılık	250
4. KMK'nın Yedek Hükümlerine Aykırılık.....	251
5. TMK ve Diğer Kanunların Emredici ve Yedek Hükümlerine Aykırılık	252
6. KMK md.28 Kapsamı Dışındaki Yönetim Planı Hükümleri	255
7. Hakkaniyet Kurallarına Aykırı Yönetim Planı Hükümleri	255
E. Uygulamadaki Sorunlar	256
F. Yargıtay Kararları	257
VII. YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ	263
A. Klasik Yönetimde Yönetim Planı Değişikliği	264
B. Toplu Yapılarda Yönetim Planı Değişikliği	265
1. 2007 Öncesinde Kurulan Toplu Yapı Yönetim Planı Değişikliği	265
2. 2007 Sonrasında Kurulan Toplu Yapı Yönetim Planı Değişikliği	267
3. Toplu Yapı Yönetim Planı Değişikliğine İlişkin Öğretideki Görüşler	268
a. Açıklamalar	268
b. Yargıtay'ın Görüşü	269
c. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Görüşü	270
4. Blok Yapı Yönetim Planı Değişikliği	270
C. Geçici Yönetime İlişkin Yönetim Planı Değişikliği	271
D. Oybirliği ile Değiştirilmesi Gereken Konular	271
1. Mimari Proje ve Vaziyet Planı Değişikliği	272
2. Giderlere Katılma ve Paylaşım Esaslarının Değiştirilmesi	272
3. Ortak Gider Muafiyeti	273
4. Yasak İşler	274
a. Açıklamalar	274
b. Yargıtay Kararları	274
5. Merkezi Isıtma Sisteminin Ferdi Isıtma Sistemine Dönüştürülmesi	275
6. Bağımsız Bölüm İlavesi	276
7. Kullanım Tahsisleri (Özgüleme)	276
8. Temlik Tasarruflar ve Önemli Yönetim İşleri	277
9. Yönetim Planındaki Oybirliği Şartı.....	277
10. Arsa Payı Değişikliği	278
11. Emredici Hükümlere Aykırı Yönetim Planı Hükümlerinin Değiştirilmesi	278
12. Sonradan Toplu Yapı Oluşumu	279
E. Apartman/Toplu Yapı Adının Değiştirilmesi	279
F. Yönetim Planı Değişikliği ile Yapılabilecek Düzenlemeler	280
VIII. YÖNETİM PLANI UYARLAMASI	281
A. Tek Parselde Kurulu Yapılar	282
B. Birden Çok Parselde Kurulu Yapıların Yönetim Planı Uyarlaması	283
1. 5711 Sayılı Kanun Geçici Md.3 Uyarınca Yönetim Planı Uyarlaması	286
2. 5912 Sayılı Kanun Geçici Md.2 Uyarınca Yönetim Planı Uyarlaması	287
a. 28.11.2007 Tarihinden Önce Kurulan Toplu Yapılar	287
b. 28.11.2007 Tarihinden Sonra Kurulan Toplu Yapılar	288
3. Uyarlama Değişikliği İçin Toplanma ve Karar	288
4. Uyarlama ile Yapılabilecek Değişiklikler	289
5. Uyarlama Karar Metni	291
6. Uyarlama Kararı Alınmaması ve Hâkim Müdahalesi	292

7. Uyarılama Kararının İptali ve Sonuçları	292
8. Yargıtay Kararları	293
IX. HÂKİM MÜDAHALESİ	295
A. Açıklamalar	295
B. Yargıtay Kararları	296
X. YÖNETİM PLANININ İPTALİ	297
A. İptal Davası	297
1. Açıklamalar	297
2. Yargıtay Kararları	298
B. Yönetim Planı İptalinin Sonuçları	303
1. Yönetim Planının Kat Malikleri Kurulu Kararı ile İptal Edilmesi	304
2. Yönetim Planının Mahkeme Kararı ile İptal Edilmesi	304
a. Yönetim Planı Değişikliği Kararının İptali	304
b. Yönetim Planı Hükümlerinin İptali	305
3. Yargıtay Kararları	305
XI. YÖNETİM SÖZLEŞMESİ	306

4. Bölüm

KAT MÜLKİYETİNDE KURULLAR

I. KURULLARIN OLUŞUMU	309
A. Kat Mülkiyetinde Kat Malikleri Kurulu	309
1. Oluşumu	309
2. Niteliği	309
3. Görev ve Yetkileri.....	310
B. Toplu Yapılarda Kurullar	310
1. Blok Kurulları	311
a. Blok Kat Malikleri Kurulu	311
aa. Oluşumu	311
ab. Niteliği	311
ac. Görev ve Yetkileri	312
b. Blok Niteliğinde Olmayan Yapı Malikleri Kurulu	314
c. Grup Oluşturan Yapılar	315
d. Ticari Alan Kurulları	316
da. Ticari Alan Kat Malikleri Kurulu	316
db. Ticari Alan Temsilciler Kurulu	317
2. Parsel Kurulları	317
a. Parsel Kat Malikleri Kurulu	317
aa. Oluşumu	318
ab. Niteliği	318
ac. Görev ve Yetkileri	318
b. Parsel Temsilciler Kurulu	319
ba. Oluşumu	319
bb. Niteliği.....	320
bc. Görev ve Yetkileri	320
3. Ada Kurulları	320
a. Ada Kat Malikleri Kurulu	321
aa. Oluşumu	321
ab. Niteliği	321
ac. Görev ve Yetkileri	321
b. Ada Temsilciler Kurulu	322
ba. Oluşumu	322
bb. Niteliği.....	322
bc. Görev ve Yetkileri	323
bd. Ada Temsilciler Kurulunun Toplu Yapı Temsilciler Kurulundan Farkı	323
4. Toplu Yapı Kurulları	324
a. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu	324
aa. Oluşumu	324
ab. Niteliği	324
ac. Görev ve Yetkileri	324
b. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu	326
ba. Oluşumu	326
bb. Niteliği.....	327
bc. Görev ve Yetkileri	327
bd. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ile Temsilciler Kurulu Arasındaki Bağlantı	330
c. Toplu Yapı Yönetim ve Denetim Kurulları	335

ca. Toplu Yapı Yönetim Kurulu	335
cb. Geçici Yönetim Kurulu	335
cc. Toplu Yapı Denetleme Kurulu	335
cd. Geçici Denetleme Kurulu	335
II. KURULLARIN TOPLANMASI, TOPLANTI ZAMANI, ÇAĞRI VE KARARLAR	336
A. Kat Mülkiyetinde Toplantılar	336
B. Toplu Yapılarda Toplantılar	336
1. Olağan Toplantılar	337
a. Açıklamalar	337
b. Toplantı Tarihinin Belirlenmesi	337
ba. Toplantı Tarihinin Yönetim Planı İle Belirlenmesi	337
baa. Toplantı Tarihinin Kesin Olarak Belirlenmesi	338
bab. Toplantı Tarihinin Belirlenebilir Olması	338
bac. Toplantı Döneminin Düzenlenmesi Ancak Belirlenmemesi	340
bb. Yönetim Planında Toplantı Tarihi Belirlenmemesi	340
c. Olağan Toplantıların Belirlenen Tarih Dışında Yapılmasının İstisnaları	340
d. Yargıtay Kararları	341
2. Olağanüstü Toplantılar	342
a. Önemli Bir Sebebin Çıkması	342
b. İstem	344
ba. Yönetici Kararı	344
bb. Denetçinin İstemi	345
bc. Kat Maliklerinin Üçte Birinin Yazılı İstemi	345
bd. Temsilcilerin Üçte Birinin Yazılı Talebi	345
be. KMK md.42/f.2 Gereği Olağanüstü Toplantı	345
bf. Yönetim Şirketi ve Müdürlerin Durumu	346
c. On Beş Gün Önce Bildirim Şartı	346
ca. Açıklamalar	346
cb. Emsal Kararlar	347
3. İkinci Toplantılar	349
a. Açıklamalar	349
b. Yargıtay Kararları	350
C. Çağrı	350
1. Olağan Toplantı Çağrısı	351
a. Açıklamalar	351
b. Yargıtay Kararları	352
2. Olağanüstü Toplantı Çağrısı	353
a. Açıklamalar	353
b. Yargıtay Kararları	353
3. Yöneticinin Çağrı Yapmaması veya Yöneticisi Olmayan Yapılar	354
a. Yöneticinin Çağrı Yapmaması	354
b. Yöneticisi Olmayan Yapılar	356
c. Yöneticisiz Kalan Yapılar	357
d. Denetçi veya Kat Maliklerinin Çağrı Yapıp Yapamayacağı	357
e. Yazarın Görüşü	358
4. Toplu Yapı Yöneticisinin Blok Kat Malikleri Kuruluna Çağrı Yapması	361
D. Tebligat	361
1. Bütün Kat Maliklerine İmzalatılacak Çağrı	362
2. Taahhütlü Mektupla Tebliğ	362
3. Tebligat Kanun'u Ek Md.1 Hükümleri	363
a. Açıklamalar	363
b. Uygulama Şekli	365
c. Yargıtay Kararları	365
4. Tebligat Kanunu'nun Diğer Hükümleri	367
a. Normal Yolla Tebligat	367
b. Tebligat Kanunu md.21 Uyarınca Tebligat	367
c. Tebligat Kanunu md.35 Uyarınca Tebligat	368
5. Yabancı Uyruklu Kişilere Tebligat	369
6. Adresin Yöneticiye Bildirdiğini İspat	371
E. Toplantı Divanı ve Toplantının İdaresi	371
1. Divan Heyeti Oluşumu	371
2. Divan Heyetine Yetki Verilmesi	373
3. Görev ve Yetkileri	373
4. Yargıtay Kararları	373
F. Gündem ve Görüşmeler	376

G. Oya Katılma	379
1. Malikin Kat Malikleri Kurulunda Oy Hakkı	379
a. Bir Bağımsız Bölüm Malikinın Oy Hakkı	379
b. Bir Kişinin Birden Fazla Bağımsız Bölüme Malik Olması	380
c. Bir Bağımsız Bölümün Birden Fazla Maliki Bulunması	381
d. Birden Fazla Bağımsız Bölümün Birden Fazla Maliki Bulunması	383
2. Temsilcinin Temsilciler Kurulunda Oy Hakkı	383
a. Açıklamalar	383
b. Temsilcilerin Oy Hakkının Yönetim Planı ile Düzenlenmesi	384
3. Yönetim Kurulu Üyelerinin Oy Hakkı	384
4. Kiracı ve Kullanıcıların Durumu	384
5. Oy Kullanma	385
a. Oylamaya Kat Malikinın Katılması	385
b. Oylamaya Kanuni Mümessilin Katılması	385
c. Vekâleten Oya Katılma	385
ca. Blok/Kat Malikleri Kurulunda	385
cb. Temsilciler Kurulunda Temsilcinin Vekâlet vermesi	385
cc. Vekâlet Oy Hesabı	386
cd. Kat Malikinın Vekâlet Alması Halinde	388
ce. Vekâlet Şekli	389
cf. Yargıtay Uygulamalarında Vekâlet	391
cg. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Uygulamalarında Vekâlet	393
6. Alınacak Karar Doğrudan Doğruya Kendini İlgilendiren Kat Maliki	393
H. Blok Yapı Toplantılarında İzlenecek Yol	393
1. Toplantı Hazırlığı	393
2. Oylama	394
3. Gizli Oylama ve Sakıncaları	394
a. Mevzuat Farklılığı	394
b. Sayı ve Arsa Payı Hesabı	395
c. Vekâleten Katılım	395
d. Davalarda Husumet	396
e. İptal Davasında Oy Hesabı	396
f. Çözüm Yolları	397
fa. Tercihin Tespit Edilebildiği Hallerde	397
fb. Tercihin Tespitinin Mümkün Olmadığı Hallerde	397
I. Temsilciler Kurulu Toplantılarında İzlenecek Yol	397
1. Toplantı Hazırlığı	397
2. Aday ve Karar Oylaması	397
3. Vekâleten Katılım	398
İ. Toplantı Yeter Sayısı Hesaplama	398
1. Kat Malikleri Kurulu Birinci Toplantı Açılışı Yeter Sayı Hesaplama	398
2. Temsilciler Kurulu Birinci Toplantı Açılışı Yeter Sayı Hesaplama	399
3. İkinci Toplantı Açılışı	399
J. Karar Nisapları ve Yeter Sayı Hesaplama	400
1. Genel Yönetim İşleri	400
a. Birinci Toplantı Karar Yeter Sayısı Hesaplama	400
aa. Kat malikleri Kurulu	400
ab. Temsilciler Kurulu	401
b. İkinci Toplantı Karar Yeter Sayısı Hesaplama	402
ba. Kat Malikleri Kurulu	402
bb. Temsilciler Kurulu	403
c. Salt Çoğunlukla Alınan Kararlar	403
d. Emsal Kararları	403
2. Sayı ve Arsa Payı Çoğunluğu Aranan Kararlar	405
a. Birinci Toplantı Karar Yeter Sayısı Hesaplama	405
aa. Kat Malikleri Kurulu	405
ab. Temsilciler Kurulu	406
b. İkinci Toplantı Karar Yeter Sayısı Hesaplama	407
ba. Kat Malikleri Kurulu	407
bb. Temsilciler Kurulu	407
c. İlk Toplantıda Toplanma Yeter Sayısı Sağlanmasına Rağmen Karar Alınmaması	408
d. İlk Toplantının Tamamlanamaması Nedeniyle Erteleme	409
3. Üçte İki Çoğunluk Aranan İstisnai Düzenleme	410
4. Beşte Dört Çoğunluk Şartı Aranan Kararlar	410
a. Klasik Yönetimde	411

b. Toplu Yapı Yönetiminde	412
5. Oybirliği Aranan Kararlar	412
6. Blok Kat Malikleri Kurulu Oy, Sayı ve Arsa Payı Hesaplama	413
a. Oy Hesaplama	413
b. Malik Sayısı ve Arsa Payı Hesaplama	413
ba. İşletme Projesi Ve Genel İdari Konulara İlişkin Yeter Sayı Hesabı	414
bb. Yönetici ve Denetçi Ataması Hesabı	414
bc. Yargıtay Kararları	414
c. Katılım Durumu Hesaplama	416
d. Kullanılan Oyların Hesaplanması	416
7. Temsilciler Kurulu Oy, Sayı ve Arsa Payı Hesaplama	417
a. Birinci Toplantı	419
aa. Yönetici ve Denetçi Ataması	419
ab. Genel Yönetim İşleri	419
b. İkinci Toplantı	420
ba. Yönetici ve Denetçi Ataması	420
bb. Genel Yönetim İşleri	421
8. Hangi Kararı Hangi Organlar Alacak?	421
K. Kararların Dayanağı ve Bağlayıcılığı	421
L. Kararların Yazılması	423
1. Kat Malikleri Kurulunda	423
2. Temsilciler Kurulunda	424
M. İtiraz (Muhalefet) Şerhi ve Önemi.....	425
1. Açıklama	425
2. Yargıtay Kararları	425
III. KURUL KARARLARININ İPTALİ	427
A. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali	428
B. Yönetim Kurulu Kararlarının İptali	428
C. İptal Davalarına İlişkin Genel Hükümler	429
1. Dava Ön Şartları	429
a. Anlaşmazlıklarda Kurula Başvurma	429
b. Dava Şartı Arabuluculuk	429
2. Kurul Kararlarına Karşı Dava Açma Hakkı Olanlar – Aktif Husumet	429
a. Kat Malikleri	429
b. Kiracı ve Diğer Kullanıcıların Dava Hakkı	430
c. Blok Temsilcisi	430
d. Kat Maliki Olmayan Yönetici	431
e. Kurulda Oy Kullanma Hakkı Olmayan Kat Maliki	431
f. Bağımsız Bölüme Sonradan Malik Olanlar	431
3. Toplu Yapılarda İptal Davasını Kim, Hangi Yapılar İçin Açabilir?	432
a. Toplu Yapı Yönetimine Geçilmişse veya Tek Parselde Kurulmuşsa	432
b. Toplu Yapı Yönetimine Geçilmemişse	433
4. İptal Davalarında Davalı (<i>Pasif Husumet</i>) (KMK md.38/2)	434
a. Açıklamalar	434
b. Yargıtay Kararları	435
5. Dava Açma Süresi	438
a. 5711 Sayılı Kanun Yürürlüğünden Önce Alınan Kararlar	438
b. 5711 Sayılı Kanun Yürürlüğünden Sonra Alınan Kararlar	439
6. Yokluk, Butlan ve İptal Edilebilir Kararlar Arasındaki Fark	439
7. Toplantı Yeter Sayısı Hakkındaki Kurallara Uymamanın Müeyyideleri	441
8. Karar Yeter Sayısı Hakkındaki Kurallara Uymamanın Müeyyideleri	441
9. Yargıtay Uygulamalarında Toplantı ve Karar Nisaplarına Uymamanın Yaptırımını	442
10. İptal Kararının Sonuçları	444
a. Açıklamalar	444
b. Yargıtay Kararları	445

5. Bölüm YÖNETİCİ ATAMA

I. GİRİŞ.....	447
II. YÖNETİCİ ATAMA ŞARTLARI	449
A. Genel Olarak	449
B. Yönetici Ataması	449
1. Tek Maliki Olan Yapılar	450
2. Bağımsız Bölüm Sayısı Sekizden Az Olan Yapılarda Yönetici Ataması	450
3. Bağımsız Bölüm Sayısı Sekizden Fazla Olan Yapılarda Yönetici Ataması	452

4. Malik Olma Şartı	452
5. Sayı ve Arsa Payı Çoğunluğu Şartı	454
a. Açıklamalar	454
b. Yargıtay Kararları	454
6. Sayı ve Arsa Payı Çoğunluğu Bulunmamasının Sonuçları	455
a. Yok hükmünde sayan Yargıtay kararları	456
b. İptal Edilebilirliğe İlişkin Yargıtay Kararları	457
7. Toplantının Birinci veya İkinci Toplantı Olması	460
a. Açıklama	460
b. Yargıtay Kararları	460
C. Sözleşme Yapılması ve Teminat Gösterme	461
1. Kanun'daki Düzenleme	461
2. Teminat İsteme Zamanı	461
3. Yönetim Şirketinden Teminat İsteme	461
4. Hâkim Tarafından Atanan Yönetici	462
5. Teminatın Şekli	462
III. YÖNETİCİ ATAMA YÖNEMİ	462
A. Kurulların Ataması	462
B. Hâkim Müdahalesi ile Yönetici Atama	464
1. Ön Şart- Görevde Yönetici Bulunmaması	464
a. Açıklamalar	464
b. Yargıtay Kararları	465
2. Yönetimde Anlaşamama	466
3. Toplanamama	466
4. Yönetici Atayamama	467
5. Yönetici Atamasını Talep Hakkı Olanlar	468
6. Yetkili ve Görevli Mahkeme	469
7. Yönetici Atama Kararı ve Tebliği	470
a. Karar	470
b. Tebliğ	470
8. Atanan Yöneticinin Görev Süresi	470
9. Atanan Yöneticinin Değiştirilmesi	470
10. Atanan Yöneticinin Kat Maliki Olup Olmayacağı	472
11. Atanan Yöneticinin Yetki ve Sorumluluğu	472
12. Kat Mülkiyeti Yönetiminde Kayyım	472
13. Yargıtay Kararları	474
C. Yönetim Planı ile Geçici Yönetici Ataması	476
IV. YÖNETİCİ ATAYACAK KURULLAR VE YÖNETİCİ ATAMASI	476
A. Klasik Yönetimde Yönetici Ataması	477
1. Kat Malikleri Kurulu	477
2. Yönetici Ataması	477
3. KMK md.17 Uyarınca Yönetici Ataması	477
B. Toplu Yapılarda Yönetici Ataması	478
1. Blok Yapılar	478
a. Blok Kat Malikleri Kurulu	478
b. Blok Yapıya Yönetici Atama	478
c. Yargıtay Kararları	480
2. Blok Niteliğinde Olmayan Yapı Malikleri Kurulu	480
a. Blok Niteliğinde Olmayan Yapı Yönetimi	480
b. Blok Niteliğinde Olmayan Yapılara Temsilci Atama	480
3. Ticari Alan Yönetimi	480
a. Ticari Alan (AVM) Kat Malikleri Kurulu	480
b. Ticari Alan (AVM) Temsilciler Kurulu	481
c. Ticari Alana Yönetici (Temsilci) Ataması	481
4. Parsel Yönetimi	481
a. Parsel Kat Malikleri Kurulu	481
b. Parsele Yönetici (Yönetim Kurulu) Ataması	481
5. Ada Yönetimi	482
a. Ada Kat Malikleri Kurulu	482
b. Ada Temsilciler Kurulu	482
c. Ada Yönetici (Yönetim Kurulu) Ataması	482
6. Toplu Yapı Yönetimi	482
a. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu	482
b. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu	483

c. Toplu Yapıya Yönetici (Yönetim Kurulu) Ataması	483
d. Blok Yönetimi ile Toplu Yapı Yönetimi Arasındaki İlişki	484
7. Geçici Yönetim	485
a. Yönetim Planı ile Düzenlenen Geçici Yönetim	485
aa. Geçici Yönetim Oluşturma Şartları	485
aaa. Yönetim Planında Düzenlenmiş Olması	485
aab. Yönetim Planında Temsilciler Kurulunun Düzenlenmiş Olması	486
aac. Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümlerin Uygulanması	487
ab. Geçici Yönetime İlişkin Şartların Belirlenmesi	487
aba. Açıklamalar	487
abb. Yargıtay Kararları	488
ac. Geçici Yönetimin Yetkileri	489
ad. Geçici Yönetimin Görevleri	489
ae. Geçici Yönetimin Görev Süresi	490
aea. Açıklamalar	490
aeb. Yargıtay Kararları	491
af. Geçici Yönetim, Görev Süresini Aşacak Şekilde Sözleşme Yapabilir mi?	492
afa. Geçici Yönetimin Görev Süresi Kesin Olarak Belirlenmişse	492
afb. Geçici Yönetimin Görev Süresi Belli Değilse	493
ag. Geçici Yönetimin Görev Süresi Kat Malikleri Tarafından Kısıtlanabilir mi?	493
ah. Geçici Yönetimin Görev Süresi Dolmasına Rağmen Çağrı Yapmaması	494
b. 5912 Sayılı Kanun Uyarlaması ile Atanan Geçici Yönetici	495
c. Geçici Yöneticinin Sorumluluğu	495
d. Geçici Yönetimin Varlığına Bağlı Olarak Geçici Denetim Kurulu Oluşturulması	495
8. Yargıtay Kararları	497
a. Yargıtay HGK Kararları	497
b. Yargıtay Daire Kararları	497

6. Bölüm

YÖNETİCİNİN GÖREVLERİ, SORUMLULUĞU VE HAKLARI

I. YÖNETİCİNİN GÖREVE BAŞLAMASI VE GÖREVİ DEVRALMASI	499
A. Yöneticinin Göreve Başlaması	499
1. Kurulların Atadığı Yönetici	499
a. Yönetici Kurula Katılmışsa	499
b. Yönetici Kurula Katılmamışsa	499
2. Mahkeme Tarafından Atanan Yönetici	500
B. Yöneticinin Görevi Devralması ve İlk Yapılacak İşlemler	500
1. Devir/Teslim	500
2. İmza Beyannamesi	500
3. Noterlik İşlemleri	501
a. Genel Olarak	501
b. Noterin Toplantıya İlişkin Kararı Değerlendirme Yetkisi var mı?	502
c. Defterler ve Açılış/Kapanış Onayları	503
d. Karar Defteri Bulunmaması	503
e. Kapanış Onayı Sonraki Yıllarda Yapılabilir mi?	504
4. Bankacılık İşlemleri	504
5. e-SGK Şifre ve Kullanıcı Bilgileri ile Bildirimler	504
6. Avukata Vekâlet	504
7. Ortak Yerleri Kiraya Verme Yetkisi	505
8. Sözleşmelerin Kontrol Edilmesi	505
9. Aylık İş ve Periyodik Bakım Listesi Hazırlanması	506
10. İşletme Projesi Hazırlığı	506
II. YÖNETİCİNİN GÖREVLERİ	506
A. Genel Yönetim İşlerinin Görülmesi-KMK md.35	506
1. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının ve Yönetim Planında Belirlenen Görevlerin Yerine Getirilmesi	506
2. Anagayrimenkulün Gayesine Uygun Olarak Kullanılması, Korunması, Bakımı ve Onarımı İçin Gereken Tedbirlerin Alınması	507
a. Gereken Tedbirlerin Alınması	508
b. Masraflı ve Büyük İşlerin Yapılması	509
c. Olağanüstü ve Acil Durumlar	509
d. Mahkemece Yapılacak Tespit	510
e. Yargıtay Kararları	511
3. Anagayrimenkulün Sigorta Ettirilmesi	511
a. DASK	512
b. Ortak Alan Sigortası	512

c. Özel Konut Sigortası	513
4. Anagayrimenkulün Genel Yönetim İşleriyle Korunması, Onarımı, Temizlik Gibi Bakım İşleri İçin Avans Toplanması ve Ek Avans Toplanması	513
5. Anagayrimenkulün Yönetimiyle İlgili Ödemelerin Kabulü, Yönetim Dolayısıyla Doğan Borçların Ödenmesi	513
6. Anagayrimenkulün Tümünü İlgilendiren Tebligatların Kabulü.....	514
7. Anagayrimenkulü İlgilendiren Bir Sürenin Geçmesine veya Bir Hakkın Kaybına Meydan... ..	515
Vermeyecek Gerekli Tedbirlerin Alınması	515
8. Anagayrimenkulün Korunması ve Bakımı İçin Kat Maliklerinin Yararına Olan Hususlarda Gerekli Tedbirleri Onlar Adına Almak	515
9. Kat Mülkiyetine İlişkin Borç ve Yükümlerini Yerine Getirmeyen Kat Maliklerine Karşı Dava ve.... İcra takibi Yapılması ve Kanuni İpotek Hakkının Kat Mülkiyeti Kütüğüne Tescil Ettirilmesi	516
10. Bankada Hesap Açtırmak.....	516
11. Kat Malikleri Kurulunu Toplantıya Çağırma	517
12. Asansör Bakım ve İşletmesine İlişkin Görevleri	518
13. Personel İstihdamı ve 3. Kişilerle Sözleşme Yapma	518
B. Adres Levhası Asılması -KMK md.34/9	519
C. Defter Tutma ve Belgeleri Saklama-KMK md.36	520
1. Kat Mülkiyetinde Tutulması Zorunlu Defterler	520
a. KMK Yönünden	520
aa. Karar Defteri	520
ab. Gelir-Gider Defteri (<i>İşletme Defteri</i>)	521
ac. Denetleme Defteri	522
ad. Asansör Kayıt Defteri	522
ae. Demirbaş Kayıt Defteri	523
b. Vergi Mevzuatı Yönünden	523
c. SGK Mevzuatı Yönünden	523
ca. Genel Hükümler	523
cb. Ceza Hükümleri	526
cc. Usul Hükümleri	527
cca. Tasdik Şartı	527
ccb. Kayıt Şartı	527
ccc. İbraz Şartı	528
ccd. Prim Belgesi Verme Zorunluluğu	528
d. İş Mevzuatı Yönünden	528
2. Kat Mülkiyetinde Defter Tasdiki	529
a. Noter Tasdiki	529
aa. 634 Sayılı KMK Yönünden Tasdik	529
aaa. Açılış Tasdiki	529
aaaa. Karar Defteri	529
aaab. İşletme Defteri	529
aaac. Denetleme Defteri	530
aab. Kapanış Tasdiki	530
aaba. Karar Defteri	530
i. Defterin Bitmesi Nedeniyle Kapanış Tasdiki	530
ii. Dönem Sonu Kapanış Tasdiki	531
iii. Dönem Sonu Kapanış Tasdiki Yapılmamasının Müeyyidesi	531
aabb. İşletme Defteri	531
aabc. Denetleme Defteri	532
ab. 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu Yönünden Tasdik	533
ac. 6102 Sayılı TTK Yönünden Tasdik	533
ad. 213 Sayılı VUK Yönünden Tasdik	533
ae. 6100 Sayılı HMK Yönünden Tasdik	534
b. Delil Niteliği	534
ba. 634 Sayılı KMK Yönünden Delil Niteliği	534
bb. 6100 Sayılı HMK Yönünden Delil Niteliği	536
3. Belgelerin Saklanması	538
D. İşletme Projesi Yapılması-KMK md.37	538
E. İptal Davalarını Duyurmak-KMK md.38	539
F. Faaliyet Raporu Hazırlama -KMK md.39	539
G. Bildirim Yükümlülüğü-KMK md.48/1	539
H. Kullanma Yerlerinin Boşaltılması-KMK ek md.2	539
I. Toplu Yapı Yönetim Kurulunun Görevleri	539
İ. Yöneticinin Diğer Mevzuattaki Görevleri	541
1. 1774 Sayılı Kimlik Bildirme Kanunu	541
2. Adres Kayıt Sistemi Yönetmeliği	541

3. Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliği	542
a. Açıklamalar	542
b. Yargıtay Kararları	543
4. Konut Kapıcıları Yönetmeliği	545
5. Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik	546
6. Isı Sayaçları Muayene Yönetmeliği	547
7. Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği	547
8. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik	548
9. 5188 Sayılı Kanun Uyarınca Özel Güvenlik Mali Mesuliyet Sigortası	550
10. KVKK Kapsamında Görevleri..	551
11. İş, Sosyal Güvenlik ve Vergi Mevzuatı Kapsamında Görevleri	551
III. VEKÂLET SÖZLEŞMESİ KAPSAMINDA YÖNETİCİNİN BORÇLARI	552
A. Talimatlara Uyma Borcu	552
B. Şahsen İfa, Sadakat ve Özen Gösterme Borcu	552
1. Şahsen İfa Borcu	552
a. Vekâlet Veren Vekile Yetki Vermesi	552
b. İş ve Durum Gereği Zorunluluk	553
c. Teamülün Mümkün Kıldığı Hâller	553
2. Sadakat Borcu	553
3. Özen Gösterme Borcu	553
C. Sır Saklama Borcu	554
D. Hesap Verme (TBK md.508)	554
IV. YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞU	554
A. Vekil Gibi Sorumluluk (<i>KMK md.38</i>)	554
1. Sorumluluğun Kapsamı	554
a. Açıklamalar	554
b. Yargıtay Kararları	556
2. Vekâletin Kapsamı	560
a. Açıklamalar	560
b. Yargıtay Kararları	563
ba. Yargıtay HGK Kararları	563
bb. Yargıtay Daire Kararları	564
3. Sorumlu Olduğu Dönem	567
4. Yönetici, Görev Süresi Sona Erse Dahi Yetkilerini Kullanabilir mi?	568
a. Açıklamalar	568
b. Yargıtay Kararları	569
5. Yönetici, Yeni Yönetici Atandığında Yetkilerini Kullanamaz	570
6. Üçüncü Kişiye Vekâlet Verme	571
7. Avukata Vekâlet Verme	572
a. Açıklamalar	572
b. Yöneticinin Değişmesi Halinde Vekâlet	573
c. Yargıtay Kararları	574
8. Yetkisiz Temsil ve Vekâletsiz İş Görme	576
a. Yöneticinin Yetkisinin Bulunmaması veya Yetkisini Aşması	576
b. Yöneticinin Vekâletsiz İş Görmesi.....	576
c. Yöneticinin Yetkisini Kötüye Kullanması	577
9. Sorumluluktan Kurtulma	577
a. Hukukumuzda Sorumluluk Nedenleri ve Borcun Kaynağı	577
aa. Haksız Fiil	577
ab. Sözleşme	577
ac. Sebepsiz Zenginleşme	577
b. Sorumluluk Şartları.....	577
ba. Kusur	577
bb. Zarar	578
bc. İlliyet Bağı	578
bd. Müteselsil Sorumluluk	579
c. Kusursuzluğunu İspat.....	579
d. İş Bölümü, Görev Dağılımı	579
e. Kurul Kararlarını Yerine Getirme	579
f. Harcama Yetkisi	580
B. İptal Davalarında Temsil Yetkisi ve Görevi	580
1. İptal Davalarına İlişkin Sorumluluğu	580
2. İptal Davalarını Duyurmak	581
3. Davayı Kabul/Feragat Yetkisi	582

4. Yargılama Giderleri	584
C. Hesap Verme (KMK md.39)	584
1. Yöneticinin Hesap Vermesi	584
2. Hesap Verme Zamanı	584
3. Hesap Verilecek Kişiler	585
4. Hâkim Müdahalesi ile Hesap Verme	586
a. Açıklamalar	586
b. Yargıtay Kararları	586
D. Haksız Fiil ve Zarar Sorumluluğu	587
1. Açıklamalar	587
2. Emsal Kararlar	588
V. YÖNETİCİNİN HAKLARI	594
A. Genel Olarak ..	594
B. Görev Süresine İlişkin Ücret Talep Hakkı	594
1. Yöneticinin Kat Malikleri Arasından Atanması	594
a. Yönetici Ücreti	594
aa. Açıklama	594
ab. Toplu Yapı Yöneticilerinin Ücreti	595
ac. Sırayla Yöneticilik Yapılması.....	596
ad. Yöneticinin Mahkeme Tarafından Belirlenmesi	596
b. Gider Muafiyeti ve Normal Yönetim Giderlerinin İçeriği	596
c. Yönetici Yardımcıları	597
2. Yöneticinin Kat Malikleri Dışından Atanması	597
a. Yönetici Ücreti	597
b. Ücret Uyuşmazlığı	598
c. Yönetici Yardımcıları	598
3. Toplu Yapılarda Ücrete Karar Verecek Organlar	598
4. Ücret Talep Zamanı	599
5. Ücret veya Muafiyette Gelir Vergisi Sorunu	599
6. Ücret ve Huzur Hakkı Arasındaki Fark	600
7. SGK Kaydı ve Kıdem Tazminatı	601
8. Kat Maliki Avukatın Yönetici Ücreti	601
9. Ücrete İlişkin Yargıtay Kararları	601
C. Sözleşmeyi Fesih Hakkı	603
D. Tazminat Hakkı ..	604

7. Bölüm

KAT MÜLKİYETİNDE TARAF EHLİYETİ

I. GENEL OLARAK TARAF EHLİYETİ (HUSUMET)	605
II. YÖNETİM ŞİRKETİNİN TARAF EHLİYETİ	607
A. Sözleşme ile Hizmet Alınan Yönetim Şirketi	607
B. Yönetici Olarak Atanan Yönetim Şirketi	608
III. KAT MÜLKİYETİNDE KOOPERATİFLERİN TARAF EHLİYETİ	609
A. Taraf Ehliyeti	609
B. Kooperatifin İhyası	610
IV. YÖNETİCİNİN KANUN GEREĞİ TARAF OLABİLECEĞİ UYUŞMAZLIKLAR	612
A. Aktif Taraf Ehliyeti (Davacı olma)	613
1. Ortak Gider Alacağına Tahsiline İlişkin Dava ve İcra Takipleri	613
2. Banka Muamelelerine İlişkin Davalar	615
3. Sözleşmelerden Doğan Uyuşmazlıklara İlişkin Davalar	615
a. Açıklamalar	615
b. Yargıtay Kararları	616
4. KMK md.19 Gereği Açılan Davalar	618
5. Vekâletsiz İş Görme	618
6. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının Yerine Getirilmesi	619
7. Yönetim Adına Tesis Edilen Hukuki/İdari İşlemler	619
8. Kambiyo Senetlerine Özgü Takip İşlemleri	620
B. Pasif Taraf Ehliyeti (Davalı olma)	621
1. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptaline İlişkin Davalar	621
a. Husumetin Yöneticiye Yöneltilmesi	621
b. Husumetin Karara Olumlu Oylarıyla Katılanlara Yöneltilmesi	621
c. Taraf Sıfatlarının Birleşmesi	622
d. Yöneticinin Davayı Kabul Yetkisi	623
2. İşletme Projesinin İptaline İlişkin Davalar	623

3. Genel Yönetim İşlerinin Görülmesi, Kurul Kararları ve Sözleşmelerden Kaynaklanan.....	
Uyuşmazlıklara İlişkin Davalar	623
a. Açıklamalar	623
b. Yargıtay Kararları	624
ba. Yargıtay HGK Kararları	624
bb. Yargıtay Daire Kararları	625
4. İşçi Alacaklarına İlişkin Davalar	627
5. Menfi Tespit ve İstirdat Davaları	628
6. Defter Tutma, Belgeleri Saklama ve İbrazına İlişkin Davalar	628
7. Müdahalenin Meni	629
a. Kurul Kararı ile Yapılan Müdahale	629
b. Yönetim Planı Hükümü Uyarınca Yapılan Müdahale	629
c. Yönetici Kararı ile Yapılan Müdahale	629
d. İhtiyati Tedbir Talebi	630
8. Mimari Projeye Aykırılık Nedeniyle Açılacak Davalar	630
9. Ecrimisil.....	631
a. Açıklamalar	631
b. Yargıtay Kararları	632
10. Kambiyo Senetlerine Özgü Takip İşlemleri	633
11. Genel Sorumluluk Nedeniyle Açılacak Diğer Davalar	635
a. Genel Yönetim İşlerinin Görülmesi Kapsamında Maddi Tazminat Davaları	635
b. Ortak Alanlardan Kaynaklanan Hasar Tazmini	636
c. Hırsızlık, Adam Çalıştıranın Sorumluluğu	638
ca. Açıklamalar	638
cb. Yargıtay Kararları	640
d. Manevi Tazminat Davaları	645
e. Sebepsiz Zenginleşme Davası	645
f. Zilyetliğin Gasbı	645
g. Elatmanın Önlenmesi	646
h. Eski Hale Getirme	646
ı. Vekâletsiz İş Görme	646
i. Görevli Mahkemelerin Tespiti	646
ia. Maddi Zararın Yöneticiden Talep Edilmesi	647
ib. Yöneticiden Manevi Tazminat Talep Edilmesi	647
ic. Maddi ve Manevi Zararın Yönetici ve Özel Güvenlik Şirketinden Talep Edilmesi	648
id. Yönetici Tarafından Yönetim Şirketine Açılacak Davalar	650
ida. Açıklamalar	650
idb. Tüketici Hakem Heyetine Başvuru	650
idc. Yargıtay Kararları	651
a. Tüketici Mahkemesine İlişkin Kararlar	651
b. Tüketici Hakem Heyetine İlişkin Kararlar	652
V. ÖZEL OLARAK YETKİ VERİLMESİ HALİNDE TARAF EHLİYETİ	654
A. Ayıp ve Eksik İş Nedenine Dayalı İhbar ve Davalarda Taraf Ehliyeti	655
1. Ayıp ve Eksik İş İhbarı	655
2. Ayıp ve Eksik İş Nedenine Dayalı Davalar	656
a. İnşaat Başlangıcından İtibaren Ayıp ve Eksik İşler	656
aa. Açıklamalar	656
ab. Yazarın Görüşü	657
ac. Yargıtay Kararları	658
b. TBK md.526 Hükümleri – Vekâletsiz İş Görme	664
c. Sonradan Yapılan İnşaat ve İşlere İlişkin Ayıp ve Eksik İşler	667
d. Sonuç	669
B. Mimari Projeye Aykırılığın Giderilmesi	669
1. Yönetici Kat Maliki Değilse	670
2. Yöneticinin Kat Maliki Olması	670
3. Temsilciler Kurulunun Yetki Vermesi	671
4. Geçici Yönetim Kurulu Kararı	671
5. Emsal Kararlar	671
C. Ortak Yere Elatmanın Önlenmesi	674
1. Açıklama	674
2. Yönetici Dava Yoluna Gitmeden Müdahaleyi Defedebilir mi?	675
3. Yargıtay Kararları	676
D. Ecrimisil	679
E. KMK md.24-Yasak İşlere İlişkin Davalar	680
F. Kira Bedeli Tahsili, Kira Tespit ve Tahliye	680

G. Araç Satın Alma	682
H. Yönetici ve Denetçiler Aleyhinde Sorumluluk Davaları	682
VI. KAT MALİKİ OLAN YÖNETİCİNİN TARAF EHLİYETİ	683
VII. YÖNETİCİNİN TARAF OLAMAYACAĞI DAVALAR	684
A. İptal Davası	684
B. Komşuluk Hukukuna İlişkin Davalar	685
C. Yönetim Planının İptaline İlişkin Davalar	686
D. Kamulaştırmazsız Elatma	687
E. Arsa Payı Düzeltme Davası	687
F. Kurul Kararı ile Yapılan Müdahalenin Meni	688
G. Kat Mülkiyetinin Devrine İlişkin Davalar- KMK md.25	689
H. TBK Hükümlerinden Kaynaklanan Davalar	690
VIII. KİRACI VE KULLANANLARIN TARAF EHLİYETİ	691
A. Açıklamalar	691
B. Yargıtay Kararlarına Göre Kiracının Açabileceği Davalar	692
IX. İNTİFA HAKKI SAHİBİNİN TARAF EHLİYETİ	694
A. Açıklamalar	694
B. Yargıtay Kararları	695

8. Bölüm

TOPLU YAPILARDA DENETİM VE DENETÇİ

I. DENETİM	697
A. Kat Mülkiyetinde Denetim Türleri	698
1. Kat Malikleri Kurulu Aracılığı ile Denetim	698
2. Bireysel Denetim.....	698
3. Denetim Organı Aracılığı ile Denetim	698
4. Bağımsız Denetim Şirketleri ile Denetim	699
B. Göreve Başlarken Denetçinin Kabul Ettiği Şartların Sonradan Değişmesi	699
II. DENETÇİ ATAYACAK KURULLAR	699
1. Blok/Yapı Denetleme Kurulu	700
2. Parsel Denetleme Kurulu	700
3. Ada Denetleme Kurulu	700
4. Ticari Alan Denetleme Kurulu	701
5. Toplu Yapı Denetleme Kurulu	701
III. DENETÇİ ATAMASI	701
A. Kat Malikleri Kurulu	701
B. Blok Kat Malikleri Kurulu – Blok Denetçisi	701
1. Denetçinin Kimlerden Atanacağı	702
2. Blok Denetçisinin Kat Maliki Olup Olmayacağı	702
3. Blok Denetçisinin Ne Kadar Süre İçin Atanacağı	704
4. Blok Denetçisinin Kaç Kişi Olacağı	704
5. Blok Denetçisi Atanamazsa Ne Olur?	704
C. Blok Niteliğinde Olmayan Yapı Malikleri Kurulu-Denetçi	704
D. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu-Toplu Yapı Denetçisi	705
1. Toplu Yapıya Denetçi Ataması Zorunlu mu?	705
2. Toplu Yapılarda Denetçinin Kat Maliki Olması Zorunlu mu?	706
3. Toplu Yapılarda, Kat Maliki Olmayan Kişinin Denetçi Atanabileceğine İlişkin Görüşüm	706
4. Toplu Yapıya Denetçi Atayacak Kurullar	708
5. Denetçinin Başka Bir Kurul Tarafından Atanması Mümkün Müdür?	708
6. Toplu Yapılarda Denetçi Kimlerden Atanır?	709
7. Denetçi Atama Karar Yeter Sayısı	710
8. Denetleme Kurulu Kaç Kişiden Oluşur?	710
9. Toplu Yapı Denetçisinin Yetki Alanı	711
10. Toplu Yapı Denetçilerinin Görev Süresi	711
11. KMK Uygulamasında Eksik Gördüğüm Hususlar	712
IV. DENETÇİNİN GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI	712
A. Denetim Yapma Görevi	713
B. Hesap Denetimi	714
C. Yöneticinin Görevdeki Tutumunun Denetlenmesi	714
D. Zararı ve Sorumlusunu Tespit Etme	715
E. Denetimi Bizzat İfa Görevi	715
F. Sadakat, Özen ve Sır Saklama Yükümlülüğü	716

G. Denetim Raporu Hazırlama	716
H. Denetim Raporunun Tebliği	717
I. Kurulların Olağanüstü Toplanması İstemi	718
İ. Denetleme Defteri Tutmak	718
J. Sorumluluk ve Hesap Verme	718
K. Dava ve Taraf Ehliyetinin Değerlendirilmesi	719
V. DENETÇİNİN HAKLARI	719
A. Belge ve Kayıtların Teslimi ile Çalışma Ortamı Talep Hakkı	719
B. Ücret Hakkı	719
C. Yaptığı Masrafları Talep Hakkı	720
D. Sözleşmeyi Fesih Hakkı	720
VI. DENETİMİN İÇERİĞİ	721
A. Genel Esaslar	721
B. Mizan	722
1. Mizan Çeşitleri	722
a. Aylık Mizan	722
b. Genel Geçici Mizan	722
c. Kesin Mizan	723
2. Mizanın Şekli	723
3. Mizanda Yer Alacak Gider Örnekleri	723
4. Gerçekleşen Gider Mizan Kaydı	725
VII. ZAMAN ARALIĞI YÖNÜNDEN DENETİM	725
VIII. DENETİMİN SONUÇLARI	727
A. Denetimin Hukuki Sonuçları	727
B. Denetimin Cezai Sonuçları	727
C. Genel Değerlendirme	728

9. Bölüm

YÖNETİM VE DENETİM GÖREVİNİN SONA ERMESİ VE SONUÇLARI

I. YÖNETİM VE DENETİM GÖREVİNİN SONA ERME NEDENLERİ	731
A. Olağan Sona Erme	731
B. Tek Taraflı Sona Erme	731
1. Azil	732
a. Azil Nedenleri	732
aa. Talimatlara Uyulmaması, Görevlerin Yerine Getirilmemesi	732
ab. Sadakat ve Özen Yükümlülüğüne Aykırılık	733
ac. Bilgilerin Açıklanması	733
ad. Kurul Olarak Birlikte Hareket Etmeme	733
ada. Yönetim Kurulu	733
adb. Denetim Kurulu	734
ae. İşin Bizzat Yapılmaması	735
af. Hesap Vermeme	735
ag. Zarar Sorumluluğu Kapsamında Zararın Karşıl原因maması veya Teminat Göstermeme	735
ah. Denetim Amacının Aşılması	736
b. Azil Yetkisi	736
ba. Blok Yönetici/Denetçilerinin Azli	736
bb. Toplu Yapı Yönetici/Denetçilerinin Azli	737
c. Toplanma ve Karar Usulü	737
ca. Önemli Bir Sebepin Çıkması	737
cb. Yönetici, Denetçi veya Kurul Üyelerinin Üçte Birinin İstemi	738
cc. Gündem ve Çağrı	738
d. Karar Yeter Sayısı	738
2. İstifa	740
3. Ölüm, Ehliyetin Kaybedilmesi, İflas ve Konkordato Mühleti	741
4. Kat Maliki Olma Sifatının Kaybedilmesi	741
5. Sonuç	741
C. Karşılıklı Anlaşma ile Sözleşmenin Sona Ermesi veya Fesih	742
II. YÖNETİM VE DENETİM GÖREVİNİN SONA ERMESİNİN SONUÇLARI	742
A. Yönetici veya Yönetim Kurulu Üyeleri Açısından	743
1. Hukuki Sonuçları	743
a. Kullanma Yerlerinin Boşaltılması-Tahliye Etme Yükümlülüğü	743
b. Defter Tutma ve Dosya Saklama Yükümlülüğü Kapsamında Teslim Borcu	744

c. Bildirim Ödevi	746
d. Özen Yükümlülüğü Kapsamında Devir ve Teslim	747
e. Sadakat ve Sır Saklama Borcu- (KMK md.35/a-f-g, TBK md.396)	747
f. Alınanları Geri Verme Yükümlülüğü	748
g. Yöneticinin Sorumluluğu Nedeniyle Aleyhinde Açılacak Hukuk Davaları	748
2. Cezai Sonuçları	748
a. İdari Para Cezaları.....	748
aa. KMK'da Düzenlenen İdari Para Cezaları	749
aaa. KMK md.33	749
aab. KMK md.34	749
aac. KMK md.36	749
ab. Kimlik Bildirme Kanunu-KBK.....	749
ac. Adres Kayıt Sistemi Yönetmeliği	750
ad. Kabahatler Kanunu-KK	750
ae. Enerji Verimliliği Kanunu-EVK	751
af. Kişisel Verileri Koruma Kanunu-KVKK	751
ag. İş ve SGK Mevzuatı	751
ah. Özel Güvenlik Mevzuatı	751
b. Güveni Kötüye Kullanma Suçu-TCK md.155	752
ba. Açıklamalar	752
bb. Yargıtay Kararları	753
c. Dolandırıcılık (TCK md.157)	756
d. Özel Belgede Sahtecilik, Bozmak, Yok Etmek veya Gizlemek (TCK md.208)	756
e. Ticari Sır, Bankacılık Sırrı veya Müşteri Sırrı Niteliğindeki Bilgi veya Belgelerin Açıklanması.....	757
(TCK md.239)	757
f. Genel Güvenliği Taksirle Tehlikeye Sokma- TCK md.171	757
g. Konut Dokunulmazlığını İhlal -TCK md.116)	757
h. Özel Hayata ve Hayatın Gizli Alanlarına Karşı Suçlar	757
ha. Güvenlik Kameraları Ve Özel Hayata Müdahalesinin Değerlendirilmesi	758
hb. Güvenlik Kameralarının Özel Hayatın Gizliliğini İhlal Edip Etmediği	760
hc. İşyerindeki Güvenlik Kameraları	763
ı. Verileri Hukuka Aykırı Olarak Verme veya Ele Geçirme-TCK md.136	763
i. Verileri Yok Etmeme-TCK md.138	765
j. Sistemi Engelleme, Bozma, Verileri Yok Etme veya Değiştirme (TCK md.244)	765
k. Özen Yükümlülüğünden Doğan Taksirle Yaralama	765
l. Suç İşlemek Amacıyla Örgüt Kurma (TCK md.220)	766
m. Kişisel Verilerin Kaydedilmesi Suçu-TCK md.135	766
ma. Açıklamalar	766
mb. Şikâyet Süresi ve Zamanaşımı	768
mc. Suçun Cezası	768
md. Özel Hayatın Gizliliğini İhlal ve Kişisel Verilerin Kaydedilmesi Suçu	768
me. Cezayı Attıran Nedenler (TCK md.137)	768
mf. Cezanın Ertelenmesi, Adli Para Cezasına Çevrilmesi veya HAGB	768
n. Kişilerin Huzur ve Sükûnunu Bozma-TCK md.123	769
o. Gürültüye Neden Olma-TCK md.183	770
oa. Açıklamalar	770
ob. Yargıtay Kararları	772
ö. İmar Kirliliğine Neden Olma-TCK md.184	773
öa. Açıklamalar	773
öb. Yargıtay Kararları	774
p. Hayvanın Tehlike Yaratabilecek Şekilde Serbest Bırakılması (TCK md.177)	775
pa. Açıklamalar	775
pb. Yargıtay Kararları	777
3. İbra	779
a. İbra Nedir?	779
aa. Toplu Yapıda Yönetici ve Denetçinin İbrası	781
ab. Blok Yapıda Yönetici ve Denetçinin İbrası	781
ac. İbra ve Sonuçları	782
b. Yönetici ve Denetçi İbra Oylamasında Oy Kullanabilir mi?	784
c. İbra Edilen Yöneticinin Sorumluluğu Kalkmış Olur mu?	785
d. Usulsüzlük ve İbra Edilmeme	787
e. Genel Olarak İbra Edilmeme Nedenleri	788
4. Yönetim Görevinin Sona Ermesi Nedeniyle Yöneticinin Hakları	790
a. Görev Süresine İlişkin Ücret Talep Hakkı	790
b. Yaptığı Masrafları Talep Hakkı	791
5. Yönetici ve Denetçinin Açabileceği Davalar	791
a. Hukuk Davaları	791

aa. Ücret Alacağına İlişkin Davalar	791
ab. Haksız ve Erken Fesih Nedeniyle Tazminat Davası	791
ac. Masraf Alacağına İlişkin Davalar	792
ad. Teminat İadesi İçin Menfi Tespit ve İstirdat	792
b. Ceza Davaları	793
B. Denetçi ve Denetim Kurulu Üyeleri Açısından	793
1. Hukuki Sonuçları	793
a. Kullanma Yerlerinin Boşaltılması-Aldıklarını Teslim Etme Yükümlülüğü	793
b. Sadakat ve Sır Saklama Yükümlülüğü	793
c. Denetçinin Sorumluluğu Nedeniyle Aleyhinde Açılacak Hukuk Davaları	794
2. Denetim Görevinin Sona Ermesi Nedeniyle Denetçinin Hakları	794
3. Cezai Sonuçları	794

10. Bölüm

PROFESYONEL SERVİS (HİZMET) ŞİRKETLERİ

I. GENEL OLARAK	795
II. SERVİS ŞİRKETİ KATEGORİLERİ	797
A. Yönetim Hizmet ve Danışmanlık Şirketleri	797
1. Amatör Yönetim Şirketleri	798
2. Profesyonel Görünen Yönetim Şirketleri	798
3. Profesyonel Yönetim Şirketleri	798
4. Uzman Yönetim Kadrosu Oluşturulması	799
B. Teknik Servis	800
1. Teknik Servis Nedir?	800
2. Toplu Yapılarda Olası Teknik Cihazlar	800
3. Teknik Servis Ne İş Yapar?	801
C. Özel Güvenlik Şirketleri	801
D. Temizlik Şirketleri	802
E. Danışmanlık Şirketleri	802
F. Hukuki Danışmanlık ve Avukatlık Hizmetleri	803
G. Mali Müşavirlik	803
H. Diğer Şirketler ve Genel Değerlendirme	803
I. Sözleşmeler	804
1. Sözleşme Hazırlanırken Dikkat Edilecek Hususlar	804
2. Sözleşmede Bulunması Gerekenler	804
3. Sözleşme Kontrol Listesi	806

11. Bölüm

ÖZEL GÜVENLİK VE İSG MEVZUATI

I. ÖZEL GÜVENLİK MEVZUATI.....	809
A. 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun	810
1. ÖGG Temel Görevi	810
2. ÖGG Yetki Sınırı	811
3. ÖGG Hukuki Statüleri	811
4. ÖGG Yetkileri ve Yükümlülükleri	812
a. Durdurma ve Kimlik Sorma Yetkisi	813
b. Arama Yetkisi	814
c. Emanete Alma Yetkisi	815
5. Adli Görevler Açısından Özel Güvenlik	815
a. Adli Görevi	815
b. Adli Yakalama Yetkisi.....	816
c. Kelepçe Takılması	817
d. Yakalamada Zor Kullanma	817
6. ÖGG Yakalama Yetkisini Kullanmasında Görev Alanı Açısından Esas Alınacak Ölçüt	817
a. Adli Arama Yetkisi	818
b. Emanete Alma Yetkisi	818
c. El Koyma Yetkisi	818
d. Adli Amaçlı El Koyma	818
e. Güvenlik Görevlilerinin Zor Kullanma Yetkisi.....	818
f. Meşru Müdafaa	819
7. Özel Güvenlik Görevlilerinin Kanuni Yükümlülükleri	821
a. İhbar Yükümlülüğü	821
b. Olay Yerinin Korunması Yükümlülüğü	822
8. Özel Güvenlik Görevlilerinin Hiyerarşik Yapılanması	823
9. Özel Güvenlikle Korunan Yere Polisin Silahla Girmesi.....	824

10. Özel Güvenlik Mali Sorumluluk Sigortası	824
B. Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanunun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik	826
1. Mülki Amirin Denetim Yetkisi	826
2. 5188 Sayılı Kanun'da İdari Para Cezası ve Yaptırım Gerektiren Fiiller	828
3. Özel Güvenlik İzni İçin İstenen Belgeler	829
C. Özel Güvenlik Görevlisi Yerine Danışman Çalıştırılması	829
D. Özel Güvenlik Sözleşmesi	831
1. Sözleşmenin Niteliği	831
2. Tarafların Borçları	831
3. Şirketin Hukuki Sorumluluğu	831
4. Şirketin Üçüncü Kişilere Karşı Sorumluluğu	832
5. Sözleşmenin Sona Ermesi	832
E. Yargıtay Kararları	832
II. İŞ VE SOSYAL GÜVENLİK MEVZUATI HÜKÜMLERİ	834
A. İş Mevzuatı Hükümleri	834
1. Haftalık Çalışma Süresi	835
2. Gece Çalışması	835
3. Ara Dinlenmeleri	835
4. Serbest Zaman	836
5. Hafta Tatili	836
6. Denkleştirme Çalışması	836
7. Fazla Çalışma	837
8. Fazla Süreli Çalışma	837
9. Ulusal Bayram ve Genel Tatil Günlerinde Çalışma	838
10. Telafi Çalışması	838
11. İşçi Postaları	839
12. Yıllık Ücretli İzin	840
13. İşçi Çıkarma ve Ücret ile İlgili Hükümlere Aykırılık	841
14. Yönetim Şirketi ile Toplu Yapı Arasında Asıl İşveren – Alt İşveren İlişkisi	842
15. İşçi Alacaklarına İlişkin Davalar	842
a. Dava Şartı Arabuluculuk	842
b. Husumet.....	842
c. Davada İncelenecek Belgeler	844
d. Davayı Kabul Yetkisi	845
e. Hüküm	845
f. İcra Takibi ve Kararın İnfazı	845
g. Yargıtay Kararları	845
B. Özel Güvenlik Uygulamaları	849
C. ÖGG Haftalık Çalışma Döngüsü ve Fazla Mesai Hesaplama	849
III. 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU	851

12. Bölüm

KAT İRTİFAKI SAHİPLERİ İLE KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

I. KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	853
A. Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları	853
1. Yapının Tamamlanmasını İsteme ve Dava Hakkı	853
2. Yapının Tamamlanması İçin Yönetici Atama	854
B. Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları	854
1. Yapının Tamamlanması Yükümlülüğü	854
a. Borçları Yerine Getirme	854
b. Yapım İşini Kolaylaştırma	855
2. Kat İrtifakı Hakkının Devri Zorunluluğu	855
3. Kat İrtifakı Hakkının Devri Davası	855
a. Dava Şartları	856
aa. Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçlarını Yerine Getirmemiş Olması	856
ab. Borcu Ödemekte Direnme (<i>Temerrüt</i>)	856
b. Davanın Tarafları	856
c. Dava Açma Süresi	857
d. Görevli ve Yetkili Mahkeme	857
e. Hüküm	857
f. Yargıtay Kararları.....	857
4. Diğer Kat İrtifakı Sahiplerine Verilen Zararın Giderilmesi	859
C. KMK md.17'ye İlişkin Yargıtay Kararları	859

1. Yargıtay HGK Kararları	859
2. Yargıtay Daire Kararları	860
	İçindekiler 39
II. KAT MALİKLERİNİN HAKLARI	864
A. Bağımsız Bölümler Üzerindeki Hakları	864
1. Mülkiyet ve Tasarruf Hakkı	864
2. Tadilat Yapma Hakkı	865
3. Bağımsız Bölümleri Birleştirme, Ayırma	866
4. Devre Mülk Hakkı ve Devre Tatil Sözleşmeleri	867
a. Devre Mülk Hakkı	867
b. Devre Tatil Sözleşmeleri	869
c. Yargıtay Kararları	869
5. Yaşam Hakkı	870
a. Özel Yaşama Saygı Hakkı	870
b. Mahremiyet, Kişisel Verilerin Korunma Hakkı	871
c. Aile Yaşamına Saygı Hakkı	872
6. Aile Konutu Hakkı	872
7. Konut Dokunulmazlığı Hakkı	873
B. Ortak Yer ve Tesisler Üzerindeki Hakları	874
1. Ortak Yer Nedir?	874
2. Ortak Yerlerin Belirlenmesi	874
a. Kanun Gereği Ortak Yerler	875
aa. KMK md.4 Uyarınca Ortak Yerler	875
ab. KMK md.10/8 Gereği Ortak Yer Olarak Tescil Edilen Bağımsız Bölümler	875
b. Sözleşme ile Belirlenen Ortak Yerler	876
c. Yönetim Planı ile Belirlenen Ortak Yerler	876
d. Ortaklaşa Kullanma, Korunma veya Faydalanma İçin Zaruri Olan Diğer Yerler ve Şeyler	877
3. Toplu Yapılarda Ortak Yerler	877
a. Blok Ortak Yerleri	877
b. Parsel Ortak Yerleri	878
c. Ada Ortak Yerleri	878
d. Toplu Yapı Ortak Yerleri-KMK md.67-68	878
da. Ortak Yer Niteliğindeki Parseller	878
db. Ortak Sosyal ve Alt Yapı Tesisleri	879
dc. KMK md.68 Gereği Kamuya Ayrılan Yerler	879
4. Eklentiler	879
5. Klasik Kat Mülkiyetinde Kat Maliklerinin Ortak Yerlerdeki Hakları	881
6. Toplu Yapılarda Kat Maliklerinin Ortak Yerlerdeki Hakları	882
a. Toplu Yapı Ortak Yer ve Tesisleri Üzerindeki Hakları	882
aa. Blok Yapı Ortak yer ve Tesisleri Üzerindeki Hakları	882
aaa. Kanun Gereği Blok Ortak Yerleri	882
aab. Sözleşme/Özgüleme Gereği Blok Ortak Yerleri	883
ab. Blok Niteliğinde Olmayan Yapıların Hakları	883
ac. Parsel Ortak Yerleri Üzerinde Kat Maliklerinin Hakları	883
ad. Toplu Yapı Ortak Yerleri, Sosyal ve Alt Yapı Tesisleri Üzerindeki Hakları	883
ae. Ortak Yer Niteliğindeki Parseller Üzerindeki Hakları- <i>KMK md.67/f.1</i>	884
aea. Kullanma ve Tasarruf Hakkı	884
aeb. Kullanma ve Giderlere Katılma Oranı	885
aec. Payların Belirlenmesi	886
af. Ortak Yer Niteliğindeki Bağımsız Bölümler Üzerindeki Hakları	887
b. Özgülenen Ortak Yerlerdeki Hakları	887
ba. Bağımsız Bölüme Özgüleme	887
bb. Blok Yapılara Özgüleme	887
bc. Grup Yapılara Özgüleme	888
bd. Toplu Yapıya Özgüleme	888
be. Kamuya Ayrılan Yerlerin Toplu Yapıya Özgülenmesi	888
c. KMK md.16'ya İlişkin Yargıtay Kararları	890
7. Tahsisli Alanlar	893
a. Açıklamalar	893
b. Tahsis ile Eklenti Arasındaki Farklar	895
c. Tahsis ile İntifa Hakkı Arasındaki Farklar	896
d. Tahsis ile Sükna (Oturma) Hakkı Arasındaki Farklar	896
e. Kullanım Tahsisleri (Özgüleme)	897
ea. Balkon	897
eb. Teras	897
ec. Avlu	900

ed. Bina Girişindeki Boş Alanlar	904
ee. Depo	904
ef. Sosyal Tesisler	906
eg. Garaj / Otopark	907
ega. Otopark İnşası ve Kullanımı	908
egaa. İmar Kanunu	908
egab. Otopark Yönetmeliği	908
egac. KMK md.16 Düzenlemesi	909
egad. Yönetim Planı Hükümleri	910
egae. Uygulamada Yaşanan Bazı Uyuşmazlıklar	910
i. Kat Maliki Otoparka Birden Fazla Araç Park Edebilir mi?	910
ii. Kat Maliki, Kiracının Otoparkı Kullanmasını Engelleyebilir mi?	910
iii. Misafirler Otoparkı Kullanabilir mi?	911
iv. Otopark Alanı Depo Veya Başka Bir Amaçla Kullanılabilir mi?	911
v. Otoparka Elektrikli Araç Şarj İstasyonu Kurulabilir mi?	911
vi. Otoparka Kamyon, Kamyonet, Minibüs, Karavan Gibi Araçlar Alınabilir mi?	912
vii. İkinci İkametgâh ve Adres Bildirimi Meselesinin Değerlendirilmesi	912
egb. KMK md.42 Uyarınca Otopark Yerleşim Planı	913
egc. Yönetmelik ve KMK md.16 Karşılaştırması	914
egd. Kullanım Tahsisleri	916
ege. Tahsisin Sonraki Malike Etkisi	917
egf. Yargıtay Kararları	918
eh. Kapıcı Daireleri	922
ei. Sığınaklar	924
d. Tahsise İlişkin Karar Yeter Sayısı	925
g. Yargıtay Kararları	927
8. Faydalı Yenilik ve İlaveler KMK md.42-43	932
a. KMK md.42/f.1 Uyarınca Faydalı Yenilik ve İlaveler	933
aa. Açıklamalar	933
ab. Ortak Alanlara Güvenlik Kamerası Takılması	934
ac. Kat Maliki, Kiralanan Yerin Kapisına veya İçine Kamera Sistemi Takılmasını.....	
Yasaklayabilir mi?	937
ad. Güvenlik Kameraları Kurulumunda Dikkat Edilecek Hususlar	937
ae. Yargıtay Kararları	939
b. Engelli Hakları- KMK md.42/f.2 Uyarınca Faydalı Yenilik ve İlaveler	944
ba. Açıklamalar	944
bb. Engelli Haklarına İlişkin Mevzuat	946
bc. Yargıtay Kararları	948
c. Isı Yalıtımı ve Isıtma Sisteminin Dönüşümü KMK md.42/f.4	949
ca. Isı Yalıtımı (Mantolama)	950
cb. Isıtma Sisteminin Dönüşümü	951
d. Çok Masraflı ve Lüks Olanlar-KMK md.43	952
e. KMK md.42-43 Uygulaması İçin Karar	954
f. KMK md.19 ile md.42-43 Arasındaki Farklar	956
g. KMK md.42-43 Kapsamında Gider Katılımına İlişkin Yargıtay Kararları	958
9. Bağımsız Bölüm İlavesi -KMK md.44	961
a. Kanuni Düzenlemenin Kapsamı	961
b. Bağımsız Bölüm İlavesi Koşulları	961
c. Karar Alacak Kurullar	962
d. Arsa Paylarının Yeniden Belirlenmesi	963
e. Tescil	963
f. Yeni Bağımsız Bölümde Paydaş Olmak İstemeyen Kat Maliki	964
g. Yargıtay Kararları	964
ga. Yargıtay HGK kararları	964
gb. Yargıtay Daire kararları	965
10. Temlikli Tasarruflar ve Önemli Yönetim İşleri (KMK md.45)	968
a. Temlikli Tasarruflar	968
aa. Anagayrimenkulün Bir Hakla Kayıtlanması	969
ab. Anagayrimenkul Arsasının Bölünmesi ve Bölünen Kısımın Mülkiyetinin Başkasına.....	
Devrolunması	969
ac. Diğer Temlikli Tasarruflar	970
b. Önemli Yönetim İşleri	970
ba. Açıklamalar	970
bb. Düzenlemeye İlişkin Eleştirilerim	972
bc. Düzenleme Tüm Ortak Yerleri Kapsamaz	972
bd. Düzenlemede Sayma Usulü Benimsenmiştir.....	973
be. Lafzi Yorumla Bakılmalıdır	973
bf. KMK md.45 Hükmünün md.10/8'le Birlikte Değerlendirilmesi	973
bg. KMK md.45 Günümüz Şartlarına Uymamaktadır	974

bh. KMK md.45 Dar Yorumlanmalıdır	974
c. Toplu Yapıda Karar Alacak Organlar	975
d. Yargıtay Kararları	977
C. Kat Maliklerinin Diğer Hakları	980
1. Taşınmaza Yönelik Tecavüzün Önlenmesi	980
a. Bizzat Kuvvet Kullanma- Savunma Hakkı	980
b. İdari Makamlara Başvuru	980
2. Elatmanın Önlenmesi	981
III. KİRACININ KULLANMA VE YARARLANMA HAKKI	981
A. Kiracının Bağımsız Bölümü Kullanma ve Yararlanma Hakkı	981
B. Kiracının Ortak Yer ve Tesisleri Kullanma ve Yararlanma Hakkı	981
1. Genel Kural	981
2. Yönetim Planı Hükümleri	982
3. Kira Sözleşmesi Hükümleri	983
C. Kiracının Eklentileri Kullanma ve Yararlanma Hakkı	984
1. Genel Kural	984
2. Kullanma ve Yararlanma Hakkının Sınırlandırılması	984
IV. KAT MALİKLERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ	985
A. KMK Hükümleri-(md.18-28)	985
1. Genel Kural (<i>md.18</i>)	985
a. Doğruluk Kaidelerine Uymak	986
b. Birbirlerini Rahatsız Etmemek	986
c. Birbirinin Haklarını Çiğnememek	986
d. Yönetim Planı Hükümlerine Uymak	986
e. KMK md.18'e İlişkin Yargıtay Kararları	987
ea. Yargıtay HGK Kararları	987
eb. Yargıtay Daire Kararları	988
2. Anagayrimenkulün Bakımı, Korunması ve Zarardan Sorumluluk (<i>md.19</i>)	992
a. Düzenlemeye İlişkin Açıklamalar	992
b. Anagayrimenkulün Bakımı, Mimari Durumu ile Güzelliğini ve Sağlamlığını Koruma Borcu	993
ba. Bakım Borcu	993
bb. Koruma Borcu	995
bba. Mimari Durumu Koruma	995
bbb. Güzelliğini Koruma	998
bbc. Sağlamlığını Koruma	1004
bbd. Anayapının Güçlendirilmesi	1005
bbda. 6306 Sayılı Kanun Hükümleri	1005
bbdb. Kat Malikleri Kuruluna Başvurma	1007
bbdc. KMK Hükümleri ve Maliklerin Güçlendirme Kararı	1007
bbdd. Mahkemece Yapılacak Tespit	1008
bbde. Bilgi Toplama	1009
bbdf. Ölçüm ve Test Yöntemleri	1009
bbdg. Verilerin Değerlendirilmesi	1010
bbdh. Tespit Sonuçları.....	1011
bbdi. Güçlendirme Yöntemleri	1011
bbdi. Güçlendirme (Tadilat) Projesi	1012
bbdj. Gider Paylaşımı	1012
bbdk. Sorumlulara Rücu	1012
bbdl. Rücu Zamanaşımı	1013
bbdm. Zararların tazmini	1013
bbe. Yargıtay Kararları	1013
c. Anagayrimenkulün Ortak Yerlerinde İnşaat, Onarım, Tesis ve İlaveler Yaparken Uyulacak Yükümlülükler	1021
ca. Bütün Kat Maliklerinin Beşte Dördünün Yazılı Rızası	1021
caa. Klasik Yönetimde	1021
cab. Toplu Yapılarda	1022
cb. Yapılan İşlemin Mimari Proje Değişikliği Gerektirmemesi	1026
cc. Kat Maliklerinin Rızasına Gerek Olmadan Yapılabilecek Değişiklikler	1032
cca. Acil Onarım veya Anayapının Güçlendirilmesi Dolayısıyla Yapılacak Değişiklikler	1032
ccb. Kat Maliki Kendi Bağımsız Bölümünde Anayapıya Zarar Verecek Nitelikte Onarım,.....	
Tesis ve Değişiklik Yapamaz	1036
ccc. Hakkaniyet Gereği İzin Alınması Gerekmeyen Haller	1037
ccca. Çatıya Anten Takılması	1037
cccb. Güneş Enerjisi Sisteminin Kurulması	1038
cccc. Cam Balkon, Tente ve Panjur Takılması	1040
cccd. Kapı ve Pencerelelere Parmaklık Takılması	1041
ccce. Klima Dış Ünitesi Takılması	1042
cccf. Tanıtıcı Levha ve Reklam Panosu Asma	1043
cccg. Pergola, Sundurma, Çardak/Kameriye Yasal Durumu	1044

(1). İlk Olarak Kullanılan Malzemenin Niteliğine Bakılmalıdır	1045
(2). Niteliği ve Kullanım Amacı Araştırılmalıdır	1046
(3). Yapıldığı Yere Bakılmalıdır	1048
(4). Eski Hale İade İçin Uygun Bir Süre Verilmesi	1050
d. Zararlardan Sorumluluk	1051
e. KMK md.19'a İlişkin Yargıtay Kararları	1052
ca. Yargıtay Hukuk Genel Kurul Kararları	1052
cb. Yargıtay Daire Kararları	1054
3. Anagayrimenkulün Genel Giderlerine Katılma- <i>md.20</i>	1065
4. Anagayrimenkulün Sigorta Ettirilmesi- <i>md.21</i>	1066
a. Ortak Alan Sigortası	1066
b. Ortak Alan Sigortasında Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	1066
c. Poliçe ile Teminat Altına Alınan Yerler	1067
d. Sigorta Poliçesinin Kapsamı	1067
e. Ortak Alan Sigortası Apartmanlarda da Yapılabilir Mi?	1068
f. Ortak Alan Sigortası Zorunlu mu?	1068
g. Yönetici Hangi Sigortaları Yaptırmak Zorundadır?	1069
h. Sigorta Primleri Kimden ve Hangi Oranda Tahsil Edilir?	1069
5. Müsaade Mecburiyeti- <i>KMK md.23</i>	1069
a. Açıklama	1069
b. Yargıtay Kararları	1070
6. Yasak İşler- <i>KMK md.24</i>	1072
a. Bağımsız Bölümlerin Özgünlendiği Amaca Uygun Kullanılması	1072
b. Bağımsız Bölümde Kesin Olarak Yasaklanan İşler	1073
c. Kat Malikleri Kurulunun Oybirliği Kararı ile Yapılabilecek İşler	1073
d. İşyerinin Mesken Olarak Kullanılması	1076
e. Yasak İşlere Uyumlaması	1077
f. <i>KMK md.24'e</i> İlişkin Kararlar	1078
fa. AYM Kararı	1078
fb. Danıştay İDDGK Kararları	1078
fc. Danıştay Kararları	1078
fd. Yargıtay Hukuk Genel Kurul Kararları	1079
fe. Yargıtay Daire Kararı	1083
ff. BAM kararı	1090
7. Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti- <i>KMK md.25</i>	1091
8. Anayapının Tümünün Harap Olması Halinde Bildirim ve Yeniden İnşa Yükümlülüğü	1091
B. TBK Hükümleri	1092
1. Kat Maliklerinin 3. Kişilere Karşı Borçlardan Sorumluluğu	1092
a. Açıklamalar	1092
b. Mütessesil Sorumluluk Halleri	1094
ba. Adam Çalıştırmanın Sorumluluğu	1094
bb. Bina ve Yapı Malikinin Sorumluluğu	1094
bc. Haksız Fiil Sorumluluğu	1098
bd. Müşterek Borçlanma İradesi	1099
be. Diğer Kat Maliklerine Rücu	1099
2. Kiracının Yükümlülükleri	1100
C. TMK Hükümleri	1102
D. Kabahatler Kanunu'ndaki Hükümler	1106
E. Kimlik Bildirme Kanunu'ndaki Hükümler	1107
F. Diğer Mevzuattaki Hükümler	1108
1. Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliği	1108
2. Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin	1108
Paylaşılmasına İlişkin Yönetmelik	1108
3. Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği	1109
4. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik	1109

13. Bölüm

ORTAK GİDERLER VE PAYLAŞIM ESASLARI

I. KAT MÜLKİYETİNDE ORTAK GİDER	1111
A. Tanımlar	1111
1. Ortak Yer	1111
2. Ortak Gider	1111
3. Ortak Gider/Avans Payı (<i>Aidat</i>)	1112
B. Genel Kurallar	1113
1. Anagayrimenkulün Ortak Giderlerine Katılma	1113
2. Yönetim Planı Hükümleri	1113

3. KMK md.20 Hükümleri	1116
4. KMK md.42-43 Gereği Giderlere Katılım	1116
5. KMK md.72 Hükümleri	1116
6. Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik Hükümleri	1117
7. Ortak Giderlerin ve Paylaşım Esaslarının Belirlenmesi	1117
8. Ortak Giderleri Ödeme Zamanı	1118
9. Ortak Gider Alacağıının Silinememesi	1119
a. Açıklamalar	1119
b. Genel Giderler ve Ferileri	1120
c. Para Cezaları	1121
II. GİDERLERİN SINIFLANDIRILMASI	1121
A. Paylaşım Şekline Göre Giderler	1121
1. Eşit Paylı Giderler	1121
2. Arsa Paylı Giderler (eşit paylaşılmayan tüm giderler)	1122
B. Yapılara Göre Giderler	1122
C. Gider Türüne Göre Giderler	1122
D. Ödeme Yükümlülüğüne Göre Giderler	1122
III. TOPLU YAPILARDA ORTAK GİDERLER	1122
A. Toplu Yapılarda Ortak Gider Katılımının Belirlenmesi ve Değiştirilmesi	1122
B. Toplu Yapı Ortak Giderleri	1128
1. Bireysel Kullanım ve Özgülemeye Dayalı Ortak Giderler	1128
2. Bağımsız Bölümün Bulunduğu Blok/Yapıya Ait Ortak Giderler	1129
3. Grup Oluşturan Yapı Ortak Giderleri	1130
4. Toplu Yapı Ortak Giderleri	1131
5. AVM Ortak Giderleri	1131
C. Gider Paylaşım Oranları	1133
1. Eşit Paylı Giderler	1133
2. Arsa Paylı Giderler	1134
3. Faydalanma Oranına Göre Karşılacak Giderler	1134
D. Blok/Yapıların Ortak Giderleri	1135
1. Eşit Olarak Paylaştırılacak Giderler	1135
2. Arsa Paylarına Göre Paylaştırılacak Giderler	1137
3. Yalnızca Bir Yapıyı İlgilendiren Arızı Giderler	1138
4. Diğer Giderler	1138
5. Yargıtay Kararları	1138
E. Toplu Yapının Ortak Giderlerine Katılma	1140
1. Eşit Olarak Paylaştırılacak Giderler	1140
2. Arsa Paylarına Göre Paylaştırılacak Giderler	1141
3. Diğer Gider Paylaşımları	1141
F. Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinin Kurulumu, İşletilmesi ve Giderlerinin	1142
Paylaştırılması	1142
1. Yasal Mevzuatta Isıtma ve Sıcak Su Sistemlerinin Gelişimi	1142
a. Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği	1142
b. Enerji Verimliliği Kanunu ile Yapılan Düzenlemeler	1142
c. Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde, Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin	1143
Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik	1143
d. Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği	1143
e. KMK md.42 Hükümleri	1144
2. Isı Kontrol, Ölçüm Ekipmanları, Sorumlular ve Denetim	1145
3. Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Tüketimi Paylaşım Sisteminin Uygulanacağı Yapılar.....	1147
a. Isıtma veya Sıhhi Sıcak Su Sisteminin Kurulu Olması Bakımından	1147
b. Bina Yapım Tarihi Bakımından	1147
c. Yakıt Tipi Bakımından	1148
d. Bağımsız Bölüm Sayısı Bakımından	1148
e. Bağımsız Bölümlerin Niteliği	1148
4. Yapıda Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sisteminin Kurulması	1149
5. Isıtma Sisteminin Dönüşümü- KMK md.42/f.4	1150
a. Isıtma Sisteminin Yakıt Dönüşümü	1150
b. Isıtma Sisteminin Merkezi Sistemden Ferdi Sistem veya Ferdi Sistemden Merkezi	1151
Sisteme Dönüştürülmesi	1151
ba. Toplam İnşaat Alanı İki bin Metrekareye Kadar Olan Binalar	1151
bb. Toplam İnşaat Alanı İki bin Metrekare ve Üzerinde Olan Binalar	1153
c. Toplu Yapıda Karar Alacak Organlar	1153
6. Tüketime Bağlı Giderlerin Paylaşımı	1154

7. Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Gider Paylaşımı Hesaplaması	1158
a. Isıtma Gider Paylaşımı	1160
b. Sıhhi Sıcak Su Gider Paylaşımı	1161
c. Paylaşımın Farklı Yapıldığı Durumlar	1161
ca. Ön Ödemeli (Kartlı) Isı Sayacı Kullanılması	1161
cb. Jeotermal Kaynaklı Isıtma Sistemine Dahil Binalarda; Bina Ana Isı Sayacı ile Bağımsız.....	1161
Bölmelerde Süzme Isı Sayaçları Kullanılması	1161
8. Sistemde Tüketim Ölçümü Yapılamaması veya Sistemin Kapatılması Halinde Ne.....	1162
Yapılacak?	1162
9. Bağımsız Bölüm Kullanıcısının Değişmesi	1162
10. Bağımsız Bölüm Petek Sayısının Arttırılması ..	1163
11. Ortak Alan Isıtma Giderleri Ölçümü	1163
12. Sayaç Muayenesi	1164
13. Emsal Kararlar	1165
a. Yargıtay HGK Kararları	1165
b. Yargıtay Daire Kararları	1166
c. BAM Kararı	1169
G. Paylaşımına Konu Diğer Ortak Giderler	1169
1. Ortak Alan Soğuk Su Gider Paylaşımı	1169
2. Soğuk Su Bireysel Abonelik Sözleşmesi Yapılması.....	1170
3. Ortak Alan Elektrik Gider Paylaşımı	1172
4. Jeneratör Gideri, Elektrik Enerjisinde Şebeke-Jeneratör Ayrımı	1174
5. Teknik Giderlerin Paylaşımı.....	1175
6. Asansör Giderleri	1176
7. Sözleşmeler	1176
H. Yatırım Giderlerine Katılma	1176
1. Niçin Yatırım Projesi Hazırlanmalı	1176
2. Yatırım Projesi Hazırlanması	1177
3. Acil ve Beklenmedik Durumlar	1177
4. Yöneticinin Özen Sorumluluğu Kapsamında Yatırım Harcaması	1178
5. Hâkim Müdahalesi	1179
I. KMK md.20'ye İlişkin Yargıtay Kararları.....	1180
IV. TOPLU YAPILARDA ORTAK GİDERLERİ ARTTIRAN NEDENLER	1182
A. Yapısal Nedenler	1182
B. Yönetimsel Nedenler	1183
1. Amatör Yönetimler	1184
a. Gönüllü, İyiniyetli Yöneticiler	1184
b. Kötüniyetli Yöneticiler	1184
2. Yönetim Şirketleri	1185
a. Profesyonel Görünen Yönetim Şirketleri	1185
b. Profesyonel Yönetim Şirketleri	1185
3. Karma Yönetimler	1185
C. Amaçsal Nedenler	1186
V. ORTAK GİDERLERDEN SORUMLU OLANLAR	1186
A. Kat Malikleri	1186
1. Genel Kural	1186
2. Gidere Katılmaktan Kaçınmama	1187
a. Açıklamalar	1187
b. Yargıtay Kararları	1188
3. Bağımsız Bölümün Birden Fazla Paydaşının Bulunması	1191
4. Ortak Giderlerden Muafiyet	1194
5. Kat Malikinin Değişmesi, Sorumluluk Tarihinin Belirlenmesi	1194
a. Açıklamalar	1194
b. Yeni Malikin Rücu Hakkı	1196
c. Yargıtay Kararları	1196
6. Kat Malikinin Sorumluluğunun Kira Sözleşmesi ile Kaldırılmaması	1199
7. Yargıtay Kararları	1199
B. İntifa ve Sükna Hakkı Sahipleri	1200
1. Açıklamalar	1200
2. Yargıtay Kararları	1201
C. Kiracılar	1202
D. Devamlı Olarak Faydalananlar	1202
1. Malik Yakınları	1202
2. Diğer Kullanıcılar	1204

VI. KİRAÇININ ORTAK GİDERLERDEN SORUMLULUĞU	1205
A. Kiracının Sorumlu Olduğu Giderler	1205
B. Kiracının Sorumlu Olmadığı Giderler	1208
1. Demirbaş/Yatırım Giderleri	1208
2. Uzun Vadeli Yatırımlar	1211
3. Genel Değerlendirme.....	1211
C. Kiracının Sorumlu Olduğu Dönem	1212
1. Sorumluluğun Başlangıcı ve Bitişi	1212
2. Kat Malikinin Kiracıya Rücu Hakkı	1214
3. Erken Tahliye	1214
4. Kiracının Kat Malikine Rücu Hakkı	1215
a. Kira Bedelini Aşan Kısım Yönünden	1215
b. Kira Dönemini Kapsamayan Kısım Yönünden	1215
c. Yatırım/Demirbaş Giderleri Yönünden	1215
d. Faydalandığından Çok Ödeme İddiası	1216
5. Yargıtay Kararları	1216
D. Kiracının Sorumlu Olduğu Tutar	1218
1. Kira Miktarı ile Sınırlı Sorumluluk	1218
2. Kira Borcundan Mahsup	1218
a. Kira Kontratı Özel Şartlarında Sorumluluğun Kararlaştırılması	1218
b. Kira Kontratı Özel Şartlarında Gidere Katılmayacağına Kararlaştırılması	1218
c. Kira Kontratında Mahsup Yasağı Kararlaştırılması	1219
3. Düzenlemeye İlişkin Eleştirilerim	1219
a. Ortak Giderin Kira Miktarını Aşması	1219
b. Kira Borcu Bulunmaması	1219
c. Mahsup Yasağı	1220
d. Taşınmazın Tahliyesi	1220
4. Genel Değerlendirme.....	1220
5. Yargıtay Kararları	1222
E. Kiraya Veren Borçları	1223
F. Hapis Hakkı	1223
1. Kiralayanın Hapis Hakkı	1223
2. Hapis Hakkı Kapsamındaki Mallar	1224
a. Konut Kirasında	1224
b. İşyeri Kirasında	1225
3. Yönetici/Yönetim Kurulunun Hapis Hakkı	1226
G. Kiracılar Çevre ve Temizlik Vergisi Öder mi?	1226
H. Emlak Vergisi	1227
1. Kiracılar Emlak Vergisi Öder mi?	1227
2. Emlak Vergisi Muafiyet Şartları	1227
I. Kiracılar Dask Ücretini Öder mi?	1230
İ. Kiracılar Kombi/Kalorifer Kazanı Giderlerini Öder mi?	1230
VII. TOPLU YAPI ORTAK GELİRLERİ	1231
A. Ortak Yerlerden Elde Edilen Gelirler	1231
B. Kiracının Ortak Alanlardan Kira Geliri Elde Etmesi Mümkün müdür?	1232
C. Toplu Yapı Ortak Gelirlerinin Paylaşımı	1233
D. AVM Ortak Gelirleri	1233
VIII. ORTAK GİDER/AVANS BORCUNU ÖDEMEMENİN MÜEYYİDELERİ	1233
A. Dava ve İcra Takibi Yolu ile Tahsil	1234
1. Dava ve Takip Yetkisi Olanlar	1234
2. Davalı, Takip Borçlusu	1235
3. Yetkili Mahkeme ve İcra Dairesi	1235
4. İcra Takibi	1236
a. Açıklamalar	1236
b. Takip Türü, Takip Talebi, Takip Dayanağı Belgeler	1236
c. Talep Sonucu	1237
5. Davalar	1237
a. İtirazın Kaldırılması	1237
b. İtirazın İptali Davası	1238
c. Alacak Davası	1239
6. Görevli Mahkeme	1239
7. Yargılama Usulü	1240
8. Zamanaşımı	1240

9. Deliller	1241
10. Yönetici Atama Usulünün İncelenememesi	1241
11. Bilirkişi İncelemesi	1241
12. Davada Kurulacak Hüküm	1241
13. İstinaf/Temyiz Yolu	1242
14. Kararın İnfazı	1243
15. Yargıtay Kararları	1243
B. Gecikme Tazminatı	1245
1. Genel Kurallar	1245
2. Gecikme Tazminatı Oranı	1246
3. Gecikme Tazminatının İşlemeye Başlayacağı Tarihler	1249
a. Açıklamalar	1249
b. Yargıtay Kararları	1250
4. Gecikme Tazminatı Uygulanamayan Haller	1254
a. KMK Hükümlerinin Uygulanmadığı Haller	1254
b. Gider Türü Yönünden Gecikme Tazminatı Uygulanamayan Haller	1256
c. Yönetim Planı Hükümleri	1257
ca. Yönetim Planının Yürürlüğünden Önceki Dönem	1257
cb. Yönetim Planının Yürürlüğünden Sonraki Dönem	1257
d. Merkezi Sistem Üzerinden Sağlanan Bireysel Giderler Yönünden	1258
5. Gecikme Tazminatının Asıl Alacaktan Ayrı Olarak Talep Edilmesi	1259
6. Gecikme Tazminatına Gecikme Tazminatı	1259
7. Gecikme Tazminatına Gecikme Faizi	1260
a. Asıl Alacakla Birlikte Takip	1260
b. Asıl Alacaktan Ayrı Takip	1260
ba. Asıl Borç Ödenmemişse	1260
bb. Asıl Borç Ödenmişse	1260
8. Gecikme Tazminatına İcra İnkâr Tazminatı	1261
9. Toplu Yapı Yönetiminde Gecikme Tazminatı	1261
10. Zamanaşımı	1263
11. Gecikme Tazminatı Hesaplama	1264
C. Gecikme (Temerrüt) Faizi	1264
1. Gecikme Faizinin Belirlenmesi	1264
2. Gecikme Tazminatı ile Birlikte İstenebilmesi	1265
3. Gecikme Faizi Hesaplama	1265
4. Yargıtay Kararları	1265
D. İcra İnkâr Tazminatı	1266
1. Yasal Düzenleme	1266
2. Tazminat Hesabı	1267
3. Yargıtay Kararları	1268
E. Kanuni İpotek Hakkı	1270
1. İmtiyazlı (Rüçhanlı) Alacaklar	1271
2. Kanuni İpotek Hakkının Tescili	1272
3. Kanuni İpotek Hakkının Terkini	1272
4. Yargıtay Kararları	1273
F. Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti- Bağımsız Bölüm Mülkiyetinin Devri Davası ..	1274
1. Yasal Düzenleme	1274
2. Çekilmezlik Hali	1275
3. Davanın Tarafları.....	1276
4. Zamanaşımı	1276
5. Yargıtay Kararları	1276
G. Munzam Zarar Tazmini	1279
H. Yönetim Planı Düzenlemesi ile Merkezi Hizmetlerin Sonlandırılması	1280
1. Bireysel Hizmetler	1280
2. Yaşamsal ve Zorunlu Hizmetler	1280
3. Özel ve Lüks Hizmetler	1284
I. Alacaklıya Halef Olma ve Alacağın Devri	1285

14. Bölüm

İŞLETME VE YATIRIM PROJESİ - GERÇEKLEŞEN GİDER

I. İŞLETME VE YATIRIM PROJESİ	1287
A. Genel Olarak İşletme ve Yatırım Projesi	1287
1. İşletme Projesi	1287
2. Yatırım Projesi	1287

B. Proje Hazırlanması	1287
1. İşletme Projesi	1287
a. Klasik Yönetimde İşletme Projesi	1287
b. Toplu Yapı İşletme Projesi	1288
ba. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu	1288
bb. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu	1289
bc. Toplu Yapı Yönetim Kurulu	1290
c. Ada veya Parsel İşletme Projesi	1290
d. Blok Yapı İşletme Projesi	1290
da. Blok Kat Malikleri Kurulu	1290
db. Blok Yöneticisi	1290
e. AVM İşletme Projesi	1290
2. Yatırım Projesi	1291
a. Klasik Yönetimde Yatırım Projesi	1291
b. Toplu Yapı Yatırım Projesi	1291
ba. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu	1291
bb. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu	1291
bc. Toplu Yapı Yönetim Kurulu	1292
c. Ada veya Parsel Yatırım Projesi	1293
d. Blok Yapı Yatırım Projesi	1293
da. Blok Kat Malikleri Kurulu	1293
db. Blok Yöneticisi	1293
C. Gider ve Gelirlerin Sınıflandırılması	1294
1. Paylaşım Şekline Göre (KMK md.20)	1294
2. Yapılara Göre Giderler (KMK md.72)	1295
3. Türlerine Göre Gelir/Giderler	1296
4. Ödeme Yükümlülüğüne Göre Gider Türleri (İşletme / Yatırım)	1297
D. Yatırım Gelir/Giderleri	1298
1. Blok/Yapı Yatırım Giderlerine Katılma	1298
a. Eşit Paylaştırılan Yatırım Giderleri	1298
b. Arsa Paylı Yatırım Giderleri	1298
2. Toplu Yapının Yatırım Giderlerine Katılma	1300
a. Eşit Paylaştırılan Yatırım Giderleri	1300
b. Arsa Paylı Yatırım Giderleri	1300
3. Yatırım Gelirleri	1301
E. İşletme ve Yatırım Projesi Hazırlama Kriterleri	1302
1. Proje Yapma Görev ve Yetkisi	1302
a. İşletme Projesi	1302
b. Yatırım Projesi	1303
2. Proje Ön Hazırlığı	1303
a. İşletme Projesi	1303
aa. Gerçekleşen Gider Analizi	1303
ab. Enflasyon ve Kur Artışları	1303
ac. Çok Masraflı ve Lüks Giderden Kaçınma	1304
ad. Önceki Dönem Gerçekleşen Gider Kalemleri	1304
ae. Beklenmeyen Giderler	1304
af. Uzman Görevlendirmesi	1304
ag. Personel Sayısı ve Asgari Ücret Artışı	1305
ah. Sözleşmeler	1305
ai. Cihaz Bakımları	1305
aj. Kat Maliklerinden Gelen İstekler	1305
ak. İşletme Gelirleri	1305
al. Güncel Malik Listesi	1306
b. Yatırım Projesi	1306
ba. Gerçekleşen Gider Analizi ve Yatırım/Demirbaş İhtiyacı	1306
bb. Enflasyon ve Kur Artışları	1306
bc. Çok masraflı ve Lüks Giderden Kaçınma	1306
bd. Beklenmeyen Giderler	1307
be. Uzman Görevlendirmesi	1307
bf. Kıdem ve İhbar Tazminatları	1307
bg. Sözleşmeler	1307
bh. Makine ve Cihazların Esaslı Bakımları	1307
bi. Yapıların Denetimi	1308
bj. Kat maliklerinin istekleri	1308

bk. Yatırım Gelirleri	1308
bl. Blok/Yapı Ayrımı	1309
3. Personel Maliyet Hesaplaması	1309
4. Müdür Maaşı Hesaplama	1310
F. İşletme Projesinde Gider Kalemleri Arasında Aktarma Yetkisi	1311
1. İşletme Projesi Genel Esasları	1312
2. İşletme Projesinde Ortak Gider/Avans Payı Hesaplama Yöntemi	1312
3. Gider Kalemleri Arasında Yer Değiştirme Yetkisi	1313
a. Yönetici "Kalemler Arası Yer Değiştirme" Yetkisini Nasıl Kullanmalıdır?	1314
b. Yetkinin Aynı Blok veya Toplu Yapı Giderlerinde Kullanılması	1314
c. Yetkinin Aynı Paylaşım Esasındaki Giderlerde Kullanılması	1315
4. Beklenmeyen Giderler İçin Belli Bir Oranda Pay Ayrılması	1315
5. Arsa Paylı İşletme Gelirlerinin Arsa Paylı Giderlerde Kullanılması	1315
G. Örnek Proje Yapımı	1316
1. Örnek İşletme Projesi Hazırlanması	1316
2. Örnek Yatırım Projesi Hazırlanması	1318
H. Tebligat	1318
1. İşletme Projesi	1318
a. Kat Malikleri Kurulu Kararı	1318
aa. Açıklamalar	1318
aaa. Yönetim Planında Son Ödeme Tarihi Belirlenmişse	1318
aab. Yönetim Planında Son Ödeme Tarihi Düzenlenmemişse	1319
ab. Yargıtay Kararları	1320
b. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Kararı	1321
c. Yönetici/Yönetim Kurulu	1322
2. Yatırım Projesi	1322
a. Kat Malikleri Kurulu Kararı	1322
b. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Kararı	1323
c. Yönetici/Yönetim Kurulu	1323
I. İtiraz	1323
1. İşletme Projesine İtiraz	1323
a. Kat Malikleri Kurulunda Yapılan Proje	1323
b. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda Yapılan Proje	1324
c. Yönetici/Yönetim Kurulu Tarafından Yapılan Proje	1324
d. KMK md.73 Uyarınca Atanan Geçici Yönetici Tarafından Yapılan Proje	1325
2. İşletme Projesine Kiracılar İtiraz Edebilir mi?	1325
a. Genel Kural	1326
b. Ödemelerin Kira Bedelinden Mahsup Edilmesi	1328
3. İşletme Projesine İtiraz Nedenleri	1328
4. Yatırım Projesine İtiraz	1330
İ. İtirazların Karara Bağlanması	1330
1. Kat Malikleri Kurulu	1330
2. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu.....	1331
J. İptal Davası	1331
K. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Kararları Aleyhine Doğrudan İptal Davası Açılabilir mi? .	1334
L. Projenin Kesinleştirilmesi ve Sonuçları	1336
M. Ek İşletme Projesi Yapılması	1339
II. DÖNEM SONU GERÇEKLEŞEN GİDER HESABI	1339
A. Gerçekleşen Gider Hesaplama	1339
1. Gelir ve Giderin Aynı Tutarda Gerçekleşmesi	1341
a. Yönetim Açısından	1341
b. Bağımsız Bölümler Yönünden.....	1342
ba. Eşit ve Arsa Paylı Giderlerin Öngörülen Tutarlarda Gerçekleşmesi	1342
bc. Toplam Gider Aynı Kalarak, Öngörülen Eşit Paylı Giderlerin Az, Arsa Paylı Giderlerin.....	1344
Daha Fazla Gerçekleşmesi	1344
2. Gelirin Fazla, Giderin Az Gerçekleşmesi	1345
a. Yönetim Açısından	1345
b. Bağımsız Bölümler Yönünden.....	1345
3. Gelirin Az veya Giderin Fazla Gerçekleşmesi	1347
a. Yönetim Açısından	1347
b. Bağımsız Bölümler Yönünden.....	1348
4. Yargıtay Kararları	1349
B. Gerçekleşen Giderlerin Tasfiyesi	1352
1. Önceki ve Sonraki Kat Malikleri Yönünden	1354

2. Yeni ve Eski Kiracılar Yönünden	1354
3. Sonuç	1355
C. Gerçekleşen Giderlerin Tasfiyesinde Karşımıza Çıkabilecek Sorunlar	1356
1. Gider Fazlalığı (Eksik Avans Toplanması)	1356
a. Bağımsız Bölüm Nezdinde Avans Borcu Yoksa	1357
b. Bağımsız Bölüm Nezdinde Ödenmemiş Avans Borcu Varsa	1357
ba. Gerçekleşen Gider Farkında Gecikme Tazminatı	1357
bb. Gerçekleşen Gider Farkında Gecikme Faizi	1358
bc. Yeni İcra Takibi	1358
c. Bağımsız Bölüm Nezdinde Derdest Dava/İcra Takibi Bulunması	1358
d. Gerçekleşen Gider Farkında İcra İnkâr Tazminatı Uygulanması	1359
e. Yöneticinin Avans Payı Muafiyeti Yönünden	1360
2. Gelir Fazlalığı (İade/Takas/ Mahsup)	1360
a. Bağımsız Bölüm Nezdinde Avans Borcu Yoksa	1360
b. Bağımsız Bölüm Nezdinde Ödenmemiş Avans Borcu Varsa	1361
ba. Yeni Bir İcra Takibi İçin Alacak Hesabı	1361
bb. Örnek Hesaplama	1362
c. Fazla Gerçekleşen Gelirlerin Derdest Dava ve İcra Takibine Etkisi	1363
D. Açılabilir Davalar	1363
1. Genel Olarak	1363
2. Ön Koşul	1365
a. Arabuluculuk	1365
b. Kat Malikleri Kuruluna Başvurma	1365
c. Talep Zamanı	1368
3. Dava Açma Süresi	1369
4. Aktif Dava Ehliyeti	1370
a. Kat Maliki	1370
b. Kiracı ve Kullanıcılar	1370
5. Pasif Husumet Ehliyeti	1372
6. Görevli Mahkeme	1374
7. Yetkili Mahkeme	1375
8. İncelenecek Belgeler	1375
9. Bilirkişi İncelemesi	1376
10. Yargılama Usulü	1377
11. Davada Kurulacak Hüküm	1377
12. İstinaf/Temyiz yolu	1378
13. Kararın İnfazı	1378

15. Bölüm

KAT MÜLKİYETİNDE YAŞANAN UYUŞMAZLIKLAR

I. GİRİŞ.....	1381
II. DAVA ÖN ŞARTI- KAT MALİKLERİ KURULUNA BAŞVURMA	1382
A. Anlaşmazlıklarda Kat Malikleri Kuruluna Başvurma	1382
1. Kurula Başvurmanın Zorunlu Olduğu Durumlar	1382
2. Kurula Başvurmanın Gerekmediği Durumlar	1383
a. Kanun'dan Kaynaklanan Bir Hakkın Kullanılması	1383
b. Acil ve Zorunlu İşler	1384
3. Aynı Konuda Daha Önce Verilmiş Kararlar	1385
4. Yargıtay Kararları	1385
a. Yargıtay HGK Kararları	1385
b. Yargıtay Daire Kararları	1386
B. Toplu Yapı Yönetiminde Kurula Başvurma	1389
1. Kurula Başvurmanın Zorunlu Olduğu Durumlar	1390
a. Blok Kat Malikleri Kurulu	1390
b. Toplu Yapı Yönetim Kurulu	1391
c. Geçici Yönetim Kurulu	1393
d. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu	1393
2. Öncelikle Kurula Başvurmanın Gerekmediği Durumlar	1395
III. DAVA ŞARTI ARABULUCULUK	1396
A. Genel Olarak Arabuluculuk	1396
1. Açıklamalar	1396
2. Arabuluculuğa Elverişli Uyuşmazlıklar	1396
3. Arabuluculuğa Elverişli Olmayan Uyuşmazlıklar	1396
4. Dava Şartı Arabuluculuk	1398
5. İhtiyari Arabuluculuk	1399

6. Arabuluculukta Uzmanlık Alanları	1399
7. Arabuluculuğa Başvuru Usulü	1400
8. Arabuluculukta Taraf Ehliyeti	1400
9. Arabuluculukta Mecburi Dava Arkadaşlığı	1400
10. Arabuluculukta Adli Yardım	1400
11. Arabuluculuğa Başvuru ve Davet	1401
12. Arabuluculukta Yetki	1401
13. Arabuluculuk Süreci ve Sürelere Etkisi	1402
14. Arabuluculuk Toplantısına Katılmamanın Yaptırımını	1402
15. Arabuluculuk Süreci	1402
16. Arabuluculuğun Sona Ermesi ve Tutanaklar	1403
17. Tarafların Anlaşması ve İcra Edilebilirlik Şerhi	1405
18. Arabuluculuk Ücreti	1407
19. Arabulucu Avans Talep Edebilir mi?	1407
B. Kat Mülkiyetinde Arabuluculuk	1408
1. Yasal Düzenleme Nedeni	1408
2. Taraf veya Vekillerinin Araştırması Gereken Hususlar	1408
3. Arabulucunun Görüşme Öncesi İnceleyeceği Hususlar	1410
4. KMK Kapsamında Dava Şartı Arabuluculuğa Tabi Uyuşmazlıklar	1410
a. Arabuluculuk Yoluyla Çözülebilecek Uyuşmazlıklar	1410
b. Arabuluculuk Yoluyla Çözümeyecek Uyuşmazlıklar	1411
c. KMK'nın Emredici Hükümlerinin Arabuluculuğa Etkisi	1413
5. KMK'dan Kaynaklanan Bazı Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk	1414
a. Ortak Giderlerin Tahsili	1414
aa. İcra Takibi ve İtirazın Kaldırılması	1414
ab. İtirazın İptali ve Alacak Davası	1414
b. Kurul Kararlarının İptali	1415
ba. Yönetim Kurulu Kararları	1415
bb. Kat Malikleri Kurulu Kararları	1415
c. Yönetici ve Denetçi Ataması	1416
d. İşletme Projesinin İptali	1416
e. Ortak Alanlardan Kaynaklanan Hasarlar	1417
f. Kurula Başvurulması Gerekmeyen, Acil ve Zorunlu İşler	1417
g. Mimari Proje Değişikliği	1418
h. Mimari Projeye Aykırılık	1418
ı. Ortak Yerlere Elatmanın Önlenmesi ve Eski Hale Getirilme	1419
i. Yönetim Planının İptali	1419
j. Arsa Paylarının Düzeltilmesi	1419
k. Bağımsız Bölüm İlavesi	1420
l. Temliki Tasarruflar ve Önemli İşler	1420
m. Yasak İşler	1421
n. Kat Mülkiyetinin Devri	1421
o. Ortaklığın Giderilmesi	1421
ö. Kat Mülkiyeti Kurulması Yoluyla Ortaklığın Giderilmesi	1421
p. Pay Devri ve Kat İrtifakının Sona Ermesi	1422
r. İdari Para Cezaları	1422
6. Arabuluculukta Yöneticinin Taraf Ehliyeti	1422
a. Yöneticinin Temsil Yetkisi ve Kapsamı	1422
b. Yöneticiye Özel Yetki Verilmesi Gereken Uyuşmazlıklar	1423
c. Yöneticinin Taraf Olamayacağı Uyuşmazlıklar	1423
7. Diğer Mevzuat Kapsamında Dava Şartı Arabuluculuk	1424
a. Eser Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar	1424
b. Diğer Sözleşmelerden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar	1424
8. Dava Şartı Arabuluculuğa Tabi Olmayan Uyuşmazlıklar	1424
9. Toplu Yapı Şerhinin Arabuluculuğa Etkisi	1425
C. 4721 Sayılı TMK Kapsamında Dava Şartı Arabuluculuk	1425
1. Taşınır ve Taşınmazların Paylaştırılması ve Ortaklığın Giderilmesi	1425
2. Komşu Hakkından Kaynaklanan Uyuşmazlıklar	1426
D. 6098 Sayılı TBK Kapsamında Kira İlişkisinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar	1426
E. 7036 Sayılı İMK Kapsamında İşçi ve İşveren Uyuşmazlıkları	1427
F. 6102 Sayılı TTK'dan Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk	1429
G. 6502 Sayılı Kanun Kapsamında Tüketici Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk	1430
IV. DAVA YOLUNA BAŞVURMA – HÂKİM MÜDAHALESİ	1430
A. Açıklamalar	1430

B. Davanın Tarafları	1431
1. Dava Hakkı Olanlar – Aktif Husumet	1431
2. Davalı (Pasif Husumet)	1432
C. Hâkim Kararı ve Yerine Getirilmemesinin Yaptırımı- KMK md.33/son	1432
1. Hukuki Yaptırımları	1432
a. İİK Hükümleri Gereği İcra Takibi	1432
b. KMK md.25 Gereği Bağımsız Bölüm Mülkiyetinin Devri	1432
2. Para Cezası Yaptırımı	1433
a. Açıklamalar	1433
b. İdari Para Cezası Tayini ve Tahsili	1434
c. Yargıtay Kararları	1435
V. KAT MÜLKİYETİNDE YARGILAMA	1437
A. Yetkili Mahkeme ve İcra Dairesi	1437
B. Görevli Mahkeme	1437
1. Açıklamalar	1437
2. Toplu Yapı Şerhi	1438
3. Yargıtay Kararları	1439
C. Kat Mülkiyetinde Deliller	1439
1. Genel Olarak Deliller	1439
2. Keşif İcrası	1440
3. Bilirkişi İncelemesi	1441
a. Açıklamalar	1441
b. Yargıtay Kararları	1443
4. Uzman Görüşü -HMK md.293	1444
a. Uzman Görüşü Kavramı ve Hukuki Niteliği	1444
aa. Uzman Görüşü Kavramı.....	1444
ab. Uzman Görüşünün Hukuki Niteliği	1445
aba. Taraf İrade Beyanı Görüşü.....	1445
abb. Delil Görüşü	1445
abc. Delil Değerlendirme Vasıtası Görüşü	1445
abd. Bilimsel Görüş	1445
abe. Değerlendirme	1446
b. Uzman Görüşünün Amacı	1446
c. Uzman Görüşü Talep Edebilecek Taraflar	1446
d. Uzman Görüşüne Başvurulabilecek Konular	1447
da. Hukuki Konular	1447
db. Özel ve Teknik Bilgi	1447
e. Uzman Görüşüne Başvurulacak Zamanlar	1448
f. Uzmanın Nitelikleri ve Hakları	1448
fa. Uzmanlık Bilgisi	1448
fb. Tarafsızlık ve Objektiflik	1449
fc. Tutarlılık	1450
fd. Doğru ve Dürüstlük	1450
fe. Uzmanın Hakları ve Yükümlülükleri	1450
g. Uzman Görüşünün Değerlendirilmesi	1451
ga. Uzman Görüşüne İtiraz	1451
gb. Uzmanın Duruşmaya Çağırılması	1451
gc. Uzman Görüşünün Mahkemece Değerlendirilmesi	1452
h. Uzman Görüşü ile Bilirkişi İnlemesi Arasındaki Farklar	1452
ı. Yargıtay Kararları	1454
D. Zamanaşımı ve Hak düşürücü Süreleri	1458
E. Yargılama Usulü	1458
F. Davada Kurulacak Hüküm	1461
G. Kanun Yolları	1461
H. Hükmün İnfazı	1461
VI. GENEL UYUŞMAZLIKLAR	1462
A. Ayıp ve Eksik İş	1462
1. Tanımlar	1462
2. Tüketici, Tüketici İşlemi ve Uygulanacak Kanun Hükümleri	1463
3. 6502 Sayılı TKHK Kapsamına Girebilecek Sözleşmeler	1464
a. Ayıplı Mal Hükümlerine Tâbi Olabilecek Sözleşmeler	1464
b. Sözleşmede TKHK Hükümlerinin Uygulanabilmesi İçin Gerekli Şartlar	1464
aa. Konut veya Tatil Amaçlı Taşınmaz Olması	1464
ab. Meslekî ve Ticarî Faaliyet Kapsamında Olması	1464
ac. Ticari veya Mesleki Olmayan Amaçlarla Hareket Edilmesi	1465

4. Ayıplı İş/Kötü İfa	1465
5. Eksik İş	1466
6. Ayıp İhbarı	1467
7. Taşınmazda Ayıbın Varlığı ve Özellikleri	1468
a. Açıklamalar	1468
b. Yargıtay Uygulamalarında Taşınmazlardaki Ayıp Örnekleri	1470
c. Yargıtay Kararları	1471
8. Malikin Seçimlik Hakları	1472
a. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Hükümleri	1472
b. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri	1473
9. Ayıp ve Eksik İş Nedenine Dayalı Davalar	1473
a. Ayıp İhbarı	1473
b. Davacı Taraflar	1473
ba. Arsa Sahibi	1473
baa. Bağımsız Bölümler Satılmadan Önce	1474
bab. Bağımsız Bölümler Satılmadan Önce	1475
bac. Yargıtay Kararları	1475
bb. Kat Maliki	1478
bba. İnşaat Sözleşmesi Gereği Arsa Sahibine Bırakılan Bölümleri, Arsa Sahibinden Satın Alanlar	1478
bbb. Konutu İkinci El Satın Alanların Ayıp ve Eksik İşle İlgili Hakları	1479
bbc. Son Alıcının Yüklenici İnşaat Firmasına Karşı Hakkı	1480
bbd. Tüketicinin Haklarını İleri Sürebileceği Sorumlular Bakımından	1481
bc. Yönetici	1481
c. Davalı taraflar	1482
ca. Yüklenici	1482
cb. Güvence Veren	1482
cc. Konut Finansman Kuruluşu	1483
d. Görevli Mahkeme, Arabuluculuk, Tüketici Hakem Heyeti	1484
da. Görevli Mahkeme	1484
db. Arabuluculuk	1485
dc. Tüketici Hakem Heyeti	1485
e. İspat Yüku	1485
f. Zamanaşımı	1486
B. Ortak Yerlere Elatma	1488
1. Açıklamalar	1488
2. Yargıtay Kararları	1491
a. Yargıtay Hukuk Genel Kurul Kararları	1491
b. Yargıtay Daire Kararları	1493
C. Mimari Projeye Aykırılık	1498
1. Açıklamalar	1498
2. Yargıtay Kararları	1500
a. Yargıtay Hukuk Genel Kurul Kararları	1500
b. Yargıtay Daire Kararları	1501
D. Ecrimisil/Haksız İşgal Tazminatı	1504
1. Ecrimisil Nedir?	1504
2. Dava Hakkı Olanlar	1506
3. Kiracı ve Kullanıcıların Ortak Alan İşgalinden Dolayı Ecrimisil Talebi	1507
4. İdarenin Kat Maliklerinden Ecrimisil Talebi	1507
5. İntifadan Men Koşulu	1510
6. İspat	1511
7. Talep Dönemi	1511
8. Talep Tutarı	1512
9. Faiz ve İşlemeye Başlayacağı Tarihler	1513
10. Zamanaşımı	1514
11. Görevli Mahkeme	1514
12. Cezai Yaptırımlar	1515
13. Yargıtay Kararları	1516
E. Ortak Alandan Kaynaklı Hasar ve Uyuşmazlıklar	1518
1. Genel Hasarlar	1518
2. Su Hasarı	1519
3. Delil Tespiti	1519
4. Hâkim Müdahalesi	1520
5. Yargıtay Kararları	1521
F. Evcil Hayvan Besleme	1523
1. Evcil Hayvan Nedir?	1524

2. Anagayrimenkulde Hayvan Besleme	1524
a. Yönetim Planı Hükümleri	1524
aa. Yönetim Planında Yasaklama Varsa	1524
ab. Yönetim Planında Yasaklama veya Düzenleme Yoksa	1526
b. Kat Malikleri Kurulu Kararları	1527
c. Komşuluk Hukukuna İlişkin Düzenlemeler	1528
d. Yönetim Planında Düzenlenen Yasaklamanın Ev Hayvanlarının Korunmasına Dair Avrupa..... Sözleşmesi ve TBK md.27 Hükümlerine Göre Değerlendirilmesi	1529
e. Sahipsiz Hayvanların Durumu ve Yöneticinin Hayvanlara Müdahale Yetkisi	1530
4. Kiracının Tahliyesi	1532
5. Yargıtay Kararları	1533
G. Gürültü	1537
1. Açıklamalar	1537
2. Kiracı Yönünden Yaptırım	1538
3. Gürültünün Yasaklandığı Mevzuat	1539
a. 30.3.2005 Tarih ve 5326 sayılı Kabahatler Kanunu	1539
b. 9.8.1983 Tarih ve 2872 Sayılı Çevre Kanunu	1540
c. 12.10.2004 Tarihli 5237 Sayılı Türk Ceza Kanunu	1540
d. 13.07.2005 Tarihli 5393 Sayılı Belediye Kanunu	1540
e. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu	1540
f. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu	1541
g. 4.6.2010 Tarih ve 27601 Sayılı Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi..... Yönetmeliği	1541
h. İstanbul Büyükşehir Belediye Zabıta Yönetmeliği	1543
ı. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu	1544
4. Gürültü Yapılmasını Yasaklayan Sözleşme Hükümleri	1545
a. Yönetim Planı	1545
b. Yönetim Planı ile Hazırlanan Ceza Yönetmeliği	1545
5. Yerel Örf ve Adetler	1545
6. Uygulama	1546
7. Yargıtay Kararları	1546
H. Fena Kullanım	1547
1. Açıklamalar	1547
2. Yargıtay Kararları	1548
I. Kısa Süreli Kiralamalar	1550
1. Açıklamalar	1550
2. 7464 Sayılı Kanun Hükümleri	1551
a. Yasal Düzenleme	1551
b. Kanun Kapsamı	1551
c. Konutu Kiraya Verebilecek Kişiler	1552
d. Kat Malikleri Kurulunun Oy Birliği Kararı	1553
e. İzin Belgesi, Niteliği ve İptali	1554
f. Uygulanacak İdari Yaptırımlar	1555
g. Denetim ve Düzenleme Yetkisi	1555
3. 7464 Sayılı Kanun Kapsamı Dışındaki Haller	1555
4. 7464 Sayılı Kanun Öncesi ve Yürürlüğüne Kadar Uygulanacak Yasal Düzenleme	1556
a. İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik.....	1556
b. Vergi Kanunları Açısından	1557
c. Kimlik Bildirme Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği	1559
d. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu	1559
e. Günübürlük Kiralanan Konutların Denetimi.....	1560
İ. Yüzme Havuzlarında Cankurtaran Çalıştırma Sorunu	1563
J. Yıpranma ve Yenileme Payı (<i>Amortisman Payı</i>)	1564
K. Kıdem Tazminatı	1565
1. Kıdem Tazminatını Kim Öder?	1566
2. Kıdem Tazminatı Davasında Davalı	1566
3. Kıdem Tazminatı Davasında Hüküm	1567
4. Kıdem Tazminatı -İcra Emri	1567
5. Kiracıya İcra Emri Gönderilebilir mi?	1568
6. Kat Malikleri Aleyhine 89/1 Haciz İhbarnamesi veya Haciz Müzekkeresi Gönderilebilir mi?	1569
7. Kıdem Tazminatı Hangi Oranda Paylaşılır?	1570
8. Bağımsız Bölümün Birden Fazla Maliki Olması Halinde Paylaşım	1571
9. Geçmiş Dönem Kıdem Tazminatından Kim Sorumludur?	1571
10. Kıdem Tazminatı Hesaplama	1573
11. Kıdem Tazminatına Hak Kazanma	1574

12. Emeklilik Nedeniyle İş Akdinin Feshi	1575
13. İhbar Tazminatı	1575
14. İş Akdi Feshinde İhbar Önelleri	1576
15. İş Arama İzni	1577
16. Kıdem Tazminatı Yargıtay Kararları	1577
L. Kapıcı ve Kapıcı Dairesi	1581
1. Tanımlar	1581
2. Kapıcı Çalıştırılması Zorunlu mudur?	1581
3. Kapıcı Dairesi Zorunlu Mudur?	1582
4. Kapıcıya Konut Verilip Verilmeyeceği Sorunu	1583
5. Kapıcı Dairesine Su, Elektrik, Gaz Aboneliği Tesisi	1584
6. Kapıcı Dairesi Kullanım ve Ortak Giderleri	1584
7. Kapıcılık Sözleşmesinin Feshi	1585
8. Kapıcı Dairesi-Kullanım Yerlerinin Tahliyesi	1585
9. Kapıcı Dairesi-Aile Konutu	1587
M. Kentsel Dönüşüm ve Gecekondu Önleme Bölgesi Harç Muafiyeti	1588
1. Ön Koşul	1588
2. Yasal Mevzuat	1589
a. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu	1589
b. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	1590
c. 6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği	1591
d. 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu	1592
3. İzlenecek Yolun Belirlenmesi	1594
4. Düzeltme Başvurusu (VUK md.125)	1594
a. Şikâyet Yolu ile Düzeltme Başvurusu	1594
aa. 10.12.2018 Öncesi Uygulama	1594
ab. 10.12.2018 Sonrası Uygulama	1595
b. Muafiyetten Yararlanma Hakkı Bulunanların Takip Edeceği Yol	1595
c. Vergi Mahkemesine Dava Açılması Safhası	1596
d. İlamın İnfazı	1597
5. Emsal Kararlar	1597
a. Danıştay Kararları	1597
b. BİM Kararları	1598
c. Vergi Mahkemesi Kararları	1598
N. Ring Servis Hizmeti	1599
1. Servis Hizmeti Anagayrimenkul Sınırları İçinde İse	1599
2. Servis Hizmeti Anagayrimenkul Sınırları Dışında Hizmet Verecekse	1599
VI. VERGİSEL UYUŞMAZLIKLAR	1602
A. Kat Mülkiyeti Yönetiminde Yaşanan İktisadi Olaylar ve Vergisel Boyutu	1602
1. Yönetimin Kafe İşletmesi	1602
2. Yönetimin Otopark İşletmesi	1603
3. Yüzme Havuzundan Ücret Alınması	1603
4. Ortak Alan Kira Gelirleri	1604
a. Gelir Vergisi Kanunu Açısından	1604
b. Katma Değer Vergisi Açısından	1609
5. Cezai Şart (Para Cezası) Gelirleri	1610
B. Çalışanlara Ücret Ödemesi ve Ücret Bordrosu	1611
1. Ücret Ödemeleri	1611
2. Ücret Bordrosu	1611
3. Yargıtay Kararı	1612
C. Çalışanlara Ödenen Ücretlerde Gelir Vergisi ve Vergi İstisnası	1613
1. Gelir Vergisi	1613
2. Gelir Vergisi Kısmi İstisna Uygulaması	1614
3. Gelir Vergisi Tam İstisna Uygulaması (GVK md.23/f.6)	1615
a. Yönetici ve Denetçi	1616
b. Site Müdürü	1616
c. Çalışanlar	1617
d. İstisna Tablosu	1620
D. Çalışanlara Ödenen Ücretlerde Gelir Vergisi Tevkifatı	1621
1. Yasal Düzenleme	1621
2. Yönetimin Vergi Kanunları Yönünden Yükümlülüğü (<i>Sair Kurumlar</i>)	1621
3. Emsal Kararlar	1622
E. Yönetici ve Denetçilere Ödenen Ücretlerde Gelir Vergisi Sorunu	1626
1. Yasal Düzenleme	1626

2. Yönetici ve Denetçilerin Kat Malikleri Arasından Atanması Halinde	1627
3. Yönetici ve Denetçilerin Kat Malikleri Dışından Atanması Halinde	1627
4. Yönetici Ücretine İlişkin Düzenlenmesi Gereken Belgeler	1628
5. Tevkifata Tabi Ücret Geliri Elde Eden Yönetici ve Denetçilerin Beyanname Verip..... Vermeyeceği	1628
F. İstisna ve Tevkifata İlişkin Sonuç	1629
G. Avukat, Muhasebeci ve Mali Müşavirler	1631
VII. KMK KAPSAMINDA KVKK'NIN DEĞERLENDİRİLMESİ	1632
1. KVKK'ya Genel Bakış	1632
2. Hangi Bilgiler Kişisel Veri Olarak Kabul Edilir?	1633
a. Açıklamalar	1633
b. Kişisel Veri Örnekleri	1635
ba. Örnekler	1635
bb. Yaşam Şekline İlişkin Kişisel Veriler	1636
bc. Ekonomik ve Finansal Kişisel Veriler	1636
bd. Bilişim Alanına İlişkin Kişisel Veriler	1636
be. Sağlıkla İlgili Kişisel Veriler	1636
bf. Politik Kişisel Veriler	1636
3. Kişisel Verilerin İşlenmesinde Açık Rıza ve İstisnaları	1636
a. Genel Olarak	1636
b. Site Yönetimleri Açısından	1638
c. Yönetici ve Veri Sorumlusu Tarafından Kaydedilebilecek Bilgi ve Veriler	1641
4. KMK md.20 ve 22 Hükümlerinin KVKK Kapsamında Değerlendirilmesi	1642
5. Bağımsız Bölüm Borç Bilgisinin Yayınlanması	1644
6. Kiracının Borç Bilgisinin Kat Maliki ile Paylaşılması	1645
7. Tapu Uygulamalarının KVKK Kapsamında Değerlendirilmesi	1646
8. KVKK ile İlgili Notlar	1648
9. KVKK İdari Para Cezasına İtiraz	1650
10. Emsal Kararlar	1650
Alfabetik İndeks Dizini.....	1657
Yararlanılan Kaynaklar	1664

QR KODA EKİ

16. Bölüm

ÖRNEK BELGELER

I. DİLEKÇE ÖRNEKLERİ ..	7
A. Ortaklığın Kat Mülkiyeti Kurulması Yoluyla Giderilmesi	7
B Arsa Payı Düzeltme	8
C. Usulsüz Çağrı Nedeniyle Toplantının İptali	9
Ç. Yeter Sayı Sağlanmadan Açılan Toplantının İptali	10
D. Yeter Sayı Sağlanmadan Alınan Kararların İptali	11
F. İşletme Projesine İlişkin Kararın İptali	12
E. Yönetici ve Denetçi Atama Kararının İptali ve Yönetici Ataması Talebi	13
F. Yönetici Atama Talebi	14
G. Yöneticinin Çağrı Yapması İçin Uyarılması Talebi	15
H. Çağrı İçin Yetki Verilmesi, Yöneticinin Cezalandırılması Talebi	16
I. Hesapların Gösterilmesi Konusunda Yöneticinin Uyarılması Talebi	17
İ. Karar Defterinin Tasdik Ettirilmemesi Nedeniyle İdari Para Cezası Talebi	18
J. Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesine İlişkin Kurul Kararının İptali	19
K. Meskenin İşyerine Dönüştürülmesi Nedeniyle Eski Hale Getirilmesi	20
L. Ortak Alana Müdahalenin Meni ve Eski Hale İade	21
M. Mimari Projeye Uygunluğun Sağlanması	22
N. Yönetim Planı İptali	23
O. Delil Tespiti Dilekçe Örneği	24
Ö. Delil Tespiti Sonrası Hâkim Müdahalesi	25
P. Gürültünün Sonlandırılması Dava Dilekçesi	26
R. Yapı Malikinin Sorumluluğuna Dayalı Tazminat	27
S. İcra Takibine İtiraz Dilekçesi	28
Ş. İtirazın Kaldırılması	29
T. İtirazın İptali	30
U. Kanuni İpotek Hakkı Tesisi	31

Ü. Müsaade Mecburiyeti	32
V. Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti	33
Y.1-Ayıp Nedeniyle Yükleniciye Tazminat Davası	34
Y.2-Ayıp Nedeniyle Yükleniciye Rücuen Tazminat	38
Z. İşçi Alacaklarına İlişkin Dava Dilekçesi	42
AA. Kat Mülkiyetinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk.....	
Sürecine Davet Mektubu	47
AB. Hukuk Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk İlk Oturum/Açılış Tutanağı	49
AC. Hukuk Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Son Tutanağı	52
AD. Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Son Tutanağı	53
II. BLOK YAPI GENEL KURUL HAZIRLIĞI	56
A. Olağanüstü Toplantı Talebi Örneği	56
B. Genel Kurul Toplantı Kararı	56
C. Blok Yapı Olağan Genel Kurul Toplantı Çağrı Metni	56
D. Blok Yapı Toplantı Gündem Maddeleri	57
E. Vekâletname Örnekleri	59
F. Blok Yapı Divan Heyeti Önergesi	60
G. Blok Yapı Yönetici ve Denetçi Aday Önerisi.....	60
H. Hazirun Listesi	61
1. Blok Kat Malikleri Kurulu Hazirun Listesi	61
2. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Hazirun Listesi	61
III. BLOK YAPI TOPLANTILARI	62
A. 1. Toplantı Tutanağı	62
B. 2.Toplantı Tutanağı	62
IV. TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU	68
A. Temsilciler Kurulu Toplantı Çağrısı	68
B. Temsilciler Kurulu Gündem Maddeleri.....	68
C. Temsilciler Kurulu Toplantı Tutanağı	69
D. Yönetici/Yönetim Kuruluna Yetkilendirme Örneği	72
V. ÖRNEK YÖNETİM PLANI	76
VI. ÖRNEK CEZA YÖNETMELİĞİ	147
VII. GİDER TÜRLERİ VE PAYLAŞIM ESASLARI TABLOSU	150
VIII. ÖRNEK DENETİM RAPORU	152
IX. YÖNETİM HİZMET ve DANIŞMANLIK SÖZLEŞMESİ	155
X. ÖZEL GÜVENLİK DİLEKÇE VE SÖZLEŞMELER	163
A. Başvuru Dilekçesi	163
B. ÖGG Valilik Bilgi Formu	164
C. Özel Güvenlik Hizmet Sözleşmesi	165
XI. SOSYAL TESİS İŞLETME YÖNERGESİ	178
XII. APARTMANLAR İÇİN İSG KONTROL LİSTESİ	185

17. Bölüm

KAT MÜLKİYETİNDE UYGULANAN MEVZUAT

I. KAT MÜLKİYETİNDE UYGULANAN MEVZUAT LİSTESİ	193
A. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası	193
B. Kanun Listesi	193
C. Tüzük Listesi	194
D. Yönetmelik Listesi	194
E. Genelge, Tebliğ, Özelge ve Kararnameler	198
F. Sözleşmeler	199
II. KAT MÜLKİYETİ KANUNU	199
A. KMK Metni	199
B. KMK'da Değişiklik Yapan Mevzuat	229
III. DİĞER MEVZUAT	230
A. ANAYASA	230
2709 SAYILI TÜRKİYE CUMHURİYETİ ANAYASASI	230
B. KANUNLAR.....	231
1136 SAYILI AVUKATLIK KANUNU	231
1774 SAYILI KİMLİK BİLDİRME KANUNU	232
2004 SAYILI İCRA İFLAS KANUNU	234
3095 SAYILI KANUNİ FAİZ VE TEMERRÜT FAİZİNE İLİŞKİN KANUN	235

3194 SAYILI İMAR KANUNU	236
3568 SAYILI SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK KANUNU	243
4721 SAYILI TÜRK MEDENİ KANUNU	243
5188 SAYILI ÖZEL GÜVENLİK HİZMETLERİNE DAİR KANUN	257
5326 SAYILI KABAHATLER KANUNU	259
5627 SAYILI ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU	263
6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU	264
6325 SAYILI HUKUK UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK KANUNU	272
6754 SAYILI BİLİRKİŞİLİK KANUNU	276
7201 SAYILI TEBLİGAT KANUNU	277
7464 SAYILI KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI KİRALANMASINA DAİR KANUN	278
C. TAPU SİCİLİ TÜZÜĞÜ	283
D. YÖNETMELİKLER	284
TOPLU YAPILARDA KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI TESİSİNE DAİR YÖNETMELİK	284
MERKEZİ ISITMA VE SİHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SİHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK	288
ADRES KAYIT SİSTEMİ YÖNETMELİĞİ	292
ASANSÖR İŞLETME VE BAKIM YÖNETMELİĞİ	293
BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ	294
BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK	295
KONUT KAPICILARI YÖNETMELİĞİ	301
IV. İDARI PARA CEZALARI LİSTESİ	303
1. KMK md.33 Uyarınca İPC	303
2. KMK md.34 Uyarınca İPC	303
3. Kimlik Bildirme Kanunu md.17 Uyarınca İPC	304
4. Kabahatler Kanunu md.36 Uyarınca İPC	304
5. 5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu md.10 Uyarınca İPC	305
6. 6698 Sayılı KVKK md.18 Uyarınca İPC	305
7. 2872 Sayılı Çevre Kanunu md.20 Uyarınca İPC	305
8. Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliği md.13/12 Uyarınca Zorunlu Mesleki Sorumluluk Sigorta Tutarı	306
V. EMSAL KARAR FİHRİSTİ ..(tam liste).....	307-360

KAT MÜLKİYETİ ve TOPLU YAPILAR- 2.BASKI EMSAL KARAR LİSTESİ					
KARAR MERCİ	Karar Sayısı	Kullanım Sayısı	KARAR MERCİ	Karar Sayısı	Kullanım Sayısı
Yargıtay 1.HD.	16	20	Yargıtay 1.CD.	1	1
Yargıtay 2.HD.	1	1	Yargıtay 2.CD.	1	1
Yargıtay 3.HD.	56	63	Yargıtay 3.CD.	3	3
Yargıtay 4.HD.	12	12	Yargıtay 4.CD.	8	8
Yargıtay 5.HD.	205	235	Yargıtay 5.CD.	2	2
Yargıtay 6.HD.	31	34	Yargıtay 7.CD.	1	1
Yargıtay 7.HD.	6	7	Yargıtay 8.CD.	10	10
Yargıtay 8.HD.	18	23	Yargıtay 9.CD.	1	1
Yargıtay 9.HD.	24	26	Yargıtay 11.CD.	4	4
Yargıtay 11.HD.	25	25	Yargıtay 12.CD.	16	17
Yargıtay 12.HD.	57	72	Yargıtay 15.CD.	6	7
Yargıtay 13.HD.	31	34	Yargıtay 19.CD.	2	2
Yargıtay 14.HD.	15	17	Yargıtay 23.CD.	6	6
Yargıtay 15.HD.	27	28	Yargıtay CGK.	5	5
Yargıtay 17.HD.	26	29	TOPLAM-Ceza	66	68
Yargıtay 18.HD.	1060	1249	BAM	45	46
Yargıtay 19.HD.	2	2	BİM	10	10
Yargıtay 20.HD.	465	571	Danıştay	56	61
Yargıtay 21.HD.	2	2	TİHEK	5	5
Yargıtay 22.HD.	8	9	KVKK	9	9
Yargıtay 23.HD.	22	23	VERGİ	7	7
Yargıtay HGK.	213	295	AYM	6	6
Yargıtay İBGK	4	4	TBB	1	1
TOPLAM-Hukuk	2326	2781	TOPLAM	139	145
Toplam Karar Sayısı	2531				
Karar Kullanım Sayısı	2994				