

Prof. Dr. Etem Sabâ ÖZMEN

Dr. Gülşah VARDAR HAMAMCIOĞLU

KAT İRTİFAKI

5711 ile 5912 Sayılı Kanunlarla Değişik

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa

ve

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların

Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna Göre

Yenilenmiş 2. Bası



İÇİNDEKİLER

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

Birinci Bölüm
KAT İRTİFAKININ KURULMASI VE
NİTELİĞİ

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

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

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

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

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

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

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

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

İkinci Bölüm

KAT İRTİFAKININ HÜKÜM VE SONUÇLARI

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

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

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

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

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

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

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

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