

**KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDA  
UZMANLAŞMANIN ÖNEMİ ve HUKUKÇULAR  
İÇİN YARATTIĞI İŞ OLANAKLARI**

**OSMANİYE BAROSU  
25.02.2022**

Av. M. Şeref KISACIK

Av. Beste DEMİRHAN

**AVUKATLIK ÇÖZÜM ÜRETME SANATIDIR.**

**AVUKATLIK ÖZGÜN BİR MESLEKTİR.**

**AVUKAT ÖZGÜR ve BAĞIMSIZ OLMALIDIR.**

# BAŞARIYA GİDEN YOL !

**STAJ**

**DONANIM**

**SOSYAL ÇEVRE**

**UZMANLAŞMA**

**MÜVEKKİLLERLE İLİŞKİLER**

- 1. GÖRÜŞME TUTANAĞI / HESAPLAŞMA**
- 2. İŞİ ÖZENLE TAKİP**
- 3. İLETİŞİM**
- 4. BİLGİLENDİRME...**

# YAŞANMIŞ ÖRNEKLER

- 1. KONUŞURKEN ve YAZARKEN TÜRKÇE'Yİ DOĞRU KULLANMA  
NE DAVASI..?  
.... MAHKEME**
- 2. MÜVEKKİLLERLE İLK TEMAS  
AVUKAT NEREDE?  
AK SAKALLI DEDE  
GÖRÜŞME TUTANAĞI**
- 3. TANIDIKLARIN DİKKATİNE**
- 4. FIRSATLARI DEĞERLENDİRME  
EFSANE VALİ RECEP YAZICIOĞLU  
DUAYEN HUKUKÇU TURGUT KAZAN  
HOCALARIN HOCASI BAKİ KURU  
SEM ATÖLYE ÇALIŞMASI**

## YENİ ve FARKLI ALANLARDA UZMANLAŞMANIN ÖNEMİ

**NE İŞ OLSA YAPARIM DEVRİ BİTTİ Mİ?**

**UZMANLAŞMAK GEREKLİ Mİ?**

**HANGİ ALANLARDA UZMANLAŞMALI?**

**KAT MÜLKİYETİ HUKUKU ALANINDA**

**UZMANLAŞMAK İSTER MİSİNİZ? NEDEN?**

# KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNUN DİĞER HUKUK DALLARIYLA İLİŞKİSİ

- 01) KMK/TBK-KİRA HUKUKU
- 02) KMK/İŞ HUKUKU
- 03) KMK/KVKK
- 04) KMK/SİGORTA HUKUKU
- 05) KMK/TEBLİGAT HUKUKU
- 06) KMK/ENERJİ HUKUKU
- 07) KMK/BELEDİYE MEVZUATI
- 08) KMK/İMAR MEVZUATI
- 09) KMK/TAPU MEVZUATI
- 10) KMK/KOOP. HUKUKU
- 11) KMK/KENTSEL DÖNÜŞÜM
- 12) KMK/İMAR BARIŞI
- 13) KMK/HMK
- 14) KMK/TMK
- 15) KMK/İİK
- 16) KMK/Engelli Hakları...

# Kat Mülkiyeti Hukukunun Önemi ve Avukatlar İçin Sağladığı İş Olanakları

- Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Yürürlük Tarihi: 23.06.1965
- Birden Çok Yapılarda Uygulanacak Özel Hükümler : DT 13.04.1983 – ÖT 14.11.2007
- Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Eklenmesi : 5711 s.k. 14.11.2007

## AVUKATLARA SAĞLADIĞI İŞ OLANAKLARI

- Avukatlık / Danışmanlık  
(Apartman – Site, Malik – Site Sakinleri ve Çalışanları, İnşaat – Yönetim Şirketleri...)
- Bilirkişilik yapma / Uzman Görüşü – Hukuki Mütalaa verme.
- Eğitimlik
- Yöneticilik
- İş Sağlığı ve Güvenliği Uzmanlığı
- Çevre Edinmeye Katkısı

# Bir Siteden Konut ya da İşyeri Satın Alırken Dikkat Edilecek Hususlar

1. İNŞAATIN MEVZUATA UYGUN TAMAMLANMIŞ OLMASI / YKB
2. TAPU KAYDI / TAKYİDATLAR / AİLE KONUTU ŞERHİ / ARSA PAYI
3. YÖNETİM PLANI / Hazırlanması (*NALBUR*), Değiştirilmesi, İptali (*Öğretmen*)  
Evcil Hayvan Besleme, Mesken-İşyeri, Devremülk...
4. ORTAK ALAN, YER ve TESİSLER / VAZİYET PLANI
6. SİTE NİTELİĞİ, BAĞIMSIZ BÖLÜM – MALİK SAYISI vd..
7. KOOPERATİF – SİTE İLİŞKİSİ (*Mülkiyet, Yönetim*) (*İLHAN SELÇUK*)
8. DEPREM GERÇEĞİ / RİSKLİ YAPI / KENTSEL DÖNÜŞÜM / İMAR BARIŞI



# KMK Uygulamalarından Kaynaklanan Bazı Uyuşmazlıklar / Davalar

- 01. Ortak Gider Alacağı / İcra Takibi, İtirazın Kaldırılması – İptali Davaları**
- 02. Genel Kurul Kararlarının İptali (KMK m.33)**
- 03. Ana Taşınmaza Yönetici Atanması (KMK m.33)**
- 04. Yönetim Planının İptali (KMK m.28)**
- 05. Evcil Hayvan Beslenmesi ile ilgili Uyuşmazlıklar (KMK m. 18)**
- 06. Onaylı Mimari Projedeki Aykırılık / Eski Hale Getirme (KMK m. 19/2)**
- 07. Ana yapıya veya Bağımsız Bölüme Verilen Zararların Tazmini (KMK m. 19/son)**
- 08. Bağımsız Bölüm İlavesi (Yapı Kayıt Belgesi Sorunları)(KMK m. 44)**
- 09. Arsa Payının Düzeltilmesi (KMK m. 3/2)**
- 10. Eski Yöneticide Kalan Ortak Paranın Tahsili İstemi (KMK m. 38)**
- 11. Yasak İşlerin Önlenmesi İstemi (KMK m.24)**
- 12. Kat Mülkiyeti Kurulması Suretiyle Ortaklığın Giderilmesi (KMK m.10/7)**
- 13. Kat Mülkiyetinin Devri İstemi (KMK m. 25)**
- 14. Gürültü**
- 15. Eksik ve Ayıplı İşler...**

# KMK / USUL KURALLARI GÖREV / YETKİ / TARAF SIFATI

## A) Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulandığı Hallerde:

- Tek Parselde Kurulu Yaşam Alanlarında
- Birden Fazla Parselde Kurulu Yaşam Alanlarında

**Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan uyuşmazlıklar taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesi'nde görülür. (KMK Ek Madde-1, KMK m.33)**

## B) Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulanmadığı Hallerde:

- Birden Fazla Parselde Kurulu Yaşam Alanlarında
- Kooperatifin Siteyi Yönettiği Hallerde

**Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir. (HMK m.2)**

**( HMK m.6 vd. / Koop. Kan. / TBK / TMK )**

## C) Taraf Sıfatı :

**Kat Malikleri, Yönetici/Yönetim Kurulu, Hukuki Yararı Bulunanlar**

**(İBD, 2020/3 Mayıs-Haziran Sayısı, Syf 91-99)**

**TEŐEKKÜR EDERİZ...**

AV. M. ŞEREF KISACIK  
AV. BESTE DEMİRHAN