

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	7
İÇİNDEKİLER.....	9
KISALTMALAR DİZİNİ	15
GİRİŞ	17

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK ALIŞVERİŞ MERKEZİ KAVRAMI, BİR TAŞINMAZ VE ORGANİZASYON OLARAK ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNİN HUKUKİ GÖRÜNÜMÜ

Ş 1. GENEL OLARAK ALIŞVERİŞ MERKEZİ KAVRAMI	21
I. Alışveriş Merkezinin Tanımı ve Özellikleri	21
A. Genel Olarak.....	21
B. Alışveriş Merkezinin Tanımı.....	24
C. Alışveriş Merkezinin Özellikleri.....	26
II. Alışveriş Merkezleri ile İlgili Tanımlar	27
III. Alışveriş Merkezlerinin Ortaya Çıkışı ve Tarihi Gelişimi	29
A. Genel Olarak.....	29
B. Alışveriş Merkezinin Dünyada Gelişimi.....	30
C. Alışveriş Merkezinin Türkiye’de Gelişimi	32
IV. Alışveriş Merkezlerinin Sınıflandırılması	33
A. Geleneksel Sınıflandırma	33
1. Yerel Alışveriş Merkezleri	33
2. Yöresel Alışveriş Merkezleri.....	34
3. Bölgesel Alışveriş Merkezleri	35
B. İşlevlerine ve Ana Kiracı Türüne Göre Sınıflandırma	35
1. Düz/Sıra Dizi Merkezleri	35
a. Geleneksel Düz/Sıra Dizi Merkezleri.....	36
b. Güç Merkezleri	36
2. Organize Alışveriş Merkezleri	37
a. Yöresel Organize Alışveriş Merkezleri	37
b. Bölgesel Organize Alışveriş Merkezleri.....	38
c. Süper Bölgesel Organize Alışveriş Merkezleri	38
d. Yaşam Stili Merkezleri	39
e. Karışık Kullanımlı Organize Alışveriş Merkezleri.....	39
f. İndirimli Fabrika Alışveriş Merkezleri	40
g. Şehir İçi Organize Alışveriş Merkezleri	40

h. Moda/Özellikli Organize Alışveriş Merkezleri	40
3. Küçük Şehir Tipi Organize Alışveriş Merkezleri	41
C. Faktör Temelli Sınıflandırma	41
1. Bölgesel Organize Alışveriş Merkezleri.....	41
2. Orta Düzey Organize Alışveriş Merkezleri	42
3. Perakende Parkları	42
4. Özellikli Merkezler.....	42
§ 2. TAŞINMAZ VE ORGANİZASYON NİTELİĞİ İLE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNİN HUKUKİ GÖRÜNÜMÜ	43
I. Taşınmaz Niteliği ile Alışveriş Merkezleri	43
A. Genel Olarak.....	43
B. Alışveriş Merkezlerinin Kat Mülkiyeti Hukuku Açısından Bağımsız Bölüm Niteliği.....	43
C. Alışveriş Merkezlerinin Bir Taşınmaz Olarak Kira Hukukuna Konu Olmaları.....	45
D. Alışveriş Merkezlerindeki Stantların Niteliği	59
E. Alışveriş Merkezlerinde Ortak Alanlar.....	62
II. Bir Organizasyon Olarak Alışveriş Merkezleri.....	66
A. Genel Olarak.....	66
B. Alışveriş Merkezi Organizasyonunun Unsurları.....	66
1. Malik/Yatırımcı	66
2. Perakende İşletmeler	67
3. Yönetim	69
a. Genel Olarak	69
b. Alışveriş Merkezi Yönetim Faaliyetleri	72
c. Alışveriş Merkezi Yönetim Birimleri	74
C. Alışveriş Merkezi Organizasyonunun Unsurları Arasındaki İlişki	80
1. Genel Olarak.....	80
2. Malik-Yönetici Arasındaki İlişki.....	81
3. Malik-Perakendeci Arasındaki İlişki.....	83
4. Yönetici-Perakendeci Arasındaki İlişki	83

İKİNCİ BÖLÜM

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNDE KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KURULUŞU VE NİTELENDİRİLMESİ, ALIŞVERİŞ MERKEZİ ORGANİZASYONUNUN YÜKÜMLÜLÜKLER VE DİĞER HUSUSLAR BAKIMINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

§ 3. ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNDE KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KURULUŞU VE NİTELENDİRİLMESİ	85
I. Genel Olarak Kira Sözleşmeleri	85
A. Kira Sözleşmelerinin Kanunda Düzenleniş Biçimi	85

B.	Kira Sözleşmesinin Tanımı, Unsurları ve Tarafları	89
1.	Kira Sözleşmesinin Tanımı	89
2.	Kira Sözleşmesinin Unsurları	89
a.	Kira Konusu Şey(Kiralanan).....	90
b.	Kira Bedeli	91
c.	Kiracı ile Kiraya Verenin Anlaşması.....	93
d.	Kira Sözleşmelerinde Süre Unsuru	93
3.	Kira Sözleşmesinin Tarafları.....	95
a.	Sözleşme Yapma Ehliyeti	95
b.	Kiraya Verenin Malik Dışında Bir Kimse Olabilmesi	96
c.	Tarafların Birden Fazla Kişiden Oluşması.....	97
C.	Kira Sözleşmesinin Nitelikleri.....	98
1.	Kira Sözleşmesi Bir Borç Sözleşmesidir.....	98
2.	Kira Sözleşmesi Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşmedir	99
3.	Kira Sözleşmesi Sürekli Borç Doğuran Bir Sözleşmedir.....	99
4.	Kira Sözleşmesi Rızaî Bir Sözleşmedir	99
5.	Kira Sözleşmesi İvazlı Bir Sözleşmedir	100
D.	Kira Sözleşmesinin Çeşitleri	100
1.	Kira Konusu Eşyanın Taşınır veya Taşınmaz Olmasına Göre	100
2.	Kira Konusu Eşyanın Ürün(Gelir, Hasılat) Getiren Bir Mal Olup Olmamasına Göre	101
3.	Kira Sözleşmesinin Süresinin Belirli Olup Olmamasına Göre	102
II.	Alışveriş Merkezlerinde Kira Sözleşmelerinin Kuruluşu	102
A.	Alışveriş Merkezlerinde Kira Sözleşmelerinin Tarafları.....	102
B.	Alışveriş Merkezlerinde Kira Sözleşmeleri Açısından Kiralama Mekanizması.....	102
C.	Alışveriş Merkezlerinde Sözleşme Yapma Zorunluluğu	104
D.	Alışveriş Merkezlerinde Kira Sözleşmelerinin İçeriği ve Şekli	105
E.	Alışveriş Merkezlerinde Kira Sözleşmelerinin Genel İşlem Koşulları Açısından Değerlendirilmesi	107
III.	Alışveriş Merkezlerinde Kurulan Kira Sözleşmelerinin Çeşitli Sözleşme Türleri Açısından Değerlendirilmesi ve Hukukî Niteliği	121
A.	Genel Olarak.....	121
B.	Alışveriş Merkezinde Bağımsız Bölüm Kiralanması Durumunda Sözleşmenin Hukukî Niteliği	133
C.	Alışveriş Merkezinde Stant Kiralanması Durumunda Sözleşmenin Hukukî Niteliği	136
D.	Alışveriş Merkezinin Bir Bütün Olarak Kiralanması Durumunda Sözleşmenin Hukukî Niteliği	137

§ 4. ALIŞVERİŞ MERKEZİ ORGANİZASYONUNUN TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE DİĞER HÜKÜMLERİ BAKIMINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	139
I. Alışveriş Merkezi Organizasyonunun Tarafların Yükümlülükleri Bakımından Değerlendirilmesi	139
A. Genel Olarak Kira Sözleşmesinde Tarafların Yükümlülükleri.....	139
1. Kiraya Verenin Kiralananı Teslim Yükümlülüğü.....	147
2. Kiracının Kira Bedelini Ödeme Yükümlülüğü	153
a. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli	156
b. Kira Bedelinin Uyarlanması Meselesi	161
3. Özen Yükümlülükleri Bakımından Kiracının Durumu	168
B. Alışveriş Merkezi Kiralarında Tarafların Yükümlülükleri.....	171
1. Alışveriş Merkezi Kiralarında Kiraya Verenin Kiralananı Teslim Yükümlülüğü	171
2. Alışveriş Merkezi Kiralarında Kiracının Kira Bedelini Ödeme Yükümlülüğü	173
3. Alışveriş Merkezi Kiralarında Özen Yükümlülükleri Bakımından Kiracının Durumu.....	179
II. Alışveriş Merkezi Organizasyonunun Diğer Hususlar Bakımından Değerlendirilmesi	182
A. Alışveriş Merkezi Kiralarında Üçlü İlişkiler ve Taraf Değişiklikleri.....	182
1. Genel olarak Alt Kira, Kullanım Hakkının veya Kira Sözleşmesinin Devri	182
2. Alışveriş Merkezi Kiralarında Alt Kira, Kullanım Hakkının veya Kira Sözleşmesinin Devri	189
a. Alışveriş Merkezi Kiralarında Alt Kira veya Kullanım Hakkının Devri	189
b. Alışveriş Merkezi Kira Sözleşmesinin Devri	191
B. Alışveriş Merkezi Kiralarında Yönetim Yükümlülüğü	192
C. Alışveriş Merkezi Kiraları Kapsamında Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı	194
D. Alışveriş Merkezinde Meydana Gelen Zararlardan Sorumluluk Meselesi	202
1. Genel Olarak.....	202
2. Zararın Gideriminin Dayanabileceği Esaslar	204
a. Sözleşme Görüşmelerinden Doğan Sorumluluk.....	206
b. Güven Sorumluluğu.....	209
3. Alışveriş Merkezlerinde Bulunan Mağazalarda Meydana Gelen Zararlardan Sorumluluk	210
4. Alışveriş Merkezlerinin Ortak Alanlarında Meydana Gelen Zararlardan Sorumluluk.....	212
5. Konuya İlişkin Yargıtay Kararları.....	215

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNDE
ORTAK GİDER HUKUKUNDAN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

§ 5. ORTAK GİDER HUKUKUNA GENEL BAKIŞ	227
I. Genel Olarak	227
II. Ortak Gider Kavramı	228
III. Türk Hukukunda Ortak Giderlere İlişkin Yasal Düzenlemeler	230
A. Kat Mülkiyeti Kanunu	230
B. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu	235
C. 6585 Sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik	239
IV. Yan Gider Hukuku ile Alışveriş Merkezlerindeki Ortak Gider Kavramı Arasındaki İlişki	246
§ 6. ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNDE ORTAK GİDERLER.....	251
I. Ortak Giderlerin Kapsamı	251
A. Genel Olarak	251
B. Ortak Alan Giderleri	255
C. Yönetim Giderleri	259
D. Diğer Ödemeler	261
II. Ortak Gider Yükümlüsünün Belirlenmesi.....	262
III. Ortak Gider Yükümlülüğünün Hüküm ve Sonuçları	269
A. Ortak Giderlerin İfası	269
1. Ortak Giderlerin Ödenme Biçimi	271
2. Ortak Gider Katılım Paylarının Belirlenmesi	274
a. Genel Olarak.....	274
b. Ortak Gider Katılım Paylarının Belirlenmesinde Usul	275
c. Ortak Gider Katılım Payına Üst Limit Getirilmesi.....	279
d. Ortak Gider Katılım Paylarının Talep Usulü ve Kullanım Amacı.....	280
e. Alışveriş Merkezi Yönetiminin Ortak Giderlere İlişkin Belge Sunma Yükümlülüğü ve Denetimi.....	282
f. Ortak Giderlere İlişkin Hükümlerin Uygulanmasından Sorumluluk	289
B. Ortak Gider Ödeme Borcunda Temerrüt	289
C. Ortak Giderlerde Zamanaşımı	296
SONUÇ	299
KAYNAKÇA	307