

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR.....	XV
GİRİŞ.....	1
I. ARAŞTIRMA PLANI VE KONUNUN SINIRLANDIRILMASI	1
II. TARİHÇE.....	3
III. TERİM SORUNU.....	8

BİRİNCİ BÖLÜM KAT MÜLKİYETİNDE YAPILAŞMA FARKLILIĞINA DAYALI SİSTEMLER, BAZI TEMEL KAVRAMLAR ile GENEL GİDER VE AVANS KAVRAMI

I. KAT MÜLKİYETİNDE YAPILAŞMA TÜRLERİ	11
A. Genel Olarak	11
B. Klasik Kat Mülkiyeti Yapılaşması.....	13
C. Toplu Yapı Yapılaşması	15
1. Toplu Yapı Kavramı ve Unsurları.....	15
2. Toplu Yapının Türleri.....	16

a. Tek Parsel Üzerinde Toplu Yapı.....	16
b. Birden Fazla Parsel Üzerinde Toplu Yapı.....	18
II. KAT MÜLKİYETİ AÇISINDAN BAZI TEMEL KAVRAMLAR İLE GENEL GİDER VE AVANS KAVRAMI 21	
A. Genel Olarak.....	21
B. Genel Gider ve Avans Kavramı.....	27
1. Genel Gider Kavramı, Niteliği ve İçeriği.....	28
a. Genel Olarak	28
b. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Sayılan Genel Giderler	29
2. Avans Kavramı.....	34

İKİNCİ BÖLÜM
**KAT MALİKİNİN GENEL GİDERLERE
VE AVANSA KATILMA BORCUNDAN
SORUMLU OLMASI, SORUMLULUK
ORANININ BELİRLENMESİ İLE BORCU
ÖDEMEKTEN KAÇINAMAMA**

I. GENEL OLARAK.....	39
II. KAT MALİKİNİN GENEL GİDERLERE VE AVANSA KATILMA BORCUNDAN SORUMLU OLMASI	40
A. Genel Olarak	40
B. Yönetim Planından Doğan Edim Yükümlülüklerinin Eşyaya Bağlı Borç Olma Özelliğine Dayalı Sonuçlar	42
C. Külli Halef Olan Mirasçılar ile Vasiyet Alacaklısının Kat Maliki Sıfatıyla Borçtan Sorumluluğu.....	50
D. Kat Malikinin Borcunun Borcun Üstlenilmesi, Borca Katılma ve İbra Sözleşmesine Konu Edilmesi Halinde Kat Malikinin Borçtan Sorumlu Olup Olmayacağı	54
1. Genel Olarak	54
2. İç Üstlenme Sözleşmesi Bakımından Değerlendirme.....	57

3. Dış Üstlenme Sözleşmesi Bakımından Değerlendirme.....58
 - a. Genel Olarak Dış Üstlenme Sözleşmesi58
 - b. Tasarruf Yetkisi Bulunmayan Diğer Kat Maliklerinin, Yöneticinin veya Yönetim Kurulunun Dış Üstlenme Sözleşmesini Geçerli Olarak Kuramaması 60
4. Borca Katılma Sözleşmesi Bakımından Değerlendirme 63
5. İbra Sözleşmesi Bakımından Değerlendirme.....65

III. KAT MALİKİNİN GENEL GİDERLERE VE AVANSA KATILMA BORCUNDAN SORUMLULUK ORANININ BELİRLENMESİ İLE BORCU ÖDEMEKTEN KAÇINAMAMA HALİ66

- A. Borçtan Sorumluluk Oranının Kat Mülkiyet Kanunu'nda Belirlenmesi..... 66
 1. Eşit Olarak Paylaştırılacak Genel Giderler67
 2. Arsa Payı Oranında Paylaştırılacak Genel Giderler..... 68
 3. Faydalanma Oranına Göre Paylaştırılacak Genel Giderler 74
- B. Borçtan Sorumluluk Oranının Kat Maliklerinin İradesiyle Belirlenmesi.....76
- C. Birlikte Mülkiyet Halinde Kat Maliklerinin Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumluluk Oranı....85
 1. Genel Olarak85
 2. Birden Fazla Kat Malikinin Aynı Bağımsız Bölüm Üzerinde Paylı Mülkiyete Sahip Olması Halinde Her Bir Kat Maliki Yönünden Borçtan Sorumluluk Oranı..... 86
 3. Birden Fazla Kat Malikinin Aynı Bağımsız Bölüm Üzerinde Elbirliği Mülkiyetine Sahip Olması Halinde Her Bir Kat Maliki Yönünden Borçtan Sorumluluk Oranı 91
- D. Kullanım Hakkından Vazgeçme veya Faydalanmama Nedeniyle Genel Gider ve Avans Payını Ödemekten Kaçınamama 94
 1. Genel Olarak 94

2. Borcu Ödemekten Kaçınma Hakkını Veren İstisnai Durumlar	101
IV. KANUNDA SAYILMAMIŞ GENEL GİDERLER AÇISINDAN ÖRNEKLER İLE BU DURUMDA BORÇTAN SORUMLU OLACAK KAT MALİKLERİ	105

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN DEVAMLİ BİR
ŞEKİLDE FAYDALANMA YOLUYLA GENEL
GİDERLERE VE AVANSA KATILMA
BORCUNDAN MÜTESELSİLEN SORUMLU
OLAN KİŞİLER

I. GENEL OLARAK.....	113
II. KAT MÜLKİYETİ KANUNU M. 22/I HÜKMÜNÜN KONUSUŞ AMACI	114
III. BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN DEVAMLİ ŞEKİLDE FAYDALANMA.....	117
A. Genel Olarak	117
B. Faydalanma ve Faydalanan Kavramları	118
C. Bağımsız Bölümden Geçici veya Devamlı Bir Şekilde Faydalanma Arasındaki Fark ile Bu Farka Dayalı Olarak Mütteselsilen Sorumlu Kişiler.....	121
1. Genel Olarak	121
2. Bağımsız Bölümden Devamlı Bir Şekilde Faydalanan Sayılabilecek Mütteselsilen Sorumlu Kişiler	125
a. Genel Olarak	125
b. Kat Malikinin veya Devamlı Bir Şekilde Bağımsız Bölümden Faydalananların Birlikte Yaşadığı Kişilerin Durumu	126
(1) Genel Olarak	126
(2) Eşin Durumu.....	130

c. Kat Malikinin veya Devamlı Bir Şekilde Bağımsız Bölümden Faydalananların Yanında Çalışan Kişiler ile Misafirin ve Müşterinin Durumu.....	132
IV. SINIRLI AYNÎ HAKKA DAYANARAK BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN DEVAMLİ ŞEKİLDE FAYDALANANLAR ..	133
A. Genel Olarak	133
1. İntifa Hakkına Dayanarak Bağımsız Bölümden Devamlı Şekilde Faydalananlar	133
2. Oturma (Sükna) Hakkına Dayanarak Bağımsız Bölümden Devamlı Şekilde Faydalananlar	136
3. Üst Hakkına Dayanarak Bağımsız Bölümden Devamlı Şekilde Faydalananlar	139
a. Genel Olarak	139
b. Bağımsız ve Sürekli Nitelikte Hak Olarak Tapu Kütüğünde Ayrı Bir Sayfaya Kaydedilmiş Üst Hakkına Dayalı Değerlendirme	140
V. NİSBİ HAKKA DAYANARAK BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN DEVAMLİ ŞEKİLDE FAYDALANANLAR ..	144
A. Genel Olarak	144
B. Kira Sözleşmesi Gereğince Bağımsız Bölümden Devamlı Şekilde Faydalananlar	144
1. Genel Olarak	144
2. Kira Sözleşmesinden Doğan Hukuki İlişki ile Kat Mülkiyetinden Doğan Hukuki İlişkinin Birbirinden Bağımsız Olması	146
3. Kiracının Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Sorumluluğunun Sınırlı Olması	149
4. Kiracının Genel Giderlere ve Avansa Katılma Borcundan Müteselsilen Sorumlu Tutulacağı Zaman Aralığı	156
5. Kiracının Genel Giderleri ve Avansı Kira Bedelinden Mahsup Etme Hakkı	161
a. Genel Olarak	161

b. Kiraya Verenin Kat Maliki Olmaması Halinde Kiracının Kira Bedelinden Mahsup Etme Hakkını Kime Yöneltiliceği Hususu.....	163
c. Eklentinin Kiraya Verilmesi Halinde Durum.....	164
6. Kira İlişkisinin Devri Halinde Borçtan Sorumlu Kişi.....	167
7. Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri Halinde Borçtan Sorumlu.....	168
8. Birden Fazla Kiracının Bulunması Halinde Borçtan Müteselsilen Sorumlu Kişi.....	170
9. Ortak Yerlerin Kiraya Verilmesi Halinde Borçtan Müteselsilen Sorumluluğun Söz Konusu Olup Olmayacağına İlişkin Değerlendirme.....	171
C. Kullanım Ödücü (Ariyet) Sözleşmesine Dayalı Olarak Bağımsız Bölümden Devamlı Şekilde Faydalanan Ödünç Alan.....	173
D. İsimsiz Sözleşmeye Dayanarak Bağımsız Bölümden Devamlı Şekilde Faydalanan.....	174
VI. HAKSIZ ZİLYET OLARAK BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN DEVAMLİ ŞEKİLDE FAYDALANANLAR	176
VII. KAT MALİKİNİN GENEL GİDERLERE VE AVANSA KATILMA BORCUNDAN MÜTESELSİLEN SORUMLULUĞUNUN KANUNDAN DOĞMASI	177
A. Genel Olarak Hükmün Değerlendirilmesi	177
B. Kat Maliki ile Borçtan Sorumlu Olan Diğer Kişiler Arasında Borçtan Sorumluluk Bakımından Asli-Tali Borçlu Ayrımının Yapılamayacağı Hususu.....	180
SONUÇ	185
KAYNAKÇA	193