

Yard. Doç. Dr. Emrehan İNAL
İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı
Öğretim Üyesi

Sonuca Katımlı Sözleşme Kavramı ve Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi



İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	vii
İÇİNDEKİLER.....	ix
KISALTMALAR.....	xvii
GİRİŞ.....	1

Birinci Bölüm

SONUCA KATILMALI SÖZLEŞME

I. KAVRAM.....	5
A. Genel Olarak	5
B. Sonuca Katılma Esasına İlişkin Kanundaki Düzenlemeler	7
C. Sonuca Katımlı Sözleşme Kavramı	8
1. Terminoloji	8
2. “Sonuç” ve “Katılım” Kavramları	10
3. Tanımı.....	12
4. Amacı ve Faydaları.....	14
II. SONUCA KATILMALI BELLİ BAŞLI SÖZLEŞMELER.....	18
A. Genel Olarak	18
B. Sonuca Katımlı Ödünç (Karz) Sözleşmesi	19
1. Genel Olarak.....	19
2. Tanımı ve Unsurları.....	22
C. Mudarebe ve Katılma Hesabı Sözleşmesi.....	25
1. Mudarebe (Commenda).....	25

2. Katılım Bankacılığı ve Katılma Hesabı Sözleşmesi	28
D. Katılnalı (İştirakli) Kira Sözleşmesi	30
1. Genel Olarak.....	30
2. Ürün (Hasılat) Kirası	31
3. Ürün Kirasının Bir Türü Olarak Katılnalı (İştirakli) Kira	35
4. Katılnalı (İştirakli) Kira Sözleşmesinin Sonuca Katılnalı Hukuki İşlem Olması ve Sonuçları.....	36
E. Hizmet Sözleşmesinde Sonuca Katılma	38
1. Genel Olarak.....	38
2. Ücret Kavramı ve Çeşitleri.....	40
3. Sonuca Katılnalı Hizmet Sözleşmesi.....	45
a. Tanımı ve Kapsamı	45
b. Hukuki Niteliği ve Hükümleri.....	47
F. Sonuca Katılnalı Satış Sözleşmesi (Earn-out Anlaşmaları)	50
III. HUKUKİ NİTELİĞİ VE ADİ ORTAKLIKTAN AYIRT EDİLMESİ	51
A. Genel Olarak Niteleme ve Tipoloji Sorunu.....	51
B. Karşılıklı Sözleşme – Ortaklık Sözleşmesi Ayırımı.....	55
1. Karşılıklı Sözleşme (Değişim Sözleşmesi)	57
2. Adi Ortaklık	59
a. Genel Olarak Adi Ortaklık.....	59
aa. Tanımı ve Unsurları.....	59
(1) Ortak Amaç.....	61
(2) Katılma Payı	64
(3) Ortaklık İradesi (affectio societatis)	65
(4) Tarafların İradelerinin Uyuşması	67
bb. Numerus Clausus İlkesi.....	68
b. Gizli Ortaklık	71
aa. Genel Olarak.....	72
bb. Gizli Ortaklık Kavramı ve Tanımı	73
(1) Kavram ve Gelişimi	73
(2) Tanımı.....	74

cc. Hukuki Niteliği ve Özellikleri.....	79
3. Karşılıklı Sözleşme – Ortaklık Sözleşmesi Ayırımında	
Sonuca Katımlı Sözleşmelerin Yeri.....	83
a. Genel Olarak.....	83
b. Sonuca Katımlı Sözleşmelerin	
Sınıflandırılmasına İlişkin Görüşler	85
aa. Karşılıklı Sözleşme Görüşü	85
bb. Ortaklık Benzeri Sözleşme (Gesellschaftsähnliche	
Rechtsverhältnisse) Olarak Nitelendirilmesi	90
cc. Karma Sözleşme (Karşılıklı Sözleşme ile Ortaklık	
Sözleşmesi Karışımı) Görüşü.....	92
c. Değerlendirme ve Kanaatimiz	94
4. Ayırım Ölçütleri	97
a. Zarara Katılma ve Zarardan Muafiyet.....	98
aa. Zarara Katılma Varsa Ortaklık, Yoksa Karşılıklı	
Sözleşme Görüşü.....	99
bb. Zarara Katılmanın Temel Ölçüt Olduğu Görüşü	99
cc. Zarara Katılmaktan Muafiyetin Temel Ölçüt Olduğu	
Görüşü	101
dd. Adi Ortaklıkta Zarara Katılmanın Zorunlu Olup	
Olmadığı Tartışması.....	102
(1) Tartışmanın Tarihi Kökeni.....	102
(2) Günümüzde Zarara Katılmanın Zorunlu Olup	
Olmadığı Tartışması.....	104
ee. Zarara Katılıp Katılmamaya İlişkin Anlaşmaların	
Ayırımında Bir Ölçüt Olması	109
b. Kâra Katılmama.....	110
aa. Genel Olarak	110
bb. Aslan Payı Ortaklığı (Societas Leonina) Sorunu	111
c. Katılanın Hukuki Durumu.....	116
d. Temel Ölçüt: Ortaklık İradesinin (affectio	
societatis) Bulunup Bulunmaması	117
C. Paylaşma Borcunun Koşula (Şarta) Bağlı Olması.....	119
D. Borcun Talih ve Tesadüfe Bağlı Olup Olmadığı Sorunu	120

1. Genel Olarak.....	120
2. Sonuca Katımlı Sözleşmenin Talih ve Tesadüfe Bağlı Olması.....	123
3. Borcun Talih ve Tesadüfe Bağlı Olmasının Sonuçları.....	124
E. Hukuki Nitelemenin Sonuçları ve Değerlendirme	129
1. Sonuca Katılmaya İlişkin Kanunda Yer Alan Hükümler ve Uygulanması	129
a. Genel Olarak.....	129
b. Paylaşma Oranına İlişkin Olarak	130
c. Hesap ve Bilgi Verme Borcuna İlişkin Olarak.....	130
2. Ortaklık Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Kıyasen Uygulanabilirliği	131
3. Tipe İlişkin Hükümlerin Kıyasen Uygulanması.....	132
4. İş Görme / En Elverişli Sonucu Elde Etmek Üzere Faaliyet Gösterme Borcu Doğurması.....	135
a. İş Görme Borcu.....	135
b. En Elverişli Sonucu Elde Etmek Üzere Faaliyet Gösterme Borcu.....	136
5. Sonucun Gerçekleşmemesi Durumunda İade veya Tazminat Talebine Yer Olmaması.....	139
6. Sözleşmenin Uyarlanması ve Aşırı Yararlanma (Gabin) Hükümlerinin Uygulanmasının Mümkün Olması.....	139

İkinci Bölüm

GELİR PAYLAŞIMLI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

I. GENEL OLARAK.....	141
A. Terminoloji.....	142
B. Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesinin Amacı ve Sağladığı Faydalar	144
1. Tarafların Amacı Bakımından Faydaları.....	144

2. Arsa Sahibi Bakımından Faydaları	145
3. İnşaattan Bağımsız Bölüm Alan Üçüncü Kişiler Bakımından Faydaları.....	145
4. Diğer Faydalar	148
II. TANIMI, ÇEŞİTLİ GÖRÜNÜM ŞEKİLLERİ ve UNSURLARI.....	149
A. Tanımı.....	149
B. Çeşitleri	150
1. Basit (Genel) Anlamıyla Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi	151
2. Asgari Gelir Taahhüdü İçeren Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi	151
3. Aynı Paylaşım Koşulu İçeren Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi	153
C. Unsurları	155
1. Arsa Sahibinin Bağımsız Bölümlerin Satışından Elde Edilecek Geliri Paylaşım Borcu Altına Girmesi.....	155
a. Genel Olarak.....	155
b. Temsil Yetkisi Verme Borcunun Bulunup Bulunmadığı Sorunu	157
2. Yüklenicinin Sözleşmede Kararlaştırılan Bağımsız Bölümleri Yapma; Arsa Sahibi Adına Satma ve Alıcılara Teslim Borcu Altına Girmesi.....	164
3. Tarafların Anlaşması.....	164
III. GELİR PAYLAŞIMLI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ	165
A. Sonuca Katılmalı Sözleşme Olması	165
B. Ani-Sürekli Karmaşığı Bir Borç İlişkisi Olması.....	166
1. Genel Olarak.....	166
2. Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi Bakımından	168
C. Sözleşmenin Tipi Tartışması.....	171
1. Genel Olarak.....	171

2. Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesinin Tipine İlişkin Düşünceler	174
a. Eser (İnşaat) Sözleşmesi Düşüncesi	175
b. Adi Ortaklık Sözleşmesi Düşüncesi	180
c. Eser Sözleşmesine Eklenen Adi Ortaklık Sözleşmesi	180
d. Eser Sözleşmesine Eklenen Vekâlet Sözleşmesi Düşüncesi.....	181
e. Karma Sözleşme Düşüncesi.....	183
3. Değerlendirme ve Görüşümüz.....	184
a. Genel Olarak.....	184
aa. Eser (İnşaat) Sözleşmesi Olduğu Düşüncesinin Değerlendirilmesi.....	184
bb. Adi Ortaklık Sözleşmesi Olduğu Düşüncesinin Değerlendirilmesi.....	186
cc. Eser Sözleşmesine Eklenen Adi Ortaklık Sözleşmesi Düşüncesinin Değerlendirilmesi.....	189
dd. Eser Sözleşmesine Eklenen Vekâlet Sözleşmesi Düşüncesinin Değerlendirilmesi ve Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesinin Kendine Özgü (Sui Generis) İş Görme Sözleşmesi Niteliği Taşması	190
b. Kanaatimiz.....	193
aa. Genel Olarak Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesinin Karma Sözleşme Olması.....	193
bb. Aynı Paylaşım Esası veya Asgari Gelir Taahhüdü Bulunması Durumunda	194
4. Uygulanacak Hükümler	198
D. Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi.....	200
IV. SÖZLEŞMENİN ŞEKLİ	202
A. Genel Olarak	202
B. Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesinin Şekle Tabi Olup Olmadığı Sorunu.....	204
1. Sorunun Ortaya Konulması ve Tartışma.....	204

a.	Genel Olarak.....	204
b.	Sözleşmenin Şekle Tabi Olduğu Yönünde İleri Sürülebilecek Fikirler	205
aa.	Resmi Şeklin Ratio Legis 'i.....	205
bb.	Sözleşmenin Adi Ortaklık Sözleşmesi Unsuru Taşınması.....	205
cc.	Sözleşmenin Satış Vaadi Unsuru Taşındığı Düşüncesi.....	207
dd.	Sözleşmenin Taşınmaz Simsarlığı Unsuru Taşınması.....	208
ee.	Taşınmaz Satışına İlişkin Temsil Yetkisi Verilmesinin Resmi Şekle Tabi Olduğunun Kabul Edilmesi.....	209
ff.	Sözleşmede Ayni Paylaşım ve Asgari Gelir Taahhüdü Kararlaştırılmış Olmasının Taşınmaz Mülkiyetinin Nakli Borcu Doğurması.....	209
2.	Değerlendirme ve Görüşümüz.....	210
a.	Genel Olarak Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesinin Şekle Tabi Olmaması.....	210
b.	Ayni Paylaşım Esası veya Asgari Gelir Taahhüdü Taşıyan Sözleşmenin Şekli.....	219
C.	Şekle Aykırılığın Sonuçları	222
1.	Genel Olarak.....	222
2.	Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesine İlişkin Olarak.....	224
3.	Şekle Aykırılığın İleri Sürülemeyeceği Haller.....	225
V.	YÜKLENİCİNİN BORÇLARI	228
A.	İnşaatı Tamamlama Ve Teslim Etme Borcu	228
B.	Bağımsız Bölümlerin Pazarlamasını Yapma Ve Satışını Sağlama Borcu.....	229
C.	Sadakat ve Özen Borcu	230
1.	Sadakat Borcu.....	231
2.	Özen Borcu	232
3.	Hesap ve Bilgi Verme Borcu.....	235
VI.	ARSA SAHİBİNİN BORÇLARI.....	235

A. İnşaatın Yapılması İçin Kendisine Düşen Yükümlülükleri Yerine Getirme Borcu	235
B. Bağımsız Bölümleri Satma veya Satışa İlişkin Yükleniciye Yetki Verme Borcu	238
C. Elde Edilen Gelirden Yüklenicinin Payını Ödeme Borcu.....	241
D. Koşullarının Gerçekleşmesi Durumunda Bağımsız Bölümlerin Mülkiyetinin Yükleniciye Devri Borcu	242
1. Sözleşme Gereğince Bağımsız Bölümlerin Nakli Borcu.....	242
2. Sözleşmede Kararlaştırılmamış Olmasına Rağmen Bağımsız Bölümlerin Nakil Borcu	243
VII. ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN HUKUKİ DURUMU.....	246
SONUÇ	251
KAYNAKÇA	255