



## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR.....	XV
GİRİŞ.....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM GELİR PAYLAŞIMLI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE GENEL BAKIŞ

I. Tanım, Taraflar, Amaç ve Faydaları.....	3
A. Sözleşmenin Tanımı.....	3
1. TOKİ Yönetmeliğine Göre .....	3
2. Doktrine Göre .....	5
3. Yargıtay'a Göre .....	6
4. Kanaatimiz.....	6
B. Sözleşmenin Tarafları .....	8
C. Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesinin Amacı ve Sağladığı Faydalar.....	9
1. Amacı .....	9
2. Sağladığı Faydalar .....	10
a. Taraflar Bakımından .....	10

aa. Arsa Sahibi Bakımından .....	10
bb. Yüklenici Bakımından.....	11
b. Alıcılar Bakımından .....	13
II. Sözleşmenin Unsurları.....	18
A. Yüklenicinin İnşaat Meydana Getirmesi.....	18
B. Yüklenicinin Meydana Getirdiği Bağımsız Bölümleri Arsa Sahibi Adına Pazarlaması ve Satışını Yapması .....	19
C. Arsa Sahibinin Bağımsız Bölümlere İlişkin Arsa Payını Devretmeyi Taahhüt Etmesi.....	20
D. Arsa Sahibinin Bağımsız Bölümlerin Satışından Elde Edilecek Geliri Yüklenici İle Paylaşmayı Taahhüt Etmesi .....	20
III. Sözleşmenin Özellikleri.....	21
A. Hukuki İşlem Türü Bakımından.....	21
B. Sonuca Katılmalı Sözleşme Olması .....	21
C. Süre Bakımından.....	22
D. Sözleşmenin Çeşitleri ve Tipi Bakımından.....	24
1. Genel Olarak.....	24
a. Basit Anlamıyla Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi .....	25
aa. Genel Olarak.....	25
bb. Sözleşmenin Tipi Bakımından Değerlendirme.....	25
b. Aynı Paylaşım Koşulu İçeren Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi .....	26
aa. Genel Olarak.....	26
bb. Sözleşmenin Tipi Bakımından Değerlendirme.....	27
c. Asgari Gelir Taahhüdü İçeren Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi Bakımından.....	27
aa. Genel Olarak.....	27
bb. Sözleşmenin Tipi Bakımından Değerlendirme.....	30
2. Sözleşme Tipinin Belirlenmesinin Önemi ve Uygulanacak Hükümler.....	30
3. Adi Ortaklık Sözleşmesi Niteliğine İlişkin Görüşler ve Kanaatimiz.....	33

a.	Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesinin Salt/Yalın Adi Ortaklık Sözleşmesi Niteliğinde Olduğu Görüşü ....	34
b.	Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesinin Adi Ortaklık Sözleşmesi Niteliğini İçeren Bir İsimsiz Sözleşme Olduğu Görüşü .....	38
c.	Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesinin Salt/Yalın Bir Karşılıklı Sözleşme Olup Adi Ortaklık Sözleşmesi Olmadığı Görüşü.....	40
d.	Sözleşmenin Taraflarca İsimlendirilmesinin Sözleşme Niteliğine Etkisi .....	44
e.	Kanaatimiz.....	46
E.	Şerh Edilebilirlik Bakımından .....	56
IV.	Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesinin Benzer Sözleşmelerden Farkı.....	58
A.	Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Farkı.....	58
B.	Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesinin Adi Ortaklık Sözleşmesi İle Farklılıkları.....	60
V.	Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesinin Kurulması ve Geçerlilik Şartları.....	61
A.	Tarafların Anlaşması.....	61
B.	Sözleşmenin Şekli .....	62
1.	Genel Olarak.....	62
2.	Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesinin Şekline İlişkin Görüşler .....	63
3.	Şekle Aykırılığın Sonuçları .....	64
VI.	Sözleşmenin Uyarlanması Bakımından Değerlendirme .....	65

## İKİNCİ BÖLÜM

### GELİR PAYLAŞIMLI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜM VE SONUÇLARI

I.	Tarafların Borçları .....	71
----	---------------------------	----

---

A. Yüklenicinin Borçları .....	71
1. İnşaat Meydana Getirme ve Teslim Etme Borcu .....	71
2. Meydana Getirilecek Bağımsız Bölümlerin Pazarlama ve Satışına İlişkin Borçları.....	72
3. Sadakat ve Özen Borcu.....	74
4. Ayıptan Doğan Sorumluluk.....	76
5. Asgari Gelir Taahhüdü İçeren Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi Bakımından Asgari Geliri Sağlama Borcu .....	81
B. Arsa Sahibinin Borçları.....	83
1. Arsayı İnşaat Yapımına Uygun Şekilde Yükleniciye Teslim Etme Borcu.....	83
2. İnşaat Yapımına İlişkin Gerekli İşlemleri Gerçekleştirebilmesi Adına Yükleniciye Yetki Verme Borcu	85
3. Bağımsız Bölümleri Satma veya Satışına İlişkin Yükleniciye Yetki Verme Borcu.....	86
4. Elde Edilecek Gelirden Yüklenicinin Payına Düşeni Ödeme Borcu.....	88
a. Genel Olarak.....	88
b. Aynı Paylaşım Koşulu İçeren Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi Bakımından .....	89
5. Sadakat ve Özen Borcu.....	90
II. Yapı Alacaklısı İpoteği.....	91
III. Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu .....	93
A. Alıcıların Hukuki Durumu.....	93
B. Alt Yüklenicilerin Hukuki Durumu .....	106
C. Kredi Kuruluşlarının Hukuki Durumu .....	109

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**  
**GELİR PAYLAŞIMLI İNŞAAT**  
**SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ**

I. Genel Olarak.....	115
II. İkale (Bozma) Sözleşmesi .....	118
III. Eser Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Kıyasen Uygulanması.....	119
A. Yüklenicinin İşe Başlama ve İş Yürütmede Gecikmesi .....	119
B. İnşaatın Ayıplı veya Sözleşmeye Aykırı Olarak Meydana Getirileceğinin Açıkça Görülmesi.....	123
1. Eserin Meydana Getirilmesi Sırasında İşin Ayıplı veya Sözleşmeye Aykırı Biçimde Yapılacağıın Açıkça Anlaşılması .....	125
2. Eserin Ayıplı veya Sözleşmeye Aykırı Biçimde Meydana Getirilecek Olması Bakımından Arsa Sahibinin Kusuru Bulunmamalıdır .....	126
3. Yükleniciye İş Düzeltmesi İçin Uygun Süre Verilmeli ve Bu Süre İçinde İşin Yapılmaması Halinde İşin Başkasına Yaptırılacağı İhtar Edilmelidir.....	127
C. İnşaatın Yok Olması.....	127
D. Arsa Sahibinin Tazminat Karşılığı Sözleşmeyi Feshi.....	129
E. Arsa Sahibi Yüzünden İfanın İmkansızlaşması.....	135
F. Yüklenicinin Ölümü ve Yeteneğini Kaybetmesi.....	136
IV. Adi Ortaklık Sözleşmesine İlişkin Tasfiye Hükümlerinin Kıyasen Uygulanması .....	138
SONUÇ .....	141
KAYNAKÇA .....	145