

BURAK DOĞAN

**ARSA PAYI KARŐILİĐİ İNŞAAT
SÖZLEŞMESİNDE YÜKLENİCİNİN
TEMERRÜDÜNÜN SONUÇLARI**

İÇİNDEKİLER

| | |
|------------------|------|
| ÖNSÖZ | VII |
| İÇİNDEKİLER..... | IX |
| KISALTMALAR..... | XVII |
| GİRİŞ..... | 1 |

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL OLARAK ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

| | |
|--|----|
| I. TANIMI | 3 |
| II. UNSURLARI..... | 4 |
| A. Yüklenicinin Bağımsız Bölümler İnşa Edip, Belirlenmiş Bağımsız Bölümleri Teslim Borcu Altına Girmesi | 4 |
| B. Arsa Sahibinin Belirli Arsa Paylarının Mülkiyetini Devretme Borcu Altına Girmesi | 5 |
| C. Tarafların Anlaşmaya Varması..... | 6 |
| III. HUKUKİ NİTELİĞİ..... | 10 |
| A. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme Olması..... | 10 |
| B. Karma Tipli Sözleşme Olması | 11 |
| C. Sürekli-Anı Edimli Borç İlişkisi Karmaşığı Olan Sözleşme Olması | 14 |

| | |
|--|-----------|
| 1. Genel Olarak..... | 14 |
| 2. Ani Edimli Borç İlişkisi İçeren Sözleşme Olduğu Görüşü 15 | |
| 3. Sürekli Edimli Borç İlişkisi İçeren Sözleşme Olduğu Görüşü..... | 17 |
| 4. Ani Sürekli-Karmaşığı Borç İlişkisi İçeren Sözleşme Olduğu Görüşü..... | 18 |
| 5. Görüşlerin Değerlendirilmesi ve Kanaatimiz..... | 20 |
| IV. ŞEKLİ | 22 |
| A. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Şekli..... | 22 |
| B. Şekle Aykırılığın Sonuçları..... | 25 |
| V. TAPU SİCİLİNE ŞERHİ..... | 27 |
| VI. DÜZENLENİŞ BİÇİMLERİ | 28 |
| A. Genel Olarak..... | 28 |
| B. Arsa Paylarının Tamamının veya Belirli Orandaki Payların En Başta Devredilmesi..... | 28 |
| C. Belirli Arsa Paylarının Yapının Meydana Gelme Aşamalarına Göre Kısım Kısım Devredilmesi..... | 29 |
| D. Tarafların Karşılıklı Vaatlerde Bulunması Yoluyla Yapılması.. | 29 |
| VII. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN BENZER SÖZLEŞMELERDEN FARKI..... | 30 |
| A. Hizmet Sözleşmesinden Farkı..... | 30 |
| B. Vekâlet Sözleşmesinden Farkı | 31 |
| C. Eser Sözleşmesinden Farkı | 32 |
| D. İnşaat Sözleşmesinden Farkı..... | 33 |
| E. Gelir Paylaşımılı İnşaat Sözleşmesinden Farkı..... | 33 |
| VIII. TARAFLARIN BORÇLARI..... | 34 |
| A. Yüklenicinin Borçları..... | 34 |
| 1. Bağımsız Bölüm İnşa Etme ve Teslim Etme Borcu..... | 35 |
| a. Genel Olarak..... | 35 |
| b. Teslim Tesellüm Kavramlarının Birbirlerinden Farkları | 36 |

| | |
|--|----|
| c. İnşaatın Tamamlanması ve Belirlenmiş Bağımsız Bölümlerin Arsa Sahibine Tesliminin Gerçekleşmesi | 38 |
| d. Teslimin Gerçekleşmesinin Hukuki Sonuçları | 40 |
| (1) Arsa Sahibinin Karşı Ediminin Muaccel Hale Gelmesi | 41 |
| (2) Hasar ve Yararın Geçişi | 41 |
| (3) Ayıptan Doğan Hakların Ortaya Çıkması ve Buna İlişkin Davalarda Zamanaşımının Başlaması | 42 |
| (4) Cezai Şart Talebi Hakkının Ortadan Kalkması | 43 |
| 2. Yüklenicinin Sadakat ve Özen Borcu | 43 |
| a. Sadakat Borcu | 43 |
| b. Özen Borcu | 45 |
| 3. Yüklenicinin İşi Bizzat Yapma veya Kendi Yönetimi Altında Yaptırma Borcu | 46 |
| 4. Yüklenicinin Araç-Gereç ve Malzemeyi Sağlama Borcu | 48 |
| 5. Yüklenicinin İşe Zamanında Başlama ve Devam Etme Borcu | 49 |
| 6. Yüklenicinin Ayıpsız Yapı İnşa Etme Borcu | 51 |
| a. Ayıbın Şartları | 51 |
| (1) Yapı Teslim Edilmiş Olmalı | 51 |
| (2) Yapı Ayıplı Olmalı | 54 |
| (a) Açık Ayıp- Gizli Ayıp | 55 |
| (b) Önemli Ayıp-Önemsiz Ayıp | 56 |
| (c) Fiili Ayıp-Hukuki-Ekonomik Ayıp | 56 |
| (d) Asli Ayıp-İkincil Ayıp | 57 |
| (3) Ayıp Arsa Sahibinden Kaynaklanmıyor Olmalı | 58 |
| (4) Arsa Sahibi Yapıyı Kabul Etmemiş Olmalı | 58 |
| (5) Arsa Sahibinin Gözden Geçirme ve Bildirim Külfetlerini Yerine Getirmiş Olmalı | 59 |
| b. Arsa Sahibinin Ayıptan Doğan Hakları | 60 |
| c. Ayıptan Doğan Haklarda Zamanaşımı | 62 |

| | |
|---|----|
| B. Arsa Sahibinin Borçları | 63 |
| 1. Arsa Paylarını Devir Borcu..... | 63 |
| 2. Arsa Sahibinin Sözleşmeden Doğan Diğer Borçları..... | 65 |

İKİNCİ BÖLÜM
ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT
SÖZLEŞMESİNDE YÜKLENİCİNİN
TEMERRÜDE DÜŞMESİ

| | |
|---|-----------|
| I. İFA VE BORÇLUNUN TEMERRÜDÜ KAVRAMLARI..... | 67 |
| A. İfa Kavramı..... | 67 |
| B. Borçlunun Temerrüdü Kavramı..... | 68 |
| II. YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜNÜN ŞARTLARI | 70 |
| A. Yüklenicinin Borcunun Muaccel Olması..... | 71 |
| 1. Genel Olarak..... | 71 |
| a. Yüklenicinin Borcunun Muaccel Olacağı Tarihin Belirlenmiş Olması..... | 72 |
| b. Yüklenicinin Borcunun Muaccel Olacağı Tarihin Belirlenmemiş Olması | 75 |
| 2. Yüklenicinin Borcunun Muacceliyet Tarihinin Sonradan Değişmesi | 76 |
| a. Sözleşmede Süre Değişikliği Hakkında Hüküm Bulunması..... | 76 |
| b. Sözleşmede Süre Değişikliği Hakkında Hüküm Bulunmaması..... | 78 |
| B. Yüklenicinin Borcunu İfa Etmesinin Mümkün Olması..... | 83 |
| 1. İmkânsızlık Kavramı | 84 |
| 2. İmkânsızlığın Sözleşmeye Olan Etkisi | 88 |
| 3. İmkânsızlığın Görünüm Çeşitleri | 91 |
| a. Maddi (Fiili) İmkânsızlık..... | 91 |

| | |
|--|-----|
| b. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde İmkânsızlığa İlişkin Özel Hüküm Düzenlemeleri..... | 92 |
| (1) Yapının Beklenmedik Olay Sonucu Yok Olması..... | 93 |
| (2) Beklenmedik Olayın Arsa Sahibinden ya da Arsa Sahibinin Tehlike Alanından Kaynaklanması Halinde İmkânsızlık..... | 94 |
| (3) Yüklenicinin Kendisi Kaynaklı Ortaya Çıkan Beklenmedik Olay Nedeniyle İmkânsızlık..... | 96 |
| c. Hukuki İmkânsızlık | 99 |
| C. Yüklenicinin Yapıyı Arsa Sahibine Teslim Etme Borcunu Yerine Getirmemiş Olması..... | 99 |
| D. Kural Olarak Arsa Sahibinin İhtarda Bulunması..... | 103 |
| 1. Genel Olarak | 103 |
| 2. İhtar Şartının Aranmayacağı Haller | 105 |
| E. Yüklenicinin Borcunu İfa Etmemesinin Objektif Olarak Borca Aykırı Olması..... | 110 |
| 1. Genel Olarak | 110 |
| 2. Objektif Borca Aykırılığın Ortaya Çıkmasını Engelleyen Haller..... | 112 |
| a. Yüklenicinin İfa Etmeme İmkânı Veren Bir Def'i İleri Sürme Hakkına Sahip Olması | 112 |
| b. Arsa Sahibinin Alacaklı Temerrüdüne Düşmüş Olması | 114 |
| c. İş Değişikliği Meydana Gelmesi | 116 |
| d. Arsa Sahibinin Sorumluluk Alanı Kaynaklı Gecikmeler Meydana Gelmesi | 117 |
| e. Taraflar Arasında Ertelemeye Yönelik Anlaşma Yapmış Olması..... | 119 |

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT
SÖZLEŞMESİNDE YÜKLENİCİNİN
TEMERRÜDE DÜŞMESİNİN SONUÇLARI

| | |
|--|------------|
| I. GENEL OLARAK..... | 121 |
| II. YÜKLENİCİNİN KUSURUNUN TEMERRÜDÜN SONUÇLARINA ETKİSİ..... | 122 |
| III. YÜKLENİCİ TEMERRÜDE DÜŞTÜKTEN SONRA BEKLENMEDİK HALLERDEN SORUMLULUĞU | 123 |
| IV. AYNEN İFA VE BUNA BAĞLI TALEPLER..... | 124 |
| A. Aynen İfa Talebi | 124 |
| B. Gecikme Tazminatı Talebi..... | 128 |
| C. Cezai Şart Talebi..... | 132 |
| D. Arsa Sahibinin Aynen İfaya Bağlı Talep Haklarını Kullanma Zamanı..... | 140 |
| V. YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜ HALİNDE KARŞILIKLI BORÇ YÜKLEYEN SÖZLEŞMELERE ÖZGÜ ORTAYA ÇIKAN SONUÇLAR..... | 141 |
| A. Arsa Sahibinin Seçimlik Haklarını Kullanabilmesi İçin Gerekli Şartlar | 142 |
| 1. Yükleniciye Ek Süre Verilmiş Olması..... | 142 |
| 2. Verilen Ek Sürede Yüklenicinin İfayı Gerçekleştirmemiş Olması..... | 146 |
| 3. Arsa Sahibinin Seçimlik Hakların Derhal Kullanması ... | 146 |
| B. Arsa Sahibinin İfadan Vazgeçerek Olumlu Zararı Talep Etmesi..... | 147 |
| 1. Genel Olarak..... | 147 |
| 2. Olumlu Zararın Hesaplanma Yöntemleri..... | 150 |
| C. Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönerek Olumsuz Zararı Talep Etmesi..... | 152 |
| 1. Genel Olarak..... | 152 |

| | |
|---|-----|
| 2. Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönme Hakkını Kullanmasının Sonuçları | 155 |
| a. Genel Olarak | 155 |
| b. Dönme Hakkının Hukuki Niteliğine İlişkin Teoriler | 155 |
| (1) Klasik Dönme Teorisi | 155 |
| (2) Yasal Borç İlişkisi Teorisi | 157 |
| (3) Modern Dönme Teorisi | 157 |
| c. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Dönme Hakkının Kullanılması Halinde Ortaya Çıkacak Hukuki Durumlar..... | 158 |
| (1) Tarafların İfası Gerçekleşmemiş Borçları İfa Etmekten Kurtulması..... | 158 |
| (2) İfası Gerçekleşmiş Olan Edimlerin İade Edilmesi | 159 |
| (a) Arsa Sahibinin İade Yükümlülüğü..... | 159 |
| (b) Yüklenicinin İade Yükümlülüğü | 160 |
| (3) Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönmesinin Üçüncü Kişilere İlişkin Sonuçları..... | 162 |
| (a) Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönmesinin Üçüncü Kişilerin Aynı Hak Kazanımlarına Etkisi | 162 |
| (b) Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönmesinin Üçüncü Kişilerin Nispi Hak Kazanımlarına Etkisi | 168 |
| 3. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Dönme Hakkının Kullanılabilirliği Hakkındaki Görüşler | 171 |
| a. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Dönmenin Mümkün Olmadığını İleri Süren Görüş.. | 171 |
| b. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Dönmenin Mümkün Olduğunu İleri Süren Görüş ... | 173 |
| c. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Dönmenin Her Zaman Mümkün Olmadığını İleri Süren Görüş..... | 174 |

| | |
|--|-----|
| d. Yargıtay'ın Konu Hakkındaki Görüşü..... | 174 |
| e. Görüşlerin değerlendirilmesi ve Kanaatimiz..... | 176 |
| 4. Arsa Sahibinin Uğramış Olduğu Olumsuz Zararı | |
| Talep Hakkı..... | 178 |
| a. Genel Olarak..... | 178 |
| b. Olumsuz Zararın Kapsamı..... | 179 |
| c. Olumsuz Zararın İspatı..... | 182 |
| d. Olumsuz Zararın Hesaplanmasında Dikkate Alınacak Zaman ve Tabi Olacağı Zamanaşımı..... | 183 |
| SONUÇ..... | 185 |
| KAYNAKÇA..... | 189 |