

TUĞBA GÜL SELÇUK
Hâkim

**ARSA PAYI KARŞILIĞI
İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE
YÜKLENİCİNİN AYIPTAN
DOĞAN SORUMLULUĞU**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
İÇİNDEKİLER.....	VII
KISALTMALAR.....	XI
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE GENEL BAKIŞ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE AYIP KAVRAMI

I. Arsa payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tanımı ve Unsurları.....	3
A. Arsa payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tanımı.....	3
B. Arsa payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Unsurları.....	4
1. Arsa Sahibinin Arsa Paylarını Devir Borcu Altına Girmesi.....	4
2. Yüklenicinin Yapı (Bağımsız Bölüm) Meydana Getirme Borcu Altına Girmesi.....	5
3. Tarafların Anlaşması.....	6
II. Arsa payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Niteliği.....	7
III. Arsa payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Şekil.....	11
A. Arsa payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Geçerlilik Şekli.....	11

B. Şekle Aykırılığın Sonuçları	14
IV. Ayıp Kavramı, Ayıp Çeşitleri ve Ayıp Sayılmayan Haller.....	17
A. Ayıp Kavramı.....	17
1. Sözleşmede Kararlaştırılan Niteliklerin Eksikliği.....	19
2. Gerekli Niteliklerin Eksikliği.....	22
B. Ayıp Çeşitleri.....	24
1. Maddi (Fiili) Ayıp-Hukuki Ayıp	25
2. Açık Ayıp-Gizli Ayıp.....	25
3. Önemli Ayıp-Daha Az Önemli Ayıp.....	27
4. Asli Ayıp-İkincil (Tali) Ayıp	28
C. Ayıp Sayılmayan Haller	29
1. Eksik İş.....	29
2. Aliud (Başka Bir Şey) Teslimi	37
3. İlave (Ek) İş.....	38

İKİNCİ BÖLÜM

AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUN ŞARTLARI VE ORTADAN KALKTIĞI HALLER

I. Yüklenicinin Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Şartları.....	41
A. Yapının Teslim Edilmiş Olması.....	41
B. Teslim Edilen Yapının Ayıplı Olması	47
C. Arsa Sahibinin Muayene ve İhbar Külfetini Yerine Getirmiş Olması	47
1. Genel Olarak.....	47
2. Muayene Külfeti	50
3. İhbar Külfeti	56
II. Yüklenicinin Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Ortadan Kalktığı Haller	64
A. Yapıdaki Ayıpların Arsa Sahibine İsnat Olunması	64

B. Ayıplı Yapının Arsa Sahibince Kabul Edilmiş Olması	72
C. Zamanaşımı Süresinin Geçmiş Olması	76

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM ARSA SAHİBİNİN AYIPTAN DOĞAN HAKLARI

I. Genel Olarak.....	81
II. Sözleşmeden Dönme Hakkı	83
A. Hukuki Niteliği ve Kullanılması	83
B. Dönme Hakkının Kullanılabilmesinin Özel Şartları.....	87
1. Yapının Kullanılamaz Ölçüde Ayıplı Olması.....	87
2. Yapının Hakkaniyet Gereği Kabulünün Beklenemez Ölçüde Ayıplı Olması	89
3. Yapının Kullanılamaz veya Hakkaniyet Gereği Kabulü Beklenemez Ölçüde Sözleşme Hükümlerine Aykırı Olması	91
C. Dönme Hakkının Sınırlandırılması	92
D. Sözleşmeden Dönmenin Sonuçları.....	96
III. Bedel İndirimi İsteme Hakkı.....	104
A. Hukuki Niteliği ve Kullanılması	104
B. Bedelden İndirim Hakkının Kullanılabilmesinin Özel Şartları.....	108
C. Bedelden İndirilecek Tutarın Hesaplanması	110
IV. Ayıbın Giderilmesini (Yapının Ücretsiz Onarılmasını) İsteme Hakkı.....	115
A. Hukuki Niteliği ve Kullanılması	115
B. Ayıbın Giderilmesi Hakkının Kullanılabilmesinin Özel Şartları.....	122
1. Ayıbın Giderilmesinin Objektif Olarak Mümkün Olması..	122
2. Ayıbın Giderilmesinin Aşırı Masraf Gerektirmemesi.....	123
C. Yüklenicinin Ayıbın Giderilmesinde Temerrüde Düşmesi	126
V. Tazminat Hakkı.....	130

A. Hukuki Niteliği ve Kullanılması	130
B. TBK m. 475/2 Hükümüne Göre Tazmini Talep Edilebilecek Ayıp Sonucu Ortaya Çıkan Zarar Kavramı.....	132
C. Ayıp Sonucu Ortaya Çıkan Zarar Kalemleri.....	133
D. Kusur Şartı	138
SONUÇ	141
KAYNAKÇA	149