

**Av. DİLEK SERTLER**

**KAT KARŞILIĞI İNŞAAT  
YAPIM SÖZLEŞMESİNDE  
ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN  
HUKUKİ DURUMU**

## İÇİNDEKİLER

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

### BİRİNCİ BÖLÜM GENEL OLARAK KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİ

I. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI ve HUKUKİ NİTELİĞİ.....	5
A. TANIMI.....	5
B. TARAFLARI.....	7
C. UNSURLARI.....	8
1. Arsa Sahibinin Arsa Paylarını Devir Borcu.....	8
2. Yüklenicinin Kat (Bağımsız Bölüm) Yapma Borcu.....	9
3. Arsa Sahibi İle Yüklenici Arasında Anlaşma .....	10
D. HUKUKİ NİTELİĞİ.....	11
1. Çifte Tipli Karma Sözleşme.....	11
2. Ani-Sürekli Edimli Sözleşme .....	13
3. Karşılıklı Sözleşme.....	15

4. Yüklenici, Arsa Sahibi ve Üçüncü Kişi Arasındaki İlişki.....	16
II. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİNİN DÜZENLENİŞ BİÇİMLERİ, ŞEKLİ ve HÜKÜMLERİ .....	17
A. DÜZENLENİŞ BİÇİMLERİ .....	17
1. Arsa Sahibinin Arsa Paylarını Satış Vaadi ve Yüklenicinin İnşaat Yapma Taahhüdü Yoluyla.....	17
2. Arsanın Tamamının Yükleniciye Devri Yoluyla.....	18
3. Belirli Arsa Paylarının Yükleniciye Devri Yoluyla.....	19
4. Arsa Paylarının İnşaattaki Aşamaya Göre Devri Yoluyla .....	20
B. ŞEKLİ.....	22
1. Resmi Şekil Zorunluluğu .....	22
2. Sözleşmenin Tapu Siciline Şerhi.....	26
C. HÜKÜMLERİ .....	27
1. Arsa Sahibinin Borçları.....	27
a. Arsayı Teslim Borcu.....	27
b. Arsa Paylarını Devir Borcu .....	28
c. Vekâlet Verme Borcu .....	28
2. Yüklenicinin Borçları .....	29
a. Bağımsız Bölüm Yapma ve Teslim Borcu .....	29
b. İşe Zamanında Başlama ve Bitirme Borcu .....	31
c. İş Özen ve Sadakat İle Yapma, İş Bizzat Yapma Borcu ..	34
d. Ayıba Karşı Tekeffül Borcu .....	40
(1) Genel olarak.....	40
(2) Şartları.....	41
(3) Borca aykırılığın sonuçları .....	45
e. Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Kurma Borcu .....	49
f. Vergileri Ödeme Borcu.....	50

**İKİNCİ BÖLÜM**  
**KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM**  
**SÖZLEŞMESİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM**  
**SATIN ALAN ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN HUKUKİ**  
**DURUMU**

I. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN HAK KAZANIM BİÇİMLERİNE GÖRE HUKUKİ DURUMU .....	51
A. TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPILMASI HÂLİNDE HUKUKİ DURUM.....	52
1. Genel Olarak Taşınmaz Satış Sözleşmesi .....	52
2. Arsa Sahibi İle Üçüncü Kişinin Taşınmaz Satış Sözleşmesi Yapması.....	56
3. Yüklenici İle Üçüncü Kişinin Taşınmaz Satış Sözleşmesi Yapması.....	59
B. ALACAĞIN TEMLİKİ SÖZLEŞMESİ YAPILMASI HÂLİNDE HUKUKİ DURUM.....	60
1. Genel Olarak Alacağın Temliki .....	60
2. Yüklenici İle Üçüncü Kişinin Alacağın Temliki Sözleşmesi Yapması.....	61
3. Arsa Sahibi İle Üçüncü Kişinin Alacağın Temliki Sözleşmesi Yapması.....	70
C. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ YAPILMASI HÂLİNDE HUKUKİ DURUM.....	72
1. Genel Olarak Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi.....	72
2. Yüklenici İle Üçüncü Kişinin Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapması.....	73
3. Arsa Sahibi İle Üçüncü Kişinin Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapması.....	76
II. SÖZLEŞMENİN YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDE DÜŞMESİ NEDENİ İLE SONA ERMESİ HÂLİNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN HUKUKİ DURUMU .....	76
A. GENEL OLARAK .....	76

B. SÖZLEŞMENİN GEÇMİŞE ETKİLİ OLARAK SONUÇ DOĞURMASI HÂLİNDE HUKUKİ DURUM.....	85
1. Üçüncü Kişinin Arsa Payı Devralması Hâlinde Hukuki Durum.....	85
a. Dönmenin Sonuçlarına İlişkin Teoriler Bakımından Değerlendirme .....	85
b. Tapu Siciline Güven İlkesi Bakımından Değerlendirme .....	89
c. Yargıtay Uygulamasına İlişkin Değerlendirme .....	90
2. Üçüncü Kişinin Taşınmaz Satış Vaadi Yapması Hâlinde Hukuki Durum .....	93
3. Üçüncü Kişinin Alacağıın Temlik Sözleşmesi Yapması Hâlinde Hukuki Durum .....	95
C. SÖZLEŞMENİN İLERİYE ETKİLİ OLARAK SONUÇ DOĞURMASI HÂLİNDE HUKUKİ DURUM.....	96
III. SÖZLEŞMENİN İFA İMKÂNSIZLIĞI NEDENİYLE SONA ERMESİ HÂLİNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN HUKUKİ DURUMU .....	98
A. İNŞAAT ESERİNİN YOK OLMASI.....	98
B. YÜKLENİCİNİN ÖLÜMÜ veya ACZİ.....	100
C. ARSA SAHİBİNİN ŞAHSINDAN KAYNAKLANAN İMKÂNSIZLIK .....	102
IV. SÖZLEŞMENİN TAM TAZMİNAT ÖDENEREK FESHİ HÂLİNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN HUKUKİ DURUMU .....	103
V. SÖZLEŞMENİN ŞEKLE AYKIRILIĞI HÂLİNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN HUKUKİ DURUMU .....	106
A. GENEL OLARAK .....	106
B. ÜÇÜNCÜ KİŞİ BAKIMINDAN DEĞERLENDİRME.....	106
SONUÇ .....	109
KAYNAKÇA .....	113