



ANKARA
HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE
TEMERRÜDÜN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE ETKİSİ**

SELİN KILINÇ

TEZ DANIŞMANI

DOÇ. DR. MEHMET ALİ AKSOY

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

TAŞINMAZ HAKLARI VE YÖNETİMİ TEZLİ YÜKSEKLİSANS

ARALIK 2024



**KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE TEMERRÜDÜN
ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE ETKİSİ**

SELİN KILINÇ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI
TAŞINMAZ HAKLARI VE YÖNETİMİ TEZLİ YÜKSEKLİSANS**

ARALIK 2024

ETİK BEYAN

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

**SELİN
KILINÇ**

11.12.2024

TEZ ONAY SAYFASI

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Taşınmaz Hakları ve Yönetimi Tezli Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans öğrencisi tarafından hazırlanan “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Temerrüdün Üçüncü Kişilere Etkisi” başlıklı tez çalışması 11/12/2024 tarih ve saatinde yapılan tez savunma sınavında aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ ile Yüksek Lisans Tezi olarak **KABUL** edilmiştir.

Başkan: Prof. Dr. Ender Güler
Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi

Kabul

Ret

☒☐

Üye: Doç. Dr. Mehmet Ali Aksoy
Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi

☒☐

Üye: Doç. Dr. Turan Şahin
Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi

☒☐

TEŞEKKÜR

Bu tez çalışmam boyunca bana yol gösteren ve her aşamada bilgi ve deneyimiyle katkı sunan saygıdeğer tez danışmanım DOÇ. DR. Mehmet Ali AKSOY'a,

Her zaman yanımda olan ve beni koşulsuz destekleyen sevgili aileme; annem Elmas Kılınç, babam Habip Kılınç ve ablam Pelin Kılınç'a,

Bana her konuda her zaman destek olan yol arkadaşım Turgay Tırnavalı'ya,

Tez çalışmam boyunca manevi desteğini hiç esirgemeyen kıymetli arkadaşlarım Fatma Aydemir Bekleviş ve Metehan Bekleviş'e,

Sonsuz teşekkür ederim.



ÖZET

"Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Temerrüdün Üçüncü Kişilere Etkisi" başlıklı tez çalışmamız, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile hak kazanan üçüncü kişilerin, sözleşmede temerrüt durumunda karşılaştıkları hukuki durumları ele almaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kendine özgü nitelikte bir sözleşmedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi Türk hukuk sisteminde önemli bir yer tutan ve sıkça karşılaştığımız ancak mevzuatta tam bir tanımı bulunmayan bir sözleşmedir. Bu nedenle bu sözleşmenin anlaşılabilir olması amacıyla çalışmanın ilk bölümünde sözleşmenin temel hususlarına yer verilmiştir. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde sıklıkla karşılaşılan ve taraflar ile üçüncü kişileri doğrudan etkileyen durumlardan biri de yüklenicinin (*müteahhit*) temerrüdü halidir. Yüklenicinin temerrüdü hali, sözleşmenin tarafları ve üçüncü kişileri doğrudan etkilemektedir. Bu nedenle çalışmada üçüncü kişilerin hak kazanımları ve hukuki durumlarına geçmeden önce, yüklenicinin temerrüdü konusuna yer verilmiştir. Son olarak, çalışmanın asıl konusu olan üçüncü kişilerin, kat karşılığı inşaat sözleşmesindeki hak kazanımları ve yüklenicinin temerrüdü halinde yaşayacakları sorunlar ile hukuki durumlarına yer verilmiştir. Çalışmada doktrindeki yazarların farklı görüşleri ile Yargıtay'ın görüşlerine yer verilerek, çalışma konusunun geniş hatlarla anlatılması amaçlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, yüklenici, temerrüt, üçüncü kişi

BİLİM KODU : 51001

TEZ DANIŞMANI : Doç. Dr. Mehmet Ali Aksoy

SAYFA SAYISI : 111

ABSTRACT

Our thesis titled “The Effect of Default on Third Parties in a Construction Contract in Return for Flats” deals with the legal situations faced by third parties who are entitled to rights under a construction contract in return for flats in case of default in the contract. The construction contract in return for flat is a unique contract. The construction in return for flat contract is a contract that has an important place in the Turkish legal system and that we frequently encounter, but does not have a complete definition in the legislation. For this reason, in order to make this contract understandable, the basic aspects of the contract are included in the first part of the study. One of the frequently encountered situations in construction contracts in return for flats, which directly affects the parties and third parties, is the default of the contractor. The default of the contractor directly affects the parties to the contract and third parties. For this reason, in this study, the default of the contractor is discussed before proceeding to the rights and legal status of third parties. Finally, the main subject of the study, the rights of third parties in the construction contract in return for flats and the problems and legal status of third parties in case of default of the contractor are included. In the study, the different opinions of the authors in the doctrine and the opinions of the Court of Cassation are included, and it is aimed to explain the subject of the study in broad terms.

Keywords: Construction contract in return for flat, contractor, default, third party

SCIENCE CODE : 51001

THESIS SUPERVISOR : Doç. Dr. Mehmet Ali Aksoy

PAGE NUMBER : 111

ÖZET.....	iv
ABSTRACT	v
KISALTMALAR	x
1. GİRİŞ	1
2. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ.....	3
2.1. Sözleşmenin Tanımı	3
2.2. Sözleşmenin Unsurları	5
2.2.1. Arsa Payının Devredilmesi	5
2.2.2. Yüklenicinin İnşaat Yapması ve Bağımsız Bölümleri Arsa Sahibine Teslimi	6
2.2.3. Taraf İradelerinin Birleşmesi.....	7
2.3. Sözleşmenin Hukuki Niteliği	7
2.3.1. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme Niteliğinde Olması	8
2.3.2. İsimsiz ve Karma Nitelikte Bir Sözleşme Olması	9
2.3.3. Sürekli ya da Ani Edimli Sözleşme Olması Yönündeki Görüşler	12
2.4. Sözleşmenin Şekli	14
2.5. Sözleşmenin Taraflarının Borçları	18
2.5.1. Yüklenicinin Borçları.....	18
2.5.1.1. İşe zamanında başlama ve devam etme borcu.....	19
2.5.1.2. Sözleşmeye uygun inşa etme borcu	20
2.5.1.3. Sadakat ve özen borcu	22
2.5.1.4. Teslim borcu	24
2.5.1.5. Ayıba karşı tekeffül borcu	26
2.5.2. Arsa Sahibinin Borçları	27
2.5.2.1. Arsayı yükleniciye teslim etme borcu	28

2.5.2.2.	Sözleşmede kararlaştırılan arsa paylarını yükleniciye devretme borcu	28
2.6.	Sözleşmede Arsa Paylarının Yükleniciye Devredilme Zamanına Göre Sözleşme Türleri.....	29
2.6.1.	Arsa Paylarının Sözleşmenin Kurulmasıyla Yükleniciye Devredildiği Sözleşme	29
2.6.2.	Arsa Paylarının İnşaatın Belirli Aşamalarına Göre Kademeli Olarak Devredildiği Sözleşme	30
2.6.3.	Yüklenicinin İnşaatı Tamamlamasıyla Arsa Paylarının Devredileceğinin Vaat Edildiği Sözleşme	30
3.	KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜNÜN ŞARTLARI.....	33
3.1.	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü	34
3.1.1.	Temerrüdün Gerçekleşme Şartları.....	37
3.1.1.1.	Borcun muaccel olması	37
3.1.1.2.	Edimin ifasının mümkün olması	38
3.1.1.3.	Teslim borcunun yüklenici tarafından yerine getirilmemiş olması	42
3.1.1.4.	Alacaklının ihtar çekmesi	43
3.1.1.5.	Temerrüdün gerçekleşmesini engelleyecek durumların bulunmaması.....	44
3.2.	Yüklenicinin Kısmi Temerrüdü	45
4.	YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜNÜN SONUÇLARI	47
4.1.	Yüklenicinin Temerrüdü Sonucunda Arsa Sahibinin Hakları	48
4.1.1.	Aynen İfa İle Birlikte Gecikme Tazminatı.....	48
4.1.2.	Aynen İfadan Vazgeçip Müspet Zararın Tazmini	49
4.1.3.	Sözleşmeden Dönme ve Menfi Zararın Tazmini	51
4.2.	Seçimlik Hakların Kullanılmasında Ek Süre Meselesi.....	52
4.3.	Arsa Sahibinin Seçimlik Haklarını Kullanabilmesinin Şartları	54
4.3.1.	Yükleniciye Ek Süre Verilmesi	54

4.3.2.	Yükleniciye Ek Süre Verilmesinin İstisnası	55
5.	YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜ NEDENİYLE SÖZLEŞMEDEN DÖNME VE FESİH	57
5.1.	Yüklenicinin Temerrüdü Nedeniyle Sözleşmeden Dönme	58
5.1.1.	Sözleşmeden Dönmenin Hukuki Sonuçları Hakkındaki Görüşler 59	
5.1.1.1.	Klasik dönme görüşü.....	60
5.1.1.2.	Yasal borç ilişkisi görüşü	61
5.1.1.3.	Dönüşüm (yeni dönme) görüşü	62
5.1.2.	Sözleşmeden Dönme Halinde Tarafların Hak ve Yükümlülükleri 63	
5.1.2.1.	İfa edilmeyen borçların sona ermesi.....	63
5.1.2.2.	İfa edilmiş edimlerin sona ermesi	64
5.1.2.2.1.	Arsa sahibinin iade borcu	64
5.1.2.2.2.	Yüklenicinin iade borcu	66
5.1.3.	Sözleşmeden Dönme Halinde Menfi Zararın Tazmini	66
5.1.3.1.	Menfi zararın tanımı	67
5.1.3.2.	Menfi zararın kapsamı.....	68
5.1.3.3.	Menfi zararın ispatı.....	68
5.2.	Sözleşmenin Feshi.....	69
6.	KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİ VE ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN HAK KAZANIMI.....	71
6.1.	Satış Sözleşmesi.....	71
6.1.1.	Yüklenici İle Üçüncü Kişi Arasındaki Satış Sözleşmesi.....	72
6.1.2.	Arsa Sahibi İle Üçüncü Kişi Arasındaki Satış Sözleşmesi.....	73
6.2.	Alacağın Temliki Sözleşmesi	74
6.2.1.	Yüklenici İle Üçüncü Kişi Arasındaki Alacağın Temliki Sözleşmesi.....	75

6.2.2.	Arsa Sahibi İle Üçüncü Kişi Arasındaki Alacağın Temliki Sözleşmesi.....	76
6.3.	Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi.....	77
6.3.1.	Yüklenici İle Üçüncü Kişi Arasındaki Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi.....	79
6.3.2.	Arsa Sahibi İle Üçüncü Kişi Arasındaki Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi.....	80
7.	YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜ HALİNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN DURUMU.....	81
7.1.	Sözleşmenin Geçmişe Etkili Olarak Sona Ermesi Durumunda Üçüncü Kişi	82
7.1.1.	Arsa Payı Devralan Üçüncü Kişinin Durumu	82
7.1.2.	Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapan Üçüncü Kişinin Durumu	84
7.1.3.	Alacağın Temliki Sözleşmesi Yapan Üçüncü Kişinin Durumu....	86
7.2.	Sözleşmenin İleriye Etkili Olarak Sona Ermesi Durumunda Üçüncü Kişi	87
7.3.	Kısmi Temerrüt ve Vadeden Önce Temerrüt Durumunda Üçüncü Kişi	88
8.	SONUÇ.....	97
	KAYNAKÇA	103
	ÖZGEÇMİŞ.....	109

KISALTMALAR

İlgili çalışmada kullanılan kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

b.	: Baskı
bkz.	: Bakınız
C	: Cilt
E	: Esas
HD.	: Hukuk Dairesi
K.	: Karar
KMK.	: Kat Mülkiyeti Kanunu
Md.	: Madde
NK	: Noterlik Kanunu
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBK.	: Türk Borçlar Kanunu
TMK.	: Türk Medeni Kanunu
TP	: Tapu Kanunu
vd.	: Ve devamı
Y.	: Yargıtay
YHGK.	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

YİBBGK. : Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu

YİBK. : Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı



1. GİRİŞ

Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan bu yana ülke nüfusu sürekli bir büyüme süreci içinde olmuştur. Bu süreçte, artan nüfusla birlikte vatandaşların konut ihtiyacı da önemli ölçüde artış göstermiştir. Bu artan ihtiyaç, ekonomik ve sosyal faktörlerin birleşimiyle konut sektöründe yeni çözüm yollarının aranmasını zorunlu kılmıştır. Bu bağlamda, söz konusu bu gereksinim, Türk Hukukuna karma ve isimsiz bir sözleşme olan “*Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesini*” kazandırmıştır.

Anayasanın “*Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler*” başlığında yer alan ve devlete barınma ihtiyacını karşılamak için yükümlülükler yükleyen 57. madde, konut hakkının temel bir gereksinim olduğunu ve Anayasal bir güvence altına alındığını vurgulamaktadır. Nüfus artışı ve şehirleşme ile paralel olarak artan konut ihtiyacı, mevcut kanunlarda açıkça düzenlenmemiş olan alternatif yöntemlerin ortaya çıkmasına yol açmıştır. Bunlardan biri ve en önemlisi de kat karşılığı inşaat sözleşmesidir.

Bu sözleşme türü, finansal kısıtlamalar nedeniyle kendi başlarına inşaat yapamayan arsa sahipleri ile bu arsalar üzerinde bağımsız bölümler inşa ederek kar elde etmek isteyen yükleniciler arasında karşılıklı ihtiyaçları karşılamak amacıyla oluşturulmuştur. Arsa sahibi, arsasını kullanım hakkını yükleniciye bırakırken, yüklenici de kararlaştırılan bağımsız bölümleri inşa etmektedir. Bu süreç hem yüklenici hem de arsa sahibi için avantajlar sağlasa da hukuki düzenlemelerin eksikliği nedeniyle bir dizi sorunu da beraberinde getirmektedir.

Özellikle, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin temerrüt durumları gerek sözleşmenin tarafları gerek sözleşmeye dahil olabilecek üçüncü kişiler için ciddi hukuki belirsizlikler ve sorunlar yaratmaktadır. Sözleşmenin niteliği, üçüncü kişilerin arsa sahibi ya da yüklenicinin eylemlerinden doğrudan etkilenmesine sebep olabilir.

Bu tez, Türkiye'deki Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve özellikle temerrüt durumlarında üçüncü kişilere olan etkilerini kapsamlı bir şekilde ele almayı amaçlamaktadır. İlgili çalışmada, yüklenicinin temerrüdü ve arsa sahibinin Türk Borçlar Kanunu (TBK) kapsamında seçimlik haklarını kullanması gibi durumlar

incelenecek, bu durumların üçüncü kişilere olan etkileri ve hukuki sonuçları detaylı bir şekilde ele alınacaktır.

Tezin ilk kısmında, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin temeli olan tanımı, geçerlilik şartları, unsurları, tarafları ve tarafların yükümlülükleri, hukuki niteliği ve yapılış şekilleri gibi konular üzerinde durulacaktır. İkinci bölümde, bu sözleşmede yüklenicinin temerrüdü ve arsa sahibinin TBK kapsamına seçimlik haklarını kullanması hususuna yer verilecektir. Üçüncü bölümde ise, bu tür sözleşmelere üçüncü kişilerin nasıl dahil olabileceği ve bu durumun hukuki sonuçları ile üçüncü kişilerin karşılaşabileceği sorunlar ve bu sorunlara karşı yasal çözüm yolları ele alınacaktır. Tezin sonuç bölümünde, elde edilen sonuçlar genel bir çerçevede sunulacaktır. İlgili çalışma, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin temerrüt durumlarında üçüncü kişilere olan etkilerine ışık tutarak, bu alandaki hukuki boşlukları ve sorunları gidermeye yönelik öneriler sunmayı hedeflemektedir.

1. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin temerrüt hali, arsa sahibinin temerrüt halindeki seçimlik hakları, arsa sahibinin bu hakları kullanmasının hukuki sonuçları ve sözleşmeye dahil olan üçüncü kişilerin durumunun anlaşılır olması için kat karşılığı inşaat sözleşmesinin temel esasları hakkında bir inceleme yapılmasını gerekmektedir. Bu nedenle, bu bölümde kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tanımı, unsurları, şekil şartı, sözleşmenin hukuki niteliği ile tarafların hak ve borçlarına dair hususların incelenmesi amaçlanmaktadır.

Doktrinde sözleşmenin ismi noktasında terim birliği bulunmamaktadır. Bu sözleşmeyi; Tandoğan “arsa üzerine inşaat yapım sözleşmesi”¹, Öz “arsa payı karşılığı bina inşası”², Kartal “arsa payı karşılığı bağımsız bölüm yapma sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi”³, Gümüş “arsa payı karşılığı yapı sözleşmesi”⁴, Aydemir “arsa payı karşılığı bina yapımı veya kat karşılığı inşaat sözleşmesi”⁵ olarak adlandırmıştır.

Doktrinde sözleşmenin isim birliğinin olmaması durumu Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarına da yansımıştır. Yargıtay’ın dairelerinde de sözleşmenin isim noktasında terim birliği bulunmamaktadır⁶.

İlgili çalışmada gerek yaygın kullanımı gerek terim birliği olması sebebiyle “*kat karşılığı inşaat sözleşmesi*” terimi kullanılacaktır.

2.1.Sözleşmenin Tanımı

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, Türk hukuk sisteminde büyük öneme sahip olan, ancak Borçlar Kanunu'nda ayrıntılı olarak tanımlanmamış bir sözleşme türüdür. Bu nedenle kat karşılığı inşaat sözleşmesi doktrinde, sözleşmenin taraflarının karşılıklı edimleri

¹ Haluk Tandoğan, *Arsa Üzerine İnşaat Yapım Sözleşmelerinde İş Tamamlamadan Bırakan Müteahhidin Yapılan Kısımla Orantılı Ücret Alması Sorunu Üzerine Görüşler*, Ankara: BATİDER, 1981, s.11

² Turgut Öz, *İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi*, İstanbul: Kazancı Hukuk Yayınları, 1989, s.168.

³ Bilal Kartal, *Arsa Payı Karşılığı Bağımsız Bölüm Yapma Sözleşmesi Özellikle Biçimi (I)*, Ankara: Yargıtay Dergisi, C.9, 1993, s.96-113

⁴ Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010, s.213.

⁵ Efrail Aydemir, *Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku*, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2009, s.27.

⁶ Yargıtay 15. HD. E. 2006/5362 K. 2007/6083 T. 08.10.2007; Yargıtay 14. HD. E. 2007/14538, K. 2008/2331 T. 26.02.2008, Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

göz önüne alınarak farklı şekillerde tanımlanmıştır. Kartal, kat karşılığı inşaat sözleşmesini “*onunla bir taraf, diğer tarafın arsası üzerinde ve arsadaki belirli payların mülkiyetine karşılık, bağımsız bölümlerin inşaa edilerek bütünlük arz eden binanın yapımına yönelik anlaşma*” olarak ⁷ tanımlamış; Erman ise kat karşılığı inşaat sözleşmesini “*arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibinin arsasının belirli arsa paylarının mülkiyetini, müteahhidin arsa üzerine inşa edeceği binanın belirlenen bağımsız bölümlerinin teslimi karşılığında, müteahhide devretmeyi taahhüt etmesidir*” şeklinde tanımlamıştır. ⁸

Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarında ise kat karşılığı inşaat sözleşmeleri “*Kat karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri; yüklenicinin kendisi tarafından finanse edilerek arsa malikinin arsası üzerine bina yapım işini üstlendiği, arsa malikinin ise, bedel olarak binadaki bir kısım bağımsız bölüm mülkiyetini yükleniciye devretmeyi vaad ettiği sözleşmelerdir*” diyerek tanımlanmıştır. ⁹

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, sözleşmenin iki tarafına da borç yükler. Arsa sahibi, belirledikleri arsa paylarının mülkiyetini yükleniciye devretmekle yükümlü iken; yüklenici de, binayı eksiksiz tamamlayarak aralarında kararlaştırdıkları bağımsız bölümleri arsa sahibine teslim etmekle yükümlüdür. ¹⁰

Bu sözleşme, genel olarak iki taraf arasında, birinin arsasının üzerine inşaat yapılması ve karşılığında inşaat yüklenicisinin binanın belirli bağımsız bölümlerinin mülkiyetine sahip olması anlaşmasına dayanmaktadır. Bu tür sözleşmeler, TBK’nın 470. maddesinde tanımlanan eser sözleşmelerinin özgün bir türü olarak görülebilir. Eser sözleşmesinde yüklenicinin bir eser meydana getirmesi ve iş sahibinin buna karşılık belirli bir bedel ödemeyi üstlenmesi esastır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ise, arsa sahibinin belirledikleri arsa paylarını yükleniciye devretme yükümlülüğüne karşılık, yüklenicinin bağımsız bölümler oluşturma borcu altına girdiği bir anlaşma olarak tanımlanabilir¹¹.

⁷ Kartal, *Arsa Payı*, s. 98.

⁸ Hasan Erman, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, İstanbul: Der Yayınları, 2010, s1.

⁹ Y. 23. HD. 08.04.2013 T., 2013/549 E., 2013/2250 K. Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

¹⁰ Turan Şahin, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunu İfada Temerrüdü*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012, s.102.

¹¹ Erman, *Arsa Payı*, s. 1.

Bu sözleşmeler hem eser sözleşmelerinin hem de taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin özelliklerini taşır. Bu çerçevede, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, yüklenicinin arsa sahibine ait olan arsa üzerinde yapacağı inşaatın karşılığında, arsa sahibinin yükleniciye arsa payını devredeceği bir anlaşma olarak nitelendirilebilir. Her ne kadar bu sözleşme tipi kanunlarda ayrıntılı olarak düzenlenmese de, Türk Medeni Kanunu (TMK) ve Tapu Kanununun (TK) ilgili maddeleri gereği tapuya şerh edilebilen nispi haklar arasında yer almaktadır. Bu, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuki geçerliliğinin ve öneminin altını çizen bir unsurdur¹².

Özetle, kat karşılığı inşaat sözleşmesi, Türk hukukunda belirgin bir şekilde tanımlanmamış olsa da, uygulamada ve yargı kararlarında sıkça rastlanan ve belirli hukuki çerçeveleri olan bir sözleşme türüdür. Bu sözleşmeler hem eser sözleşmesi hem de taşınmaz satış vaadi sözleşmesi özelliklerini içerisinde barındırır ve bu nitelikleriyle Türk hukuk sisteminde önemli bir yere sahiptir.

2.2.Sözleşmenin Unsurları

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin unsurları şunlardır;

Arsa Payının Devredilmesi

Yüklenicinin İnşaatı Yapması ve Bağımsız Bölümleri Arsa Sahibine Teslim Etmesi

Taraf İradelerinin Birleşmesi

2.2.1. Arsa Payının Devredilmesi

Arsa sahibi, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde temel bir rol oynamaktadır. Bu sözleşme kapsamında, arsa sahibinin ana yükümlülüğü, belirli arsa paylarının mülkiyetini yükleniciye devretmektir. Bu devir işlemi, eser sözleşmesi kapsamında iş sahibinin ücret ödeme borcu ile paralellik gösterir. Burada ücret, para yerine arsa payı şeklindedir. Yani, arsa sahibinin yükleniciye karşı borcu nakdi değildir, aynı borçtur¹³.

Arsa sahibinin, belirledikleri arsa paylarını yükleniciye devretme yükümlülüğü, sözleşme başlangıcında veya inşaat sürecinde kademeli olarak gerçekleştirilebilir. İnşaatın tamamlanma aşamasına göre, arsa paylarının devri zamanlaması değişkenlik gösterebilir. Arsa sahibinin temel borçlarından birinin konusunu oluşturan arsa payı,

¹² Öz, *İş Sahibi*, s.170

¹³ Emre Oy ve Tahsin Emre Haşal, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri*, İstanbul: Beta Yayınevi, 2014, s.24.

sözleşmede belirtilen amaçlara uygun, hukuki ve fiili olarak inşaatla elverişli olmalıdır. Bu, genellikle üzerinde yapı olmayan veya atıl durumda olan yapı bulunan taşınmazları ifade eder. Eğer arsada hukuki veya maddi engeller varsa ve bu, inşaatın tamamlanmasını engelliyorsa, arsa sahibinin borcunu uygun şekilde ifa ettiğinden bahsedilemeyecektir. Yükleniciye teslim edilen arsa üzerinde bina inşa edilmesi fiilen veyahut hukuken mümkün değilse, arsa sahibi yükleniciden binanın inşasına başlanmasını talep edemeyecektir¹⁴.

1.2.2. Yüklenicinin İnşaat Yapması ve Bağımsız Bölümleri Arsa Sahibine Teslimi

Yüklenici, arsa sahibine ait olan arsa üzerinde bina inşa etme ve tamamlanan yapı içerisindeki bağımsız bölümleri teslim etme borcunu üstlenmektedir. Bu, eser sözleşmesindeki yapıyı inşa etme ve teslim etme borcuna benzetilebilir¹⁵.

Eser sözleşmesinde de yüklenici, belirli bir işin yapılmasını ve bu işin sonucunun teslim edilmesini taahhüt etmektedir. Her iki sözleşme türünde de yüklenicinin bir eseri meydana getirme ve bu eseri karşı tarafa teslim etme yükümlülüğü bulunmaktadır. Ancak, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile eser sözleşmesi arasındaki temel fark, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin, yaptığı iş karşılığında bir bedel değil, arsa payı edinmesidir. Eser sözleşmesinde ise yüklenici, yaptığı işin karşılığını para olarak alır. Ayrıca, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, yüklenicinin sorumluluğu yalnızca inşaatı tamamlamakla sınırlı olmayıp, bağımsız bölümlerin arsa sahibine devrini de içermektedir. Bu durum, eser sözleşmesine göre daha karmaşık bir ilişki doğurmaktadır¹⁶.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na (KMK) göre, bağımsız bölümler, bir taşınmazda tek başına kullanılabilen ve bağımsız mülkiyete konu olabilen bölümlerdir. Yüklenici, bu bağımsız bölümleri inşa ederek arsa sahibine teslim etme sorumluluğuna sahiptir. Yapının tamamlanması ve teslim edilmesi, yüklenicinin asli edimini oluşturmaktadır. Ancak yüklenicinin sözleşmedeki yükümlülüğünden kurtulabilmesi için sadece arsa sahibine ait olacağı kararlaştırılan bağımsız bölümleri tamamlaması ve o bölümleri

¹⁴ Erman, *Arsa Payı*, s.2.

¹⁵ Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2015, s.343.

¹⁶ Bilal Kartal, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, Ankara: Matsa Basımevi, 1993, s18

teslim etmesi yeterli olmayıp sözleşmede belirlenen yapıyı KMK m. 1'e göre bir bütün olarak tamamlaması gerekmektedir¹⁷.

1.2.3. Taraf İradelerinin Birleşmesi

TBK'nın ilk maddesi "*Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur*" hükmü gereğince, sözleşmelerin kurulabilmesi için taraf iradelerinin karşılıklı ve birbirine uygun olması gerekmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerliliği de, tarafların karşılıklı ve uyumlu irade beyanlarına dayanmaktadır. Sözleşme, arsa sahibi ve yüklenici arasında, inşaat sürecine, arsa paylarının nasıl paylaşılacağına ve diğer temel koşullara dair net bir anlaşma içermektedir¹⁸.

Bu sözleşmede yüklenici, arsa sahibine arsasının üstünde bağımsız bölümlere ayrılacak bina inşa etme taahhüdünde bulunmakta; arsa sahibi de sözleşmede kararlaştırılan bağımsız bölümlerin arsa paylarını yükleniciye devir taahhüdünde bulunmaktadır. Bu kapsamda gerek arsa sahibi gerek yüklenici bu sözleşmede aynı anda alacaklı ve borçlu sıfatına sahip olmaktadır¹⁹.

Yüklenici ile arsa sahibinin sözleşmenin bütün unsurları üzerinde anlaşmış olması şart değildir. TBK md.2 "*Taraflar sözleşmenin esaslı noktalarında uyuşmuşlarsa, ikinci derecedeki noktalar üzerinde durulmamış olsa bile, sözleşme kurulmuş sayılır*" hükmüne göre, taraflar sözleşmenin esaslı noktalarında anlaşmışlarsa sözleşme kurulmuş sayılmaktadır. Bu nedenle yüklenici ile arsa sahibinin esaslı unsurlar üzerinde anlaşmaya varılması sözleşmenin kurulması için yeterli kabul edilmektedir²⁰.

1.3. Sözleşmenin Hukuki Niteliği

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuki niteliği, ilgili mevzuat ve doktrinde geniş bir yelpazede tartışılan bir konudur. Kat Karşılığı İnşaat sözleşmesiyle ilgili anlaşmazlıklarda uygulanacak kanun hükümlerinin belirlenmesi için bu sözleşmenin hukukî niteliğini tespit etmek önem arz etmektedir.

¹⁷ Erman, *Arsa Payı*, s.3

¹⁸ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2020, s205.

¹⁹ Oğuz Usta, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Cezai Şart ve Kira Tazminatı*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2017, s. 9

²⁰ Köksal Kocaağa, *İnşaat Sözleşmesi*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2014, s. 65

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, karma nitelikte, ani borç ilişkisi doğran, tam iki tarafa borç yükleyen ve isimsiz bir sözleşmedir. Konunun anlaşılabilir olması için sözleşmenin hukuki niteliklerinin incelenmesi gerekmektedir.

2.3.1. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme Niteliğinde Olması

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen nitelikte olan bir sözleşme türü²¹ olup, bu sözleşme taraflar arasında karşılıklı yükümlülükler yaratmaktadır. Bu sözleşme türünde hem arsa sahibi hem de yüklenici aynı anda alacaklı ve borçlu olarak konumlanır. Yani sözleşmenin iki tarafı hem alacaklı hem de borçludur²². Bu iki tarafın borçları birbirleriyle doğrudan ilişkili ve birbirlerini tamamlayıcı niteliktedir. Örneğin, arsa sahibinin arsayı inşaat için teslim etme yükümlülüğü, yüklenicinin ise arsa üzerinde sözleşme şartlarına uygun inşaatı yapma yükümlülüğü bulunmaktadır. Her iki tarafın yükümlülüğü birbirlerine bağlıdır ve sözleşmenin karşılıklı doğası, tarafların birbirlerine karşı olan borçlarını şekillendirmektedir²³.

Sözleşmenin ifası aşamasında, tarafların borç ve alacak durumları dinamik bir şekilde değişebilir. Örneğin, arsa sahibi arsayı teslim ettiği anda, kendi borcunu yerine getirmiş olur ve yüklenicinin inşaatı tamamlama borcu nedeniyle alacaklı konumuna geçer. Diğer yandan, yüklenici inşaatı tamamladığında, bu kez arsa sahibi bağımsız bölümleri teslim alma yükümlülüğü altına girer ve yüklenici alacaklı duruma geçer. Bu süreç, sözleşmenin karşılıklı ve dengeli yapısını göstermektedir. Sözleşmenin başarılı bir şekilde tamamlanabilmesi için her iki tarafın da kendi yükümlülüklerini zamanında ve eksiksiz bir şekilde yerine getirmesi gerekmektedir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin bu yapısı, tarafların birbirlerine karşı olan hukuki sorumluluklarının anlaşılmasında önemli bir rol oynamaktadır. Sözleşmenin tarafları, karşılıklı borç ve alacak ilişkisini daima göz önünde bulundurmalıdır. Bu, tarafların yükümlülüklerini ihlal etmesi durumunda karşı tarafın haklarını koruma altına alır ve hukuki anlamda adil bir denge kurmaktadır. Böylece, kat karşılığı inşaat sözleşmesi hem arsa sahibinin hem de yüklenicinin hak ve menfaatlerini dengeli bir biçimde koruyan, karşılıklı borç yükleyen bir yapıya sahiptir²⁴.

²¹ Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s.194

²² Cevdet Yavuz, *Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler*, İstanbul: Beta Basım, 2014, s.1073

²³ Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel*, s. 69

²⁴ Leyla Müjde Kurt, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2012, s.45

İzah edilen nedenlerle, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen nitelikte bir sözleşme olması sebebiyle bu sözleşme neticesinde ortaya çıkan uyuşmazlıklara, Borçlar Kanunu'nun tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerle ilgili maddeleri uygulanmaktadır.

2.3.2. İsimsiz ve Karma Nitelikte Bir Sözleşme Olması

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, Türk Hukuku'nda özel olarak tanımlanmış ve kanunla düzenlenmiş bir sözleşme türü değildir. Bu nedenle, sözleşme hukukunda genellikle *"isimsiz"* veya *"atipik"* sözleşmeler arasında sınıflandırılmaktadır. İsimsiz sözleşmeler, TBK 26. maddesi ve İsviçre Borçlar Kanunu'nun (BK) 19. maddesi gibi genel hükümlere dayanarak varlık kazanmaktadır. Bu maddeler, tarafların serbest iradeleriyle yaratabilecekleri sözleşme tiplerini tanımakta ve hukuki geçerlilik kazandırmaktadır²⁵.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, taşınmaz satışının ve eser sözleşmelerinin özelliklerini birleştiren bir karma sözleşme türüdür. Bu sözleşme, arsa sahibinin yükümlülüğü bakımından taşınmaz satışı niteliğini, yüklenicinin borcu bakımından ise eser sözleşmesi niteliğini haizdir. Bu durum, sözleşmenin çok yönlü hukuki problemleri barındırdığı anlamına gelir ve hukuki analizde her iki türün özelliklerinin dikkate alınmasını gerektirmektedir²⁶.

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle ilgili olarak TBK'nın 470 ve 486 maddeleri arasında yer almakta olan eser sözleşmesi hükümleri ve TMK'nın 704 vd. maddeleri uyarınca taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin hükümler dikkate alınmalıdır. Ancak, her iki sözleşme türünün hükümleri doğrudan uygulanamayabilir, bu nedenle yargı kararlarında ve doktrinde farklı yorumlar ve yaklaşımlar bulunmaktadır. Örneğin, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun (YHGK) 09.06.1982 tarihli 1979/1613 Esas, 1982/565 Karar sayılı kararında²⁷, karma sözleşmelerde her edimin alındığı sözleşmelerden her birinin hükümlerinin doğruca uygulanacağı kabul edilmiştir.

Karma sözleşmelerin hukuki düzenlemelerinin belirlenmesinde çeşitli teoriler öne çıkmaktadır. Bu teorilerden biri, *"kıyas"* veya *"yaratma"* teorisidir. Bu teoriye göre, karma sözleşmelere uygulanacak hükümler, mevcut hukuki düzenlemeler ve genel

²⁵ Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s.16

²⁶ Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel*, s.58

²⁷ YHGK. T.09.06.1982, E.1979/1613, K.1982/565 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

hukuk ilkeleri temelinde tespit edilmelidir. Bu yaklaşım, tarafların irade serbestisine saygı gösterir ve sözleşmenin amacına en uygun çözümü bulmayı amaçlamaktadır²⁸.

Karma sözleşmelerde, tarafların iradelerinin belirleyici olduğu unutulmamalıdır. Bu tür sözleşmelerde hâkim, tarafların sözleşme yaparken ulaşmak istedikleri amacı ve karşılıklı menfaatleri dikkate alarak bir çözüm üretmelidir. Bu, hâkimin bazı durumlarda sözleşme hükümlerini doğrudan uygulayabileceği veya genel hukuk hükümlerine başvurabileceği anlamına gelmektedir. Hâkim, MK'nın 1. maddesi gereği, uyuşmazlıkları kanunlar ve örf adet hukuku dâhilinde çözümleyebilir ve gerekirse yeni hukuk kuralları yaratabilir²⁹.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin karma niteliğe sahip bir sözleşme olması hususu uygulanacak hükümlerin tespit edilmesi açısından önemlidir. Ancak karma sözleşmelere uygulanacak hukuk kurallarının tespitine yönelik doktrinde ve yargı kararlarında fikir birliği bulunmamaktadır. Karma sözleşmelere uygulanacak hukuk kurallarının tespitine yönelik doktrinde çeşitli teoriler mevcuttur. Bunlar soğurma teorisi, kıyas yoluyla uygulama teorisi, terkip teorisi ve hakimin hukuk yaratma teorisidir.

Soğurma teorisi, karma sözleşmelerde hakim sözleşme tipinin kurallarının uygulanması gerektiğini savunmaktadır. Bu yaklaşımda, karma sözleşmenin bir tipinin diğer tip içerisinde eritilmesi ve bu tipin kurallarının hakim olması önerilmektedir. Bu teori, özellikle yan edim ihtiva eden sözleşmelerde tercih edilmektedir. Ancak, sözleşmenin özgün yapısını ve tarafların amaçladığı faydayı yok sayarak, sözleşme yapma özgürlüğünü kısıtlayabileceği için eleştirilere maruz kalmıştır³⁰.

Kıyas yoluyla uygulama teorisi, karma sözleşmelerde unsurlarını oluşturan her bir sözleşme türüne ait kuralların doğrudan değil, ancak kıyas yoluyla uygulanabileceğini öne sürmektedir. Bu yaklaşımda, benzer durumların varlığı ve tarafların sözleşmeden beklentileri göz önünde bulundurulur. Bu teori aynı zamanda hakimin hukuk

²⁸ Aydın Zevkliler ve Kadir Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara: Turhan Yayınevi, 2018, s.21

²⁹ Mehmet Deniz Yener, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Müteahhidin Temerrüdü ve Sonuçları*, İstanbul: Beta Yayınevi, 2011, s.6

³⁰ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2021, s.877

yaratmasında önemli bir yöntem olarak kabul edilir ancak, uygulama alanının dar olması nedeniyle sınırlamalara sahiptir³¹.

Terkip teorisi, karma sözleşmelerin, kanunla düzenlenmiş olan isimli sözleşmelerin karışımı olarak görülmesini ve bu sentezi oluşturan unsurların müstakil olarak uygulanmasını savunmaktadır. Örneğin, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, taşınmazın devrine ilişkin kısım için taşınmaz satış vaadi hükümleri, eserin inşası için de eser sözleşmelerinin hükümleri uygulanmalıdır³².

Hâkimin hukuk yaratma teorisi, isimsiz sözleşmeler hakkında karar verirken, mevcut örf ve adet kurallarının yetersiz olduğu durumlarda, hakimin sanki kanun koyucu olsaydı nasıl bir karar vereceğine göre hareket etmesini savunmaktadır³³. Bu yaklaşımda, hakimin genel ve soyut hukuk kuralları yaratması öngörülür. Ancak, bu yöntem, çok yaygın olmayan ve henüz tam olarak tanımlanmamış isimsiz sözleşmeler için pratik olmayabilir. Bu durumlarda, hakimin somut olaya yönelik kıyas yöntemini kullanması daha uygun olabilir.

Kanamızca, karma nitelikli olan kat karşılığı inşaat sözleşmesine en uygun uygulanabilecek teori kıyas yoluyla uygulama³⁴ ve hukuk yaratma teorisi kombinasyonudur. Bu teori, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin özgün ve karmaşık yapısını dikkate alarak, tarafların sözleşme yaparken ulaşmak istedikleri amacı ve menfaatleri ön plana çıkarır.

Kıyas yoluyla uygulama teorisi, benzer durumları ve tarafların beklentilerini göz önünde bulundurarak, mevcut hukuki çerçeve içinde uygun hukuki çözümler sunmaktadır. Bu yaklaşım, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin benzersiz niteliklerini ve tarafların özgün ihtiyaçlarını karşılamada esneklik sağlar. Örneğin, taşınmaz satımı ve eser sözleşmesi özelliklerini barındıran bu sözleşmelerde, her iki sözleşme türüne ilişkin hukuki ilkeleri dikkate alarak, her bir duruma özgü hükümleri belirlemek mümkündür. Diğer yandan, hukuk yaratma teorisi, özellikle mevcut yasal düzenlemelerin ve örf ve adet kurallarının yetersiz kaldığı durumlarda, hakimin yaratıcı ve yenilikçi bir yaklaşım benimseyerek, adil ve makul çözümler üretmesini

³¹ Saibe Oktay, *İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması*, İstanbul: İHFM, 1996, s.277

³² Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel*, s. 68

³³ Eren, *Borçlar Hukuku Özel*, s.880

³⁴ Aynı yönde görüş için bkz. Yavuz, *Borçlar Hukuku Özel*, s.570

mümkün kılmaktadır. Bu yaklaşım, özellikle kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi isimsiz ve karma nitelikteki sözleşmelerde, hakimın somut olayın şartlarına ve tarafların amaçlarına uygun, özgün hukuki kurallar oluşturmaya olanak tanır³⁵.

Bu bağlamda, kıyas yoluyla uygulama ve hukuk yaratma teorilerinin birleşimi, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin karmaşık yapısına uygun, esnek ve adil hukuki çözümler sunma potansiyeline sahiptir. Bu yaklaşım, sözleşme özgürlüğünün korunması ve tarafların gerçek niyet ve amaçlarının hukuki çözümlere yansıtılması açısından önemlidir.

2.3.3. Sürekli ya da Ani Edimli Sözleşme Olması Yönündeki Görüşler

İfa süreleri dikkate alınarak edimler üç gruba ayrılır. Bunlar ani, sürekli ve dönemli edimlerdir³⁶. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuki yapısını anlamak için sözleşmenin ani edimli ya da sürekli edimli olduğu konusunda fikir ayrılıkları bulunmakta olup, bu tartışmalar önemlidir. Bu tartışma, sözleşmenin nasıl sona ereceği, tarafların hak ve yükümlülüklerinin ne zaman başlayıp biteceği gibi temel hukuki sonuçları etkilemektedir. Özellikle sözleşmenin anî-sürekli karmaşığı edimli olması, çalışmamızın bir sonraki konusunu oluşturan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin yüklenicinin temerrüdü sebebiyle sona ermesi hususunda önem arz etmektedir.

Ani edim, borcun tek seferde ifa edilmesidir. Ani edimli sözleşmelerde, edimler belirli bir an veya kısa bir zaman dilimi içinde yerine getirilmektedir. Bu tür sözleşmelerde, edimin ifası genellikle bir kereye mahsus ve hızlı bir şekilde gerçekleşir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin bu kategoriye dahil edilmesi durumunda, yüklenicinin eseri tamamlayıp teslim etmesiyle ve arsa sahibinin karşılığında belirli hakları devretmesiyle sözleşme sona erer. Bu yaklaşım, eser sözleşmelerinin temel özelliklerine dayanmakta ve yüklenicinin inşa sürecindeki faaliyetlerinin tamamlanma ve teslim anına odaklanmaktadır. Sürekli edimlerde ise borçlu borcunu sürekli bir davranışla yerine getirmektedir. Sürekli edimli sözleşmelerde, edimlerin ifası daha uzun bir zaman dilimi boyunca devam etmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin bu kategoriye dahil edilmesi durumunda, yüklenicinin yapım sürecindeki faaliyetleri ve arsa sahibinin devir işlemleri gibi edimler, sözleşmenin sürekli bir doğası olduğunu

³⁵ İsmail Atamulu, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Müteahhidin Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi*, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2011, s.34

³⁶ Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018, s.11.

gösterir³⁷. Bu yaklaşım, inşaat sürecinin karmaşıklığını ve zaman alıcı doğasını vurgulamaktadır.

Doktrinde genellikle, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin ani-sürekli edim karmaşığı olduğu kabul edilmektedir. Bu görüş, sözleşmenin aynı zamanda ani ve sürekli edim özelliklerini taşıdığını ve bu iki özelliğin bir arada değerlendirilmesi gerektiğini savunur. Örneğin, yüklenicinin inşaat sürecindeki faaliyetleri sürekli edim niteliğinde iken, eserin tamamlanıp teslim edilmesi ani bir edim olarak değerlendirilebilir³⁸.

Yargıtay ise yerleşik içtihatlarında, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geçici-sürekli karmaşığı bir yapıda olduğunu kabul etmektedir. Şöyle ki;

Yargıtay, bu konuya ilişkin olarak, 25.01.1984 tarihli Yargıtay İctihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun (YİBBGK) 1983/3 Esas, 1984/1 Karar sayılı kararında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin yalnızca sürekli veya yalnızca ani edimli borç ilişkisi olmadığını, aslında iki borç ilişkisini de içeren geçici - sürekli karmaşığı bir borç ilişkisi olduğunu belirtmiştir³⁹. 1984'ten bu yana uzun bir süre geçmesine rağmen doktrinde de hala Yargıtay'ın benimsediği görüş hâkimdir.

Bu yaklaşım, sözleşmenin hem yüklenicinin inşaat sürecindeki faaliyetlerini hem de eserin tamamlanıp teslim edilmesini kapsayan karmaşık yapısını yansıtmaktadır.

Kanımızca, kat karşılığı inşaat sözleşmesi kural olarak ani edimli bir sözleşme olsa da, sözleşmenin taraflarının menfaat dengesi de gözetilerek aynı zamanda kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin sürekli edimli sözleşme olarak kabul edilmesi de gerekebilmektedir. Nitekim yüklenicinin işe başlaması ve işe devam ederken mali yetersizlik nedeniyle işi bitirememesi durumuna uygulamada sıklıkla karşılaşılmaktadır. Sözleşmenin ani edimli olarak kabulü durumunda yüklenici işi tamamlamamış olması sebebiyle hak sahibi olamamaktadır. Bu durumda yüklenicinin emeği boşa gitmekte ve hakkaniyete uygun olmayan bir durum oluşmaktadır. Sonuç itibari ile YİBBGK'nun sözleşmenin yüklenicinin de menfaatlerinin korunması sebebi ile kat kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geçici-sürekli karmaşığı bir yapıda olduğu yönündeki kararına katılmaktayız.

³⁷ Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s.112

³⁸ Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010, s.153

³⁹ YİBBGK. 1983/3 E., 1984/1K. T.25.01.1984 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

2.4. Sözleşmenin Şekli

Borçlar Hukukunun temel ilkelerinden biri, özellikle özel hukuk sözleşmeleri bağlamında, şekil serbestisi ve sözleşme özgürlüğüdür. TBK'nın 12. maddesi sözleşmelerin genel olarak herhangi bir şekle tabi olmadan geçerlilik kazanabileceğini ifade etmektedir. Ancak, kanunun belirli sözleşme türleri için özel şekil şartları öngördüğü durumlar bulunmaktadır. Bu özel hallerde, kanuni şekil şartının yerine getirilmesi geçerlilik şartı olup, sözleşmenin geçerliği için zorunludur.⁴⁰

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, hukuki açıdan karma bir yapıya sahiptir. Bu sözleşmeler hem eser sözleşmesi hem de taşınmaz satımı sözleşmesi unsurlarını içermektedir. Bu çift yönlü yapısı nedeniyle, eser sözleşmesinin ve taşınmaz satımı sözleşmesinin hükümleri bu tür sözleşmelere birebir uygulanabilir değildir⁴¹. Eser sözleşmeleri, genel olarak şekil serbestisine tabi iken, taşınmaz satımı sözleşmeleri, TMK'nın 706. maddesi gereği resmi şekil şartına tabidir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin taşınmaz satış ve eser sözleşmelerinden bağımsız bir nitelik taşıyor olması nedeniyle, eser sözleşmesinin şekil serbestisine sahip olması bu sözleşme türünün de aynı özgürlüğe sahip olacağı anlamına gelmemektedir. Bu noktada, TMK'nın 706. maddesinin önemi ortaya çıkar. Taşınmaz mülkiyeti devri, TMK. m. 706 hükmünde yer alan *“Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır.”* ifadesi ile resmî şekle tabi kılınmıştır. Bu hükme göre, aksi belirtilmedikçe taşınmaz mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerde resmî şekil şartı aranmaktadır⁴².

Yine aynı şekilde TBK md.237/1-2'de de *“Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmi şekilde düzenlenmesi şarttır. Taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz.”* Hükmü gereğince, madde metninden de anlaşıldığı üzere, taşınmaz satış ve taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin geçerli bir sözleşme olabilmesi için resmi şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

⁴⁰ Adnan Tuğ, *Türk Özel Hukukunda Şekil*, Konya: Mimoza Yayıncılık, 1994, s.32.

⁴¹ Aynı yönde görüş için bkz: Pervin Ayazlı, *Arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmesi*, İstanbul: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 2(1), 1987, s47.

⁴² Tuğ, *Türk Hukukunda Şekil*, s.95

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri de, taşınmaz mülkiyeti devri unsuru içerdiğinden, bu şekil şartı bu tür sözleşmelere kıyas yoluyla uygulanmaktadır. Bu nedenle, bahsi geçen hükümler gereği sözleşme resmî şekilde akdedilmek zorundadır.⁴³

Buradaki “*resmi şekil*” geçerlilik şartıdır ve TBK çerçevesinde tanımlanmamış olan bu tabir ile sözleşmenin, devlet tarafından görevlendirilen kişiler olan tapu memuru, noter vd. kişilerce kanunlarca öngörülen usul ve şartlara uygun olarak yapılması kastedilmektedir.

Taşınmaz satışına ilişkin sözleşmenin hangi memurca düzenleneceği TMK ve TBK kapsamında düzenlenmiş olmamakla birlikte, 2644 sayılı TK’nın md. 26/ 1 uyarınca taşınmaz satış sözleşmelerini yapmaya tapu sicil memurları yetkilendirilmiştir.

Bununla birlikte 28.06.2022 tarihli ve 31880 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 7413 sayılı Hâkimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un (“7413 sayılı Kanun”) 12. maddesiyle, 1512 sayılı Noterlik Kanunu’nun 60. maddesinin birinci fıkrasının (3) numaralı bendine “*Taşınmaz satış sözleşmesi yapmak*” ibaresi eklenmiştir. Ayrıca, bu değişiklikte Noterlik Kanunu’na “*Taşınmaz satış sözleşmesi*” başlıklı 61/A maddesi de eklenmiştir. İlgili değişiklikte tapu dairelerinin yanı sıra belirli özelliklere sahip taşınmazların satış sözleşmelerini düzenleme yetkisi noterlere de verilmiştir.

Öte yandan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin resmi şekilde nasıl yapılacağı TK’nın 26. Maddesinde “*...Medeni Kanunun 753 üncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir*” denmesi ve Noterlik Kanunun (NK) 60/3 md.’de “*Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak ve ...*” denmesi tartışmalara sebep olmuştur. Ancak şu an uygulamada taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri tapu müdürlüklerince değil yalnızca noterler tarafından düzenlenme suretiyle yapılmaktadır. Ancak noterde yapılacak olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin düzenlenme şeklinde yapılması zorunlu olup önceden hazırlanan sözleşmenin onaylanması şeklinde yapılan taşınmaz vaadi sözleşmesinin geçerliliğinden bahsedilememektedir.

⁴³ İlgili hükümler Bkz. TMK. md. 706, TBK. md. 213, TBK. md. 237/I ve II, TBK. md. 29/II

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, taşınmaz satışı veya taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ile eser sözleşmelerini içeriğinde barındıran çift tipli karma nitelikli bir sözleşme olması nedeniyle, sözleşmenin taraflarından birinin ediminin resmi şekle tabi olması halinde, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin de bu şekil şartına uyularak yapılması gerekmektedir.

Yargıtay ve doktrin, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin resmi şekilde yapılmasının gerekliliği konusunda genel bir mutabakat içindedir⁴⁴. Türk hukuk sisteminde, şekil şartına uyulmaması halinde, sözleşmenin geçersiz olacağı ve bu geçersizliğin tarafların hak ve yükümlülüklerine etki edeceği kabul edilmektedir. Ayrıca, şekil şartının varlığı, tarafların daha dikkatli ve bilinçli kararlar almasını sağlamakta ve hukuki işlem güvenliğini artırmaktadır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin resmi şekil şartına tabi olması hukuki güvenlik, kanuni uyumluluk, tarafların korunması ve hukuki işlemlerin sağlamlığı gibi hususlar açısından önemlidir. Resmi bir şekilde düzenlenmiş sözleşmeler, sözleşme içeriğinin ve tarafların hak ve yükümlülüklerinin açıkça belirlenmesini kolaylaştırır, böylece olası anlaşmazlıklarda güçlü bir kanıt oluşturur. Ayrıca, bu tür sözleşmelerin Türk Medeni Kanunu ve ilgili yasal düzenlemelere uygunluğu, sözleşmenin yasal olarak tanınması ve geçerliliği açısından zorunludur. Resmi şekil, tarafların kararlarını daha dikkatli ve bilinçli bir şekilde almalarını teşvik eder, böylece hukuki işlemlerin ciddiyeti artar ve tarafların korunmasına katkıda bulunur.

Öte yandan, resmi şekil şartı, tapu sicili ve resmi kayıtların doğruluğunu temin etmektedir. Bu, taşınmaz mülkiyetinin devir işlemlerinin resmi kayıtlarda doğru bir şekilde yansıtılmasını sağlamakta ve hukuki işlemlerin sağlamlığını artırmaktadır. Aynı zamanda, iyi niyetin korunmasına ve hukukun kötüye kullanılmasının önlenmesine yardımcı olmaktadır. Tarafların anlaşmanın şartlarını önceden bilmesi ve anlaması, sözleşmenin adil ve dengeli bir şekilde yürütülmesine imkân tanımaktadır. Bu nedenlerle, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin resmi şekil şartına tabi olması, hukuk sisteminin sağlıklı işleyişinde ve taraflar arasındaki güvenin sürdürülmesinde hayati bir öneme sahiptir.

⁴⁴ Y. 15. HD. T.12.01.2009, E. 2008/7138, K. 2009/20 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

Nitekim yukarıda da bahsedildiği üzere, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin resmî şekil şartına uygun olarak yapılması sözleşmenin geçerlilik şartıdır. Yani resmî şekil şartına uyulmadan yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmeleri geçersizlik yaptırımına tâbidir⁴⁵. Resmi şekil şartına uyulmadan yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesi geçersizdir, taraflar sözleşmeye dayanarak yükümlülüğün ifasını karşı taraftan talep edemezler. Geçersiz bir sözleşmeye dayanarak talepte bulunulamamakta ve sözleşmenin feshi veya iptali amacıyla dava da açılmamaktadır⁴⁶. Bu durumda taraflar mahkemeden yalnızca sözleşmenin geçersizliğinin tespitini talep edebilirler. Taraflar sözleşmenin fesih veya iptali amacıyla mahkemeye başvursalar dahi, Yargıtay bu durumu sözleşmenin geçersizliğinin tespiti talebi olarak değerlendirmektedir⁴⁷.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, şekil şartına uyulmamasının genel kural olarak geçersizlik (butlan) yaptırımına tabi olduğu görüşleri ileri sürülmektedir⁴⁸. Ancak, bu genel kuralın uygulanışı sırasında TMK'nın 2/II maddesinde belirtilen "*hakkın kötüye kullanılması yasağı*" dikkate alınmalıdır. Tarafların, belirli bir güven doğrultusunda ve sözleşmenin geçerli olduğu düşüncesiyle hareket etmiş olma ihtimali bulunmaktadır. Bu durumda, şekil eksikliği nedeniyle sözleşmenin geçersizliğini iddia etmek, hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilebilir⁴⁹.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, resmi şekil şartına uygun olmaksızın gerçekleştirilmişse, normal koşullar altında geçersizdir. Ancak, taraflardan birinin bu durumu öne sürerek sözleşmenin geçersizliğini talep etmesi, hakkın kötüye kullanılması anlamına gelmektedir. Bu, özellikle tarafların sözleşmeye dayalı bir güven içinde hareket etmiş olmaları durumunda geçerli olmaktadır. Hukuk doktrini ve uygulamaları, bu tür durumları hakkın kötüye kullanılması yasağı kapsamında değerlendirmektedir. Sözleşmenin geçersizliğinin hakkın kötüye kullanılması sayılabilmesi için, tarafların edimlerini yerine getirmemiş olmaları gerekmektedir. Ancak, eğer taraflar, sözleşme uyarınca edimlerini ifaya başlamışlarsa, bu durumda sözleşmenin geçersizliğini ileriye sürmek hakkın kötüye kullanılmasına

⁴⁵ Şener Akyol, *Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2006, s.76.

⁴⁶ Mustafa Nezir Sütçü, *Uygulamada ve Teoride Tüm Yönleriyle Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2010, s.35

⁴⁷ Y. 15. HD. T.30.10.2001, E. 2001/2953, K. 2001/4871 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

⁴⁸ Erman, *Arsa Payı*, s.18; Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s. 304.

⁴⁹ Cevdet Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, İstanbul: Beta, 2010, s.1084

dönüşebilmektedir. Özellikle, taraflardan biri, diğer tarafın güvenini artıracak şekilde davranmışsa, bu güveni oluşturan tarafın sonradan sözleşmenin geçersizliğini iddia etmesi hakkın kötüye kullanılması olarak kabul edilebilmektedir⁵⁰.

Bir tarafın, sözleşmenin şekil şartına uyulmamasını gerekçe göstererek geçersizliğini iddia etmesi, özellikle karşı tarafın iyi niyetine ve sözleşmenin ifasına yönelik adımlarına bağlı olarak değerlendirilmelidir. Eğer taraflar, sözleşmenin geçerli olduğu inancıyla hareket edip, karşılıklı edimlerini yerine getirmeye başlamışlarsa, bu durumda sözleşmenin geçersizliğini iddia etmek, hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilebilmektedir.

2.5. Sözleşmenin Taraflarının Borçları

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Sözleşmenin tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri bulunmaktadır. Bu tür sözleşmelerde, bir tarafın hakkı, diğer tarafın borcunu doğrudan etkiler. Örneğin, yüklenicinin en temel borcu, arsa üzerine sözleşmeye uygun bir bina inşa ederek arsa sahibine teslim etmektir. Bu, aynı zamanda arsa sahibinin en önemli hakkıdır. Arsa sahibi ise, belirli arsa paylarını yükleniciye devretmekle yükümlüdür; bu yükümlülük, yüklenicinin mülkiyet hakkının temelini oluşturur. Taraflardan birinin hakkı, diğerinin borcunu içerir ve bu karşılıklı denge, sözleşmenin sağlıklı bir şekilde yürütülmesini sağlar. Bu şekilde, tarafların hakları ve borçları, sözleşmenin başarısında kilit rol oynamaktadır.

Sözleşmenin taraflarının borçlarından bazıları doğrudan taraflarca sözleşmede kararlaştırılır, bazıları ise sözleşmeye uygun olarak kendiliğinden ortaya çıkmaktadır.

Çalışmanın bu aşamasında önce yüklenicinin sonrasında ise arsa sahibinin borç ve yükümlülükleri açıklanacaktır.

2.5.1. Yüklenicinin Borçları

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri hem arsa sahibi hem de yüklenici için karşılıklı hak ve borçları içeren karmaşık hukuki düzenlemeleri barındırmaktadır. Bu tür sözleşmeler, iki taraf arasında dengeli bir ilişki kurmayı amaçlar ve bu bağlamda, her iki tarafın da belirli yükümlülükleri bulunmaktadır.

⁵⁰ İzzet Karataş, *Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri*, Ankara: Adalet Yayınevi. 2016, s.62.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin asıl borcu, arsa üzerine sözleşmeye uygun bir bina inşa ederek, bu binayı arsa sahibine teslim etmektir. Bu, yüklenicinin en temel yükümlülüğüdür ve sözleşmenin temelini oluşturmaktadır.

Yargıtay da yerleşik içtihatlarında yüklenicinin asli borcunun, bağımsız bölümlere sahip bir bina inşa etmek ve arsa sahibine devri kararlaştırılan bağımsız bölümleri arsa sahibine teslim etmekten ibaret olduğunu ifade etmiştir ⁵¹. Ancak, yüklenicinin yükümlülükleri bununla sınırlı değildir. Eserin inşası ve tamamlanmış eserin teslimi aşamasında, yüklenicinin çeşitli ek borçları da söz konusudur.

Yüklenici, işini özenle yapmalı ve arsa sahibine karşı sadakatle hareket etmelidir. Bu, yüklenicinin işe zamanında başlamasını ve işi belirlenen süre içinde ve sözleşmeye uygun bir şekilde devam ettirmesini gerektirir. Ayrıca, bina tamamlandıktan ve teslim edildikten sonra, yüklenicinin ayıplara karşı tekeffül yükümlülüğü altında olduğu da dikkate alınmalıdır. Yani, inşa edilen yapıda sonradan ortaya çıkan kusurlardan yüklenici sorumlu tutulabilir.

Yüklenicinin, kat karşılığı inşaat sözleşmesindeki borçlarının ayrıntılı olarak incelenmesiyle konu daha anlaşılır hale gelecektir.

2.5.1.1.İşe zamanında başlama ve devam etme borcu

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yüklenicinin işe zamanında başlama ve devam etme borcu, sözleşmenin başarılı yürütülmesi için kritik bir öneme sahiptir. Bu borç, yüklenicinin inşaat sürecini belirlenen takvim ve planlama çerçevesinde yürütmesini ve herhangi bir gecikme veya aksama olmaksızın işi sürdürmesini gerektirmektedir. Bu yükümlülük, hem sözleşmesel taahhütlerin yerine getirilmesi açısından hem de projenin zamanında tamamlanması için esastır⁵².

Yüklenicinin bu borcu, TBK ve ilgili diğer mevzuatlarda açıkça yer almaktadır⁵³. Sözleşme yapılırken belirlenen teslim tarihleri ve aşamalar, yüklenicinin bu yükümlülüğünü yerine getirmesinin temel göstergeleridir. Yüklenici, proje başlangıcından itibaren, inşaatı planlanan süre içinde tamamlamak için gerekli tüm

⁵¹ Y. 4.HD., T.06.12.2012, 2012/12320 E., 2012/14213 K. Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

⁵² Özer Seliçi, *İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu*, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları (İÜHFY), 1978, s.79.

⁵³ İlgili madde TBK. m. 473/I

adımları atmalı ve bu süreçte karşılaşılabileceği her türlü engel veya zorluğu etkili bir şekilde yönetmelidir.

Bu bağlamda, yüklenicinin işe zamanında başlaması ve devam etme borcu, sadece fiziksel inşaat işlemlerini değil, aynı zamanda proje yönetimi ve koordinasyonunu da içermektedir. Yüklenicinin, inşaat sürecinin her aşamasını etkin bir şekilde planlaması ve uygulaması, olası gecikmeleri önlemek için proaktif önlemler alması gerekmektedir. Bu, iş gücü yönetimi, malzeme tedariki, alt yüklenicilerle koordinasyon ve diğer lojistik konuları kapsamaktadır⁵⁴.

Yüklenicinin işe zamanında başlama ve devam etme borcu, sözleşmenin ihlali halinde arsa sahibine çeşitli hukuki haklar tanımaktadır. Örneğin, belirlenen süreler içinde işin tamamlanmaması durumunda, arsa sahibi sözleşmeden doğan tazminat hakkını kullanabilmekte veya sözleşmeyi feshedebilmektedir. Bu durum, yüklenicinin sözleşmeye uygun davranışının, sözleşmenin sağlıklı yürütülmesi ve her iki tarafın da haklarının korunması açısından ne kadar önemli olduğunu vurgulamaktadır. Nitekim bu hususa TBK 473 hükmünde yer verilmektedir. İlgili hükme göre yüklenici, işe zamanında başlamaz veyahut haklı sebebi olmaksızın ifayı geciktirirse bundan sorumlu tutulmaktadır⁵⁵.

Sonuç olarak, yüklenicinin işe zamanında başlama ve devam etme borcu, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin temel unsurlarından biridir ve bu borcun yerine getirilmesi, sözleşmenin başarılı bir şekilde tamamlanmasının anahtarını oluşturmaktadır. Bu, yüklenicinin projeyi verimli ve etkili bir şekilde yönetme becerisini, aynı zamanda sözleşme şartlarına olan bağlılığını ve profesyonelliğini göstermektedir.

2.5.1.2.Sözleşmeye uygun inşa etme borcu

Yüklenicinin bina inşa etme borcu, TBK ve ilgili mevzuatlarda tanımlanan eser sözleşmesi kapsamında değerlendirilebilir. Eser sözleşmesi, TBK 470. Maddede tanımlandığı üzere, bir tarafın (yüklenicinin) belirli bir eseri yapmayı, diğer tarafın (iş sahibinin, bu durumda arsa sahibinin) ise karşılığında belirli bir ücret ödemeyi taahhüt

⁵⁴ Cengiz Kostakoğlu, *İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri*, İstanbul: Beta Yayıncılık, 2008, s.304

⁵⁵ Mustafa Kırmızı, *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, Ankara: Bilge Yayınevi, 2014, s.169-170

ettiği sözleşme türüdür. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin eseri, genellikle bir bina veya bina kompleksidir.

TBK. 471/3 maddesinde, yüklenici sözleşme ile belirlenen işi ya kendisinin yapması gerektiği ya da kendi yönetimi altında yaptırması gerektiği hüküm altına alınmaktadır. Madde devamında ise, işin meydana getirilmesinde yüklenicinin şahsi özellikleri önem arz etmiyor ise işin başkasına da yaptırabileceği ifade edilmektedir⁵⁶.

Yine aynı şekilde TBK'nın 83. Maddesinde borçlunun, alacaklının özel bir menfaati olmadığı sürece borcunu şahsen ifa etme yükümlülüğü olmadığını belirtmekte, böylece borcun borçlu tarafından şahsen ifası genelde bir istisna olarak kabul edilmektedir. Bununla birlikte TBK. md. 83 ile TBK. md. 471/3 hükmü birlikte değerlendirildiğinde, borçlunun borcunu şahsen ifa etmesi kural olarak gerekmez iken, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde eserin üçüncü bir kişi tarafından meydana getirilmesi istisna kabul edilmektedir. Bu doğrultuda, yüklenicinin eserin meydana getirilmesini alt yüklenicilere devretme yetkisi bulunması halinde TBK md. 83' de belirtilen genel kuralın uygulanması söz konusu olacaktır⁵⁷.

Burada taraflar arasındaki sözleşmede kararlaştırılan hususlar önem arz etmektedir. Yükleniciye, işin tamamını veya belirli bir kısmını başka birine devretme yetkisi, sözleşmeye eklenen bir hükümle verilebileceği gibi, sonradan yapılacak bir anlaşma ile de tanınabilir⁵⁸.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi çerçevesinde yüklenicinin bina inşa etme borcu, oldukça kapsamlı ve çok yönlü bir yükümlülükler dizisini içermektedir. Bu borç, öncelikle yüklenicinin sözleşmede belirlenen teknik özelliklere, planlara, projelere ve kalite standartlarına uygun bir şekilde bina inşa etmesini gerektirir. Bu, malzeme seçiminden işçilik kalitesine, tasarım detaylarından yapısal bütünlüğe kadar geniş bir alanı kapsamakta ve yüklenicinin her aşamada dikkatli ve titiz bir şekilde çalışmasını zorunlu kılmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, işin niteliği nedeniyle yüklenicinin inşaat yapımında yardımcı kişiler kullanması zorunlu hale gelmektedir⁵⁹.

⁵⁶ Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel*, s.70-71

⁵⁷ Eren, *Borçlar Hukuku Özel*, s.610.

⁵⁸ Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel*, s.80.

⁵⁹ Erman, *Arsa Payı*, s.44

Bu çerçevede, yüklenicinin, inşaatı kendi denetimi altında yönetme yükümlülüğü, nitelikli ve yeterli sayıda personelin istihdam edilmesi, bu personelin işi amaca uygun biçimde paylaşmasını sağlama ve işin gerektirdiği talimatları verme yükümlülüğünü içerir. Ayrıca, yüklenicinin, inşaatın yapımında gerekli organizasyonun sağlanması, işgücünün işin hedeflerine ve çalışanların yeteneklerine uygun şekilde kullanılması ve şantiye alanında güvenlik önlemlerinin alınması gibi ek yükümlülükleri de bulunmaktadır. Ek olarak, yüklenicinin, inşaatın büyüklüğüne ve önemine uygun olarak gerekli araç ve aletleri sağlama sorumluluğu da bulunmaktadır. Bu, yüklenicinin mesleki bilgisine dayanan ve inşaatın etkin ve güvenli bir şekilde yürütülmesini sağlamak amacıyla gerekli olan bir yan yükümlülüktür. Bu bağlamda, yüklenicinin inşaatı kendi yönetimi ile yürütme sorumluluğu, kapsamlı bir organizasyon ve yönetim becerisi gerektiren, çok yönlü bir yükümlülükler bütünüdür.⁶⁰

2.5.1.3.Sadakat ve özen borcu

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin sadakat ve özen borçları, sözleşmenin temelini oluşturan ve hukuki açıdan büyük önem taşıyan yükümlülüklerdir. Bu borçlar hem TBK hem de ilgili diğer hukuki düzenlemeler çerçevesinde şekillenmekte ve yüklenicinin sözleşmedeki rolünü ve sorumluluklarını belirgin bir şekilde ortaya koymaktadır.

Yüklenicinin sadakat borcu, arsa sahibi ile kurulan güven ilişkisine dayanır ve bu bağlamda, yüklenicinin işi görürken arsa sahibinin menfaatlerini dürüstçe koruması ve zarara yol açacak davranışlardan kaçınması gerekmektedir⁶¹. Yüklenicinin, özverili ve özenli hareket etmesi, sadakat borcunun bir sonucudur. Özellikle, yüklenici bina inşa ederken ve teslim ettiği sırada gereken özeni göstermeli, arsa sahibinin hak ve yararlarını gözetmelidir. Bu, yüklenicinin, arsa sahibinin zararına olan her türlü davranıştan kaçınması ve zarara yol açabilecek sebepleri engellemek için gereken her türlü çabayı göstermesi anlamına gelmektedir⁶².

⁶⁰ Seliçi, *İnşaat Sözleşmeleri*, s.27

⁶¹ Fikret Eren, *İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Borçları ve Bu Borçların Yerine Getirilmemesinin Sonuçları*, Ankara: Yönetici-İşletmeci Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, BATIDER, 2010, s.73

⁶² Seliçi, *İnşaat Sözleşmeleri*, s.86

Yüklenicinin özen borcu, özverili bir yükleniciden beklenebilecek en yüksek seviyedeki özene eşdeğerdir⁶³. Bu, yüklenicinin işini yaparken göstermesi gereken sadakatle doğrudan ilişkilidir. Mevzuatta yüklenicinin sadakat borcu hususunda doğrudan bir düzenleme bulunmamakla birlikte, iş görme borcu doğuran sözleşmeler arasında yaygın olarak kullanılan vekalet sözleşmesine ait Borçlar Kanunu md. 390/II hükmünün kıyas yoluyla kat karşılığı inşaat sözleşmesine de uygulanması mümkündür. Vekalet sözleşmesi uyarınca vekil, müvekkiline karşı vekalet görevini özenle yerine getirmekle yükümlüdür⁶⁴.

Bununla birlikte, TBK m. 471/1 hükmü, yüklenicinin taahhütlerini yerine getirirken sadakat ve özenle hareket etmesini zorunlu kılmaktadır. Bu madde, yüklenicinin sadakat ve özen borcunun birbirine sıkı şekilde bağlı olduğunu ve özen borcunun sadakat borcunun bir neticesi olduğunu göstermektedir. Yargıtay da bu bağlamda özen borcunun, sadakat borcunun bir neticesi olduğunu ifade etmektedir⁶⁵. Sadakat borcu, sözleşme öncesinde, kurulmasında ve hatta sözleşmenin ifasından sonra da geçerli olup, kapsamı geniştir. Bu, yüklenicinin sözleşme kapsamında yerine getirmesi gereken borçlarda özenle davranmasını da kapsamakta ve özen borcunun sadakat borcunun neticesi olarak görülmesini sağlamaktadır⁶⁶.

Sonuç olarak, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin sadakat ve özen borçları, sözleşmenin başarılı bir şekilde yürütülmesi için temel taşlardır. Yüklenici, bu yükümlülükleri yerine getirirken, mesleğin gerektirdiği teknik bilgiye ve beceriye sahip olduğunu göstermesi ve bu bilgi ve beceriyi binanın inşası sırasında uygulaması gerekmektedir. Buna aykırı davranışlar yüklenicinin özen borcunu ihlal etmiş sayılmakta ve bu, yüklenicinin işin gerektirdiği özeni mesleki konumu itibarıyla azami düzeyde göstermesi gerektiğini vurgulamaktadır. Yüklenicinin özen borcu, binanın inşasından önce başlamakta ve bina arsa sahibine teslim edilinceye kadar devam etmektedir. Binanın teslimi gerçekleştikten sonra ise bu borç, ayıba karşı tekeffül yükümlülüğü halini almaktadır⁶⁷.

⁶³ Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel*, s.91

⁶⁴ Aynı yönde görüş için bkz, Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel*, s.49

⁶⁵ Y. 15. HD., T.16.05.2019, E.2018/3452, K.2019/2343 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

⁶⁶ Kırmızı, *Eser Sözleşmesi*, s. 656

⁶⁷ Zeynep Naz Güneş, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, Ankara: Ufuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2(2), 2014, s.84

2.5.1.4. Teslim borcu

Eser sözleşmesinin düzenlendiği TBK 470 vd. maddelerinde yüklenicinin teslim borcuna ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle bu konuda kat karşılığı inşaat sözleşmesine kıyasen uygulanacak bir hüküm de bulunmamaktadır. Fakat Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarından da anlaşılacağı üzere teslim borcu yüklenici açısından hem eser hem de kat karşılığı inşaat sözleşmesi için esas borçtur⁶⁸.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında, yüklenicinin asli ve temel borcu, inşa edilen binayı ve kararlaştırılan bağımsız bölümleri arsa sahibine teslim etmektir. Bu borç, arsa sahibinin borcu olan arsa payının devrinin karşılığını oluşturmaktadır. Yüklenicinin teslim borcu, sözleşmeye göre tamamlanmış inşaatın, arsa sahibine veya onun tarafından yetkilendirilen kişiye verilmesi veya verilmeye hazır olduğunun bildirilmesi anlamını taşımaktadır. Bu, binanın sözleşmeye ve teknik gerekliliklere uygun şekilde tamamlandığının ve kullanıma hazır halde olduğunun arsa sahibine bildirilmesiyle gerçekleşmektedir⁶⁹. Binanın ayıplı olması dahi teslime engel değildir⁷⁰, ancak bu halde yüklenicinin ayıba karşı tekeffül sorumluluğu gündeme gelmektedir⁷¹.

Teslim ve kabul kavramları birbirinden farklıdır. İlgili kavramların ayrı başlıklar altında incelenmesi gerekliliği bulunmaktadır.

2.5.1.4.1. Teslim

Teslim, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri kapsamında, yüklenicinin sözleşmeye uygun olarak inşa ettiği yapıyı, iş sahibine fiziksel ve hukuki olarak teslim etmesi anlamına gelmektedir⁷². Teslim işlemi, iş sahibinin, yapının inşaatının tamamlandığını anlayabileceği şekilde fiili hakimiyetine geçmesiyle gerçekleştirilir. Teslimin amacı, yapının iş sahibinin kullanımına sunulması ve inşaat sürecinin sona erdiğinin bildirilmesidir. Teslimin gerçekleşmesiyle birlikte, yapı üzerinde iş sahibinin fiili hakimiyetini engelleyen unsurlar ortadan kaldırılmalıdır. Ayrıca, teslim işlemi ile yüklenicinin sorumlulukları sona ermemekte, bilakis bu noktada yüklenicinin eserde

⁶⁸ Y. 15. HD. T.29.02.2003, E.2003/5231, K.2004/1725 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

⁶⁹ Kostakoğlu, *İnşaat Hukuku*, s.591

⁷⁰ Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel*, s.126

⁷¹ Bestami Tezcan, *Arsa Payı Karşılığı Bağımsız Bölüm Sözleşmesi*, Ankara: (Yayımlanmamış Doktora Tezi), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1995, s.55

⁷² Ayhan Uçar, *İstisna Sözleşmesinde Teslim Kavramı Teslimin Usulü ve Hukuki Sonuçları*, Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 5, Sayı: 1-4, 2001, s.515

bulunan ayıplardan doğan sorumluluğu başlamaktadır. Yapının teslim edilmesi, yüklenicinin inşaat sürecindeki yükümlülüklerini yerine getirdiğinin göstergesi olarak kabul edilmekte; ancak bu durum iş sahibinin yapıyı kabul ettiği anlamına gelmemektedir⁷³.

2.5.1.4.2. Kabul

Kabul, teslim ile benzer bir süreci ifade etmekle birlikte hukuki sonuçları farklıdır⁷⁴. Kabul, iş sahibinin, teslim edilen yapıyı inceleyerek sözleşmeye uygun olduğunu ve ayıplardan arınmış şekilde kendisine sunulduğunu açık veya örtülü olarak beyan etmesidir. Kabul, iş sahibinin yapının ayıpsız olduğunu onaylaması ile yüklenicinin sorumluluklarının büyük oranda sona erdiği bir aşamayı ifade etmektedir. Ancak, teslim anında tespit edilemeyen gizli ayıplar için yüklenicinin sorumluluğu devam etmektedir. Yasal düzenlemelere göre, iş sahibi yapıyı teslim aldıktan sonra muayene etme ve varsa ayıpları bildirme yükümlülüğü altındadır. Yapılan muayene sonucunda ayıplar tespit edilmez veya ayıplar bildirilmezse, yapı eserinin kabul edilmiş olduğu varsayılır. Kabul işlemi, teslimin ardından gerçekleşmekte olup, iş sahibinin yapıyı sözleşmeye uygun bulduğunu açıkça veya zımnen ifade etmesi anlamına gelmektedir⁷⁵.

Kabul işlemi, iş sahibinin yapıyı teslim almasından farklı olarak, hukuki bir irade beyanını gerektirir. Teslim, iş sahibinin bir kabul iradesi göstermeksizin gerçekleşirken, kabulde iş sahibinin yapıyı muayene ettikten sonra kabul etme iradesini açıklaması gerekir. Bu sebeple, teslim ve kabul birbirinden farklı süreçler olup, teslimden sonra iş sahibinin yapıyı kabul etmesi ile yüklenicinin ayıba karşı sorumluluğu büyük ölçüde sona ermektedir⁷⁶.

Teslim için arsa sahibinin irade beyanında bulunmasına gerek yokken, kabulde arsa sahibinin açık veya zımni irade beyanı gerekmektedir⁷⁷. Yüklenicinin binayı teslim borcunu ifa etmesi durumunda, arsa sahibi bunu kabul ettiğinde, yüklenicinin her türlü sorumluluğu TBK 477/I hükmü gereğince ortadan kalkmaktadır.

⁷³ Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel*, s.496

⁷⁴ Leyla Müjde Kurt, *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, Ankara: Yetkin Yayınları, s.94

⁷⁵ Şahin, *Eser Sözleşmesi*, s. 54

⁷⁶ Tandoğan, *Borçlar Özel*, s. 127,

⁷⁷ Erman, *Arsa Payı*, s.36

Yüklenicinin ayıba karşı tekeffül sorumluluğu, TBK 474/I hükmü gereğince binanın kendisine teslim edildiği tarihte başlar.

Yüklenici, teslimi ispat etmekle yükümlüdür ve teslim, maddi bir olgu olduğu için çeşitli yollarla ispatlanabilir. Teslimin gerçekleştiğini yüklenicinin ispat etmesi gerekmektedir⁷⁸.

Sonuç olarak, yüklenicinin teslim borcu, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin asli ve temel bir unsuru olup, yüklenicinin, binayı ve bağımsız bölümleri arsa sahibine teslim etmesi, bu süreçteki yasal ve pratik yükümlülüklerini içermektedir. Bu borcun yerine getirilmesi, sözleşmenin doğru ve etkili bir şekilde tamamlanmasının temelini oluşturmaktadır.

2.5.1.5. Ayıba karşı tekeffül borcu

Ayıplı ifa, yüklenici tarafından arsa sahibine teslim edilmiş olan eserde dürüstlük kuralları gereği olması gereken veya sözleşme hükümlerinde taahhüt edilerek bulunması gereken niteliklerin bulunmaması⁷⁹ eserin kanun veya sözleşme ile öngörülen nitelikleri taşımasıdır⁸⁰.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin ayıba karşı tekeffül borcu, teslim edilen eserin sözleşme gereğine uygun olup olmadığını kapsayan önemli bir sorumluluktur. Eser sözleşmesinin yüklenicinin ayıba karşı tekeffül hükümleri, BK. m. 359-363 ve TBK. m. 474-478'de düzenlenmiştir ve bu hükümler, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde de uygulanacaktır⁸¹.

Yüklenicinin bu borcu, eseri tamamlayıp ayıpsız bir şekilde arsa sahibine teslim etmeyi gerektirir. Eserdeki ayıplar sebebiyle yüklenici, arsa sahibine karşı sorumlu tutulur. Bu durum, yüklenicinin ayıba karşı tekeffül yükümlülüğü olarak adlandırılır⁸². Ayıba karşı tekeffül yükümlülüğünün söz konusu olabilmesi için, öncelikle bina tamamlanmalı ve arsa sahibine teslim edilmesi gerekmektedir. Ayıba karşı tekeffül borcu, binayı teslim borcunun tamamlayıcısıdır ve tek başına binanın tamamlanarak

⁷⁸ Y. 15. HD. T.25.01.2007, E. 2005/7728, K. 2007/340 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

⁷⁹ Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel*, s.306

⁸⁰ Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s.1071

⁸¹ Sütçü, *Uygulamada ve Teoride*, s.696

⁸² Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel*, s.49

teslim edilmiş olması, yüklenicinin sorumluluğunun ortadan kalkması için yeterli bulunmamaktadır⁸³.

Yüklenicinin ayıba karşı tekeffül borcu, arsa sahibinin, binayı teslim aldıktan sonra yapılan bir muayene sonucunda ayıpları tespit etmesi ve bunları yükleniciye bildirmesi durumunda geçerli olmaktadır. Arsa sahibi, bu yükümlülüğü yerine getirmezse, TBK 477/2 hükmü gereğince binayı ayıplı bir şekilde kabul ettiği varsayılmaktadır⁸⁴. Eser, arsa sahibi tarafından açıkça veya zımnen kabul edildiğinde, yüklenici sorumluluktan kurtulmuş sayılmaktadır. Ancak, yüklenicinin kasıtlı olarak gizlediği ve ilk incelemede tespit edilemeyen gizli ayıplar için sorumluluğu, TBK md. 477/1 hükmü uyarınca devam etmektedir⁸⁵.

Binanın ayıplı olması durumunda arsa sahibi yükleniciden bütün masrafların yüklenici tarafından karşılanarak binanın ayıplarını gidermesini, zararı tazmin etmesini veya ayıp oranında bedelden indirim yapılmasını isteyebilir. Ancak eser arsa sahibi tarafından kullanılamayacak ölçüde ayıplı ise ve bu şekilde teslim almaya zorlanması hakkaniyete aykırı ise arsa sahibinin dönme hakkını kullanması da mümkündür⁸⁶.

Sonuç olarak, yüklenicinin ayıba karşı tekeffül sorumluluğu, teslim edilen binanın kalitesini ve sözleşmeye uygunluğunu teminat altına alan önemli bir hukuki mekanizmadır. Bu sorumluluk, hem yüklenicinin işini doğru ve dürüst bir şekilde yapmasını sağlamakta hem de arsa sahibinin haklarını korumaktadır.

2.5.2. Arsa Sahibinin Borçları

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Bu sözleşmede yüklenicinin asıl borcu, bağımsız bölüm yapma ve binanın teslim edilmesidir. Buna karşın, arsa sahibi de sözleşmede kararlaştırıldığı şekilde arsa payını yükleniciye veya onun belirleyeceği üçüncü kişiye devretmek zorundadır. Ancak bu, arsa sahibinin yegâne yükümlülüğü değildir; aynı zamanda inşaatın sorunsuz bir şekilde tamamlanabilmesi için yükleniciye yardımcı olması ve üzerine düşen diğer yükümlülükleri de gereği gibi yerine getirmesi gerekmektedir.

⁸³ Uçar, *İstisna Sözleşmesi*, s.515

⁸⁴ Eren, *Borçlar Hukuku*, s.637

⁸⁵ Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2019, s.773

⁸⁶ Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Türk Borçlar Kanunu'na göre Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, İstanbul: Beta, 2016, s.559

Kat karşılığı inşaat sözleşmesindeki arsa sahibinin borçlarının ayrıntılı olarak incelenmesiyle konu daha anlaşılır hale gelecektir.

2.5.2.1.Arsayı yükleniciye teslim etme borcu

Arsa sahibinin, kat karşılığı inşaat sözleşmelerindeki asıl ve esas borcu, kararlaştırılan belirli bölümleri yükleniciye teslim etmektir. YHGK da bir kararında arsanın yükleniciye tesliminin arsa sahibinin asıl ve esas borcu olduğundan bahsetmektedir⁸⁷.

Bu borç, arsanın inşaat yapımına uygun olmasını ve üzerinde inşaat yapılmasına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki veya fiziki durumun bulunmamasını gerektirmektedir. Arsa sahibi, bu çerçevede, arsanın imar izninin olup olmadığı, arsa üzerinde mevcut binaların durumu ve binada kiracı bulunup bulunmadığı gibi unsurları dikkate alması gerekmektedir⁸⁸.

2.5.2.2.Sözleşmede kararlaştırılan arsa paylarını yükleniciye devretme borcu

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, arsa sahibinin yükleniciye arsa payının devri, eser sözleşmelerinin temel unsurlarından biridir⁸⁹. Bu tür sözleşmelerde, ücret genellikle arsa payı olarak belirlenir ve bu arsa payı yükleniciye devredilmektedir. Bu durum, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin temel bir özelliğidir ve karşı edimin belirli bir miktar para ödenmesi olmadığı, arsa payının devredilmesi şeklinde olduğu açıktır⁹⁰.

Arsa sahibi, sözleşme kapsamında kararlaştırılan ilgili arsa paylarını yükleniciye devretmekle yükümlüdür. Bu devir işlemi, tarafların anlaşmasına göre, sözleşme yapıldıktan sonra ya da inşaat tamamlandıktan sonra gerçekleşebilir. Eğer sözleşmede arsa payının ne zaman devredileceğine ilişkin bir madde yoksa, TBK. m. 479/1 gereğince arsa paylarını devir borcu, yüklenicinin binayı yapma ve teslim edimini ifa etmesi ile muaccel olacaktır. Yüklenici, haklarını bir üçüncü kişiye devrettiğinde, bu üçüncü kişinin, sözleşmede yükleniciye verilmesine karar verilen bağımsız bölümlerin kendi adına tescilini talep etme hakkı bulunmaktadır. Ancak, Yargıtay yerleşik içtihatlarında, arsa sahibinin bu talebe derhal uymak zorunda olmadığını ve

⁸⁷ YHGK, T.28.04.2010, E. 2010/ 15-193, K. 2010 / 235 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

⁸⁸ Kostakoğlu, *İnşaat Hukuku*, s.261-263

⁸⁹ Erman, *Arsa Payı*, s.59

⁹⁰ Aynı yönde görüş için bkz. Yavuz, *Borçlar Hukuku Özel*, s.585

yükleniciye karşı ileri sürebileceği tüm defileri yeni alacaklıya yani devralan üçüncü kişiye karşı da ileri sürebileceğini belirtmektedir.⁹¹

2.6. Sözleşmede Arsa Paylarının Yükleniciye Devredilme Zamanına Göre Sözleşme Türleri

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, TBK'nın 26. maddesi çerçevesinde tarafların sözleşme serbestisi ilkesi doğrultusunda içeriğini serbestçe belirleyebildikleri sözleşmelerdendir. Bu tür sözleşmelerde, arsa sahibi ile yüklenici arasındaki temel hukuki ilişki, arsa sahibinin, inşa edilecek bağımsız bölümlerin bir kısmı karşılığında yükleniciye arsa payı devretmesine dayanmaktadır. Ancak arsa paylarının yükleniciye hangi aşamada devredileceği, sözleşmenin türünü belirleyen en önemli unsurlardan biridir. Arsa paylarının hangi aşamada devredileceği, tarafların risklerini, sorumluluklarını ve yükümlülüklerini doğrudan etkileyen bir unsurdur. Sözleşmenin kurulma aşamasında tarafların menfaat dengesi göz önünde bulundurularak, arsa paylarının devrine ilişkin hükümlerin dikkatle düzenlenmesi büyük önem taşımaktadır⁹².

Bu bağlamda, arsa paylarının yükleniciye devredileceği anın sözleşme türünü şekillendirdiği üç temel sözleşme biçimi ortaya çıkmaktadır: Arsa paylarının sözleşmenin kurulmasıyla devredildiği sözleşmeler, inşaatın belirli aşamalarına göre kademeli olarak devredildiği sözleşmeler ve yüklenicinin inşaatı tamamlamasıyla devredileceğinin vaat edildiği sözleşmeler. Bu türlerin her biri, taraflar için farklı hukuki sonuçlar ve riskler barındırmaktadır⁹³.

2.6.1. Arsa Paylarının Sözleşmenin Kurulmasıyla Yükleniciye Devredildiği Sözleşme

Bu türde, arsa sahibi, arsa paylarının tamamını veya bir kısmını sözleşmenin imzalanmasıyla birlikte yükleniciye devretmektedir. Uygulamada bu tip sözleşmeler, özellikle arsa sahibinin ya da yüklenicinin inşaatı başlamak için finansal desteğe ihtiyaç duyduğu durumlarda tercih edilmektedir⁹⁴. Örneğin, kooperatiflerin yüklenici olduğu projelerde arsa paylarının tamamının baştan devri, finansman sağlamak

⁹¹ Yargıtay 14. HD., T.08.06.2010, E. 2010/ 3897, K. 2010/ 6681, Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

⁹² Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Hukuku Dersleri, s. 594.

⁹³ Erman, *Arsa Payı*, s. 11.

⁹⁴ Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel*, s. 114-115.

amacıyla yaygın olarak kullanılmaktadır. Ancak bu tür sözleşmeler, arsa sahibi açısından bazı riskler doğurmaktadır. Yüklenicinin edimini yerine getirememesi veya temerrüde düşmesi durumunda, arsa sahibinin devrettiği payları geri alması zorlaşabilir. Bu nedenle, uygulamada arsa sahibinin haklarını korumak amacıyla yükleniciye devredilen arsa payları üzerine teminat ipoteği konulması yoluna gidilmektedir⁹⁵.

2.6.2. Arsa Paylarının İnşaatın Belirli Aşamalarına Göre Kademeli Olarak Devredildiği Sözleşme

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde sıklıkla tercih edilen bir diğer biçim ise, arsa paylarının inşaatın belirli aşamalarına ulaşıldığında kademeli olarak yükleniciye devredildiği sözleşme türüdür. Ayrıca, yükleniciye üçüncü kişilere satış yapabilmesi için vekâletname verilmesi de sıkça karşılaşılan bir durumdur⁹⁶.

Bu yöntem, yüklenicinin inşaat sürecinde finansman ihtiyaçlarını karşılayabilmesi amacıyla, inşaatın belli bir seviyeye gelmesiyle birlikte kısım kısım devir yapılmasını öngörür. İnşaatın temel aşamasının tamamlanmasıyla bir kısmı, kaba inşaatın bitirilmesiyle bir diğer kısmı devredilmektedir. Bu tür kademeli devir işlemleri, arsa sahibinin haklarını koruma noktasında daha dengeli bir yapı sunmaktadır, çünkü inşaat ilerledikçe yükleniciye pay devri yapılmaktadır. Böylece, arsa sahibi, inşaatın ilerlemediği durumlarda arsa paylarını elinde tutma avantajına sahiptir. Vekâletname verildiğinde, arsa sahibi ile yüklenici arasında hukuki olarak bir vekalet ilişkisi kurulmuş olur. Ancak, üçüncü kişilere yapılan satış işlemlerinden elde edilen bedel doğrudan yüklenicide kalır ve yüklenici bu aşamada "satıcı" sıfatını kazanır⁹⁷.

2.6.3. Yüklenicinin İnşaatı Tamamlanmasıyla Arsa Paylarının Devredileceğinin Vaat Edildiği Sözleşme

Bu türde, arsa paylarının devri, yüklenicinin inşaatı tamamlamasına bağlıdır. Arsa paylarının devri, ancak yüklenicinin inşa ettiği yapının tamamen bitirilmesi ve arsa sahibine teslim edilmesiyle gerçekleşmektedir. Bu durum, arsa sahibinin risklerini minimize eder, çünkü arsa paylarını devretmeden önce yüklenicinin edimini tam

⁹⁵ Erman, *Arsa Payı*, s. 12.

⁹⁶ Mahmut Coşkun, *İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2017, s.31

⁹⁷ Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel*, s. 115

olarak yerine getirdiğini görme fırsatı bulmaktadır. Ancak yüklenici açısından finansman sağlama zorluğu yaratabilir, zira arsa payları üzerinde işlem yapabilmesi ancak inşaatın tamamlanmasından sonra mümkündür⁹⁸.



⁹⁸ Coşkun, *İnşaat Sözleşmeleri*, s. 32



3. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜNÜN ŞARTLARI

İfa, borç ilişkisinden doğan edimin, alacaklıya karşı yerine getirilmesi süreci olarak tanımlanmaktadır. TBK, ifa kavramını doğrudan tanımlamamakla birlikte, bu sürecin nasıl gerçekleştirileceğine dair genel ilkeleri belirlemektedir. İfa, borçlunun, alacaklıya karşı olan yükümlülüğünü yerine getirmesi anlamına gelir ve bu süreç, borcun sona ermesiyle sonuçlanmaktadır. İfanın gerçekleşebilmesi için, edimin sözleşmede kararlaştırılan şartlara uygun olarak, eksiksiz bir biçimde yerine getirilmesi gerekmektedir. Söz. Sözleşmede belirtilen hususlara aykırı olan edimler ifa olarak kabul edilememektedir⁹⁹.

Borcun ifasına ilişkin hususlar TBK md. 83-112 arasında düzenlenmektedir. İfanın zamanı, yeri ve şekli, borç ilişkisinin temel unsurlarını oluşturmaktadır. İfanın gerçekleşebilmesi için, bu unsurların her birinin, sözleşmede belirlenen veya hukuki teamüllere uygun bir şekilde yerine getirilmesi gerekmektedir. İfanın zamanında yapılması, borç ilişkisinin sağlıklı işleyişinin temelini oluştururken, ifa yerinin ve şeklinin de sözleşmedeki koşullara uygun olması gerekmektedir¹⁰⁰.

Temerrüt, borçlunun, borcunu ifa etme yükümlülüğünü zamanında veya sözleşmede öngörülen şekilde yerine getirmemesi anlamına gelmektedir. Temerrüdün gerçekleşmesi için TBK'da çeşitli şartlar öngörülmektedir. Bu şartlar, borç ilişkilerinde adaletin sağlanması ve tarafların haklarının korunması açısından büyük önem taşımaktadır¹⁰¹.

Temerrüdün gerçekleşebilmesi için ilk şart, borcun muaccel olmasıdır. Muacceliyet, borcun ödenme zamanının gelmiş olması anlamına gelmektedir. Borç ilişkisinde, ifa zamanı genellikle taraflarca sözleşmede belirlenmektedir. Fakat, sözleşmede bir ifa zamanı belirtilmemişse, hukuki ilişkinin doğası ve teamüller göz önünde bulundurularak bir ifa zamanı tespit edilebilmektedir. Borcun muaccel olmaması durumunda, yani ödeme zamanı henüz gelmemişse, borçlunun temerrüde düşmesi söz konusu olamamaktadır¹⁰².

⁹⁹ Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel*, s.252

¹⁰⁰ Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s.914.

¹⁰¹ Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s.1090

¹⁰² Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s.1092

Temerrüde düşme durumunun ikinci önemli şartı, borcun ifasının mümkün olmasıdır. Borcun ifa edilebilir olması, borçlunun borcunu yerine getirebilme kapasitesine sahip olması anlamına gelmektedir. Eğer borcun ifası, sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen bir engel nedeniyle objektif olarak imkânsız hale gelmişse, bu durumda borçlunun temerrüde düşmesi söz konusu olamamaktadır. Bu durumda artık TBK. md.136 uyarınca ifa imkansızlığı söz konusu olmaktadır. Ancak, borçlunun kendi kusuruyla borcun ifasını imkânsız hale getirmesi, borçlunun yine de bazı hukuki sonuçlarla karşılaşmasına neden olabilmektedir¹⁰³.

Temerrüdün gerçekleşebilmesi için üçüncü bir şart, alacaklının borçluya ihtar çekmesidir. Borcun ödeme zamanının gelmesi, yani muacceliyetin sağlanması, borçlunun otomatik olarak temerrüde düşmesine yol açmamakta; bunun yanı sıra, alacaklının genel bir ilke olarak borçluya ihtar çekmesi gerekmektedir¹⁰⁴. İhtar, herhangi bir şekil şartına tabi tutulmamış olup, yazılı ya da sözlü olarak da yapılabilir¹⁰⁵. Ancak her ne kadar kural şekil şartına bağlı olmaması ise de, özel hüküm bulunan haller halinde ihtar aranan geçerlilik şekline uygun olarak yapılması gerekmektedir¹⁰⁶. Bu duruma örnek vermek gerekirse, Türk Ticaret Kanunu (TTK) md.18/3 uyarınca tacirler arasında yapılacak olan ihtarın geçerli olabilmesi için bu ihtarın ya noter aracılığıyla, ya taahhütlü mektupla ya da telgraf aracılığıyla yapılması gerekmektedir.

İhtar, borçluya borcunu yerine getirme konusunda resmi bir uyarı ve alacaklının alacağını talep etmesi olarak tanımlanabilir¹⁰⁷. Kural olarak ihtarın borçluya ulaşması, temerrüdün başlangıcı için zorunludur. Ancak, bazı durumlarda, özellikle ifa zamanı sözleşmede açıkça belirlenmişse veya borçlunun ifayı yapmayacağı kesin ise, ihtara gerek olmayabilir¹⁰⁸.

3.1.Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında yüklenicinin asli edim borcu, arsa sahibine teslim edilmek üzere, sözleşmede belirtilen şartlara uygun bağımsız bölümlerin inşaa

¹⁰³ Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel*, s.301

¹⁰⁴ Nami Barlas, *Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar*, İstanbul: Kazancı Kitap, 1992, s.34

¹⁰⁵ Barlas, *Para Borçları*, s.43

¹⁰⁶ Kostakoğlu, *İnşaat Hukuku*, s.474

¹⁰⁷ Sütçü, *Uygulamada ve Teoride*, s.874

¹⁰⁸ Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s.1092

edilmesidir. Bu bağlamda, yüklenicinin temerrüdü, sözleşmede belirtilen süre içinde veya belirtilen şartlara uygun olarak inşaatı tamamlayıp teslim etmemesi durumunda gerçekleşmektedir. TBK'nın 117. maddesi, belirli bir teslim süresi kararlaştırılmış ise ve bu süre içerisinde yüklenicinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde yüklenicinin temerrüde düşeceğini öngörmektedir¹⁰⁹.

Yüklenicinin teslim borcu, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde merkezi bir rol oynamaktadır. Bu borç, yalnızca inşaatın fiziksel yapısının tamamlanması anlamına gelmez; aynı zamanda, projenin yasal, teknik ve işlevsel olarak arsa sahibinin beklentilerine ve sözleşmede belirtilen standartlara uygun olmasını da kapsamaktadır¹¹⁰.

Yüklenicinin inşaatı, yerel imar yasaları, bina kodları ve diğer ilgili mevzuata tam olarak uygun olarak tamamlaması gerekmektedir. Bu, gerekli tüm izinlerin alınmış olmasını ve inşaatın, planlanan kullanım amacına uygun olarak resmi onayların sağlanmasını içerir. Yüklenicinin, inşaatı, sektörel standartlar ve en iyi uygulamalar doğrultusunda gerçekleştirmesi beklenir. Bu, kullanılan malzemelerin kalitesinden, işçiliğe, enerji verimliliğine ve sürdürülebilirlik kriterlerine kadar geniş bir yelpazeyi kapsamaktadır. Teslim edilen eserin, arsa sahibinin işlevsel gereksinimlerini karşılaması ve estetik beklentilere uygun olması gerekmektedir. Bu, ortak kullanım alanlarının, çevre düzenlemesinin ve bina içi donanımların, projenin genel tasarım ve fonksiyonellik hedefleriyle uyumlu olmasını gerektirmektedir. Yüklenicinin teslim borcu, inşaatın fiziksel tamamlanmasının ötesine geçer ve bağımsız bölümlerin arsa sahibine hukuki ve fiili olarak teslim edilmesini kapsamaktadır. Nitekim zilyetliğin devri ile teslim gerçekleşmektedir¹¹¹.

Yüklenicinin temerrüdünün tespitinde, sözleşmede belirlenen teslim tarihlerinin aşılması esas alınmaktadır. Teslim tarihinin geçmesi ve yüklenicinin eseri sözleşme şartlarına uygun olarak tamamlamamış olması temerrüdün başlıca göstergesidir. Ancak, teslim süresinin belirlenmesinde ve temerrüdün tespitinde, tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin adil bir şekilde değerlendirilmesi gereklidir. Bu bağlamda,

¹⁰⁹ Ahmet Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Turhan Kitabevi, 2012, s.500

¹¹⁰ Hasan Ozanoğlu, *İstisna ve Özellikle İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin (Yüklenicinin) Eseri Teslim Zamanında Gecikmesine Bağlanan İfaya eklenen Cezai Şartı (Gecikme Cezası) Kayıtları*, Ankara: Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, cilt 3, sayı 1-2, 1999, s.55

¹¹¹ Kostakoğlu, *İnşaat Hukuku*, s.577-579

TBK m. 123 ve devamı maddeler, taraflara borçların ifası ve temerrüdün sonuçları konusunda yol göstermektedir¹¹².

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, inşaatın teslim tarihinin kesin bir tarihle belirlenmiş olması halinde, belirlenen tarihte inşaatın teslim edilmemesi durumunda yüklenicinin temerrüde düştüğü kabul edilmektedir. Ancak eğer teslim zamanı için belirli bir süre öngörülmüşse, bu sürenin sonunda yapılacak bir ihtar ile yüklenicinin temerrüde düşmesi mümkündür. Örneğin, inşaat ruhsatının alınmasından itibaren belirlenen iki yıllık süre içerisinde inşaatın tamamlanamaması halinde, yükleniciye gönderilen ihtarname ile temerrüde düşmesi söz konusudur. TBK’da yüklenicinin temerrüdü ile ilgili özel düzenlemeler yer almamakta olup, bu tür durumlarda temerrüde ilişkin genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri kapsamındaki uyuşmazlıkların büyük bir çoğunluğu, taahhüt edilen inşaatın tamamlanmamasından kaynaklanmakta, nadiren de olsa, yüklenicinin inşaatı tamamladığı halde arsa sahibine teslim etmekte geciktiği durumlar da yaşanmaktadır. Böyle durumlarda, cezai şartlar veya diğer tazminatlar talep edilebilmektedir¹¹³.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafları, inşaatın tamamlanması için normal şartlar altında bir süre belirlemektedir. Ancak, yüklenicinin kontrolü dışındaki nedenlerle inşaatın süresinin uzaması gibi durumlar da sözleşmede dikkate alınması gerekmektedir. Örneğin, tarafların projede değişiklik talep etmesi, idari işlemler, mücbir sebepler, ilave işlerin çıkması gibi durumlar inşaatın süresini uzatabilmektedir. Bu tür durumlar karşısında, yükleniciye verilen sürenin adalet ilkesi çerçevesinde uzatılması gerekebilir ve bu süre uzatımı ek süre olarak adlandırılmaktadır¹¹⁴.

Yüklenicinin temerrüde düşmesi halinde, arsa sahibi, sözleşmeden dönme, zararın tazmin edilmesi veya eserin tamamlanması için gerekli olan ek sürenin verilmesi gibi çeşitli seçeneklere sahiptir. TBK m. 125 uyarınca, arsa sahibi, temerrüt nedeniyle uğradığı zararın tazminini talep edebilir. Zararın tazmini, gecikme sebebiyle meydana gelen maddi zararların yanı sıra, arsa sahibinin uğrayabileceği manevi zararları da kapsayabilir. Bu hususa aşağıda ayrıntılı olarak değinilmektedir.

¹¹² Sütçü, *Uygulamada ve Teoride*, s.112

¹¹³ Kostakoğlu, *İnşaat Hukuku*, s.577

¹¹⁴ Sütçü, *Uygulamada ve Teoride*, s.112

3.1.1. Temerrüdün Gerçekleşme Şartları

Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki şartları ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerindeki uygulamaları, TBK ilgili maddeleri çerçevesinde ele alınmaktadır. Borçlunun temerrüde düşebilmesi için borcun ödenmesi gereken sürenin dolmuş olması (muacceliyet) ve alacaklının borçluya gerekli ihtarnameleri göndermiş olması şarttır (TBK m. 117). Ancak temerrüdün şartları arasında “kusur” bulunmamaktadır¹¹⁵. Bu bağlamda, edimin yerine getirilebilir olması temel bir ön koşuldur; çünkü eğer edim yerine getirilemez bir durumdaysa, temerrütten ziyade TBK m. 136 kapsamında ifa imkânsızlığı hükümleri devreye girecektir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri özelinde, yüklenicinin temerrüde düşmesi belirli koşulların gerçekleşmesine bağlıdır. Bu koşullar arasında inşaatın objektif olarak tamamlanmış ve teslim edilebilir olması, belirlenen teslim tarihinin geçmiş olması, yüklenicinin buna rağmen bağımsız bölümleri arsa payı sahibine teslim etmemesi, arsa payı sahibinin ihtar çekmiş olması ve yüklenicinin temerrüde düşmesini engelleyecek herhangi bir nedenin bulunmaması sayılabilir.

Temerrüdün şartlarının her birinin ayrı ayrı incelenmesi, konunun anlaşılabilir olması açısından gereklidir. Bu nedenle aşağıda temerrüdün şartları ayrı ayrı ele alınmakta ve açıklanmaktadır.

3.1.1.1. Borcun muaccel olması

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin borcunun muaccel olması, temerrüdün gerçekleşmesi için zorunlu bir ön koşuldur¹¹⁶. Bu bağlamda, borcun muaccel olması, yani alacaklının borcu talep etme hakkının doğmuş olması, sözleşmenin ifa zamanının gelmiş olması ve alacaklının bu alacağını talep edebilir durumda olmasını gerektirmektedir. Borcun muaccel olması, alacak ve borç ilişkisinde bir dönüm noktası teşkil eder; zira bu andan itibaren alacaklı, borçludan sözleşmeye uygun olarak edimin ifasını talep etme hakkına sahiptir¹¹⁷.

Borç ilişkisinde muacceliyet, borç ve alacağın niteliğine ilişkin temel bir göstergedir. Alacak hakkı, borç ilişkisi kurulduğu andan itibaren var olmakla birlikte, alacağı talep

¹¹⁵ Fritz Funk, *Borçlar Kanunu Şerhi I Umumi Hükümler*, çev., Hıfzı Veldet ve Cemal H. Selek, İstanbul: Üniversite Kitabevi, 1938, s. 161

¹¹⁶ Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel*, s.503

¹¹⁷ Atamulu, *Kat Karşılığı İnşaat*, s.96

etme hakkı ancak borcun muaccel olduğu anda doğmaktadır. Bu durum, alacaklının borcu muaccel olmadan önce borçludan ifa talep edemeyeceğini belirtmektedir. Öte yandan, borçlunun, vadenin lehine konulmuş olması sebebiyle, muacceliyet anına kadar edimini ifa etme konusunda bir seçim hakkına sahip olduğu ve isterse önceden de ifa edebileceği anlamına gelmektedir. Bu, aynı zamanda, alacaklının muacceliyet öncesi ifa talebinde bulunamayacağı ve dava açamayacağı anlamına gelmektedir¹¹⁸.

Yüklenicinin teslim borcunun muaccel olması, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, teslim tarihinin belirlenmesini zorunlu kılmaktadır. Eğer teslim tarihi sözleşmede net bir şekilde belirtilmişse, borç bu tarihte muaccel hale gelmektedir. Eğer teslim tarihi belirtilmemişse ve bunun yerine belirli süreler öngörülmüşse, bu sürelerin dolumu ile borç muaccel hale gelmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, genellikle inşaatın değerinin yüksek olması ve gecikme halinde oluşabilecek zararların da yüksek olması hali göz önünde bulundurularak teslim tarihi sözleşmede açıkça belirlenmektedir¹¹⁹.

Teslim tarihinin belirlenmemiş olması, yüklenicinin işi istediği zaman teslim edeceği anlamına gelmemektedir¹²⁰. Bu durumda, işin özellikleri, hazırlık süreci ve tüm şartlar dikkate alınarak makul bir teslim süresi belirlenir. Temerrüt hükümlerinin uygulanabilmesi için, bu makul sürenin sonunda, dürüstlük kuralı çerçevesinde, alacaklının yükleniciye ihtar çekmesi gerekmektedir¹²¹.

Sözleşmede aksi belirtilmediği sürece, teslim tarihinin ne yüklenici ne de arsa sahibi tarafından tek taraflı olarak değiştirilemeyeceği, ancak inşaatın haklı sebeplerle uzaması halinde yüklenicinin ek süre talebinde bulunabileceği ve bu sürenin taraflar arasında ya da mahkeme tarafından belirlenebileceği vurgulanır¹²².

3.1.1.2.Edimin ifasının mümkün olması

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin temerrüde düşmesi için gereken şartlardan biri de edimin ifasının mümkün olmasıdır. Edimin ifasının mümkün olması, temelde yüklenicinin borcunu belirlenen teslim tarihinde ifa edebilir durumda olmasını gerektirir. Bu, ifanın hem fiziksel hem de hukuki olarak mümkün olması anlamına

¹¹⁸ Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s.946

¹¹⁹ Atamulu, *Kat Karşılığı İnşaat*, s.97

¹²⁰ Kurt, *Yüklenicinin Eser Teslimi*, s.69

¹²¹ Mehmet Ayan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Konya: Mimoza Yayınları, 2015, s.101

¹²² Atamulu, *Kat Karşılığı İnşaat*, s.111

gelmektedir. Zira borcun ifasının imkânsız hale gelmemiş olması gerekmekte olup, borcun ifası imkânsız hale gelmişse yüklenicinin temerrüdünden söz edilememektedir¹²³. Ancak yüklenici bu imkânsızlığın kendi kusurundan kaynaklanmadığını kanıtlama yükümlülüğündedir¹²⁴.

Yani, borç, herhangi bir engel nedeniyle imkânsız hale gelmemiş olmalıdır. İfası imkânsız olan bir borç için ise temerrüt hükümleri değil, ifa imkânsızlığı hükümleri uygulanır.

İmkânsızlık türlerini ayrı başlıklar altında incelemek gerekmektedir.

3.1.1.2.1. Maddi imkânsızlık

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde maddi imkânsızlık, edimin ifasının doğa ya da mantık kurallarına aykırı hale gelmesi nedeniyle gerçekleşir¹²⁵. Örneğin, deprem nedeniyle tamamen yıkılmış bir arsa üzerine inşaat yapılması veya yangın sonucu yok olmuş bir yapının teslim edilmesi maddi imkânsızlık kapsamında değerlendirilir. Bu durumda, borçlu yüklenici, inşaatı tamamlayıp teslim edemeyecek hale gelir. Bu tür imkânsızlık, herkes açısından geçerli olan "objektif imkânsızlık" olarak kabul edilir ve sözleşmenin ifası mümkün olmaz¹²⁶.

3.1.1.2.2. Fiili imkânsızlık

Fiili imkânsızlık, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, edimin yerine getirilebilmesi teorik olarak mümkün olsa da, ifanın aşırı külfetli ve zorluk içerdiği durumları ifade eder. Örneğin, inşaatın temel kazısı sırasında tarihi bir eser bulunması ve bu nedenle inşaatın uzun süre durdurulması fiili imkânsızlık durumuna örnektir. Yüklenici, inşaatı tamamlayabilir ancak bu süreç çok uzun ve maliyetli olacağı için dürüstlük kuralı gereğince bu edimin ifası borçludan beklenemez hale gelir¹²⁷.

¹²³ Sütçü, *Uygulamada ve Teoride*, s.520

¹²⁴ Karl Oftinger, *Borçlar Kanununun Genel Kısımına İlişkin Federal Mahkeme İçtihatları*, Çev. Kemal Dayınlarlı, Ankara: Dayınlarlı Yayıncılık, 1985, s.159

¹²⁵ Kübra Ercoşkun Şenol, *Borçlar Hukukunda Kısmi İmkânsızlık*, İstanbul: Oniki Levha Yayınları, 2016, s.43.

¹²⁶ Mustafa Dural, *Akitten Doğan Yapmama Borçları*, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, Yıl: 4, No: 6, 1970, s. 8.

¹²⁷ Şenol, *Kısmi İmkânsızlık*, s. 43

3.1.1.2.3. Hukuki imkânsızlık

Hukuki imkânsızlık, yasal düzenlemeler nedeniyle edimin ifasının mümkün olmadığı durumları ifade etmektedir. Bu tür bir imkânsızlık, sözleşme şartlarının yasal düzenlemelerle çatışması sonucu ortaya çıkabilir. Hukuki imkânsızlık TBK'nın 112. ve 136. Maddeleri kapsamında değerlendirilmektedir. Örneğin, sözleşmenin kurulmasından sonra inşaatla konu arsanın imar izninin iptal edilmesi veya taşınmazın kamulaştırılması, hukuki imkânsızlık yaratır. Bu durumda, yüklenici inşaatı hukuken tamamlayamaz ve arsa sahibine teslim edemez. Hukuki imkânsızlık, ifanın hukuken yasaklanmış veya engellenmiş olması durumunu ifade eder¹²⁸.

3.1.1.2.4. Manevi imkânsızlık

Manevi imkânsızlık, edimin ifasının, borçlunun kişisel veya manevi sebeplerle yerine getirilemez hale gelmesi durumunu ifade eder. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde bu durum nadiren söz konusu olsa da, örneğin yüklenicinin inşaatı devam ettirdiği sırada ağır bir kişisel trajedi yaşaması ve bu durumun onun inşaatı tamamlama gücünü manevi olarak imkânsız hale getirmesi, manevi imkânsızlığa örnek olabilir. Ancak, bu tür durumlar genellikle aşırı ifa güçlüğü kapsamında değerlendirilir¹²⁹.

3.1.1.2.5. Objektif ve sübjektif imkânsızlık

Objektif imkânsızlık, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde edimin hem yüklenici hem de herhangi bir üçüncü kişi tarafından yerine getirilememesi halidir. Örneğin, arsa sahibi ile yapılan sözleşmeye konu olan arazinin doğal afet nedeniyle inşaat yapılamayacak hale gelmesi, objektif imkânsızlık yaratır. Bu durumda hiç kimse inşaatı tamamlayamaz¹³⁰.

Sübjektif imkânsızlık ise yüklenicinin kendine özgü sebeplerle edimi ifa edememesi durumudur. Bu, yüklenicinin kişisel beceriksizliği, finansal zorlukları veya benzeri sebeplerle edimin ifasının mümkün olmaması anlamına gelmektedir. Örneğin,

¹²⁸ Şemsi Barış Özçelik, *Sözleşmeden doğan borçların ifasında hukukî imkânsızlık ve sonuçları*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 63, No: 3, 2014, s.684

¹²⁹ Dural, *Yapımla Borçları*, s. 80

¹³⁰ Gökhan Antalya, *Marmara Hukuk Yorumu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Borçların İfası, Borçların İfa Edilmemesinin Sonuçları: Borcun İfa Edilmemesi Borçlunun Temerrüdü*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019, s.291

yüklenicinin iflası nedeniyle inşaatı tamamlayamaması subjektif imkânsızlık durumudur¹³¹.

Yüklenicinin edimleri sözleşme kurulurken objektif ve sürekli şekilde imkânsız hale gelmişse, bu durum TBK'nın 27. maddesi çerçevesinde sözleşmenin baştan itibaren geçersiz sayılmasına neden olmaktadır. Ancak, sözleşmenin akdedilmesinden sonra ortaya çıkan imkânsızlık halleri, ifa imkansızlığı olarak değerlendirilir ve temerrüt hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağı bu bağlamda ele alınmaktadır¹³².

3.1.1.2.6. Sürekli ve geçici imkânsızlık

Sürekli imkânsızlık, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde edimin ifasının kalıcı olarak imkânsız hale gelmesi durumudur. Örneğin, inşaat yapılacak arsanın kalıcı olarak kamulaştırılması veya doğal afet sonucu arsa üzerine inşaat yapmanın sürekli yasaklanması halinde, sürekli imkânsızlık oluşur ve sözleşme sona erer¹³³. Geçici imkânsızlık ise ifanın belirli bir süre için ertelenmesi ancak daha sonra ifanın mümkün hale gelmesi durumunu ifade eder. Örneğin, inşaat bölgesinde bir süreliğine getirilen imar yasağı, geçici imkânsızlık yaratır; yasağın kalkmasından sonra inşaat devam edebilir¹³⁴.

Edimin ifasının geçici olarak mümkün olmaması, yani geçici ifa imkansızlığı, edimin ilerleyen bir zamanda ifa edilebilir olması anlamına gelir ve bu durumda temerrüt hükümleri uygulanabilir. İmkânsızlık, yüklenicinin temerrüdünden sonra ortaya çıkarsa, temerrüt hali imkânsızlığın ortaya çıktığı ana kadar devam eder ve bu noktadan sonra imkânsızlık hükümleri uygulanmaktadır¹³⁵.

Yüklenicinin kusurlu olup olmadığı, edimin ifasının imkânsız hale gelmesi durumunda temerrüt açısından önemli bir faktör değildir. Yani, imkânsızlık halinde yüklenicinin temerrüdü söz konusu olmaz. Ancak, yüklenicinin edimin ifasının imkansızlaşmasında kusurlu olduğu durumlarda, arsa sahibi TBK m.112 hükmü gereğince zararının tazminini talep edebilir¹³⁶. Kusursuz imkânsızlık hallerinde ise yüklenicinin

¹³¹ Şenol, *Kısmi İmkânsızlık*, s. 89.

¹³² Özçelik, *Hukuki İmkânsızlık*, s.569-621

¹³³ Herman Becker, *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi*, Çev. Suat Dura, Ankara: Yargıtay Yayınları, 1993, s.644

¹³⁴ Seda Evrim Altun, *Kısmi İfa İmkânsızlığı*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020, s.92

¹³⁵ Gökhan Dirican, *Eser Sözleşmesinde Temerrüde Dayalı Cezai Şart ve Yargıtay Uygulaması*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2007, s.46

¹³⁶ Karataş, *Eser Sözleşmeleri*, s.161

sorumluluğu bulunmamakta ve TBK m. 136 hükmü gereği sözleşme ifa imkansızlığı nedeniyle sona ermektedir¹³⁷.

3.1.1.3.Teslim borcunun yüklenici tarafından yerine getirilmemiş olması

Yüklenicinin, kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında üstlendiği en temel yükümlülüklerden biri, inşaatı veya bağımsız bölümleri belirlenen kalite standartlarına uygun olarak ve sözleşmede belirtilen süre içinde arsa sahibine teslim etmektir. Teslim edilmeyen veya eksik teslim edilen eser, yüklenicinin temerrüde düşmesine yol açmaktadır. Ancak, teslim borcunun ifası, sadece fiziksel bir teslimatı değil, aynı zamanda eserin sözleşmede öngörülen niteliklere uygun olarak tamamlanmış olmasını da gerektirir¹³⁸.

Yüklenicinin teslim yükümlülüğünü yerine getirmemiş olmasının değerlendirilmesi hem somut teslimatın gerçekleşip gerçekleşmediği hem de teslim edilen eserin sözleşmedeki şartlara uygunluğu açısından yapılmalıdır. Eserin eksik veya ayıplı olarak teslim edilmesi, yüklenicinin bu borcunu tam olarak yerine getirmediği anlamına gelmektedir. Ancak, önemsiz ayıpların varlığı, arsa sahibinin teslimi reddetmesine gerekçe oluşturmaz ve bu durumda ayıplı ifa söz konusu olabilir. Önemli olan, ayıpların eserin kullanımını önemli ölçüde etkileyip etkilemediğidir¹³⁹.

Arsa sahibinin, teslim alınan eseri kullanmaya başlaması, bazı durumlarda yüklenicinin ifasını kabul ettiği anlamına gelebilmektedir. Ancak, arsa sahibinin zorunlu sebeplerle kullanıma başlaması veya kullanıma başlarken eksiklikler konusunda itirazda bulunması, eksik ifanın kabul edildiği anlamına gelmemektedir¹⁴⁰.

Arsa sahibine yapılan işin bitirildiğine ve teslim hazır olduğuna dair önceden bir bildirim yapılması zorunlu olmayıp, arsa sahibinin işin tamamlandığını ve teslim hazır olduğunu kavrayabilecek durumda olması durumunda teslim yükümlülüğünün yerine getirildiği kabul edilmektedir. İşin sonlanması takiben yüklenicinin inşaat alanını terk etmesi, zimni bir bildirim olarak değerlendirilebilir. Ancak, teslimat sürecine ilişkin olarak sözleşmede özel bildirim yapılması ya da çeşitli izinlerin alınması gibi ek şartlar belirlenmişse, sadece binanın tamamlanıp terk edilmesi bu

¹³⁷ Turgut Öz, *İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2016, s.156

¹³⁸ Öz, *İnşaat Sözleşmesi*, s.128

¹³⁹ Mustafa Gür, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Eksik İfa ve Ayıplı İfa Kavramları*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2017, s.61

¹⁴⁰ Erman, *Arsa Payı*, s.75

şartların yerine getirilmesi için yeterli olmayacaktır; bu tür durumlarda, sözleşmede öngörülen ek şartların da tam olarak karşılanması gerekmektedir¹⁴¹.

3.1.1.4.Alacaklının ihtar çekmesi

Alacaklının ihtar çekmesi şartı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenici temerrüdünün gerçekleşebilmesi için kural olarak zorunlu koşullardan biridir.

İhtar, borç ilişkisinde borçlunun, borcu ifa etme yükümlülüğünü yerine getirmemesi durumunda, alacaklının borçluya borcunu ifa etmesi için yaptığı yazılı veya sözlü uyarıdır. TBK'nın 117. Maddesi gereğince, muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtar ile temerrüde düşmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri kapsamında, yüklenicinin ediminin muaccel olması durumunda, arsa sahibi tarafından yükleniciye eserin tamamlanıp teslim edilmesi yönünde bir irade beyanı yöneltilmektedir¹⁴². Bu durum, arsa sahibinin yükleniciye yönelik bir ihtar olarak kabul edilir ve ihtarın yüklenicinin hâkimiyet alanına ulaşması yeterli görülmektedir¹⁴³.

Borçlunun temerrüdü için ihtarda bulunulması kural olmakla birlikte, bazı hallerde ihtarda bulunmaya gerek yoktur. Özellikle, tarafların teslim gününü açıkça tayin ettiği ya da teslim gününü belirleme yetkisinin bir tarafa verildiği hallerde, arsa sahibinin ihtarda bulunmasına gerek bulunmamaktadır. Ayrıca, arsa sahibinin ihtar sonucunda yüklenicinin edimini ifa etmeyeceğinin açıkça anlaşıldığı durumlar veya yüklenicinin ihtar kasten engellediği hallerde de ihtar gerek bulunmamaktadır¹⁴⁴.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yüklenicinin teslim borcunu ne zaman ifa edeceğini anlayabildiği durumlar için belirli vade söz konusudur. Bu durumda, borçlunun temerrüdü nedeniyle alacaklının sahip olduğu seçimlik hakların, yüklenicinin temerrüdü halinde arsa sahibi tarafından süre vermeksizin kullanılması mümkündür. Belirli ve kesin vade hallerinde, arsa sahibinin yükleniciyi temerrüde düşürmek için ihtarda bulunmasına gerek bulunmamaktadır¹⁴⁵.

Ayrıca, tarafların teslim borcunun ifa edilmesi için ihtar lüzum olmadığını kararlaştırdıkları durumlar veya ihtar gerek olmayan bazı özel durumlar da

¹⁴¹ Öz, *İnşaat Sözleşmesi*, s.169

¹⁴² Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel*, s.457

¹⁴³ Ayan, *Borçlar Hukuku Genel*, s.161

¹⁴⁴ Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s.1052

¹⁴⁵ Öz, *İnşaat Sözleşmesi*, s.174

mevcuttur. Bu durumlar arasında, teslim borcunun ifa zamanının sözleşme ile belirlendiği haller veya borçlunun dürüstlük kuralı gereği beklenmeyen durumlar yer almaktadır¹⁴⁶.

3.1.1.5.Temerrüdün gerçekleşmesini engelleyecek durumların bulunmaması

Yüklenicinin eseri teslim borcunda temerrüde düşebilmesi için tüm bu şartlarla birlikte ayrıca onun temerrüde düşmesini engelleyecek herhangi bir haklı sebebin de bulunmaması gerekmektedir. Yüklenicinin temerrüde düşmesini engelleyen nedenler arasında, kanun veya sözleşmeden kaynaklanan hakların kullanılması yer almaktadır. Yüklenici, sözleşmeden kaynaklanan veya kanunda öngörülen bir hakkı kullanarak eseri teslim etmekten kaçınıyorsa, diğer tüm şartlar gerçekleşmiş olsa bile temerrüde düşmemektedir¹⁴⁷.

Karşı edimin ifa edilmemesi, zamanaşımı ve ödemezlik def'i gibi kanuni sebepler, yüklenicinin eseri teslim etmekten kaçınmasını ve böylelikle temerrüde düşmesini engelleyebilmektedir. Özellikle TBK madde 97'ye göre, arsa sahibinin borcu ifa edememesi durumunda yüklenici, kendi edimini yerine getirmekten kaçınma hakkına sahiptir. Bu, yüklenicinin borcunu ifa edememesinin nedeninin arsa sahibinden kaynaklanması durumunda, yüklenicinin temerrüde düşmeyeceğini göstermektedir¹⁴⁸.

Arsa sahibinin, yüklenicinin edimini yerine getirmesi için gerekli hazırlıkları yapmaması veya ifayı kabul etmekten kaçınması durumları, "alacaklı temerrüdü" olarak adlandırılmakta ve yine yüklenicinin temerrüde düşmesini engelleyen faktörler arasında yer almaktadır. Bu durumda, tüm temerrüt şartları gerçekleşmiş olsa bile, yüklenicinin temerrüde düşmesi söz konusu olmayacaktır. Arsa sahibinin, arsayı zamanında teslim etmemesi veya gerekli hukuki işlemleri zamanında yerine getirmemesi gibi durumlar da yüklenicinin temerrüde düşmesini engelleyebilmektedir. Bu tür durumlar, yüklenicinin inşaatı tamamlayamaması veya teslim edememesine yol açabilmektedir. Ancak, yüklenicinin bu tür engelleyici sebepleri ispatlaması gerekmektedir¹⁴⁹.

¹⁴⁶ Coşkun, *İnşaat Sözleşmeleri*, s.218

¹⁴⁷ Mustafa Duhan Demir, *Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin yüklenicinin temerrüdü sebebiyle sona ermesi*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2017, s.72

¹⁴⁸ Ayan, *Borçlar Hukuku Genel*, s.169

¹⁴⁹ Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C.2*, İstanbul: Tıpkı Basım, 2010, s.131

Yüklenici ile arsa sahibi arasında yapılabilecek erteleme anlaşmaları da, temerrüdün gerçekleşmesini engelleyebilmektedir. Bu anlaşmalara “*tecil anlaşması*” adı verilmektedir. Borcun vadesinin taraflarca anlaşma ile değiştirilmesi, yüklenicinin borcunu ödemekten kaçınabileceği ve temerrüde düşmeyeceği anlamına gelmektedir. Bu tür anlaşmalar, alacağın muaccel olduğu tarihi değiştirir ve yüklenicinin temerrüde düşmesini önleyebilir¹⁵⁰.

3.2. Yüklenicinin Kısmi Temerrüdü

Yüklenicinin, borcunu tam ve eksiksiz yerine getirmesi gerekmektedir. Eğer yüklenici, borcun yalnızca bir kısmını ifa ederse, alacaklı, TBK’nın 84. maddesi uyarınca kısmi ifayı reddedebilir ve borcun tamamının ifasını talep edebilir. Alacaklının kısmi ifayı reddetmesi, kendisi açısından olumsuz bir sonuç doğurmamakta, çünkü alacaklının kısmi ifayı kabul etme zorunluluğu bulunmamaktadır¹⁵¹. Ancak, alacaklı kısmi ifayı kabul ederse veya dürüstlük kuralları gereği kabul etmek zorunda kalırsa, temerrütten kaynaklanan haklarını ifa edilmeyen kısım için kullanabilmektedir. Kısmi ifa, borcun bölünebilir olması ve bu bölünmenin borcun değerini düşürmemesi şartıyla mümkündür. Eğer kısmi ifanın kabulü dürüstlük kurallarına aykırıysa, borcun değerinde azalma meydana geliyorsa veya alacaklı için yarar sağlamıyorsa, alacaklı kısmi ifayı reddedebilir ve bu durumda borç ifa edilmediğinden temerrüt gerçekleşmektedir. Bu durumda, alacaklı temerrüt hükümlerine göre seçimlik haklarını kullanabilmektedir¹⁵².

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, TBK md. 84 uyarınca arsa sahibinin kısmi ifayı kabul etme zorunluluğu bulunmamaktadır. Yüklenici, borcunu tam olarak ifa etmekle yükümlüdür. Ancak, arsa sahibinin kısmi ifayı reddetmesi dürüstlük kurallarına uygun olmalıdır. Eğer teslim edilen kısım arsa sahibinin işine yarıyorsa, geri kalan kısmın ifası kolay olacaksa ve teslim edilen kısım borcun büyük ve önemli bir bölümünü oluşturuyorsa, arsa sahibinin kısmi ifayı reddetmesi dürüstlük kurallarına aykırı olabilir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde kısmi ifanın kabul edilebilmesi için, edimin bölünebilmesi mümkün olmalıdır. Örneğin, inşaatın bloklar halinde yapılması söz konusu ise, tamamlanan blokların teslimi kısmi ifayı oluşturmaktadır. Eğer bu

¹⁵⁰ Yalçın Ateşoğlu, “*Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin İşi Teslim Borcunda Temerrüdü ve Sonuçları*”, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, 2018

¹⁵¹ Y. 12. HD., T. 21.03.1989., 1988/8525 E. 1989/3949 K. Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

¹⁵² Yener, *Arsa Payı*, s.43

blokların teslimi, alacaklı yönünden herhangi bir değer kaybına yol açmıyorsa, arsa sahibi kısmi ifayı reddedememektedir¹⁵³.



¹⁵³ Yener, *Arsa Payı*, s.45

4. YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜNÜN SONUÇLARI

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin temerrüde düşmesi, sözleşmenin tarafları için çeşitli sonuçlar doğurmaktadır. Bu sonuçlar hem TBK'nın ilgili maddeleri hem de sözleşmenin özel şartları çerçevesinde değerlendirilmelidir. Yüklenicinin temerrüdü, özellikle arsa sahibi için aynen ifa talebinden başlayarak, gecikme tazminatı talebine ve hatta sözleşmeden dönme hakkına kadar uzanan geniş bir yelpazede seçenekler sunmaktadır.

Yüklenicinin temerrüde düşmesi durumunda TBK'nın 117 ve 126 maddeleri arasında yer alan borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümler devreye girmektedir. Bu hükümler, arsa sahibine çeşitli seçimlik haklar tanımaktadır. Arsa sahibi, yüklenicinin temerrüde düşmesi halinde, öncelikle aynen ifa talebinde bulunabilir. Bu, yüklenicinin sözleşmede belirtilen eseri belirlenen süre ve şartlarda tamamlamasını ve teslim etmesini kapsar. Ancak, aynen ifa mümkün olmadığı veya arsa sahibi için makul bir seçenek olmadığı durumlarda, arsa sahibi diğer seçenekleri değerlendirebilir¹⁵⁴.

Yüklenicinin temerrüde düşmesi, arsa sahibine gecikme tazminatı talep etme hakkı da vermektedir. Bu, TBK'nın 117. maddesi uyarınca, temerrüt nedeniyle arsa sahibinin uğradığı zararın yüklenici tarafından tazmin edilmesini gerektirir. Zararın tazmini, hem maddi zararları (doğrudan kayıplar, kaçırılan fırsatlar vb.) hem de manevi zararları (itibar kaybı gibi) kapsayabilir¹⁵⁵.

Yüklenicinin temerrüde düşmesi, arsa sahibine sözleşmeden dönme hakkı da sağlamaktadır. Bu, sözleşmenin feshedilmesi ve tarafların sözleşme öncesi durumlarına geri döndürülmesi anlamına gelmektedir. Sözleşmeden dönme, özellikle yüklenicinin edimi ifa etmesinin imkânsız hale geldiği veya arsa sahibi için aynen ifanın artık makul bir seçenek olmadığı durumlarda önem kazanır. Sözleşmeden dönülmesi halinde, arsa sahibi menfi zararının tazminini talep edebilir. Menfi zarar, sözleşmenin ifa edilmemesi nedeniyle arsa sahibinin uğradığı ve uğrayacağı zararları kapsamaktadır¹⁵⁶.

Aşağıda bu hususlar ayrıntılı bir şekilde ele alınmaktadır.

¹⁵⁴ Erman, *Arsa Payı*, s.85

¹⁵⁵ Haluk Tandoğan, *Türk Mes'uliyet Hukuku*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010, s.490

¹⁵⁶ Y. 13.HD. 2015/ 12114 E., 2017/ 6552 K., T.29.5.2017 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

4.1. Yüklenicinin Temerrüdü Sonucunda Arsa Sahibinin Hakları

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin temerrüde düşmesi, taraflar arasındaki edim yükümlülüklerinin ortadan kalkması anlamına gelmemektedir. TBK'nın ilgili maddeleri, temerrüt durumunda arsa sahibine çeşitli haklar tanımaktadır. Bu haklar, aynen ifa talebi, gecikme tazminatı talebi ve sözleşmeden dönme hakkı olarak özetlenebilir. Arsa sahibi, yüklenicinin temerrüde düşmesi durumunda bu haklardan birini seçebilir

Aşağıda bu seçimlik hakların ayrıntılarına değinilmektedir.

4.1.1. Aynen İfa İle Birlikte Gecikme Tazminatı

TBK'nın 125. maddesi, yüklenicinin temerrüde düşmesi halinde arsa sahibine sunulan seçimlik hakları düzenlemektedir. Yüklenici tarafından inşaatın zamanında teslim edilmemesi, arsa sahibinin hem aynen ifa talep etmesine hem de gecikme nedeniyle uğranılan zararın tazminini istemesine olanak tanımaktadır. Bu haklar, arsa sahibinin sözleşmenin gereği gibi yerine getirilmesini sağlama ve temerrüde bağlı olarak uğradığı zararları giderme amacına hizmet etmektedir. Aynen ifa talebi, yüklenicinin teslim etmesi gereken inşaatın, sözleşmede belirtilen şartlara uygun şekilde tamamlanıp arsa sahibine teslim edilmesini içermektedir. Arsa sahibi, yüklenicinin temerrüde düşmesi halinde, projenin tamamlanarak kendisine teslim edilmesini isteyebilir. Bu talep, sözleşmenin devam ettiği ve arsa sahibinin sözleşmeden doğan haklarını tam olarak kullanmak istediğini göstermektedir. Yani bu durumda kat karşılığı inşaat sözleşmesi sona ermemektedir, aksine geçerliliğini korumaktadır¹⁵⁷.

Gecikme tazminatı talebi, yüklenicinin temerrüde düşmesi nedeniyle arsa sahibinin uğradığı zararların karşılanmasını amaçlamaktadır. TBK'nın 118. Maddesinde bu tazminat “*Temerrüde düşen borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat etmedikçe, borcun geç ifasından dolayı alacaklının uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür.*” Şeklinde düzenlenmiş olup, bu madde uyarınca, bu tazminat, borcun geç ifasından dolayı arsa sahibinin uğradığı zararın giderilmesine yöneliktir. Gecikme tazminatının hesaplanması, temerrüt tarihinden itibaren başlayarak, zararın tespit edildiği tarihe kadar olan dönemi kapsamaktadır¹⁵⁸.

¹⁵⁷ Erman, *Arsa Payı*, s.86

¹⁵⁸ Gülmelehat Doğan, *Süreklî Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü*, Ankara: Ankara Barosu Dergisi, C.4, 2014, s.406

Gecikme tazminatının temel amacı, inşaatın zamanında teslim edilmemiş olması sebebiyle arsa sahibinin malvarlığı arasında oluşan olumsuz farkın giderilmesidir. Bu tazminat hem somut zararları hem de kaçırılan kazançları kapsamaktadır. Ancak, arsa sahibi sadece inşaatın zamanında tamamlanıp teslim edilmesi durumlarında gecikme tazminatı talep edebilir; eğer arsa sahibi aynen ifadan vazgeçerse, bu tür bir tazminat talebinde bulunamamaktadır¹⁵⁹. Yüklenicinin temerrüde düşmesi durumunda arsa sahibine verilen ek sürenin sonunda, arsa sahibi hangi haklarını kullanmak istediğini belirlemezse, bu durum arsa sahibinin hem aynen ifayı hem de gecikme tazminatını talep ettiğine işaret etmektedir. Bu süreçte, gecikmeden kaynaklanan zararların varlığını ispatlama yükümlülüğü arsa sahibine aittir¹⁶⁰.

Gecikme tazminatının talep edilebilmesi için yüklenicinin kusurlu olması şarttır¹⁶¹. Kusur, yüklenicinin sözleşmeden kaynaklanan edimlerini yerine getirmekteki ihmali veya özensizliği olarak tanımlanabilir. Yüklenicinin, gecikmeye sebep olan durumları öngörebilir ve bu durumları engelleyebilir nitelikte olması beklenir. Ancak, yüklenicinin kontrolü dışındaki olağanüstü durumlar veya mücbir sebepler nedeniyle gecikme yaşanmışsa, bu durumda kusurun olmadığı kabul edilebilir¹⁶².

TBK uyarınca, arsa sahibinin aynen ifa ve gecikme tazminatı talebinde bulunabilmesi için yükleniciye ek süre verilmesine gerek olmayıp, yüklenicinin temerrüde düşmüş olması yeterlidir¹⁶³.

4.1.2. Aynen İfadan Vazgeçip Müspet Zararın Tazmini

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yüklenicinin temerrüde düşmesi sonucu ortaya çıkan durumlar, arsa sahibine bir dizi hak tanımaktadır. Bu haklardan biri, yüklenicinin ifasının gecikmesi durumunda, arsa sahibinin aynen ifadan vazgeçerek müspet zararın tazminini talep etme hakkıdır. Bu hak, TBK'nın öngördüğü seçimlik haklardan biridir ve yüklenicinin sözleşme şartlarına uygun hareket etmemesi sonucu arsa sahibinin uğradığı zararların tazmin edilmesini amaçlamaktadır.

Arsa sahibi, yüklenicinin sözleşmeyi ihlal etmesi halinde doğrudan aynen ifa ve gecikme tazminatı isteyebilir. Ancak, eğer arsa sahibi sözleşmenin ihlalinden

¹⁵⁹ Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel*, s.483

¹⁶⁰ Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel*, s.692

¹⁶¹ Şahin, *Eser Sözleşmesi*, s.253

¹⁶² Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s.1102

¹⁶³ Kostakoğlu, *İnşaat Hukuku*, s.640

kaynaklanan gerçekleşen zararın tazmin edilmesini ya da sözleşmeden çekilip oluşan zararların karşılanması tercih ediyorsa, bu durumu yükleniciye açık bir şekilde bildirmesi zorunludur. Eğer arsa sahibi, aynen ifa ve gecikme tazminatını talep etmeyi bırakıp, yaşanan zararların karşılanması ya da sözleşmeden çıkılmasını seçmek isterse, yükleniciye bu kararın uygulanmadan önce verilecek ek bir süre tanınması gerekmektedir¹⁶⁴. Bu ek süreye aşağıda ayrıca değinilmektedir¹⁶⁵.

Müspet zarar, arsa sahibinin, yüklenicinin sözleşmeye uygun bir şekilde edimini ifa etmiş olması durumunda elde edeceği malvarlığı değeri ile mevcut malvarlığı değeri arasındaki fark olarak tanımlanabilir¹⁶⁶. Bu zarar, hem fiili zararları (doğrudan maddi kayıplar) hem de yoksun kalınan kârı (elde edilebilecek ancak elde edilemeyen gelirler) içermektedir. Yüklenicinin temerrüde düşmesi halinde, arsa sahibi, sözleşmenin ifa edilmemiş olması nedeniyle karşılaştığı tüm olumsuz sonuçlar için tazminat talep edebilir. Bu tazminat, yüklenicinin edimini yerine getirmemiş olmasından kaynaklanan zararların yanı sıra, gecikme nedeniyle uğranılan zararları da kapsamaktadır¹⁶⁷.

Aynen ifadan vazgeçmek, arsa sahibinin artık sözleşme kapsamında belirtilen eserin teslim alınmasını istemediği ve bunun yerine uğradığı zararların tazmin edilmesini tercih ettiği anlamına gelmektedir. Bu durum, arsa sahibine, yüklenicinin temerrüdü sebebiyle meydana gelen ve ifa edilmemiş sözleşme şartlarından kaynaklanan zararların giderilmesini talep etme olanağı sağlamaktadır. Arsa sahibinin bu seçeneği tercih etmesi, sözleşmenin sona erdiği anlamına gelmemekte; ancak sözleşmenin doğası gereği yüklenicinin teslim borcu, müspet zararın tazmin borcuna dönüşür ve bu durum, arsa sahibinin zararının tazmini için temel teşkil etmektedir¹⁶⁸.

Müspet zararın hesaplanmasında esas alınan değer, arsa sahibinin aynen ifadan vazgeçtiği andaki inşaat değeridir¹⁶⁹. Bu, sözleşme şartlarına uygun olarak tamamlanmış ve teslim edilmiş bir binanın piyasa değeri ile mevcut durumdaki inşaatın piyasa değeri arasındaki farkı ifade eder. Eğer arsa sahibi, sözleşmeye uygun

¹⁶⁴ Seliçi, *İnşaat Sözleşmeleri*, s.70

¹⁶⁵ ‘‘3.3.Seçimlik Hakların Kullanılmasında Ek Süre Meselesi’’ başlığı altında incelenmektedir.

¹⁶⁶ Serkan Ayan, *İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü*, Ankara: Seçkin Yayınları, 2008, s.233

¹⁶⁷ Sütçü, *Uygulamada ve Teoride*, s.1075

¹⁶⁸ Ayan, *Yüklenicinin Temerrüdü*, s.233

¹⁶⁹ Andreas Von Tuhr, *Borçlar Hukuku Umumi Kısım*, C. 1-2. Çev. Cevat Edege, Ankara: Yargıtay Yayınları, 1983, s.626

olarak tamamlanmış bir bina sahibi olmuş olsaydı, bu binadan elde edeceği kâr veya binanın kendisine sağlayacağı değer, müspet zararın bir parçası olarak kabul edilmektedir¹⁷⁰.

Aynen ifadan vazgeçip müspet zararın talep edilmesi süreci, yüklenicinin temerrüde düşmesinden kaynaklanan zararların tespiti ve tazminiyle ilgili adımları içermektedir. Arsa sahibi, bu süreçte, yükleniciden, sözleşmeye uygun hareket edilmiş olsaydı elde edeceği malvarlığı değeri ile mevcut durum arasındaki farkı temsil eden tazminatı talep eder. Bu, yüklenicinin, arsa sahibinin uğradığı tüm zararları kapsayan ve gecikme nedeniyle oluşan kayıpları da içeren bir tazminat ödemesini gerektirir¹⁷¹.

4.1.3. Sözleşmeden Dönme ve Menfi Zararın Tazmini

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, yüklenicinin temerrüde düşmesi durumunda arsa sahibinin seçeneklerinden biri de, sözleşmeden dönme ve ardından menfi zararın tazmin edilmesini talep etmektir. Sözleşmeden dönme, arsa sahibinin sözleşmeyi feshetme ve menfi zararın tazmin edilmesini talep etme hakkını ifade eder. Bu hak, arsa sahibine, yüklenicinin temerrüdü sebebiyle uğradığı zararın karşılanması için bir yol sunar¹⁷².

Sözleşmeden dönme süreci, genellikle arsa sahibinin tek taraflı irade beyanıyla etkili olurken, bu beyanın yüklenici tarafından kabul edilmemesi durumunda, Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarındaki görüşüne göre, mahkemenin beyanın geçerliliğine karar vermesi gerektiği kabul edilmektedir¹⁷³. Bu durum, özellikle sözleşmenin taşınmaz payı devrini içermesi gibi önemli hukuki konuları barındırdığında önem kazanmaktadır. Buna rağmen, hukuk sistemimizde sözleşmeden dönmenin tek taraflı bir irade beyanı olarak kabul edilmesi ve mahkeme kararına ihtiyaç duyulmaksızın hüküm ve sonuçlarını doğurması yönündedir. Bu, sözleşmeden dönmenin doğasına ilişkin temel bir prensiptir ve teorik olarak, bu tür bir beyanın otomatik olarak geçerli olması beklenmektedir¹⁷⁴.

¹⁷⁰ Erman, *Arsa Payı*, s.102

¹⁷¹ Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel*, s.426

¹⁷² Yener, *Arsa Payı*, s.75

¹⁷³ Yargıtay 15. HD. T.27.09.2010, 2009/4222 E. 2010/4818 K. Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

¹⁷⁴ Aynı yönde görüş için bkz, Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s.1075

Ancak, pratikte, sözleşmeden dönme talebinin mahkeme tarafından değerlendirilmesi ve bu sürecin bir dava sonucu olarak reddedilmesi mümkündür. Bu durumda, mahkemenin davanın reddine karar vermesi, sözleşmeden dönme beyanının geçersiz olduğu ve sözleşmenin devam etmesi gerektiği anlamına gelmektedir¹⁷⁵.

Sözleşmeden dönme kural olarak arsa sahibinin tek taraflı irade beyanı ile gerçekleşmektedir. Ancak bu süreç yüklenicinin temerrüdünün belirlenmesi, arsa sahibinin sözleşmeden dönme iradesinin açıkça ifade edilmesi ve gerektiğinde yasal prosedürlerin takip edilmesini gerektirir. Yukarıda ‘‘Aynen İfadan Vazgeçip Müspet Zararın Tazmini’’ başlığı altında da belirtildiği üzere, arsa sahibi, yüklenicinin sözleşmeyi ihlal etmesi halinde doğrudan aynen ifa ve gecikme tazminatı isteyebilir. Ancak, eğer arsa sahibi sözleşmenin ihlalinden kaynaklanan gerçekleşen zararın tazmin edilmesini ya da sözleşmeden çekilip oluşan zararların karşılanmasını tercih ediyorsa, bu durumu yükleniciye açık bir şekilde bildirmesi zorunludur. Eğer arsa sahibi, aynen ifa ve gecikme tazminatını talep etmeyi bırakıp, yaşanan zararların karşılanması ya da sözleşmeden çıkılmasını seçmek isterse, yükleniciye bu kararın uygulanmadan önce verilecek ek bir süre tanınması gerekmektedir¹⁷⁶.

Menfi zarar, arsa sahibinin sözleşmenin ifa edilmemesi sebebiyle uğradığı ve sözleşme yapılmamış olsaydı karşılaşmayacağı zararlardır. Bu zararlar, kaçırılan diğer fırsatlar, yapılan masraflar ve sözleşmenin sağlayacağı ekonomik faydalardan mahrum kalınması gibi çeşitli unsurları içermektedir. Arsa sahibi, sözleşmeden dönme kararını aldıktan sonra, menfi zararının karşılanmasını talep edebilir. Bu süreç, zararın boyutunun ve tazminatın miktarının belirlenmesini içermektedir. Belirtmek gerekir ki, müspet zarar ve menfi zararın birlikte talep edilmesi mümkün olmayıp, arsa sahibi iki seçenekten birini seçmelidir¹⁷⁷.

4.2. Seçimlik Hakların Kullanılmasında Ek Süre Meselesi

Yukarıda ‘‘Aynen İfadan Vazgeçip Müspet Zararın Tazmini’’ ve ‘‘ Sözleşmeden Dönme ve Menfi Zararın Tazmini’’ başlıklarında da bahsedildiği üzere arsa sahibi, yüklenicinin sözleşmeyi ihlal etmesi halinde aynen ifa ve gecikme tazminatı yerine eğer sözleşmenin ihlalinden kaynaklanan gerçekleşen zararın tazmin edilmesini ya da

¹⁷⁵ Erman, *Arsa Payı*, 104

¹⁷⁶ Seliçi, *İnşaat Sözleşmeleri*, s.70

¹⁷⁷ Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel*, s.427

sözleşmeden çekilip oluşan zararların karşılanmasını tercih ediyorsa, bu durumu yükleniciye açık bir şekilde bildirmesi zorunludur. Konunun anlaşılabilmesi için burada seçimlik hakların kullanılmasında ek süre meselesinin ayrıntılarına değinme gereği hasıl olmuştur.

TBK'nın 125/2-3 maddeleri, yüklenicinin temerrüdü halinde arsa sahibinin seçimlik hakları kullanmadan önce yükleniciye bir ek süre vermesi gerektiğini düzenlemektedir. Ek süre, yüklenicinin borcunu belirli bir süre içinde yerine getirebilmesi için arsa sahibi tarafından tanınan son şanstır. Ek süre verilmesi, yüklenicinin temerrüdünün sonuçlarını bertaraf etmesi için bir fırsat sunmaktadır. Özellikle, aynen ifadan vazgeçme veya sözleşmeden dönme gibi radikal seçimlik hakların kullanılması öncesinde, yükleniciye performansını tamamlama imkanı tanımaktadır¹⁷⁸.

Ek sürenin belirlenmesi konusunda TBK veya diğer kanunlarda kesin bir süre belirtilmemiştir. Bu sürenin makuliyeti, somut olayın özelliklerine, işin niteliğine ve kalan işin tamamlanma süresine göre değişkenlik göstermektedir. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarında ek sürenin belirlenmesinde dürüstlük kuralının (TBK m. 2) ve makul süre ilkesinin önemli olduğu vurgulanmaktadır¹⁷⁹. Ek sürenin makul bir süre olması gerektiği, aksi takdirde yüklenicinin temerrüdüne ilişkin seçimlik hakların kullanımını engelleyebileceği veya haksız bir avantaj sağlayabileceği doktrinde kabul gören bir görüştür¹⁸⁰.

Ek süre verilmesi, TBK m. 125/2-3 uyarınca, herhangi bir şekil şartına tabi değildir. Ancak, ispat kolaylığı açısından, ek sürenin noter aracılığıyla, telgraf, taahhütlü mektup veya elektronik imza kullanılarak yapılan kayıtlı elektronik posta yoluyla verilmesi önerilmektedir. Özellikle tacirler arasındaki işlemlerde, TTK'nın 18/3 maddesi gereği, şekil şartlarının sağlanması ve ispat yükünün hafifletilmesi önem taşımaktadır.

¹⁷⁸ Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel*, s.494

¹⁷⁹ Öz, *İnşaat Sözleşmesi*, s.175

¹⁸⁰ Selahattin Tekinay vd. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993, s.1266

4.3. Arsa Sahibinin Seçimlik Haklarını Kullanabilmesinin Şartları

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yüklenicinin temerrüde düşmesi durumunda, arsa sahibinin seçimlik haklarını kullanabilmesi için belirli şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Aşağıda söz konusu koşullar detaylı bir şekilde incelenmektedir.

4.3.1. Yükleniciye Ek Süre Verilmesi

TBK md. 123'e göre, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan birinin temerrüde düşmesi durumunda, diğer taraf borcun ifa edilmesi için makul bir süre verebilir veya makul bir süre verilmesini hakimden talep edebilir. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, tam iki tarafa da borç yükleyen sözleşmeler kapsamında değerlendirildiğinden, yüklenicinin temerrüde düşmesi halinde, arsa sahibi, kural olarak, yükleniciye makul bir süre tanıyarak, ifanın gerçekleşmesini beklemelidir. Yükleniciye verilen ek süre varması gereken bir irade beyanı olup, yükleniciye ulaştığı anda sonuçlarını doğurmaktadır¹⁸¹.

Bu süreç, TBK'nın genel ilkelerine uygun olarak yürütülmeli ve verilen sürenin makul olması gerekmektedir. Sürenin makul olup olmadığı konusu, somut olayın özelliklerine göre değerlendirilmelidir¹⁸².

Nitekim seçimlik hakların kullanılabilmesi için arsa sahibi tarafından yükleniciye, borcun ifası için uygun bir süre verilmelidir. Bu süre, arsa sahibi tarafından doğrudan belirlenebileceği gibi, durumun karmaşıklığı veya taraflar arasındaki anlaşmazlık durumunda hâkim tarafından da tayin edilebilir. Bu sürenin verilmesi, yüklenicinin ifa şansını artırarak, sözleşmenin adil bir şekilde sonuçlandırılmasına olanak tanımaktadır. Burada önemli olan diğer bir husus ise yükleniciye makul bir süre verilmesinin yanı sıra yüklenicinin de bu sürede ifayı gerçekleştirememiş olmasıdır¹⁸³.

Eğer verilen süre yeterli değilse, doktrinadaki bir görüşe göre, bu sürenin makul süre olarak kabul edileceği ve bu sürenin uzatılması gerekebileceği belirtilmektedir. Başka bir görüş ise, makul olmayan sürenin, alacaklının temerrüt halindeki haklarını

¹⁸¹ Erman, *Arsa Payı*, s.91

¹⁸² Haluk Bozovalı, *İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Borçlunun Temerrüdünün Sonuçları*, İstanbul: İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 66. 1992, s.10

¹⁸³ Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s.1066

kullanmasına engel oluşturacağını, bu nedenle alacaklının bu durumu öngörerek yeni ve daha makul bir süre vermesi gerektiğini savunmaktadır¹⁸⁴.

Ek sürenin verilmesi, yalnızca yükleniciye ifa için son bir şans tanımakla kalmaz, aynı zamanda bu sürenin yükleniciye tebliğ edilmesiyle hukuki olarak bağlayıcı bir işlem niteliği kazanır. Bu durum, yükleniciyi temerrüde düşüren ihtarın hukuki işlem benzeri fiili niteliğinde olduğu için önemlidir. Yüklenici, verilen süre boyunca temerrüt durumunu sürdürür ve bu süre zarfında gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür¹⁸⁵.

Verilen ek süre içerisinde, yüklenici borcunu yerine getirirse ve bu süre zarfında doğan gecikme tazminatını öderse, temerrüt durumundan kurtulabilir. Bu, TBK'nın öngördüğü adil bir çözüm yoludur, çünkü yükleniciye, mali yükümlülüklerini yerine getirerek sorumluluktan kurtulma imkânı tanımaktadır. Eğer yüklenici bu süre içinde borcunu ifa edemezse, arsa sahibi sözleşmeden dönme veya zararın tazmin edilmesi gibi seçimlik haklarını kullanabilir¹⁸⁶.

4.3.2. Yükleniciye Ek Süre Verilmesinin İstisnası

TBK md. 124 *‘‘Aşağıdaki durumlarda süre verilmesine gerek yoktur: I. Borçlunun içinde bulunduğu durumdan veya tutumundan süre verilmesinin etkisiz olacağı anlaşıyorsa. II. Borçlunun temerrüdü sonucunda borcun ifası alacaklı için yararsız kalmışsa. III. Borcun ifasının, belirli bir zamanda veya belirli bir süre içinde gerçekleşmemesi üzerine, ifanın artık kabul edilmeyeceği sözleşmeden anlaşıyorsa.’’* hükmü uyarınca, ek süre verilmesine gerek olmayan bazı istisnai durumlar bulunmaktadır.

Bu durumlardan biri, borçlunun ifayı yerine getirmeye niyeti olmadığına açıkça anlaşıldığı veya ifanın imkânsız hale geldiği hallerdir. Örneğin, yüklenicinin inşaat alanını terk etmesi veya gerekli personel ve ekipmanı sağlamak için hiçbir çaba göstermemesi gibi durumlar, arsa sahibinin ek süre vermeden doğrudan sözleşmeden dönebileceği veya tazminat talep edebileceği hallerdir¹⁸⁷.

Borçluya ek süre verilmesine gerek olmayan hallerden bir diğeri ise, borçlunun temerrüdü sonucunda borcun ifasının alacaklı için yararsız kalmasıdır. Eğer arsa

¹⁸⁴ Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel*, s.501

¹⁸⁵ Ayan, *Yüklenicinin Temerrüdü*, s.164

¹⁸⁶ Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel*, s.503

¹⁸⁷ Öz, *İnşaat Sözleşmesi*, s.175

sahibi, borcun ifası için ödeme yapmışsa ve artık teslim alınan eserin kendisi için bir faydası kalmamışsa, bu teslim yararsız hale gelmiş demektir. Burada önemli olan, borcun ifasının yararsız hale gelmesinin yüklenicinin temerrüdünden kaynaklanmasıdır. Eğer yararsızlık, yüklenicinin kontrolü dışındaki sebeplerle ortaya çıkmışsa, arsa sahibi ek süre vermeden sözleşmeyi sonlandıramamakta veya tazminat talep edememektedir¹⁸⁸.

TBK'da belirtilen, ek süre verilmesine gerek olmayan durumların sonuncusu ise, borcun belirlenen bir zaman dilimi içerisinde ifa edilmemesi ve bu durumun sözleşme ile açıkça belirlenmiş olmasıdır. Eğer sözleşmede taraflar teslimatın kesin bir tarihte yapılması konusunda anlaşmışlarsa, borçlunun bu tarihte ifayı gerçekleştirememesi durumunda, alacaklı, temerrüde düşme nedeniyle doğan haklarını kullanabilmekte ve ek süre vermek zorunda kalmamaktadır. Burada önemli olan, sözleşmedeki ifanın zamanlamasının kesin olarak belirlenmiş olmasıdır. Her belirlenmiş vade kesin vade olmayıp, ifanın mutlaka belirlenen tarihte gerçekleştirilmesi gerektiğinin taraflarca kabul edilmiş olması gerekmektedir¹⁸⁹.

Sözleşmede yüklenicinin temerrüde düşmesi halinde alacaklının geç ifayı kabul etmeyeceği nadiren belirtilir. Ancak, sözleşmede "en geç", "mutlaka" veya "tam olarak şu tarihte teslim" gibi ifadelerin yer alması, kesin bir teslim tarihini ifade etmektedir ve bu tür ifadeler, kesin vadenin tespit edildiğine işaret eder¹⁹⁰.

Ek süre verilmesini gerektirmeyen haller bulunduğu durumlarda arsa sahibinin ek süre vermesine gerek bulunmamakta olup, arsa sahibi ek süre vermeden de edimin aynen ifasından vazgeçebilir. Ancak bu yetki arsa sahibinin olup, eğer arsa sahibi isterse bu hakkını kullanmayıp yine de yükleniciye ifada bulunması için ek süre tanıyabilir¹⁹¹.

¹⁸⁸ Tekinay vd., *Borçlar Hukuku Genel*, s.951

¹⁸⁹ Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s.1069

¹⁹⁰ Tekinay, *Borçlar Hukuku Genel*, s.952

¹⁹¹ Kurt, *Yüklenicinin Eser Teslimi*, 243

5. YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜ NEDENİYLE SÖZLEŞMEDEN DÖNME VE FESİH

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, borç ilişkilerinin doğası gereği, ifa edilme şekillerine göre sona ermektedir. Ani edimli borç ilişkilerinde, edimin tamamlanmasıyla; sürekli borç ilişkilerinde ise belirlenen ifa süresinin sona ermesiyle bu tür sözleşmeler sonlanmaktadır. Taraflar arasında sözleşmenin sonlandırılması konusunda bir mutabakat oluşmuşsa, bu durum ikale sözleşmesi ile gerçekleştirilebilir. Ancak, sözleşme tek taraflı irade beyanıyla sona erdiriliyorsa, bu beyanın niteliğine göre farklı adlarla anılmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri bağlamında, eğer yüklenici temerrüde düşer ve verilen süre içinde borcunu ifa etmezse, arsa sahibi sözleşmeyi sonlandırma hakkına sahiptir. Arsa sahibi hem dönme hakkını kullanarak hem de sözleşmeyi feshederek sözleşmeyi sona erdirebilir. Tek taraflı ve geriye dönük etkili bir sonlandırma işlemi olan dönme, ani edimli borç ilişkilerinde bozucu bir yenilik getirmektedir¹⁹².

Dönme ile sözleşme başlangıcındaki durumun yeniden tesis edilmesi ve eski halin iadesi amaçlanmaktadır. Arsa sahibinin dönme hakkını kullanabilmesi için yüklenicinin kusurlu olması gerekmektedir; ancak yükleniciden zararın tazminini talep etmek için yüklenicinin kusurlu olması gerekmektedir¹⁹³.

Sürekli borç ilişkilerinde görülen fesih ise, ileriye dönük etkiler taşımakta ve sözleşmeyi sona erdirmektedir. Fesih işlemi süreli ya da süresiz, olağan ya da olağanüstü olabilir. Süreli fesih, fesih bildiriminin muhataba ulaştığı andan itibaren etkili olurken, süresiz fesih anında etki göstermektedir. Olağan fesih, belirsiz süreli borç ilişkilerinde görülmekte; olağanüstü fesih ise haklı bir nedene dayanarak yapılmaktadır¹⁹⁴.

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, yapılarının hem ani hem de sürekli edim unsurlarını içermesi nedeniyle karmaşık bir hukuki yapıya sahiptir. Eğer sözleşme, ani edimli olarak kabul edilirse, dönme yoluyla sonlandırılabilir. Bu durumda, sözleşmenin başlangıçtaki duruma dönüşü ve eski halin iadesi gerçekleştirilir. Eğer sözleşme

¹⁹² Öz, *İnşaat Sözleşmesi*, s.27

¹⁹³ Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku*, İstanbul: Sermet Matbaası, 1976, s.912

¹⁹⁴ Öz, *İnşaat Sözleşmesi*, s.31

sürekli edimli olarak kabul edilirse, fesih yolu tercih edilmektedir ve bu, yüklenicinin işi tamamlamış olduğu kısımlar için ücret talep etme hakkını doğurmaktadır.

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuki niteliği genellikle ani ve sürekli edim unsurlarının bir arada bulunduğu karma bir yapı olarak değerlendirilmektedir. YİBBGK'nun önemli kararlarından biri olan 1983/3 Esas ve 1984/1 Karar sayılı ve 25.01.1984 tarihli karar, bu çerçevedeki uygulamalara önemli bir yön vermektedir. Bu karar, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin temerrüde düşmesi halinde sözleşmeden dönme ya da fesih hakkının kullanılabilmesine olanak tanımakta ve bu hakların kullanımına dair yargısal çerçeveyi belirlemektedir¹⁹⁵.

Bu bağlamda, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin temerrüdü, sözleşmenin sona erdirilmesine dair irade beyanlarını şekillendirirken, sözleşmenin ani ya da sürekli edimli olup olmadığına bağlı olarak dönme veya fesih şeklinde iki farklı sonlandırma yolu öngörülmektedir. Bu durum, arsa sahibinin menfaatlerini korumaya yönelik bir düzenleme olarak karşımıza çıkar ve yüklenicinin temerrüdü sonrası hukuki yollara başvurulabilmesi için kusur aranmazken, zararın tazmininde kusur şartı aranmaktadır.

5.1. Yüklenicinin Temerrüdü Nedeniyle Sözleşmeden Dönme

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri kapsamında, yüklenicinin borcunu ifa etmemesi ve verilen ek sürelerin ardından da bu durumun devam etmesi halinde, arsa sahibi tarafından sözleşmeden dönme hakkının kullanılması mümkündür¹⁹⁶.

Yüklenicinin temerrüde düşmesi sonrasında, arsa sahibinin sözleşmeden dönmesi kararı, Yargıtay tarafından kabul gören uygulamalara göre, sözleşmenin niteliğine ve olayın özelliklerine göre ya geçmişe etkili ya da ileriye etkili olarak sonuç doğurabilir. YBGK, kat karşılığı inşaat sözleşmelerini özel bir sözleşme türü olarak değerlendirerek, yüklenicinin temerrüdü halinde arsa sahibinin dönme kararının genellikle geçmişe etkili sonuçlar doğuracağını belirtmektedir. Ancak, her somut durumun özellikleri göz önünde bulundurularak, TMK md. 2 dürüstlük kuralı

¹⁹⁵ YİBK, 1983/3 E., 1984/1 K. T.25.01.1984 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

¹⁹⁶ Atamulu, *Kat Karşılığı İnşaat*, s.142

çerçevesinde dönme kararının ileriye etkili sonuçlar doğurabileceği de vurgulanmaktadır¹⁹⁷.

Bu bağlamda, sözleşmenin sonlandırılmasının ileriye etkili sonuç doğurması, yargısal değerlendirmeler sonucunda karara bağlanmaktadır. Bu süreçte yüklenicinin inşaatı ne oranda tamamlamış olduğu önemli bir faktördür. Mahkemeler, genellikle yüklenicinin inşaatı %90 veya daha yüksek bir oranda tamamlamış olması durumunda sözleşmenin sona ermesinin ileriye etkili olacağını kabul etmektedir. İnşaatın %90 oranında tamamlanmış olması, inşaatın tamamına yakınının bittiği anlamına gelmektedir. %90 oranındaki tamamlanma seviyesi, inşaatın yalnızca fiziksel boyutunu değil, aynı zamanda projenin büyük kısmının ifa edilmiş olduğu gerçeğini de yansıtmaktadır. Yani bu oran, yüklenicinin sadece yapıyı değil, aynı zamanda teknik işlerin, altyapı ve üstyapı unsurlarının, iç donanımların ve birçok detayın yerine getirildiği bir aşamayı ifade eder. Bu bağlamda, %90 seviyesinin tamamlanmış olması, inşaatın kullanıma elverişli hale gelmesine çok az bir adım kaldığını ve yüklenicinin eserin tamamlanması için azami gayret gösterdiğini işaret eder. Bu durumda, yüklenicinin inşaatın tamamlanmış kısmına ilişkin olarak hak ettiği ödeme veya mülkiyet payını alması gerektiği belirtilir¹⁹⁸.

Aşağıda sözleşmeden dönmenin hukuki sonuçları hakkındaki görüşlere değinilmektedir.

5.1.1. Sözleşmeden Dönmenin Hukuki Sonuçları Hakkındaki Görüşler

Dönme görüşü savunucularına göre, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin olağanüstü durumlar dışında ileriye etkili olarak sonlandırılabilmesi için önemli gerekçeler ve korunması gereken menfaatlerin bulunması gerekmektedir¹⁹⁹. Dönme işlemi, yüklenicinin inşaatın tamamlanan kısmı için arsa payı talep etmesine yol açmamalıdır; çünkü bu, yüklenicinin kar payı sahibi gibi davranmasına ve adil olmayan sonuçlar doğurmasına neden olabilir. Ayrıca, bu durum yükleniciyi inşaatı yarım bırakmaya teşvik edebilir.

¹⁹⁷ Y. 23. HD. 2013/ 3525 E., 2013/ 5279 K., T.11.09.2003 ; Y. 15. HD. 2012/2356 E., 2012/7573 K., T.3.12.2012 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

¹⁹⁸ Sütçü, *Uygulamada ve Teoride*, s.800

¹⁹⁹ Atamulu, *Kat Karşılığı İnşaat*, s.146

Dönme görüşünü destekleyenler, yüklenicilerin genellikle büyük sermayeye sahip olduğunu ve ekonomik olarak korunmaya ihtiyaç duymadıklarını belirtirler. Bu sebeple, sözleşmeden kaynaklanan risklerin yüklenici tarafından üstlenilmesi gerektiğini savunurlar. Eğer yükleniciler, kendi çıkarlarına göre istedikleri zaman işi bırakabilirlerse, bu durum yasal düzenlemelerin amacına aykırıdır. Bu yüzden, yüklenici tamamladığı kısımlar için orantılı bir ücret talep edemez; ancak arsa sahibinin sebepsiz zenginleşmesi engellenmelidir²⁰⁰.

Dönme görüşüne göre, iş kusurlu şekilde tamamlayan yükleniciye orantılı bir ücret ödenmesi, TBK'nın 486. maddesini anlamsız kılmaktadır²⁰¹. Eseri yarıda bırakan yüklenicinin, yaptığı kısım ile orantılı olarak arsa payı veya bağımsız bölüm talep etmesi, taraflar arasındaki güven ilişkisini daha da bozabilmekte ve ortak mülkiyetin yaratılmasına yol açabilmekte, bu da pek çok soruna neden olabilmektedir.

Dönmenin hukuki sonuçlarına ilişkin doktrinde ileri sürülen görüşler bulunmakta olup, aşağıda bunlara yer verilmektedir.

5.1.1.1.Klasik dönme görüşü

Klasik dönme görüşü, doktrinde uzun süre hâkim olan ve alacaklının sözleşmeden dönme iradesini beyan ettiği anda, bu beyanın karşı tarafa ulaşması ile sözleşmenin geçmişe yönelik olarak iptal edilmesini savunan bir yaklaşımdır. Bu görüşe göre, sözleşme tarafları, sözleşmenin başlangıcından itibaren sanki hiçbir zaman var olmamış gibi kabul edilmekte ve tüm hak ve borçlar ortadan kalkmaktadır. Bu, geçmişe negatif etki bırakarak, var olan bir olgunun sanki hiç var olmamış gibi kabul edilmesini önermektedir. TBK md. 125/3 bu durumu, sözleşmenin hükümsüzlüğü bağlamında net bir şekilde ifade etmektedir. Bu görüşe göre, sözleşmenin geçmişe etkili olarak iptal edilmesi, daha önce yerine getirilmiş olan edimlerin hukuki sebebini de sona erdirmektedir. Bu nedenle, bu edimler için artık geçerli bir hukuki sebep bulunmadığından, yapılan ödemelerin veya gerçekleştirilen diğer edimlerin iadesi, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre yapılmalıdır²⁰².

Klasik dönme görüşü, sözleşmenin iptali sonucu ortadan kalkan borçlandırıci işlemlerin tasarruf işlemleri üzerinde bir etkisi olmadığını savunmaktadır; yani tasarruf

²⁰⁰ Atamulu, *Kat Karşılığı İnşaat*, s.147

²⁰¹ Atamulu, *Kat Karşılığı İnşaat*, s.151

²⁰² Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel*, s.513

işlemi ile elde edilen haklar otomatik olarak eski sahibine geri dönmemektedir. Bu nedenle, önceden devredilmiş olan haklar, sebepsiz zenginleşme talebi ile geri istenebilir²⁰³.

Aynı etkili borç ilişkisi görüşü bazı yazarlar tarafından eşya hukukunun temel prensiplerine aykırı bulunmaktadır. Bu görüş, aynı hakların tanınmasının üçüncü kişilerin hak kazanımları açısından sorunlar yaratabileceğini belirtir. Ancak, sebebe bağlı tasarruf işlemlerinden kaynaklanan iadelerin alacaklıda kalması, mülkiyetin pratik bir çözüm sağlayacağı yönünde savunulmaktadır²⁰⁴.

5.1.1.2.Yasal borç ilişkisi görüşü

Yasal borç ilişkisi görüşü, kat karşılığı inşaat sözleşmesinden dönme iradesi ile sözleşmeden kaynaklanan borç ilişkisinin sona erdiğini ve yerini tasfiyeye yönelik yeni bir yasal borç ilişkisine bıraktığını savunmaktadır²⁰⁵. Bu yaklaşıma göre, sözleşme geçmişe yönelik olarak sona erdiğinde, daha önce elde edilen edimlerin iadesi bu yeni yasal borç ilişkisi çerçevesinde gerçekleştirilir. İadeyle ilgili dava, TBK'nın 146. maddesinde belirtilen 10 yıllık zamanaşımı süresine tabi olmakta, ancak sebepsiz zenginleşme hükümlerinde öngörülen daha kısa zamanaşımı süreleri bu durumda geçerli olmamaktadır²⁰⁶.

Yasal borç ilişkisi görüşü, zamanaşımı sürelerini uzatarak, sebepsiz zenginleşmenin genellikle daha kısa süreli zamanaşımı sürelerini bertaraf etmektedir. Bu sayede, sözleşmeden dönen tarafların mağduriyet yaşamamaları hedeflenir. Bu bakımdan, yasal borç ilişkisi görüşü ile klasik dönme görüşü arasında, zamanaşımı süreleri dışında önemli bir fark bulunmamaktadır. Ancak, yasal borç ilişkisi görüşünü savunan bazı yorumcular, klasik dönme görüşünden farklı olarak, dönme iradesi sonrası müspet zararın, yani dönme sonucunda ortaya çıkan zararların tazmin edilmesi gerektiğini öne sürmektedir²⁰⁷.

²⁰³ Vedat Buz, *Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme*, Ankara: Yetkin Yayınları, 1998, s.119

²⁰⁴ Şahin, *Eser Sözleşmesi*, s.282

²⁰⁵ Öz, *İnşaat Sözleşmesi*, s.235

²⁰⁶ Tekinay vd., *Borçlar Hukuku Genel*, s.968

²⁰⁷ Öz, *İnşaat Sözleşmesi*, s.414

5.1.1.3.Dönüşüm (yeni dönme) görüşü

Yeni dönme veya dönüşüm görüşü, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde dönme işlemi gerçekleştiğinde, sözleşmenin varlığını sürdürdüğünü ve borç ilişkisini ileriye ya da geriye etkili olarak sona erdirmeyeceğini savunmaktadır. Bu görüşe göre, dönme işlemi, sözleşmeyi geçersiz kılmaz; aksine, sözleşmeyi bir tasfiye sürecine sokar. Bu süreçte, dönülen sözleşmeden doğan borçlar, dönmeden önce elde edilen edimlerin iadesi şeklinde yeni borçlara dönüşmektedir²⁰⁸.

Dönüşüm görüşü, sözleşme ilişkisinin içeriğini değiştirerek, mevcut tasarruf işlemlerinin ve aynı hakların geçerliliğini koruduğunu belirtmektedir. Buna göre, dönme işlemi gerçekleştikten sonra, edimlerin yerine getirilmemesi borçlunun ifadan kaçınma hakkını doğurmakta ve sözleşmeden kaynaklanan tüm borçlar tersine dönerek devam etmektedir²⁰⁹. Sözleşmeden dönlüdüğünde başlatılan tasfiye sürecinde, kazanılmış aynı haklar iade borçlarına dönüşür ve bu süreçte iade edilir.

Bu görüşe göre, edimlerin iadesine ilişkin talepler, aslında sözleşmeden doğan bir borcun ifasını talep etmek gibi ele alınır. Dolayısıyla, iadenin zamanaşımı süresi, TBK'nın 146. maddesi uyarınca 10 yıldır ve iade işlemleri, sebepsiz zenginleşme hükümleri yerine sözleşmeye uygun olarak Borçlar Kanunu hükümlerine göre yapılmaktadır²¹⁰.

Yeni dönme teorisine göre, dönüşüm sonucu oluşan borçlar, temerrüde düşme durumunda, karşı tarafın seçimlik haklarını kullanmasına olanak tanır ve böylece yeniden dönme işlemi gerçekleştirilebilir. Ancak, bu süreçte iade edilemeyen veya dönüşümü mümkün olmayan edimler olduğunda, bu edimlerin tazminata dönüştürülmesi gerekebilir. Böyle durumlarda, iadenin nasıl yapılacağı konusunda belirsizlikler ortaya çıkabilir ve bazen tazminat talebinin mümkün olmaması gibi problemler yaşanabilir²¹¹.

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına bakıldığında, genellikle klasik dönme teorisinin, yani sözleşmenin geriye dönük olarak iptalini savunan görüşün benimsendiği

²⁰⁸ Rona Serozan, *Sözleşmeden Dönme*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2007, s.80

²⁰⁹ Buz, *Borçlunun Temerrüdü*, s.123

²¹⁰ Şahin, *Eser Sözleşmesi*, s.280

²¹¹ Öz, *İnşaat Sözleşmesi*, s.417

görülmektedir. Yargıtay, iade yükümlülüklerinin hukuki temelini bazen sebepsiz zenginleşme olduğunu, bazen de kanundan doğan borçlar olduğunu belirtmektedir²¹².

Sonuç olarak, yeni dönme görüşü, sözleşmelerin dönülmesi durumunda daha esnek ve süreklilik arz eden bir hukuki yapı sunar, ancak uygulamada karşılaşılabilecek bazı zorluklar ve karmaşıklıklar nedeniyle eleştirilere de maruz kalabilir. Bu görüş, özellikle tasfiye süreçlerini ve aynı hakların korunmasını merkeze alırken, pratikte uygulanabilirliği konusunda daha fazla netlik ve yasal düzenleme gerektirebilir.

5.1.2. Sözleşmeden Dönme Halinde Tarafların Hak ve Yükümlülükleri

Sözleşmeden dönme, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin sona erdirilmesi anlamına gelmekte olup, bu durum tarafların hem yerine getirilmemiş yükümlülükleri hem de ifa edilmiş edimleri üzerinde doğrudan etki yaratmaktadır. Taraflar, sözleşmeden dönme kararı aldığı anda, sözleşme hükümleri ortadan kalkmakta ve tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri yeniden şekillenmektedir. Bu bağlamda, arsa sahibinin arsa payını devretme yükümlülüğünden kurtulması ve yüklenicinin inşaatı tamamlama zorunluluğunun sona ermesi gibi sonuçlar ortaya çıkar. Ayrıca, ifa edilmiş edimlerin iadesi gündeme gelir ve bu iade süreci, tarafların ifa ettiği edimlerin aynen veya parasal değeri üzerinden geri verilmesi ile gerçekleştirilir. Bu süreçte, tarafların hukuki ilişkilerine dayalı zamanaşımı ve usul kurallarına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Sözleşmeden dönme durumunda, tarafların hak ve yükümlülükleri üzerinde ortaya çıkan bu sonuçlar aşağıda daha detaylı bir şekilde incelenmektedir.

5.1.2.1.İfa edilmeyen borçların sona ermesi

Sözleşmeden dönme durumunda, sözleşme ilişkisi sona erdiği için tarafların dönme kararı alınmadan önce yerine getirmediği yükümlülükleri de sona ermektedir. Bu durumda, arsa sahibi eğer arsa payını devretme yükümlülüğünü yerine getirmediyse, devretme yükümlülüğünden kurtulmaktadır; yüklenici ise inşaatı sözleşmeye uygun bir şekilde tamamlama ve teslim etme yükümlülüğünden kurtulmaktadır. Dolayısıyla, arsa sahibi tamamlanmamış bir inşaat talebinde bulunamamakta ve yüklenici de arsa payını devretme yükümlülüğünün yerine getirilmesini isteyememektedir²¹³. Sözleşmeden dönme kararı alınmadan önce yüklenici, kendisine düşen herhangi bir

²¹² YHGK. T.06.10.1982, 1982/15356 E., 1982/817 K. Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²¹³ Öz, *İnşaat Sözleşmesi*, s.76

bağımsız bölümü üçüncü bir kişiye devrettiğinde, arsa sahibi, dönme nedeniyle kat karşılığı inşaat sözleşmesinin sona erdiğini ve dolayısıyla yüklenicinin bağımsız bölüm alacağının da sona erdiğini üçüncü kişiye karşı ileri sürebilir²¹⁴.

5.1.2.2.İfa edilmiş edimlerin sona ermesi

İfa edilmiş edimlerin sona ermesi, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden dönülmesi durumunda ortaya çıkan bir durumdur. Bu durumda, TBK 125/3. Madde gereği sözleşmenin tarafları, sözleşme yükümlülüklerinden kurtulduğu gibi daha önce yerine getirdikleri edimleri de geri talep edebilirler. Eğer bir taraf, dönme anına kadar kendi edimini tamamlamışsa, bu tarafın geri alma hakkı vardır; aynı şekilde, taraflar edimlerini kısmen yerine getirmişlerse her iki tarafın da geri alma hakkı bulunmaktadır²¹⁵.

Sözleşmeden dönme durumunda edimlerin iadesi genellikle aynen gerçekleştirilir. Ancak, aynen iade mümkün olmadığında, özellikle kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yüklenicinin yerine getirdiği edimin parasal değeri üzerinden iade talebi gerçekleştirilebilir. Sözleşmeden dönme kararının hüküm ve sonuçları doğduğu anda iadeye ilişkin borç muaccel hale gelmekte ve bu borç için, iade borcunun temelini oluşturan hukuki ilişkiye ilişkin zamanaşımı hükümleri uygulanmaktadır. Ayrıca, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde iade borcunun usul ve esasları belirlenmişse, bu usul ve esaslara uygun olarak iade gerçekleştirilmelidir²¹⁶.

İfa edilmiş edimlerin sona ermesi konusunun daha iyi anlaşılması için arsa sahibinin iade borcu ile yüklenicinin iade borcu ayrı başlıklar halinde incelenmektedir.

5.1.2.2.1. Arsa sahibinin iade borcu

Arsa sahibinin iade borcu, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden dönüldüğü takdirde ortaya çıkmaktadır. Bu durumda, yüklenici inşaata başlamış ve arsa sahibi belirli bir arsa payını yükleniciye devretmişse, her iki tarafın da iade isteğinde bulunması mümkündür. İade isteği, daha önce yerine getirilmiş edimlerin geri verilmesini içermektedir. Ancak, arsa sahibinin iade borcunun doğabilmesi için, yüklenicinin

²¹⁴ Ayan, *Yüklenicinin Temerrüdü*, s.254,

²¹⁵ Ayan, *Yüklenicinin Temerrüdü*, s.256

²¹⁶ Öz, *İnşaat Sözleşmesi*, s.249

inşaata başlamış olması ve inşaatın yapılmış kısmının kullanılabilir veya değerlendirilebilir durumda olması gerekmektedir²¹⁷.

Yargıtay'ın uygulamasına göre, yüklenicinin eseri teslim borcunda temerrüde düşmesi nedeniyle arsa sahibinin sözleşmeden dönmesi sonucunda, yüklenici dönme tarihine kadar yaptığı işin bedelini sebepsiz zenginleşme kurallarına göre arsa sahibinden talep eder²¹⁸. Tarafların dönme konusunda anlaştığı durumlarda, yüklenicinin yaptığı işin bedeli, dönme beyanının yükleniciye ulaştığı an itibarıyla belirlenir ve geri verme borcu bu tarihte muaccel hale gelir. Ancak, tarafların anlaşamadığı durumlarda, Yargıtay, iade borcunun mahkeme kararının kesinleştiği tarihte muaccel olacağı ve yapılan işin bedelinin bu tarihte belirleneceği görüşünü benimsemektedir²¹⁹.

Arsa sahibinin iade borcuyla ilgili olarak, yapının taşınır veya taşınmaz olmasına göre bir ayırım yapılmalıdır. Baraka, prefabrik yapı gibi taşınır bir yapı halen malzeme sahibinin mülkiyetindedir ve yüklenici bu yapıyı söküp geri alabilir²²⁰. Ancak, arsaya yapılan taşınmaz bir inşaat, bütünleyici parça kuralı gereği arazi sahibinin mülkiyetine geçer. Yüklenicinin yapıda kullandığı malzemeyi sağladığı durumlarda, yapıda kullanılan malzemenin mülkiyeti de arsa sahibine geçer ve yüklenici malzemeyi kaybeder. Tamamlanmamış yapının aynen iadesi mümkün olmadığı durumlarda, aynen iadeye alternatif çözümler aranmalıdır. Aşırı zarara yol açmayacak durumlarda (örneğin, çatıya döşenmiş kiremitlerin sökülmesi gibi), yapı değeri yerine aynen iade yapılmalıdır²²¹.

İadenin, yüklenicinin yaptığı masraflar esas alınarak belirlenmesi, arsa sahibinin haksız kazanç sağlamasından ziyade yüklenicinin uğradığı zararın göz önünde bulundurulması gerektiğini vurgulamaktadır. Arsa sahibinin yükleniciye ödemesi gereken bedel, yüklenicinin yapımında sağladığı tüm masrafları içermelidir. Bu bedelin belirlenmesinde, yapılan işin maddi boyutunun hassas bir şekilde hesaplanması önemlidir. Taraflar arasında öngörülen götürü bedelin, iade edilecek olan edimin objektif değerine uygun olduğu kabul edilmelidir. Tamamlanmış kısmın

²¹⁷ Öz, *İnşaat Sözleşmesi*, s.251

²¹⁸ Y. 15. HD. T.11.5.2005, E.2004/5000, K. 2005/2920 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²¹⁹ Sütçü, *Uygulamada ve Teoride*, s.172

²²⁰ Kurt, *Yüklenicinin Eser Teslimi*, s.308

²²¹ Şahin, *Eser Sözleşmesi*, s.284

ederi belirlenirken yüzdelik oranlar göz önünde bulundurulmalı ve belirlenen oranlar götürü bedele uygulanmalıdır²²².

5.1.2.2.2. Yüklenicinin iade borcu

Yüklenicinin iade borcu, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yükleniciye pay devrinin yapıldığı veya yapılmadığına bağlı olarak değişmektedir. Yükleniciye arsa payının devredilmediği durumlarda, yüklenicinin iade borcundan bahsedilmemektedir. Ancak yükleniciye arsa payı devri yapıldığında, yüklenicinin kendisine devredilen arsa payını üçüncü bir kişiye devretmesi veya devretmemesi durumuna göre iade borcu şekillenmektedir. Yüklenicinin kendisine devredilen arsa payını üçüncü kişiye devretmesi durumunda, arsa sahibinin üçüncü kişiye devredilen arsa payının kendi adına tescilini talep edip edemeyeceği konusu tartışmalıdır. Ancak, yüklenicinin kendisine devredilen arsa payını üçüncü kişiye devretmemesi durumunda, arsa sahibine aynen iade borcu doğmaktadır²²³.

Yüklenicinin iade borcu kapsamındaki arsa paylarının mülkiyeti, sözleşmeden dönülmesiyle birlikte otomatik olarak arsa sahibine devredilmemektedir. Arsa sahibi, sözleşmeden dönme nedeniyle yükleniciden arsa paylarının kendisine devredilmesini talep etmelidir²²⁴. Yargıtay, sözleşmeden dönme sonrasında tarafların iade borcunun sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre yerine getirilmesi gerektiğini belirtmektedir. Bu çerçevede, arsa sahibi tarafından arsa paylarının iadesi talebiyle tescile zorlama davası açılabilir; ancak Yargıtay, yüklenicinin edimini eksiksiz şekilde yerine getirmediği gerekçesiyle mülkiyete hak kazanamayacağı düşüncesiyle, yolsuz tescilin düzeltilmesi davası yoluyla da arsa sahibi tarafından arsa paylarının iadesi talebinde bulunulabileceğini kabul etmektedir²²⁵.

5.1.3. Sözleşmeden Dönme Halinde Menfi Zararın Tazmini

Yüklenicinin eseri teslim borcunda temerrüde düşmesi halinde, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi, sözleşmeyi geçmişe etkili olarak ortadan kaldıran ve

²²² Ayan, *Yüklenicinin Temerrüdü*, s.251

²²³ Sütçü, *Uygulamada ve Teoride*, s.1203

²²⁴ Kurt, *Yüklenicinin Eser Teslimi*, s.315

²²⁵ Y. 15 HD., T.06.11.2, 2003/1884 E., 2003/5280 K. Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

bozucu yenilik doğuran sözleşmeden dönme hakkını kullanabilir. Bu hak, arsa sahibinin menfi zararının tazmin edilmesini talep etme yetkisini de içermektedir²²⁶.

5.1.3.1.Menfi zararın tanımı

Menfi zarar, kat karşılığı inşaat sözleşmesi gerçekleşmemiş olsaydı arsa sahibinin maruz kalmayacağı zararı ifade etmektedir²²⁷. Diğer bir ifadeyle, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerli olmaması veya ifa edilmemesi durumunda ortaya çıkan zarar, menfi zarar olarak adlandırılmaktadır. Bu tür zararlar, arsa sahibinin yüklenici ile olan sözleşmeye güvenerek başka bir anlaşma yapma şansını kaçırmaması gibi durumlarda daha sık görülmektedir. Arsa sahibi, yüklenicinin sözleşme şartlarına uymayarak temerrüde düşmesi durumunda, menfi zararını talep edebilir²²⁸.

Menfi zarar talebi, genellikle müspet zarar talebi ile gündeme gelmez; arsa sahibi menfi ve müspet zarar arasında bir seçim yapmak zorundadır. Ancak Doktrinde azınlıkta bir görüş ise, menfi ve müspet zarar arasındaki ayrımın gerekli olmadığını, bu zararların birbirinden ayırt edilmesinin zor olabileceği durumlarda, menfi zarar talebinde bulunulduğunda müspet zarar için de tazminat verilmesi gerektiğini savunmaktadır²²⁹. Öte yandan, menfi zarar ile müspet zararın eş zamanlı olarak talep edilmesi genellikle mümkün değildir; ancak sözleşmeden dönme durumunda, eğer anlaşmazlıkta belirtilmişse, gecikme tazminatı da istenebilir²³⁰.

Menfi zararın tespiti ve ispatı, kaçırılan fırsatlardan ziyade, somut zararlar açısından daha kolaydır. Gerçekleşen zararlar, faturalar veya makbuzlar aracılığıyla veya hakim tarafından hayatın olağan akışına uygun olarak belirlenip ispatlanabilir. Ancak yüklenicinin kusurlu olduğunun ispatı gereklidir. Yüklenici kusursuzsa, örneğin mücbir sebeplerden dolayı eserin tamamlanamaması gibi durumlarda, arsa sahibinin menfi zarar talebi reddedilebilir²³¹.

²²⁶ Dirican, *Eser Sözleşmesi*, s.146

²²⁷ Mehmet Serkan Ergüne, *Olumsuz Zarar*, İstanbul: Beta Yayınları, 2008, s.36

²²⁸ Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel*, s.427

²²⁹ Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel*, s.386

²³⁰ Sütçü, *Uygulamada ve Teoride*, s.182

²³¹ İsa Enli, *Belirli süreli kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin teslim borcunda temerrüdünün şartları, hüküm ve sonuçları*, Ankara: Türk Hukuk Araştırmaları Dergisi. 1 (2), 2016, s.97-113..

5.1.3.2.Menfi zararın kapsamı

Menfi zarar, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin ifa edilmemesinden kaynaklanan fiili zararlar ve kaçırılan fırsatları kapsamaktadır. Bu zararlara örnek olarak noter masrafları ve kaçırılan diğer fırsatlar sayılabilir. Arsa sahibi, eğer sözleşme sırasında başka bir yükleniciden bir teklif almadıysa, piyasa rayicinde yapılan hesaplamalarla menfi zararı tespit edebilir²³².

YHGK, menfi zararın kapsamını çeşitli giderler olarak tanımlamıştır; bunlar arasında sözleşmenin yapılmasıyla ilgili harçlar, posta giderleri, noter ücreti gibi giderler, sözleşmenin ifası ve karşılıklı yükümlülüklerin kabulü için yapılan masraflar, sözleşmenin ifası sırasında ortaya çıkan zararlar (örneğin gönderilen şeyin kaybolması), geçerli bir sözleşmeye inanılarak diğer bir sözleşme fırsatının kaçırılması sonucu uğranılan zararlar yer alır²³³. Ayrıca, imar mevzuatına aykırı bir inşaatın düzeltilmesi için gerekli masraflar, inşaatın belirlenen sürede tamamlanamaması, ruhsat süresinin dolması veya kamu hukukundan kaynaklanan değişiklikler gibi nedenlerle menfi zararlar artabilir²³⁴.

Yargıtay, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, sözleşmeden dönülmesi durumunda, menfi zararın yanı sıra gecikme tazminatının da talep edilebileceğini belirtmiştir. Ancak, kira kaybının menfi zarar kapsamında olmadığını ifade etmiştir²³⁵. Menfi zararın tazminatı, müspet zararı aşamayacağı yönünde de Yargıtay'ın yerleşik içtihatları bulunmaktadır. Bu bağlamda, somut olayın koşulları dikkate alınarak menfi zarar kavramı genişletilebilir, ancak zararın tazmini için uygun illiyet bağının kurulması esastır²³⁶.

5.1.3.3.Menfi zararın ispatı

Menfi zararın ispatı, alacaklının borca aykırılık nedeniyle uğradığı zararları somut delillerle göstermesi gerektiği bir yükümlülüktür. Eğer zararın gerçek miktarını belirlemek zor veya imkansız ise, hakim, alacaklının kanıtladığı ancak miktarını belirleyemediği zarar için bir miktar tespit edebilir. Bu durumda, zararın varlığını ve

²³² Y.13. HD., T.04.04.1988, 1280/1894 K. Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²³³ YHGK T.17.01.1990, 1990/13-92 E. 1990/1 K. Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²³⁴ Sütçü, *Uygulamada ve Teoride*, s.183

²³⁵ Yargıtay 15. HD, T.15.09.2008, 2007/5521 E. 2008/5373 K. Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²³⁶ Y. 15. HD. 1992/5474 E., 1992/3691 K., T.28.09.1993 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

miktarını kanıtlama yükümlülüğü alacaklıya aittir²³⁷. Menfi zararın ispat yükü ise genellikle arsa sahibine aittir. Özellikle kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarında, kaçırılan fırsatlar nedeniyle arsa sahiplerinin zararının değerlendirilmesi ve bu zararın menfi zarar olarak hesaplanabilmesi gerektiğine işaret edilmektedir²³⁸.

Borçlunun temerrüde düşmesi halinde zarar hesaplaması, iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde farklı teorilerle ele alınabilir. Zarar, yalnızca ifa edilmeyen edim dikkate alınarak veya her iki edim de hesaba katılarak belirlenebilir. İş sahibi tarafından menfi zararın ispatı sırasında somut zararlar genellikle kolayca kanıtlanabilir. Ancak burada önemli olan, iş sahibinin sözleşmeden dönmesi sonucu malvarlığında meydana gelen azalmanın uygun bir sebep-sonuç ilişkisiyle bağlantılı olduğunu göstermektir. Menfi zararın tazmini, sözleşmeden dönülmesi halinde beklenen kârdan fazla olamamaktadır. Özellikle sözleşmeden dönen arsa sahibinin, sözleşme kurulduğu tarihteki ve dönme tarihindeki bedeller arasındaki farkı ispatlaması gerekmektedir. Ancak kaçırılan fırsatların ispatı zor olabilir, çünkü bu tür zararlar kısmen farazi niteliktedir²³⁹.

Alınmış veya alınmamış teklifler, menfi zararın hesaplanmasında dikkate alınabilir. Yargıtay, sözleşmenin feshi halinde, en yakın teklifin veya rayiç bedellerin dikkate alınarak zararın hesaplanması gerektiğini belirtmektedir²⁴⁰.

5.2. Sözleşmenin Feshi

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yüklenicinin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda, arsa sahibinin sözleşmeyi sona erdirmeye kararı genellikle geçmişe yönelik etkiler doğurmaktadır. Ancak, YBGK'nun 1983/3 E., 1984/1 K. sayılı ve 25.01.1984 tarihli içtihadı birleştirme kararına göre, durumun özelliklerine göre ve TMK'nın 2. maddesinde belirtilen dürüstlük kuralı çerçevesinde, sözleşmenin sonlandırılmasının geleceğe yönelik etkiler doğurabileceği öngörülmektedir.

Özel durumlarda, sözleşmenin geleceğe etkili şekilde sonlanması, sözleşmenin feshedildiği anlamına gelmektedir. Bu durumda yüklenici, inşaatı tamamlamamış olan

²³⁷ Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel*, s.391

²³⁸ Y. 15. HD. 2007/1093 E., 2008/3760 K., T.06.06.2008 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²³⁹ Şahin, *Eser Sözleşmesi*, s.315

²⁴⁰ Y. 15. HD. 2010/4276 E., 2010/ 5960 K., T.30.10.2010 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

bölümü tamamlama yükümlülüğünden muaf tutulurken; arsa sahibi de kalan kısım için arsa payı devretme borcundan kurtulmuş olur. Ayrıca, yüklenici tamamladığı iş oranında hak kazanır ve bu, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin doğası gereği, yüklenicinin tamamladığı bölümlerle orantılı olarak arsa payı veya bağımsız bölüm şeklinde olur. Örneğin, bir sözleşmede 50 bağımsız bölüm yapılması kararlaştırılmış ve yükleniciye çalışmasına karşılık 30 bağımsız bölüm verilmesi öngörülmüşse, eğer yüklenici inşaatın %90'ını tamamlayıp sözleşme geleceğe yönelik sona erdirilmişse, yüklenici tamamladığı işle orantılı olarak 27 bağımsız bölümün devrini hak eder. Çünkü, inşaatın %90'ı tamamlandığında yüklenici 45 bağımsız bölüm inşa etmiş demektir; bu durumda, 50 bağımsız bölüm içinden hak ettiği 30 bağımsız bölüm yerine 27 bağımsız bölüm alması gerekmektedir. Arsa sahibi ve yüklenici arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, taraflar arsa payının devrini inşaatın tamamlanma aşamasına göre ayarlayabilirler. Eğer sözleşme sonlandırılırsa, yüklenici tamamlama oranına göre hak kazanır. Arsa payı devri, inşaat başladıktan sonra da gerçekleştirilebilir. Bu durumda, yükleniciye 50 bağımsız bölüm karşılığı arsa payı devredileceği varsayılırsa, inşaatın %90 tamamlandığında, arsa sahibi fazladan yapılan arsa payı devrini geri talep etme hakkına sahiptir. Fazla yapılan devirler, tarafların anlaşması veya arsa sahibinin açacağı dava ile iptal edilerek arsa sahibi adına tescil edilebilir²⁴¹.

Bu şekilde, sözleşmenin feshi veya ileriye etkili olarak sonlandırılması durumunda, inşaatın tamamlanma düzeyi büyük önem taşır. Yargıtay'ın ilgili yerleşik içtihatları, yüklenicinin yükümlülüklerini yerine getirme oranına göre sözleşmenin sonlandırılmasının haklı olduğunu belirtmektedir²⁴².

Ancak belirtmek gerekir ki, Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin tek taraflı irade beyanı ile feshi mümkün değildir. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin feshedilebilmesi için ya sözleşmenin taraflarının iradelerinin bu yönde birleşmesi ya da Mahkemeye başvurularak Mahkemenin haklı sebeplerin bulunması halinde fesih yönünde karar vermesi gerekmektedir²⁴³.

²⁴¹ Aydemir, *Eser Sözleşmesi ve İnşaat*, s.410

²⁴² YHGK, 2013/2351 E., 2015/1489 K., T.05.06.2015 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²⁴³ Y. 6. HD. 2021/4437 E. 2022/4390 K., T. 27/09/2022 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

6. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİ VE ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN HAK KAZANIMI

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, genellikle yüklenici ve arsa sahibi arasında düzenlenen bir sözleşmedir. Ancak, bu tür sözleşmelere çeşitli amaçlarla üçüncü kişilerin de katılması mümkündür. Üçüncü kişiler, sözleşmenin konusu olan bağımsız bölümler üzerinde hak elde etmek için gerek arsa sahibi gerekse yüklenici ile farklı hukuki ilişkiler kurabilirler.

Yükleniciler, genellikle inşaatın tamamlanması için finansman arayışına girmekte ve bağımsız bölümleri çeşitli tür ve nitelikteki sözleşmelerle üçüncü kişilere devretmekte veya satışını vaat etmektedirler. Benzer şekilde, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile birden fazla bağımsız bölüm sahibi olan arsa sahipleri de, çeşitli nedenlerle bu bölümleri devretme yoluna gitmektedirler.

Bu şekilde, arsa sahibi ile yüklenici arasındaki kat karşılığı inşaat sözleşmesine dahil olan üçüncü kişiler, zaman zaman ortaya çıkan ihtilaflarla da karşılaşabilmektedirler. Üçüncü kişilerin kat karşılığı inşaat sözleşmesine dahil olmasına ilişkin sözleşme türleri ve bu tür sözleşmelerden elde edilen kazanımlar ilgili çalışmada ele alınmaktadır.

6.1. Satış Sözleşmesi

TBK'nın 237 ve 246. maddeleri arasında düzenlenen ve taşınır mallar dışındaki malların satışına yönelik tipik sözleşme, taşınmaz satış sözleşmesi olarak adlandırılmaktadır. TBK'da açıkça tanımlanmamış olsa da, taşınmaz mülkiyetine ilişkin TMK'nın 704. maddesi ve tapuya taşınmaz vasfıyla kaydedileceklerin belirtildiği TMK'nın 998. maddesi çerçevesinde bu sözleşmenin tanımı yapılabilir. Bu bağlamda, taşınmaz satış sözleşmesi, tapu sicilinde ayrı bir sayfaya kaydedilen, bağımsız ve süreklilik arz eden haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilen bağımsız bölümlerin belirli bir bedel karşılığında mülkiyet ve zilyetliğinin devrini düzenleyen bir sözleşmedir²⁴⁴.

TBK'nın 237. maddesi gereği, taşınmaz satış sözleşmesinin geçerli bir sözleşme olabilmesi için resmi şekilde yapılması zorunludur. TK'nın 26. maddesine göre, bu

²⁴⁴ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s.122

resmi şeklin anlamı, sözleşmenin tapu sicil müdürü veya tapu sicil memuru tarafından yapılmasıdır²⁴⁵.

Sözleşmenin geçerliliği, resmi biçimde yapılmasına bağlı olduğundan, sözleşmeye dair objektif ve sübjektif esaslı unsurların resmi senette belirtilmesi gerekmektedir. Objektif esaslı unsurlar arasında, tarafların karşılıklı ve uyumlu irade beyanları ile kimlikleri, sözleşmenin vekil veya temsilci vasıtasıyla kurulması halinde bu ilişkinin resmi senette yer alması bulunur. Ayrıca, sözleşme konusu taşınmazın bilgileri ve satış bedeli de resmi senette belirtilmelidir. Sübjektif esaslı unsurlar ise, tarafların karşılıklı anlaşmaları veya bir tarafın diğerine ilettiği, sözleşme iradesine dair hususlardır²⁴⁶.

Yargıtay, taşınmaz satış sözleşmesinin şekle aykırı yapılmasının kesin hükümsüzlük sonucunu doğurduğuna karar vermektedir. Ancak, şekle aykırılık iddiası, TMK'nın 2. maddesindeki dürüstlük kuralı kapsamında değerlendirilmektedir. Ancak bu iddianın, hakkın kötüye kullanılması şeklinde kabul edilmesi durumunda, hukuk düzeni tarafından korunmamaktadır. Örneğin, sözleşmenin yapılması esnasında şekil eksikliğini bilen veya hileli davranışlarla bu eksikliğe yol açan taraf, sonradan bu eksikliği ileri sürememektedir²⁴⁷.

6.1.1. Yüklenici İle Üçüncü Kişi Arasındaki Satış Sözleşmesi

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, bazen yüklenici henüz edimlerini yerine getirmeden arsa sahibi, arsa paylarını yükleniciye devredebilir²⁴⁸. Bu durumda, yüklenici inşaatı finanse etmek veya kâr elde etmek amacıyla devraldığı arsa paylarını tapuda üçüncü kişilere satma imkanına sahip olmaktadır.

Bu süreçte yüklenici, ileride oluşacak bağımsız bölümlere karşılık gelen arsa paylarını tapu sicilinde üçüncü kişilere devrederken, üçüncü kişi de bu arsa paylarına karşılık yükleniciye ödeme yapmaktadır. Bu durum hukuki niteliği itibarıyla bir taşınmaz satışı sözleşmesidir. Yargıtay, yerleşik içtihatlarında bu sözleşmenin eser sözleşmesi değil, satış sözleşmesi olduğunu vurgulamaktadır²⁴⁹.

²⁴⁵ Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel*, s.186

²⁴⁶ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s.126.

²⁴⁷ YİBGK, T.30.09.1988, E. 1987/2, K. 1988/2 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²⁴⁸ Erman, *Arsa Payı*, s.175

²⁴⁹ Y. 13.HD. T. 12.06.2019, 2016/16098 E., 2019/7124 K. Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

Doktrinde genel kural olarak, üçüncü kişi gerçek malikten aynı hak kazandığı için, sözleşme ister ileriye etkili ister geçmişe etkili sona erdirilmiş olsun, üçüncü kişinin kazanımı korunmalı görüşü kabul edilse de, Yargıtay, yüklenicinin mülkiyeti kazanmasının, yapıyı noksansız ve kusursuz tamamlayıp teslim etmesine bağlı olduğunu belirtmektedir. Yargıtay'a göre, yükleniciye ifa öncesinde devredilen paylar avans niteliğinde olup, sözleşmenin geriye etkili feshi durumunda bu paylar arsa sahibine geri dönmektedir. Bu nedenle, yüklenicinin arsa paylarının hiçbir zaman gerçek maliki olmaması nedeniyle, yüklenicinin tapudaki arsa payı devri yolsuz tescil niteliğindedir ve üçüncü kişi TMK'nın 1023. maddesindeki "*tapu siciline güven*" ilkesinden yararlanamaz, dolayısıyla kazanımı korunmaz. Yargıtay, yükleniciden arsa payı devralan üçüncü kişilerin iyiniyetli olup olmadığını araştırmaksızın, arsa sahibinin sözleşmeden dönmesi durumunda aynı hak kaybına uğrayacaklarını kabul etmektedir. Bu durumda üçüncü kişiler, kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği inşa edilen binanın tamamlanamama riskini üstlenmektedir²⁵⁰.

6.1.2. Arsa Sahibi İle Üçüncü Kişi Arasındaki Satış Sözleşmesi

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, arsa sahibinin inşaatın tamamlanması için finansal kaynak bulma yükümlülüğü veya gereksinimi yoktur. Bu nedenle arsa sahibi, her ne kadar çok tercih edilmese de, sözleşmede kendisine tahsis edilen bağımsız bölümleri ister inşaat tamamlandıktan sonra ister inşaat bitmeden ya da arsa paylarının tamamını yükleniciye devretmediği hallerde, mülkiyetinde bulunan arsa paylarını ve sözleşme kapsamında yapılacak bağımsız bölümleri üçüncü bir kişiye satabilir. İnşaatın tamamlanması durumunda, üçüncü kişilerle yapılan satış sözleşmesi kat irtifakı kurulan ve tamamlanan bağımsız bölümleri kapsarken, inşaat bitmeden yapılan satış sözleşmesinin konusu henüz tamamlanmamış bağımsız bölümlere denk gelen arsa paylarıdır.

Arsa sahibinin üçüncü kişilerle yaptığı satış sözleşmelerinde, yüklenici inşaatı tamamlayarak bağımsız bölümün mülkiyetini talep etme hakkına sahip olsa da bağımsız bölümü arsa sahibinden devralan üçüncü kişiden bağımsız bölümlerin kendisine devrini isteyemez. Bu bağlamda, üçüncü kişiler arsa sahibinden bağımsız bölüm satın almışlarsa ve yüklenicinin bağımsız bölüm devrine ilişkin talep hakkına sahip olduğunu bilseler bile, kural olarak yüklenici onlardan bağımsız bölüm devrini

²⁵⁰ YHGK. T. 21.01.2020, 2018/23-240 E., 2020/43 K. Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

talep edemez. Yüklenicinin arsa sahibine yönelik ileri sürebileceği bağımsız bölümlerin veya arsa paylarının mülkiyetinin devrine ilişkin talep hakkı nisbi niteliktedir. Bu nedenle, yüklenici kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafı olmayan üçüncü kişilere karşı bu talebini ileri süremez. Ancak, eğer bu sözleşme taraflarca tapu siciline şerh edilmişse, arsa sahibinden arsa payı devralan üçüncü kişiden, kendisine bırakılması vaat edilen payların devrini yüklenici talep edebilir²⁵¹.

6.2. Alacağın Temlik Sözleşmesi

Alacağın temlik, var olan bir alacağın alacaklısının değiştirilmesidir²⁵² ve bu işlem yazılı bir devir sözleşmesi ile gerçekleştirilmektedir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 183. ve 194. Maddeleri arasındaki maddeler, alacağın temlikine ilişkin düzenlemeleri içermektedir.

Alacağın temlik, bir alacaklının, borçlunun rızasına ihtiyaç duymadan, borç ilişkisinden doğan alacağını bir sözleşme aracılığıyla üçüncü bir kişiye devretmesidir. Bu işlemle birlikte, eski alacaklının (temlik eden) yerine yeni alacaklı (temellük eden) geçmektedir²⁵³.

Genel olarak, tüm alacaklar temlik edilebilir. Bu kapsamda, mevcut bir alacak kadar, gelecekte doğacak bir alacak da; ayrıca muaccel (vadesi gelmiş) bir alacak kadar, vadesi veya bir şarta bağlı alacaklar da temlik edilebilir. Alacağın hukuki işlemlerden, haksız fiillerden, sebepsiz zenginleşmeden veya doğrudan doğruya kanundan kaynaklanması önemli değildir²⁵⁴.

Bununla birlikte, bazı alacakların temlik yasaktır. Temlik yasağı, kanundan, sözleşmeden veya işin niteliğinden kaynaklanabilir. Sözleşme ile temlik yasağı getirilen alacaklarda, alacaklı ve borçlu anlaşarak alacağın devrini sınırlayabilir veya tamamen yasaklayabilirler. Bu tür bir sözleşmenin şekle bağlı olması gerekmez; ancak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi için devir yasağının yazılı olması ve borç senedinde belirtilmiş olması gerekmektedir. Devri caiz olmayan bir alacağın temlik, kural olarak geçersizdir ve bu tür bir devir hem borçlu hem de temlik eden ile temlik alan arasında geçerlilik taşımamaktadır. Sözleşmede temlik yasağı bulunması veya

²⁵¹ Gür, *Arsa Payı*, s.30

²⁵² Tuhr, *Borçlar Hukuku Umumi*, s. 826

²⁵³ Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s.1248

²⁵⁴ YHGK T.21.03.2019, 2017/11-2630 E., 2019/328 K. Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

borçlunun rızasına bağlı olup, bu rızanın olmaması halinde, alacağın temlik borçluya karşı ileri sürülememektedir²⁵⁵.

TBK'nın 184. maddesine göre, alacağın temlik sözleşmesi, temlik eden ile temlik alan arasında yazılı olarak yapılmalıdır. Bu yazılı şekil şartı, en azından adi yazılı bir şekilde yapılması gerektiği anlamına gelmektedir.

Kanun koyucu, 184. maddede temlik sözleşmesinin adi yazılı şekilde yapılmasını şart koşmuş, ancak resmi şekilde yapılmasını zorunlu kılmamıştır. Bununla birlikte, temlik sözleşmesinin resmi şekil şartına uygun olarak yapılmasına da engel yoktur. Dolayısıyla, alacağın temlik sözleşmesi adi yazılı şekilde yapılabileceği gibi, noterde resmi şekilde de yapılabilir.

Özetlemek gerekirse, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde alacağın devri için, TBK md.184'e göre alacağın mevcut olması, devir işleminin yazılı olarak gerçekleştirilmiş olması ve kanun, sözleşme veya işin niteliği gereği temlikin engellenmemiş olması gerekmektedir²⁵⁶.

6.2.1. Yüklenici İle Üçüncü Kişi Arasındaki Alacağın Temlik Sözleşmesi

Üçüncü kişi, yüklenici ile alacağın temlik sözleşmesi yaparak, arsa sahibinden arsa paylarının veya bağımsız bölümlerin kendi adına tescilini talep edebilmesi için yüklenicinin taahhüt ettiği inşaatın tamamlanması gerekmektedir. Zira henüz kazanılmamış bir hakkın temlik mümkün olmamaktadır. Yüklenici, aynı bağımsız bölüme denk gelen arsa payını sadece bir kişiye temlik edebilir; aksi durumda ikinci temlik geçersiz sayılmaktadır. Alacağı daha sonra devralan kişi, önceki temlik bilmemekte ve iyiniyetli olsa bile hukuki durum değişmemektedir²⁵⁷.

Temlik işlemi tasarrufi bir işlemdir ve yapıldığı anda alacak hakkı yüklenicinin malvarlığından çıkmakta ve üçüncü kişinin malvarlığına geçmektedir. Bu nedenle, yüklenicinin alacak hakkı üzerinde tasarruf yetkisi kalmamakta ve ikinci temlik geçersiz olmaktadır. Hangi temlik işleminin önce yapıldığını belirlerken sözleşmenin

²⁵⁵ Mustafa Arıkan, Kemal Erdoğan, *Müteahhidin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Alacak Hakkının Üçüncü Kişiye Devri*, Konya: Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, S.34, 2015, s. 216-217

²⁵⁶ Safa Reisoğlu, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: Beta Basım, 2014, s.468

²⁵⁷ Sütçü, *Uygulamada ve Teoride*, s.1298

tamamlandığı an esas alınır ve tamamlanma anı belirlenemezse, her iki temlik de geçersiz sayılmaktadır²⁵⁸.

Yargıtay'a göre, üçüncü kişinin mülkiyet talep hakkını kazanabilmesi için inşaatın en az %90 oranında tamamlanmış olması gerekmektedir. Eğer yüklenici inşaatı tamamlamayı bu orana varmadan bırakırsa, arsa sahibi sözleşmeden dönme hakkına sahip olur ve yüklenicinin arsa payını devretme yükümlülüğü sona erer²⁵⁹. Bu %90 oranı, inşaatın tamamına yakınının bitmiş olduğunu göstermesi bakımından kritik bir eşiği ifade etmektedir. Mahkemeler, inşaatın bu seviyeye ulaşmasının, yüklenicinin büyük bir kısmını yerine getirdiği anlamına geldiğini ve bu durumda sözleşmenin sona erdirilmesi halinde ileriye etkili sonuçlar doğurabileceğini kabul etmektedir²⁶⁰. Aynı şekilde Yargıtay 15. Hukuk Dairesi de, E.2018/4947, K.2019/3227 sayılı ve 08.07.2019 tarihli kararında, gerek Daire gerekse Hukuk Genel Kurulu kararlarında belirtilen ilkelere atıfta bulunarak, bir inşaatın sözleşmenin ileriye etkili feshedilebilmesi için tamamlanma seviyesinin en az %90 oranına ulaşmış olması gerektiğini vurgulamıştır²⁶¹.

Yargıtay, yüklenicinin kat karşılığı inşaat sözleşmesiyle kendisine bırakılan bağımsız bölümü üçüncü kişiye satmasının, tapulu taşınmazın satış işlemi değil, alacağın temlik hüükümlerine tabi bir işlem olduğunu belirtmektedir²⁶².

Üçüncü kişi, arsa sahibi veya yüklenici ile alacağın temlik sözleşmesi yapmışsa, TBK md. 193 gereği arsa payı veya bağımsız bölüm adına devri gerçekleşmezse garanti yükümlülüğü kapsamında çeşitli haklara sahip olmaktadır. Üçüncü kişi, ödenen anaparanın faiziyle geri verilmesini, masrafların ödenmesini ve diğer zararlarının tazminini talep edebilir.

6.2.2. Arsa Sahibi İle Üçüncü Kişi Arasındaki Alacağın Temlik Sözleşmesi

Arsa sahibi, yüklenici ile yaptığı kat karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan alacağını, yüklenicinin onayını almaksızın, adi yazılı şekil şartına uyarak üçüncü bir kişiye devredebilir. Bu durumda, üçüncü kişiler devraldıkları pay oranında arsa sahibinin yerine geçmektedirler. Üçüncü kişi, borcun temlik ile birlikte, arsa sahibinin kat

²⁵⁸ Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s.1362

²⁵⁹ Y. 23.HD. T.04.03.2020, 2016/6059 E., 2020/1489 K. Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²⁶⁰ Sütçü, *Uygulamada ve Teoride*, s.800

²⁶¹ Y. 15. HD. E.2018/4947, K. 2019/3227, 08.07.2019 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²⁶² YHGK. T.22.11.2017, 2014/2265 E., 2017/1435 K. Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan alacak hakkının ve bu hakka bağlı fer'ilerin sahibi olur. Ancak, sözleşmeden doğan borç ilişkisi temlik sözleşmesine dahil edilmediğinden, sözleşmeye bağlı olan haklar olan sözleşmenin feshi, sözleşmenin iptali, sözleşmeden dönme ve fesih bildirimi gibi haklar üçüncü kişiye geçmez²⁶³.

6.3. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, mevzuatta TBK'nın 29. ve 237. maddeleri, TMK'nın 706. maddesi, NK'nın 60/3 ve 89. maddeleri ve TP'nin 26. maddesinde düzenlenmektedir.

Günlük hayatta sıkça başvurulanan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, henüz şartları oluşmamış taşınmaz satış sözleşmesinin yerine geçmektedir²⁶⁴. Bu sözleşme türü, uzun ve karmaşık formalitelerden uzak olması, cezai şart ve cayma parası gibi güvencelerle desteklenmesi nedeniyle tarafların güven ihtiyacını karşılayarak toplumda geniş bir uygulama alanı bulmuştur.

Konut ihtiyacının artmasıyla birlikte taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, özellikle kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde sıkça tercih edilmektedir. Bu tür sözleşmelerle, inşaaat başlamadan önce yüklenici (vaat borçlusu) ile üçüncü kişi (vaat alacaklısı) arasında alacağın temlik yoluyla yapılacak bağımsız bölümün satışı vaat edilmektedir.

Bu uygulama, yüklenicinin nakit ihtiyacını karşılamasına yardımcı olurken, vaat alacaklısına da daireyi daha uygun fiyata alma imkânı sunmaktadır. İnşaat sektöründeki hızlı gelişmelerle taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, Türk hukuk sisteminde önemli bir yer edinmiştir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, henüz şartları gerçekleşmediği için kurulması mümkün olmayan taşınmaz satış sözleşmesinin yerine geçmesi nedeniyle kolay ve güvenli bir yol olarak görülmektedir. Bu sözleşme, taraflarına ileride taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını isteme hakkı tanıyan bir ön sözleşme olarak nitelendirilir. Taraflar, bu ön sözleşme ile ana sözleşmenin yapılmasını güvence altına almak istemektedirler²⁶⁵.

²⁶³ Aydemir, *Eser Sözleşmesi ve İnşaat*, s.418

²⁶⁴ Zevkliler ve Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel*, s.69

²⁶⁵ Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel*, s.199

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerliliği, TBK'nın 237.md.'de şu şekilde düzenlenmiştir: *"Taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz."* Bu maddeden de anlaşılacağı üzere, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli olabilmesi için resmi şekilde düzenlenmesi zorunludur.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir ön sözleşme niteliğinde olduğu için, TBK madde 29'a göre bu sözleşmenin şekil şartı, asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin şekline tabidir. TBK madde 237'de belirtildiği gibi, asıl sözleşme olan taşınmaz satış sözleşmesinin geçerli bir sözleşme olabilmesi için de resmi şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

Sözleşmenin resmi şekilde nasıl yapılacağı TK madde 26'da ve NK madde 60/3'te belirtilmiştir. TK madde 26'ya göre, *"Medeni Kanunun 753. maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine ilişkin resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir."* NK madde 60/3'te ise *"Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak ve ..."* denilmektedir. Bu düzenlemeler tartışmalara yol açmıştır, ancak günümüzde uygulamada taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri yalnızca noterler tarafından düzenlenmektedir.

Noterde yapılacak taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin düzenlenme şeklinde yapılması zorunludur. Önceden hazırlanan bir sözleşmenin noterde onaylanması şeklinde yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi geçerli kabul edilmemektedir²⁶⁶.

Yargıtay, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yükleniciye bırakılan veya bırakılması vaat edilen bağımsız bölümlerin resmi şekle uyulmadan üçüncü kişiye devredilmesi durumunda, şekle uygun şekilde yapılmayan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini TBK md. 183 kapsamında alacağın temliki olarak değerlendirmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında üçüncü kişi ile yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin şekil şartına uyulmaksızın yapılması, sadece tapu kütüğüne şerh imkânına engel olmakta ve şekil eksikliği bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi alacağın temliki sözleşmesi olarak geçerli sayılmaktadır²⁶⁷.

²⁶⁶ Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, İstanbul: Filiz Kitapçılık, 2014, s.86

²⁶⁷ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.359

6.3.1. Yüklenici İle Üçüncü Kişi Arasındaki Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi

Üçüncü kişinin yüklenici ile yaptığı taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle üçüncü kişi, yükleniciden bağımsız bölüm mülkiyeti kazanmayı beklemektedir. Yüklenici ise henüz mülkiyetine sahip olmadığı, ancak arsa sahibi ile yaptığı kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi neticesinde sahip olacağı vaat edilen bağımsız bölümlerin mülkiyetini üçüncü kişilere devrederek kazanç elde etmektedir. Taşınmaz satış vaadi sonucunda, yüklenici, kat mülkiyeti kurulmamış olsa dahi ileride oluşacak bağımsız bölümlerin devrini üçüncü kişilere taahhüt etmektedir. Henüz ortaya çıkmamış bağımsız bölümlerin taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu olabilmesi, bu bölümlere denk gelecek arsa paylarının bilirkişi tarafından belirlenebilmesi sayesinde mümkündür²⁶⁸.

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, yüklenici ile üçüncü kişi arasında yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi alacağın temlik niteliğindedir. Bu şekilde, resmi şekle uyulmadan yapılan devrin geçersiz olduğu iddiası önlenmiş olur. Yargıtay, şekil şartlarına uyulmadan yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini alacağın temlik sözleşmesi olarak kabul ederek, üçüncü kişiyi koruma altına almıştır. Böylece, üçüncü kişi taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkını arsa sahibine karşı da ileri sürebilir hale gelmiştir²⁶⁹.

Şekil şartına uyularak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıldığında, üçüncü kişi şahsi hak iktisap etmektedir. Ayrıca, alacağın temlik hükümleri geçerli olduğundan, üçüncü kişinin gelecekteki bağımsız bölümlerin devrini talep edebilmesi, yüklenicinin inşaatı sözleşmeye uygun, tam ve eksiksiz tamamlayıp teslim etmesine bağlıdır. Aksi takdirde, üçüncü kişi yükleniciden tazminat talep edebilir²⁷⁰.

Yüklenicinin birden çok kişiye karşı satış vaadinde bulunduğu durumlarda, Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre ilk yapılan vaat geçerli olur. Burada önemli olan, satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilip edilmediğidir. Birden çok kişiyle yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde, ilk yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh ettirilmişse, ikinci taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılan kişi mülkiyeti kazansa bile, ilk satış vaadi sözleşmesi yapılan kişinin hakkı korunur. İlk satış vaadi

²⁶⁸ İzzet Karataş, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Davalar*, Ankara: Adalet Yayınları, 2009, s. 41-44.

²⁶⁹ YHGK., T.16.06.2010, E.2010/14-290, K.2010/328 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²⁷⁰ Y. 14. HD., T.20.06.2018, E.2015/15227, K.2018/4726 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

tapuya şerh edilmemişse, sonraki satış vaadi şerh edilmişse, ilk vaadin alacaklısı bundan etkilenmez²⁷¹.

Uygulamada, yüklenici tarafından üçüncü kişiye taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile devredilen bağımsız bölümün tapuda devir şeklinde başka bir kişiye satılması da görülmektedir. Bu gibi durumlarda, aynı hakkın şahsi hak karşısında üstün tutulması nedeniyle sorun, alacağın temlikine ilişkin hükümler doğrultusunda çözümlenir²⁷².

6.3.2. Arsa Sahibi İle Üçüncü Kişi Arasındaki Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi

Arsa sahibi, üçüncü kişi ile şekil şartına uygun olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlemesi halinde, arsa sahibinin bu vaade konu arsa payı üzerindeki kişisel hakları üçüncü kişiye geçmekte ve üçüncü kişi arsa sahibinin halefi olmaktadır²⁷³.

İnşaat tamamlandığında, üçüncü kişi, arsa sahibi ile usulüne uygun olarak yapılmış geçerli bir satış vaadi sözleşmesine dayanarak bağımsız bölümlerin kendisine teslimini talep edebilir. Eğer arsa sahibi bu talebi yerine getirmezse, üçüncü kişi arsa sahibine karşı tapu iptal ve tescil davası açabilir²⁷⁴.

²⁷¹ Y. 14. HD., T.21.05.1999, E.1999/33266, K.1999/3839 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²⁷² YHGK, 2001/14-18 E., 2001/98 K., T. 07.02.2001 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²⁷³ Fehmi Gündüz, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde 3. Kişinin Şahsi Hak Talebi*, İstanbul: İstanbul Barosu Dergisi 88, no. 4, 2014, s. 267

²⁷⁴ Gülay Kahraman, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Üçüncü Kişinin Durumu*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi, 2020, s.72

7. YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜ HALİNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN DURUMU

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, taraflara karşılıklı borç yükleyen ve her iki tarafın da edimlerinin karşılıklı olduğu sözleşmelerdir. Bu nedenle hem yüklenicinin hem de arsa sahibinin temerrüde düşmesi mümkündür. Ancak ilgili çalışmada, çalışmanın konusu bakımından yalnızca yüklenicinin temerrüde düşmesinin üçüncü kişiler açısından doğuracağı sonuçlar incelenmektedir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin temerrüde düşmesi durumunda, yükleniciden hak elde eden üçüncü kişinin hukuki durumu, yüklenici ile arsa sahibi arasındaki hukuki ilişkiden etkilenmektedir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi geçici - sürekli karmaşığı bir yapıdadır. Bunun sonucu olarak sözleşmenin geriye veya ileriye etkili olarak sona ermesi mümkündür²⁷⁵. Bu nedenle sözleşmenin geriye mi etkili sona erdiğinin yoksa ileriye mi etkili sona erdiğinin tespiti önem arz etmektedir.

Sözleşmenin geçmişe etkili olarak feshedilmesi durumunda, sözleşme baştan itibaren hiç yapılmamış gibi sayılmakta ve taraflar sözleşmenin yapıldığı tarihteki malvarlığı durumlarına geri dönmektedirler. Buna karşılık, sözleşmenin ileriye etkili olarak feshedilmesi durumunda, sözleşmenin o ana kadar geçerli olduğu kabul edilerek, yüklenici inşaatı getirdiği seviyeye göre tapu payı almaya hak kazanmaktadır²⁷⁶. Fesih ve dönme terimleri farklı anlamlar taşımaktadır. Fesih, ileriye etkili sonuç doğururken, dönme geçmişe etkili sonuç doğurmaktadır²⁷⁷.

Yargıtay²⁷⁸ kat karşılığı inşaat sözleşmesinin ani-sürekli karmaşığı niteliği sebebiyle, inşaatın %90 oranında bittiği hâllerde, TMK'nın md. 2'deki dürüstlük kuralı gereğince sözleşmenin ileriye etkili olarak feshedildiğini kabul etmektedir. İnşaatın bu oranda tamamlanmaması ve eksik kalması halinde ise sözleşmeden geriye etkili olarak dönüldüğünü kabul etmektedir.

Nitekim sözleşmenin geriye etkili ve ileriye etkili sona ermesinin arsa sahibi ve yüklenici üzerindeki etkileri farklıdır. Bu nedenle, sözleşmenin geriye etkili sona

²⁷⁵ YİBBGK. 1983/3 E., 1984/1K. T.25.01.1984 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²⁷⁶ Aydemir, *Eser Sözleşmesi ve İnşaat*, s.501 vd

²⁷⁷ Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel*, s.462

²⁷⁸ YİBGK., T.25.01.1984, E.1983/3, K.1984/1 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

ermesi ve ileriye etkili sona ermesi ihtimalleri ayrı başlıklar altında incelenecek ve üçüncü kişinin hukuki durumu bu çerçevede belirlenecektir.

7.1. Sözleşmenin Geçmişe Etkili Olarak Sona Ermesi Durumunda Üçüncü Kişi

Yargıtay, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde inşaatın %90 oranında tamamlanmadan yüklenicinin temerrüde düşmesi durumunda arsa sahibinin sözleşmeyi geçmişe etkili olacak şekilde sona erdirebileceğini kabul etmektedir²⁷⁹. Bu durumda dönme hükümlerinin somut olaya uygulanması gerekmektedir.

TBK'nın md. 125/3 uyarınca arsa sahibinin dönme hakkını kullanması durumunda, sözleşme yapılmadan önceki duruma geri dönülmektedir. Bu durumda taraflar, ifa yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce yerine getirdikleri edimleri geri talep edebilirler²⁸⁰. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, arsa sahibi sözleşmeden dönmeyen önce arsa paylarını yükleniciye devretmişse, arsa sahibi paylarını yükleniciden geri almak amacıyla tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilir. Yüklenici de inşaata başlamışsa ve yaptığı inşaatın arsa sahibi tarafından yararlanılabilir olması durumunda, dönme anına kadar arsa sahibinin malvarlığına giren yararlı imalat ve tadilatların karşılığını arsa sahibinden talep edebilir²⁸¹.

Sözleşmenin geçmişe etkili olarak sona ermesi durumunda üçüncü kişinin hukuki durumunun net bir şekilde anlaşılabilmesi için, üçüncü kişinin sözleşmede hak kazanış biçimleri bakımından değerlendirilmesinde fayda bulunmaktadır.

7.1.1. Arsa Payı Devralan Üçüncü Kişinin Durumu

Üçüncü kişinin arsa payını arsa sahibinden veya yükleniciden devralması durumunda, sözleşmenin geçmişe etkili olarak sona ermesi halinde üçüncü kişinin hukuki durumu da farklılık gösterecektir. Bu sebeple, üçüncü kişinin arsa payını arsa sahibinden ya da yükleniciden devralma durumları ayrı ayrı değerlendirilmektedir.

7.1.1.1. Arsa payını arsa sahibinden devralan üçüncü kişinin durumu

Üçüncü kişi arsa payını arsa sahibinden devraldıysa yüklenicinin temerrüdü halinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamaktadır. Sözleşmenin dönme beyanı

²⁷⁹ Y. 23.HD. T.04.03.2020, 2016/6059 E., 2020/1489 K Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²⁸⁰ Aydemir, *Eser Sözleşmesi ve İnşaat*, s.504

²⁸¹ Demir, *Kat Karşılığı İnşaat*, s.118

ile sona erdirilmesi halinde, arsa sahibi maliki olduğu arsa paylarını üçüncü kişiye tapuda devretmişse, sözleşme sona erdirilse bile bu durum üçüncü kişinin hukuki durumunu etkilememektedir. Arsa sahibinden pay devralan üçüncü kişinin iktisap ettiğı mülkiyet hakkı korunmaya devam etmektedir. Bu nedenle, sözleşmenin sona ermesi, üçüncü kişinin mülkiyet hakkını değıştirmemekte veya ortadan kaldırmamaktadır²⁸².

7.1.1.2.Arsa payını yükleniciden devralan üçüncü kişinin durumu

Üçüncü kişi arsa payını arsa sahibinden değıl de yükleniciden elde etmesi halinde durum değışmektedir.

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yükleniciye kolaylık sağlamak maksadıyla başta devredilen tapular avans niteliğindedir. Bu tapular yüklenici adına tescil edilmiş olsa bile, bu tescil veya şerh yükleniciye veya onun hakkını devralan üçüncü kişiye mülkiyet hakkı kazandırmamaktadır. Yüklenicinin mülkiyet hakkını kazanabilmesi için, kanuna ve sözleşmede belirtilen şartlara uygun olarak bağımsız bölümleri tamamlaması ve arsa sahibine teslim etmesi gerekmektedir. Yüklenicinin temerrüdü halinde yüklenici bağımsız bölümleri tamamlayamamakta ve arsa sahibine teslim etmemektedir. Bu durumda yüklenici arsa paylarının mülkiyetini elde edememiş olduğundan, mülkiyetini elde edemediğı arsa paylarını üçüncü bir kişiye devretmesi, geçerli bir hukuki sebebe dayanmamaktadır. Bu sebeple, yapılan devir yolsuz tescile tabidir. Üçüncü kişi, bu durumda arsa paylarına ilişkin olarak aynı hak elde edememektedir. Dolayısıyla, TMK'nın 1023. maddesi uyarınca, tapu siciline güven ilkesi kapsamında üçüncü kişinin iyi niyetli olarak kabul edilmesi mümkün değıldir²⁸³.

Bu durumda arsa sahibi arsa payını geri alabilmek için tapu iptal ve tescil davası açması gerekmektedir. Üçüncü kişi ise sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak arsa payları için ödemiş olduğı bedelin iadesini yükleniciden talep edebilecektir²⁸⁴.

²⁸² Erman, *Arsa Payı*, s.178

²⁸³ Y. 23. HD.T.27.09.2013, E.2013/3213, K.2013/5831 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²⁸⁴ Y. 23. HD., T. 03.12.2019, E.2018/710, K.2019/5078 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

Her ne kadar Yargıtay üçüncü kişinin tapu siciline güven ilkesinden yararlanamayacağını kabul etmişse de doktrinde, üçüncü kişinin tapu siciline güven ilkesi neticesinde iyi niyetli kabul edilmesi gerektiği kabul edilmektedir²⁸⁵.

Yargıtay ve doktrinde kabul edilen görüşler değerlendirildiğinde, Yargıtay'ın üçüncü kişileri korumayan bir görüşte olduğu görülmektedir. Bu durum da üçüncü kişileri ağır sonuçlar altında bırakmaktadır. Kanaatimizce Yargıtay'ın bu tutumuna katılmak mümkün değildir.

7.1.2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapan Üçüncü Kişinin Durumu

Üçüncü kişinin taşınmaz satış vaadi sözleşmesini arsa sahibiyle veya yüklenici ile yapması durumunda, sözleşmenin geçmişe etkili olarak sona ermesi halinde üçüncü kişinin hukuki durumu da farklılık gösterecektir. Bu sebeple, üçüncü kişinin taşınmaz satış vaadi sözleşmesini arsa sahibi ile veya yüklenici ile yapması halleri ayrı ayrı ele alınmaktadır.

7.1.2.1. Arsa sahibi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılması halinde üçüncü kişinin durumu

Arsa sahibi ile üçüncü kişi arasında inşaat devam ederken yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, yüklenici ile üçüncü kişi arasında yapılan benzer sözleşmeler gibi, Yargıtay'ın benimsediği görüş çerçevesinde alacağın temlik hükümlerine tabi kabul edilmektedir. Yargıtay'ın bu görüşü doğrultusunda, arsa sahibinin arsa paylarının maliki olmaması nedeniyle üçüncü kişilerle yaptığı işlemler de alacağın temlik kurallarına göre değerlendirilecektir²⁸⁶.

Bu nedenle, arsa sahibi ile üçüncü kişi arasındaki alacağın temlik hükümleri ile ilgili aşağıda yapılan açıklamalar bu durum için de geçerli olmaktadır²⁸⁷.

7.1.2.2. Yüklenici ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılması halinde üçüncü kişinin durumu

Yüklenici, sözleşmeye konu edilen arsa paylarını sözleşmenin başında devralabileceği gibi inşaatla geline aşamaya göre veya inşaat tamamlandıktan sonra da devralabilir.

²⁸⁵ Erman, *Arsa Payı*, s.178

²⁸⁶ Y. 15. HD., T.10.06.2002, E.2002/1885, K.2002/3123, Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²⁸⁷ “5.Bölüm ‘5.1.3.1. Arsa Sahibi ile Alacağın Temlik Yapan Üçüncü Kişinin Durumu’ başlığı altında incelenmiştir”

Kat karşılığı inşaat sözleşmesine yüklenici ile taşınmaz satış vaadi yaparak dahil olan üçüncü kişinin yüklenicinin temerrüdü halindeki hukuki durumu değerlendirilirken yüklenicinin arsa paylarını sözleşmenin başında mı devraldığı yoksa inşaat sona erdikten sonra mı devralacağı hususu önemlidir²⁸⁸.

Yüklenici arsa paylarını inşaatı tamamladıktan sonra arsa sahibinden devralacaksa, temerrüt halinde inşaatı tamamlayamaması durumunda söz konusu arsa paylarını arsa sahibinden talep edememektedir. Bu durumda yüklenici, üçüncü kişiye devredeceğini vadettiği arsa paylarına hiçbir zaman sahip olamamaktadır. Bu nedenle üçüncü kişiye borçlandığı edimi yerine getirmek imkansızlaşmış olduğundan söz konusu arsa paylarının üçüncü kişiye devredilemeyecektir. Yüklenicinin arsa paylarını sözleşmenin başında devraldığı durumda üçüncü kişiye vaadedilen arsa payı yüklenici adına tescillidir. Ancak yüklenicinin inşaatı tamamlayamadığı durumda sözleşmeden dönme hükümleri uyarınca yükleniciye yapılan tesciller yolsuz tescil niteliğinde olacaktır. Bu durumda yine üçüncü kişiye vaadedilen arsa paylarının devri gerçekleşmeyecektir. Her iki durumda da üçüncü kişi, yükleniciden ödediği bedellerin iadesini ve uğradığı zararların tazminini talep edebilecektir²⁸⁹.

Doktrinde, yüklenici ile üçüncü kişi arasında yapılan satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi durumunda, üçüncü kişinin hukuki durumun nasıl olacağı konusunda tartışmalar bulunmaktadır. Bazı görüşlere göre, TMK madde 1023 kapsamında, yükleniciye yapılan tescil yolsuz hale gelse bile, tapu siciline güven ilkesi gereği şerh geçerli olacaktır²⁹⁰. Bu durumda, üçüncü kişiler şerh edilmiş kişisel haklarını arsa sahibine karşı ileri sürebilir ve arsa paylarının devrini talep edebilirler. Diğer görüşe göre ise, tapu siciline güven ilkesi yolsuzluğu gidermeyeceği için, üçüncü kişiler yükleniciye karşı elde ettikleri kişisel haklarını arsa sahibine karşı ileri süremezler. Yargıtay da yerleşik içtihatlarında, satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh edilmiş olsa bile, üçüncü kişinin şahsi hakkını arsa sahibine karşı ileri süremeyeceği görüşündedir²⁹¹.

Yargıtay yerleşik içtihatlarında, şekil kurallarına uyulmadan düzenlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin alacağın temlik hükümlerine tabi olacağını kabul etmektedir.

²⁸⁸ ‘‘2. Bölüm ‘2.6.SÖZLEŞMEDE ARSA PAYLARININ YÜKLENİCİYE DEVREDİLME ZAMANINA GÖRE SÖZLEŞME TÜRLERİ’ başlığı altında incelenmiştir’’

²⁸⁹ Erman, *Arsa Payı*, s.184

²⁹⁰ Erman, *Arsa Payı*, s.185

²⁹¹ Y. 23. HD., T. 9.10.2017, E.2015/9553, K.2017/2593 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

Bu nedenle, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi şekil kurallarına aykırı olarak düzenlendiğinde, üçüncü kişinin durumu ile yüklenici ile alacağın temlik sözleşmesi yapan üçüncü kişinin durumu aynı olacaktır²⁹². Bu husus sıradaki başlık altında incelenmektedir.

7.1.3. Alacağın Temlik Sözleşmesi Yapan Üçüncü Kişinin Durumu

Üçüncü kişinin alacağın temlik sözleşmesini arsa sahibi ile veya yüklenici ile yapması durumunda, sözleşmenin geçmişe etkili olarak sona ermesi halinde üçüncü kişinin hukuki durumu da farklılık gösterecektir. Bu sebeple, üçüncü kişinin alacağın temlik sözleşmesini arsa sahibi ile veya yüklenici ile yapması halleri ayrı ayrı ele alınmaktadır.

7.1.3.1. Arsa sahibi ile alacağın temlik yapan üçüncü kişinin durumu

Arsa sahibinden temlik sözleşmesi yoluyla bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişiler açısından da, yüklenici ile yapılan temlik sözleşmesindeki hükümler geçerli olacaktır. Üçüncü kişi, TBK madde 191 uyarınca, temlik işlemine dayanarak ödediği bedelin geri verilmesini ve uğradığı zararların tazminini talep edebilir. Üçüncü kişi alacağın temlik sözleşmesini arsa sahibi ile yaparsa, yüklenici temerrüde düşse dahi alacağın temlik sözleşmesinde kararlaştırılan arsa paylarının kendisine devrini arsa sahibinden talep edebilir²⁹³.

7.1.3.2. Yüklenici ile alacağın temlik yapan üçüncü kişinin durumu

Yüklenici ile üçüncü kişi arasında yapılan alacağın temlik sözleşmesinde üçüncü kişi, yüklenicinin arsa sahibinden alacağı arsa paylarının devri hakkını temlik almış olmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin temerrüdü halinde arsa sahibinin sözleşmeden dönmesi halinde sözleşme geçmişe etkili olarak son bulacağından arsa sahibinin arsa payını devretme borcu da ortadan kalkmaktadır. Bu durumda yüklenicinin de arsa paylarının devri hakkı ortadan kalkmaktadır. Buna bağlı olarak üçüncü kişi de yüklenici ile yapmış olduğu temlik sözleşmesindeki haklarını kaybetmektedir. Nitekim üçüncü kişi alacağın temlik sözleşmesinde düzenlenen arsa

²⁹² Y. 23. HD. E.2013/5212, K.2013/7076, T.13/11/2013 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²⁹³ Y. 15. HD., 2005/1196 Esas, 2005/4006 Karar, T.4.7.2005 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

paylarının devrini talep edemeyecek olup, yalnızca uğradığı zararın tazminini talep edebilecektir²⁹⁴.

7.2. Sözleşmenin İleriye Etkili Olarak Sona Ermesi Durumunda Üçüncü Kişi

Yargıtay yerleşik içtihatlarında²⁹⁵ kat karşılığı inşaat sözleşmesinin ani-sürekli karmaşığı niteliğı sebebiyle, inşaatın %90 oranında bittiğı hâllerde, TMK'nın md. 2'deki dürüstlük kuralı gereğince sözleşmenin ileriye etkili olarak feshedildiğini kabul etmektedir. Bu durumda yüklenici ve arsa sahibi arasında sözleşme ilişkisi devam etmektedir. Ancak bu aşamadan sonra yüklenicinin borcu inşaatı tamamlamak değil, zararı tazmin etmektir²⁹⁶.

Sözleşmenin ileriye etkili olarak sona ermesinde amaçlanan yüklenicinin emeğini korumak ve inşaatı tamamladığı kısma karşılık gelecek şekilde arsa payını elde edebilmesini sağlamaktır. Bu durumda sözleşmenin ileriye etkili şekilde son bulduğu hallerde yüklenici, inşaatı tamamladığı ölçüye denk gelecek oranda arsa payının kendisine devrini arsa sahibinden talep edebilecektir. Yüklenici, hak ettiği arsa paylarını arsa sahibinden devralabildiğı için, yüklenici ile satış, alacağın temliki veya taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapan üçüncü kişinin sözleşme kapsamındaki hakları korunacaktır²⁹⁷.

Yüklenicinin temerrüde düşmesi halinde yüklenicinin borcu tazminata dönüşmektedir. Bu durumda, yükleniciye inşa ettiği kısma orantılı olarak bağımsız bölüm mü verileceğı yoksa bedel mi ödeneceğı konusu doktrinde tartışmalıdır²⁹⁸. Bu tartışma, ‘‘mübadele’’ ve ‘‘fark’’ teorilerine göre çözülmeye çalışılmıştır.

Mübadele teorisi, yüklenicinin sözleşme kapsamında ödemesi gereken tazminatı ödeyerek, sözleşmeyle belirlenen tüm arsa paylarını elde etmesi gerektiğini savunmaktadır. Bu teoriye göre, eksik kalan inşaat işleri için tazminat ödendikten sonra yüklenici, kararlaştırılan bağımsız bölümlere ilişkin tüm arsa paylarını kazanmaktadır. Örneğin, yüklenicinin sözleşme bitiminde 10 tane bağımsız bölüm kazanacağı bir durumda, inşaatın %90'ını tamamlayan yüklenici, kalan %10'luk

²⁹⁴ Erman, *Arsa Payı*, s.192

²⁹⁵ YİBGK., T.25.01.1984, E.1983/3, K.1984/1 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

²⁹⁶ Erman, *Arsa Payı*, s.111

²⁹⁷ Erman, *Arsa Payı*, s.176

²⁹⁸ Ayşe Karakoç, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesinin Sözleşmeden Hak Kazanan Üçüncü Kişilere Etkisi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2019, s.43.

kısmın masraflarını tazminat olarak ödeyerek, 10 bağımsız bölüme ait arsa paylarını alabilir²⁹⁹.

Fark teorisi ise yüklenicinin eksik kalan kısımlar için masrafların, kendisine bırakılacak arsa paylarının değerinden düşülmesini öngörmektedir. Bu teoriye göre, inşaatın %90'ını tamamlayan yüklenici, yalnızca 9 bağımsız bölüme sahip olmaktadır. Eksik kalan 1 bağımsız bölümün masrafları arsa sahibine bırakılır ve arsa sahibinin gecikme tazminatı gibi hakları da arsa paylarından düşülür. Dolayısıyla, yüklenici, tamamlama masrafları ve gecikme tazminatı düşüldükten sonra kalan arsa paylarını alır³⁰⁰.

Yargıtay yerleşik içtihatlarında, fark teorisini benimseyerek yüklenicinin inşaatı tamamladığı oranda arsa payına hak kazanacağını ifade edilmektedir. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, yükleniciye sözleşmeyle belirlenen arsa payları değil, inşaatın tamamlanma seviyesine göre arsa payları verilmektedir. Eğer yüklenici, kazanacağı arsa paylarını üçüncü kişilere devretmişse, üçüncü kişilerin hakları devraldıkları tarihe göre sıraya sokulur ve yüklenicinin hak ettiği arsa payları dolduğunda, geri kalan devirler geçersiz sayılır³⁰¹.

Mübadele teorisi, üçüncü kişilerin menfaatine daha uygun sonuçlar doğurur ve arsa sahibinin haklarını da zedelemeyiz. Bu teoriye göre, yüklenici inşaatın %90'ını tamamlamışsa, kalan kısmın bedelini ödeyerek arsa paylarını alabilir. Böylece, üçüncü kişilerin hak kaybı yaşamaması sağlanır. Fark teorisinin uygulanması halinde ise, üçüncü kişilerin hak kaybı yaşama ihtimali artar ve yüklenicinin kazandığı arsa paylarının sayısı azalır³⁰².

7.3. Kısmi Temerrüt ve Vadeden Önce Temerrüt Durumunda Üçüncü Kişi

Yüklenicinin kısmi ifası durumunda, yüklenici ifa ettiği kısımlar için hak kazanırken, ifa edilmeyen kısımlar için temerrüt durumu ve arsa sahibinin sözleşmeden dönme hakkı gündeme gelmektedir. Bu durumda, örneğin yüklenici %60 oranında ifa gerçekleştirmişse, 10 bağımsız bölümden yalnızca 6'sına hak kazanmaktadır.

²⁹⁹ Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel*, s. 417-418.

³⁰⁰ Ayan, *Yüklenicinin Temerrüdü*, s.248

³⁰¹ Y. 15HD, , E. 2011/192, K. 2011/3284, T. 02.06.2011 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

³⁰² Y. 14. HD. E.2008/3625, K.2008/4610, T.03.04.2008 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

Eğer yüklenici, kısmi temerrüt gerçekleşmeden önce mülkiyetindeki arsa paylarını üçüncü kişilere devrederse, bu üçüncü kişiler iyi niyetli sayılmalı ve TMK'nın 1023. maddesi korumasından yararlanmalıdır³⁰³.

Yüklenicinin kısmi ifa gerçekleşmeden önce alacağını bir üçüncü kişiye devretmesi veya bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle üçüncü kişiye kişisel hak sağlaması durumunda, oluşacak hukuki durum ayrıca incelenmelidir. Örneğin, yüklenici temerrütten önce 10 bağımsız bölüm alacağını devretmişse veya satış vaadinde bulunmuşsa, hangi üçüncü kişilerin hak kazanacağı ve diğer üçüncü kişilerin durumu sorgulanacaktır.

Üçüncü kişi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkını tapuya şerh ettirmişse, bu hakkı arsa sahibine karşı da ileri sürebilecektir. Yargıtay'ın bu konuda farklı bir görüşe sahip olduğunu belirtmek gerekir³⁰⁴.

Kısmi temerrüt halinde, alacağını devralan veya taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkını tapuya şerh ettirmeyen üçüncü kişilerin durumu önemlidir. Sözleşmenin ileriye etkili sona ermesi durumunda, Yargıtay uygulamasına göre, yüklenici vaat ettiğinden daha az arsa payına hak kazanırsa, üçüncü kişilerin kazanımları korunmalıdır. Ancak, kısmi ifa durumunda bu alternatif uygulanamaz, çünkü inşaatın büyük kısmı tamamlanmamıştır³⁰⁵.

Üçüncü kişi, üzerinde hak kazandığı arsa paylarına ilişkin bağımsız bölümlerden yüklenicinin ifasını gerçekleştirdiği kısımlara denk gelenler için tescil talep edebilir. Diğer durumda, üçüncü kişi, yükleniciyle yaptığı hukuki ilişki sebebiyle verdiklerini ve uğradığı zararları talep edebilir.

Üçüncü kişiyle yüklenici arasındaki hukuki ilişki alacağın temlik sözleşmesi olarak değerlendirilirse, üçüncü kişi genel hükümlerin yanı sıra alacağın varlığından sorumluluk hükümlerine dayanarak zararlarını talep edebilir. Bu durumda, üçüncü kişinin hak kazandığı bağımsız bölümün tescili mümkün değildir.

TBK'nın 473. maddesine göre, sözleşmeden dönme sonucu tarafların ifa ettiği edimlerin iadesi söz konusu olacak ve yüklenicinin arsa payına yönelik tescil talebi mümkün olmayacaktır. Vadeden önce temerrüt durumunda üçüncü kişilerin hukuki

³⁰³ Eren, *Borçlar Hukuku Özel*, s.108

³⁰⁴ Y. 14HD. E. 2007/5813, K. 2007/7560, T. 15.06.2007 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

³⁰⁵ Y. 14HD. E. 2007/5813, K. 2007/7560, T. 15.06.2007 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

durumu, sözleşmenin geçmişe etkili sona ermesi durumunda üçüncü kişinin durumu ile paralellik gösterecektir.

7.4. Sözleşmenin İfa İmkânsızlığı Nedeniyle Sona Ermesi Halinde Üçüncü Kişinin Durumu

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde tarafların temel amacı, sözleşmeden doğan hak ve borçları karşılıklı olarak ifa ederek süreci sona erdirmektir³⁰⁶. Ancak, ifa engelleri olarak adlandırılan bazı durumlar nedeniyle bu amaç gerçekleşmeyebilir. İmkânsızlık, sözleşmedeki edimlerin objektif ve sürekli olarak yerine getirilememesi durumudur. Borçlunun edimi başlangıçta imkânsız ise “başlangıçtaki imkânsızlık” (TBK m. 27), sonradan imkânsız hâle geliyorsa “sonraki imkânsızlık” (TBK m. 112 ve 136) söz konusu olmaktadır³⁰⁷.

Başlangıçtaki imkânsızlık herkes için geçerli objektif bir durum olup, sözleşmeyi kesin hükümsüz kılmaktadır. Sonraki imkânsızlıkta ise, ifa engeli sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkar ve hem objektif hem de sübjektif olabilir³⁰⁸.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde TBK m. 112 ve m. 136 hükümleri uygulanmaktadır. Yüklenici kusursuzluğunu ispat edemezse, iş sahibine verdiği zararı tazmin etmekle yükümlüdür; kusursuzluğunu kanıtlarsa, tazminat ödemekten muaf olur³⁰⁹.

Bu bölümde imkânsızlık nedenleri olarak; eserin beklenmedik olayla yok olması (maddi imkânsızlık, TBK m. 483), arsa sahibinden kaynaklanan imkânsızlık (TBK m. 485), ve yüklenicinin kusuru olmadan inşaatı tamamlama yeteneğini kaybetmesi (TBK m. 486) incelenmektedir.

7.4.1. Eserin Yok olması

Eserin yok olması, Türk Borçlar Kanunu'nun 483. maddesinde düzenlenen ve inşaat sürecindeki beklenmedik olaylar sonucunda eserin tamamen ya da kısmen ortadan kalkmasını ifade eden bir durumdur. Bu hükme göre, eser henüz teslim edilmeden önce ne yüklenicinin ne de iş sahibinin kusurundan kaynaklanmayan bir olay sonucunda yok olmuşsa, yüklenici işin bedelini talep edememekte ve yaptığı giderleri de

³⁰⁶ Şenol, *Kısmi İmkânsızlık*, s. 8.

³⁰⁷ Eren, *Borçlar Hukuku Genel*, s. 1440 vd

³⁰⁸ Şenol, *Kısmi İmkânsızlık*, s. 183.

³⁰⁹ Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel*, s. 469

isteyememektedir. Buradaki temel şart, eserin teslim edilmemiş olması ve iş sahibinin teslim almada temerrüde düşmemiş olmasıdır. Ayrıca, kullanılan malzemenin kim tarafından sağlandığı, hasarın hangi tarafa ait olacağını belirlemektedir. Malzemeyi sağlayan taraf, malzemelerin zararından sorumlu tutulmaktadır³¹⁰.

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri açısından, yüklenicinin meydana getirdiği bağımsız bölümler, henüz teslim edilmeden önce beklenmedik bir olayla yok olursa ve iş sahibi teslim almada temerrüde düşmemişse, sözleşme sona ermiş kabul edilmektedir. Bu durumda taraflar, karşılıklı borçlarını yerine getirmekle yükümlü olmazlar. Eğer inşaat bir doğal afet, yangın veya benzeri bir olay nedeniyle kısmen ya da tamamen yok olursa, yüklenici, kendisine bırakılması gereken bağımsız bölümler veya yaptığı masraflar için talepte bulunamamaktadır. Böyle bir durumda, sözleşme kusursuz imkânsızlık nedeniyle sona ermekte ve tarafların borçları ortadan kalkmaktadır³¹¹.

Eserin yok olması durumunda, üçüncü kişilerin hukuki durumu, özellikle kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde karmaşık bir hal almaktadır. Üçüncü kişilerin hakları, eserin teslim edilmeden önce yok olmasıyla ortadan kalkmaktadır. Bu, üçüncü kişilerin müstakbel bağımsız bölümler üzerinde elde ettikleri hakların geçersiz hale gelmesi anlamına gelmektedir. İnşaat tamamlanmadan önce eser beklenmedik bir şekilde ortadan kalkarsa, bu bölümlerin mülkiyeti üçüncü kişilere geçmemiş olur. Dolayısıyla, yükleniciye devredilen arsa payları da sebepten yoksun hale gelir ve bu durum yolsuz tescil doğurmaktadır. Yani yüklenici adına yapılan arsa payı tescilleri geçersiz hale gelir ve üçüncü kişiler mülkiyet hakkı kazanamamış olur. Bu durumda üçüncü kişilerin, devraldıkları arsa paylarının geri iadesi talep etme hakları doğmaktadır. Arsa paylarının iadesi için tapu iptal ve tescil davası açmaları gerekebilir³¹².

Üçüncü kişilerin uğradığı zararlar açısından da değerlendirme yapılmalıdır. Eserin yok olmasında yüklenicinin kusuru söz konusu ise, üçüncü kişiler Türk Borçlar Kanunu'nun 112. maddesi kapsamında zararlarının tazminini talep edebilirler. Örneğin, yüklenicinin malzeme seçiminde veya inşaat sürecinin yönetiminde kusurlu olduğu tespit edilirse, üçüncü kişiler uğradıkları maddi zararı yükleniciden tazmin etme hakkına sahiptir. Bu durumda, yüklenici üçüncü kişilere karşı zararları tazmin

³¹⁰ Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel*, s. 400-401

³¹¹ Yasemin Durak, *Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi*, Malatya: İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 6, 2015, s. 236

³¹² Erman, *Arsa Payı*, s. 67

etmekle yükümlü olacaktır. Ancak, eserin yok olmasında yüklenicinin herhangi bir kusuru bulunmuyorsa, yani eser bir doğal afet, yangın veya beklenmedik başka bir olay sonucunda yok olmuşsa, yüklenici üçüncü kişilere karşı sorumlu tutulmaz ve bu durumda üçüncü kişiler yalnızca arsa paylarının iadesini talep edebilirler³¹³.

Eserin yok olmasıyla birlikte üçüncü kişilerin sahip olduğu mülkiyet beklentisi tamamen ortadan kalkmaktadır. Eserin teslim edilmesi ve bağımsız bölümlerin mülkiyetinin üçüncü kişilere devri, inşaatın tamamlanmasına bağlıdır. Ancak inşaat tamamlanmadan önce eserin yok olması, üçüncü kişilerin müstakbel mülkiyet haklarını da geçersiz hale getirmektedir. Böyle bir durumda, üçüncü kişilerin haklarının korunması, büyük ölçüde hukuki sürece ve yüklenicinin sorumluluğuna bağlı olarak şekillenir. Eğer yüklenici eserin yok olmasında kusurlu değilse, üçüncü kişiler yalnızca arsa paylarının iadesini talep edebilecektir³¹⁴.

Eserin yok olması durumunda üçüncü kişiler hem mülkiyet haklarını kaybeder hem de kusura dayalı tazminat talepleri bakımından sınırlı bir hakka sahip olurlar. Eserin yok olmasının sebebi yüklenicinin kusuruna dayanmıyorsa, üçüncü kişilerin tek talep edebileceği şey, arsa paylarının iadesidir. Bu da, üçüncü kişilerin inşaat tamamlanmadan önceki hak taleplerinin geçersiz hale gelmesi anlamına gelir ve mülkiyetin geri alınması sürecine girilir³¹⁵.

7.4.2. Yüklenicinin Aczi veya Ölümü

Yüklenicinin ölümü veya kusuru olmaksızın inşaatı tamamlama yeteneğini kaybetmesi, TBK'nın 486. maddesinde düzenlenmiş bir imkânsızlık durumudur. Bu imkânsızlık türü, yüklenicinin kişisel özelliklerine dayalı olarak yapılan sözleşmenin kendiliğinden sona ermesine yol açmaktadır. Yüklenicinin bu tür bir acze düşmesi durumunda, sözleşme ileriye etkili olarak sona ermekte ve taraflar, eserin tamamlanmış kısmına ilişkin hak ve borçlardan kurtulmaktadırlar³¹⁶. Ancak, arsa sahibi açısından eserin daha önce tamamlanmış olan kısmının kullanılması mümkünse, arsa sahibi bu kısmı kabul etmek ve bedelini ödemek zorundadır. Ödenecek bedel, eserin tamamlanmış kısmının değeri ile tam olarak bitirilmiş olsaydı sahip olacağı

³¹³ Aydemir, *Eser Sözleşmesi ve İnşaat*, s. 308

³¹⁴ Öz, *İnşaat Sözleşmesi*, s. 24

³¹⁵ Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel*, s. 440

³¹⁶ Eren, *Borçlar Hukuku Özel*, s. 704

değer arasındaki fark üzerinden hesaplanmaktadır. Eğer bu değerlendirme yapılamazsa, yüklenicinin yaptığı işin değeri, TBK m. 481'e göre belirlenmektedir³¹⁷.

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, inşaatın hangi oranda tamamlandığı bilirkişi tarafından tespit edilmeli ve bulunan değer, yüklenicinin acze düştüğü tarihteki piyasa değeri üzerinden değerlendirilmelidir³¹⁸. Doktrinde bazı görüşler, bedelin arsa payı şeklinde verilmesi gerektiğini savunmaktadır. Bu tür durumlarda, yüklenicinin kusuru olmadığında, arsa sahibine karşı herhangi bir tazminat sorumluluğu doğmaz. Ancak, eğer yüklenici kusuru nedeniyle acze düşmüşse, arsa sahibinin uğradığı müspet zararı tazmin etmekle yükümlü olacaktır³¹⁹.

Bu tür bir imkânsızlık, sözleşmenin yüklenicinin kişisel özellikleri dikkate alınarak yapılmış olması durumunda ortaya çıkar. Eğer sözleşmenin, yüklenicinin kişiliği temel alınmadan yapıldığı açıkça anlaşılıyorsa, TBK m. 486'daki imkânsızlık hükümleri uygulanmaz. Yüklenicinin aczine neden olan durumlar arasında; cezaevinde hükümlü olması, akıl hastalığına yakalanması, işletmesini dağıtması veya mesleğini bırakması gibi faktörler gösterilebilir. Ancak bu durumların geçici değil, kalıcı bir nitelik taşıması gerekmektedir. Ayrıca, yüklenici bu aciz durumuna düşmede herhangi bir kusurunun olmadığını ispatlamak zorundadır. Üçüncü kişilerin durumu bu bağlamda özel bir öneme sahiptir. Yüklenicinin acze düşmesi, henüz eser tamamlanmadan önce üçüncü kişilere ayni ya da kişisel haklar devredilmişse, bu kişilerin hakları korunmalıdır. Üçüncü kişilerin kazanımları, yüklenicinin temerrüdü halinde veya sözleşmenin feshedilmesi durumunda, ileriye etkili olarak korunur³²⁰.

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, yüklenici ile üçüncü kişi arasında alacağın temlik sözleşmesi yapılmışsa ve yüklenici, dürüstlük kuralları gereği reddedilemeyecek bir oranda işi tamamlamışsa, üçüncü kişi devraldığı alacak hakkını ileri sürerek bağımsız bölümlerin tapuda kendi adına tescil edilmesini talep edebilir. Bu durumda, üçüncü kişilerin yükleniciye karşı alacaklarını talep etme ve sözleşmeye konu olan bağımsız bölümleri elde etme hakları geçerliliğini korur³²¹.

³¹⁷ Karakoç, *Arsa Payı*, s. 55

³¹⁸ Y. 15. HD. E.1986/3540, K.1986/3198, T.08.10.1986 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

³¹⁹ Kartal, *Kat Karşılığı*, s. 118; Karakoç, *Arsa Payı*, s. 55;

³²⁰ Coşkun, *İnşaat Sözleşmeleri*, s.170-171

³²¹ Y. HGK. E.2003/14-452, K.2003/456, T. 02.07.2003 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

7.4.3. Arsa Sahibinden Kaynaklanan İmkânsızlık

Arsa sahibinin şahsından kaynaklanan imkânsızlık, TBK'nın 485. maddesinde düzenlenmiş olup, arsa sahibinin kusurundan kaynaklanmayan objektif bir imkânsızlığın varlığını gerektirir³²². Bu tür bir imkânsızlığa örnek olarak; inşaat yapılacak arsanın kamulaştırılması, arsa sahibinin önerdiği projeye izin verilmemesi, imar planında yapılan değişiklikler, arsa sahibinin ağır bir hastalığa yakalanması veya ölümü, arsa sahibine özel olarak yapılacak yapının artık kullanılamaz hale gelmesi sayılabilir. Ayrıca, toprak kayması, deprem gibi doğal afetler sonucunda arsanın inşaat yapılamayacak duruma gelmesi veya arsaya inşaat yasağı getirilmesi de bu kapsamda değerlendirilebilir. Arsa sahibinin sağladığı malzeme, verdiği talimatlar veya gösterdiği arsada meydana gelen sorunlar nedeniyle eserin yok olması da bu tür bir imkânsızlık hali olarak kabul edilebilir³²³.

Bu imkânsızlık durumu nedeniyle sözleşmenin sona ermesi halinde, sözleşmenin ileriye etkili olarak feshedilmesi gündeme gelir. Yüklenici, sözleşmenin bu şekilde sona ermesi durumunda, yaptığı işin bedelini, bu bedelin dışında kalan giderleri ve uğradığı zararları arsa sahibinden talep etme hakkına sahiptir. Eğer imkânsızlık durumu ortaya çıkmadan önce üçüncü bir kişi arsa payı devralmışsa, arsa payını devralan üçüncü kişiler açısından da, sözleşmenin ileriye etkili feshi söz konusu olacak ve bu durum, üçüncü kişilerin kazanımlarının korunması sonucunu doğuracaktır³²⁴.

7.5. Sözleşmenin Şekle Aykırılığı Halinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, taşınmaz satışı veya taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ile eser sözleşmelerini içeriğinde barındıran çift tipli karma nitelikli bir sözleşme olması nedeniyle, sözleşmenin taraflarından birinin ediminin resmi şekle tabi olması halinde, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin de bu şekil şartına uyularak yapılması gerekmektedir.

Eğer kat karşılığı inşaat sözleşmesi şekil şartına uymadığı için geçersiz kabul edilirse, üçüncü kişilere geçersiz bir sözleşmeden doğan alacak hakkı devredilmiş olacaktır. Arsa sahibi, yükleniciye karşı ileri sürebileceği şekil eksikliği nedeniyle sözleşmenin

³²² Kartal, *Kat Karşılığı*, s.120

³²³ Karakoç, *Arsa Payı*, s.56;

³²⁴ Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel*, s. 329.

geçersiz olduğunu, üçüncü kişilere karşı da iddia edebilecektir³²⁵. Bu durumda, üçüncü kişi, müstakbel bağımsız bölümlere ilişkin arsa payını devralacağına inanarak yükleniciye ödediği bedeli, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre veya devir alacağın temlik yoluyla yapılmışsa Türk Borçlar Kanunu m. 191'de yer alan garanti sorumluluğu kapsamında geri talep edebilir. Ancak, şekil eksikliğini ileri sürmenin hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirildiği durumlarda, sözleşmenin geçersizliği ileri sürülemeyecek ve üçüncü kişiye karşı bu geçersizlik iddiası dile getirilemeyecektir³²⁶

³²⁵ Erman, *Arsa Payı*, s. 21.

³²⁶ Arıkan ve Erdoğan, *Müteahhit Arsa Payı*, s. 158.



8. SONUÇ

Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan bu yana, ülke nüfusu sürekli olarak artmıştır. Bu artışla birlikte, vatandaşların konut ihtiyacı da önemli ölçüde yükselmiştir. Ekonomik ve sosyal faktörlerin bir araya gelmesi, konut sektöründe yeni çözüm yollarının aranmasını zorunlu hale getirmiştir. Bu ihtiyaç doğrultusunda, Türk hukuk sistemine Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesini kazandırılmıştır.

Bu sözleşme türü, finansal kısıtlamalar nedeniyle kendi başlarına inşaat yapamayan arsa sahipleri ile bu arsalar üzerinde bağımsız bölümler inşa ederek kar elde etmek isteyen yükleniciler arasında karşılıklı fayda sağlamak amacıyla oluşturulmuştur. Ancak, hukuki düzenlemelerin yetersizliği, bu sözleşme türüyle ilgili bir dizi sorunu da beraberinde getirmiştir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, satış ve eser sözleşmelerine ilişkin unsurların bir araya getirilmesiyle oluşturulmuş karma bir sözleşmedir. Tarafların, farklı sözleşme tiplerine ait asli edimleri karşılıklı olarak ifa etmeyi taahhüt etmeleri, bu sözleşmenin çifte tipli karma bir sözleşme olarak nitelendirilmesine neden olur. Sözleşme taraflarının en az birer asli edim yükümlülüğü altına girmeleri, edimler arasında karşılıklılık ilişkisi bulunması ve sözleşmenin tamamlanması için tarafların karşılıklı ve uyumlu irade beyanlarının yeterli olması, bu sözleşmenin tam iki tarafa borç yükleyen, ivazlı ve rızai bir nitelikte olduğunu göstermektedir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, eser sözleşmesi ile taşınmaz devrine ilişkin sözleşmelerin unsurlarını bir araya getiren karma bir nitelik taşıması nedeniyle, bedel olarak arsa payının veya taşınmazın bir bölümünün devri öngörüldüğünden, sözleşmenin geçerli olabilmesi için resmi şekilde yapılması zorunludur. Bu nedenle, böyle bir sözleşmenin geçerliliği, noter huzurunda resmi şekilde düzenlenmiş olmasına bağlıdır.

Doktrinde bazı yazarlar, kat karşılığı inşaat sözleşmesini "ani edimli" olarak değerlendirmekte iken, bazı yazarlar ise "sürekli edimli" sözleşme olarak görmektedir. Yargıtay ise yerleşik içtihatlarında, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin geçici-sürekli karmaşığı bir yapıda olduğunu kabul etmektedir.

Her sözleşmede olduğu gibi kat karşılığı inşaat sözleşmesinde de tarafların birbirine olan yükümlülükleri önemlidir. Yüklenicinin temel borcu, belirlenen bağımsız bölümleri eksiksiz ve kusursuz bir şekilde inşa edip, arsa sahibine belirlenen zamanda

teslim etmektir. Bağımsız bölümler belirlenen tarihte teslim edilmezse, yüklenicinin borcunu yerine getirmediği kabul edilir. Bu yükümlülüğünü yerine getirebilmesi için yüklenicinin inşaatı zamanında başlaması gerekir; bu da asli edim yükümlülüğünün bir parçasıdır.

Arsa sahibinin temel borcu ise bağımsız bölümlere karşılık belirlenen arsa paylarını yükleniciye devretmektir. Ayrıca, arsa sahibi yüklenicinin inşaatı sözleşmeye uygun yapabilmesi için gerekli hazırlıkları zamanında tamamlamalıdır. Bu hazırlıklar arasında arsanın yükleniciye teslimi, inşaat ruhsatının alınması, inşaat planının hazırlanarak yükleniciye verilmesi, gerekli idari izinler için vekâletname verilmesi ve malzeme seçiminin yapılması gibi işler yer almaktadır.

Yüklenici, yükümlülüklerini belirlenen sürede tamamlamak zorundadır. Sözleşmeye uygun olarak eserin inşasını bitirip, arsa sahibine kullanıma hazır halde teslim etmelidir. Yüklenicinin taahhüt edilen süre içinde edimini tamamlamaması veya inşaatı bitirdiği halde teslimde gecikmesi, yüklenicinin temerrüde düşmesine neden olur.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, yüklenicinin temerrüdüne ilişkin konularda, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde borçlunun temerrüdüne dair genel hükümler olan TBK m.123 – 125'in uygulanması gerekmektedir. Yüklenicinin temerrüde düşmesi için, sözleşmede belirtilen süre içinde eserin tamamlanmamış veya tamamlanmış olsa bile arsa sahibine teslim edilmemiş olması gerekir. Yüklenicinin, eseri zamanında ve sözleşmeye uygun şekilde tamamlaması yeterli değildir; aynı zamanda bu süre içinde arsa sahibine hak ettiği bağımsız bölümleri de teslim etmiş olması gerekmektedir.

Yüklenicinin temerrüdü, objektif olarak yerine getirilmesi mümkün olan inşaatı zamanında tamamlayıp teslim etmeme durumunu ifade eder. Temerrüdün gerçekleşme koşulları, inşaatın tamamlanmasının ve tesliminin objektif olarak mümkün olması, teslim tarihinin gelmiş olması, ancak yüklenicinin bağımsız bölümleri arsa sahibine teslim etmemiş olması, arsa sahibinin ıhtarda bulunmuş olması ve temerrüde engel bir nedenin bulunmamasıdır.

Yüklenicinin temerrüdü durumunda, taraflar arasındaki borç ilişkisi kendiliğinden sona ermemektedir. TBK 125. maddeye göre, arsa sahibinin kendisine tanınan seçimlik haklardan birini kullanması beklenir. Arsa sahibinin bu hakları

kullanabilmesi için yükleniciye ek süre vermesi ve bu sürede ifanın gerçekleşmemiş olması gerekmektedir.

Arsa sahibinin temerrüt durumunda seçimlik hakkını derhal kullanması gereklidir. Bunun amacı, arsa sahibinin temerrüt durumunu kötüye kullanarak haksız kazanç elde etmesini engellemektir. Seçimlik hak, inşai bir hak olup bir kez kullanıldığında sona erer. Arsa sahibi temerrüt halinde aynen ifa ve gecikme faizini talep eder veya aynen ifadan vazgeçip müspet zararını talep eder, ya da sözleşmeden dönerek menfi zararının tazminini talep eder. Sözleşmeden dönme hakkının kullanılması durumunda, her iki tarafın da ifa yükümlülüğü ortadan kalkar ve ifa ettikleri edimlerin iadesini talep edebilirler.

Yüklenicinin temerrüdü sebebiyle sözleşmeden dönme halinde, arsa sahibi geçerli bir sözleşmeyi tek taraflı beyanla geçmişe etkili olarak sonlandırır. Dönme beyanı yenilik doğuran ve tek taraflı bir irade beyanıdır ve yükleniciye ulaşmasıyla sonuç doğurmaktadır. Ancak, karşı taraf dönmeyi kabul etmezse, dönmek isteyen tarafın mahkemeye başvurması gerekmektedir. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarında da belirtildiği üzere, arsa sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmesi için yüklenicinin kusurlu olması şart değildir.

İlgili çalışmanın esas konusunu yükleniciden veya arsa sahibinden bağımsız bölüm alan üçüncü kişilerin yüklenicinin temerrüdü halindeki hukuki durumu oluşturmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, üçüncü kişilere açık bir nitelik taşımaktadır. Üçüncü kişi, sözleşme konusu olan bağımsız bölümler üzerinde hak kazanmak amacıyla arsa sahibi veya yüklenici ile çeşitli hukuki ilişkilere girebilir. Özellikle yüklenici, taahhüt ettiği bağımsız bölümlerin inşası için finansman arayışı içerisinde, bu bölümleri farklı türde ve nitelikteki sözleşmelerle üçüncü kişilere devretme yoluna gidebilir. Üçüncü kişi, kat karşılığı inşaat sözleşmesine üç farklı sözleşme türü ile dahil olabilmektedir. Bahsi geçen bu sözleşmeler taşınmaz satışı, alacağın temliki ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesidir. Bu sözleşmelerin her birinin hukuki niteliği, unsurları ve şekli farklı olup, üçüncü kişinin elde edeceği haklar da buna göre değişir.

Uygulamada, üçüncü kişilerin karşılaştığı sorunların büyük kısmı, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin yüklenicinin temerrüdü ile sona ermesinden kaynaklanmaktadır. Yüklenicinin temerrüdü sonucunda sözleşmenin sona ermesi durumunda, arsa

sahibinin sözleşmeden dönmesi halinde feshin ileriye mi yoksa geriye mi etkili olacağı konusunda doktrinde görüş ayrılıkları bulunmaktadır. Yargıtay, genellikle feshin geçmişe etkili olarak sözleşmeyi sona erdireceğini belirtmekle birlikte, olayın niteliği haklı gösterdiğinde ve inşaatın %90 oranında tamamlanmış olması halinde ileriye etkili feshi kabul etmektedir.

Yargıtay yerleşik içtihatlarında, arsa sahibinin yükleniciye yaptığı arsa payı devrini, taşınmaz satış sözleşmesi veya taşınmaz satış vaadi sözleşmesi olarak ayırım yapmaksızın, finansman amacıyla verilen bir avans olarak kabul etmektedir. Mahkeme, üçüncü kişinin yükleniciden devraldığı arsa payını kendi adına tescil ettirebilmesi için, yüklenicinin inşaatı sözleşmeye uygun ve eksiksiz tamamlayıp teslim etmesi gerektiğini belirtmektedir. Bu durum, sözleşmenin geriye etkili feshi halinde üçüncü kişilerin kazanımları açısından olumsuz sonuçlar doğurmaktadır.

Yargıtay yerleşik içtihatlarında, yüklenicinin mülkiyetini elde etmediği bağımsız bölümleri geçerli bir sözleşme olmaksızın devretmesi nedeniyle yolsuz tescil olduğunu belirtmektedir. Bu yaklaşım, TMK md. 1023'te belirtilen tapu siciline güven ilkesini benimsememektedir ve üçüncü kişileri tüm risklerden sorumlu tutmaktadır, dolayısıyla iyi niyetli kabul etmemektedir.

Her ne kadar Yargıtay yerleşik içtihatlarında üçüncü kişinin tapu siciline güven ilkesinden yararlanamayacağını kabul etmişse de doktrinde, üçüncü kişinin tapu siciline güven ilkesi neticesinde iyi niyetli kabul edilmesi gerektiği kabul edilmektedir.

Yargıtay ve doktrinde kabul edilen görüşler değerlendirildiğinde, Yargıtay'ın üçüncü kişileri korumayan bir görüşte olduğu görülmektedir. Bu durum da üçüncü kişileri ağır sonuçlar altında bırakmaktadır. Kanaatimizce Yargıtay'ın bu tutumuna katılmak mümkün değildir.

Doktrin ve uygulamada kabul edildiği üzere, inşaatın %90'ı tamamlandığında yüklenicinin temerrüde düşmesi durumunda, sözleşme ileriye etkili olarak sona ermektedir³²⁷. Bu durumda, tamamlanan kısımlar geçerliliğini korurken, tamamlanmayan kısımlar için yüklenici tazminat ödemektedir. Yargıtay'ın benimsediği fark teorisine göre, yüklenici inşaatı tamamlama oranına göre bağımsız bölümler elde edebilir. Ancak, üçüncü kişilerin kazanımlarının korunması yönünden

³²⁷ Y. 15. HD. E.2018/4947, K. 2019/3227, T. 08.07.2019 Kaynak: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

mübadele teorisinin benimsenmesi daha uygundur. Bu teoriye göre, inşaatın eksik kalan kısımları için belirlenen bedel yüklenici tarafından arsa sahibine ödenerek hem arsa sahibinin zararı giderilir hem de üçüncü kişilerin hakları korunmaktadır. Bu sayede, üçüncü kişiler arsa sahibinden arsa payı tescilini talep edebilirler.

Hatta yakın dönemdeki kararlara göre Yargıtay bu oranı %95'e çıkarmaktadır. Bu kararlar doğrultusunda, inşaatın %95 oranında tamamlanmış olması durumunda, mahkeme, yapıdaki eksikliklerin giderilmesi veya yeterli miktarda nakdi bedelin depo edilmesi için üçüncü kişiye süre tanıyabilmekte ve bu şartların yerine getirilmesi halinde, arsa paylarının üçüncü kişi adına tesciline karar verilebilmektedir. Mahkeme, arsa sahibinin bu teklifi kabul etmemesini ise dürüstlük kuralına aykırı bularak reddetmektedir³²⁸.

İlgili çalışma kat karşılığı inşaat sözleşmesinin genel özellikleri ile başlamaktadır. Ardından yüklenicinin temerrüdünü ve temerrüt durumunda arsa sahibinin seçimlik haklarına yer verilmektedir. İlgili çalışmanın esas konusu yükleniciden veya arsa sahibinden bağımsız bölüm alan üçüncü kişilerin yüklenicinin temerrüdü halindeki hukuki durumu olması nedeniyle, üçüncü kişilerin bu sözleşmelere nasıl katılabileceğini ve hangi sözleşme türleri aracılığıyla bu katılımın gerçekleşeceği incelenmektedir. Son olarak, bu sözleşme türlerine göre üçüncü kişilerin elde ettiği hak ve kazanımları değerlendirilmektedir. Bu kapsamlı incelemeyle ilgili çalışma tamamlanmış bulunmaktadır.

³²⁸ Bahoz Can Denli, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü*, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, 2022



KAYNAKÇA

- Akyol, Şener. *Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2006.
- Altun, Seda Evrim. *Kısmî İfa İmkânsızlığı*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020.
- Antalya, Gökhan. *Marmara Hukuk Yorumu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Borçların İfası, Borçların İfa Edilmemesinin Sonuçları: Borcun İfa Edilmemesi Borçlunun Temerrüdü*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.
- Aral, Fahrettin ve Hasan Ayrancı. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2015.
- Arıkan, Mustafa ve Kemal Erdoğan. *Müteahhidin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Alacak Hakkının Üçüncü Kişiye Devri*, Konya: Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, S.34, 2015.
- Atamulu, İsmail. *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Müteahhidin Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi*, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2011.
- Ateşoğlu, Yalçın. *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin İşi Teslim Borcunda Temerrüdü ve Sonuçları*, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, 2018.
- Ayan, Mehmet. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Konya: Mimoza Yayınları, 2015.
- Ayan, Serkan. *İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü*, Ankara: Seçkin Yayınları, 2008.
- Ayazlı, Pervin. *Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi*, İstanbul: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 2(1), 1987.
- Aydemir, Efrail. *Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku*, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2009.
- Aydoğdu, Murat ve Nalan Kahveci. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.
- Barlas, Nami. *Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar*, İstanbul: Kazancı Kitap, 1992.
- Becker, Herman. *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi*, Çev. Suat Dura, Ankara: Yargıtay Yayınları, 1993.
- Bozovalı, Haluk. *İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Borçlunun Temerrüdünün Sonuçları*, İstanbul: İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 66. 1992.
- Buz, Vedat. *Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme*, Ankara: Yetkin Yayınları, 1998.
- Demir, Mustafa Duhan. *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Yüklenicinin Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2017.

- Denli, Bahoz Can. *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü*, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, 2022
- Dirican, Gökhan. *Eser Sözleşmesinde Temerrüde Dayalı Cezai Şart ve Yargıtay Uygulaması*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2007.
- Doğan, Gülmelehat. *Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü*, Ankara: Ankara Barosu Dergisi, C.4, 2014.
- Dural, Mustafa. *Akitten Doğan Yapmama Borçları*, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, Yıl: 4, No: 6, 1970.
- Durak, Yasemin. *Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi*, Malatya: İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 6, 2015.
- Enli, İsa. *Belirli Süreli Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Teslim Borcunda Temerrüdüünün Şartları, Hüküm ve Sonuçları*, Ankara: Türk Hukuk Araştırmaları Dergisi. 1 (2), 2016.
- Ercoşkun Şenol, Kübra. *Borçlar Hukukunda Kısmi İmkânsızlık*, İstanbul: Oniki Levha Yayınları, 2016.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2020.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2021.
- Eren, Fikret. *İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Borçları ve Bu Borçların Yerine Getirilmemesinin Sonuçları*, Ankara: Yönetici-İşletmeci Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, BATIDER, 2010.
- Ergüne, Mehmet Serkan. *Olumsuz Zarar*, İstanbul: Beta Yayınları, 2008.
- Erman, Hasan. *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, İstanbul: Der Yayınları, 2010.
- Funk, Fritz. *Borçlar Kanunu Şerhi I Umumi Hükümler*, çev., Hıfzı Veldet ve Cemal H. Selek, İstanbul: Üniversite Kitabevi, 1938.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010.
- Güneş, Zeynep Naz. *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, Ankara: Ufuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2(2), 2014.
- Gür, Mustafa. *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Eksik İfa ve Ayıplı İfa Kavramları*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2017.
- Kahraman, Gülay. *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Üçüncü Kişinin Durumu*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi, 2020.

- Karakoç, Ayşe. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesinin Sözleşmeden Hak Kazanan Üçüncü Kişilere Etkisi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2019.
- Karataş, İzzet. Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri, Ankara: Adalet Yayınevi. 2016.
- Karataş, İzzet. *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Davalar*, Ankara: Adalet Yayınları, 2009.
- Kartal, Bilal. *Arsa Payı Karşılığı Bağımsız Bölüm Yapma Sözleşmesi Özellikle Biçimi (I)*, Ankara: Yargıtay Dergisi, C.9, 1993.
- Kartal, Bilal. *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, Ankara: Matsa Basımevi, 1993.
- Kılıçoğlu, Ahmet. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara: Turhan Kitabevi, 2012.
- Kırmızı, Mustafa. *Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, Ankara: Bilge Yayınevi, 2014.
- Kocağa, Köksal. *İnşaat Sözleşmesi*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2014.
- Kostakoğlu, Cengiz. *İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri*, İstanbul: Beta Yayıncılık, 2008.
- Kurt, Leyla Müjde. *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2012.
- Oftinger, Karl. *Borçlar Kanununun Genel Kısımına İlişkin Federal Mahkeme İçtihatları*, Çev. Kemal Dayınlarlı , Ankara: Dayınlarlı Yayıncılık, 1985.
- Oğuzman, Kemal, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir. *Eşya Hukuku*, İstanbul: Filiz Kitapçılık, 2014.
- Oğuzman, Kemal ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018.
- Oktay, Saibe. *İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması*, İstanbul: İHFM, 1996.
- Oy, Emre ve Tahsin Emre Haşal, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri*, İstanbul: Beta Yayınevi, 2014.
- Ozanoğlu, Hasan. *İstisna ve Özellikle İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin (Yüklenicinin) Eseri Teslim Zamanında Gecikmesine Bağlı İfaya Eklenen Cezai Şartı (Gecikme Cezası) Kayıtları*, Ankara: Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, cilt 3, sayı 1-2, 1999.
- Öz, Turgut. *İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi*, İstanbul: Kazancı Hukuk Yayınları, 1989.

- Öz, Turgut. *İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2016.
- Özçelik, Şemsi Barış, *Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukukî İmkânsızlık ve Sonuçları*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 63, No: 3, 2014.
- Reisoğlu, Safa. *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: Beta Basım, 2014.
- Seliçi, Özer. *İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu*, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları (İÜHFY), 1978.
- Serozan, Rona, *Sözleşmeden Dönme*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2007.
- Sütçü, Mustafa Nezih. *Uygulamada ve Teoride Tüm Yönleriyle Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2010.
- Şahin, Turan. *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunu İfada Temerrüdü*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012.
- Tandoğan, Haluk. *Arsa Üzerine İnşaat Yapım Sözleşmelerinde İş Tamamlamadan Bırakan Müteahhidin Yapılan Kısımla Orantılı Ücret Alması Sorunu Üzerine Görüşler*, Ankara: BATİDER, 1981.
- Tandoğan, Haluk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C.2*, İstanbul: Tıpkı Basım, 2010.
- Tandoğan, Haluk. *Türk Mes'uliyet Hukuku*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010.
- Tekinay, Selahattin, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993.
- Tezcan, Bestami. *Arsa Payı Karşılığı Bağımsız Bölüm Sözleşmesi*, Ankara: (Yayımlanmamış Doktora Tezi), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1995.
- Tuğ, Adnan. *Türk Özel Hukukunda Şekil*, Konya: Mimoza Yayıncılık, 1994.
- Tunçomağ, Kenan. *Türk Borçlar Hukuku*, İstanbul: Sermet Matbaası, 1976.
- Uçar, Ayhan. *İstisna Sözleşmesinde Teslim Kavramı Teslimin Usulü ve Hukuki Sonuçları*, Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 5, Sayı: 1-4, 2001.
- Usta, Oğuz. *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Cezai Şart ve Kira Tazminatı*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2017.
- Tuhr, Andreas Von. *Borçlar Hukuku Umumi Kısım*, C. 1-2. Çev. Cevat Edege, Ankara: Yargıtay Yayınları, 1983.
- Yavuz, Cevdet. *Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler*, İstanbul: Beta Basım, 2014.
- Yavuz, Cevdet. *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, İstanbul: Beta, 2010.
- Yavuz, Cevdet, Faruk Acar ve Burak Özen, *Türk Borçlar Kanunu'na göre Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, İstanbul: Beta, 2016.

Yener, Mehmet Deniz. *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Müteahhidin Temerrüdü ve Sonuçları*, İstanbul: Beta Yayınevi, 2011.

Zevkliler, Aydın ve Kadir Emre Gökyayla. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara: Turhan Yayınevi, 2018.





ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Adı Soyadı : Selin Kılınç

Eğitim

Lisans : Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi (2015-2019)

Yüksek Lisans : Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi (2021-Halen)

İş Denevimi

Avukat- Selin Kılınç Hukuk ve Danışmanlık (2020 – Halen)



