

Av. Ali İbrahim CERİT

**KAT KARŞILIĞI İNŞAAT
SÖZLEŞMESİNDE YÜKLENİCİNİN
TEMERRÜDÜ NEDENİYLE
ARSA SAHİBİNİN DÖNME
HAKKINI KULLANMASI HALİNDE
ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN DURUMU**



İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR.....	5
ÖZET	7
ABSTRACT	9
İÇİNDEKİLER.....	11
KISALTMALAR.....	17
GİRİŞ.....	19

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

1.1. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Kavramı ve Sözleşmeler Hukukundaki Yeri	23
1.2. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Unsurları	28
1.2.1. Tarafların Anlaşması	28
1.2.2. Arsa Sahibinin Belirli Arsa Payını ve Oluşacak Olan Binadaki Bağımsız Bölümleri Teslim Borcu	31
1.2.3. Yüklenicinin Belirlenen Bağımsız Bölümleri Teslim Borcu Altına Girmesi	33
1.3. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Niteliği	34
1.3.1. Karma, İsimsiz Bir Sözleşme Olma Niteliği	34
1.3.2. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerine Uygulanacak Hükümler	36
1.3.3. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Ani ve Sürekli Bir Borç İlişkisi Doğuran Niteliği	38

1.3.4. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Edim İlişkisine Göre Sınıflandırılması	41
1.3.5. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Şekli	42
1.4. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tapu Kütüğüne Şerh Edilebilirliği	49
1.4.1. Genel Olarak	49
1.4.2. Sonuçları.....	52
1.5. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Uygulamada Görünüş Biçimleri.....	53
1.5.1. Arsa Payının Devri Vaadine Karşılık İnşaat Yapma Taahhüdü Şeklinde Ortaya Çıkarılması	53
1.5.2. Bir Kısım Arsa Payının Devri Şeklinde Ortaya Çıkarılması	54
1.5.3. Bina Yapılacak Arsanın Yükleniciye Devri Şeklinde Ortaya Çıkarılması	55
1.5.4. İnşaat Aşamasına Göre Arsa Payının Devri Şeklinde Ortaya Çıkarılması	56

İKİNCİ BÖLÜM

TARAFLARIN BORÇLARI

2.1. Yüklenicinin Borçları.....	59
2.1.1. Genel Olarak	59
2.1.2. Sözleşmeye Uygun Bina İnşa Etme Borcu	60
2.1.2.1. Binayı Şahsen veya Yönetimi Altında İnşa Etme Borcu.....	61
2.1.2.1.1. Yüklenicinin Binayı Şahsen İnşa Etme Borcu	61
2.1.2.1.2. Yüklenicinin Binayı Yönetimi Altında İnşa Etme Borcu.....	63

2.1.2.1.3. Yüklenicinin Binayı Başkasına Yaptırması.....	64
2.1.2.1.4. Alt Yüklenicilik İlişkisi Sebebiyle Tarafların Durumu.....	66
2.1.2.2. İşe Zamanında Başlama ve Devam Etme Borcu	67
2.1.2.3. Araç-Gereç ve Malzeme Sağlama Borcu	70
2.1.2.3.1. Malzeme Borcunun Sağlanmasındaki Görüşler	71
2.1.2.3.2. Bildirim Yükümlülüğünün Değerlendirilmesi.....	74
2.1.2.4. Sadakat ve Özen Borcu	75
2.1.2.4.1. Sadakat Borcu.....	76
2.1.2.4.2. Özen Borcu	77
2.1.3. Teslim Borcu	79
2.1.3.1. Genel Olarak	79
2.1.3.2. Teslim Borcunun Sonuçları.....	82
2.1.4. Yüklenicinin Ayıp Sebebiyle Sorumluluğu ve Sonuçları.....	83
2.1.4.1. Genel Olarak	83
2.1.4.2. Yüklenicinin Ayıp Sebebiyle Sorumluluğunda Yargıtay Kararlarının İncelenmesi	84
2.1.4.3. Arsa Sahibinin Ayıptan Doğan Hakları	91
2.2. Arsa Sahibinin Borçları.....	98
2.2.1. Arsa Payı Devir Borcu.....	98
2.2.2. Arsa Sahibinin Diğer Borçları	99

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ARSA SAHİBİNİN TEMERRÜT NEDENİYLE DÖNME HAKKINI KULLANMASI HALİNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN DURUMU

3.1. Yüklenicinin Temerrüdü.....	103
3.1.1. Genel Olarak	103
3.1.2. Yüklenicinin İnşaata Başlama ve Yapımı Sırasında Temerrüdü	105
3.1.2.1. Şartları.....	105
3.1.2.2. Sonuçları	108
3.1.3. Yüklenicinin Bağımsız Bölümlerin Teslimi Sırasında Temerrüdü	110
3.1.3.1. Şartları.....	111
3.1.3.1.1. Edimin İfasının Mümkün Olması.....	111
3.1.3.1.2. Yüklenicinin Borcunun Muaccel Olması.....	113
3.1.3.1.3. Yüklenicinin Teslim Borcunu İfa Etmemiş Olması	118
3.1.3.1.4. Borcun Yerine Getirilmesi Hususuna Yönelik Bildirim Yapılması.....	119
3.1.3.2. Sonuçları	120
3.1.3.2.1. Genel Olarak.....	120
3.1.3.2.2. Arsa Sahibinin Aynen İfa ve Gecikme Tazminatı Talebi.....	121
3.1.3.2.3. Aynen İfadan Vazgeçip Olumlu Zararın Talebi.....	127
3.1.3.2.4. Sözleşmeden Dönme ve Olumsuz Zararın Talebi.....	130

3.2. Üçüncü Kişinin Hak Kazanım Şekilleri.....	134
3.2.1. Üçüncü Kişinin Arsa Sahibinden Bağımsız Bölüme Hak Kazanması.....	134
3.2.2. Üçüncü Kişinin Yükleniciden Bağımsız Bölüme Hak Kazanması.....	136
3.2.2.1. Üçüncü Kişinin Yüklenici İle Satım Sözleşmesi Yapması.....	136
3.2.2.2. Üçüncü Kişinin Yüklenici İle Alacağın Temlik Sözleşmesi Yapması.....	138
3.2.2.3. Üçüncü Kişinin Yüklenici İle Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapması	145
3.3. Yüklenicinin Temerrüdü Nedeniyle Arsa Sahibinin Dönme Hakkını Kullanması Halinde Üçüncü Kişinin Durumu	147
3.3.1. Genel Olarak.....	147
3.3.1.1. Dönme Hakkının Hukuki Sonuçları Bakımından Yer Alan Görüşler	148
3.3.1.2. Görevli ve Yetkili Mahkemenin Tespiti.....	151
3.3.2. İleriye Etkili Sona Erme Halinde Yüklenici İle Üçüncü Kişinin Durumu.....	153
3.3.3. Geriye Etkili Sona Erme Halinde Yüklenici İle Üçüncü Kişinin Durumu.....	155
3.3.3.1. Geriye Etkili Sona Erme Halinin Üçüncü Kişilere Yönelik Hukuki Sonuçlarında Yargıtay'ın Bakışı ve Bu Husustaki Eleştiriler	157
3.3.3.2. Geriye Etkili Sona Erme Halinin Üçüncü Kişilere Yönelik Hukuki Sonuçlarında Anayasa Mahkemesi Kararı	160

3.3.3.3. Geriye Etkili Sona Erme Halinin Üçüncü Kişilere Yönelik Hukuki Sonuçlarına İlişkin Değerlendirmemiz.....	162
SONUÇ	167
KAYNAKÇA	173
ÖZGEÇMİŞ	181