

International Journal of Social Sciences

Uluslararası Sosyal Bilimler Dergisi

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi

Erdal, Ömer Büreyde¹

Güven, Neslihan Kavak²

Memiş, Ecem³

Özet

Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiş olmayan, fakat ülkemizde ve özellikle son yıllarda sıklıkla karşılaşılan 'arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi' bu çalışmamızın konusunu oluşturmaktadır. Uygulamada, kat karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmesi gibi farklı isimlerle anılan bu sözleşme türü, isimlendirilmesinde olduğu gibi tarafların üstlendiği edim yükümlülükleri bakımından da farklılaşan örneklerle karşımıza çıkmaktadır. En temelde, arsa sahibi ve yüklenici sıfatlarını haiz taraflar arasında kurulmakta, arsa sahibi arsa paylarını devretmeyi, yüklenici ise bu paylar karşılığında bağımsız bölümlerden oluşan bir yapı inşa etmeyi üstlenmektedir. Uygulamadaki sıklığının doğal sonucu olarak, bu sözleşme türü pek çok kez yargıya taşınmış ve yargı mercilerinin yerleşikleşen kararları doğmuştur.

Çalışmamızda, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin tahlili için ele alınması gereken tüm hukuki kurumların tanımları, şekli, kurulması ve sona ermeleri inceledikten sonra, sözleşmeden dönmenin üçüncü kişi üzerindeki etkisi açıklanmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Sözleşmeden Dönme, Yüklenicinin Temerrüdü.

¹ TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk ABD. Öğrencisi, omerbureyde@gmail.com

² TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk ABD. Öğrencisi

³ TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk ABD. Öğrencisi,

Abstract

Construction Agreement: ‘in Return for Land Share’, a type of contract which is not specified in the Turkish Code of Obligation, is the main subject of this study. In practice, several phrases are used in the expression of this contract such as construction contract for floor, land share provision floor construction contract, and construction agreement in return for land share which contains the elements of the construction contract, sales and work contract. Therefore, it can be stated that the construction agreement in return for land share is bilateral and has a mixed form. The synallagmatic structure of this contract, basically consists from two parties; a landowner who wishes to construction to be built in an agreed land, and a contractor who is responsible for constructing a building. With this contract, landowner gets into debt the transfer of the land share to contractor, in return, the contractor is obliged to construct independent sections on the land within the determined time period and transfer to landowner bearing the required qualifications as it agreed upon the contract. As a natural consequence of frequent usage of this specific contract, many legal disputes have arisen and submitted to the local court. In the end, the court of appeal has made jurisprudence regarding this issue which is strongly criticized by doctrine.

In this study, we systematically analyzed all legal aspects of construction contract in return for land share which is essential to understand the dispute and approach the problem from a different angle. With this aim, we in-depth discussed the definition, component, form, establishment, and revocation of this contract and examine closely to relevant supreme court decisions.

Keywords: Construction Agreement: in Return for Land Share, Construction Contract, Rescission of a Contract, Default of Contractor.

Giriş

Öncelikle çalışmamız iki bölümden oluşmakta olup, konunun kapsam ve derinliğinden ötürü iki parça halinde aktarılması daha uygun görülmüştür. Makalemizin bu bölümünde, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin edimini zamanında ifa edememesi sonucu sözleşmeden dönme hakkını kullanan arsa sahibinin, bu hakkını kullanmasının üçüncü kişilere olan etkisi incelenecektir.

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi

Bir sonraki sayımızda yer vereceğimiz Yargıtay kararının eleştirisinin daha iyi kavranabilmesi için, öncelikle temel kavramların ortaya konulması gerekmektedir.

Yargıtay kararına konu somut olayda, arazi sahibi bir şahıs ile bu arazi üzerinde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında bir yapı inşa edilmesi üzere sözleşme akdedilen bir yüklenicinin olduğu görülmektedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, karma tipli bir sözleşme olup içerisinde eser sözleşmesinin ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin unsurlarını içeren her iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Kanunumuzda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkin özel bir tanımlama yapılmadığı için; eser sözleşmesine ilişkin hükümlerden, satım sözleşmesine ilişkin hükümlerden ve borçlar kanunun genel hükümlerden yararlanılacaktır.

Bu çalışmamızda sistematik olarak, öncelikle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tanımına, unsurlarına ve sözleşmenin niteliğine yer verdikten sonra yüklenicinin temerrüdü halinde arsa sahibinin elinde bulundurduğu imkanlar açıklanmıştır. İlerleyen kısımlarda ise, konumuzun esas önem arz ettiği nokta olan arsa sahibinin sözleşmeden dönmesi ve bunun sonuçları irdelenmeye çalışılmıştır.

A. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

I. Genel Olarak

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, dinamik ekonomik sistemlerin bireylerin elindeki sermayeyi çeşitli yatırım araçlarına dönüştürerek kâr elde etme arzusundan ortaya çıkmış karma yapılı bir sözleşme türüdür. Bireyler, sermayelerini daha efektif kullanma adına başkalarıyla işbirliği yapmaya yönelmiş, elinde taşınmaz bulunan arsa sahibi arazisine bir yapı yapılması adına yüklenici adını verdiğimiz sözleşmenin karşı tarafı ile anlaşma yoluna gitmiş ve nihayetinde her iki tarafın da kâr elde etmesi amaçlanmıştır.

Arsa sahibinin, kendi arsası üzerinde başkasına yapı yapma izni vermesi genelde arsa sahibinin kendisinin bu işin maliyetinin üstesinden gelemeyeceğinden kaynaklanmaktadır. Diğer taraftan

eseri meydana getiren yüklenici de, eseri meydana getirerek bu eserin bağımsız bölümlerinden pay almayı amaçlamaktadır. Görüldüğü gibi, tarafların arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi akdederken belli beklentileri bulunmaktadır. Lâkin bu beklenti, ancak her iki tarafın da yerine getirmesi gereken bazı yükümlülüklerin sonucunda ortaya çıkabilmektedir ve bu anlamda bu sözleşmenin her iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğunu söylenebilecektir.

Uygulamada bu sözleşme için çeşitli tabirler kullanılmaktadır; “inşaat sözleşmesi”, “kat yapım sözleşmesi”, “arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmesi”, “kat karşılığı inşaat sözleşmesi”, “taşınmaz satışı ve inşaat sözleşmesi” gibi muhtelif şekillerde kullanımı mevcuttur⁴. TMK m. 1009’da ise kişisel hakların şerhi konusu anlatılırken, “arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi” şeklinde ifade edilmiştir. Bu ifade dışında, TMK veya TBK’da arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tanımı, unsurları veya hükümlerine yönelik herhangi bir düzenleme yer almamaktadır.

II. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tanımı ve Unsurları

1. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tanımı

Taşıdığı unsurlara da bakarak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini; yüklenicinin, arsa üzerine bina inşa etmek ve inşa ettiği binanın belirli bağımsız bölümlerini arsa sahibine teslim etmek karşılığında, arsa sahibinin de, arsanın belirli paylarını yükleniciye devretmeyi taahhüt ettiği, karşılıklı edimleri içeren, karma nitelikli bir akit olarak tanımlamak mümkündür⁵. Bu anlamda kanunda ayrıca tanımı yapılmamış olan bu sözleşme tipini anlamak için eser sözleşmesi hükümlerinin tanımına ve unsurlarına bakılması gerekir. TBK m. 470 göre;

“Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eseri meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.”

Eser sözleşmesinin kurulmasıyla yüklenici bir eser meydana getirme, iş sahibi de ücret ödeme edimlerini borçlanmış olurlar; bu sözleşmenin amacı, söz konusu asli edimlerin değişimidir ve

⁴ Yavuz, Cevdet., Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), İstanbul 2012, s.482.

⁵ Erman, Hasan., Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, İstanbul 2007, s. 1.

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi

ivazlı sözleşmeler kategorisine girer⁶. O halde bu sözleşmenin ücret karşılığı yapılmadan veya ivazsız olarak yapılması halinde bir eser sözleşmesinden bahsedemeyiz.

2. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Unsurları

Eser sözleşmesinin kanundaki tanımdan da anlaşılacağı üzere⁷, burada yüklenici bir eser meydana getirme borcu altına girerken, iş sahibi ise sözleşmenin karşı tarafı olarak işin bedelini ödeme borcu altına girmektedir. Bu borç, eser sözleşmeleri bakımından iş sahibi tarafından ödenecek bir ücret şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Ancak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde iş sahibinin borcu, kendisine inşa edilerek teslim edilecek bağımsız bölümlerin karşılığı olarak arsa payının devri borcu şeklindedir⁸.

Burada sözleşme ile ücrete karşılık olarak teslim edilen arsa payı, bir taşınmazdır. Bir arazi parçasının arsa payı inşaat sözleşmesine konu olabilmesi, o taşınmazın tapulu olmasını gerektirmez; ne var ki tarafların iradesinin hukuken ve fiilen gerçekleştirilmeye elverişli olması gereklidir⁹.

Yüklenicinin borcunu da arsa payı inşaat sözleşmesi bağlamında değerlendirdiğimizde, yüklenicinin asli edimi, kendisine verilecek arsa üzerinde bina yapmak ve bağımsız bölümlerden arsa sahibine ait olanları devretmek şeklindedir¹⁰.

3. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Belirttiğimiz üzere arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi her iki tarafa borç yükleyen (sinallagmatik) bir sözleşme olup bünyesinde eser sözleşmesinin ve taşınmaz satım sözleşmesinin unsurlarını bulundurmaktadır. Bu yapısı nedeniyle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini çifte yapılı karma bir sözleşme tipi olarak nitelendirebiliriz. Nitekim burada sözleşme taraflarından arsa sahibinin borcu, taşınmaz satışının bir unsuru olan taşınmaz mülkiyetinin yükleniciye devredilmesi iken, yüklenicinin borcu ise eser (inşaat) yapma ve yapılan bu bağımsız bölümü devretme borcudur. Bir

⁶ Aral, Fahrettin-Ayrancı, Hasan., Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2012, s.313.

⁷ TBK m.470; *Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*

⁸ Yavuz, C., s. 483.

⁹ Yavuz, C., s. 483 vd.

¹⁰ Yavuz, C., s. 484.

diğer deyişle, kanunda düzenlenmiş iki sözleşme tipine ait edimler, kanunun öngörmediğı bir tarzda mübadele ilişkisi içerisinde olmaktadır¹¹.

Bu açıklamalar doğrultusunda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin çifte yapıli karma sözleşme olarak kabul edildiğı ve Yargıtay kararlarında da çift “iki” tipli sözleşme olarak nitelendirildiğı açıktır¹². Doktrinde karma sözleşmeler bakımından kıyas teorisi kabul edilmektedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, bu sözleşmeyi oluşturan taşınmaz satımı ile istisna sözleşmesine ilişkin hükümler ancak kıyas yolu ile uygulanabilecek, bu hükümlerin uygulanmasında çatışma olduğı takdirde sözleşmenin amacı ve tarafların menfaatleri dikkate alınarak hakkaniyete uygun şekilde hareket edilecektir. Durumun gerekliliğine göre TBK genel hükümler uygulanacak, bir sonuç elde edilemezse örf ve adet hukukuna bakılacak, bundan da bir sonuç alınamazsa yargıç tarafından TMK md. 1 gereğince hukuk kuralı yaratılacaktır¹³.

4. Arsa Payı Sözleşmesinden Sürekli Borç İlişkisi Doğup Doğmadığı Sorunu

Arsa payı inşaat sözleşmesinin ani edimli mi yoksa sürekli edimli bir sözleşme mi olduğı konusunda ise bir görüş birliğı tam olarak bulunmamaktadır. Bu sözleşme tipinin sürekli edimli olduğunu savunan yazarlar, yüklenicinin taahhüt ettiğı inşaat yapma ediminin çok uzun bir zamana yayıldığını, burada artık ani edimli bir sözleşmeden bahsedilemeyeceğini savunur. Zira, ani edimli sözleşmelerde edimin ifasıyla borcun sona ermesi aynı anda gerçekleşmektedir; söz konusu bu anda da, alacaklı ifaya ilişkin menfaatlerine tam olarak kavuşmaktadır¹⁴.

Ancak bu görüşün aksine bizim de katıldığımız görüşe göre, eser sözleşmesinin ani edimli bir sözleşme olarak kabul edilmesi daha isabetli olacaktır. Gerçekten de, eser sözleşmesinde yüklenicinin içinde bulunduğı borcun bir zamana yayılmış olduğı görülmektedir. Ancak eser sözleşmesinin belirleyici ögesi, bir işin görülmesi değil iş sonucunun meydana getirilmesidir. Burada yüklenicinin eser meydana getirme ve teslim borçlarının ifası zaman içine yayılan bir ifaya yönelik olmayıp, ifa ile sona erer¹⁵. Bu sebeple eser sözleşmesinde yüklenicinin sürekli bir borç altına girdiğı söylenemez. Bunun yanı sıra eser sözleşmesinde arsa sahibinin elde etmeyi umduğı

¹¹ Yavuz, C., s.485.

¹² Yargıtay 15. HD. 17.5.1982, 573/1184 (YKD 1982, Sayı 10, s.1446-1448)

¹³ Erman, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, s. 8.

¹⁴ Yavuz, C., s.486.

¹⁵ Aral-Ayrancı, s. 314.

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi

şey kendisine ait arsa paylarının kendisine teslimidir ve bu edim, yaratılan eserin teslimiyle bir anda gerçekleşmektedir¹⁶.

Yüklenicinin ediminin hizmet sözleşmesi ile kıyaslanması halinde de, ARAL/AYRANCI'ya göre eser sözleşmesinde yüklenicinin edimi ile hizmet sözleşmesi kapsamında işçinin edimi çok farklılık arz etmektedir. İşçi ile işveren arasında hizmet sözleşmesinin gereği olarak belirli veya belirsiz sürekli olarak ifa edilmesi gereken sürekli bir sözleşme ilişkisi görülmektedir. Bazı münferit hallerde eser sözleşmesinin kurulması ile ifa edilmesi arasında uzun bir sürenin bulunması mümkündür ancak bu durum eser sözleşmesini sürekli edimli bir sözleşme haline getirmez. Zira kanun, eser sözleşmesinde, belirli zamanın geçmesini ve fesih ihbarını olağan sona erme sebebi olarak öngörmemiştir¹⁷.

Burada bu iki farklı görüşe yer vermemizin sebebi, ileride anlatacağımız üzere, sözleşmeden dönme durumunda bu iki görüşten hangisinin benimseneceğinin, uygulanacak hükümler bakımından çok büyük önem arz ediyor olmasıdır. Zira arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin içerisinde bulunan eser sözleşmesinin, ani edimli bir sözleşme olarak kabul edilmesi halinde taraflar sözleşme hiç olmamışçasına birbirlerine verdikleri edimlerin aynen iadesini talep edebilecektir. Dolayısıyla, sözleşme geçmişe etkili bir şekilde ortadan kalkacak ve bunun sonucunda da müteahhit o ana kadar yaptığı işin ve kullandığı malzemenin karşılığını sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre alabilecektir¹⁸. Bunun aksine, sözleşme ilişkisinin sürekli edimli olduğu varsayımında ise fesih kavramından bahsetmemiz gerekecektir.

Sonuç itibariyle, eser sözleşmesinde ani edimli ifa kabul edildiği takdirde, sözleşmenin geriye etkili olarak ortadan kaldırılması gibi bir sonuç ortaya çıkacaktır. Ancak bu durum, eserin önemli bir bölümünü meydana getiren yüklenici açısından ciddi bir problem doğurabilme riskini barındırmaktadır. Artık sökülüp ortadan kaldırılması çok büyük maliyet gerektiren ve taraflardan birinin menfaatini önemli ölçüde zedeleyebilecek bu durum için kanun koyucu burada özel bir düzenlemeye gitmiştir ve inşaatın önemli ölçüde tamamlanması halinde artık sözleşmenin geriye etkili olarak değil, ileriye etkili olarak feshedilebileceğini öngörmüştür. Sözleşmeden dönme bahsinde bu konu ile ilgili ayrıntılı bilgi verilecektir.

¹⁶ Karahasan, Mustafa Reşit., Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, II. Cilt, İstanbul 2002, s. 56.

¹⁷ Aral/Ayrancı, s. 314.

¹⁸ Erman, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, s.9.

B. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Borçlu Temerrüdü

I. Genel Olarak

Eser sözleşmesinde yüklenicinin asli edimi eserin sözleşmede belirtilen tarihte ve sözleşmedeki nitelikleri taşıyacak şekilde iş sahibine teslim edilmesidir. Yüklenicinin eseri vaktinde teslim edememesi durumunda borçlu temerrüdü hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

Eser sözleşmeleri açısından teslim; yüklenici tarafından, sözleşmenin amacına uygun olarak meydana getirilen ve nesnel ölçüler içerisinde kullanılabilir durumda bulunan eserin, iş sahibinin zilyetliğine ve kullanımına sunulmasıdır¹⁹.

Teslim, hukuki işlem olmayıp, bir hukuki eylemdir ve iki taraf yönünden, iradi niteliktedir. Bu nedenle yüklenicinin işi terk etmesi üzerine iş sahibinin o şeye el koyması, irade yokluğu nedeniyle teslim sayılmaz. Teslim, bir eylem olduğundan dolayı da, tanıkla kanıtlanabilir. Kanıtlama yükümlülüğü de yükleniciye aittir; zira, teslim borcu, yüklenicinin ana borcudur²⁰.

Yüklenicinin edimini zamanında teslim edememesi ile ilgili olarak, belirtmekte fayda var ki, bu teslim edilmeme olgusunun yüklenici tarafından imkansızlaşmaması gerekmektedir. Şayet, muaccel olan borç yüklenicinin kusuru ile yahut kusuru olmadan imkansızlaşırsa, burada artık temerrütten değil ifa imkansızlığından bahsedilmesi gerekecektir. Başka bir deyişle temerrüt, ödeme gününün geçmiş olmasından başka, borçlanılan edimin yerine getirilebilme olacağı (ifa) bulunduğu sürece söz konusu olur²¹.

Tüm bu anlatılanlarla birlikte, yüklenicinin temerrüde düşmesi bazı koşulların gerçekleşmesine bağlanmıştır.

II. Temerrüdün Şartları

Çalışmamız konusunu oluşturan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine ilişkin hukuki uyumsuzluklarda, yüklenicinin temerrüdü halinde uygulanacak hükümler için TBK'da arsa payı

¹⁹ Selimoğlu, Yaşar Engin., İstisna (Eser Sözleşmesi), Ankara 2010, s.109.

²⁰ Selimoğlu, s.109.

²¹ Karahasan, s. 488.

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi

karşılığı inşaat sözleşmeleri özelinde hükümler sevk edilmemiş olduğu için, TBK'nın genel hükümlerine bakılması gerekmektedir. TBK md. 117 hükmü şöyle der;

“Muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer.

Borcun ifa edileceği gün, birlikte belirlenmiş veya sözleşmede saklı tutulan bir hakka dayanarak taraflardan biri usulüne uygun bir bildirimde bulunmak suretiyle belirlemişse, bu günün geçmesiyle; haksız fiilde fiilin işlendiği, sebepsiz zenginleşmede ise zenginleşmenin gerçekleştiği tarihte borçlu temerrüde düşmüş olur. Ancak sebepsiz zenginleşenin iyiniyetli olduğu hâllerde temerrüt için bildirim şarttır.”

Kanun maddesinden anlaşıldığı üzere temerrüdün ilk şartı, borcun muaccel olmasıdır. Borçlu, edayı yerine getirmekle yükümlü olmadığı takdirde, örneğin bir zamanaşımı bir def'inin söz konusu olduğu yerde, bu def'i ileri sürüldüğü anda borç muaccel olsa dahi borcun ifa edilmemesinden sorumlu tutulmaması gerekir²².

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, müteahhidin asli edimi sözleşmede belirlenen inşaatı tamamlamak ve arsa sahibine ait olacak bağımsız bölümleri teslim etmektir. Arsa sahibinin edimi ise, sözleşmede belirlenen arsa paylarının mülkiyetini müteahhide geçirmektir. Dolayısıyla müteahhidin edimini yerine getirebilmesi için belli bir süreye ihtiyaç bulunmaktadır. Bu nedenle sözleşmede bir vade belirlenmemiş ise “işin mahiyeti” gereği müteahhidin borcunun muaccel olması için makul bir sürenin geçmesi gerekmektedir.

Arsa sahibinin borcunun muaccel olması için sözleşmede bir süre öngörülmemişse ayrıca makul bir sürenin tanınmasına gerek olmayıp edimin derhal ifası istenebilir²³.

Muaccel olan borç ise ancak alacaklı tarafından usulüne uygun bir şekilde yapılan ihtar ile temerrüt sonuçlarını doğurabilecektir. Ancak, kanunda yer alan bu iki temel unsura, borcun ifasının mümkün olması yani *edimin yerine getirilmesinin imkânsız hale gelmemiş olması* ve *alacaklının ifayı kabule hazır olması* şartlarını da ilave etmek gerekmektedir²⁴. Burada alacaklı tarafından gönderilecek olan ihtarın içeriği ile ilgili belirtilmelidir ki, ihtarın içeriğinde temerrüdün hukuki sonuçlarının bulunması ihtarın zorunlu bir unsuru değildir; ihtar tam manası ile bir hukuki muamele olmayıp

²² v. Tuhr, Andreas., Borçlar Hukuku, Çeviren Cevat Edege, C. 2, İstanbul 1953, s. 650.

²³ Erman, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, s.62.

²⁴ Oğuzman, Kemal., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, İstanbul 2013, s.471.

hukuki bir muameleye benzeyen ve kendisine birtakım hukuki sonuçlar bağlanan bir irade beyanıdır²⁵.

İhtar ile ilgili son olarak belirtilmelidir ki, ihtarın içeriği itibariyle alacağa tekabül etmesi gerekmektedir. Bu anlamda alacaklı talep konusu uyuşmazlığın kapsamının dışında bir eda isterse veya edanın yerine getirilmesi için haksız olarak başka bir ifa yeri belirlerse ihtar hükümsüz olacaktır²⁶.

Borçlunun temerrüde düşmesi için gerekli olan ihtardan kısaca bahsettikten sonra TBK m.124'de belirtildiği üzere ihtar verilmesinin gerekli olmadığı bazı haller de mevcuttur. Buna göre;

“Aşağıdaki durumlarda süre verilmesine gerek yoktur:

- 1) Borçlunun içinde bulunduğu durumdan veya tutumundan süre verilmesinin etkisiz olacağı anlaşılıyorsa.*
- 2) Borçlunun temerrüdü sonucunda borçlunun ifası alacaklı için yararsız kalmışsa*
- 3) Borcun ifasının, belirli bir zamanda veya belirli bir süre içinde gerçekleşmemesi üzerine, ifanın artık kabul edilmeyeceği anlaşılıyorsa.”*

Bu durumda kesin bir vadeden söz edebiliyorsak, yani sözleşmenin ifa zamanı taraflarca açık bir şekilde belirlendiyse, bu durumda ayrıca bir ihtar gerek kalmayacaktır. Bunun dışında temerrüdün sonucunda borçlunun ifası alacaklı için bir fayda getirmeyecekse, söz gelimi bir terzinin özel bir düğün için yapma taahhüdü altına girdiği bir elbisenin zamanında ifa edilmemesi durumunda, alacaklı bakımından bu tarihten sonra yapılacak bir ifanın yararsız kaldığını söyleyebiliriz. Son durumda ise, borçlunun içinde bulunduğu ekonomik durum ona artık bir ihtarın yapılmasının borcun ödenmesi bakımından bir etkide bulunmaması şeklindedir. Burada borçluya kesin aciz vesikası düzenlenmiş olması bu duruma örnek olarak gösterilebilir.

III. Temerrüt Halinde Arsa Sahibinin Hakları

Temerrüt halinde iş sahibi arsa sahibinin kullanabileceği birtakım haklar doğmaktadır. Ancak bunları sıralamaya geçmeden önce hemen belirtmemiz gerekir ki, Yargıtay'ın yerleşik içtihadına göre, yüklenicinin sözleşme süresi sonunda kusuru ile inşaatı tamamlayamaması ve teslim borcunu

²⁵ v. Tuhr, Andreas., s. 651.

²⁶ v. Tuhr, Andreas., s. 652.

ifa edememesi üzerine, iş sahibi seçimlik yasal haklarından birini kullanmaya zorlanamaz. Yalnızca seçimlik hakkın muayyen zaman içinde kullanılmamış olması, iş sahibinin birlikte kusuru olduğu anlamına gelmez²⁷.

Yüklenicinin temerrüdü halinde, arsa sahibinin kullanabileceği haklar şu şekilde gruplandırılabilir;

1. Müteahhidi temerrüde düşürmeden, geciken inşaatın tamamlanmasını ve teslimini beklemesi

Sözleşmedeki sürenin tamamlanmasına rağmen müteahhidin işi zamanında tamamlayamaması halinde iş sahibi, ek süre vererek kanundan doğan haklarını kullanabileceği gibi, herhangi bir ihtar çekmeksizin müteahhidin işi tamamlanmasını bekleyebilir ve bu bekleme, iş sahibinin gecikmeden dolayı uğramış olduğu zararı talep etmesine engel oluşturmaz²⁸.

2. Müteahhidi temerrüde düşürerek yasal seçimlik haklarından birini kullanması

Sözleşme süresi sonunda yüklenicinin işi zamanında tamamlayamaması halinde TBK'nın borçlu temerrüdü hükümlerine başvurulması mümkündür. Buna göre TBK. m. 117/1 uyarınca yapılacak bir ihtar ile borçlu temerrüde düşmüş olacaktır.

Borçlunun temerrüde düşmesinden sonra, kanun koyucu alacaklıya bir takım seçimlik haklar tanımıştır ve bu kanuni haklar TBK m.125'de açıklanmıştır;

“Temerrüde düşen borçlu, verilen süre içerisinde, borcunu ifa etmemişse veya süre verilmesini gerektirmeyen bir durum söz konusu ise alacaklı, her zaman borcun ifasını ve gecikme sebebiyle tazminat isteme hakkına sahiptir.

Alacaklı, ayrıca borcun ifasından ve gecikme tazminatı isteme hakkından vazgeçtiğini hemen bildirerek, borcun ifa edilmemesinden doğan zararın giderilmesini isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir.

²⁷ Kostakoğlu, İċtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, İstanbul 2011, s. 581 vd.

²⁸ Kostakoğlu, s.582.

Sözleşmeden dönme halinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler. Bu durumda borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat edemezse alacaklı, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir.”

Kanun maddesinde belirtilen üç seçeneğin yalnızca iş sahibine tanınan bir hak olduğunu kabul etmek yanlış bir yaklaşım olacaktır. Zira bu hüküm, her edim alacaklısını kapsayacak şekilde düzenlenmiştir²⁹.

Sonuç olarak inşaatın süresinde tamamlanmamasın halinde alacaklı olan yüklenicinin veya iş sahibinin elinde üç temel seçenek bulunmaktadır:

- Aynen ifayı isteme hakkı
- Aynen ifadan vazgeçerek olumlu zararın tazmin edilmesini isteme hakkı
- Sözleşmeden dönme hakkı

Burada araştırmamızın konusu itibariyle yüklenicinin sözleşmeden dönme hakkının üzerinde yoğunlaşılması gerektiğinden, ilk iki seçenek üzerinde durulmayacaktır.

C. Sözleşmeden Dönme Ve Sonuçları

I. Sözleşmeden Dönme Hakkı

Taraflardan birinin kanundaki koşulların gerçekleşmesiyle birlikte tek taraflı bir beyanla ve geçmiş etkili olarak (*ex tunc*) sözleşmeyi sona erdirmesine, dönme denir³⁰. Sözleşmede belirtilen vade içerisinde işi tamamlayamayan borçlu aleyhinde, alacaklı tarafından temerrüde düşürüldükten sonra alacaklı lehine birtakım hakların doğduğuna yukarıda değinmiştik ve açıklamıştık. Sözleşmeden dönme hakkı da bu haklardan bir tanesi olup iş sahibi tarafından TBK m. 123 uyarınca borçluya verilecek ek süre dahilinde de borç ifa edilmezse, alacaklı sözleşmeden dönülmesini talep edebilir.

TBK. m.123- Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan biri temerrüde düştüğü takdirde diğeri, borcun ifa edilmesi için uygun bir süre verebilir veya uygun bir süre verilmesini hâkimden isteyebilir.

²⁹ Kostakoğlu, s.583.

³⁰ Tekinay, Selahattin Sulhi., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 1988, s.1289.

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi

Sözleşmenin feshi isteği bir ihtarla duyurulur. Bu fesih yenilik doğurucu bir tasarruf işlemidir ve bu iradenin muhataba ulaşmasıyla birlikte hukuki sonuç doğar³¹. Bu irade beyanı müteahhide ulaştığı anda, inşaat sahibini bağlar ve karşı tarafın muvafakati olmadan bu irade bildiriminden geri dönülemez³².

Açık bir irade beyanı olmadan da iş sahibinin yapacağı birtakım eylemler dönme iradesi hükmüne geçebilir³³. Böyle bir durumda iş sahibinin yaptığı eylem öylesine etkilidir ki sözleşmeden dönme hükümlerinin sonuçları uygulanır. Örneğin, Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 2.10.1990 T. 1990/623-3740 sayılı kararında, “*davacı taraf, davasında verdiği parayı geri istemiştir*”³⁴. Bu durumda akdi feshettiği anlaşılmaktadır” kararı ile, peşin olarak yapılan ödemenin geri istenmesinin, sözleşmenin feshi anlamına geldiğine karar vermiştir.

Kural olarak temerrüde düşen müteahhide edimi yerine getirmesi için uygun bir süre verilmesi ve bu sürenin değerlendirilememesi üzerine ifadan vazgeçerek sözleşmenin feshedildiğinin bildirilmesi gerekir.

Bununla birlikte, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, iş sahibinin müteahhide vermiş olduğu vekaletnamenin, daha sonra tek taraflı bir irade beyanı ile arsa sahibince almasıyla ilgili Yargıtay’ca verilmiş çeşitli kararlar vardır ancak kesin bir görüş ve kararlılık bulunmamaktadır³⁵.

Kural olarak sözleşmeden dönen iş sahibi, yalnızca sözleşmeden dönmesi sebebiyle uğramış olduğu menfi zararın tazminini talep edebilir; olumlu zararın tazminini talep edemez. Örneğin geciken iş nedeniyle kira kaybı, gecikme tazminatı, maliyet artışı gibi zararlar kalemleri olumlu zararlardandır ve bu zararların tazmini istenemez. Ne var ki bu durumun aksi sözleşmeye karşı konulacak özel bir hükümle kararlaştırılabilir³⁶. Ayrıca belirtmek gerekir ki, menfi zararın dışında sözleşmede cezai şart da kararlaştırılabilir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri bizim de benimsediğimiz üzere ani edimli bir sözleşmedir. Bu sebeple, sözleşmeden dönülmesi halinde söz konusu sona ermenin geçmişe etkili olduğu ve

³¹ Tekinay, s.1289 vd.

³² Kostakoğlu, s.592.

³³ Kostakoğlu, s.693.

³⁴ Bahsi geçen karar; Kostakoğlu, s. 694’den alınmıştır.

³⁵ Kostakoğlu, s. 694.

³⁶ Kostakoğlu, s.592.

sözleşme ilişkisinin yapıldığı andan itibaren sona erdiği söylenebilir. Ani edimli borç ilişkilerinde temerrüde düşülmesi, tüm borç ilişkisinden dönme imkânı sağlamaktadır³⁷.

Tüm bu anlatılanlarla beraber Yargıtay, uyuşmazlıklara konu olan kararlarında belirttiği üzere, tarafların ortak menfaatlerini dengelemek adına inşaatın bitme seviyesine göre, durumun gerektirdiği hallerde sözleşmenin ileriye yönelik olarak feshini de mümkün kılmaktadır.³⁸

Bu nedenle müteahhidin temerrüdü nedeniyle iş sahibinin sözleşmeden dönmesi halinde, sözleşmenin özelliği ve niteliği dikkate alınarak sözleşmenin geçmişe etkili ya da ileriye etkili sona erip ermediğinin her somut olayda incelenmesi ve araştırılması gerekmektedir³⁹.

II. Dönmenin Hukuki Niteliği

Borçlunun temerrüdü halinde alacaklının dönme hakkını genel olarak tanımladıktan sonra dönmenin hukuki niteliği üzerinde de durulması gerekir. Nitekim bu konuda ileri sürülen görüşlere göre fesih anına kadar ifa edilen edimlerin iadesi ve tasfiye biçimi değişiklik gösterecektir⁴⁰.

1. Klasik Dönme Görüşü

İsviçre ve Türk hukukunda baskın olan bu görüşte, dönme yenilik doğurucu işleminin borçlanma sözleşmesini etkileme gücü, salt “dolaylı” (endirekt) bir güç olarak değil, tam anlamıyla “dolaysız” direkt bir güç olarak ifade edilmiştir⁴¹. Bu görüşe göre, dönme bildirimini sözleşmeyi kurulduğu andan itibaren (*ex tunc*) ortadan kaldırır ve buna bağlı olarak ortadan kalkan bu sözleşmeden doğan haklar da doğduklarından itibaren ortadan kalkmış sayılırlar⁴².

Henüz ifa edilmemiş edimler ise sebepten yoksun hale gelir, daha önce yerine getirilmiş edimler hukuki sebepten yoksun kalır (*condictio ob causam finitam*), dolayısıyla tarafların iade

³⁷ Selici, Özer., Borçlar Kanunu’na Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1977, s. 219.

³⁸ Y. 15. HD. E. 2018/ 4947, K. 2019/3227, T. 8.7.2019; Y. 15. HD. E. 2918/5361, K.2019/2479, T. 23.5.2019; Y. 23. HD. E.2016/5704, K. 2019/1062, T. 19.3.2019.

³⁹ Erman, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, s.106.

⁴⁰ Kırca, Çiğdem., Batıder Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu Bildiriler-Tartışmalar, XXII, 15 Aralık 2006, s.82.

⁴¹ Serozan, Rona., Sözleşmeden Dönme , İstanbul 2007, s.60.

⁴² Oğuzman, M. Kemal / Öz, Turgut., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, İstanbul 2015, s. 512.

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi

yükümlülüğüne sebepsiz zenginleşme kuralları (TBK m.77 vd.) uygulanır; tarafların iadesinin kapsamını ise yine Borçlar Kanunu'nun 79 ve 81. maddelerindeki hükümlerden bulabiliriz⁴³.

OĞUZMAN/ÖZ'e göre kanun düzenlenmesi amacıyla ve tarafların çıkarlarıyla en fazla bağdaşan görüş klasik görüştür. Çünkü alacaklının elinde TBK. m. 125 f.3 hükmünce sahip olduğu birtakım seçimlik haklar bulunmaktadır ve alacaklı bu haklardan dönme hakkını kullanmak isterse, bunun sonuçlarına katlanmalıdır. "Bu teorinin sakıncalı tarafı olarak gösterilen rehin, kefalet, cezai şart gibi imkanların kaybedilmesi ise normaldir. Bunları kaybetmek istemeyen alacaklı, TBK m. 125'deki diğer seçimlik haklara başvurabilme imkanına sahiptir. Bununla birlikte, dönülen sözleşmeden doğan bir alacak hakkının önceden üçüncü bir kişi devri üzerine, bu üçüncü kişinin dönmeden sonra da borçluya başvurmasını engellemek, ancak geçmişe etkili sona erme kabul edilirse mümkündür."⁴⁴

Klasik teoriye göre, daha önce yapılan aynı hak kazandıran tasarruf işlemleri dönmeden etkilenmeyecektir. Bu şekilde, kazanımını sebebe bağlı dahi olsa, daha önceden kazanılan aynı hak kendiliğinden geri dönmeyecek; ancak sebepsiz zenginleşme hükümleri tatbik edilerek geri istenebilecektir⁴⁵. Bu talep hakkının niteliği ise aynî değil; şahsi niteliktedir⁴⁶.

2. Kanuni Borç İlişkisi Görüşü

Kanuni borç görüşüne göre, sözleşmeden dönme hakkının kullanılması ile birlikte sözleşme geçmişe etkili olarak sona erecek ve TBK m.125'den doğan bir borç ilişkisi⁴⁷ meydana gelecek ve taraflar ifa ettikleri edimleri geri iade etme yükümlülüğü doğacaktır⁴⁸.

⁴³ Kırca, s.88 vd.; Antalya, Gökhan., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 3, İstanbul 2017, s. 510.

⁴⁴ Oğuzman/Öz, s.534.

⁴⁵ Coşkun, Gürkan., Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Hak Kazanan Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu, Ankara 2010, s. 127.

⁴⁶ Buz, Vedat., Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Ankara 1998,

⁴⁷ TBK m.125 f.3; *Sözleşmeden dönme hâlinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler. Bu durumda borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat edemezse alacaklı, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir.*

⁴⁸ Kırca, s.83.

Kanuni borç görüşü SEROZAN tarafından şiddetli bir şekilde eleştirilmiş, yasal borç ilişkisi görüşünün de dönmenin dolaysız etkisini benimsediğini ve aslında kaynağını klasik görüşün benimsediği gibi sebepsiz zenginleşme hükümlerinden aldığını, dolayısıyla “yasal borç ilişkisi kavramı” ile bir yenilik getirmediğini ifade etmiştir⁴⁹.

Bu görüşe göre, sözleşmeden dönme üzerine borç ilişkisi ortadan kalkar fakat bu kurulduğu andan itibaren hükümsüzleştiği anlamına gelmemektedir. Zira bunlar geçersiz bir hukuki sebebe dayanılarak verilmiş değildir⁵⁰. Burada tam anlamıyla bir sebepsiz zenginleşme bulunmamakta, TBK m. 125/3’den kaynaklanan bir iade borcu doğmaktadır, iade borcunun kapsamının belirlenmesinde sebepsiz zenginleşme hükümleri uygulanarak, TBK m. 125/f.3’deki boşluk doldurulacaktır⁵¹.

Geri verme borcunun kapsamının kuralları bu görüş benimsendiği takdirde ise sebepsiz zenginleşmeye ilişkin hükümler çerçevesinde uygulama alanı bulur⁵². Dönme üzerinde daha önce verilenleri geri alma hakkı burada da klasik öğretide olduğu gibi aynî bir hak değil, şahsi bir haktır.

3. Yeni Dönme (Dönüşüm) Görüşü

Dönüşüm görüşü olarak da adlandırılan bu görüşe göre dönme, sözleşmeyi ortadan kaldırmaz; sadece sözleşmenin içeriğini değiştirir ve böylece daha önce ifa edilen edimlerin iadesi yönünden taraflar arasında bir tasfiye ilişkisi kurar⁵³.

Bu anlamda dönme, değiştirici yenilik doğuran bir haktır ve bu hakkın kullanılmasıyla birlikte tarafların henüz ifa etmedikleri edimler ortadan kalkar⁵⁴. Buna karşılık , daha önce ifa edilen edimler yönünden taraflar arasında bir “geri verme= tasfiye= çözülme” ilişkisi doğar ve bu ilişkinin sonucu olarak taraflar daha önce aldıkları şeyleri birbirlerine geri vermek ile yükümlüdürler⁵⁵.

EREN’in katılmış olduğu yeni dönme görüşüne göre sözleşmenin içeriği değişecek ve taraflar daha önce aldıklarını birbirine iade etme borcu altına gireceklerdir. Burada dönme, geçmişe etkili sonuç

⁴⁹ Serozan, s. 62., Aynı yönde bkz. Oğuzman/Öz, s. 533.

⁵⁰ Kırca, s.83, Oğuzman/Öz, s. 532.

⁵¹ Oğuzman/Öz, s. 532 vd.

⁵² Eren, Fikret., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 1121; Kırca, s. 83.

⁵³ Eren, Fikret., s. 1120.

⁵⁴ Oğuzman/Öz, s. 533; Eren, s.1120; Kırca, s. 84.

⁵⁵ Oğuzman/Öz, s. 534; Eren, s.1120.

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi

doğuracaksa da bu sonuç, sözleşmenin ortadan kalkması şeklinde değil, sözleşmenin içeriğinin ilk edimler yerine alınanları geri verme ediminin geçmesi şeklinde vücut bulacaktır⁵⁶. ÖZ ise yeni dönme teorisinde dönme işleminin ne ileri (*ex nunc*) ne de geriye etkili (*ex tunc*) olarak sonuç doğuracağını, dönme işleminin sözleşmenin geçerliliğine dokunmayıp onu bir tasfiye ilişkisi haline getireceğini ifade etmiştir⁵⁷.

Bu görüşe göre, sözleşmeden dönme sadece borçlandırıcı işlemlere etki eder, daha önce devredilmiş aynî hakların geçerliliğine etki etmez. Nitekim belirtildiği üzere değiştirici yenilik doğurucu hakkın kullanılmasıyla birlikte temel ilişkinin varlığı son bulmaz, bu temel ilişki başka bir amaç için evrilir ve dolayısıyla temel ilişkinin ifası bir tasarruf işlemiyle gerçekleşmişse bu tasarruf geçerli olacaktır⁵⁸.

Tasarruf işleminin geçerli bir şekilde gerçekleşmesi ile mülkiyetin nakli gerçekleşecektir ve konumuz KIRCA, bu durumu şöyle ifade etmiştir; *“Geçerli bir şekilde tasarruf işlemi ile birlikte, mülkiyet edinene geçer. Edinenden malı devralan kişilerin malik olması için iyiniyetli olması gibi bir şart aranmaz. Söz konusu kişilere mülkiyet veya tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmaz. Verilen şeylerin istenmesi yine sözleşmeden doğan bir borcun istenmesidir; kişisel nitelikli bir alacak hakkına dayanır.”*⁵⁹.

Bu nokta konumuz itibarıyla çok büyük önem arz etmektedir. Zira yeni dönme görüşünü benimsediğimiz takdirde TMK. m.1023 hükmüne bile gitmeye gerek kalmadan üçüncü kişilerin iyiniyetine bakılmaksızın bu kişilerin hak iktisap edebileceğini kabul etmek durumundayız. Nitekim TMK m.1023'ün uygulama alanı bulması için öncelikle tescilin yolsuz olması gerekmektedir. Ancak burada tescil yolsuz olmayıp, konumuz bakımından arsa sahibi yükleniciye karşı yalnızca şahsi bir hakka sahip olmaktadır. Elbette ki bu şahsi hakkın tapu siciline şerh edilmesi takdirinde bir karara konu uyuşmazlık salahiyyetle çözülebilecek idi. Fakat burada yeni dönme (dönüşüm) görüşünü benimsediğimiz takdirde, üçüncü kişinin kötü niyetinden bahisle arsa sahibi lehine arsa paylarının geri iade edilmesinin, yukarıda açıkladığımız sebeplerden dolayı çok büyük bir hukuka aykırılık taşıyacağını belirtmekte fayda vardır.

⁵⁶ Eren, s. 1122.

⁵⁷ Oğuzman/Öz, s. 533.

⁵⁸ Kırca, s. 84.

⁵⁹ Kırca, s. 84.

Yeni Dönme görüşünün Klasik görüşten en belirgin farkı ise iade yükümlülüğünün hangi şekilde ileri sürüleceği noktasındadır. Bu görüşe göre, iade yükümü ve buna aykırılık, klasik teorinin aksine sebepsiz zenginleşme kurallarına (TBK m. 79-81) değil, sözleşmeden doğan borçlara uygulanacak kurallara (TBK m. 112⁶⁰ vd.) tabidir⁶¹. Böylece sebepsiz zenginleşmesinden farklı olarak burada borçlu, ne kadar iyiniyetli olursa olsun zenginleşmenin azaldığı veya son bulunduğu savunmasını yapamayacak ve zamanaşımı da 10 yıl (TBK m. 146) olacaktır. Oysa Klasik görüşü benimsediğimiz takdirde, sebepsiz zenginleşme hükümleri uygulama alanı bulacağından TBK m.82'yi uygulamamız gerekecek ve bu durumda zaman aşımını, zenginleşmenin öğrenildiği tarihten 2 yıl ve her halde 10 yıl olarak kabul etmemiz gerekecekti.

4. Aynî Etkili Dönme Görüşü

Ayni etkili dönme görüşü, bu dört görüş arasında çalışmamız bağlamında değerlendirildiğinde müteahhitten arsa payının devralan iyiniyetli üçüncü kişilerin aleyhine hukuki sonuçlar doğurabilecek tek görüştür. Çünkü bu görüşü savunanlara göre dönme, klasik görüştekinden farklı olarak sadece borçlandırıcı işlem üzerinde değil, tasarruf işlemi üzerinde de bir etkiye sahiptir ve bu tasarrufi işlem üzerindeki etki “aynî” niteliktedir.⁶²

Ayni etkili dönme görüşünü benimsediğimiz takdirde dönme beyanı karşı tarafa ulaştığı anda sözleşme ve sözleşmeyi ayakta tutan hukuki sebep ortadan kalkacak, henüz ifa edilmemiş edimleri ifa etme yükümlülüğü de sona erecektir⁶³.

İstihkak teorisi olarak da adlandırılan bu görüşe göre, klasik dönme görüşü hukuki sebebe bağlılık ilkesi perspektifinde tekrar yorumlanacak ve bu sebebe bağlılık ilkesinin gereği olarak da ifa edilmiş edimler dönmenin sonucu geriye etkili olarak ortadan kalkacağından bu ifa edilmiş edimler istihkak davası ile geri istenebilecektir⁶⁴. İşleme, karışma, birleşme veyahut iyiniyetli üçüncü şahısların hak iktisap etmesi halinde sebepsiz zenginleşme hükümleri uygulanacaktır⁶⁵.

⁶⁰ TBK. m.112: *“Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.”*

⁶¹ Oğuzman/Öz, s. 534.

⁶² Kırca, s. 85.; Buz, s.121.

⁶³ Kırca, s. 85.; Buz, s. 121.

⁶⁴ Antalya, s. 511.

⁶⁵ Buz, s. 122.

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi

BUZ'a göre, bu görüşün Fransız hukukunda hakim olup Alman hukukunda taraftar bulamaması, bu görüşün illiyet prensibinden ilham almasıdır. Nitekim Alman hukukunda hâkim olan görüş, sebepten soyutluk ilkesidir ve bu görüşe göre borçlandırıcı işleminin bir şekilde geçersiz olması, tasarruf işleminin geçerliliğine etki etmeyecektir⁶⁶.

Zamanaşımı konusunda ise, ifa edilmiş edimler istihkak davası ile geri isteneceğinden, burada bir zamanaşımına süresine bağlı kalmadan bu dava ikame edilebilecektir⁶⁷.

Aynî etkili dönme görüşü, hukuki işlem güvenilirliğini tehlikeye atacak riskler barındırdığı gerekçesi ile yoğun bir şekilde eleştirilse de, bu iddia bu görüşü savunanlar tarafından doğru bulunmamıştır⁶⁸. İyiniyetle bir malın aynının iktisap edilmesini sağlayan kanun hükümlerimiz bu eleştiriyi bertaraf etmektedir⁶⁹.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde; müteahhidin, iş sahibinin sözleşmeden dönme hakkını kullanmasından sonra bu arsa paylarını üçüncü kişilere devretmesi halinde ise, müteahhit sözleşmeden dönme hakkını kullanır kullanmaz müteahhit adına tescil edilen paylar yolsuz hale gelecektir. Yolsuz hale gelen arsa paylarını iktisap eden üçüncü kişilerin hukuki durumu ise TMK m. 1023 hükmünün uygulama alanı bulup bulmaması ile yakından alakalıdır⁷⁰. Şayet burada üçüncü kişilerin kötüniyetli olduğunun ispat edilirse, bu durumda üçüncü kişiler lehine tescil edilen paylar, tapu sicilinin düzeltilmesi davası ile arsa sahibine iade edilecektir. İş sahibinin dönme hakkını kullanmadan önce müteahhidin bu payları üçüncü kişilere devretmesi halinde ise burada üçüncü kişilerin kural olarak iyiniyetli olduğunu söyleyebiliriz. Zira bu şahıslara, haklarını iktisap ettikten sonra arsa sahibinin bir gün bu sözleşmeden döneceği bu dönme sebebiyle edinimlerinin de geri iade edileceğini öngörme sorumluluğunu yüklemek hayatın olağan akışına aykırıdır⁷¹.

5. Değerlendirme

Yargıtay, kararlarından anlaşıldığı üzere hukuki uyumsuzlukları klasik görüş çerçevesinde çözümlendiğini ifade etmekte, bu sebeple dönme halinde sözleşme geriye etkili olarak ortadan

⁶⁶ Buz, s. 122.

⁶⁷ Buz, s.122.

⁶⁸ Buz, s. 140, 141.

⁶⁹ Buz, s.140.

⁷⁰ Kırca, s.86.

⁷¹ Buz, s. 142.

kaldırılarak sebepsiz zenginleşme hükümlerinin uygulama alanı bulması gerektiğini belirtmekte, bununla beraber arsa malikinin sözleşmeden dönme halinde, istihkak davasının bir görünümü olan tapu sicilinin düzeltilmesi davasını da açabileceğini savunmaktadır⁷².

Yargıtay her ne kadar teorik anlamda bu yönde bir yaklaşımda olduğunu iddia etse de, uygulamada arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde iş sahibinin dönme hakkını kullanmasıyla birlikte, üçüncü kişilerin elinde bulunan arsa paylarının iş sahibi lehine tescil edilmesi durumu, aslında Yargıtay'ın "aynî etkili görüş" çerçevesinde karar verdiğini göstermektedir.

Ancak Yargıtay'ın aynî etkili görüş perspektifinde kararlarını tesis ettiğini söylemek de tam anlamıyla mümkün değildir. Çünkü belirttiğimiz üzere, aynî etkili dönme halinde dahi sözleşmeden dönülmesi halinde arsa sahibi lehine karar verilmesi, ancak belirli şartların varlığına bağlıdır. Söz gelimi; arsa sahibinin, dönme hakkını müteahhidin söz konusu arsa paylarını üçüncü kişilere devretmesinden önce kullanması durumunda, üçüncü kişilerin iyiniyetli olmaları halinde TMK m. 1023 hükmü çalıştırılarak bu kişilerin koruması sağlanabilecektir. Fakat Yargıtay burada, ilk olarak arsa sahibi ile müteahhit arasındaki taşınmaz satım sözleşmesini bir "avans" olarak nitelendirdikten sonra, bu devrin geçerli bir devir olmadığını ve ancak şahsi nitelikte bir hak taşıdığını ifade ediyor. Avans nitelendirmesi ile "şahsi hak" elde eden müteahhit ise tapuda ismi görüldüğü için kendisi adına yolsuz olarak bir tescil yapıldığını, bu yolsuz tescile güvenerek aynı hak iktisap eden üçüncü kişilerin edinimlerini ise bu kişilerin iyiniyetli olarak değerlendirilemeyeceğini belirtiyor. Bu gerekçe ile de arsa paylarının arsa sahibi lehine tescil edilmesini hükmediyor. Bu tartışma iyiniyet ve tapu siciline güven ilkesi başlıkları altında ayrıntılı olarak incelenecektir.

III. Dönmenin Hukuki Sonuçları

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde sözleşmeden dönülmesi halinde sözleşme geriye etkili olarak ortadan kalkacak ve bu durum birtakım hukuki sorunları da beraberinde getirecektir. Zira sözleşmenin geriye etkili olarak feshedilmesi halinde sözleşme hiç yapılmamış gibi sonuç doğuracaktır. Bu konuda, yapılan işin fesih tarihine kadar yapılmış olan kısmı ve işin özelliği de

⁷² Kırca, s. 86.

incelenerek geriye veya ileriye etkili olarak sözleşmeden dönme hükümleri uygulama alanı bulacaktır⁷³.

1. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Dönmenin Geriye Etkili Sonuç Yaratması

Arsa payı karşılığında inşaat sözleşmelerinde, sözleşmenin iş sahibi tarafından feshedilmesi halinde, sözleşme hiç yapılmamış gibi sonuç ifade eder. Bu durumda, sözleşme yüklenicinin temerrüdü sonucu iş sahibi tarafından feshedilmiş ise, yüklenici fesih zamanına kadar yaptığı işin bedelini, TBK. m. 77 sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca talep edebilir. Yüklenicinin talep etmiş olduğu bu bedel, yapılmış iş için sarf edilen masrafların tutarını geçemez⁷⁴.

TBK m. 77 uyarınca sebepsiz zenginleşme uygulanarak yüklenicinin olumsuz zararının tazmin edilmesi sağlanırken, burada vurgulanacak husus yüklenici, yaptığı için karşılığında arsa payının kendisine devredilmesini isteyemez.

Akdin geriye doğru olarak feshedilmesinin sonucu olarak sözleşme kapsamında yükleniciye önceden devredilmiş arsa payı bulunması halinde, sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca bu payların da iş sahibine iadesi gerekmektedir. Kostakoğlu'na göre, yüklenicinin kendisine devrolunan arsa paylarını bağımsız bölümler inşa etmek üzere üçüncü kişilere satması halinde üçüncü kişilerin hak kazanımları iyiniyetli olup olmamalarına bağlıdır. Buna göre üçüncü kişilerin inşaatın kat karşılığı yapıldığını bilmeleri veya bilmeleri gerektiği hallerde, yüklenicinin tamamlamadığı inşaattan arsa payı yönünden arsa sahibine karşı iyi niyet iddiasında bulunamayacaklardır⁷⁵.

Yine Kostakoğlu'na göre, yüklenicinin “hak etmediği” arsa payları üzerine borcu için alacaklı üçüncü kişiler yararına konulmuş haciz ve ipotekler de arsa sahibi yönünden hükümsüz olup, arsa paylarının iadesinde bu yükümlülükler kaldırılarak, arsa sahibi adına yükümsüz olarak tescil edilir⁷⁶.

⁷³ Kostakoğlu, s. 706.

⁷⁴ Kostakoğlu, s. 707.

⁷⁵ Kostakoğlu, s. 708.

⁷⁶ Kostakoğlu, s. 708.

2. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Dönmenin İleri Doğru Sonuç Doğurması

Her ne kadar sözleşmeden dönme kural olarak geriye etkili sonuç doğursa da yapılan inşaatın ulaştığı seviyeye göre, dönme ileriye etkili olarak da sonuç doğurabilir. Dönmeden farklı olarak fesih ile borç ilişkisi ileriye etkili olarak sona erdiğinden, fesih anına kadar sözleşmenin yerine getirilmiş olan kısmı ile orantılı olarak talep hakkı söz konusu olmaktadır.

Bununla ilgili Yargıtay kararlarını inceleyecek olursak Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin E.2018/4947 K.2019/3227 T.8.7.2019 sayılı kararında akdin ileriye yönelik feshedilmesi için inşaat seviyesinin %90 ve üzeri orana ulaşmış olması gerektiği ve bunun için yüklenicinin işten el çektiği tarihte inşaatın fiziki durumunun tespitinin ve yapılan işin tüm işe oranının saptanmasının zorunlu olduğu belirtilmiştir.

Yargıtay 23. HD. E.2012/5665 K.2013/2 T.13.01.2013 sayılı kararında da aynı yönde şu şekilde belirtilmiştir; *Feshin ileriye/geriye etkili olacağı konusunda taraf iradelerinin uyuşmaması halinde mahkemece ileriye etkili feshin koşullarının gerçekleşip gerçekleşmediği araştırılmalıdır. Mahkemece mahallinde uzman bilirkişi refakatinde keşif ve inceleme yapıлып, binanın sözleşmeye ve projeye uygun inşa edilip edilmediği, inşaatın seviyesi, 25.1.1984 tarih ve 3/1 Sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca somut olayın niteliği ve özelliğinin haklı gösterdiği durumlarda TMK'nun 2. maddesi hükmü gözetilmek kaydı ile gerek Yargıtay 15. Hukuk Dairesi ve dairesimizin, gerekse Yargıtay H.G.K.'nun kararlarında belirtildiği gibi, inşaatın % 90 ve üzeri oranına ulaşması ve ayrıca kalan eksik işlerin de sözleşmede amaçlanan kullanıma engel oluşturmadığının belirlenmesi halinde ileriye etkili feshin koşullarının gerçekleştiği gözetilmeli, bu koşulların gerçekleşmemesi halinde ise sözleşmenin geriye etkili feshi koşullarının oluştuğu sonucuna varılmalıdır.*

Fesih ileriye etkili sonuçlar yaratacak şekilde yapılmış veya bunun koşulları oluşmuş ise, feshin doğal sonucu olarak yapılacak tasfiye işlemi yüklenici eserin getirildiği fiziki seviyeye uygun bağımsız bölüm tapusunun devrini isteyebilir.

Bazı İçtihadı Birleştirme Kararlarında da, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, müteahhidin inşaatın büyük bir bölümünü tamamlamasına rağmen teslim gününde inşaatı bitirmeyerek temerrüde düşmesi sonucu, iş sahibinin sözleşmeyi feshi halinde, feshin kural olarak ileriye etkili

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi

sonuç doğuracağı ve müteahhidin orantılı arsa payı talep edebileceği MK 2'deki dürüstlük kuralının bir gereği olarak değerlendirilmiştir⁷⁷.

Yargıtay'ın yerleşik içtihadına göre %90 ve üzeri bir oranın saptanması gerekse de kararda belirtildiği üzere arsa sahibinin geriye etkili fesih isteyeceği bir durumda tek taraflı iradesi ile ileriye yönelik bir fesih talep etmesi halinde de ileriye yönelik fesih hükümlerinin uygulanması gerekmektedir⁷⁸. %90 oranı somut uyuşmazlıkların değerlendirilmesiyle birlikte farklılık arz edebileceği gibi inşaatın henüz başında olunması yahut çok az bir kısmının tamamlanmış olması halinde sözleşme geriye etkili olarak feshedilecektir⁷⁹.

3. Sözleşmenin Feshinin İstenemeyeceği Hal

İnşaatı reddedilemeyecek oranda gerçekleştiren müteahhit hakkında kat karşılığı inşaat sözleşmesine dayanarak, herhangi bir şekilde akdin feshini istemesi TMK m.2'deki objektif iyiniyet kuralları ile bağdaşmayacaktır⁸⁰.

⁷⁷ Erman, s.116.

⁷⁸ Y.15.H.D. E.2018/4947 K.2019/3227 T. 8.7.2019; "Bu durumda mahkemece inşaatın gerçekleştirme seviyesi %77,50 olmasına rağmen arsa sahibince kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin ileriye etkili feshini talep ederek dava açtığı bina inşaatının seviyesi itibariyle 25.01.1984 gün 1983/3 Esas ve 1984/1 Karar sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu kararında belirtilen oranda yapılmamış olması sebebiyle akdin ileriye etkili feshinin koşulları oluşmamış ise de, Dairemizin 07.04.2004 tarih 2003/4795 Esas ve 2004/1968 Karar sayılı ilamında da belirtildiği üzere, geriye etkili fesih talep edebilecek olan davacı arsa sahibinin kendi iradesiyle sözleşmenin ileriye etkili feshini talep ettiği durumlarda, imalatın gerçekleşme seviyesine bakılmaksızın akdin ileriye etkili feshine, sözleşmenin tasfiyesine ve teslimi gereken tarihten ileriye etkili feshin talep edildiği tarihe kadar koşulları gerçekleşmişse gecikme tazminatına ve kendisine ait bağımsız bölümlerin tespiti isteyebileceğinden arsa sahibine bırakılacak bağımsız bölümlerin tespitine karar verilmesi gerekirken yanlış değerlendirme ve eksik inceleme ile davanın reddi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur."

⁷⁹ Y. 23. HD. E.2016/5704, K. 2019/1062, T. 19.3.2019; "Mahkemece iddia, savunma, bilirkişi raporu ve tüm dosya kapsamına göre asıl davada, binalarda mevcut yapılan imalatların seviye itibariyle % 25 seviyede olduğunun bildirildiği görülmüş bu nedenle ayıplı ve eksik işler yönünden davalıya ve üçüncü kişi durumundaki diğer davalılara süre verilmesinin veya depo kararı verilmesinin hakkaniyete aykırı olacağı, yüklenicinin kendi kusuruyla temerrüde düştüğü, arsa sahibi davacıların B.K.'nın 106. maddesi uyarınca seçimlik hakkının bulunduğu, davacıların da bu haklarını kullandıkları gerekçesiyle sözleşmenin geriye etkili olarak feshine... karar verilmiştir."

⁸⁰ Y. 15. HD. E. 1994/2202, K. 1994/3393, T. 30.5.1994; "Davalı yüklenici tarafından inşaatın yapılıp bitirildiği anlaşılmaktadır. Davacı işsahibi açtığı dava ile eksik ve kusurlu işler bedelini de istemiş olduğuna göre, ifa talep edilmiş olup mahkemece de bu husus kabul edildiğinden artık bu aşamada sözleşmenin feshi istenemeyeceğinden buna yönelik talebin reddine karar verilmesi gerekirken, ayrıca sözleşmenin de feshine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırıdır." Y. 15. HD. E. 1992/3285, K. 1993/1196, T. 11.3.1993;

D. Arsa Sahibinden Bağımsız Bölüm Alan Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu

I. Genel Olarak

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi kendisine ait arsa paylarını, üçüncü kişilere devretme imkânına sahiptir. Arsa sahibi, müteahhit ile yapmış olduğu sözleşme dışında kalan üçüncü kişilere bu paylarını devrederken şartların varlığına göre taşınmaz satışı veya taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hükümlerinden yararlanılması gerekmektedir. Arsa sahibinin henüz inşaat tamamlanmadan önce kendisine düşecek payları üçüncü kişilere devretmek istemesi durumunda, arsa sahibinin arsa payı üzerinde aynî bir hakkından söz edemeyeceğimizden, şahsi bir hakkın üçüncü kişiye temlik edilmesi hususu gündeme gelecektir. Arsa sahibinin, müteahhidin inşaatı tamamlayıp kendisine ait payları devrettikten sonra bu payları üçüncü kişiye devretmesi halinde ise taşınmaz satışının gündeme gelmesi gerekir. İkinci halde, inşaat tamamlanıp arsa sahibine devredildiğinden burada arsa sahibi ile üçüncü kişi arasında ikili bir ilişkinin varlığından söz etmemiz gerekir. Dolayısıyla, arsa sahibi ile üçüncü kişi arasında bir ihtilaf çıkması halinde, üçüncü kişi taşınmaz satım sözleşmesine dayanarak taşınmazın kendisine tescilini isteyebilecektir.

Burada bizim üzerinde duracağımız esas konu ise ilk husus olan inşaat yapım aşamasında iken arsa sahibinin ileride doğacak hakkını üçüncü kişilere devretmesidir. Zira Yargıtay çeşitli kararlarında, müteahhidin işi zamanında tamamlayamaması halinde, arsa sahibinin dönme hakkını kullanması ile birlikte üçüncü kişilerin sahip olduğu şahsi hakka itimat etmeyip, söz konusu arsa paylarının arsa sahibine iadesine karar vermiştir.

“Yanlar arasında tanzim edilen 19.6.1991 günlü sözleşmede işin süresi ruhsat alımından itibaren 20 ay olarak kararlaştırılmıştır. Dava ise 26.8.1991 tarihinde açılmıştır. Bu haliyle ifa zamanından önce sözleşmeden dönme hakkının kullanılması söz konusudur. Borçlar Kanunu'nun 358/ilk maddesince, henüz işe başlanılmadan eser sözleşmesinden iş sahibinin dönebilmesi belli koşulların varlığı halinde mümkündür. Yasa metninde; "iş sahibinin kusuru olmaksızın vaki olan teahhur"den söz edilmektedir. Buna göre "iş sahibine isnadı kabil olmayan gecikme" ön koşuldur. Bunun yanında, eser sözleşmesinde yüklenici genelde ifa süresi içinde hareket serbestisine sahip olduğundan işe başlamak ve onu yapmak hususundaki gecikmeye rağmen, işin tayin edilen sürede bitirilme olanağı olup olmadığının araştırılması lazımdır. İşe zamanında başlanmasa da vadede eserin bitirilmesi olanağı varsa sözleşmenin bozulması istenemez. Ayrıca, maddede yer almamakla beraber yüklenicinin direngen duruma düşebilmesi için genel hükümlere göre iş sahibi tarafından yükleniciye işe başlaması için uygun bir mehil tanınarak ihtar yapılması da zorunludur.”

II. II. Arsa Sahibinden Bağımsız Bölüm Alan Üçüncü Kişileri Hukuki Durumu

Geçerli bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile arsa sahibinden bağımsız bölüm alan üçüncü kişiler bu sözleşme gereğince arsa sahibinden bu bağımsız bölümün kendi adına tescilini isteyebilir.⁸¹ Bu durumda yükleniciden bağımsız bölüm alan üçüncü kişilerden farklı olarak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin müteahhidin temerrüdü sonucu geriye etkili olarak ortadan kalkması halinde üçüncü kişinin tescili isteme hakkının saklı kalması gerekir.⁸² Çünkü burada arsa sahibi ile üçüncü kişi arasında geçerli şekilde kurulmuş bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bulunmaktadır ve üçüncü kişi, kendisine vaat edilen arsa paylarını talep edebilmelidir. Nitekim üçüncü kişi, arsa sahibi ile yapmış olduğu sözleşme çerçevesinde söz konusu arsa paylarının sözleşmede belirtilen süre içerisinde kendisine devrini isteme hakkına sahiptir. Arsa sahibinin bu devirden kaçınması halinde ise, üçüncü kişi arsa sahibine karşı tapu iptal ve tescil talebinde bulunabilir. Bu davalara uygulamada “ferağa icbar” davaları denir.⁸³

Burada yukarıda bahsettiğimiz dönme teorilerinden aynî etkili dönme teorisini uygulasak dahi, üçüncü kişinin arsa payını tescil hakkının korunması gerekmektedir. Müteahhidin temerrüdü halinde üçüncü kişinin Yargıtay’ca korunmamasının gerekçesi temelde taşınmazın avans olarak devredilmesi ve üçüncü kişilerin iyiniyetli olarak kabul edilemeyeceği şeklindedir. Burada ise iyiniyet bahsine girmemiz mümkün değildir. Çünkü üçüncü kişi, söz konusu arsa payını direkt olarak arsa sahibinden almaktadır. Taşınmazın geçerli bir sözleşme ile ileride devrinin yapılacağı adına satış vaadi sözleşmesi yapılmasının da “avans” ile mukayese edilmesi mümkün değildir. Çünkü yine aynı şekilde, arsa sahibi kendi rızasıyla kendisini borç altına sokacak bir sözleşme akdetmiştir ve bu sözleşmenin tapuya şerh edilmesi ile birlikte üçüncü kişi, bu hakkını herkese karşı ileri sürebilecektir.

⁸¹ AVCI, Ali, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmelerinde Bağımsız Bölüm Alan Üçüncü Kişilerin Hukuksal Durumları, Ankara, 2015, s. 80 vd.

⁸² AVCI, s. 81.

⁸³ AVCI, s. 82.

Kaynakça

- **ANTALYA, Gökhan:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. 3, 1.Baskı, İstanbul 2017.
- **ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, Ankara 2012.
- **ARAL, Fahrettin:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 5. Baskı, Ankara 2003.
- **AVCI, Ali:** Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmelerinde Bağımsız Bölüm Alan Üçüncü Kişilerin Hukuksal Durumları, Ankara, 2015.
- **AYRANCI, Hasan:** Sözleşmenin Yüklenilmesi (Devri), Ankara 2003.
- **BUZ, Vedat:** Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Ankara 1998.
- **COŞKUN, Gürkan:** Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Hak Kazanan Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu, Ankara 2010.
- **EREN, Fikret:** Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, 23. Bası, Ankara 2018.
- **ERMAN, Hasan:** Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Gözden Geçirilmiş 2. Basım, İstanbul 2007.
- **ERMAN, Hasan:** Medeni Hukuk Dersleri Başlangıç Bölümü, İstanbul 2007.
- **KARAHASAN, Mustafa Reşit:** Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, II. Cilt, İstanbul 2002.
- **KIRCA, Çiğdem:** BATIDER Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu Bildiriler-Tartışmalar, XXII, 15 Aralık 2006.

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi

- **KOSTAKOĞLU, Cengiz:** İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, 8. Baskı, İstanbul 2011.
- **OĞUZMAN, Kemal:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. 1, 11. Bası, İstanbul 2013.
- **OĞUZMAN, M. Kemal/BARLAS, Nami:** Medeni Hukuk, 22. Baskı, İstanbul 2016.
- **OĞUZMAN M. Kemal/ÖZ, Turgut: Borçlar Hukuku:** Genel Hükümler, C. 1, 13. Bası, İstanbul 2015.
- **OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/ÖZDEMİR, Saibe:** Eşya Hukuku, İstanbul 2019.
- **SELİÇİ, Özer:** Borçlar Kanunu'na Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1977.
- **SELİMOĞLU, Yaşar Engin:** İstisna (Eser Sözleşmesi), Ankara 2010.
- **SEROZAN, Rona:** Sözleşmeden Dönme, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, İstanbul 2007.
- **TEKİNAY, Selahattin Sulhi:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 6. Bası, İstanbul 1988.
- **TEKİNAY, Selahattin Sulhi:** Eşya Hukuku, Genişletilmiş Üçüncü Bası, C.1, İstanbul 1978.
- **v. TUHR, Andreas:** Borçlar Hukuku, Çeviren Cevat Edege, C. 2, İstanbul 1953.
- **YAVUZ, Cevdet:** Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul 2012.