

**Prof. Dr. Zekeriya KURŞAT**

# **İNŞAAT SÖZLEŞMESİ**

**2. Baskı**



**FİLİZ KİTABEVİ**  
**İSTANBUL**  
**2024**

**Nisan 2024**

ISBN: 978-975-368-905-2

**BASKI - CİLT**

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım  
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.  
Matbaacı Sertifika Numarası: 48596

**YAYINLAYAN**



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım  
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.  
Cemal Yener Tosyalı Cad. No: 57/A (113)  
Vefa-Fatih/İSTANBUL  
Tel: (212) 527 0 718  
(850)441 0 359  
Faks: (212) 519 20 71

[www.filizkitabevi.com](http://www.filizkitabevi.com)

[bilgi@filizkitabevi.com](mailto:bilgi@filizkitabevi.com)

Yayıncı Sertifika Numarası: 48596

---

Copyright© Bu kitabın Türkiye'deki yayın hakları Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne aittir. Her hakkı saklıdır. Hiçbir bölümü ve paragrafı kısmen veya tamamen ya da özet halinde, fotokopi, faksimile veya başka herhangi bir şekilde çoğaltılamaz, dağıtılamaz. Normal ölçüyü aşan iktibaslar yapılamaz. Normal ve kanunî iktibaslarda kaynak gösterilmesi zorunludur.

# İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER .....	III
KISALTMALAR.....	IX
§ 1. Giriş .....	1
§ 2. İnşaat Sözleşmesi Kavramı ve Sözleşmenin Görünüm Türleri ....	3
2.1. İnşaat Sözleşmesi Kavramı .....	3
2.2. İnşaat Sözleşmesinin Görünüm Türleri .....	6
2.2.1. Eser Sözleşmesi.....	6
2.2.2. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi.....	7
2.2.3. Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi .....	9
2.2.4. İşletme Hakkı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi .....	13
2.3. Sözleşmelere Uygulanacak Hükümler .....	16
§ 3. İnşaat sözleşmesinin Şekli, İspatı ve Geçerliliği ile İlgili Bazı Önemli Özellikler .....	20
3.1. İnşaat Sözleşmesinin Şekli ve İspatı .....	20
3.1.1. Sözleşmelerin Şekli .....	20
3.1.2. Sözleşme İlişkisinin İspatı.....	26
3.1.3. Sözleşmelerde Değişikliğin Tabi Olduğu Şekil.....	29
3.2. İnşaat Sözleşmelerinde Genel İşlem Koşullarına İlişkin Hükümlerin Uygulanması.....	38
3.3. İhale ile İnşaat Sözleşmesi Arasındaki İlişki .....	43
§ 4. İnşaat Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği .....	53
§ 5. Yüklenicinin Edimi Bakımından Sözleşmenin Konusu: Yapı....	61
5.1. Yapı Kavramı .....	61
5.2. Sözleşmenin Konusunun Belirlenmesi .....	62
5.3. Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Konuda Değişiklik .....	65
5.4. Edime (Konuya) Aykırı İfa: Ayıp, Eksik İfa ve Fazla İş Kavramları .....	69
5.4.1. İnşaat Sözleşmesinde Ayıp Kavramı.....	69
5.4.2. Fazla İş ve İnşaat Kavramı .....	81
5.4.3. Eksik İş (ifa) Kavramı .....	82

5.4.4. Ayıplı İfa ile Eksik İfa Ayırımı ve Uygulanacak Hükümlerin Tespiti.....	84
<b>§ 6. İş Sahibinin Edimi Bakımından Sözleşmenin Konusu: Bedel ...</b>	<b>93</b>
6.1. Bedelin İnşaat Sözleşmesi Bakımından Önemi.....	93
6.2. Bedelin Belirlenmesi .....	95
6.2.1. Sözleşmede Bedelin Belirtilmiş Olması.....	95
6.2.2. Sözleşmede Bedelin Belirtilmemiş Olması .....	105
6.2.3. Götürü Bedel – Yaklaşık Bedel Ayırımının Sonuçları.....	113
6.3. Sözleşmedeki Bedelin Kapsamı .....	114
6.4. Sözleşme Kapsamının Aşılmasının Bedele Etkisi.....	116
6.5. Sözleşme Kapsamının Daralması ve Bedele Etkisi.....	130
<b>§ 7. İnşaat sözleşmesinde Süre Unsuru ve Edimlerin İfa Zamanı ...</b>	<b>133</b>
7.1. İnşaat Sözleşmesinde Sürenin Önemi ve Belirlenmesi .....	133
7.2. Edimlerin İfa Vadelerinin Tespiti .....	134
7.2.1. Yüklenicinin Edimini İfa Vadesinin Belirlenmesi .....	134
7.2.2. İş Sahibinin Edimini İfa Vadesinin Belirlenmesi .....	140
7.3. Sürenin Durmasına Yol Açan Haller.....	151
7.3.1. Zorunlu Gecikme Nedenleri; Mücbir Sebep veya Beklenilmeyen Hal.....	154
7.3.2. İş Sahibinden Kaynaklanan Gecikme Nedenleri .....	157
7.3.3. Yüklenicinin İfadan Kaçınma Hakkı .....	164
7.3.4. Ek İş ve İş Değişikliği.....	170
7.4. İnşaat Ediminin Uzun Süreye Yayılmasının Sonuçları .....	171
<b>§ 8. Yüklenicinin Ediminin İfasının Gerçekleşmiş Sayılması (Teslim ve Kabul Kavramları) .....</b>	<b>173</b>
8.1. İnşaat Sözleşmesinde Teslim Kavramı.....	175
8.2. İnşaat Sözleşmesinde Kabul Kavramı.....	188
8.3. İskan Ruhsatı Almanın İfanın Gerçekleşmiş Sayılması Bakımından Etkisi .....	194
<b>§ 9. Teslimden Önceki Aşamada İfaya Aykırılıklar (İfanın Gecikeceğinin veya Sözleşmeye Aykırı Olacağına Anlaşılması) ..</b>	<b>197</b>
9.1. Teslimden Önceki Aşamada Yüklenicinin Yükümlülüklerine Genel Bakış.....	197
9.2. İfanın Gecikme Riskine Karşı Önlemler .....	200

9.2.1 TBK. m. 473/f. 1'in Önemi ve Düzenlenen Kurumun Hukuki Niteliği .....	200
9.2.2. TBK. m. 473/f. 1'de Düzenlenen Yaptırım .....	204
9.2.3. Yaptırımın Gündeme Gelmesi İçin Gerekli Şartlar .....	206
9.2.3.1. Yüklenicinin Gecikmesi.....	207
9.2.3.2. İşin Başlangıcı veya İlerleyişi İçin Sözleşmede Vadelere Belirlenmiş Olması Halinde Vadelere Aykırılık .....	209
9.2.3.3. Başlangıç veya Ara Vadelere Bulunmadığı Hallerde İşin Teslim Vadesine Yetişmeyeceğinin Anlaşılması Gereği.....	213
9.2.3.4. Tarafların Teslim Vadesi Dahil Hiç Vade Belirlememiş Olmaları.....	215
9.2.3.5. Yükleniciye İhtar Çekilmesi ve Mehil Verilmesinin Gerekli Olup Olmadığı.....	216
9.2.4. Dönme Hakkının Engelleri .....	218
9.3. İfanın Sözleşmeye Aykırı Olması Riskine Karşı Önlemler .....	221
<b>Ş 10. İnşaat Sözleşmesinin Tam Tazminat Karşılığında Sona Erdirilmesi.....</b>	<b>230</b>
<b>Ş 11. Götürü Bedelin Uyarlanması ve Sözleşmeden Dönme .....</b>	<b>245</b>
11.1. Genel Açıklamalar.....	245
11.2. Sözleşmeye Müdahalenin Koşulları .....	252
11.2.1. Bedelin Değiştirilmesi Hakkının Sözleşmede Saklı Tutulmuş Olması.....	252
11.2.2. Kanuna Dayanan Müdahale .....	252
11.2.2.1. Taraflarca Önceden Öngörülmemiş veya Öngörülüp de Gözönünde Tutulmayan Olağanüstü Hallerin Ortaya Çıkması .....	255
11.2.2.2. Sonradan Ortaya Çıkan Olgu Nedeniyle İşin Kararlaştırılan Bedelle Yapılmasının Engellenmesi veya Aşırı Derecede Güçleşmesi.....	261
11.2.2.3. Öngörülemeyen Sebebin Gerçekleşmesinin Yükleniciye İsnad Edilememesi .....	263
11.2.2.4. Yüklenicinin İş Tamamlayamayacağını İfadan Önce Bildirmesinin Uyarılma Şartı Olup Olmadığı .....	264
11.3. Yüklenicinin Hakları.....	266

11.3.1. Uyarılama .....	266
11.3.2. Dönme.....	269
11.4. Hakların Kullanılma Şekli.....	270
11.5. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Hakkın Kullanılması .....	271
<b>§ 12. Yaklaşık Bedelin Aşılması Nedeniyle Sözleşmeden Dönme..</b>	<b>273</b>
12.1. Sözleşmeyi Sona Erdirme Hakkının Koşulları.....	273
12.2. Hakkın Kullanılmasının Sonuçları .....	281
12.3. İş Sahibinin Arsasında Yapılan İnşaatlarda Durum .....	287
<b>§ 13. İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıp Nedeniyle Sorumluluğu .....</b>	<b>294</b>
13.1. Sorumluluğun Şartları .....	295
13.1.1. İnşaatın tamamlanmış ve teslim edilmiş olması.....	295
13.1.2. Teslim edilmiş inşaatta ayıbın bulunması .....	296
13.1.3. Ayıbın İş Sahibine Yüklenememesi .....	296
13.1.4. Muayene ve İhbar Yükümlülüğünün Yerine Getirilmiş Olması.....	307
13.1.5. Ayıptan Kaynaklanan Haklardan Vazgeçilmemiş Olması / Yapının Kabulü.....	324
13.2. Sorumluluğun Sonuçları .....	324
13.2.1. Bedelde İndirim Hakkı .....	329
13.2.2. Ayıbın Giderilmesini İsteme.....	338
13.2.3. Sözleşmeden Dönme .....	347
13.2.4. Tazminat Talebi .....	361
13.3. İnşaatla Kullanılan Malzemenin Ayıplı Olması .....	369
13.4. Ayıptan Kaynaklanan Haklarda Zamanaşımı .....	374
<b>§ 14. Yüklenicinin İnşaatı Yapmayacağını Bildirmesinin Hukuki Etkisi (Yüklenicinin İş Bırakması) .....</b>	<b>378</b>
<b>§ 15. İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü.....</b>	<b>384</b>
15.1. İmkansızlığın Temerrüde Etkisi.....	385
15.2. İnşaat Sözleşmesinin Temerrüt Nedeniyle Sona Erdirilmesi..	389
15.3. Nama İfa .....	406
<b>§ 16. Yükleniciye Karşı Yönelilebilecek Tazminat Talepleri .....</b>	<b>410</b>
16.1. Genel Olarak .....	410

16.2. Gecikme Tazminatı .....	419
16.3. Olumlu Zararların Tazmini .....	425
16.4. Olumsuz Zararların Tazmini.....	431
<b>§ 17. Yükleniciye Karşı Ceza-i Şart Talebi .....</b>	<b>435</b>
<b>§ 18. İnşaat Sözleşmesinde Sorumsuzluk Anlaşmaları .....</b>	<b>447</b>
<b>§ 19. Bağımsız Bölüm ya da Arsa Payı Alıcısı Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu .....</b>	<b>454</b>
19.1. Genel Olarak .....	454
19.1.1. Yüklenicinin Mülkiyeti Kendisine Devredilmiş Arsa Payının Mülkiyetini Üçüncü Kişiye Devretmesi.....	455
19.1.2. Yüklenicinin Mülkiyeti Kendisine Devredilmiş Arsa Payını Satmayı Vadetmesi.....	458
19.1.3. Yüklenicinin Henüz Mülkiyeti Kendisine Devredilmemiş Arsa Payını Satmayı Vadetmesi .....	460
19.2. Üçüncü Kişilerin Temlik Alacaklısı Olarak Değerlendirilmesi Meselesi .....	461
19.3. Alacağın Temlik Görüşünün Eleştirisi.....	469
<b>§ 20. Tüketici Hukukunun İnşaat Sözleşmesine Etkileri .....</b>	<b>472</b>
<b>§ 21. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve İnşaat Sözleşmesi Bakımından Etkileri .....</b>	<b>478</b>
21.1. Genel Tespitler .....	478
21.2. Riskli Alan ve Yapıların Tespiti .....	479
21.2.1. Genel Olarak .....	479
21.2.2. Tapu Kütüğüne Riskli Yapı Kaydının Düşülmesi.....	483
21.2.2.1. Kaydın Niteliği ve Genel Olarak Etkisi.....	483
21.2.2.2. Kaydın Kira İlişkilerine Etkisi .....	485
21.3. Riskli Yapıların Tahliyesi ve Yıkılması .....	488
21.3.1. Yıkımdan Önce Kiracının Tahliyesinin Mümkün Olup Olmadığının Değerlendirilmesi .....	488
21.3.2. Geçici Konut, İşyeri Tahsisi veya Kira Yardımı .....	496
21.4. Riskli Yapının Yıkılması Yerine Güçlendirilmesi.....	497
21.5. Riskli Yapının Yıkılması ve Bunun Etkileri.....	499
21.5.1. Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi .....	500
21.5.2. Kat Mülkiyeti Rejiminin Sona Ermesinin Sonuçları.....	503

21.6. Yeniden Değerleme Uygulaması .....	506
21.6.1. Binaların Yıkılması Sonrası Aşamasına Yönelik Düzenlemenin Genel Değerlendirmesi.....	506
21.6.2. Paydaşların Anlaşması Suretiyle Yeniden Değerleme .....	507
21.6.2.1. Genel Olarak .....	507
21.6.2.2. Yapılan Anlaşmaya Müdahaleler .....	508
21.6.2.2.1. Anlaşma İçin Süre Sınırlaması .....	508
21.6.2.2.2. Yapılabilecek İşlemlerin Sınırlandırılması.....	508
21.6.2.2.3. Yeniden Değerlemeye Yönelik Anlaşma İçin Aranılan Çoğunluk Oranı ve Çoğunluğun Kararına Muhalif Kalanların Durumu .....	509
21.7. Yeniden Değerleme ile İlgili Gündeme Gelebilecek İnşaat Sözleşmeleri .....	513
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>516</b>



## KISALTMALAR

ABD.	: Ankara Barosu Dergisi
Abs.	: Abschnitt
Abt.	: Abteilung
AD.	: Adalet Dergisi
Art.	: Artikel
Aufl.	: Auflage
AÜHFD.	: Atatürk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜEHFD.	: Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi
AY.	: 7.11.1982 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasası
b.	: bent
Bd.	: Band
BGE	: Entscheidung des Schweizerischen Bundesgerichtes
(T)BK.	: Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
DEÜHFD	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn.	: dipnot
E.	: Esas
EMK.	: Eski Medeni Kanunu
f.	: fıkra
ff.	: fortfolgende Seiten
hrsg.	: herausgegeben
HMK.	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBD.	: İstanbul Barosu Dergisi
İİK.	: İcra ve İflas Kanunu

İKİD.	: İlmi ve Kazai İçtihatlar Dergisi
K.	: Karar
Karş.	: Karşılaştırınız
Komm.	: Kommentar
m.	: madde
(T)MK.	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
MÖHUK	: Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun
N.	: Note
Nr.	: Numara/Nummer
OR.	: Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Fünfter Teil: Obligationenrecht)
s.	: sayfa
S.	: Sayı
TCK.	: 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu
TL	: Türk Lirası
TNBHD	: Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi
vd.	: ve devamı
Vorbem.	: Vorbemerkungen
VUK.	: Vergi Usul Kanunu
Y.	: Yıl
YHD	: Yasa Hukuk Dergisi
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBBGK	: Yargıtay İçtihadi Birleştirme Büyük Genel Kurulu
YKD.	: Yargıtay Kararları Dergisi
ZGB	: Schweizerisches Zivilgesetzbuch