

İÇİNDEKİLER

ÖZET	5
ABSTRACT	6
İÇİNDEKİLER.....	7
KISALTMALAR.....	13
GİRİŞ.....	15

BİRİNCİ BÖLÜM

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI, HUKUKİ NİTELİĞİ, TARAFLARI VE ŞEKLİ

I. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TANIMI.....	17
II. UNSURLARI	20
A. Arsa Sahibi ile Yüklenicinin Anlaşmaya Varması.....	20
B. Arsa Sahibinin Belirlenmiş Arsa Payını veya Bağımsız Bölümü Devir Borcu	22
C. Yüklenicinin Yapıyı İnşa ve Teslim Yükümlülüğü.....	24
III. HUKUKİ NİTELİĞİ.....	27
A. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen (<i>Synallagmatic</i>) Bir Sözleşme Olması	28
B. Karma Nitelikte İsimsiz Çift Tipli Sözleşme Olması.....	30
C. Ani/Sürekli Edim Karmaşığı Borç İlişkisi Doğurması.....	33
D. Resmi Şekle Tabi Bir Sözleşme Olması.....	37
IV. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	41
A. Arsa Sahibi ve Yükümlülükleri.....	41
1. Arsa Payını Devir Borcu	43
2. Arsa Sahibinin Diğer Yükümlülükleri	44

B. Yüklenici ve Yükümlülükleri.....	46
1. Yapıyı İnşa ve Teslim Borcu	47
2. Sadakat ve Özen Borcu.....	49
3. Ayıba Karşı Tekeffül Borcu.....	51
a. Yapının Arsa Sahibine Teslim Edilmiş Olması	52
b. Yapının Ayıplı Olması.....	53
c. Ayıplı İfa/Eksik İfa Ayrımı.....	54
d. Ayıbın Arsa Sahibine Yüklenemeyen Nedenlerden Ortaya Çıkmış Olması.....	61
e. Arsa Sahibinin Gözden Geçirme ve Bildirim Külfetini Yerine Getirmiş Olması.....	62

İKİNCİ BÖLÜM

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜ, ŞARTLARI, YÜKLENİCİNİN KISMİ TEMERRÜDÜ

I. YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜ KAVRAMI	65
II. YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜNÜN ŞARTLARI.....	67
A. Teslim Borcunun Muaccel Olması.....	68
1. Edimin İfası için Vadenin Belirlenmiş Olduğu Hal.....	69
2. Edimin İfası İçin Vadenin Belirlenmemiş Olduğu Hal.....	71
B. İfanın Mümkün Olması	74
C. Yüklenicinin Teslim Borcunu Yerine Getirmemiş Olması...	77
D. Yüklenicinin Borcunu İfa Etmemesinin Haklı Nedene Dayanmaması.....	78
E. Arsa Sahibinin İhtarda Bulunması.....	81

III. YÜKLENİCİNİN KISMİ TEMERRÜDÜ	84
A. Yüklenicinin Kısmi Temerrüdü.....	84
IV. TEMERRÜDÜN BENZER KAVRAMLARLA KARŞILAŞTIRILMASI.....	89
A. Temerrüdün İfa İmkansızlığı ile Karşılaştırılması	89
B. Temerrüdün Kötü İfa ile Karşılaştırılması.....	91
C. Yüklenici Temerrüdünün Alacaklı Temerrüdü ile Karşılaştırılması	91

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜNÜN SONUÇLARI

I. GENEL OLARAK TEMERRÜT.....	93
II. YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜNÜN SONUÇLARI	94
A. Aynen İfa ve Aynen İfaya Bağlı Talepler	94
1. Aynen İfa.....	94
2. Gecikme Tazminatı	96
3. Cezai Şart	100
B. Aynen İfadan Vazgeçerek Müspet (Olumlu) Zararın Tazmini.....	104
1. Genel Olarak	104
2. Olumlu Zararın Hesaplanması	106
C. SÖZLEŞMEDEN DÖNEREK MENFİ(OLUMSUZ) ZARARIN TAZMİNİ	109
1. Dönme ve Fesih Kavramı.....	109
a. Genel Olarak.....	109
b. Terminoloji Sorunu	114
2. Olumsuz (Menfi) Zararın Hesaplanması.....	116
a. Fiili Zarar.....	120

b. Yoksun Kalınan Kar.....	121
3. Dönme İşleminin Sonuçlarına İlişkin İleri Sürülen Görüşler.....	123
a. Klasik Dönme Teorisi	123
b. Yasal (Kanuni) Borç İlişkisi Teorisi	125
c. Yeni Dönme (Dönüşüm) Teorisi,.....	125
d. Aynı (İstihkak) Etkili Dönme Teorisi	126
e. Yargıtay'ın Görüşü.....	126
4. Dönme Hakkının Kullanılmasının Hukuki Sonuçları	128
a. İfa Edilmemiş Borçların Sona Ermesi.....	128
b. İfası Gerçekleşmiş Edimlerin İadesi	129
III. DOKTRİNDE GERİYE ETKİLİ FESİH İLERİYE ETKİLİ FESİH TARTIŞMASI.....	131
A. Genel Olarak	131
1. Geriye Etkili Feshi(dönme) Kabul Eden Görüş.....	132
2. İleriye Etkili Feshi Kabul Eden Görüş.....	136
IV. YARGITAY İÇTİHADİ BİRLEŞTİRME KARARI VE GÖRÜŞLER.....	140
A. Genel Olarak	140
B. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 1983/3 Esas, 1984/1 Karar Sayılı Kararı	143
1. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun Kararı	143
2. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun Kararı Sonrası Uygulama.....	145
C. Kararların Değerlendirilmesi ve Kanaatimiz	151

V. DÖNME İŞLEMİ SONUCUNDA YÜKLENİCİDEN ARSA PAYI DEVRALAN 3. KİŞİNİN DURUMU.....	153
A. Genel Olarak.....	153
B. Yüklenicinin Arsa Payını Malik Sıfatıyla Satması Halinde Alıcı Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu	155
C. Yüklenicinin Arsa Payını Arsa Sahibinin Vekili Sıfatıyla Satması Halinde Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu.....	162
D. Görüşler ve Faik Tari/Sultan Tari Kararı Hakkındaki Değerlendirme	165
SONUÇ.....	179
KAYNAKÇA	183