

## İÇİNDEKİLER

ÖZET .....	7
ABSTRACT .....	8
İÇİNDEKİLER.....	9
KISALTMALAR.....	13
GİRİŞ.....	15

### BİRİNCİ BÖLÜM

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

1.1. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tanımı .....	17
1.2. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Konusu .....	22
1.3. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Unsurları .....	23
1.3.1. Arsa Sahibinin Arsa Paylarını Yükleniciye Devretme Yükümlülüğü .....	23
1.3.2. Yüklenicinin İnşa ve Belirlenen Bağımsız Bölümleri Teslim Borcu Altına Girmesi .....	25
1.3.3. Taraflar Arasında Bir Anlaşmanın Bulunması .....	26
1.4. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Niteliği .....	27
1.4.1. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme Olma Niteliği .....	28
1.4.2. Atipik ve Karma Sözleşme Olma Niteliği .....	30
1.4.3. Ani-Sürekli Karmaşığı Bir Borç İlişkisi Olma Niteliği....	32
1.4.3.1. Ani Edimli Borç İlişkisi Olduğu Görüşü .....	33
1.4.3.2. Sürekli Edimli Borç İlişkisi Olduğu Görüşü.....	35
1.4.3.3. Karma Görüş .....	37
1.4.4. Tapu Kütüğüne Şerh Edilebilir Olma Niteliği.....	39

<b>1.5. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tarafları.....</b>	<b>41</b>
<b>1.6. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Şekle Bağlılığı .....</b>	<b>49</b>
1.6.1. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Şekle Aykırılık ve Sonuçları .....	52
<b>1.7. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesi.....</b>	<b>57</b>
1.7.1. İfa ve İkale Anlaşması ile Sözleşmenin Sona Ermesi .....	57
1.7.2. İfa Dışı Nedenlerle Sözleşmenin Sona Ermesi.....	58
1.7.2.1. Eserin Yok Olması Durumunda İmkansızlık.....	61
1.7.2.2. Arsa Sahibinden Kaynaklanan Sebeplerle İfanın İmkansızlaşması.....	62
1.7.2.3. Yüklenicinin Ölümü veya Kişisel Yeteneklerini Kaybetmesi Sebebiyle İfanın İmkansızlaşması .....	63

## İKİNCİ BÖLÜM

### ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜ

<b>2.1. Temerrüt Kavramı ve Genel Olarak Borçlunun Temerrüdü.....</b>	<b>67</b>
<b>2.2. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Temerrüdünün Şartları.....</b>	<b>69</b>
2.2.1. Edimin Muaccel Olması.....	70
2.2.1.1. Taraflarca Teslim Tarihinin Kararlaştırılması .....	71
2.2.1.2. Taraflarca Teslim Tarihinin Belirlenmemiş Olması.....	73
2.2.1.3. İnşaat Süresinin Değişmesi.....	75
2.2.1.4. İnşaatla Yapılacak İlave İşlerin Süreye Etkisi .....	78
2.2.2. Edimin İfasının Mümkün Olması.....	79
2.2.3. Teslim Borcunun İfa Edilmemesi.....	82

2.2.3.1. İnşaatda Ayıp Bulunması Halinde .....	85
2.2.3.2. İnşaatda Eksiklik Bulunması Halinde.....	87
2.2.4. İhtar.....	89
2.2.5. İhtara Gerek Olmayan Durumlar .....	92
2.2.5.1. İfa Gününün Taraflarca Belirlenmiş Olması.....	92
2.2.5.2. İfa Gününü Belirleme Yetkisinin Taraflardan Birine Bırakılması.....	96
2.2.5.3. İhtarın Gereksiz Ya Da Yararsız Kalacağıın Anlaşılması .....	97
<b>2.3. Yüklenicinin Kısmi Temerrüdü.....</b>	<b>100</b>
<b>2.4. Yüklenicinin Temerrüdü Bakımından Kusurun Önemi .</b>	<b>102</b>
<b>2.5. Yüklenicinin Temerrüdü Nedeniyle Açılacak Davalarda Görev ve Yetki.....</b>	<b>104</b>

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### ARSA SAHİBİNİN TEMERRÜTTEN DOĞAN SEÇİMLİK HAKLARI

<b>3.1. Arsa Sahibinin Seçimlik Haklardan Faydalanabilmesinin Şartları.....</b>	<b>109</b>
3.1.1. Ek Süre Verilmesi.....	109
3.1.2. Ek Süre Tayinine Gerek Olmayan Durumlar .....	112
3.1.2.1. Yüklenicinin İçinde Bulunduğu Durumdan veya Tutumundan Süre Verilmesinin Etkisiz Olacağıın Anlaşılması .....	112
3.1.2.2. Temerrüt Nedeniyle Borcun İfasının Arsa Sahibi İçin Yararsız Hale Gelmesi.....	113
3.1.2.3. İfanın Belli Bir Zaman Diliminde Ya Da Belirli Bir Süre İçerisinde Gerçekleşmemesi Durumunda Artık Kabul Edilmeyeceğinin Sözleşmeden Anlaşılması .....	113

3.1.2.4. Dürüstlük Kuralı Gereği Ek Süre Verilmesinin Arsa Sahibinden Beklenmemesi .....	115
3.1.3. Arsa Sahibinin Seçimlik Haklarını Derhal Kullanması .	116
<b>3.2. Arsa Sahibinin Seçimlik Hakları.....</b>	<b>118</b>
3.2.1. Aynen İfa Talebi İle Birlikte Gecikme Tazminatı ve Varsa Cezai Şartın Ödenmesini İsteme .....	119
3.2.1.1. Nama İfa ve Eksik İşler Bedelinin Tahsili Talebi ...	120
3.2.1.2. Gecikme Tazminatı Talebi .....	124
3.2.1.3. İfaya Ekli Ceza Koşulu.....	129
3.2.2. Arsa Sahibinin Aynen İfadan Vazgeçip Müspet Zararının Tazminini Talep Etmesi .....	135
3.2.2.1. Mübadele (Değişim) Teorisi.....	139
3.2.2.2. Fark Teorisi.....	142
3.2.3. Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönmesi ve Menfi Zararın Tazmini Talebi.....	145
3.2.3.1. Sözleşmeden Dönmenin Hukuki Sonuçları .....	147
3.2.3.2. Sözleşmeden Dönme Hakkının Etkisi .....	153
3.2.3.2.1. İfa Edilmemiş Borçların Sona Ermesi .....	153
3.2.3.2.2. İfa Edilmiş Olan Edimlerin İadesi .....	154
3.2.3.3. Arsa Sahibinin Menfi Zararı Talep Hakkı .....	157
<b>SONUÇ.....</b>	<b>165</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>171</b>