

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	5
İÇİNDEKİLER.....	7
KISALTMALAR.....	15
GİRİŞ.....	17

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN ÇERÇEVESİ

<b>1.1. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tanımı, UNSURLARI, ŞEKİLİ, HUKUKİ NİTELİĞİ, TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE SÖZLEŞMENİN DÜZENLENME BİÇİMLERİ.....</b>	<b>21</b>
1.1.1. Tanımı .....	21
1.1.2. UNSURLARI.....	22
1.1.2.1. Tarafların Anlaşması .....	22
1.1.2.2. Arsa Sahibinin Arsa Payını Devir Yükümlülüğü.....	24
1.1.2.3. Yüklenicinin İnşaatı Tamamlayıp Teslim Etme Yükümlülüğü.....	25
1.1.3. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Niteliği.....	26
1.1.4. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Şekli .....	30
1.1.4.1. Şekle Aykırılığın Hukuki Sonuçları .....	32
1.1.4.2. Şekle Aykırılığın İleri Sürülemeyeceği Durumlar ....	36
1.1.5. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Taraflar ve Tarafların Yükümlülükleri .....	39
1.1.5.1. Sözleşmenin Tarafları .....	39
1.1.5.1.1. Arsa Sahibi .....	39
1.1.5.1.2. Yüklenici .....	41
1.1.5.1.3. Arsa Sahibinden ya da Yükleniciden Bağımsız Bölüm İktisap Eden Üçüncü Kişiler .....	41

1.1.5.2. Tarafların Yükümlülükleri .....	44
1.1.5.2.1. Arsa Sahibinin Yükümlülükleri .....	44
1.1.5.2.1.1. Arsayı Teslim Borcu .....	44
1.1.5.2.1.2. İnşaatın Yapılması Hususunda Yükleniciye Vekaletname Verme Yükümlülüğü.....	45
1.1.5.2.1.3. Arsa Payını Devir Borcu .....	46
1.1.5.2.2. Yüklenicinin Yükümlülükleri .....	47
1.1.5.2.2.1. Sözleşme İle Kararlaştırılan İnşaatı/Eseri Meydana Getirme ve Teslim Yükümlülüğü.....	47
1.1.5.2.2.2. Yüklenicinin Sadakat ve Özen Yükümlülüğü .....	50
1.1.5.2.2.3. Yüklenicinin Kendi Sağladığı Araç- Gereç ve Malzeme İle İş Yapma Yükümlülüğü .....	51
1.1.5.2.2.4. Yüklenicinin Eserdeki Ayıptan Doğan Yükümlülüğü .....	52
1.1.6. Sözleşmenin Düzenlenme Biçimleri .....	54
1.1.6.1. Arsanın Tamamının veya Yükleniciye Bırakılacağı Kararlaştırılan Payların Mülkiyetinin Sözleşmenin Başında Yükleniciye Devredilmesi Hali .....	54
1.1.6.2. İnşaatın Geldiği Aşamaya Göre Arsa Payının Parça Parça Yükleniciye Devredilmesi Hali .....	55
1.1.6.3. Arsa Sahibi Tarafından Arsa Payının Yükleniciye Satışı Vaadi ve Yüklenicinin de Arsa Üzerine İnşaatı Yapma Taahhüdünde Bulunması .....	57

## İKİNCİ BÖLÜM

### ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE KONU İNŞAATTAN BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIN ALMASI

#### 2.1. Üçüncü Kişinin Arsa Sahibinden Hak İktisap Edişi.....61

2.1.1. Üçüncü Kişinin İnşaat Devam Ettiği Sırada Taşınmaz  
Satış Vaadi Sözleşmesi İle Arsa Sahibinden Bağımsız  
Bölüm Satın Alması .....62

2.1.1.1. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin Geçerlilik  
Koşulları .....67

2.1.1.1.1. Şekil Şartı ve Şekil Şartına Uyulmamasının  
Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu Bakımından  
Sonuçları.....67

2.1.1.1.2. Taşınmazın Tapuya Kayıtlı ve Belirlenebilir  
Olması .....70

2.1.1.1.3. Bedel Kararlaştırılmış Olması .....73

2.1.1.1.4. Sözleşmeye Konu Taşınmaz Üzerinde  
İpotek, Haciz ve Tedbir Gibi Takyidatların Bulunması  
Hali .....73

2.1.1.1.5. Arsa Sahibinden Taşınmaz Satış Vaadiyle  
Bağımsız Bölüm Satın Alan Üçüncü Kişinin Hukuki  
Durumu.....75

2.1.1.1.6. Arsa Sahibinden Taşınmaz Satış Vaadiyle  
Bağımsız Bölüm Satın Alan Üçüncü Kişinin Arsa  
Sahibine Karşı Hakları .....75

2.1.1.1.7. Arsa Sahibinden Taşınmaz Satış Vaadiyle  
Bağımsız Bölüm Satın Alan Üçüncü Kişinin  
Yükleniciye Karşı İleri Sürebileceği Haklar .....79

2.1.1.1.7.1. İfayı Talep Hakkı .....80

2.1.1.1.7.2. Gecikme Tazminatı Talep Hakkı .....81

2.1.1.1.7.3. İnşaatın Başka Bir Yükleniciye  
Tamamlattırılmasını İsteme Hakkı.....83

2.1.1.1.7.4. Eksik ve Ayıplı Olan İş Bedelini Talep Hakkı .....	83
2.1.2. Üçüncü Kişinin İnşaat Devam Ettiği Sırada Arsa Sahibinden Tapuda Satış Yolu İle Bağımsız Bölüm Satın Alması .....	86
2.1.3. Üçüncü Kişinin İnşaat Devam Ettiği Sırada Adi Yazılı Sözleşme İle Arsa Sahibinden Taşınmaz Satın Alması .....	88
2.1.4. Üçüncü Kişinin İnşaatın Tamamlanarak Teslim Edilmesinden Sonra Arsa Sahibinden Bağımsız Bölüm Alması .....	88
<b>2.2. Üçüncü Kişinin Yükleniciden Hak İktisap Edişi .....</b>	<b>91</b>
2.2.1. Üçüncü Kişinin, Sözleşmenin Başında Arsanın Mülkiyetinin Tamamını veya Bir Bölümünü Devralan Yükleniciden Bağımsız Bölüm Satın Alması .....	92
2.2.1.1. Tapuda Yapılan Devir İşlemi Yolu İle Bağımsız Bölüm Devri.....	93
2.2.1.2. Üçüncü Kişilerin Yüklenici İle Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi Yapması Yolu İle Bağımsız Bölüm Devri.....	97
2.2.1.3. Üçüncü Kişinin Yüklenici İle Adi Yazılı Sözleşme Yapması Yolu İle Bağımsız Bölüm Devri.....	98
2.2.2. Üçüncü Kişinin Tapuda Malik Görünmeyen Yükleniciden Arsa Payı İnşaat Sözleşmesindeki Şahsi Hakkını Devretmesi Yolu İle Bağımsız Bölüm Satın Alması .	105
2.2.2.1. Şahsi Hakkın Devrinin Hukuki Niteliği.....	113
2.2.2.2. Şahsi Hakkın Devrinin Koşulları .....	114
2.2.2.3. Şahsi Hakkın Devrinin Şekli.....	115
2.2.2.4. Şahsi Hakları Devralan Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu .....	116
2.2.2.5. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Temlik Yasağının Bulunması Hali .....	119

2.2.2.6. Yüklenicinin Sözleşmeden Elde Ettiği Şahsi Hakları Birden Fazla Kişiye Devretmesi Hali.....	120
2.2.2.7. Yüklenicinin Şahsi Hakkın Devri İle Üçüncü Şahsa Temlik Ettiği Bağımsız Bölümü Aynı Anda Tapu Devri Yolu İle Başka Bir Kişiye De Satması Hali .....	121
2.2.2.8. Şahsi Hakkı Devralan (Temlik Alan) Üçüncü Kişinin Hakları .....	123
2.2.2.8.1. Üçüncü Kişinin Tapu İptal ve Tescil Talep Hakkı .....	123
2.2.2.8.2. Temlik Borcunun İfasının Yüklenicinin Kusuru Nedeni İle Mümkün Olmaması Halinde Tazminat Talep Hakkı.....	127
2.2.2.8.3. El Atmanın Önlenmesini Talep Hakkı .....	128
<b>2.3. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tapuya Şerhi..</b>	<b>129</b>
2.3.1. Şerh Edilecek Şahsi Hakkın Niteliği.....	130
2.3.2. Şerhin Şartları ve Gerçekleşme Şekli.....	131
2.3.3. Şerhin Etkisi ve Süresi .....	132
2.3.4. Şerhin Üçüncü Kişiler Yönünden Sonuçları .....	135
<b>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM</b>	
<b>ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE SONA ERMENİN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN HUKUKİ DURUMUNA ETKİSİ</b>	
<b>3.1. Yüklenicinin Temerrüdü Nedeni İle Sözleşmenin Sona Ermesi.....</b>	<b>139</b>
3.1.1. Yüklenicinin Temerrüdü Nedeni İle Sözleşmenin Arsa Sahibi Tarafından Geriye Etkili Olarak Sona Erdirilmesi/Sözleşmeden Dönmesi Halinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu.....	147
3.1.1.1. Yükleniciden Hak İktisap Eden Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu.....	151

3.1.1.1.1. Üçüncü Kişinin Yükleniciden Tapu Devri Yolu İle Bağımsız Bölüm Alması Halinde Hukuki Durumu .....	151
3.1.1.1.2. Üçüncü Kişinin Yükleniciden Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesine Dayalı Olarak Bağımsız Bölüm Alması Halinde Hukuki Durumu .....	156
3.1.1.1.3. Üçüncü Kişinin Yükleniciden Adi Yazılı Sözleşme İle Bağımsız Bölüm Alması Halinde Hukuki Durumu .....	157
3.1.1.2. Arsa Sahibinden Hak İktisap Eden Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu.....	159
3.1.1.2.1. Arsa Sahibinin Arsa Payının Bir Kısmını Tapu Devri Yoluyla Üçüncü Kişiyeye Devretmesi Halinde.....	160
3.1.1.2.2. Arsa Sahibinin Arsa Payını Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi İle Üçüncü Kişiyeye Devretmiş Olması Halinde.....	161
3.1.1.2.3. Üçüncü Kişinin Arsa Sahibinden Adi Yazılı Sözleşme İle Bağımsız Bölüm Satın Alması Halinde.....	162
3.1.2. Yüklenicinin Temerrüdü Nedeni İle Sözleşmenin Arsa Sahibi Tarafından İleriye Etkili Olarak Sona Erdirilmesi/Feshi Halinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu...	162
<b>3.2. İfa İmkansızlığı Nedeni İle Sözleşmenin Sona Ermesi Halinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu.....</b>	<b>166</b>
3.2.1. Eserin Yok Olması.....	167
3.2.2. Yüklenicinin Ölümü ya da Aczi.....	169
3.2.3. Arsa Sahibinin Şahsından Kaynaklanan İmkansızlık ....	171
<b>3.3. Tam Tazminat Ödeyerek Sözleşmenin Feshedilmesi Halinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu.....</b>	<b>172</b>
<b>3.4. Sözleşmeden Ayıplı İfa Nedeni İle Dönülmesi Halinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu .....</b>	<b>174</b>

<b>3.5. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Şekle Aykırlığı Halinde Üçüncü Kişinin Durumu.....</b>	<b>177</b>
<b>3.6. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Üçüncü Kişilerin Dava Yoluna Başvurması Esnasında Takip Edeceği Usul.....</b>	<b>178</b>
3.6.1. Görevli Mahkeme.....	178
3.6.2. Yetkili Mahkeme.....	181
3.6.3. Davacı.....	181
3.6.4. Davalı .....	181
<b>SONUÇ .....</b>	<b>183</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>189</b>