

**YARGITAY KARARI IŐIĐINDA GEÇERSİZ VEYA
FESHEDİLMİŞ KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ
İLİŞKİSİNDE HAKSIZ YAPI HÜKÜMLERİNİN
UYGULANABİLİRLİĞİ**

*Applicability of the Rules on Unjust Buildings to the Case of Invalid or
Terminated Building Contracts for Flat in the light of a decision of the Court
of Cassation*

Özge YÜCEL*

ÖZET

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi karma tipli isimsiz bir sözleşmedir. Bu sözleşmenin geçersiz olması ya da feshedilmesi durumunda geçersizliğin saptandığı ya da fesih anına dek yapılan yapının üzerinde kimin hak sahibi olacağı konusunda Türk Medenî Kanunu'ndaki haksız yapı hükümlerine başvurulup başvurulamayacağı Yargıtay'ın bir kararı ıŐıĐında incelenmiŐtir. Öğretide, var olmayan ya da sonradan son bulmuş bir inşaat hakkına dayanarak kendi malzemesiyle başkasının arsasında yapılan inşaatın da haksız inşaat olduğu kabul edilmektedir. Geçersiz ya da feshedilmiş bir kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin haksız inşaatından söz edilebilir. Arsa maliki ile yüklenici arasında geçersiz dahi olsa bir sözleşme ilişkisi bulunduğu için yüklenici haksız yapı hükümleri bağlamında iyi niyetli sayılacaktır.

Anahtar Sözcükler: Haksız yapı, kat karşılığı inşaat sözleşmesi, yapının sökülmesi, tazminat, mülkiyetin geçirilmesi

* Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Medeni Hukuk Bilim Dalı Doktora Öğrencisi,
Avukat

ABSTRACT

Building contract for flat is a mixed-type atypical contract. In this article, applicability of rules on unjust buildings for buildings until fixing of invalidation or termination when this contract is invalid or terminated is analyzed in the light of a decision of the Court of Cassation. In doctrine, building on one's land with own material depending on a nonexistent or ended right to build is accepted as unjust building. Unjust building of builder can be mentioned if there is an invalid or terminated building contract for flat. Builder is considered bona fide in the context of rules on unjust buildings, because there is a valid or invalid contractual relationship between landowner and builder.

Keywords: Unjust Building, building contract for flat, deconstruction, compensation, transference of ownership

I. İNCELEMeye KOnU OLAN YARGITAY KARARINA KOnU OLAY

İncelemeye konu olan karar, Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin 21.10.2008 tarihli bir kararıdır¹. Karara konu olay, kat karşılığı inşaat sözleşmesi temelinde önce yükleniciden alacağı temlik alan kişinin kat karşılığı inşaat sözleşmesi feshedilince yükleniciden harici satım sözleşmesi ile daireyi satın alarak arsa sahibine karşı açtığı tapu kaydının temlik yoluyla kendi adına tescili davasıdır. Tapu tescili davasına dayanak olarak davacı, Türk Medenî Kanunu'nun 724. maddesini göstermiş, arsa sahibinin taşınmaz mülkiyetini bu kurallar çerçevesinde kendisine devrini ileri sürmüştür. Yerel mahkeme, davacının istemini kabul etmiştir. Ancak davalının temyizi üzerine olay Yüksek Mahkeme'nin önüne geldiğinde Yargıtay, TMK. 724. maddeye göre üçüncü kişi adına tescil için gerekli koşulların bulunmaması nedeniyle kararı bozmuştur. Yükleniciden alacağı temlik alan üçüncü kişinin arsa sahibine ileri sürebileceği bir istem hakkı olup olmadığı bir yana TMK. 724. maddenin uygulanabilir olup olmadığı da ayrıca ele alınması gereken bir sorundur. Çalışmamızda yüklenicinin, yüklenicinin cüzi halefi olan alacağı temlik alan üçüncü kişinin ve arazi malikinin haksız yapı hükümleri

¹ Karar için bakınız Y. 14. HD. E. 2008/8253 K. 2008/12065 T. 21.10.2008, www.kazanci.com E.T.: 24.03.2013.

karşısındaki durumu incelenecektir.

II. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ VE HÜKÜMLERİ

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa maliki ile yüklenici arasında kurulan karma tipli isimsiz bir sözleşmedir². Bu sözleşme ile yüklenici, arsa malikinin sözleşmeye konu arsasında bağımsız bölümlerden oluşan yapı yapmayı ve teslim etmeyi üstlenirken arsa maliki de bu yapının yapılması karşılığında yapının bağımsız bölümlerinin aralarında kararlaştırılan kadarının mülkiyetini yükleniciye devretmeyi üstlenir³. Arsa malikinin mülkiyeti geçirme borcunun ifası, çoğu kez yüklenicinin edimini ifasına bağlandığından kat karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa malikinin mülkiyeti geçirme borcu bakımından bir satış vaadi olarak nitelendirilir⁴. Bunu uygulama da desteklemektedir; çünkü taraflar genellikle tapuda değil noterde düzenleme yoluyla sözleşme yapmakta⁵ ve hatta çoğu kez adi yazılı bir sözleşme yapmaktadır. Noterde düzenlenen sözleşme ya satış vaadi sözleşmesidir ya da tahvil yoluyla bu biçimde nitelendirilmektedir⁶. Adı

² Erman, Hasan. (2007). *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (2. Basım). İstanbul (Kısaltılmışı: Erman, İnşaat Sözleşmesi), s. 4; Aral, Fahrettin (2010). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (7. Baskı). Ankara, s. 53; Kartal, Bilal. (1993). *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*. Ankara, s. 23-24, 26; Husain, İhsan Zeynelabdin. (2011). *Mukayeseli Olarak Türk ve Irak Hukukunda Haksız İnşaat*. Ankara, s. 101; Coşkun, Gürkan. (2010). *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Hak Kazanan Üçüncü Kişinin Hukukî Durumu*. İstanbul, s. 26. Karma sözleşmelerin tamamlanması hakkında farklı görüşler için bkz. Aral, s. 56-57; Kartal, s. 27-28.

³ Erman, İnşaat Sözleşmesi, s. 6.

⁴ Erman, İnşaat Sözleşmesi, s. 12-13; Reisoğlu, Safa. (2007). Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine İlişkin Bir Kısım Sorunlar. *BATİDER*. C. XXIV, S. 2, s. 10; Kartal, s. 31. Sözleşmede arsa payını devir borcunun ifasının yüklenicinin edimini ifasından sonra muaccel olacağı kararlaştırılmasa da ifa için herhangi bir tarih ya da sıra belirlenmediği takdirde TBK. 479/1 (BK. 364/1) gereği yüklenici edimini ifa etmedikçe arsa payının devrini isteyemez. Erman, İnşaat Sözleşmesi, s. 49. Erman, Beklenilmeyen Haller adlı yapıtında ise resmi şekilde yapılmamış arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde ifa önceliğinin arsa malikinde olduğunu, arsa malikinin kendi edimini ifa etmeden karşı edimin ifasını isteyemeyeceğini ileri sürmektedir. Erman, Hasan. (1979). *İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller* (BK.365/2), İstanbul (Kısaltılmışı: Erman, Beklenilmeyen Haller), s. 25.

⁵ Erman, Beklenilmeyen Haller, s. 25; Kaneti, Selim. (1978). Yargıtay İçtihatlarına Göre Taşınmazlara İlişkin İşlemlerde Şekil Sorunu. *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Medenî Kanun 50. Yıl Sempozyumu I. Tebliğler*. İstanbul, s. 324-327.

⁶ Oğuzman, Kemal/Öz, Turgut. (2009). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (6. Basıdan Tıpkı 7. Bası). İstanbul, s. 128; Eren, Fikret. (2012). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (14. Bası). İstanbul (Kısaltılmışı: Eren, Borçlar Hukuku), s. 295-296; Tekinay, Selahattin

yazılı sözleşmeler ise harici satım sözleşmesi olarak nitelendirilmektedir⁷. Bu tür sözleşmeler aslında geçersiz olmakla birlikte şekil koşulunun yalnızca işlemin taraflarını koruduğu ilkesinden yola çıkılarak kendine özgü geçersizlik görüşüne göre üçüncü kişilerce geçersizlik ileri sürülemez⁸. Çünkü bu görüşe göre tarafların şekle aykırı bir sözleşmeden doğan edimlerini bilerek ve isteyerek ifa ettikten sonra şekil eksikliğini ileri sürmeleri, şekil kurallarının koruma amacıyla bağdaşmaz⁹. Sözleşmenin tarafları ise hakkın kötüye kullanılması yasağı çerçevesinde geçersizlik savında bulunabilir, yani geçersizliğin ileri sürülmesi ancak dürüstlük kuralına uygun biçimde olanaklıdır¹⁰. Şekle aykırılığın olumsuz sonuçlarının düzeltilmesini amaçlayan görüşler doğrultusunda sözleşme tam ve gereği gibi ifadan sonra iade istenemez¹¹.

Sözleşmede kararlaştırılan edimin ifası, karşı edimin ifasına bağlansa dahi, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 11. maddesinin ikinci fıkrasına göre taşınmaz mallar üzerindeki aynı hakların devri tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı bir şarta bağlanamaz¹². Bu nedenle tapu sicilinde yükleniciye devredilen arsa payının mülkiyeti sözleşmenin feshi nedeniyle arsa malikine dönmez¹³. Sözleşmenin sona ermesi durumunda üçüncü kişilere tapu sicilinde

Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Halûk/Altop, Atillâ. (1993). *Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (7. Baskı). İstanbul (Kısaltılmışı: Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Borçlar Hukuku Genel Hükümler), s. 110; Kaneti, s. 302. Tahvil ve şekle aykırılığa dayalı hükümsüzlüğü gidermenin diğer yolları hakkında bkz. Nomer, Fusun. (2000). Borç Sözleşmelerinde Şekil Eksikliğinin Müeyyidesi ve Buna Dayalı Hükümsüzlüğün Dürüstlük Kuralı (MK. M.2/II) Dışındaki Yollardan Giderilmesi. *Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan*. İstanbul, s. 606 vd.

⁷ Kartal, s. 63-66.

⁸ Eren, Borçlar Hukuku, s. 292; Altaş, Hüseyin. (1998). *Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi*. Ankara, s. 135-137.

⁹ Altaş, s. 136.

¹⁰ Reisoğlu, s. 10-11; Altaş, s. 136; Kartal, s. 64-65; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 106-107; Husain, 101; Kaneti, s. 301. Krş. Eren, Borçlar Hukuku, s. 292-293. Hakkın kötüye kullanılması yasağından hükümsüzlüğün giderilmesinde yararlanılması konusunda ileri sürülen eleştiriler ve bunların değerlendirmesi için bkz. Nomer, s. 608-609.

¹¹ Altaş, s. 208; Eren, Borçlar Hukuku, s. 292.

¹² Eren, Borçlar Hukuku, s. 1167; Oğuzman, Kemal/Seliçi, Özer/Oktay Özdemir, Saibe. (2009). *Eşya Hukuku* (12. Bası). İstanbul, s. 295 vd.

¹³ Bu konudaki tartışmalar için bkz. Kırca, Çiğdem. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi. *Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu Bildiriler-Tartışmalar, XXII, 15 Aralık 2006*, s. 86.

devredilen aynî hakların sözleşme ilişkisi sona erdiği ileri sürülerek onlardan geri istenebilmesi ise hiçbir şekilde olanaklı değildir¹⁴. Çünkü inşaat sözleşmesi, yalnız taraflarını bağlayıcıdır¹⁵; yalnızca üçüncü kişiye devreden yüklenici ya da arsa malikinin üçüncü kişi ile yaptığı borçlandırıcı işlemin geçerliliği üçüncü kişinin kazandığı aynî hakkı etkileyebilir.

III. HAKSIZ YAPI HÜKÜMLERİ

Haksız yapı hükümleri, Türk Medenî Kanunu'nun 722-724. maddeleri arasında taşınmaz mülkiyeti bölümü içinde öngörülmüştür. Bir kimsenin hiçbir hukukî sebebe dayanmaksızın, kendi malzemesi ile veya başkasının malzemesi ile başkasının arsasında yapı yapması veya bir kimsenin başkasının malzemesi ile kendi arsasında yapı yapması durumunda haksız yapıdan söz edilir¹⁶. Bir başka tanıma göre haksız yapı, bir kişinin hiçbir aynî ya da nispi hakka dayanmadan başkasına ait bir arazide kendi malzemesiyle ya da başkasının malzemesiyle kendi arazisi üzerinde ya da başkasının malzemesiyle başkasının arazisi üzerinde yaptığı yapıdır¹⁷. Taraflar arasında geçerli bir sözleşme ilişkisi bulunuyorsa bu sözleşme ilişkisine haksız yapı hükümleri uygulanmaz¹⁸. Gecekondu Kanunu'na göre

¹⁴ Kırca, s. 94.

¹⁵ Kırca, s. 95.

¹⁶ Ataay, Aytakin. (1959). *Kendi Malzemesile Başkasının Gayrimenkulünde Haksız İnşaat Doktrin – İçtihat – Mevzuat*. İstanbul, s. 17; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 395; Akipek, Jale. (1971). *Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) İkinci Kitap Mülkiyet*. Ankara, s. 174; Eren, Fikret. (2012) *Mülkiyet Hukuku* (2. Baskı). İstanbul (Kısaltılmışı: Eren, Mülkiyet), s. 335-336; İnal, Emrehan. (2012). Haksız Yapı Kavramı ve Haksız Yapının Kaldırılması. *İÜHFMD*. C. LXX, S. 1, s. 245-247. Haksız yapıya yol açan nedenler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Büyükay, Yusuf. (2006). Kendi Malzemesi İle Başkasının Arazisi Üzerine Yapılan Haksız İnşaat İlişkin Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 17.09.2004 Tarih ve 8282 E./8506 K. No'lu Kararı Üzerine. *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. X, S. 3-4, s. 424 vd.

¹⁷ Esener, Turhan/Güven, Kudret. (2008). *Eşya Hukuku* (4. Baskı). Ankara, s. 223; Husain, s. 101; Eren, Mülkiyet, s. 336.

¹⁸ Esener/Güven, s. 223; Akipek, s. 174; Piotet, Paul. (1977); Gürsoy, Kemal T. (1957). Başkasının Arsasına İnşaat - Hüsünüyet. *Jurisdictio Kazai İçtihat*, S. 4, s. 350. İsviçre Medenî Kanununun (İMK) 671-673. Maddeleri Anlamında Başkasının Arsası Üzerindeki Haksız İnşaatta Kullanılan Malzemelerin Sahibi Kimdir?. Çev. Mehmet Ünal. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 34, S. 1-4, s. 239; Tuor, Peter/Schnyder, Bernhard/Schmid, Jörg/Rumo-Jungo, Alexandra. (2009). *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch* (13 Auflage). Zürich, s. 940; Rey, Heinz. (2007). *Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch II Art. 457-977 ZGB. Art. 1-61 SchlT ZGB*. (3. Auflage). Herausgeber: Heinrich Honsell/Nedim Peter Vogt/Thomas Geiser. Basel, s. 1066.

gecekondu niteliği taşıyan yapılar hakkında uygulanacak özel hükümler olduğundan TMK madde 722-724, bunlar dışındaki yapılar için uygulanabilir¹⁹. Bu düzenlemeler arasında belli koşullar altında yapının sökülmesini isteme yetkisi, uygun bir tazminat ödenmesini isteme yetkisi ve arazinin tamamının ya da bir bölümünün mülkiyetinin malzeme sahibi adına tesciline karar verilmesini isteme yetkisi tanınmıştır.

Haksız yapı hükümlerinin hangi yapılar için uygulanacağı üzerinde kısaca durmak gerekir²⁰. Türk hukukunda Yargıtay kararlarının aksine öğretilerdeki baskın görüşe göre bina niteliğine sahip olmayan yapılar da haksız yapı hükümleri kapsamında değerlendirilir²¹. Diğer yandan var olan bir yapıda meydana getirilen değişikliklerin de haksız yapı hükümleri kapsamında yapı olarak kabul edilmesi gerekir²². Başkasına ait arazi kavramını yorumlarken özel mülkiyete konu olan taşınmazlar anlaşılmalıdır²³. Diğer yandan haksız inşaat hükümleri taşınmaz yapılar için uygulanabilir niteliktedir, taşınır yapılarla ilgili olarak mülkiyet hakkının veya zilyetliğin korunmasına ilişkin hükümlere başvurulabilir²⁴.

TMK madde 722'nin ikinci fıkrasına göre sahibinin rızası olmadan kullanılmış malzemenin sökülmesi aşırı zarara yol açmayacaksa malzeme sahibi, gideri yapıyı yaptıranı ait olmak üzere bunların sökülüp kendisine verilmesini isteyebilir. Aynı maddenin üçüncü fıkrasına göre aynı koşullar altında arazinin maliki, rızası olmaksızın yapılan yapıda kullanılan malzemenin gideri yapıyı yaptıranı ait olmak üzere sökülüp kaldırılmasını isteyebilir. Dolayısıyla arazi maliki veya malzeme sahibi, rızası olmaksızın

¹⁹ Esener/Güven, s. 225; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 402; Sirmen, Lale. *Eşya Hukuku Ders Notları*, 2005-2006, VI. Fasikül, s. 174. Ayrıca İmar Kanunu da başkasının arsasına izinsiz inşaatı önleyici hükümler içerir. Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla. (1989). *Tekinay Eşya Hukuku* (5. Bası). İstanbul (Kısaltılmışı: Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Eşya Hukuku), s. 849.

²⁰ Haksız yapının benzer kurumlardan farkı hakkında bkz. Husain, s. 58-104.

²¹ Edis, Seyfullah. (1976). Kendi Malzemesi İle Başkasının Taşınmazında İnşaat (Gecekondu Sorunu Dahil). *Medeni Kanun'un 50. Yılı Bilimsel Hafta: 15-17 Nisan 1976*. Ankara, s. 295; Husain, s. 54; İnal, s. 248-249.

²² Edis, s. 296; Husain, s. 108; İnal, s. 247.

²³ Edis, s. 297. Husain, isabetli olarak taşınmaz sözcüğü yerine arazi sözcüğünün kullanılmasını eleştirmektedir. Husain, s. 55.

²⁴ Edis, s. 303, 307; Husain, s. 97.

malzeme kullanılmış ya da arazisinde yapı yapılmış ise²⁵ ve malzemenin sökülmesi aşırı zarara yol açmayacaksa bu yetkiye sahip olmaktadır²⁶. Taşınmaz maliki inşaattan haberdar olmuş ya da durumun gereğine göre haberdar olması gerekmekte ise dürüstlük kurallarına göre inşaatı yapanı uyarmalıdır, uyarılmazsa malzemenin sökülmesini isteyemez²⁷. Kanunun 723. maddesine göre malzeme sökülüp alınmazsa arazi maliki, malzeme sahibine uygun bir tazminat ödemekle yükümlüdür²⁸; ancak yapıyı yaptıran arazi maliki iyi niyetli değilse malzeme sahibinin uğradığı zararın tümünü karşılmasına karar verilebilir. Yapıyı yaptıran malzeme sahibi iyi niyetli değilse, ödenmesine karar verilecek tazminat, arazinin maliki için taşıdığı en az değeri geçmeyebilir. Kanunun 724. maddesine göre yapının taşıdığı değer açıkça arazinin değerinden çoksa iyi niyetli taraf, uygun bir bedel karşılığında yapının ve arazinin tamamının ya da yeterli bir kısmının mülkiyetinin malzeme sahibine verilmesini isteyebilir. Bu maddeye göre mülkiyetin malzeme sahibine geçirilmesini her iki taraf da iyi niyetli oldukça isteyebilir²⁹. Öğretide haksız yapı hükümlerinin tamamlayıcı nitelikte olduğu, tarafların farklı bir düzenlemeye gidebileceği belirtilmektedir³⁰.

IV. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE HAKSIZ YAPI HÜKÜMLERİNİN UYGULANMASI

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde haksız yapı kurallarının uygulaması farklı durumlarda gündeme gelebilir. Öncelikle geçerli bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi bakımından haksız yapı kurallarının uygulanması olanaklı değildir, karşı tarafa kişisel bir hak tanıyan sözleşme ilişkisi buna engeldir³¹. Buna karşılık yüklenici ile arsa sahibi arasındaki sözleşmenin geçersiz olması ya da daha sonra feshedilmesi sonucunda yüklenici ya da arsa sahibi

²⁵ Rıza varsa malzemenin sökülmesi istenemez, rıza sözleşme ilişkisine yol açtığı oranda yapıya o ilişki hakkındaki hükümler uygulanır. Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 397.

²⁶ Aşırı zarardan ne anlaşıldığı öğretide tartışmalıdır. Bkz. IV/A/1.

²⁷ Edis, s. 308.

²⁸ Her ne kadar kanun metninde “uygun bedel” ifadesi kullanılmaktaysa da bundan tazminatın anlaşılacağı kuşkusuzdur. Bkz. Husain, s. 55.

²⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 399. Öğretide yapının arazi ve malzeme maliki olmayan üçüncü bir kişi tarafından yapılması durumunda haksız yapıya ilişkin mevcut düzenlemelerin kıyasla uygulanması gerektiği belirtilmektedir. Husain, s. 52.

³⁰ Rey, s. 1063; Husain, s. 201.

³¹ Husain, s. 102; İnal, s. 253.

haksız yapı kurallarına dayanabilir³². Arık, haksız inşaat hakkındaki makalesinde tescilden önce satış akdi herhangi bir sebepten dolayı bozulursa inşaatı yapanın iyi niyetli sayılacağını belirterek fesih halinde haksız yapı hükümlerinin uygulanabilirliğini kabul etmektedir³³. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshedilmesi halinde sözleşmenin ani edimli bir sözleşme olduğu kabul edildiğinde fesih geriye etkili sonuç doğurduğundan feshe kadar yapılmış inşaatın sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre iadesi güçtür³⁴. Sanıyoruz ki geriye etkili feshin bazı durumlarda, özellikle inşaatın ilerlediği durumlarda, adalete aykırı sonuçlar doğurması nedeniyle kat karşılığı inşaat sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme olduğu ve sözleşmenin feshinin ileri etkili olduğu savunulmaktadır³⁵. Hatta aynı gerekçelerle Yargıtay'ın 25.01.1984 tarihli bir kararında kat karşılığı inşaat sözleşmesi “geçici-sürekli karmaşığı” olarak nitelendirilmiştir³⁶.

³² Piotet, s. 240, 245, 252; Husain, s. 102-103; Arık, Fikret. (1944). Başkasının Arsası Üzerinde İnşaat ve Hüsünüyet Meselesi. *Adliye Dergisi*, S. 12, s. 982-987; Öz, Turgut. (1989). *İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi*. İstanbul, s. 238-239.

³³ Arık, s. 982.

³⁴ Krş. Öz, s. 210-222: “... Müteahhidin temerrüdü üzerine (ileriye etkili fesih yerine) geçmişe etkili dönme ve BK. m. 106'daki diğer seçimlik haklara başvurma görüşü, hiç de mutlak surette müteahhidin aleyhine olmayıp, hele iş sahibinin hem (yapıyı tamamlama masrafları dahil) bütün olumlu zararını istemesi hem de sadece bir sebepsiz zenginleşme karşılığı verip müteahhidi tamamen safdışı etmesi gibi ağır bir sonuç doğurması kesinlikle mümkün değildir.”. Öz, ayrıca, haksız yapı hükümlerinin sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre özel hüküm olması nedeniyle öncelik kazandığını ileri sürmüştür. Bkz. Öz, s. 238.

³⁵ Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshinin sonuçları hakkında farklı görüşler için bkz. Kartal, s. 155-178; Kostakoğlu, Cengiz. (2008). *İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri*. İstanbul, s. 747-749; Coşkun, s. 27-28.

³⁶ Y. İBGK. E. 1983/3 K. 1984/1 T. 25.01.1984, www.kazanci.com E.T.: 24.03.2013: “Bazen, inşaat sözleşmesinin iş sahibi tarafından feshedildiği anda, kusuruyla borçlu temerrüdüne düşen müteahhidin, yapının tamamladığı kısmının kasamı o dereceye ulaşır ki; böyle bir durumda, müteahhidin bu kısmi ifasının karşılığı yalnızca 106-108. maddeler uyarınca belirlenirse, iş sahibi, normal hallerde sağlayamayacağı bir imkana (müteahhidin kusurundan amacı aşan bir şekilde yararlanmak suretiyle) kavuşmuş olur ve müteahhit de sembolik bir karşılıkla yetinmek zorunda kalır. Oysa, müteahhidin olaydaki kusuru; borçlar hukuku yönünden, müteahhidin kısmi ifasının karşılığını belirleme bakımından değil, iş sahibine ödemek durumunda kalacağı tazminatın kapsamını tayinde önemlidir. (BK. m. 98/2, 43) görülmektedir ki, 106-108. maddeler tüm olaylara aynen uygulanırsa, bazı istisnai hallerde "hakkı şekle mahkum edecek derecede" adalete aykırı sonuçlara neden olabilmekte ve bu kanun hükümleri tatminkar olmaktan uzak kalabilmektedir. O halde, bu adalete aykırı sonuçlar nasıl giderilebilecektir?” Bu karar hakkında ayrıca bkz. Coşkun, s. 126 vd.; Yener, Mehmet Deniz. (2011). *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Müteahhidin Temerrüdü ve Sonuçları*. İstanbul, s. 6-7; İnal, s. 257.

Geçersiz veya feshedilmiş olan kat karşılığı inşaat sözleşmesine dayanarak yapılan yapı ile ilgili hukukî sorunlar, haksız yapı hükümleri sayesinde daha adil ve hakkaniyete uygun biçimde çözülebilir³⁷.

Öğretide, var olmayan ya da sonradan son bulmuş bir inşaat hakkına dayanarak kendi malzemesiyle başkasının arsasında yapılan inşaatın haksız inşaat olduğu kabul edilmektedir³⁸. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde inşaatı yapan ya da yaptıran yüklenici olduğundan³⁹ arsa malikinin haksız inşaatından değil yüklenicinin haksız inşaatından söz edilebilir⁴⁰. Elbette bunun için inşaatı yüklenici tarafından kullanılan malzemenin arsa malikine ait olmaması gerekir⁴¹. Bu nedenle, yasanın öngördüğü olasılıkların tümü değil, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ilişkisinde karşılaşılabilecek durumlar, haksız yapı kurallarında tanınan üç seçenek altında ayrı ayrı ele alınacaktır.

Yüklenicinin alacağını temlik etmesi sonucunda üçüncü kişiler haksız yapı kurallarına göre bazı istemlerde bulunabilir mi? Arsa malikinin arsanın mülkiyetini üçüncü bir kişiye devretmesi durumunda haksız yapı hükümlerinin öngördüğü yetkiler üçüncü kişiye karşı ileri sürülebilecek midir? Bu soruların yanıtları da arsa malikinin ve yüklenicinin halefleri başlığı altında verilmeye çalışılacaktır.

A. YÜKLENİCİNİN HAKSIZ İNŞAATI VE İLERİ SÜRÜLEBİLECEK İSTEMLER

1. YAPININ SÖKÜLMESİNİ İSTEME YETKİSİ

TMK. 722. maddeye göre malzeme sahibinin ya da arsa sahibinin rızası olmaksızın başkasının arsasında yapı yapılmışsa rızası olmayan kişi, aşırı zarara yol açmaması koşuluyla gideri yapıyı yaptıranı ait olmak üzere

³⁷ Aynı yönde bkz. Husain, s. 103; İnal, s. 257, 259.

³⁸ Ataay, s. 30; Piotet, s. 240. Büyükay (s. 424), geçersiz sözleşmeye dayanan inşaatı haksız inşaat görmektedir.

³⁹ Alt yükleniciye inşaat yaptıran ve inşaatı yapan yükleniciyi yöneten de yasaya göre malzeme sahibi olarak kabul edilir. Piotet, s. 241.

⁴⁰ Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenici, arsa üzerine yapıyı genellikle kendi malzemesi ile inşa ettiğinden TBK. 472/2 (BK. 357/2) hükmünün bu sözleşmelere uygulanma olanağı çoğu durumda bulunmamaktadır. Erman, İnşaat Sözleşmesi, s. 33. Zaten istisnai olarak arsa maliki malzemeyi getirdiğinde arsa maliki ile yüklenici arasında haksız inşaat nedeniyle bir uyuşmazlık çıkmaz.

⁴¹ Öz, s. 239; Yener, s. 141.

malzemenin sökülmesini isteyebilir⁴². Bu maddeye göre yapının sökülmesi için en önemli koşullardan biri rızanın olmadığını saptamaktır⁴³. Yukarıda belirtildiği gibi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin özelliği gereği arsa malikinin arsasında başkasının malzemesi ile yapı yapıldığından arsa malikinin haksız inşaatı değil, yüklenicinin haksız inşaatı söz konusu olur. Öğretide genellikle kabul edilen görüşe göre arsa maliki, arsasına inşaat yapılmasına açık ya da örtülü biçimde izin vermişse arsa maliki, yapının sökülmesini isteyemez⁴⁴. Arsa maliki ile yüklenici arasında yapılmış geçersiz sözleşmenin veya son bulmuş sözleşmenin varlığı, inşaatı muvafakat edildiği anlamına gelir⁴⁵. Bununla birlikte, yüklenicinin kullandığı malzeme, üçüncü bir kişiye aitse ve üçüncü kişinin rızası yoksa üçüncü kişi, gideri yükleniciye ait olmak üzere malzemenin sökülmesini isteyebilir⁴⁶. Ancak bu istemin ileri sürülebilmesi, malzemenin sökülmesinin aşırı zarara yol açmamasına bağlıdır⁴⁷. Aşırı zarardan kastın ne olduğu açık olmamakla birlikte pek çok ölçütün bir arada göz önünde bulundurulması gerekir. Yani malzemenin, arsanın değerinin çok düşüp düşmeyeceği belirlenmeli, yapı söküldüğünde sağlanacak yarar ve ortaya çıkan zarar ile sökülmediğinde sağlanacak yarar ve ortaya çıkan zararın karşılaştırılması yapının türü, büyüklüğü, niteliği, malzemenin kullanımı gibi nesnel ölçütler göz önüne alınarak yapılmalıdır⁴⁸. Malzemenin kaldırılması ile arazi malikinin elde edeceği menfaate göre bu yüzden malzemede ve arazide meydana gelecek değer azalması ve bunun topluma vereceği zarar daha fazla ise malzemenin

⁴² Esener/Güven (s. 226), taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak sahibi olup inşaat dolayısıyla hakkı zedelenen kişilerin de yapının sökülmesini isteyebileceğini ileri sürmektedir.

⁴³ İnal, s. 261.

⁴⁴ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 403-404; Ataay, s. 68-69; Akipek, s. 182. Belirtilmelidir ki muvafakatin aynî etkisi yoktur, bu nedenle arsa başkasına satılırsa önce verilen muvafakat sonraki maliki bağlamaz. Ayiter, Nuşin. (1983). *Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı)* (2. Baskı). Ankara, s. 123; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, *Eşya Hukuku*, s. 816.

⁴⁵ Büyükkay, s. 426; Husain, s. 255-256; Eren, Mülkiyet, s. 338; İnal, s. 262. Arsanın teslimi geçersiz sözleşmeye dayanıyorsa arsa malikinin inşaatı muvafakat ettiği kabul edilir. Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, *Eşya Hukuku*, s. 816.

⁴⁶ Krş. Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 396; Ataay, s. 72. Ayiter (s. 124), inşaatın yapımı ve yıkımı nedeniyle arsa sahibinin uğradığı zarardan malzeme sahibin haksız fiil hükümlerine göre sorumlu olacağını belirtmektedir. Bununla birlikte geçersiz ya da bozulmuş bir kat karşılığı inşaat sözleşmesinde hileli bir davranış söz konusu olmadıkça kusurun varlığından ve dolayısıyla haksız fiilden söz edilemez.

⁴⁷ Ataay, s. 73; İnal, s. 263 vd.

⁴⁸ Rey, s. 1064. Aynı yönde bkz. Ataay, s. 77.

kaldırılmasının aşırı zarara yol açtığı kabul edilir⁴⁹. Malzemenin kaldırılmasından doğan zararın malzemenin değerine oranına bakılmalıdır⁵⁰. Ataay'ın da isabetli olarak savunduğu üzere aşırı zararın belirlenmesinde arsa maliki ile malzeme malikinin uğrayacağı zarara ya da iyi ya da kötü niyete bakılmamalıdır⁵¹, aşırı zarar genel menfaat bakımından düşünülerek ekonomik ve nesnel olarak takdir edilmelidir⁵². Yapının sökülmesi aşırı zarara yol açmıyorsa üçüncü kişinin yapının sökülmesini istemesi sonucunda yapının sökülme giderleri, yasanın açık ifadesi gereği yapıyı yaptırana, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yükleniciye ait olur⁵³.

2. UYGUN VEYA TAM TAZMİNAT ÖDENMESİNİ İSTEME YETKİSİ

Türk Medenî Kanunu'nun 723. maddesine göre yapı sökülüp alınmazsa arazi maliki, malzeme malikine uygun bir tazminat ödemekle yükümlüdür; çünkü arazi üzerindeki yapılar arazinin bütünleyici parçası olduğundan arazinin malikine ait olur⁵⁴. Bunun karşılığında malzeme malikine uygun bir tazminat ödenmesi gerekir. Ancak tazminatın ödenmesi için malzeme malikinin tazminat istemini ileri sürmesi zorunludur, mahkeme kural olarak kendiliğinden tazminat ödenmesine karar veremez⁵⁵. Bununla birlikte Yargıtay'ın 04.03.1958 tarihli E. 10/K. 2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına göre yapının yıktırılmasının aşırı zarara yol açacağı anlaşıldığı için taşınmaz malikince açılan dava reddedilecekse talep olup olmadığına bakılmaksızın mahkeme kendiliğinden tazminata hükmetmelidir⁵⁶. Tazminat istemi hakkında özel bir zamanaşımı öngörülmemiştir, katıldığımız görüşe göre bu tazminat istemi niteliği itibarıyla bir sebepsiz zenginleşme alacağı

⁴⁹ Edis, s. 309-310; Eren, Mülkiyet, s. 338.

⁵⁰ Ataay, s. 73; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 397.

⁵¹ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Eşya Hukuku, s. 818.

⁵² Ataay, s. 76-77; İnal, s. 267, 274. Aynı yönde bkz. Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 404; Husain, s. 252. Bu konuda malzemenin sökülmesi isteminin ileri sürüldüğü zamandaki durumun göz önüne alınması gerektiği belirtilmektedir. Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 404.

⁵³ Bkz. Husain, 53; Eren, Mülkiyet, s. 345. Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir (s. 410), rızası olmadığı halde yapılan yapının kaldırılmadığı durumlarda da arazi malikinin bu nedenle bir zarara uğrarsa bunu vekâletsiz iş görme ya da haksız fiil kurallarına göre yapıyı yapana tazmin ettirebileceğini belirtmektedir. Aynı yönde bkz. Eren, Mülkiyet, s. 346.

⁵⁴ İnal, s. 252-253.

⁵⁵ Ataay, s. 81-82; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 407; Edis, 313.

⁵⁶ Edis, s. 313.

olduğundan⁵⁷ sebepsiz zenginleşmeye ilişkin zamanaşımına bağlıdır⁵⁸.

Uygun tazminatın miktarını yargıç somut olayın özelliklerine ve malzeme malikinin uğradığı zarara göre takdir eder⁵⁹. Hâkimin bunun değerini biçerken dayanacağı ölçü, yapının dava tarihinde arsa malikinin malvarlığında meydana getirdiği fazlalıktır; bu da malzemenin dava tarihindeki nesnel değerine ve yapı giderlerine eşittir⁶⁰. Diğer yandan, Türk Medenî Kanunu'na göre taraflardan biri iyi niyetli değil ise ödenmesine karar verilecek tazminatın tutarı değişmektedir⁶¹. Burada aranan iyi niyet, arazinin ya da malzemenin başkasına ait olduğunu bilmemek ya da bilecek durumda olmaması ya da başkasına ait olduğunu bilse de yapının yapılmasına rızası olmadığını bilmemek ya da bilebilecek durumda olmamaktır⁶². İyi niyet, inşaat devam ettiği sürece var olmalıdır⁶³. Öz, her ne kadar yüklenicinin borç ilişkisini kusurlu olarak ihlal ettiği durumlarda iyi niyetinin ortadan kalktığını ileri sürmekteyse⁶⁴ de biz bu görüşe katılmıyoruz. Çünkü borç ilişkisinin gereği gibi ifası ile yapının yapılmasına arsa malikinin rızası olduğunu sanmak birbirinden farklıdır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin inşaatta kullandığı malzeme kendisine aitse, yüklenici geçersiz ya da feshedilmiş bir kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yapının yapılmasına rızası olduğunu sanma konusunda mazur görüldüğünden iyi niyetli sayılır⁶⁵. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde genellikle malzeme iyi niyetli sayılan yüklenici tarafından

⁵⁷ Piotet, s. 247.

⁵⁸ Ataay, s. 83-84; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 406. Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir (s. 399), Eren (Mülkiyet, s. 342) ve Sirmen (s. 173-174), arazi malikinin haksız inşaatı durumunda arazi malikinin iyi niyetine göre zamanaşımının haksız fiil ya da sebepsiz zenginleşme zamanaşımı olacağını belirtmektedir. Ayrıca bkz. Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, s. 940.

⁵⁹ Ataay, s. 99; Aybay, Rona/Hatemi, Hüseyin. (2009). *Eşya Hukuku*. İstanbul, s. 204; Eren, Mülkiyet, s. 338. Aybay/Hatemi (s. 204), aynı zamanda TBK. madde 50-52 ve TBK. madde 79-80'e (BK. madde 42-44 ve 63-64) gönderme yapmaktadır.

⁶⁰ Ataay, s. 99; Husain, s. 296. Yapı giderlerine yapıdaki emeğin değeri de katılmalıdır. Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 406.

⁶¹ Bkz. Eren, Mülkiyet, s. 341.

⁶² Ataay, s. 89-90; Büyükay, s. 430; Husain, s. 291.

⁶³ Husain, s. 293.

⁶⁴ Öz, s. 247-248.

⁶⁵ Harici satım sözleşmeleri bakımından aynı yönde bkz. Ataay, s. 93; Aybay/Hatemi, s. 205; Kılıçoğlu, Ahmet. (1983). *Taşınmaz Satımında Şekil ve Hakkın Kötüye Kullanılması*. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 38, S. 1, s. 213. Krş. Husain, s. 295.

sağlanmaktadır, bu nedenle haksız yapı hükümlerine göre ödenecek tazminat, genellikle TMK. 723/1'e göre belirlenir⁶⁶. Malzeme yükleniciye ait değil de üçüncü kişiye aitse bu durumda üçüncü kişinin iyi niyetli olup olmadığına bakılır. Yüklenicinin kullandığı malzemenin maliki olan iyi niyetli üçüncü kişi, yapının sökülmesini istemezse ya da yapının sökülmesi için gerekli koşullar yoksa, arazi maliki malzeme maliki olan üçüncü kişiye uygun bir tazminat ödemekle yükümlü olur⁶⁷.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde geçersizlik, taraflardan birinin hileli davranışından ya da sömürmesinden kaynaklanıyorsa onun bu konuda iyi niyetli olduğu ileri sürülemez⁶⁸. Bu durumda iyi niyetli kabul edilmeyen taraf arazi maliki ise yükleniciye tam tazminat ödenecek, iyi niyetli sayılmayan taraf yüklenici ise ödenecek tazminat yapının arazi maliki için taşıdığı en az değeri geçmeyecektir. Ancak böyle bir hile ya da sömürme söz konusu değilse uygun bir tazminata karar verilmelidir.

3. ARAZİNİN MÜLKİYETİNİN MALZEME SAHİBİNE GEÇİRİLMESİNİ İSTEME YETKİSİ

Türk Medenî Kanunu'nun 724. maddesinde incelememize konu kararda da sözü edilen istem yetkisi öngörülmüştür⁶⁹. Arazinin bütünleyici parçası haline gelen yapının değeri, arazinin değerini açıkça geçiyorsa iyi niyetli olan taraf arazinin tamamının ya da yeterli kısmının mülkiyetinin malzeme malikine geçirilmesini isteyebilir⁷⁰. Ancak bunun için tazminat istememiş

⁶⁶ Husain, s. 103.

⁶⁷ Krş. Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 399. Arsa sahibi, malzeme sahibi ve inşaatı yapan arasındaki hukuksal ilişki, sebepsiz zenginleşme, haksız fiil ve vekâletsiz iş görme esaslarına göre çözümlenmelidir. Esener/Güven, s. 227.

⁶⁸ Aynı yönde bkz. Ataay, s. 94-95. Eğer taraflardan biri hileli davranışıyla sözleşmenin şekle aykırı yapılmasına neden olursa hakkın kötüye kullanımı yasağı nedeniyle edimin yerine getirilmesi dava edildiğinde geçersizlik iddiası dinlenmez. Kılıçoğlu, s. 220. Bkz. 14.2.1951 tarihli E. 17/K. 1 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı: Vakıa ve karinelere olayda iyi niyet iddiasında bulunamayacak durumu belirmiş kimsenin kötü niyetinin diğer tarafa ispat ettirilmesine sebep ve vecih kalmadığı kabul edilerek kötü niyetin resen nazara alınması gerekir. Edis, s. 312.

⁶⁹ Aybay/Hatemi (s. 204), bunu alım ya da satım yenilik doğuran hakkı olarak nitelendirmektedir. Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir (s. 409) da arazinin mülkiyetinin geçirilmesi istemini yenilik doğuran hak olarak görmektedir.

⁷⁰ Eren, Mülkiyet, s. 336, 338-339. Ancak bunun için arazinin özel mülkiyete elverişli olması gerekir. Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 409 dipnot 824.

olmalıdır, istemişse arazinin mülkiyetinin geçirilmesini isteyemez⁷¹. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde malzeme yüklenici tarafından sağlanır. Ancak malzeme yükleniciye ait olabileceği gibi üçüncü bir kişiye de ait olabilir.

Yüklenici, üçüncü kişinin malzemesini onun rızası olmadan kullanmışsa bu durumda arazinin tamamının ya da yeterli kısmının mülkiyetinin geçirilmesini isteme yetkisi yükleniciye değil malzeme maliki olan üçüncü kişiye ait olur⁷². Ancak bunun koşulu üçüncü kişinin iyi niyetli olmasıdır, üçüncü kişi malzemesinin kendi rızası dışında başkasının arsasında kullanıldığını bilmiyor ve bilebilecek durumda değilse iyi niyetlidir⁷³.

Yapıyı yapan yüklenicinin ya da rızası olmaksızın malzemesi kullanılan malzeme sahibi üçüncü kişinin arazinin mülkiyetinin geçirilmesini isteyebilmesi için TMK madde 724'e göre uygun bir bedeli arazi malikine ödemesi gerekir. Uygun bedel, Ayiter'e göre arsanın hüküm tarihindeki değeridir, ancak arsa sahibi inşaat yapıldıktan sonra onu elde etmek için sesini çıkarmamışsa muvafakatin verildiği ya da inşaata başlandığı tarihteki değeri de esas alınabilir⁷⁴. Yargıtay'ın çalışmamıza konu olan kararına göre *“Uygun bedel genellikle yapı için lazım olan arsa miktarının dava tarihindeki gerçek değeri olarak kabul edilmekte ise de büyük bir taşınmazın bir kısmının devri gerektiğinde geri kalan kısmın bedelinde meydana gelecek noksanlıklar varsa bunların ve taşınmaza bağlı öteki zararlar da göz önünde bulundurularak hak ve yarar dengesi kurulması suretiyle hesaplattırılmalı, iptale konu zemin bedelinin arsa sahibine ödenmek üzere depo ettirilmeli, önceden ödenmiş bedel var ise bu miktar ödenecek bedelden mahsup edilmelidir.”*

Malzeme sahibi olan üçüncü kişi, diğer koşullar da varsa TMK madde 724'te kendine tanınan yetkiyi kullanabilecektir. Eğer malzeme yükleniciye aitse harici satım sözleşmesi ya da satım vaadi nedeniyle arsa malikinin yapının yapılmasına rızası olduğunu sanmakta haklı görüleceğinden iyi

⁷¹ Esener/Güven, s. 225.

⁷² Aynı yönde bkz. Husain, s. 195. Krş. Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, s. 941.

⁷³ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 400.

⁷⁴ Ayiter, s. 124-125. Aynı yönde bkz. Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Eşya Hukuku, s. 831; Eren, Mülkiyet, 345. Krş. Husain, s. 209.

niyetli sayılır⁷⁵ ve yine diğer koşullar bulunuyorsa arazinin tamamının ya da yeterli kısmının mülkiyetinin kendisine geçirilmesini isteyebilir. Yüklenicinin iyi niyeti, inşaatı yapma hakkına malik olduğunu sanmış olmasına veya sanmasına olanak varsa veya bu hatası ağır bir kusura bağlı olmamasına dayanmaktadır⁷⁶. Bununla birlikte arsa malikinin yükleniciye yüklenebilen bir kusur nedeniyle sözleşmeden dönmesi durumunda yüklenicinin arazinin mülkiyetinin TMK. m. 724'e dayanarak kendisine geçirilmesini istemesinin dürüstlük kurallarıyla bağdaşmayacağı ileri sürülmektedir⁷⁷. Diğer yandan inşaatın tamamlanması durumunda sözleşmeden dönülememesi nedeniyle TMK. m. 724'te öngörülen istem hakkı ileri sürülemez⁷⁸.

Arazinin tamamının değil de yeterli kısmının mülkiyetinin geçirilmesine karar verilebilmesi için arazideki bölünmenin imar hukukuna uygun olması, bağımsız olarak ekonomik değer taşıması gerekir⁷⁹. Yani bölünme sonrasında kalan arazi parçası üzerinde inşaat olanaklı değilse ya da hiçbir ekonomik değer taşıyor ya da çok az ekonomik değer taşıyorsa istem doğrultusunda arazinin tamamının mülkiyetinin geçirilmesine ya da

⁷⁵ Ataay, s. 93; Eren, Mülkiyet, s. 343; Husain, s. 206-207; Kaneti, s. 300. Aynı doğrultuda Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı bulunmaktadır. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu E. 1944/12 K. 1944/26 T. 5.7.1944, www.kazanci.com E.T.: 24.03.2013: "Tarla verip bağ ve bahçe yaptıran malikin ahar bir şahıs ile yaptığı mukavelelerde ise garsiyata muvafakat pek sarıhtir. Binaenaleyh harici satışlarda malikin müşteradan keffiyedle müşteriye tesliminde inşaat ve garsiyat için bayiin zımni muvafakati istidlal olunabileceğinden ve bağ ve bahçe vücuda getirmek mukavelelerinde bu muvafakat sarıh bulunduğundan her iki halde dahi Kanunu Medenin 650 inci maddesinin tatbik edilebileceğine sekiz muhalif reye karşı otuz dokuz rey ile 5/7/944 tarihinde karar verildi." İsviçre Federal Mahkemesi, zımni muvafakati dahi inşaatı yapanın iyi niyetli sayılması için yeterli görmüştür. Gürsoy, s. 348. Krş. Öz, s. 247-248.

⁷⁶ Arık, s. 987. Arık (s. 987), İsviçre Federal Mahkemesi'nin harici satım sözleşmesinde inşaatı yapanın tazminat ödeyerek taşınmazın mülkiyetinin kendisine geçirilmesine ilişkin istemini kabulü ile Alman Medenî Kanunu'nun ilgili hükmü arasında benzerlik kurmaktadır.

⁷⁷ Öz, s. 239-240.

⁷⁸ Öz, s. 239.y

⁷⁹ Ataay, s. 104-105; 111-112; Sirmen, s. 174; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Eşya Hukuku, s. 830-831. Çalışmamıza konu olan Y. 14. HD. E. 2008/8253 K. 2008/12065 T. 21.10.2008 tarihli kararda şunlar belirtilmektedir: "Yukarıda değinilen üç koşulun yanı sıra, yapının bulunduğu arazi parçası davalıya ait taşınmazın bir kısmını kapsıyor ise, tescile konu olacak yer, inşaat alanı ile zorunlu kullanım alanını kapsayacağından mahkemece iptal ve tescile karar verebilmek için bu kısmın ana taşınmazdan ifrazının da mümkün olması gereklidir."

mülkiyetin geçirilmesi isteminin reddine karar vermek gerekir⁸⁰.

4721 Sayılı Türk Medenî Kanunu'nda, 743 Sayılı Türk Kanunu Medenîsinden farklı olarak arazi malikine de iyi niyetli olması koşuluyla arazinin mülkiyetinin malzeme malikine geçirilmesini isteme yetkisi tanınmıştır. Arazi maliki bu konuda tıpkı malzeme maliki olan yüklenici gibi iyi niyetli sayılabilecek midir, bu konuda bir an duraksamaya düşülse de niyet konusunda yükleniciden bir farkı olmadığına göre kanımızca diğer koşullar varsa o da aynı istemde bulunabilir.

B. ARSA MALİKİNİN VE YÜKLENİCİNİN HALEFLERİ

Öğretide ağır basan görüşe göre yüklenici ya da yüklenici olmayan malzeme sahibi, bu yetkileri yapı yapılırken malik olan kişiye ve külli haleflerine karşı ileri sürebilirken yapı yapıldıktan sonra arazinin mülkiyetini devralan kişilere karşı ileri süremez⁸¹. Çünkü TMK. m. 722-724'te tanınan istem hakları şahsî nitelikte olup aynı haklardan değildir ve ayrıca "eşyaya bağlı bir borç" da meydana getirmez⁸². Eşyaya bağlı borçlar, bir kimseyi belirli bir malın maliki olduğu için mükellefiyet altına sokan borçlardır⁸³. Erel ise eşyaya bağlı borçları daha geniş kapsamlı olarak değerlendirip şöyle tanımlamaktadır: Eşyaya bağlı borçlar, tarafları eşya üzerindeki bir yetkiye (aynî hak sahipliğine veya zilyetliğe) göre belirlenen şahsî nitelikte borç

⁸⁰ Ataay, s. 112; Eren, Mülkiyet, s. 343. Krş. Büyükay, s. 431-432.

⁸¹ Edis, s. 308; Husain, s. 217, 222-223; Eren, Mülkiyet, s. 337, 342, 344. Aksi yönde bkz. Erel, s. 33-34.

⁸² Edis, s. 315-317; Eren, Mülkiyet, s. 337, 342, 344; Akipek, s. 175; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 396, 399; Ataay, s. 107; Ayiter, s. 124; Rey, s. 1064; Husain, s. 223. Aynı yönde bkz. Esener/Güven, s. 225. Piotet ise aksini savunmaktadır, TMK m. 722-724. maddelerde öngörülen borçların eşyaya bağlı borç olduğunu, bu nedenle araziye sonradan devralanlara karşı ileri sürülebileceğini belirtmektedir. Piotet, s. 235-236. Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop (s. 815) da inşaatı kaldırma isteminin aynî olup zamanaşımına uğramayacağını ileri sürmektedir. Eşyaya bağlı haklar ve bunların dayanağı hakkında bilgi için bkz. Oğuzman, Kemal. (1978). Eşyaya Bağlı Haklara Hâkim Olan Esaslar. *Ord. Prof. Dr. Halil Arslanlı'nın Anısına Armağan*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi, (Kısaltılmışı: Oğuzman, Eşyaya Bağlı Haklar) s. 112 vd.; Oğuzman, Kemal. (1965). Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar. *İÜHFM*. C. XXXI, S. 1-4 (Kısaltılmışı: Oğuzman, Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar), s. 209 vd. Erel, sözü edilen istem haklarının eşyaya bağlı borç meydana getirdiği kanısındadır. Bkz. Erel, s. 34.

⁸³ Oğuzman, Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar, s. 214; Oğuzman, Kemal. (1978) Eşyaya Bağlı Borçlara Hâkim Olan Esaslar. *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Medenî Kanun 50. Yıl Sempozyumu I. Tebliğler*. İstanbul (Kısaltılmışı: Oğuzman, Eşyaya Bağlı Borçlar), s. 225.

ilişkileridir⁸⁴. Borçlar hukukunda kural olarak bir borç ilişkisi yalnızca tarafları arasında hüküm ve sonuç doğurur⁸⁵. Buna karşılık eşyaya bağlı borçlar bu kurala istisna oluşturur⁸⁶. Bu nedenle eşyaya bağlı borçlar öğretide “ayni borçlar” biçiminde anılmışsa da Oğuzman tarafından hukuk yazınına kazandırılan “eşyaya bağlı borçlar”, daha isabetli bir terim olarak görünmektedir⁸⁷. Eşyaya bağlı borçlar ancak bir yasa hükmü gereğince veya yasanın açıkça öngördüğü durumlarda ve sınırlar içinde hukukî işlemle kurulabilir⁸⁸. TMK m. 722-724’te tanınan istem haklarının eşyaya bağlı borç meydana getirdiğine dair herhangi bir yasa hükmü bulunmadığından sözü edilen istem hakları cüzî haleflere karşı ileri sürülemez.

Kural böyle olmakla birlikte önceki malik ile yeni malik arasında malzeme malikine zarar verme kastıyla ahlâka aykırı bir anlaşma yapıldığı saptanırsa yeni malikten TBK. 49/2’ye (BK. 41/2) göre tazminat istenebilir⁸⁹. Yargıtay’ın çalışmamıza konu olan kararının gerekçesinde bu konuya ilişkin olarak şu tümceler yer almaktadır: “*Türk Medenî Kanununun 724. maddesinde bina sahibine tanınan bu hak, kişisel hak niteliğinde olup bina sahibi ve onun külli halefleri tarafından, inşaat yapılırken taşınmazın maliki kim ise ona ya da onun külli haleflerine karşı ileri sürülebilir. Hemen belirtmek gerekir ki taşınmaza sonradan malik olan kişiye karşı da bu kişisel hak ancak bina sahibini bu haktan mahrum bırakmak amacıyla arsa sahibi ile el ve işbirliği içinde olduğu iddiasıyla ileri sürülebilir.*” Yargıtay da bu istemin kişisel nitelikte olduğunu kabul etmekle birlikte zarar verme kastıyla hareket eden sonraki malike karşı ileri sürülebileceğini belirtmektedir⁹⁰. Kanımızca, böyle bir durumda da sonraki malike karşı kişisel nitelikteki istemler ileri sürülemez, istemin nispi olma niteliği değişmez. Böyle bir durumda, sonraki malike karşı ancak Türk Borçlar Kanunu’nun 49/2 hükmüne (BK. 41/2) göre tazminat isteminde bulunulabilir. Diğer yandan

⁸⁴ Erel, Şafak. (1982). *Eşyaya Bağlı Borç*. Ankara, s. 5, 37. Taşınmaz yükü, alacak bakımından eşyaya bağlı borç niteliği gösterirken teminat işlevi bakımından aynı bir haktır. Oğuzman, *Eşyaya Bağlı Borçlar*, s. 228.

⁸⁵ Oğuzman, *Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar*, s. 214; Erel, s. 6.

⁸⁶ Bkz. Erel, s. 5-6; Oğuzman, *Eşyaya Bağlı Borçlar*, s. 239.

⁸⁷ Oğuzman, *Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar*, s. 214-215; Erel, s. 15-17. Bu konuda kullanılan farklı terimler hakkında bkz. Erel, s. 11-19.

⁸⁸ Erel, s. 9; Oğuzman, *Eşyaya Bağlı Borçlar*, s. 238-239.

⁸⁹ Krş. Aybay/Hatemi, s. 205.

⁹⁰ Husain, s. 217-218.

önceki malik ile sonraki malik arasındaki satım sözleşmesi muvazaalı ise geçersiz olduğu için önceki malike karşı istemlerin ileri sürülmesi olanaklı olacaktır. Arazinin sonraki maliki de kanımızca TMK m. 722-724'te tanınan yetkileri kullanamaz⁹¹; çünkü kendisi arazinin mülkiyetini kazandığında araziye üzerindeki yapıyla birlikte devralmıştır⁹². Böyle bir durumda sebepsiz zenginleşen, arazinin mülkiyetini devredendir; çünkü üzerindeki yapı arazinin değerini artırmıştır. Yeni malik mülkiyet hakkı kapsamında isterse yapıyı kaldırabilir ya da değiştirebilir.

Yüklenici arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereği kendisine devredileceği üstlenilen bağımsız bölümlere ilişkin alacağı temlik etmişse temlik alan TMK madde 722-724'te tanınan yetkileri kullanabilir mi? Eğer sözleşme geçersiz ise ya da feshedilmişse temlik alan arsa malikine karşı alacağına dayanarak herhangi bir hak ileri süremez⁹³, temlik alana karşı sorumlu olan yüklenicidir. Temlik alan, başkasının arsasında haksız inşaat yapan kişi de değildir. Çünkü bağımsız bölüme ilişkin alacağın temlik sözleşmesinin devri demek değildir, yapıyı yapma ve teslim etme yükümlülüğünde olan temlikten sonra da yüklenicidir. Dolayısıyla yapıyı yapan ya da yaptıran yüklenicidir. Bu nedenle haksız inşaat hükümlerinden doğan istemleri haksız inşaat yapan yükleniciden alacağı temlik alan üçüncü kişiler ileri süremeyecektir. Bununla birlikte arsa maliki ile borcun⁹⁴ dış yüklenilmesi sözleşmesi yapmadığı sürece inşaatı devam etme yetkisi olmayan üçüncü kişi⁹⁵, buna karşın inşaatı sürdürürse yaptığı inşaat haksız yapı olacağından, haksız yapı hükümlerinde öngörülen istemler ileri sürülebilecektir⁹⁶. Malzeme sahibi olan yüklenicinin külli halefi ise yükleniciye tanınan istemleri yüklenici gibi ileri sürebilir⁹⁷.

⁹¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 404 dipnot 784; Edis, s. 308. Aksi görüş için bkz. Ataay, s. 69 dipnot 20.

⁹² Bkz. Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Eşya Hukuku, s. 805.

⁹³ Reisoğlu, s. 14. Aksi yönde bkz. Erman, İnşaat Sözleşmesi, s. 102.

⁹⁴ Borcun nakli sözleşmesinin konusunu yüklenicinin inşaat borcu oluşturmaktadır.

⁹⁵ Ertuş, Şeref. (2001). Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hak ve Borçların Devri. *Prof. Dr. Mahmut Tefik Birsal'e Armağan*. İzmir, s. 83.

⁹⁶ Ancak bunların ileri sürülebilmesi için haksız yapı hükümlerinde öngörülen istemlerin ileri sürülebilmesinin koşullarının somut olayda bulunup bulunmadığına bakılması gerekir.

⁹⁷ Ataay, s. 106.

C. YARGILAMA VE KARAR

Haksız yapı hükümleri uyarınca kendisine istem hakkı tanınmış kişiler, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 12. maddesine (HUMK. madde 13) göre arazinin bulunduğu yerdeki hukuk mahkemesinde dava açarak istemlerini ileri sürer. İstem bağı olduğu süre yasada öngörülmemiştir; tazminat istemi hakkında sebepsiz zenginleşmeye ilişkin zamanaşımı süresi örneksenerek kabul edilebilir⁹⁸. Malzemenin sökülmesini talep hakkına ilişkin olarak ise Ayiter, haksız fiil veya sebepsiz zenginleşme zamanaşımına değil, TBK. madde 146'ya (BK. madde 125) göre genel zamanaşımına bağlı olduğunu ileri sürmektedir⁹⁹. Kanımızca, malzemenin sökülmesini veya mülkiyetin geçirilmesini isteme hakkı herhangi bir zamanaşımına bağlı değildir, yeter ki dürüstlük kuralına uygun biçimde kullanılsın¹⁰⁰. Malzeme sahibi olan yüklenici, malzemenin sökülmesini, kabul edilmezse arazinin mülkiyetinin geçirilmesini, o da kabul edilmezse tazminat ödenmesini istiyorsa terditli dava açar¹⁰¹. Tazminat ödenmesine karar verilmesi için mutlaka malzeme sahibinin istemde bulunması gerekir, mahkeme kendiliğinden tazminata hükmedemez. Eğer malzemenin sökülmesi isteniyorsa mahkeme gerekli koşulların bulunup bulunmadığını inceler, gerekli koşulların bulunduğunu istemi ileri süren kanıtlamalıdır. Mahkeme malzemenin sökülmesinin aşırı zarara yol açıp açmayacağını belirlenmesi için bir bilirkişiyi görevlendirmelidir. Arazinin bir kısmının mülkiyetinin geçirilmesi istendiğinde de bölünmenin imar hukukuna uygun olup olmayacağını belirlenmesi için bir bilirkişiyeye başvurulması uygun olur. Yine uygun tazminata karar verilirken ya da arazinin mülkiyetinin geçirilmesine karar verilirken yapının nesnel değerinin belirlenmesi için de yapı alanında çalışan bir bilirkişiyeye başvurulmalıdır. Yapının değerinin arazinin değerini aşmış olması dava tarihi esas alınarak belirlenmelidir¹⁰². Mahkemenin arazinin mülkiyetinin malzeme sahibine geçirilmesi yönünde

⁹⁸ Krş. Esener/Güven, s. 224-225; Aybay/Hatemi, s. 204; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Eşya Hukuku, s. 840; Rey, s. 1066.

⁹⁹ Ayiter, s. 122.

¹⁰⁰ Bkz. Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Eşya Hukuku, s. 815.

¹⁰¹ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Eşya Hukuku, s. 832.

¹⁰² Çalışmamıza konu olan Y. 14. HD. E. 2008/8253 K. 2008/12065 T. 21.10.2008 tarihli kararda aynı ilke kabul edilmiştir.

verdiği karar, yenilik doğurucu niteliktedir¹⁰³.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi karma tipli isimsiz sözleşme olduğu için eser sözleşmesinin feshine ilişkin hükümler doğrudan değil örneksenerek uygulanır¹⁰⁴. Bu nedenle taraflar hangi hükmü çıkarına uygun görürse o hükme başvurur. Haksız yapı hükümlerine göre yüklenici olan malzeme sahibine tazminat ödenmiş ya da arazinin mülkiyeti yükleniciye geçirilmiş ya da malzeme sökülerek kendisine verilmişse artık yüklenici sözleşmenin geçersizliği ya da sözleşmenin sona ermesi nedeniyle menfi ya da müspet zararının tazminini isteyemez. Haksız yapı hükümleri ile vekâletsiz iş görme hükümleri de yarışır, bununla birlikte inşaat taşınmazın değerinin artmasından başkaca bir yarar sağlıyorsa ayrıca gerçek olmayan vekâletsiz iş görme hükümlerine dayanarak istemde bulunulabilmesi kabul edilmelidir¹⁰⁵.

DEĞERLENDİRME

Çalışmamızda geçersiz veya feshedilmiş kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin edimini kısmen ya da tam olarak ifa etmiş olması durumunda meydana getirilmiş olan yapı hakkında Türk Medenî Kanunu'nun haksız yapıya ilişkin hükümlerinin uygulanıp uygulanamayacağı tartışılmıştır. Haksız yapı hükümleri taşınmaz malikinin rızası olmadan bir kimsenin kendi malzemesiyle veya üçüncü kişinin malzemesiyle yapı yapması durumunda malzeme maliki ile arsa malikine tanınan hakları düzenlemektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi geçersiz olursa veya feshedilmiş olursa arsa maliki ile yapıyı yapan yüklenici arasında geçerli bir hukuksal ilişki bulunmadığından yapının arsanın bütünleyici parçası olması nedeniyle taraflar arasındaki geçersiz ya da sona ermiş ilişkinin nasıl tasfiye edileceği sorun oluşturur. Bu bağlamda olaya Türk Medenî Kanunu'nun haksız yapı hükümleri uygulanabilir niteliktedir. Eğer malzeme yükleniciye ait olursa yüklenici yapının yapılmasına arsa maliki tarafından izin verilmiş olduğundan iyi niyetli kabul edilir ve haksız

¹⁰³ Aybay/Hatemi, s. 204; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 409; Sirmen, s. 174; Rey, s. 1069. Mahkeme arazinin mülkiyetinin malzeme sahibine geçirilmesine karar verirse mülkiyet mahkeme kararının kesinleşmesi ile geçer, tescil bildirici niteliktedir. Ataay, s. 113.

¹⁰⁴ Erman, İnşaat Sözleşmesi, s. 7.

¹⁰⁵ Piotet, s. 237.

yapı hükümlerinde malzeme malikine tanınan hakları ileri sürebilir. Ancak malzeme yükleniciye ait değil de üçüncü kişiye aitse bu durumda malzemenin üçüncü kişinin rızasıyla kullanılıp kullanılmadığına bakmak gerekir. Üçüncü kişinin malzemenin kullanılmasına rızası varsa üçüncü kişinin ileri sürebileceği bir hakkı yoktur, yalnızca arsa maliki yapıyı yapana karşı haksız yapı hükümlerinde tanınan hakları ileri sürebilir. Eğer malzeme arsa malikine aitse bu durumda haksız yapı hükümleri uygulanmaz. Çünkü malzeme ve arsa aynı kişiye aittir, eşya hukukundan doğan bir uyuşmazlık yoktur. Haksız yapı hükümlerinde tanınan hakların niteliğine ilişkin olarak öğretide baskın görüşe göre bu haklar eşyaya bağlı borç doğurmaz, şahsî niteliktedir ve bu nedenle cüzi haleflere karşı ileri sürülemeyeceği gibi taşınmazı devralan kişiler de malzeme malikine haksız yapı hükümlerinde tanınan hakları ileri süremez.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, incelememize konu kararının gerekçesinde şu tümceler yer almaktadır: “*Somut olayda, davacı kendisine ait malzeme ile davalıya ait taşınmaza bina yapmamış, dava dışı yüklenici tarafından yapılan binayı temlik almıştır. Bilirkişi raporuna göre de ortada tamamlanmış bir bina da bulunmamaktadır. Türk Medenî Kanununun 724. maddesinde yazılı, yukarıda açıklanan temlikten tescil koşulları davacı yararına gerçekleşmemiştir.*” Bizim de çalışmamızda belirttiğimiz gibi yükleniciden harici satım sözleşmesi ile alacak temlik alan üçüncü kişi, arsa sahibine karşı TMK madde 722-724’te tanınan yetkilere sahip değildir. Çünkü temlik alan üçüncü kişi, inşaat yapmamıştır, kendisi malzeme sahibi olmadığı gibi yükleniciyi denetleyerek inşaatı yaptıran kişi de değildir. Oysaki haksız yapı hükümleri, inşaatı yapan ya da yaptıran arsa sahibi ya da malzeme sahibine yetkiler tanımaktadır. Yükleniciden alacak temlik alan üçüncü kişi, borcun dış yüklenilmesi yoluyla arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafı olmadıkça inşaatı devam yetkisine de sahip olmadığından TMK madde 722-724’te tanınan yetkileri kullanabilmesi için yetkisi olmadığı halde inşaatı devam etmiş olması gerekir¹⁰⁶. Karar metninden ise olayda buna ilişkin bir bilgi yer almamaktadır, davacı inşaatı sürdürmemiş, hatta inşaatın tamamlanmadığı saptanmıştır. Öyleyse yüksek mahkemenin verdiği karar ve gerekçesinin isabetli ve yasaya uygun olduğunu belirtmek gerekir.

¹⁰⁶ Bkz. IV/B.

KAYNAKÇA

- Akipek, Jale. (1971). Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) İkinci Kitap Mülkiyet. Ankara.
- Altaş, Hüseyin. (1998). Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının Düzeltilmesi. Ankara.
- Aral, Fahrettin (2010). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (7. Baskı). Ankara.
- Arık, Fikret. (1944). Başkasının Arsası Üzerinde İnşaat ve Hüsnüniyet Meselesi. Adliye Dergisi, S. 12, 981-987.
- Ataay, Aytakin. (1959). Kendi Malzemesile Başkasının Gayrimenkulünde Haksız İnşaat Doktrin – İçtihat – Mevzuat. İstanbul.
- Aybay, Rona/Hatemi, Hüseyin. (2009). Eşya Hukuku. İstanbul.
- Ayiter, Nuşin. (1983). Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı) (2. Baskı). Ankara.
- Büyükay, Yusuf. (2006). Kendi Malzemesi İle Başkasının Arazisi Üzerine Yapılan Haksız İnşaata İlişkin Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 17.09.2004 Tarih ve 8282 E./8506 K. No'lu Kararı Üzerine. Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. X, S. 3-4, 419-432.
- Coşkun, Gürkan. (2010). Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Hak Kazanan Üçüncü Kişinin Hukukî Durumu. İstanbul.
- Edis, Seyfullah. (1976). Kendi Malzemesi İle Başkasının Taşınmazında İnşaat (Gecekondu Sorunu Dahil). Medenî Kanun'un 50. Yılı Bilimsel Hafta: 15-17 Nisan 1976. Ankara, 293-317.
- Erel, Şafak. (1982). Eşyaya Bağlı Borç. Ankara.
- Eren, Fikret. (2012). Borçlar Hukuku Genel Hükümler (14. Bası). İstanbul (Kısaltılmışı: Eren, Borçlar Hukuku).
- Eren, Fikret. (2012) Mülkiyet Hukuku (2. Baskı). İstanbul. (Kısaltılmışı: Eren, Mülkiyet)
- Erman, Hasan. (2007). Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi (2. Basım). İstanbul. (Kısaltılmışı: Erman, İnşaat Sözleşmesi)

- Erman, Hasan. (1979). İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller (BK.365/2), İstanbul. (Kısaltılmışı: Erman, Beklenilmeyen Haller)
- Ertuş, Şeref. (2001). Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hak ve Borçların Devri. Prof. Dr. Mahmut Tefvik Birsal'e Armağan. İzmir, 79-92.
- Esener, Turhan/Güven, Kudret. (2008). Eşya Hukuku (4. Baskı). Ankara.
- Gürsoy, Kemal T. (1957). Başkasının Arsasına İnşaat - Hüsniyet. Jurisdictio Kazaî İçtihat, S. 4, 346-350.
- Husain, İhsan Zeynelabdin. (2011). Mukayeseli Olarak Türk ve Irak Hukukunda Haksız İnşaat. Ankara.
- İnal, Emrehan. (2012). Haksız Yapı Kavramı ve Haksız Yapının Kaldırılması. İÜHFİM. C. LXX, S. 1, 245-275.
- Kaneti, Selim. (1978). Yargıtay İçtihatlarına Göre Taşınmazlara İlişkin İşlemlerde Şekil Sorunu. İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Medenî Kanun 50. Yıl Sempozyumu I. Tebliğler. İstanbul, 291-344.
- Kartal, Bilal. (1993). Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi. Ankara.
- Kılıçoğlu, Ahmet. (1983). Taşınmaz Satımında Şekil ve Hakkın Kötüye Kullanılması. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 38, S. 1, 209-222.
- Kırca, Çiğdem. (2006). Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi. Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu Bildiriler-Tartışmalar, XXII, 15 Aralık 2006, 77-98.
- Kostakoğlu, Cengiz. (2008). İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri. İstanbul.
- Nomer, Füsün. (2000). Borç Sözleşmelerinde Şekil Eksikliğinin Müeyyidesi ve Buna Dayalı Hükümsüzlüğün Dürüstlük Kuralı (MK M.2/II) Dışındaki Yollardan Giderilmesi. Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan. İstanbul, 595-623.

- Oğuzman, Kemal/Öz, Turgut. (2009). Borçlar Hukuku Genel Hükümler (6. Basıdan Tıpkı 7. Bası). İstanbul.
- Oğuzman, Kemal/Seliçi, Özer/Oktay Özdemir, Saibe. (2009). Eşya Hukuku (12. Bası). İstanbul.
- Oğuzman, Kemal. (1978). Eşyaya Bağlı Haklara Hâkim Olan Esaslar. Ord. Prof. Dr. Halil Arslanlı'nın Anısına Armağan. İstanbul: İstanbul Üniversitesi, 107-126. (Kısaltılmışı: Oğuzman, Eşyaya Bağlı Haklar)
- Oğuzman, Kemal. (1978) Eşyaya Bağlı Borçlara Hâkim Olan Esaslar. İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Medenî Kanun 50. Yıl Sempozyumu I. Tebliğler. İstanbul, 225-250. (Kısaltılmışı: Oğuzman, Eşyaya Bağlı Borçlar)
- Oğuzman, Kemal. (1965). Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar. İÜHFM. C. XXXI, S. 1-4, 209-219. (Kısaltılmışı: Oğuzman, Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar)
- Öz, M. Turgut. (1989). İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi. İstanbul.
- Piotet, Paul. (1977). İsviçre Medenî Kanununun (İMK) 671-673. Maddeleri Anlamında Başkasının Arsası Üzerindeki Haksız İnşaatta Kullanılan Malzemelerin Sahibi Kimdir?. Çev. Mehmet Ünal. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 34, S. 1-4, 233-252.
- Reisoğlu, Safa. (2007). Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine İlişkin Bir Kısım Sorunlar. BATİDER. C. XXIV, S. 2, 5-17.
- Rey, Heinz. (2007). Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch II Art. 457-977 ZGB. Art. 1-61 SchlT ZGB. (3. Auflage). Herausgeber: Heinrich Honsell/Nedim Peter Vogt/Thomas Geiser. Basel.
- Sirmen, Lale. Eşya Hukuku Ders Notları, 2005-2006, VI. Fasikül.
- Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Halûk/Altop, Atillâ. (1993). Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler (7. Baskı). İstanbul. (Kısaltılmışı: Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Borçlar Hukuku Genel Hükümler)

- Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atillâ.
(1989). Tekinay Eşya Hukuku (5. Bası). İstanbul. (Kısaltılmışı: Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Eşya Hukuku)
- Tuor, Peter/Schnyder, Bernhard/Schmid, Jörg/Rumo-Jungo, Alexandra.
(2009). Das Schweizerische Zivilgesetzbuch (13. Auflage). Zürich.
- Yener, Mehmet Deniz. (2011). Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Müteahhidin Temerrüdü ve Sonuçları. İstanbul.

MAKALE ÇEVİRİSİ / *Translated Articles*

