



Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Benzer Sözleşmelerle Karşılaştırılması

A Comparison of the Construction Contract of Flat for Land with Similar Contracts

Engin BAHADIR¹

Article Info

Article History:

Date Submitted: 18.12.2018

Date Accepted: 26.12.2018

Jel Classification:

K10,

K20,

K25

Keywords:

Construction for Flat for
Land,
Similar Contracts,
Landowner,
Contractor,
Comparison

Abstract

A construction contract of flat for land is described as "The landowner guarantees to transfer the ownership of certain shares of the land to the contractor in return for the delivery of the independent sections of the building to be constructed on the land by the contractor." This type of contract is anonymous, atypical because there is no contract regulated by law; since the actions that the parties need to perform belong to different legal types of contracts, it is a double type and mixed contract. As a rule, it creates an immediate debt relationship. As the landowner is in debt because of transferring the share of the land in return to the debts of the contractor arisen from construction to be built, the contract means to load the debt to both sides. In fact, the construction contract of flat for land with these properties incorporates important differences that distinguish itself from many similar contracts. Nevertheless, revealing these differences is important to see in a precise way the legal nature and position of the contract. Therefore, the construction contract of flat for land is examined by comparing with similar contracts.

Özet

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi; "arsa sahibinin arsasının belirli paylarının mülkiyetini, müteahhidin arsa üzerine inşa edeceği binanın belirlenen bağımsız bölümlerinin teslimi karşılığında, müteahhide devretmeyi taahhüt etmesi" şeklinde tanımlayabiliriz. Kanunla düzenlenmiş bir sözleşme olmadığı için isimsiz, atipik; tarafların ifa etmeleri gereken edimler farklı kanunî tipteki sözleşmelere ait olduğu için çift tipli ve karma bir sözleşmedir. Ayrıca kural olarak anî borç ilişkisi doğurur. Yüklenicinin inşaat yapma borcuna karşılık arsa sahibinin de arsa payını devir borcunun olması sözleşmenin tam iki tarafa borç yüklediği anlamına gelir.

¹ Öğ. Ütğm., Milli Savunma Üniversitesi, enbahadir@gmail.com

Esasında bu özellikleriyle kat karşılığı inşaat sözleşmesi, benzer birçok sözleşmeden kendisini ayıran önemli farkları bünyesinde barındırır. Yine de bu farkları ortaya koymak sözleşmenin hukukî niteliğini ve konumunu tam olarak görmek açısından önemlidir. Bunun için kat karşılığı inşaat sözleşmesi benzer sözleşmelerle mukayese edilerek incelenmiştir.

Giriş

Yerleşik toplum düzeninde konut ihtiyacı önemli bir yer tutmaktadır. Konut ihtiyacının temin edilebilmesi ise hem ciddi bir emek hem teknik bilgi hem de sermaye gerektirmektedir. Birbirinden farklı ancak gerekli bu unsurların herkesçe yerine getirilmesi mümkün değildir. Fakat bu unsurların sözleşmesel bir işbirliği ile karşılanması mümkündür. Bu kapsamda; üzerine bina inşa edilebilecek bir arsası bulunmasına rağmen bunu inşa ettirebilecek yeterli sermayesi olmayan arsa sahibi ile bu binayı inşa edebilecek teknik bilgiye, iş gücüne ve sermayeye sahip yüklenicinin bir araya gelmesiyle kat karşılığı inşaat sözleşmesi oluşmaktadır. Bu sözleşme ile arsa sahibi, arsa payını yükleniciye devretmeyi taahhüt ederken, yüklenici ise bağımsız bölüm inşa etmeyi taahhüt etmektedir.

Arsa sahibi, yüklenici tarafından inşa edilen bağımsız bölümlerin bir kısmını bina maliyeti olarak yükleniciye devreder. Arsa payını devralan yüklenici, sözleşme ifa edilmeden önce sermaye sağlama amacıyla kendi arsa payına tekabül eden bağımsız bölümleri üçüncü şahıslara devredebilmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kanunla düzenlenmemiş, doktrin ve yargı içtihatları neticesinde belli ölçüde sistematığe kavuşmuş atipik bir sözleşmedir. Ayrıca yapı olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile eser sözleşmesinin birleşiminden oluşan çift taraflı ve karma bir sözleşmedir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi; eser, hizmet veya vekâlet sözleşmesi gibi iş görme edimi ihtiva eder. Yine bedel karşılığı inşaat veya yap-işlet-devret sözleşmesinde olduğu gibi konusu inşaat yapımıdır. Satış sözleşmesi gibi burada da anî borç ilişkisi vardır. Üst hakkında olduğu gibi mülkiyetin devri burada da esaslı unsurdur. Tarafların ediminin niteliğine baktığımızda trampada olduğu gibi para borcu dışında bir ifa söz konusudur. Ancak bu nevi benzerliklere rağmen kat karşılığı inşaat sözleşmesini, benzer sözleşmelerden ayrılan önemli yönleri vardır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi sahip olduğu karakteristik özelliklerinden dolayı iş görme edimi ihtiva edenler başta olmak üzere benzer sözleşmelerle karıştırılabilmektedir. Bu farkların ortaya konması özellikle sözleşmenin hukukî niteliğinin ve uygulanacak hükümlerin tespiti yönünden önemlidir. Bu kapsamda kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tanımı ve hukukî

niteliği açıklandıktan sonra benzer sözleşmeler olan; bedel karşılığı inşaat, trampa, satış, taşınmaz satış vaadi, arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı, yap-işlet-devret, üst hakkı, eser, hizmet ve vekâlet sözleşmesi ile farkları TBK hükümleri, yargı içtihatları ve doktrin görüşleri ışığında ifade edilmeye çalışılmıştır.

I. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tanımı

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi; arsa sahibinin, arazisinin bir kısmının mülkiyetini yüklenicinin üzerine inşa edeceği binanın muayyen dairelerini kendisine teslimi taahhüdüne mukabil yükleniciye devrettiği bir sözleşmedir². Ancak tanımı biraz genişletmek gerekirse arsa sahibi arsasının bir kısmını devredebileceği gibi hâlin icabından tamamını da devredebilir. Hatta farklı birkaç arsasını aynı sözleşme kapsamında yükleniciye devretmesinde Yargıtay'ın da ilgili içtihatları gereği bir beis yoktur³.

Arsa sahibinin arsayı devrini mukabil yüklenicinin de inşa eserini teslimi borcu doğar. Bu inşa eseri borcu arsa üzerine inşa edilmiş binanın meskûna müsait muayyen daireleri olabileceği gibi ticarî maksatlı kullanılacak dükkânlar da olabilir. Bununla beraber inşa eseri kavramı geniş yorumlanmalıdır. Arsa payına mukabil inşa edilecek eser baştan itibaren bir inşa olabileceği gibi mevcut bir inşaatın tamiri, tadili, güçlendirilmesi(tahkim edilmesi) veya bu mevcut inşaata ilâve bir bölüm suretiyle de gerçekleştirilebilir. Yani inşa edilecek yapının taşınmaz olması şartıyla arsa sahibi, bu gibi işler mukabilinde de arsa payının devrini taahhüt edebilir⁴.

Arsa sahibinin devrini taahhüt ettiği taşınmazın kat mülkiyeti anlamında bir bağımsız bölüm olma şartı yoktur. Örneğin; arsa sahibi, binasının dış cephesinin ısı yalıtım malzemesi

² ERMAN, Hasan, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 3. Basım, İstanbul 2010, s.1.

³ "...bu tür sözleşmelerde bir yandan taşınmazdaki belli bir pay mülkiyetinin öbür tarafa geçirilmesi, diğer yandan bir eserin yapımı öngörülür. İlişkideki yüklenicinin ana edimi, sözleşmeye, fen kurallarına ve imar mevzuatına uygun inşaat yapmak, arsa sahibinin edimi ise yapılacak bu inşaata karşılık (bedel olarak) ona arsa payı devretmekten ibarettir.", Y. 15. HD. 6.5.2003 T., 2002/6192 E., 2003/2460 K., ERMAN, s.1; Y. 15. HD. 31.1.1991 T., 1990/2416 E., 1991/344 K., KOSTAKOĞLU, Cengiz, İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, 6. Baskı, İstanbul, Beta, 2008, s.922.

⁴ Y. 15. HD. 31.1.1991 T., 1990/2416 E., 1991/344 K., KOSTAKOĞLU, s.922.

ile kaplanması işine karşılık yükleniciye başka bir yerdeki arsasını, meyve bahçesini, bir dairesini veya bir ticarî işletmesini devredebilir⁵.

Bir taşınmazın maliki olduğunun en önemli emaresi tapu sicilidir, bundan dolayı tapu siciline kayıtlı olmayan bir yapı için kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmak mümkün değildir. Meselâ, kalıcı olması amacıyla yapılmayan bir arsa üzerindeki büfe, baraka, kulübe, prefabrik ev vs. taşınır mal hükümlerine tâbi olup tapu kütüğüne tescil edilmediği için kat karşılığı inşaat sözleşmesine konu olamaz⁶.

II. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hukukî Niteliği

Kat karşılığı inşaat sözleşmesine uygulanacak pozitif hukuk hükümlerini belirlemek için bu sözleşmenin hukukî niteliğini tespit etmek önem arz etmektedir. Buna göre kat karşılığı inşaat sözleşmesi:

A) İsimsiz (Atipik) Bir Sözleşmedir

Sözleşmeler Hukukunun esas kaynağı olan Borçlar Kanunu'nun Özel Borç İlişkileri kısmında sözleşme türleri düzenlenmiştir. Ancak kat karşılığı inşaat sözleşmesi kanunla düzenlenmemiş bir sözleşmedir ve dolayısıyla isimsiz bir sözleşmedir. Bu durum Borçlar Kanununda düzenlenmiş olan akit serbestisinden kaynaklanmaktadır.

Sözleşmenin taraflarının ifa etmeleri gereken edimleri farklı kanunî tipteki sözleşmelere ait olduğu için karma bir sözleşmedir. Karşılıklı ifa edilmesi gereken bu farklı tipteki edimlerin ayrı sözleşmeler şeklinde değil ve fakat aynı sözleşme içinde yer alması⁷ bu sözleşmeyi çift tipli karma⁸ sözleşme hâline getirir.

⁵ KOSTAKOĞLU, s.922.

⁶ SÜTÇÜ, Nezi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2010, s.3.

⁷ ERDENK, Erdem, İş Hukukunda İsimsiz Sözleşmeler, İstanbul, 2008 s. 44.

⁸ YAVUZ, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Dersleri-Özel Hükümler, Dersler, 15. Bası, İstanbul 2018, s.579; ERMAN, s.4-7; ÖNGÖREN, Gürsel, İnşaat Hukuku, Öngören Hukuk Yayınları, Eylül 2016, s.123; "Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, tapulu taşınmazın mülkiyetinin bir kısmının devrine ilişkin vaadi ve eser sözleşmesini içeren, iki tipli-karma bir sözleşmedir.", YHGK 19.3.2003 T., 2003/15-124 E., 2003/175K., www.kazanci.com.tr.

Yüklenicinin, taahhüt ettiği eseri meydana getirme edimi ve bu eseri teslim etme borcu eser sözleşmesi özelliği gösterir⁹. Yine arsa sahibinin arsa payını yükleniciye devredecek olması taşınmaz satış vaadi sözleşmesi niteliği gösterir¹⁰. Ancak bu iki farklı sözleşme özelliklerini taşıyor olması kat karşılığı inşaat sözleşmesine de bunlara uygulanan hükümlerin uygulanacağı anlamı taşımaz. Zira bu farklı sözleşmeler burada iç içe geçmiştir. Yani sadece eser sözleşmesiyle ilgili hükümlerin uygulanması taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin hükümleriyle çakışabilecektir. Meselâ eser sözleşmesinin yapılması bir şekle tâbi tutulmamış olmasına rağmen taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde bedelin tespiti resmî senede bağlanmıştır¹¹. Görüldüğü üzere bu sözleşmeler her ne kadar kendi unsurlarını barındırıyor olsalar da iç içe geçmiş olmalarından dolayı yeni bir sözleşme hâline gelmişler ve bundan dolayı karma bir sözleşme teşkil eden kat karşılığı inşaat sözleşmesini vücuda getirmişlerdir¹². Bu sözleşme hükümlerinin birbiriyle çelişmesi hâlinde hakkaniyete uygun olarak karşılıklı çıkarların denkleştirilmesi yoluna gidilir¹³.

B) Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşmedir

Yüklenicinin inşaat yapma borcuna karşılık arsa sahibinin de arsayı yükleniciye teslim borcu doğmaktadır. Bu durum da karşılıklı bir borç ilişkisi doğurmaktadır¹⁴.

C) Anî Edimli Bir Sözleşme mi- Sürekli Edimli Bir Sözleşme mi Olduğu Hususu Tartışmalıdır

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin niteliğinin anî edimli mi yoksa sürekli edimli mi olduğu hususu tartışmalıdır. Yüklenicinin çalışmasının neticesinde bir eser meydana getirecek

⁹ "Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi, Borçlar Kanunu'nun 355.maddesi hükmünde tanımlanan eser sözleşmesinin bir türü olup, karşılıklı haklar ve borçlar içeren iki yanlı sözleşmelerdendir.", Y. 14. HD. 03.07.2003 T., 2003/4696 E., 2003/5639 K., ÖNGÖREN, s.36.

¹⁰ ÖNGÖREN, s.35.

¹¹ SÜTÇÜ, s.6.

¹² AYDEMİR, Efrail, Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku, Ankara, 2012, s. 43.

¹³ ERMAN s. 7; TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C I/II, İstanbul, 1988, s. 75.

¹⁴ "Kural olarak kat karşılığı inşaat sözleşmeleri karşılıklı edimleri içeren, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdir. Sözleşmenin taraflarından arsa sahibi, sözleşmeye uygun koşullarda arsasını yükleniciye teslim etmek, yüklenici kendisine karşı edimini yerine getirdiğinde de edimi karşılığı yükleniciye bırakılan bağımsız bölümlerin tapusunu ona devretmek ile yükümlüdür. Sözleşmenin diğer tarafı olan yüklenicinin edim borcu ise sözleşmede kararlaştırılan koşullarda binayı yapıp arsa sahibine teslim etmektir.", Y. 14. HD. 03.07.2003 T., 2003/4696 E., 2003/5639 K., ÖNGÖREN, s.36.

olmasını öngörmesi anî edim teşkil ederken¹⁵, bu eseri meydana getirirken geçen süreç ise sürekli edimli¹⁶ bir sözleşme olduğu yönünde nitelendirmelere sebep olmaktadır.

Bu tartışmanın en önemli sebebi sözleşmenin sona ermesi hâlinde anî edimli-sürekli edimli nitelendirmesinin tasfiye usulünü etkilemesidir¹⁷. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin anî edimli bir sözleşme olduğu nitelendirmesini yaparsak¹⁸, bu sözleşmeden dönme söz konusu olduğu takdirde yüklenici, üzerine aldığı arsa payını arsa sahibine teslim edecek ve arsa sahibi arsa üzerindeki dönme ânına kadarki sürede inşa edilmiş yapının tespit edilen bedelini sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre yükleniciye ödeyecektir. Buradaki bedelden kasıt, mevcut inşa eserinin kâr ihtiva etmeyen objektif değeridir.¹⁹

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin sürekli edimli²⁰ bir sözleşme olduğu nitelendirmesini yaparsak bu sözleşmenin feshedilmesi hâlinde yüklenici binayı tamamladığı nispette arsadan pay talep edebileceği gibi tamamlanmış bağımsız bölümlerden hisse talebinde de bulunabilecektir. Zira kira sözleşmesi de sürekli edimli bir sözleşmedir ve feshedildiği takdirde kiracının ödemiş olduğu toplam kira bedelini geri istemesi yahut kiralayanın kiracının kullanma edimini iadesini istemesi söz konusu olamaz. Yani kira sözleşmesi gibi sürekli edimli sözleşmelere dönme uygulanmaz. İşte bunun gibi kat karşılığı inşaat sözleşmesine de sürekli edimli bir sözleşme dediğimiz takdirde arsa sahibi, yükleniciye bir bedel ödemek zorunda kalmayacağı gibi yüklenici de fesih ânına kadar meydana getirilmiş eserden bağımsız bölüm veya arsadan hisse alabilecek ve dönmedeki sebepsiz zenginleşme hükümlerinin uygulanmasından doğan kâr kaybına uğramayacaktır²¹.

¹⁵ SELİMOĞLU, Yaşar Engin, *Eser Sözleşmesi ve Kavramlar*, Av. Dr. Faruk Erem Armağanı, Ankara, 1999, s. 686.

¹⁶ ERMAN, s. 9.

¹⁷ ÖNGÖREN, s. 37.

¹⁸ TANDOĞAN, eseri bitirmemiş olan müteahhidin durumunu, şeyi teslim etmemiş olan satıcının durumuna benzetmektedir (TANDOĞAN, Haluk, *Arsa Üzerine İnşaat Yapma Sözleşmelerinde İş Tamamlamadan Bırakan Müteahhidin Yapılan Kısımla Orantılı Ücret Alması Sorunu Üzerine Görüşler*, BATİDER 1981/1, s. 30); EREN, Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yetkin Yayınları, 6. Bası, Ankara 2018, s.587.

¹⁹ YİBK. 25.1.1984 T., 1983/3 E., 1984/1 K. ile somut olayın haklı gösterdiği hâllerde TMK m 2'ye göre sözleşmenin feshi mümkündür. Ancak yine Yargıtay'a göre inşaatın %90'ını bitirmiş bir müteahhit hakkında sözleşmeden dönme müessesinin uygulanması dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir. Çünkü sözleşmeden dönme hâlinde neredeyse tamamlanmak üzere olan binanın sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre tespit edilen bedeli yani binanın kârsız maliyeti arsa sahibi tarafından ödenebilecektir. Bu durum ise müteahhit açısından hakkaniyete uygunlukla bağdaşmamaktadır.

²⁰ "Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi anî edimli borç ilişkisi olarak nitelendirilemez. Gerçekten eser (bina) meydana getirilirken müteahhidin uzun süreyi gerektiren faaliyetlerini edimin dışında saymak ve hazırlayıcı faaliyetler olarak görmek doğru olmaz.", ERMAN, s. 9.

²¹ SELİÇİ, Özer, *Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi*, İstanbul, 1976, Sürekli Borç, s. 32 vd.

D) İvazlı ve Borçlandırıcı Bir Sözleşmedir

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin esaslı unsurlarından birisi de ivazdır²². Bu sözleşme anlamında arsa sahibinin arsayı tapuda ivazsız bir şekilde yükleniciye devri veya yüklenicinin binayı ivazsız bir şekilde arsa sahibine devri yahut teslimi bu sözleşmeyi teşkil etmez; bu ancak bağışlama, bağışlama vaadi veya başka bir sözleşme türünü meydana getirir²³.

E) Rızaî Bir Sözleşmedir

Sözleşmenin vücuda gelmesi için şüphesiz yüklenicinin ve arsa sahibinin karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları şarttır²⁴. 'Sözleşmelerin rızaîliği ilkesi' hukukumuzda hâkim olan ilkelerden birisidir.

Rızaî kelimesi, "rıza ile ilgili; razı olmakla ilgili" anlamı taşımakta, rızaî sözleşmeden ise " tarafların birbirlerine uygun biçimde iradelerini açıklamaları ile sonuç doğuran akitler" kastedilmektedir.²⁵ Nitekim TBK m.1 hükmünde; "*Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur.*" denilerek sözleşmelerdeki rızaîlik ilkesine işaret edilmiştir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesini oluşturan eser ve taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri de rızaî akitlerdendir. Zira bu sözleşmelerin tesis edilmesi sözleşmeye konu olan eşyaların teslimine bağlı olmayıp tarafların birbirine uygun irade beyanları yeterlidir.

F) Resmî Şekle Tâbidir

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin eser ve taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden müteşekkil çift tipli bir karma sözleşme olduğunu ifade etmiştik. Şekil bakımından eser sözleşmesi bir şarta bağlanmamışken gerek taşınmaz satış sözleşmesi gerekse de taşınmaz satış vaadi sözleşmesi TMK m.706, TBK m.237, Tapu Kanunu m.26, Noterlik Kanunu m.60 ve m.89 gereği resmî şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz²⁶.

²² EREN, Özel, s.587-588.

²³ EREN, Özel, s.587-588; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler-Kısa Ders Kitabı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2018, s.320.

²⁴ DURAK, Yasemin, Arsa Payı karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 6, Özel Sayı, 2015, s. 210; EREN, Özel, s.587; GÜMÜŞ, s.320.

²⁵ YILMAZ, Ejder, Hukuk Sözlüğü, Ankara, 2016, s.630.

²⁶ SELİÇİ, Özer, İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu, İstanbul, 1978, s. 14-15; "*Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, tapulu taşınmaz ya da taşınmaz payının temlikini içerdiğinden Borçlar Kanunu'nun 213, Noterlik Kanunu'nun 60, Tapu Kanunu'nun 26 ve Türk Medeni Kanunu'nun 706. maddesi hükümleri gereğince, zorunlu şekil koşuluna bağlı olup; geçerli olması kural olarak resmî şekilde düzenlenmiş bulunmasına bağlıdır. İstisna hâllerinin gerçekleşmesi*

G) Götürü Bedelli Bir Sözleşmedir

Sözleşme ile arsa sahibine kalan inşaat ve yükleniciye kalan arsa başta belirlenmiş olduğu için burada TBK m 480 gereğince götürü ücret geçerli olur. Bahsi geçen maddede de ifade edildiği üzere götürü bedelli bir sözleşmede yüklenici, eseri o bedelle meydana getirmekle yükümlüdür. Eser, öngörülenden fazla emek ve masrafi gerektirmiş olsa bile yüklenici, belirlenen bedelin artırılmasını isteyemez²⁷.

Götürü bedelli işlerde, aksine bir sözleşme yoksa KDV ödeme mesuliyeti yükleniciye aittir²⁸. Dolayısıyla kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde de KDV yüklenici tarafından ödenir²⁹.

III. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Benzer Sözleşmelerle Karşılaştırılması

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi kanunla tarif yapılmış bir sözleşme olmadığı için benzer sözleşmelerle karşılaştırılması muhtemeldir. Ancak bazı sözleşmelerle benzerlikleri olsa da kat karşılığı inşaat sözleşmesi, karakteristik özellikleri dolayısıyla diğer sözleşmelerden ayrılır.

A) Bedel Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile Karşılaştırılması

Bedel karşılığı inşaat sözleşmesine doktrinde 'inşaat sözleşmesi' denilmekte olup TBK m.470 ilâ 486 arasında düzenlenmiş olan eser sözleşmesinin bir türünü teşkil etmektedir. Eser sözleşmesi ile ilgili hükümlerin kat karşılığı inşaat sözleşmesinin kendine has özelliklerinden dolayı doğrudan bu sözleşmeye uygulanması mümkün değildir.

Bedel karşılığı inşaat sözleşmesi herhangi bir şekle tâbi olmadığı³⁰ hâlde kat karşılığı inşaat sözleşmesi, bir arsanın tamamının yahut belli bir hissesinin tapuda devri söz konusu olduğu için resmî şekle tâbidir.

durumunda ise, Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesi gereğince zorunlu şekil koşuluna uygun şekilde yapılmayan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, tarafları bağlayıcı olabilir. Ancak yanlar arasındaki adi (noterde yapılmayan) yazılı sözleşmenin, tarafları bağlayıcı olmadığı anlaşılmaktadır. Geçersiz ve bağlayıcı olmayan sözleşme gereğince, sözleşmenin tarafları, Borçlar Kanunu'nun 61 ve izleyen maddeleri hükümleri uyarınca ve haksız iktisap kuralları gereğince, karşılıklı olarak verdiklerini geri isteyebilecekleri gibi; karşı tarafın malvarlığında sebepsiz olarak sağladığı artışların karşılığını da talep edebilir.", Y. 15. HD 27.05.2008 T., 2007/4317 E., 2008/3411 K., ÖNGÖREN, s.141.

²⁷ AYDEMİR, s. 216.

²⁸ KOSTAKOĞLU, s. 818-819.

²⁹ Y. 15. HD. 15.10.2003 T., 2003/4424 E., 2003/4772 K., SÜTÇÜ, s.9; Aynı doğrultuda, Y. 15. HD. 8.10.2003 T., 2003/1249 E., 2003/4611 K.; Y.15. HD. 10.10.2002 T., 2002/2609 E., 2002/4538 K., www.kazanci.com.tr.

³⁰ "Eser sözleşmesi yazılı olarak yapılabileceği gibi sözlü de yapılabilir, sözleşmenin yazılı olması taraflara sadece ispat kolaylığı sağlar.", Y. 15. HD. 2003/2215 E., 2003/5325 K., 10.11.2003 T., ÖNGÖREN, s.35.

Bedel karşılığı inşaat sözleşmesi genellikle anahtar teslimi şartıyla yapılır.³¹ Buna göre yüklenici inşaatı sözleşmede kararlaştırılan şekliyle yapar ve teslim eder. Dolayısıyla iş sahibi; inşaat ruhsatı, iskân izni gibi hukukî işlemler de dâhil hiçbir inşaa faaliyetine karışmaz³². Ancak kat karşılığı inşaat sözleşmesinden arsa payının yükleniciye sonradan devredildiği hâllerde inşaaata başlamak için gerekli bazı işlemler arsa sahibi tarafından yapılır³³.

Bedel karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin talep ettiği ücret ekseriyetle para borcu olduğu hâlde³⁴ kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin alacağı, taşınmaz devridir.

Bedel karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin 3. şahıslara bağımsız bölüm satması mümkün değilken³⁵ kat karşılığı inşaat sözleşmesinde ise yüklenicinin neredeyse asıl amacı budur.

Bedel karşılığı inşaat sözleşmesinde durumun tapuya şerh verilmesi mümkün değilken kat karşılığı inşaat sözleşmesinde durumun tapuya şerh verilmesi imkânı vardır.³⁶

Bedel karşılığı inşaat sözleşmelerinde iş sahibinin sözleşmeyi tek taraflı olarak feshi hâlinde yüklenicinin iş sahibini aynen ifaya zorlaması zordur. Çünkü bu sözleşmede yüklenicinin amacı imâl ettiği inşaatın bedelini tahsil edebilmektir. İnşaa ettiği yapının bedelini almakta zorluk yaşayan veya alamayan yüklenicinin bu inşaaata devam etmesi kendisinden beklenemez. Eğer iş sahibi haksız şekilde sözleşmeyi feshetmişse yüklenici bundan doğan müspet zararını iş sahibinden tazmin edebilir³⁷. Ancak kat karşılığı inşaat sözleşmesi arsa sahibi tarafından haksız olarak tek taraflı irade beyanıyla feshedilemez³⁸. Arsa sahibinin sözleşmeyi fesih talebi yükleniciye yöneltilmiş bir icap gibi değerlendirilir ve onun kabulünü gerektirir. Yüklenicinin, arsa sahibinin yaptığı fesih talebini kabul etmemesi karşısında arsa sahibi sözleşmenin feshi talebiyle mahkemeye başvurmalıdır³⁹. Zira burada bedel karşılığı inşaat sözleşmesinden farklı olarak arsa sahibinin yükleniciye devrettiği veya devretmeyi taahhüt

³¹ ÖNGÖREN, s.214.

³² ÖNGÖREN, s.26.

³³ ÖNGÖREN, s.23.

³⁴ ÖNGÖREN, s.138.

³⁵ ÖNGÖREN, s.20.

³⁶ SARI, Suat, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi, İÜHFİM, C. L14, S. 2, 2006, s.275.

³⁷ AYDEMİR, s. 375-376.

³⁸ "Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, diğer inşaat sözleşmeleri gibi BK. 369. (TBK. 484.) maddesindeki koşullar dışında, haklı bir nedene dayanmadıkça tek taraflı olarak feshedilemez", Y. 15. HD. 8.10.1991 T., 1991/364 E., 1991/4638 K., KOSTAKOĞLU, s. 706.

³⁹ AYDEMİR, s. 384-385.

ettiği bir arsa payı vardır. Dolayısıyla yüklenicinin razı olmadığı bir fesih talebi pratikte anlamsız kalmaktadır. Yüklenicinin arsa sahibinin fesih talebini kabul etmesi hâlinde inşaatın geldiği aşamaya kadar yaptığı masraf ile sözleşmenin tamamlanmaması dolayısıyla uğradığı müspet zararı arsa sahibince tazmin edilmelidir⁴⁰. Ancak yine de Yargıtay'ın fesih beyanını karşı tarafın kabulü şartına bağlayan bu kararına katılmak mümkün değildir. Bu durum fesih müessesesinin amacına aykırıdır. Zira fesih beyanı tek taraflı, varması gerekli, bozucu yenilik doğuran bir irade beyanı olduğundan karşı tarafa vardığı anda kabule gerek olmadan hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başlar. Kanaatimizce Yargıtay'ın bu kararı sonrasında kat karşılığı inşaat sözleşmesinde kullanılacak fesih hakkı ismen fesih olsa bile hukuken isimsiz bir hukukî işlemdir.

B) Trampa Sözleşmesi ile Karşılaştırılması

Trampa sözleşmesi TBK. m.282 ilâ 284 arasında düzenlenmiş olup m.283'te satış sözleşmesine dair hükümlerin trampaya da uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Trampada bir malın başka bir mal ile mübadelesi söz konusudur⁴¹. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde ise yüklenicinin iş görme ediminin konusunu bir eser meydana getirme teşkil etmektedir. Bununla beraber kat karşılığı inşaat sözleşmesinde inşa edilen eserin taraflar arasında paylaşımı söz konudur. Yani arsa ile inşaat birbirinden ayrı değerlendirilmez.

Yüklenicinin arsaya karşılık tamamlanmış bir inşaat yahut bağımsız bölüm vermesi trampa olarak nitelendirilebilir. Meğerki yüklenici sırf bu arsaya karşılık inşaat faaliyetine kalkışmamış olsun⁴².

C) Satış Sözleşmesi ile Karşılaştırılması

Satış sözleşmesi TBK m.207 ilâ 281 arasında düzenlenmiştir. TBK m.207'de de ifade edildiği üzere satış sözleşmesi; satıcının, satılanı alıcıya satıp teslim ettiği, alıcının ise buna mukabil bir bedel ödemeyi taahhüt ettiği sözleşmedir. Yani burada mala karşı bir bedel ödenmesi söz konusudur. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde ise bir malın veya eserin satışı söz konusu değildir⁴³. Burada eser inşasına karşılık arsa payının devri ilişkisi vardır.

⁴⁰ ÖZ M. Turgut, İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, İstanbul 1989, (Sözleşmeden Dönme), s. 149.

⁴¹ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU Necip/ HATEMİ Hüseyin /SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul, 1992, s.133.

⁴² SÜTÇÜ, s.10.

⁴³ AYDEMİR, s. 344.

Satış sözleşmesinde, kural olarak satış esnasında mevcut olan şeyin, bir bedel karşılığında satılması söz konusudur. Ancak kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, sözleşmenin tesis edilmesiyle inşası taahhüt edilen eser, belli bir süre zarfında tamamlanıp bir bütün olarak arsa sahibine teslim edilir.

Aksine bir sözleşme veya âdet yoksa satım sözleşmesinde satıcı ve alıcı borçlarını aynı anda ifa etmek zorundadır(TBK m. 207/2). Ancak kat karşılığı inşaat sözleşmesinde ifayı, kural olarak önce eseri meydana getirmeyi taahhüt eden taraf yani yüklenici yapmalıdır.

Satım sözleşmesi bir temlik(devir) borcu⁴⁴ doğururken, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde amaç eserin meydana getirilmesi olduğu için burada bu eserin imâline dair dava edilebilir bir borç vardır⁴⁵.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre, arsa sahibinin yükleniciye tapuda hisse devri yapması gerektiği için bu konuda taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hükümleri(TBK m.237 vs.) kıyasen buraya da uygulanması gerekmektedir⁴⁶.

D) Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ile Karşılaştırılması

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi; bir taşınmazın satışı o anki şartlar itibariyle mümkün olmadığı hâlde mevcut taşınmaz üzerinde başkası lehine hak tesis etmek için yapılır. Sözleşmeyle taşınmaz malikinin başkasına tanıdığı bu hak, mülkiyetin devrinin vaadini konu alan şahsî bir haktır. Sözleşme kaynağını, esas olarak bir sözleşmenin ileride kurulmasını düzenleyen sözleşmelerin akdedilmesine cevaz veren TBK m.29 hükmünden alır. Bununla birlikte taşınmaz satış vaadi sözleşmesi; TBK m.237, TMK m.706, Noterlik Kanunu m.60/3, m.89 ve Tapu Kanunu m.26 hükümlerinde düzenlenmiştir⁴⁷.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin temelini oluşturan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de resmî şekle tâbidir ve noter huzurunda, düzenleme biçiminde yapılmalıdır. Her iki sözleşme de tam iki tarafa borç yükler ve şahsî hak doğurur. Yine her iki sözleşmede de arsa payı veya taşınmaz devri yapılmadığı takdirde alacaklı taraf TMK m.716 hükmü mucibince tescile icbar

⁴⁴ YAVUZ, Dersler, s. 33, 130-131; EREN, Özel, s.61; GÜMÜŞ, s.48; ARAL, Fahrettin/ AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 11. Baskı, Ankara 2018, s.89 ilâ 93; ZEVKLİLER Aydın/ GÖKYAYLA K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18. Bası, Ankara 2018, s.111-112; ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri, 7. Baskı, Ankara 2017, s.71; TANDOĞAN, C I, s. 78 vd.

⁴⁵ TANDOĞAN, C II, s. 42

⁴⁶ ÖNGÖREN, s.35.

⁴⁷ SEZER, Ahmet, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, İstanbul Barosu Dergisi, C.90, S.4, Temmuz- Ağustos 2016, s.43.

davası açabilir⁴⁸. Ancak benzer yönlerine rağmen tabii olarak bu sözleşmeleri birbirinden ayıran farklar da vardır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde olduğu gibi tam iki tarafa borç yükler. Ancak kat karşılığı inşaat sözleşmesinde tarafların borcu para borcundan başka olmasına rağmen taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde vaad alacaklısının ifa konusu edimi para borcu olabilir⁴⁹.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa payının yükleniciye devri şeklinde bir mülkiyeti temlik borcu ihtiva eder. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde ise taşınmaz mülkiyetinin temliki vaad edilir. Yani mülkiyet devri, ileride yapılması vaad edilen başka bir sözleşmenin konusudur.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde tescile icbar davası sadece devir borcunu yerine getirmeyen taşınmaz malikine açılabilir. Ancak kat karşılığı inşaat sözleşmesinde tescile icbar davası kural olarak arsa sahibine karşı açılrsa da yüklenicinin arsa payını devralmaktan imtina⁵⁰ ettiği hâllerde, arsa sahibinin yüklenici temerrüdü neticesi sözleşmeden dönme hakkını kullanmaksızın tescile icbar davasını yükleniciye de açılabileceği (taraflarının değişerek davanın hasmının yüklenici olabileceği) bizim de katıldığımız doktrindeki bir görüşe göre kabul edilmektedir⁵¹. Zira sözleşmenin devamında menfaati olan arsa sahibi bu sayede sözleşmeyi ayakta tutma imkânı elde etmiş olur.

E) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi ile Karşılaştırılması

Başbakanlık tarafından yayımlanan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikâl, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Aynî Hak Tesisi Ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği'nin⁵² 4/ç maddesinde; arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı düzenlenmiştir. Buna göre idarenin(TOKİ) maliki bulunduğu arsa üzerine yüklenici tarafından hazırlanıp idare tarafından onaylanan proje uygulanacak, sonucunda ortaya çıkan eser veya bağımsız

⁴⁸ ÇINAR, Turan; Tapu İptali ve Tescil Davaları, Ankara 2008, s. 367; ERMAN, s. 49.

⁴⁹ "... Davacı satış bedelinin tamamının ödendiği kanıtlanamayacağına göre dava konusu taşınmazın dava tarihindeki rayiç değeri belirlenerek, ödenen 5.000.000,00 ETL taşınmazın sözleşmedeki satış bedeli olan 10.000.000,00 ETL'ye oranlanmalı ve bu orana göre dava konusu bağımsız bölümün dava tarihindeki rayiç değeri üzerinden belirlenecek bakiye satış bedelinin depo edilmesi için davacıya süre verilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, satış bedelinin ödenmeyen kısmının güncelleştirilmiş değeri esas alınarak hüküm kurulması doğru görülmemiş, bu sebeple kararın bozulması gerekmiştir...", Y. 14.HD 13.11.2015 T., 2015/10774 E., 2015/10298 K., www.kazanci.com.tr.

⁵⁰ ÖZENLİ, Soysal; Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar, Ankara 1986, s. 176.

⁵¹ ÖZENLİ, s. 178.

⁵² 3.5.2006 tarih ve 26157 sayılı RG.

bölgülerin üçüncü şahıslara satımından elde edilecek bedel yine sözleşmede belirlenecek usullere göre bölünmesine arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı(gelir paylaşımı) sözleşmesi denir. Yani burada TOKİ(idare), maliki olduğu taşınmaz için yükleniciyle anlaşır ve üzerine imâl edilecek eser satılmak suretiyle elde edilen bedel TOKİ ve yüklenici arasında paylaşılır.⁵³

Burada idare ve yüklenici açısından bir ortaklığın varlığından söz etmek mümkündür. Dolayısıyla arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi için eser ve ortaklık sözleşmelerinden oluşan karma ve atipik bir sözleşmedir diyebiliriz⁵⁴. Ancak kat karşılığı inşaat sözleşmesinde bir ortaklık veya gelir paylaşımı hususu yoktur.

Gelir paylaşımı sözleşmesinde bir mülkiyet devri borcu yoktur. Yani idare yüklenicinin üzerinde eser yapacağı taşınmazı yükleniciye tapuda devir yükümlülüğü yoktur⁵⁵.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahibinin amacı sözleşmede kararlaştırıldığı şekliyle kendisine bağımsız bölüm teslim edilmesidir. Oysa gelir paylaşımı sözleşmesinde arsa sahibi olan İdare bağımsız bölümlerin satılması sonucu elde edilen gelirden pay almayı amaçlamaktadır. Ancak eserin uzun süre satılamaması hâlinde yüklenicinin nakdî alacağına aynî alacağına dönüşebileceği hususu saklıdır⁵⁶.

F) Yap – İşlet – Devret Sözleşmesi ile Karşılaştırılması

Yap-İşlet-Devret sözleşmesinin tanımı 3996 sayılı Kanunda⁵⁷ yapılmıştır. Buna göre; *“ileri teknoloji veya yüksek maddi kaynak ihtiyacı duyulan projelerin gerçekleştirilmesinde kullanılmak üzere geliştirilen özel bir finansman modeli olup, yatırım bedelinin (elde edilecek kâr dâhil) sermaye şirketine veya yabancı şirkete, şirketin işletme süresi içerisinde ürettiği mal veya hizmetin idare veya hizmetten yararlananlarca satın alınması suretiyle ödenmesi”*, yap-işlet-devret modelini teşkil eder.

Bahsi geçen kanunun 9. madde hükmüne göre bu sözleşmelerin süresi 49 yıldan fazla olamaz. Sermaye şirketi veya yabancı şirket tarafından yapılan yatırım ve hizmetler,

⁵³ ÖNGÖREN, s.23.

⁵⁴ ÖZMEN, Etem Saba/ AKÇURA-KARAMAN Tuba, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Konusunda Uygulama Hataları, İstanbul Barosu Dergisi, C:1, S:1, Ocak-Şubat 2013, s. 51; İNAL, Emrehan, Sonuca Katılmalı Sözleşme Kavramı ve Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi, İstanbul 2011, s. 194.

⁵⁵ DUMAN, İlker Hasan, İnşaat Hukuku, 2012, s. 114.

⁵⁶ DUMAN, s. 237.

⁵⁷ Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun.

sözleşmenin sona ermesi ile birlikte her türlü borç ve taahhütlerden arî, bakımlı, çalışır ve kullanılabilir durumda bedelsiz olarak kendiliğinden idareye veya özel teşebbüse geçer⁵⁸.

Bir örneklendirme suretiyle iki sözleşmeyi mukayese edip farklarını ortaya koyabiliriz. Arsa sahibi, yükleniciyle anlaşarak arsasının üzerine yap-işlet-devret modeline göre bir alışveriş merkezi yaptırır. İnşaatın tamamlanmasından sonra yüklenici bu alışveriş merkezini 15 sene işletir. Bu 15 sene boyunca alışveriş merkezinden elde edilen bütün kâr yüklenicinin olduğu gibi aynı alışveriş merkeziyle ilgili tüm bakım ve vergi yükümlülükleri de yükleniciye ait olur. Yani bu süre içerisinde arsa sahibinin gerek arsa üzerinde gerekse de arsanın mütemmim cüzü olan bina üzerinde herhangi bir tasarruf hakkı yoktur. Sözleşmede belirlenen bu 15 sene dolunca yüklenicinin alışveriş merkezini işletme ve buradan elde edilen kâra sahip olma hakkı sona erer. Bu arsa sahibi, şirket ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaptığında ise 150 dairenin 50 tanesinin mülkiyetini kazanacaktır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, taşınmaz satış vaadi ve eser sözleşmesinden oluşan karma tipli bir sözleşme iken; yap-işlet-devret sözleşmesi eser sözleşmesi ve hâsılat kirasından oluşan karma tipli bir sözleşmedir⁵⁹.

Yap-işlet-devret sözleşmesinden farklı olarak kat karşılığı inşaat sözleşmesinde inşaatın bitiminden sonra arsa sahibi için kararlaştırılmış bağımsız bölümler onun adına tescil edilir, geri kalan bağımsız bölümler ise yüklenicinin adına tescil edilerek tasarruf yetkisi devri gerçekleştirilmiş olur. Buradan yola çıkarak kat karşılığı inşaat sözleşmesinde mülkiyet devrinin esaslı unsur olduğunu görürüz. Meseleyi yap-işlet-devret sözleşmesi açısından değerlendirdiğimizde burada şirket, arsayı uzun bir süre için işletmektedir. Ayrıca bu sözleşme türünde mülkiyet devri yoktur. Dolayısıyla mülkiyet arsa sahibinde kalmaya devam eder. "Üst arza tâbidir" ilkesi gereği şirketin arsa üzerine inşa edeceği her türlü bina, tesis vs. de arsa sahibinin mülkiyetinde kalır. Ancak arsa sahibi sözleşmede şirket için belirtilen kullanım süresinin sonuna kadar bu arsa üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunamaz⁶⁰.

Netice itibariyle yap-işlet-devret sözleşmesinde şirket tarafından inşa edilen yapıların uzun bir süre işletilmek suretiyle maliyetinin karşılanması ve kâr edilmesi amaçlanırken; kat

⁵⁸ PEKGÜÇLÜ KARABULUT, Güzin, Türk Özel Hukukunda Yap-İşlet-Devret (YİD) Sözleşmesi, Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü Yayını, 2007, Ankara, s.323.

⁵⁹ YERLİKAYA, Gökhan Kürşat, Yap – İşlet – Devret Modeli Hukukî Mahiyeti ve Vergilendirme, Ankara, 2002, s. 150-151.

⁶⁰ ÖNGÖREN, s.28.

karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin arsa payı nispetinde kendisine kalan bağımsız bölümlerin satılması suretiyle inşaatın maliyetinin karşılanması ve kâr elde edilmesi amaçlanmaktadır⁶¹.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi genellikle özel hukuk kişileri arasında yapılmaktadır. Ancak yap-işlet-devret sözleşmesi bir özel hukuk sözleşmesi olmasına rağmen (3996 s. K. m.5) ulaşım (köprü, havalimanı vs.), alt-yapı, enerji (HES, TES vs.) gibi alanlarda ve idareyle yapılmaktadır.⁶²

G) Üst Hakkı ile Karşılaştırılması

Üst hakkıyla ilgili düzenlemeler TMK m.826 ilâ m.836 arasında yapılmıştır. Üst hakkıyla bir taşınmaz maliki, üçüncü bir şahıs lehine arazisi üzerinde bina yapma veya mevcut bir inşaatı muhafaza etme hususunda bir irtifak hakkı verebilir. Asgari 30 yıl olan üst hakkı bağımsız ve sürekli kabul edilir ve üst hakkı sahibinin talebi hâlinde tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilir(TMK m.826). Üst hakkı tesis edilmeden önce taraflar arasında üst hakkı sözleşmesi akdedilir⁶³.

Üst hakkında, arsa üzerine inşa edilen eserin mülkiyeti belli bir müddetle üst hakkı sahibine geçer ve bu sürenin bitiminde mülkiyet arsa sahibine geri döner⁶⁴. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde ise mülkiyetin geri dönmesi söz konusu olmaksızın bağımsız bölümlerin bir kısmının mülkiyeti devredilir.

Üst hakkı bir sınırlı aynî hak olup kanunla düzenlenmiştir⁶⁵. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ise kanunla düzenlenmemiş olup şahsî hak ihtiva eden atipik bir sözleşmedir.

Üst hakkı kurulan bir binanın bağımsız bölümler üzerinde kat irtifakı yahut kat mülkiyeti kurulması mümkün değildir. Hatta TMK m.726/3 hükmüne göre bir binanın tamamı haricinde bir veya birkaç bağımsız bölümü üzerinde üst hakkı tesis edilemez⁶⁶. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde ise genellikle inşa edilen binanın üzerinde kat irtifakı tesis edildikten sonra bağımsız bölümler taksim edilir. KMK m.16'dan da anlaşılacağı üzere kat irtifakında arsa ile

⁶¹ SÜTÇÜ, s.13.

⁶² POLATKAN, Vahit, Yap İşlet Devret Modeli ile Ulusal ve Uluslararası Tahkim, Ankara, 2000, s. 73.

⁶³ GÜRZUMAR, Osman B, Türk Medenî Hukukunda Üst Hakkı, İkinci Baskı, İstanbul, Beta Yayınları, 2001, s. 162.

⁶⁴ OĞUZMAN M. Kemal/ SELİÇİ Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR Saibe, Eşya Hukuku, İstanbul, 2009, s. 856.

⁶⁵ ÜNAL, Mehmet, Türk Medenî Hukukunda Yapı (Üst) Hakkı, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1988, s. 86-87.

⁶⁶ ERMAN, Hasan, Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 2011, Der Yayınları, s. 109.

binanın üzerindeki mülkiyet tam anlamıyla birbirinden ayrılmamıştır. Çünkü sâbık maddede binanın belli alanlarının(garaj, kömürlük, teras vs.) kat maliklerinin ortak mülkiyetinde olduğundan bahsedilmektedir. Üst hakkında ise arsa ile bina üzerindeki mülkiyet hakkının birbirinden ayrı olması gerekmektedir⁶⁷. Bununla beraber TMK m.726'ya göre üzerinde kat irtifakı yahut kat mülkiyeti kurulmuş bir bağımsız bölüm üzerinde ayrıca bir üst hakkı kurulamaz.

H) Eser Sözleşmesi ile Karşılaştırılması

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, mahiyetinde eser sözleşmesi özellikleri barındıran çift tipli ve karma bir sözleşmedir⁶⁸. Fakat eser sözleşmesinden ayrılan farklı yönleri vardır.

Şekil şartı konusunda, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile eser sözleşmesi farklılık göstermektedir. Eser sözleşmesi kural olarak herhangi bir şekil şartına tâbi değilken⁶⁹, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerli olması resmî şekilde tesis edilmesine bağlıdır.

Eser sözleşmesinde yüklenicinin ifa ettiği edimine karşılık alacağı paradır⁷⁰. Ancak kat karşılığı inşaat sözleşmesinde inşa eserini meydana getiren yüklenicinin alacağı arsa payıdır.

Yüklenici tarafından inşaatın büyük oranda tamamlandığı geçersiz bir kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, yüklenicinin kendisine ayrılmış bağımsız bölümler için tescile icbar davası açmak yerine sözleşmenin tahvil yoluyla eser sözleşmesine dönüştürülmesi ve bu sayede sözleşmenin ayakta tutulabileceğine yönelik doktrinde bir görüş vardır⁷¹. Bu görüşün çıkış noktası ise kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapan bir yüklenicinin asıl amacının bu bağımsız bölümlerin mülkiyetinin adına tescilinden ziyade onların satımından elde edilecek para olmasıdır. Geçersizlik iddiasıyla sakat olan sözleşmenin bir eser sözleşmesine dönüştürülmesiyle yüklenicinin arsa sabine tescile icbar davası açmasına gerek kalmayacağı gibi yüklenici geçersiz olan sözleşmede asıl amaçladığı şey olan kendisine ayrılmış bağımsız bölümlerin bedeline kavuşabilecektir. Ancak bu görüş bizim de katıldığımız bazı gerekçelerden dolayı eleştirilmektedir⁷². Öncelikle inşaatın büyük bir kısmının tamamlanması hâlinde

⁶⁷ GÜRZUMAR, s. 95-96.

⁶⁸ Dn. 8.

⁶⁹ ÖZ, s. 3.

⁷⁰ KAYA, s. 32.

⁷¹ ERMAN, s.18-19.

⁷² KANETİ, Selim, Hukukî İşlemlerin Çevrilmesi (Tahvili), İstanbul, 1972,s. 124; SÜTÇÜ, s.30.

sözleşmenin geçersizliği ilgili Yargıtay⁷³ kararlarında da ifade edildiği üzere ileri sürülemeyecektir. Bu durumda ortaya çıkan sonuç ise geçerli bir sözleşmede temerrüde düşen arsa sahibine karşılık yüklenicinin aynen ifa talebinden vazgeçerek sadece müspet zararını talep etmesi anlamına gelmektedir.

Tahvil müessesinin en önemli özelliği amacın araca üstün tutulmasıdır. Ancak bir tahvil sonucunun ortaya çıkabilmesi için karşılıklı olarak bu niyette olunduğunun izhar edilmesi gerekmektedir. Gerekli sermayeye ve ekipmana sahip olmayan arsa sahibinin tahvil yoluyla sözleşmenin eser sözleşmesine dönüştürülmesi ve bağımsız bölüm yerine bu oranda hesaplanan bedelin yükleniciye ödenmesinde arsa sahibinin rızasından bahsedilemez. Ayrıca yüklenicinin tescile icbar davası açması her zaman için adına tescil edilecek bağımsız bölümlerin bedelinin bir tazmini olarak değerlendirilmemelidir. Sözleşmenin geçersizliği hâlinde yüklenicinin inşaatın tamamına harcadığı paranın, kendisine kalan bağımsız bölümlerin sebepsiz zenginleşme kapsamındaki bedelinden daha fazla olması hâlinde aradaki farkı da tazminat olarak isteyebilecektir. Bununla beraber tarafların böyle bir iddiası olmaksızın hâkimin tahvil yoluyla yüklenicinin tescil talebini tazminat talebine dönüştürmesi taleple bağıllık ilkesine(HMK m.26) aykırılık teşkil edecektir⁷⁴.

D) Hizmet Sözleşmesi ile Karşılaştırılması

Türk Borçlar Kanunu 393/1 hükmü hizmet sözleşmesini tanımlamakta, TBK m. 393 vd. hükümleri de usul ve esaslarını düzenlemektedir. Dolayısıyla hizmet sözleşmesi, hükümleri kanunla belirlenmiş tipik bir sözleşmedir. Oysa kat karşılığı inşaat sözleşmesi Kanunî dayanağı olmayan atipik bir sözleşmedir⁷⁵.

Kanunî tanımdan yola çıkarak hizmet sözleşmesinin unsurlarına bakarsak; işçinin, bağımlılık ilişkisi içerisinde işveren yararına çalışması veya bir hizmeti görmeyi taahhüt etmesi, bunu bir bedel mukabilinde yapması ve tarafların bu konuda karşılıklı ve ortak iradelerinin varlığı aranır. Burada işçinin nihaî bir hedefinin olmadığı, ortaya bir sonuç çıkarma gayretinin bulunmadığı, hizmet faaliyetinin mümkün mertebe devamlılığının prensip olduğu göz önünde

⁷³ "Taraflar arasında haricen düzenlenmiş kat karşılığı inşaat sözleşmesi geçersiz ise de inşaat tamamen yapılmış ve davacıya teslim hazır duruma getirilmiş bulunduğu tespit edilmesi nedeniyle, bu durumda artık sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülmesi afaki iyi niyet kuralları ile bağdaşmaz.", Y. 15. HD. 3.6.1981 T., 1981/942 E., 1981/1313 K., KOSTAKOĞLU, s. 76; aynı doğrultuda bkz. Y. 15. HD. 22.6.2006 T., 2006/3112 E., 2006/3819 K., YDD, 2006/12, s.70-71; Y. 15.HD. 26.11.1998 T., 1998/3464 E., 1998/4433 K., KARATAŞ İzzet, Eser Sözleşmeleri, Ankara, 2004, s.42.

⁷⁴ KANETİ, s. 147.

⁷⁵ KAYA, Özgür Kâtip, Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1993, s. 29.

bulundurulmalıdır⁷⁶. Ancak kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, bina inşasının tamamlanması, tam ve doğru bir şekilde teslim edilmesi şeklinde bir amaç vardır. Aksi hâlde yüklenici borcunu ifa etmemiş olur ve temerrüde düşer.

Hizmet sözleşmesi sürekli edimli⁷⁷ bir sözleşmedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ise kural olarak anî edimli⁷⁸ bir sözleşmedir. Sözleşme ile kararlaştırılan eserin tamamlanıp teslim edilmesi ile edim ifa edilmiş olur, geçen süre içindeki inşa safhalarının edimin ifası açısından bir önemi yoktur. Oysa hizmet sözleşmesinde hizmet süreci ve bu esnada geçen süre edimin ifası anlamına gelir⁷⁹.

Hizmet sözleşmesinde işçi, işverene bağımlı şekilde çalıştığı için çalışma usullerini ve şartlarını işveren belirler. İşçi hizmete hazır hâlde beklemesine rağmen çalıştırılmasa dahi ücrete müstahak olur⁸⁰. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenici, eseri meydana getirmeye matuf her türlü çalışma usulünü kendisi belirler.

Hizmet sözleşmesinin tesis herhangi bir şekil şartına tâbi tutulmamıştır. Taraflar yazılı yahut şifahî olarak sözleşmeyi akdedebilirler. Oysa kat karşılığı inşaat sözleşmesinde sıkı şekil şartı aranmaktadır. Buna göre sözleşmenin muteber olması, noter huzurunda ve düzenlenme şeklinde yapılması şartına bağlanmıştır⁸¹.

Hizmet sözleşmesinde işçinin işverene bağımlı olarak çalışması önemli bir unsurdur. İşçi, iş görme edimini yerine getirirken işverenin emir ve talimatlarına göre hareket etmeli, çalışma sürelerine vs. riayet etmelidir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde ise yüklenici, sözleşme ile belirlenen esaslar dışında inşa faaliyetinin icrası esnasında serbesttir⁸².

Hizmet sözleşmesi şahsî edim ihtiva eden bir sözleşmedir. Edimi ifa edenin kişiliği ön plana çıkmaktadır ve kural olarak edim üçüncü şahıs tarafından ifa edilememektedir⁸³. Kat

⁷⁶ ERDOĞAN, İhsan, İstisna Sözleşmesi ve Bazı İşgörme Sözleşmeleri İle Karşılaştırılması, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. III, S. 1, Ocak-Haziran 1990, s. 164.

⁷⁷ ERDOĞAN, s. 164.

⁷⁸ HALİS, Yaşar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde 3. Kişinin (Alıcı) Hak ve Sorumlulukları, TBB Dergisi, 2012, S.102, s. 292.

⁷⁹ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 515.

⁸⁰ MOLLAMAHMUTOĞLU, Hamdi, İş Hukuku, 2. Bası, Ankara 2005, s. 244.

⁸¹ KAYA, s. 30.

⁸² KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/ HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s.351; MOLLAMAHMUTOĞLU, s.244; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 514; ZEVKLİLER, Aydın/ HAVUTÇU, Ayşe, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Bası, Ankara 2007, s. 310.

⁸³ MOLLAMAHMUTOĞLU, s. 245.

karşılığı inşaat sözleşmesinde ise aksi kararlaştırılmadığı müddetçe yüklenici işi bir başkasına devredebilir⁸⁴.

Hizmet sözleşmesinde işverenin işçiyi koruma ve gözetme yükümlülüğü vardır. Bu kapsamda işveren iş sağlığı ve güvenliği kapsamında iş yerinde her türlü tedbiri almak ve bu tedbirlerin uygulanırılığını denetlemek zorundadır⁸⁵. Ancak kat karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahibinin bu nevi tedbirler alma yükümlülüğü bulunmamaktadır.

İ) Vekâlet Sözleşmesi ile Karşılaştırılması

Vekâlet sözleşmesi TBK m.502'de tanımlanmış, devamı hükümlerinde ise usul ve esasları düzenlenmiştir. Buna göre vekâlet eden, müvekkilinin lehine ve iradesine uygun hareket edecek şekilde iş görme edimini yerine getirmelidir. Ayrıca vekil, bu iş karşılığında ücret almak zorunda değildir⁸⁶.

Vekâlet sözleşmesi kanunla tanzim edilen bir sözleşme olduğu için tipik bir sözleşmedir⁸⁷. Oysaki kat karşılığı inşaat sözleşmesi kanunla düzenlenmediği için atipik bir sözleşmedir.

Kanunî tanımından yola çıkarak vekâlet sözleşmesinde aksi kararlaştırılmadıkça veya teamül yoksa ücretin bir unsur veya kural olmadığını söyleyebiliriz. Bu anlamda sözleşme eksik iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir⁸⁸. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ise tam iki tarafa borç yükleyen⁸⁹ bir sözleşmedir. İvazlı oluşu da sözleşmenin diğer bir unsurudur. Yüklenicinin arsa sahibi için inşa ettiği bağımsız bölümlere karşılık, arsa sahibinin de yükleniciye arsa payı devir borcu bulunmaktadır.

Vekâlet sözleşmesinde herhangi bir şekil şartı aranmadığı hâlde⁹⁰, kat karşılığı inşaat sözleşmesi resmî şekilde tesis edilmek zorundadır⁹¹.

⁸⁴ KAYA, s. 50; KILIÇOĞLU, Ahmet, Müteahhidin Eseri Şahsen Yapma veya Kendi İdaresi Altında Yaptırma Borcu, AÜHFED. 1976, C.XXXII, S.1-4, s. 185 vd.

⁸⁵ ERDOĞAN, s. 165; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 520.

⁸⁶ ARAL/ AYRANCI, s. 436; ERDOĞAN, s. 170.; KAYA, s. 30.; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/ HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 352.; YAVUZ, Dersler, s. 608.; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 559.

⁸⁷ KAYA, s. 30.

⁸⁸ ARAL/ AYRANCI, s. 437.

⁸⁹ Dn.13.

⁹⁰ YAVUZ, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2009, s. 626; YAVUZ, Dersler, s. 621.

⁹¹ Dn. 22.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenici, bir eser meydana getirip teslim ederek iş görme edimini yerine getirir. Ancak vekâlet sözleşmesinde vekil, sadece iş görme edimini yerine getirir, kural olarak vekilin ortaya bir sonuç çıkarma yükümlülüğü yoktur⁹².

Vekâlet sözleşmesi şahsî edim ihtiva ettiği için vekil, bu görevini başkasına devredemez⁹³. Ancak kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenici, işi başkasına devredebilir.

Vekâlet sözleşmesinde taraflar her zaman sözleşmeyi feshedebilir⁹⁴. Oysa kat karşılığı inşaat sözleşmesinin sona erdirilmesi daha zor olmaktadır⁹⁵.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahibi kendi hesabına düşen bağımsız bölümlerin satılması şeklindeki tasarruf konusunda yükleniciyi yetkilendirebilir. Böylece arsa sahibi ile yüklenici arasında vekil-müvekkil ilişkisi oluşur. Bu şekilde yüklenici, arsa sahibine ait bağımsız bölümlerin üçüncü şahıslara satışını gerçekleştirir. Yüklenici, bağımsız bölümlerin satışından elde ettiği bedeli TBK m.508 kapsamında arsa sahibine iade etmelidir⁹⁶.

Sonuç

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin kanunla tarifi yapılmadığı için benzer sözleşmelerle karıştırılması muhtemeldir. Ancak bazı sözleşmelerle benzerlikleri olsa da karakteristik özellikleri dolayısıyla onlardan ayrılır.

Tarafların karşılıklı olarak ifa menfaatinin bulunması sözleşmenin tam iki tarafa borç yükleyen nitelikte olduğunu gösterir. Sözleşmelerin tasnifi açısından bu niteliğe sahip olma önemli bir husus olsa da ifa edilecek edimin niteliği de farklılık gösterebilmesi bakımından önem arz etmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde ifa edilecek edim; yüklenici için inşaatın tamamlanıp teslim edilmesi iken arsa sahibi için arsa payının devridir. Oysaki kıyasını yaptığımız benzer sözleşmelerin ekseriyetinde bir tarafın edimini para borcu teşkil eder.

⁹² BİLGE, Necip , Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971, s. 248; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 590; ZEVKLİLER/ HAVUTÇU, s. 310.

⁹³ ERDOĞAN, s. 170; KAYA, s. 30, 31.; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 590.

⁹⁴ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 590; ZEVKLİLER/ HAVUTÇU, s. 310.

⁹⁵ ERDOĞAN, s. 171.

⁹⁶ Aynı yönde bkz. "Vekil, vekâlet verenin istemi üzerine yürüttüğü işin hesabını vermek ve vekâletle ilişkili olarak aldıklarını vekâlet verene vermekle yükümlüdür. Vekil, vekâlet verene tesliminde geciktiği paranın faizini de ödemekle yükümlüdür.", YAVUZ, s. 655.'den naklen: ÖZMEN/AKÇURA KARAMAN, s. 53.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde şekil, kanunun emredici hükmü gereği resmî şekildir ve bu geçerlilik şartıdır. Çünkü arsa sahibi yükleniciye tapuda arsa payı devrinde bulunması gerektiği için taşınmaz satış vaadi hükümleri buraya kıyasen uygulanır. Buna aykırılık sözleşmeyi baştan itibaren geçersiz hâle getirir. Ancak eser, inşaat, vekâlet, hizmet gibi benzer sözleşmelerde herhangi bir şekil şartı aranmamaktadır. Bu sözleşmelerin en azından adı yazılı şekilde yapılması taraflara ispat kolaylığı sağlar.

Sözleşmedeki borç ilişkisinin anî mi yoksa sürekli mi olduğu tarafların temerrüde düşmesinde veya sözleşme sona erdiğinde hangi hükümlerin uygulanacağını tespiti açısından önemlidir. Zira sürekli edimli bir sözleşmenin kural olarak geriye etkili olarak sona ermesi mümkün değildir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi de kural olarak anî edimlidir. Ancak yine de geriye etkili sona ermesi satış sözleşmesinde olduğu gibi her zaman kolay olmaz. Zira inşaatın yüksek oranda tamamlandığı bir durumda sözleşmenin geriye etkili sona ermesi, yüklenicinin ifa menfaati bağımsız bölümlere karşılık gelen arsa payını almak olduğu için onun açısından hakkaniyete uygun olmayan sonuçlar doğurur. Bu durumda sözleşmenin diğer anî edimli sözleşmelerden farklı olarak ileriye etkili sona ermesi mümkündür.

Bedel karşılığı inşaat sözleşmesinde tarafların sözleşmeyi haklı veya haksız olarak fesih hakkı bulunurken; kat karşılığı inşaat sözleşmesinde Yargıtay'ın isabetsiz kararı gereği fesih karşı tarafın kabulü şartına bağlanarak bu hak tahdit edilmiştir. Kanaatimizce Yargıtay'ın bu kararı sonrasında kat karşılığı inşaat sözleşmesinde kullanılacak fesih hakkı ismen fesih olsa bile hukuken isimsiz bir hukukî işlemdir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde tescile icbar davası, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine(taşınmaz maliki) benzer olarak arsa sahibine açılır. Ancak doktrinde bizim de katıldığımız bir görüşe göre; kat karşılığı inşaat sözleşmesinde tescile icbar davası, yüklenicinin arsa payını devralmaktan imtina etmesi durumunda sözleşmenin devamında menfaati bulunan arsa sahibi tarafından da açılabilir.

Yüklenicinin binayı inşa süreci de sözleşmenin bir parçasını teşkil eder. Fakat yüklenici, arsaya karşılık tamamlanmış bir inşaat yahut bağımsız bölüm verirse bu durum trampa olarak nitelendirilebilir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, arsa payı karşılığı gelir paylaşımından farklı olarak bir ortaklık veya gelir paylaşımı hususu yoktur. Ayrıca mülkiyet devri sözleşmenin esaslı unsurlarından birini teşkil eder. Sözleşmenin tarafları genellikle özel hukuk gerçek veya tüzel

kişileridir. Özellikle idarenin tarafı olduğu yap-işlet-devret gibi sözleşmelerde, işe karşılık arsa payı devrini esas alan bir hüküm olmaz. Burada mülkiyet devredilmemekle birlikte inşa eserinin belli bir müddet kullanılması sonucu iş sahibine teslimi söz konusudur.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin yüksek oranda tamamlanmasına karşın geçersiz olduğu ortaya çıkarsa, eser sözleşmesine tahvili suretiyle ayakta tutulmasına dair doktrin görüşüne, hem Yargıtay'ın aksi yöndeki kararı hem de uygulamada hakkaniyete aykırı bazı sonuçlar doğurabilecek olmasından dolayı katılmak mümkün değildir. Zaten sermayesi olmadığı için konut ihtiyacının karşılanması karşılığında yükleniciye arsa payı devreden arsa sahibinden, eser sözleşmesi kapsamında sözleşme bedelini ifa etmesinin istenmesi denkleştirici adalet anlayışıyla da bağdaşmayacaktır.

Kaynakça

- Aral, F. ve Ayrancı, H. (2018). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Genişletilmiş 11. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Aydemir, E. (2012). *Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Bilge, N. (1971). *Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri*. Ankara: Sevinç Matbaası.
- Çınar, T. (2008). *Tapu İptali ve Tescil Davaları*. Ankara: Adalet Yayınevi.
- Duman, İ. H. (2012). *İnşaat Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Durak, Y. (2015). Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.6, S.3, 207 – 252.
- Erdenk, E. (2008). *İş Hukukunda İsimli Sözleşmeler*. İstanbul: Legal Yayıncılık.
- Erdoğan, İ. (1990). İstisna Sözleşmesi ve Bazı İşgörme Sözleşmeleri İle Karşılaştırılması. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.3, S.1, 135 - 172.
- Eren, F. (2018). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (6. Bası). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Erman, H. (2010). *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (3. Basım). İstanbul: Der Yayınları.
- Erman, H. (2011). *Eşya Hukuku Dersleri*. İstanbul: Der Yayınları.
- Erzurumluoğlu, E. (2017). *Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri* (7. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.

- Gümüş, M. A. (2018). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler-Kısa Ders Kitabı*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Gürzumar, O. B. (2001). *Türk Medenî Hukukunda Üst Hakkı* (2. Baskı). İstanbul: Beta Yayınları.
- Halis, Y. (2012). Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde 3. Kişinin (Alıcı) Hak ve Sorumlulukları. *TBB Dergisi*, S.102, 289 - 322.
- İnal, E. (2011). *Sonuca Katılnmalı Sözleşme Kavramı ve Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi*. İstanbul: XII Levha Yayınları.
- Kaneti, S. (1972). *Hukukî İşlemlerin Çevrilmesi* (Tahvili). İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları.
- Karataş, İ. (2004). *Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri*, Ankara: Sözkese Matbaacılık.
- Kaya, Ö. K. (1993). *Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi*. İstanbul: Kazancı Hukuk Yayınları.
- Kılıçoğlu, A. (1976). Müteahhidin Eseri Şahsen Yapma veya Kendi İdaresi Altında Yaptırma Borcu, Müteahhit. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.32, S.1, 185 – 199.
- Kocayusufpaşaoğlu, N., Hatemi, H., Serozan, R. ve Arpacı, A. (1992). *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Kostakoğlu, C. (2008). *İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri* (6. Baskı). İstanbul: Beta Yayınları.
- Mollamahmutoğlu, H. (2005). *İş Hukuku* (2. Bası). Ankara: Turhan Kitabevi.
- Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö. ve Oktay-Özdemir S. (2009). *Eşya Hukuku*. İstanbul: Yetkin Yayınları.
- Öngören, G. (2016). *İnşaat Hukuku*. Eylül: Öngören Hukuk Yayınları.
- Öz, M. T. (1989). *İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi*, Sözleşmeden Dönme. İstanbul: Kazancı Hukuk Yayınları.
- Özenli, S. (1986). *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Neden Olduğu Davalar*. Ankara: Kazancı Hukuk Yayınları.

- Özmen E. S. ve Akçura-Karaman, T. (2013). Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Konusunda Uygulama Hataları, *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 88, S. 1, , 47-75.
- Pekgüçlü Karabulut, G. (2007). *Türk Özel Hukukunda Yap-İşlet-Devret (YİD) Sözleşmesi*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü Yayını, ,
- Polatkan, V. (2000). *Yap İşlet Devret Modeli ile Ulusal ve Uluslararası Tahkim*. Ankara: Yaklaşım Yayıncılık.
- Sarı, S. (2006). Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi. *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, C. L14, S.2, 273 - 299.
- Seliçi, Ö. (1978). *İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğu*. İstanbul: Fakülteler Matbaası.
- Seliçi, Ö. (1976). *Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi*, Sürekli Borç. İstanbul: Fakülteler Matbaası.
- Selimoğlu, Y. E. (1999). Eser Sözleşmesi ve Kavramlar, *Av. Dr. Faruk Erem Armağanı*. Ankara: Türkiye Barolar Birliği Yayınları.
- Sezer, A. (2016). Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi. *İstanbul Barosu Dergisi*, C.90, S.4, 43-60.
- Sütçü, N. (2010). *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Tandoğan, H. (1981). Arsa Üzerine İnşaat Yapma Sözleşmelerinde İş Tamamlamadan Bırakan Müteahhidin Yapılan Kısımla Orantılı Ücret Alması Sorunu Üzerine Görüşler. *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi (BATİDER)*, C.11, S.1, 1-49.
- Tandoğan, H. (1988). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C I/II*. İstanbul: Evrim Matbaası.
- Ünal, M. (1988). *Türk Medenî Hukukunda Yapı (Üst) Hakkı*. Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi.
- Yavuz, C. (2018). *Türk Borçlar Hukuku Dersleri-Özel Hükümler* (15. Bası), Dersler. İstanbul: Beta Yayınları.
- Yavuz, C. (2009). *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. İstanbul: Beta Yayınları.
- Yerlikaya, G. K. (2002). *Yap-İşlet-Devret Modeli Hukukî Mahiyeti ve Vergilendirme*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.



Yılmaz, E. (2016). *Hukuk Sözlüğü*. Ankara: Yetkin Yayınları.

Zevkliler, A. ve Gökyayla, K. E. (2018). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (18. Bası). Ankara: Turhan Kitabevi.

Zevkliler, A. ve Havutçu, A. (2007). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (9. Bası). Ankara: Seçkin Yayıncılık.