

Mustafa KIRMIZI
Avukat

AÇIKLAMALI-İÇTİHATLI
ESER SÖZLEŞMESİ
VE
ARSA PAYI KARŞILIĞI
İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

GÜNCELLENMİŞ 4. BASKI



İÇİNDEKİLER

Dördüncü Baskıya Önsöz	5
İkinci Baskıya Önsöz.....	7
Önsöz.....	9
İçindekiler.....	11
Kısaltmalar	59

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDAKİ ESER SÖZLEŞMESİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

YEDİNCİ BÖLÜM

Eser Sözleşmesi

A. MADDE 470- Tanımı	63
1. Eser sözleşmesinin unsurları.....	65
a. Bir eser meydana getirme.....	65
b. Eser meydana getirmeye karşılık ücret ödenmesi	79
c. Taraflar arasındaki anlaşma	80
2. Eser sözleşmesinin hukuki niteliği	89
3. Eser sözleşmesinin benzer sözleşmelerden ayırt edilmesi	91
a. Hizmet sözleşmesinden farkı	91
b. Vekalet sözleşmesinden farkı.....	95
c. Satış sözleşmesinden farkı	97
d. Yayımlar sözleşmesinden farkı	99
4. Eser sözleşmesinde ispat sorunu.....	100
5. Eser sözleşmesinin tarafları	102
6. Eser sözleşmesine uygulanacak hükümler.....	103
B. Hükümleri.....	103
I. Yüklenicinin borçları	103
1. MADDE 471- Genel olarak	104
A. Yüklenicinin işi sadakat ve özenle yapma borcu.....	105
a. Yüklenicinin işi sadakatla yapma borcu	105
b. Yüklenicinin işi özenle yapma borcu	107
B. Yüklenicinin şahsen ifa borcu	117
C. Yüklenicinin araç, gereç sağlama borcu	127

2. MADDE 472- Malzeme bakımından	129
3. MADDE 473- İşe başlama ve yürütme	152
4. Ayıp sebebiyle sorumluluk.....	172
a. MADDE 474- Ayıbın belirlenmesi	172
b. MADDE 475- İşsahibinin seçimlik hakları.....	205
Eserdeki ayıp sebebiyle yüklenicinin sorumlu olduğu hâllerde işsahibinin kullanabileceği seçimlik hakları.....	207
a. Dönme hakkı	207
b. Bedelden indirim isteme hakkı.....	212
c. Eserin ücretsiz onarılmasını isteme hakkı (Eserdeki ayıbın giderilmesini talep hakkı).....	216
d. Genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı	221
c. MADDE 476- İşsahibinin sorumluluğu	244
d. MADDE 477- Eserin kabulü.....	249
e. MADDE 478- Zamanaşımı.....	258
a. Madde hükmündeki zamanaşımı süreleri.....	259
b. 4708 Sayılı yapı denetimi hakkında kanun’la getirilen özel sorumluluk	264
II. İşsahibinin borçları.....	265
1. MADDE 479- Bedelin muacceliyeti.....	265
a. Bedelin muacceliyeti.....	266
b. Bedelin ödeme (ifa) yeri.....	268
c. Yüklenicinin bedel alacağının teminatı.....	268
d. İşsahibinin bedel ödeme borcunu ifa etmede temerrüde düş- mesi ve sonuçları.....	269
2. Bedel.....	278
a. MADDE 480- Götürü bedel.....	278
A. Götürü (sabit) ücret.....	279
B. Götürü (sabit) ücretli sözleşmelerde olağanüstü haller ne- deniyle sözleşmenin uyarlanması	281
- TBK m. 480/II hükmünün uygulanma şartları	282
- TBK m. 480/II hükmünün uygulanmasının sonuçları.....	284
b. MADDE 481- Değere göre bedel.....	298
C. Sözleşmenin sona ermesi.....	319
I. MADDE 482- Yaklaşık bedelin aşılması.....	319
II. MADDE 483- Eserin yok olması.....	324

III. MADDE 484- Tazminat karşılığı fesih.....	332
IV. MADDE 485- İşsahibi yüzünden ifanın imkânsızlaşması	341
V. MADDE 486- Yüklenicinin ölümü veya yeteneğini kaybetmesi	344
VI. Karşılıklı anlaşma ile sözleşmenin sona erdirilmesi	352
VII. Haklı (ya da önemli) nedenle sözleşmenin feshi	353
ESER SÖZLEŞMESİ İLE İLGİLİ İÇTİHATLAR	354
Hizmet sözleşmesi-Eser sözleşmesi ayrımı	354
Kural olarak geçersiz sözleşmelerde taraflar Borçlar Kanununun 60 ve devamı maddelerinde düzenlenen sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde verdiklerini iade ile yükümlü iseler de, harici taşınmaz satış sözleşmelerinde satıcının kararlaştırılan şekilde tapuda ferağ vermeye yanaşmayıp ifayı da imkânsız hale sokacak şekilde taşınmazı üçüncü kişiye devretmesi halinde alıcının ferağ ümidinin son bulduğu tarihten itibaren anılan Kanun'un 125'inci maddesinde düzenlenen 10 yıllık zamanaşımı süresi içerisinde sözleşme bedelinin iadesini isteyebileceği Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulunun 07.06.1939 gün, 31 E.-47 K. sayılı içtihadı ile kabul edilmiştir.....	356
Eser sözleşmesinin ispatı	362
İş sözleşmesi-Eser sözleşmesi ayrımı	364
Estetik ameliyat işleminin eser sözleşmesi niteliğinde olması	366
Eser sözleşmesi hükümlerine göre ayıp ihbarının kural olarak şekle tabi olmaması	367
Eser sözleşmesinden doğan alacakların beş yıllık zamanaşımı süresine tabi olması- Eser sözleşmelerinden kaynaklanan iş bedelinin tahsili talepli davalarda, zamanaşımı süresinin işin yüklenici tarafından iş sahibine teslim edildiği tarihten itibaren başlaması	368
Yüklenicinin sözleşmeye uygun meydana getirdiği eseri teslim borcu altında olması-Teslim konusunda bir delil sözleşmesi yoksa yüklenicinin meydana getirdiği eseri teslim ettiği vakıasını, teslim, hukuki işlem değil, hukuki fiil olduğundan kural olarak her tür kanıtlarla, tanıklarla dahi ispat edebilmesi	369

TBK'nin 475. maddesi gereğince eserdeki ayıp sebebiyle yüklenicinin sorumlu olduğu hallerde, iş sahibi seçimlik hakları-Eser sözleşmesinde ayıp ortaya çıkar çıkmaz usulüne uygun olarak muayene edilip yükleniciye ihbarda bulunulması gerekmesi- Eser sözleşmesinde ayıp ihbarının yapıldığının tanık dahil her türlü delille ispat edilebilmesi.....	370
İş sahibinin tüketici olduğu eser sözleşmesinin de tüketici işlemi olması ve görevli mahkemenin tüketici mahkemesi olması	371
Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibinin tüketici olmaması-Görevli mahkeme.....	372
Davacının tüketici olduğu, uyuşmazlığın temelinde, kullanım amaçlı eser sözleşmesi bulunduğu, 6502 sayılı Kanun kapsamında tüketici işlemi olduğu anlaşıldığından, uyuşmazlığın tüketici mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmesi.....	374
Eser sözleşmesinin konusunun meydana getirilmesi istenen sonuç olması, istenen sonucun, bir şeyin yapılmasına ilişkin olabileceği gibi, ortadan kaldırılmasına, iyileştirilmesine veya montajına ilişkin de olabileceği- Eser sözleşmesi dışında iş ve imalâtlar yapıldığının yüklenici tarafından ispatlanıp iş sahibinin yararına olduğunun anlaşılması durumunda 6098 sayılı TBK'nin 526 ve devamı maddelerinde düzenlenen vekâletsiz iş görme hükümleri uyarınca yapıldığı tarihteki mahalli piyasa rayıçları ile bedeli hesaplanıp, sözleşme kapsamında hak edilen bedele eklenmesi	375
Eser sözleşmesinde bedel kararlaştırılmamış olması.....	376
6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile tüketici işlemi niteliğini taşıyan eser sözleşmeleri de Yasa kapsamına alınmış ise de Yasa'nın geçici 1/1 maddesinde, bu Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış olan davaların açıldıkları mahkemelerde görülmeye devam edeceği	376
Sözleşmede tarih bulunmamakla birlikte davadan önce düzenlendiğinden sözleşme ve dava tarihinde yürürlükte bulunan 818 sayılı BK'nın 366. maddesi hükmünce ve Dairemizin yerleşik içtihat ve uygulamalarına göre eser sözleşmesi ilişkisi mevcut olup bedelin kararlaştırılmadığı hallerde iş bedelinin yapıldığı tarihteki mahalli piyasa rayıçları ile hesaplanması gerekmektedir.....	377
Davalı ile davacı arasında söz konusu aracın tamiri hususunda eser sözleşmesi ilişkisi kurulmamış ise de aracın davacıya ait olduğu, tamir işini davalının yaptığı ve davalıdan tamir işleri bittikten sonra aracın davacı tarafından alındığı anlaşılmaktadır. Bu halde yapılan onarım işlerinden davacı yararlanmış olacağından, davalı yüklenici vekâletsiz iş görme hükümlerine göre tamir bedelini isteyebilir (TBK 526)	378

Eser sözleşmesi ihtilaflarında hüküm altına alınan bir alacağa davadan önce faiz yürütülebilmesi için alacaklının yöntemine uygun bir ihtarla borçluyu temerrüde düşürmesi ya da alacağın kararlaştırılan kesin vadede ödenmemiş olması gerekir	379
Kesinti yöntemine göre, yüklenicinin fesih tarihi itibarıyla kalan sürede sözleşme konusu işleri yapmaması sonucu mahrum kaldığı kârın, yapılmayan işin fesih tarihindeki bedeli, somut olayda fesih tarihinden işletme süresinin sonuna kadar elde edilecek işletme geliri saptandıktan sonra bu bedelden, yüklenicinin işin tamamlanmaması sebebiyle sağladığı tasarruf, sözleşme feshedilmemiş olsaydı yapması gereken masraf, gider, personel ücretleri, vergi, ... gibi giderler bu süre içerisinde başka bir iş bulup çalışmışsa elde ettiği kazanç ya da başka bir iş bulmaktan kasten kaçınmışsa kazanabileceği miktarlar tesbit ettirilip bulunan işletme gelirinden çıkartılarak kalan miktar üzerinden kâr kaybı alacağının hesaplanması gerekmektedir	381
Davacı tacir olmadığından TTK'nin 21. maddedeki ispat karinesinden yararlanamayacağı gibi, akdi ilişki de ispatlanmış da olmadığından düzenlenen fatura nedeniyle de alacağın varlığı sabit kabul edilemez.....	384
Dairemizin yerleşik içtihat ve uygulamalarında; menfi zararın hesaplanmasında izlenecek yöntemin sözleşmesi feshedilen yüklenicinin yapmadığı kalan imalatın ilk ihalede yükleniciden sonraki en düşük teklifi veren teklif sahibine verilmiş olması halinde ödenmesi gereken bedelin (kaçırılan fırsat) hesaplattırılıp, fesih tarihinden itibaren dava dışı ikinci yükleniciye kalan işin verildiği ikinci ihalenin makul süre içerisinde ve aynı koşullarda yapılmış olması halinde ikinci ihale bedeli ile kaçırılan fırsat olarak adlandırılan ve hesaplanan bedel arasındaki fark şeklinde olduğu kabul edilmektedir	386
Eser sözleşmelerinde ayıplı imalat halinde 6098 sayılı TBK'nın 474/I. maddesi uyarınca açık ayıplarda iş sahibi eserin tesliminden sonra işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz eseri gözden geçirmek ve ayıpları varsa bunu uygun bir süre içinde yükleniciye bildirmek, gizli ayıplarda aynı Kanun'un 477/son maddesi uyarınca ortaya çıkması üzerine gecikmeksizin ayıp ihbarında bulunmak zorundadır. İş sahibi gözden geçirmeyi ve ihbarda bulunmayı ihmal etmişse eseri olduğu gibi kabul etmiş sayılır. Eksik işlerle ilgili teslim alınırken itirazı kayıt ileri sürmeye ve ihbarda bulunmaya gerek yoktur. Zamanaşımı süresi içinde işin eksik yapıldığı iş sahibince ileri sürülebilir. Ayrıca, 6102 sayılı TTK'nin 21/2. maddesi hükmünde bir faturayı alan kişi aldığı tarihten itibaren 8 gün içinde faturanın içeriği hakkında bir itirazda bulunmazsa faturanın içeriğini kabul etmiş sayılacağı düzenlenmiştir.....	388

İş sahibinin menfi zararı da sözleşme tarihinde iş davalıya verilmemiş olsa idi, başka bir yüklenici ile yaptırılabilir davalıdan sonraki en düşük fiyat olabilecek miktar ile fesih tarihinden itibaren makul süre içerisinde işin aynı koşullarda başka bir yükleniciye yaptırılabilirliği bedel arasındaki farktır	389
Dairemizin yerleşik içtihat ve uygulamalarında sözleşmede feshedilemeyen süre kararlaştırılmışsa bu süreyle sınırlı olarak ifaya ekli cezanın istenebileceği kabul edilmektedir	390
Süresinde ayıp ihbarı yapılmışsa, açık ayıplı imalatın bedeli eserin teslim edildiği ve ayıp ihbarının yapıldığı, gizli ayıplı imalatın bedeli de gizli ayıbın ortaya çıktığının anlaşıldığı tarihteki rayiçlerle istenebilir	393
Somut olayda taraflar arasında ihale sürecinden geçilerek imzalanmış bir eser sözleşmesi bulunmamaktadır. Ancak davacının hastane için birtakım imalatları yaptığı ihtilâfsız olduğundan bunların iş sahibi davalının yararına olması halinde bedellerinin vekâletsiz iş görme hükümlerine göre yapıldığı yıl piyasa fiyatlarına ödenmesi gerekir. Dairemizin yerleşmiş uygulamalarında piyasa fiyatlarının içerisinde KDV'nin dahil olduğu kabul edilmektedir.....	395
Davacı eseri ihtirazi kayıt koymadan teslim aldığı anlaşıldığından cezai şart hakkı düşmüştür	396
Götürü bedel eser sözleşmesi BK.'nın 355. maddesi ve TBK.'nın 480. maddesinde düzenlenmiş olup, sözleşmede kararlaştırılan bedelin tamamının ödenmesi zorunludur	396
Mahkemece asıl alacağa fesih tarihinden itibaren faiz uygulanmıştır. Oysa, mülga 818 sayılı BK'nın 101/1. maddesi uyarınca taraflar arasında kesin vade kararlaştırılmadığından ihtarname ile davalı temerrüte düşeceğinden, ihtarname de bulunmadığından faizin dava tarihinden itibaren uygulanması zorunludur	397
Eser sözleşmesi ihtilâflarında hüküm altına alınan bir alacağa davadan önce faiz yürütülebilmesi için alacaklının TBK'nın 117. maddesi uyarınca yöntemine uygun bir ihtarla borçluyu temerrüde düşürmesi ya da alacağın kararlaştırılan kesin vadede ödenmemiş olması gerekir.....	398
6502 sayılı Yasa ile eser sözleşmesi de bu yasa kapsamına alınmış olup, davacı yüklenici (hizmet sunan) ile davalı iş sahibinin (tüketici) arasındaki ilişki de tüketici işlemidir. Bu durumda davaya bakmaya tüketici mahkemesi görevlidir	399

Somut olayda, davacı yüklenici ile davalı iş sahibinin (tüketici) tarafı olduğu eser sözleşmesi de tüketici işlemidir. Bu kapsamda eser sözleşmesi ilişkisinin de Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun kapsamına alındığı anlaşılmaktadır. Dava açıldığı tarihte, 6502 sayılı Kanun'un yürürlükte olması nedeniyle görevli mahkeme Tüketici Mahkemesidir	400
Eser sözleşmesinden kaynaklanan bakiye iş bedelinin tahsili davasında görevli mahkeme tüketici mahkemesidir	402
Eser sözleşmesinden kaynaklanan alacaklarda zamanaşımı.....	403
Yüklenicinin özen borcu-Uyarma görevinin yapıldığı tanık dahil her türlü delille ispatlanabilmesi.....	404
Eser sözleşmesinde görevli mahkeme	405
Faiz başlangıç tarihi.....	406
Eser sözleşmesi ilişkisinde konunun uzmanı yükleniciler olduğundan gerekli tedbirleri alma yükümlülüğünün de yüklenicilere ait olması	406
Eser sözleşmesinin ispatı	408
Götürü bedelli sözleşmelerde hakedilen iş bedeli ya da fazla ödeme miktarının hesaplanması.....	409
Eser sözleşmesi ilişkilerinde sözleşmenin varlığının sabit olması halinde, iş de yapılmış ise; ana kural sözleşme kapsamındaki işlerin bunu üstlenen yüklenici ya da taşeron tarafından yapılmış olması	410
Ayıp ihbarı.....	411
İmalât kabule icbar edilemeyecek nitelikte ayıplı ise davacı bedel ödemek zorunda değildir.....	411
Eser sözleşmesine dayanan ilişkilerde işin yapıldığını ve teslim edildiğini ispatlama yükümlülüğünün yükleniciye ait olması	412
Sözkonusu faturadaki işler sözleşme dışı olduğu için davacı yüklenicinin bunların bedeline hak kazanabilmesi için kendisi tarafından yapıp teslim edildiğini ve bu imalatların iş sahibi yararına olduğunu kanıtlaması zorunludur	413
Taraflar arasında bedel konusunda yazılı sözleşme bulunmadığı ve bunun miktarında da anlaşamadıklarından işin yapıldığı ve dava tarihinde yürürlükte bulunan 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nun 366. maddesine göre bedelin, yapıldığı yıl mahalli piyasa rayiçleriyle hesaplanması gerektiği	414
Mevcut sözleşme, fesih veya tasfiye ile sona erdirilmediği sürece sözleşme konusu imalâtların yüklenici tarafından yapıldığının karine olarak kabulü gerektiği.....	415

Ayıpların bildirilme süresi ve şekli	416
Sözleşmenin feshi-Olumlu zararın istenebilmesi şartları	417
6762 Sayılı Türk Ticaret Kanunu 23. maddesi hükmünce 8 gün içinde itiraz edilmemesi halinde fatura içeriğinin kesinleşmesi kuralının ancak akdî ilişkinin varlığı halinde uygulanması mümkündür.....	418
İş sahibinin eksik ve ayıplarla ilgili bunların öğrenilmesinden itibaren makul süre içerisinde dava açarak zararın giderilmesini istemesi, geç dava açmak suretiyle zararın artmasına neden olmaması gerektiği.....	418
Eser sözleşmelerinde iş bedelinin belirlenmemiş ya da tarafların miktarında anlaşamamaları halinde iş bedeli miktarının işin yapıldığı yıl mahalli piyasa rayiçlerine göre belirleneceği	419
Akdî ilişkinin kurulduğu ihtilâfsız olup, imalâtın bedeli noktasında ihtilaf olduğu takdirde bedelin yapıldığı yıl piyasa rayicine göre belirlenmesi-Bu bedele KDV'nin dahil olması.....	420
Fatura bedelinin kısmen ödenmiş olması, bir kısım ödemenin ise sevk irsaliyesinin düzenlendiği 06.02.2010 tarihinden sonra yapılmış olması hem taraflar arasında akdî ilişkinin kurulduğunu, hem de fatura konusu işin yapıp teslim edildiğini göstermesi	421
Nama ifanın şartları	422
Sözleşme dışı yapıldığı iddia olunan imalâtların iş sahibi yararına olması halinde vekâletsiz iş görme hükümlerine göre bedelinin iş sahibinden istenebilmesi	424
Eser sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda görevli mahkeme.....	425
İstisna(eser) sözleşmesinden doğan ilişkilerde 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun hükümlerinin uygulanması hukuken olanaklı değildir.....	425
İşin uzmanı sayılan yüklenici BK'nın 357. maddesi uyarınca yükümlendiği işin ifası sırasında gerekli özen ve dikkati göstermekle görevli olup yüklenicinin kusuru işçi sağlığı ve iş güvenliği mevzuatına göre çözümlenemez	426
Sözleşmede imalâta garanti verilmesi, garanti süresince ortaya çıkacak eksik ve kusurların yüklenici tarafından giderileceğinin taahhüt edilmesi demektir	427
Kabule icbar edilemeyecek derecede ayıplı olduğundan bedelinin istenmesi mümkün değildir	428
Eser sözleşmelerinde gerek iş bedeli gerekse fazla ödeme yönünden alacak, eserin teslim edildiği ya da sözleşmenin feshedildiği tarihte istenebilir hale geleceğinden zamanaşımının da bu tarihlerden başlaması	428

Fatura; tek taraflı ve davacı tarafından düzenlenmesi her zaman mümkün olan bir belge olduğu için davacının iddiasını ispat için yeterli değildir.	429
Eser sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda işin yapıp teslim edildiğini ve iş bedeline hak kazanıldığını kanıtlama yükü yükleniciye, iş bedelinin ödendiğini ispat külfeti ise iş sahibine düşer	430
Sözleşmenin haksız feshi nedeniyle uğranılan kâr kaybı	432
Eser sözleşmelerinde zamanaşımı süresinin kesin hesabın çıkarılması ile başlaması	433
Estetik ameliyatlarda ameliyatı yapan doktor, “estetik görünüm” konusunda belli bir sonucun ortaya çıkması yönünden belli bir güvence vermişse, taraflar arasındaki bu akdî ilişki niteliğince bir “eser” sözleşmesidir.....	434
İş sahibinin sözleşmeye dayanarak yapımı kararlaştırılan işlerden bir kısmının eksik ve ayıplı yapıldığını beyanla bunların giderilme bedelini isteyebilmesi için öncelikle kendi edimini yerine getirdiğini kanıtlamasının gerekmesi	436
Sözleşmenin haksız feshi sebebiyle uğranılan kâr kaybına ilişkin maddi tazminatın hesaplanma şekli.....	437
Eserin ayıplı olması durumunda işsahibinin hakları.....	438
Taraflar arasında eser sözleşmesi ilişkisi bulunduğu ileri sürülüp, davalı yanca bu iddiaya karşı konulduğuna göre, davacı yüklendiği işi imal ve davalıya teslim ettiğini kanıtlamak zorundadır.....	439
Eser sözleşmesi-Fatura	440

İKİNCİ BÖLÜM

YÜKLENİCİNİN ESERİ TESLİM BORCU VE TESLİM BORCUNU İFADA TEMERRÜDÜN SONUÇLARI

I. YÜKLENİCİNİN TESLİM BORCU.....	445
A. Yasal Dayanak ve Nasıl Yerine Getirileceği	445
B. Teslim Borcunun İfa Yeri	449
C. Teslim Borcunun İfa Zamanı.....	449
D. Teslimin İspatı	451
II. YÜKLENİCİNİN ESERİ TESLİM BORCUNUN İFASINDA TEMERRÜDE DÜŞMESİNİN ŞARTLARI.....	452
A. Yüklenici Teslim Tarihinin Gelmesine Rağmen Eseri Teslim Etmemiş Olmalıdır	452

B. Yükleniciye Teslim Borcunu Yerine Getirmesi İçin İhtarda Bulunulmalıdır.....	458
III. TESLİM BORCUNU İFADA TEMERRÜDÜN SONUÇLARI.....	461
A. Genel Olarak Temerrüdün Sonuçları	462
1. Beklenmeyen Hallerden Sorumluluk	462
2. İşsahibinin TBK m. 113/I Hükmünden Yararlanarak Hâkimden İşin Kendisi Tarafından Yapılmasına Veya Üçüncü Kişiye Yaptırılması Konusunda Karar Verilmesini Talep Edebilmesi	463
B. Yüklenicinin Temerrüdünün Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelere Özgü Sonuçları	471
1. Seçimlik Hakların Kullanılmasının Ön Şartı Olarak Ek Süre Tayini	471
2. Gecikmiş İfa İle Birlikte Gecikme Tazminatını ve Varsa Cezai Şartın Ödenmesini İsteme	477
3. İfadan Vazgeçip Müspet (Olumlu) Zararın Tazmini.....	486
4. Sözleşmeden Dönme	495
a. İşsahibinin Eser Sözleşmesinden Dönme Hakkını Kullanması.....	495
b. İşsahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesinin Sonuçları	498
aa. Genel Olarak	498
bb. Dönmenin Sözleşmenin Geçerliliğine Etkisi	499
cc. Eser Sözleşmesinin Tasfiyesi.....	501
aaa. İfa Edilmemiş Borçların Sona Ermesi	501
bbb. İfa Edilmiş Olan Edimlerin İadesi	501
aaaa. İşsahibinin İade Borcu	501
aaaaa. Taşınırlarda.....	502
bbbbb. Bağımsız Cismani Varlığı Bulunmayan Eserlerde	502
ccccc. Fikri Eserlerde	503
ddddd. Taşınmazlarda.....	503
i. <i>Yüklenicinin arsası üzerinde inşa edilen yapılarda.....</i>	<i>503</i>
ii. <i>İşsahibinin arsası üzerinde inşa edilen yapılarda.....</i>	<i>503</i>
bbbb. Yüklenicinin İade Borcu.....	506
aaaaa. Sözleşme Bedelinin Para Olarak Kararlaştırıldığı Durumlarda.....	506
bbbbb. Sözleşme Bedelinin Arsa Payı Devri Olarak Kararlaştırıldığı Durumlarda.....	506

cccc. İade Konusu Edimden Elde Edilen Yararların ve İade Konusu Edim İçin Yapılan Masrafların Durumu.....	508
aaaaa. Elde Edilen Yararların Durumu.....	508
bbbbb. Yapılan Masrafların Durumu.....	508
dddd. İade İmkânsızlığı	508
ccc. Sözleşmenin Tasfiyesinin Üçüncü Kişiler Yönünden Sonuçları	511
aaaa. Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilerin Edindiği Ayni Haklara Etkisi	511
aaaaa. Genel Olarak.....	511
bbbbb. Sözleşmeden Dönmenin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Üçüncü Kişilerin Ayni Hak Kazanımlarına Etkisi.....	512
i. <i>Üçüncü kişinin arsa payı üzerinde ayni hakkı yükleniciden kazanması</i>	512
ii. <i>Üçüncü kişinin arsa payı üzerinde ayni hakkı iş (arsa) sahibinden kazanması</i>	515
bbbb. Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilerin İade Konusu Üzerinde Edindikleri Şahsi Haklara Etkisi.....	517
aaaaa. Arsa Paylarının Yükleniciye Devredildiği Durumlarda	517
bbbbb. Arsa Paylarının Yükleniciye Devredilmediği Durumlarda.....	519
cccc. Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilerin İade Konusu Üzerine Koydurdukları Hacizlere Etkisi	527
dddd. Sözleşmeden Dönmenin Yüklenicinin İflası İle İlişkisi.....	528
eeee. Sözleşmeden Dönme Halinde Teminatların Durumu	531
dd. Menfi Zararın Tazmini Talebi.....	532
ee. Sözleşmeden Dönmeden Doğan Taleplerin Tabi Olduğu Zamanaşımı.....	551
c. İşsahibinin Eser Sözleşmesinden Dönme Hakkı Yerine Sözleşmeyi Feshetme Hakkı Tanınmasının Gerekip Gerekmediği Sorunu.....	552
d. Yüklenicinin Temerrüdü Sebebiyle İşsahibinin Eser Sözleşmesini İleriye Etkili Olarak Feshetmesi	560
aa. İşsahibinin Eser Sözleşmesini Feshetmesi	560
bb. İleriye Etkili Feshin Sonuçları	571

aaa. Henüz İfa Edilmemiş Borçların Sona Ermesi	571
bbb. Fesihten Önce Yerine Getirilen Edimlerin Geçerli Olmaya Devam Etmesi	571
aaaa. Genel Olarak	572
bbbb. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Tamamlanan Kısımın Aynen ya da Nakden Verilmesi Sorunu	572
cc. İleriye Etkili Feshin Yükleniciden Şahsi Hak İktisap Eden Üçüncü Kişilerin Durumlarına Etkisi	573
dd. İş sahibinin Tazminat Talebi	573

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

I. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI, HUKUKİ NİTELİĞİ, TÜRLERİ	577
A. Tanımı	577
B. Unsurları	577
C. Hukuki Niteliği	578
1. Tam İki Taraflı Bir Sözleşmedir	578
2. Karma Bir Sözleşmedir	579
3. Sürekli-Ani (Geçici) Karmaşığı Bir Borç İlişkisidir	579
4. Tapu Kütüğüne Şerhedilebilir	579
D. Türleri	583
II. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ VE ŞEKLE AYKIRILIĞIN SONUÇLARI	584
A. Şekil	584
B. Şekle Aykırılığın Sonuçları	589
1. Genel Olarak	589
2. Şekle Aykırılığın İleri Sürülemeyeceği Haller	590
III. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜMLERİ	599
A. Yüklenicinin Borçları	599
1. Yüklenicinin Teslim Borcu	599
2. Yüklenicinin Sadakat ve Özen Borcu	603
3. Yüklenicinin Şahsen İfa Borcu	604
4. Yüklenicinin İşe Başlama ve Yürütme Borcu (TBK m. 473)	606
a. TBK m. 473/I	606

b. TBK m. 473/II	607
B. Arsa Sahibinin Borçları	610
1. Arsa Paylarını Devir Borcu	610
2. Arsa Sahibinin Diğer Borçları	612
C. TBK m. 480/II Hükümünün Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşme- sinde Uygulanması	613
IV. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜ VE SONUÇLARI	614
A. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temer- rüdü Şartları	615
1. Edimin Muaccel Olması	616
2. Edimin İfasının Mümkün Olması	619
a. Genel Olarak	619
b. TBK m. 486 Hükümü	622
3. İhtar	624
B. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrü- dünün Sonuçları	625
1. Aynen İfa ve Gecikme Tazminatı ve Varsa Cezai Şartın Öden- mesini İsteme	626
a. Aynen İfa ve Gecikme Tazminatı	626
aa. Aynen İfa	626
bb. Nama İfa (İkame ifa)	627
cc. Gecikme Tazminatı	631
b. Ceza Koşulu	634
2. İfadan Vazgeçip Müspet Zararın Tazmini	636
3. Sözleşmeden Dönme ve Menfi Zararın Tazmini	636
V. İNŞAATIN AYIPLI OLMASI VE ARSA SAHİBİNİN HAK- LARI	637
A. Yüklenicinin Ayıp Nedeniyle Sorumluluğunun Şartları	637
1. İnşaatın Teslim Edilmiş Olması	637
2. İnşaatın Ayıplı Olması	637
3. Arsa Sahibinin Muayene ve İhbar Yükümünü Yerine Getirmiş Olması	638
B. Arsa Sahibinin Ayıba Karşı Tekeffülden Doğan Hakları	640
1. Genel Olarak	640
2. Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönme Hakkı	641

a. Yapıdaki Ayıpların Arsa Sahibinin Kabule Zorlanamayacağı Derecede Önemli Olması.....	641
b. Yapının Yıkılması ve Kaldırılmasının Aşırı Bir Zararı Gek-tirmemesi	642
3. Ücretin İndirilmesini Talep Hakkı	644
4. Ayıbın Giderilmesini Talep Hakkı.....	649
5. Ayıp Nedeniyle Tazminat Hakkı.....	650
C. Yüklenicinin Ayıptan Kaynaklanan Sorumluluğunu Ortadan Kal-dıran Haller	651
1. Ayıbın Arsa Sahibine Yüklenecek Bir Sebepten Doğması	651
2. Eserin Kabulü.....	651
D. Zamanaşımı.....	653
VI. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN BAZI SORUNLAR	654
A. İnşaattan Hak Elde Eden Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu	654
1. Genel Olarak	654
2. Arsa Sahibinin Arsa Paylarını Başlangıçta Yükleniciye Devret-miş Olması Durumunda	654
a. Yüklenicinin Arsa Payının Mülkiyetini Üçüncü Kişiye Dev-retmesi	654
b. Yüklenicinin Arsa Payının Satışını Üçüncü Kişiye Vaat Et-mesi Durumunda.....	658
3. Arsa Paylarının Yükleniciye Devredilmemiş Olması Duru-munda.....	659
B. Ayıp Dışındaki Eksik İşler ve İlave İşler Bakımından Hukuki Du-rum.....	667
1. Ayıplı İşler, Eksik İşler, İlave İşler Ayrımı.....	667
2. Ek Bağımsız Bölüm Yapılması.....	685
C. Eser Sözleşmesine İlişkin Bazı Hükümlerin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Uygulanması Sorunu	687
1. Genel Olarak	687
2. TBK m. 480/II Hükümünün Uygulanması Sorunu	688
3. TBK m. 482 Hükümünün Uygulanması Sorunu	689
4. TBK m. 484 Hükümünün Uygulanması Sorunu	689

VII. BÖLÜMLE İLGİLİ ÖRNEK İÇTİHATLAR 692

Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmak üzere yapımına başlanılan taşınmazdan bağımsız bölüm satımına ilişkin geçerli bir sözleşme olmadan tarafların bağımsız bölüm satımında anlaşarak alıcının tüm borçlarını eda etmesi ve satıcının da bağımsız bölümü teslim ederek alıcının onu malik gibi kullanmasına rağmen satıcının tapuda mülkiyetin devrine yanaşmaması 692

İnşaat sözleşmelerinde müteahhidin kendi kusuruyla işi muayyen zamanda bitirmeyerek temerrüde düşmesi- Sözleşmenin feshi ileriye etkili sonuç doğurması..... 701

Yüklenicinin ileriye etkili fesih sonuçlarından yararlanabilmesi için inşaatın en az %90 ve üzeri seviyeye getirilmiş olması zorunludur. Yargıtayın istikrar kazanmış uygulamaları da bu doğrultudadır 705

Tüm bu açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; davacı tapu iptali ve tescil, bunun mümkün olmaması hâlinde konut değerinin davalılardan tahsilini talep etmiştir. Davacının tazminat isteminin dayanağı yüklenicinin adi yazılı sözleşme ile davacıya yaptığı temlik işlemidir. Hakkın kendisine devredildiğini iddia eden davacı, yüklenicinin edimini yerine getirdiğini, bir başka ifade ile şahsi hakkı talebe hak kazandığını arsa malikine (borçluya) kanıtlamalıdır. Bu nedenle yüklenici ile arsa sahipleri arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu kabulü gerekir..... 708

Hakkın kendisine devredildiğini iddia eden davacı, yüklenicinin edimini yerine getirdiğini, bir başka ifade ile şahsi hakkı talebe hak kazandığını arsa malikine (borçluya) kanıtlamalıdır. Bu nedenle yüklenici ile arsa sahipleri arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu kabulü gerekir..... 713

Davacı ile yüklenici arasındaki taşınmaz mülkiyetinin naklini sağlayan 14.10.2005 günlü sözleşme yasanın aradığı resmî biçim koşuluna uygun olarak düzenlenmemiş ise de tarafların edimlerini karşılıklı olarak yerine getirmeleri ve taşınmazın davacı ...'e teslim edilmesi nedeniyle yerel mahkemece davacı ...'in dayandığı temlik işlemine değer verilerek asıl davadaki tapu iptali ve tescil istemi hüküm altına alınması gerekir 721

Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, borçlunun temerrüdü için alacağın muaccel olmasının yanında, borcun aynen ifası için alacaklı tarafından borçluya uygun bir mehil (BK. m.106/1) verilmelidir. Bu süre sonunda borçlu edimini yerine getirmez ise alacaklı BK'nin 106/2.maddesindeki seçimlik haklarından birisini kullanabilir. Alacaklı tarafından borçluya "süre verilmesi etkisiz olacak" ise borçluya aynen ifa için herhangi bir süre verilmeden de alacaklı tarafından seçimlik haklar kullanılabilir..... 727

Geçerli bir kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yükleniciye ait olacağı kararlaştırılan bir bağımsız bölümün, yüklenici tarafından adi yazılı bir sözleşmeyle üçüncü kişiye satılması alacağın temlik hükümlerine tabi bir işlemdir.....	735
Ön sözleşmeler de kendileri de başlı başına karşılıklı edimleri içeren sözleşme özelliği gösterdiklerinden ve asıl sözleşmenin şartlarına bağlı olduklarından, BK. md. 106'da aranan şartlara uyulmadan fesih edilemez.....	740
Önalım hakkının kullanılması için gerçek bir devir bulunması gerekir	748
Ek işlerin bedelinin hesaplanma şekli	756
Yüklenici arsa sahibine karşı kazanacağı kişisel hakkını arsa sahibinin rızası da gerekmeden üçüncü kişilere yazılı olmak koşuluyla devir ve temlik edebilir-Kişisel hakkını temellük eden üçüncü kişi de alacağın temlik hükümlerinden yararlanarak bu hakkını arsa sahibine karşı ileri sürebilir	761
İmar Kanunu'na aykırı yapılan her türlü inşaatın yıkılması gerekeceğinden, yaratılan değerlerin hukuken korunması söz konusu olamayacağı gibi; Kanuna aykırılık devam ettiği sürece, bu nitelikteki bir binadan dolayı, hangi hukuksal nedene dayalı olursa olsun, hak talebinde de bulunulamaz.....	762
Sözleşmenin geriye etkili olarak feshine karar verilmiş ise, bu durumda sözleşme hiç yapılmamış gibi tarafların durumları sözleşme öncesine döneceğinden, yüklenicinin üçüncü kişiye yaptığı temlik artık sebepsiz kalır. Diğer bir ifade ile tescil baştan itibaren yolsuz tescil sayılır. Burada Medeni Kanunun 931. maddesi uygulanamaz	766
Borçlar Kanunu'nun 163. maddesi gereğince, alacağın temlik kapsamında sözleşmeden doğan şahsi hakkın temlik, yazılı biçimde yapılmış olmadıkça geçerli olmaz. O halde, aralarında akdi ilişki kurulmadığından ve kendisine kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafı olduğu bildirilen arsa sahibi tarafından alacak hakkı yazılı olarak temlik edilmediğinden yüklenici tarafından yapımı yüklenilen bağımsız bölümün bedelini davacı, davalıdan isteyemez	771
Yüklenici, inşaatı yaparken, BK.nun 41. maddesi uyarınca komşu taşınmaza verdiği zarardan sorumludur.....	772
Geçerli bir kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yükleniciye ait olacağı kararlaştırılan bir bağımsız bölümün, yüklenici tarafından adi yazılı bir sözleşmeyle üçüncü bir kişiye satılması, Yargıtay'ın kökleşmiş uygulamasına göre, tapulu taşınmaza ilişkin bir satış sözleşmesi değil, Borçlar Kanunu'nun 162 ve sonraki maddelerinde düzenlenen alacağın temlik hükümlerine tabi bir işlem olması.....	774

Yüklenicinin şahsi hakkını üçüncü kişiye temlik etmesi halinde üçüncü kişinin ifa talep edip edemeyeceğinin saptanmasında yapılacak araştırmalar	779
Yüklenicinin şahsi hakkını üçüncü kişiye temlik etmesi halinde üçüncü kişinin ifa talep edip edemeyeceğinin saptanmasında yapılacak araştırmalar	781
Arsa sahibi ile yüklenicinin muvazaalı olarak sözleşmeyi feshetmeleri durumunda yükleniciden bağımsız bölüm devralan üçüncü kişilerin durumu.....	783
Temliki öğrenen borçlu temlik olmasaydı önceki alacaklıya karşı ne tür defiler ileri sürebilecekse, aynı defileri yeni alacaklıya (temlik alan üçüncü kişiye) karşı da ileri sürebilmesi.....	784
Temlik işleminin hüküm ve sonuç doğurmasının sözleşmenin ifa ile sonuçlanmasına bağlı olması-Sözleşmenin ifa ile sonuçlanmaması halinde temlik alanın sadece yükleniciden adem-i ifa sebebiyle tazminat isteyebilmesi	785
Temlik alanın tapu payı ya da bağımsız bölüme hak kazanabilmesi.....	786
Yüklenici arsa sahibine karşı öncelikli edimini tamamen veya kısmen yerine getirmeden kazanacağı şahsi hakkı üçüncü kişiye temlik etmişse, üçüncü kişinin Borçlar Kanunu'nun 81. maddesinden yararlanma hakkı bulunan arsa sahibini ifaya zorlayamaması	787
Yükleniciye devredilen pay, avans niteliğinde olduğundan yüklenicinin edimini yerine getirmediği durumlarda ondan pay devralan üçüncü kişilerin hak sahibi olmaları mümkün olmaması.....	788
Geriye ve ileriye fesih ve fesih halinde tarafların hakları.....	789
Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin tarafı olan yüklenici, yukarıda sayılan edimleri yerine getirdiğinde, arsa sahibine karşı kazandığı kişisel hakları arsa sahibinin onayı gerekmeksizin üçüncü kişilere temlik edebilir. Yüklenicinin kişisel hakkını temellük eden üçüncü kişi de bu hakları yüklenicinin halefi olarak arsa sahibine karşı ileri sürme olanağına sahiptir	790
Davacının, arsa sahibi ile yüklenici arasında düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince yükleniciye bırakılması kararlaştırılan bağımsız bölümü yükleniciden temlik alması halinde arsa sahibini ifaya zorlayabilmesi için bazı koşulların varlığı gerekir. Borçlar Kanunu'nun 167. maddesi gereğince; “Borçlu, temlike vakıf olduğu zaman; temlik edene karşı haiz olduğu defileri, temellük edene karşı dahi dermeyan edebilir.” Buna göre temliki öğrenen arsa sahibi, temlik olmasaydı önceki alacaklıya (yükleniciye) karşı ne tür defiler ileri sürebilecekse, aynı defileri yeni alacaklıya (temlik alan davacıya) karşı da ileri sürebilir	792

Yüklenici, kural olarak sözleşmede kararlaştırılardan fazla ve daha kaliteli malzeme kullanarak yaptığı işler bedelini, yapılan bu fazla işlerin ve kullanılan kaliteli malzemelerin arsa sahiplerinin menfaatine ve yasal olması, ekonomik değerinin bulunması ve fazla işler ile kaliteli malzemeyi içeren imalatı kendisine isabet eden bağımsız bölümler için de yapmamış olması koşulu ile 818 sayılı BK'nin vekaletsiz iş görmeye ilişkin 410 vd. (TBK'nın 526 vd.) maddeleri uyarınca işin yapıldığı tarihteki mahalli serbest piyasa rayiç değerleri üzerinden tahsilini talep edebilir. Ancak inşaatın ortak yerlerinde ya da davacı yükleniciye düşecek bağımsız bölümlerde yapılan bu neviden fazla imalatlar arsa sahiplerinin yararına olduğu gibi, yüklenicinin de yararındır. Kural olarak her iki tarafın da yararına olan böyle bir kazanım, fazla iş olarak nitelendirilemez ve yükleniciye bunların karşılığını isteme hakkı vermez.....	794
Alacağın temlik edildiği üçüncü kişi bu şekilde bir temlik varsa temlik işleminden yararlanarak bu hakkını arsa sahibine karşı da ileri sürebilir hale gelir. Zira alacağı devralan kişi evvelki alacaklının yerine geçer ve borçludan ifayı istemek gerektiğinde de borçluyu, ifaya zorlamak artık onun hakkı olur. Ne var ki; üçüncü kişinin borçluyu (arsa sahibini) hasım göstererek açacağı davada borçlu, temlik yapılmamış olsaydı eski alacaklısına (yükleniciye) ne gibi defilerde bulunmak hakkına sahip idi ise, bu defileri yeni alacaklıya (hakkı temellük eden üçüncü kişiye) karşı da ileri sürebilir. Bu tür davalarda mahkemece öncelikle yüklenicinin edimini (eseri meydana getirme ve teslim borcunu) yerine getirip getirmediğinin, ardından sözleşme hükümlerindeki iskan koşulu (oturma izni) v.s. diğer borçlarını ifa edip etmediğinin açıklığa kavuşturulması zorunludur	796
Yüklenici arsa sahibine karşı edimini tamamen veya kısmen yerine getirmeden kazanacağı şahsi hakkı üçüncü kişiye temlik etmişse, üçüncü kişi Türk Borçlar Kanunu'nun 97. maddesi hükmünden yararlanma hakkı bulunan arsa sahibini ifaya zorlayamaz	798
Yüklenicinin iş sahibine olan borçlarına aykırı olarak, imalini yüklediği eserin ayıplı olması durumunda; iş sahibi, açık ayıplarda 6098 sayılı TBK'nın 474 (818 sayılı BK'nin 359), gizli ayıplarda ise 6098 sayılı TBK'nın 477. (818 sayılı BK'nin 362.) maddeleri hükümlerine uygun olarak ihbarda bulunduğu takdirde, 6098 sayılı TBK'nın 475. (818 sayılı BK'nin 360.) maddesinde tanınan hakları kullanabilir.....	799

Davacı yüklenicinin inşaatı %98 oranında tamamladığı anlaşılmaktadır. İnşaatın sözleşmeye uygun olmadığı ancak projesine uygun yapıldığı belirlenmiştir. Davacı yükleniciye, taraflar arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine uygun olmadığı gerekçesiyle projesine uygun inşaatın ifasını tamamlaması için yetki verilmemesi TMK'nın 2. maddesine göre aykırıdır. Öte yandan davalı arsa sahibinin inşaat tamamlandıktan sonra sözleşmeye aykırılık olması halinde tazminat isteme hakkı saklıdır..... 801

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahipleri tarafından tapuda yükleniciye devredilen arsa payları, sözleşme konusu inşaatın yapılabilmesi için yüklenicinin inşaatı finans sağlaması amacıyla verilen avans niteliğindedir. Söz konusu arsa payları inşaatın tamamlanmasından sonra devredilebileceği gibi, inşaat sırasında veya inşaatı başlanmadan önce de devredilmiş olabilir. Kural olarak tapu intikallerinde huzur ve güveni korumak toplum düzenini sağlamak için tapu siciline kayda dayanarak iyiniyetli taşınmaz iktisap eden kişiler TMK'nın 1023. Maddesinin koruyuculuğu altına alınmış, bir bakıma esas hak sahibine karşı tercih edilmiş, dayandıkları tapu kayıtları geçersiz olsa dahi iktisapları geçerli sayılmıştır. Ne var ki, söz konusu kişinin gerçekten iyiniyetli olması sözleşme yaptığı tapu malikinin gerçek hak sahibi olduğuna inanması kendisinden beklenen özeni göstermesine rağmen gerçek hak sahibi olmadığını, tapu siciline yolsuzluk bulunduğunu bilmesinin imkânsız olması gerekir..... 801

Davalı hem arsa sahibi hem de yüklenici sıfatını taşımaktadır. Türk Medeni Kanununun 706. Borçlar Kanununun 213, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26.maddeleri hükümleri gereğince, tapuda kayıtlı bir taşınmaz satışının hüküm ve sonuç meydana getirmesi için sözleşmenin resmi biçim koşuluna uyularak yapılması zorunlu ise de; 30.09.1988 tarihli ve 2/2 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu Kararının sonuç bölümünde vurgulandığı üzere, tapuda kayıtlı bir taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran ve ancak yasanın öngördüğü biçim koşullarına uygun olarak yapılmadığından geçersiz bulunan sözleşmeye dayanılarak açılan bir cebri tescil davasının kural olarak kabul edilemeyeceği, bununla birlikte Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olmak üzere yapımına başlanan taşınmazdan bağımsız bölüm satımına ilişkin geçerli bir sözleşme olmadan tarafların bağımsız bölüm satımında anlaşarak alıcının tüm borçlarını eda etmesi ve satıcının da bağımsız bölümü teslim ederek alıcının onu malik gibi kullanmasına rağmen satıcının tapuda mülkiyetin devrine yanaşmaması halinde olayın özelliğine göre hakimnin Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesini gözeterek tescil davasını kabul edebileceği ilkesi benimsenmiştir 803

Eser sözleşmelerinin kendine özgü bir türü olan arsa payı karşılığı in-
şaat sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi için TMK'nın 692.
maddesi gereğince, sözleşmenin konusu olan taşınmazın tüm paydaş-
larıyla sözleşme yapılması veya diğer paydaşların yapılmış olan söz-
leşmeye muvafakat etmiş olması gerekmektedir. Bu husus kamu dü-
zenine ilişkin olup, mahkemece kendiliğinden gözetilir 804

Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinden kaynaklanan bu tür
uyuşmazlıklarda yükleniciden şahsi hakkını temlik alan üçüncü kişi-
nin satışa ilişkin iddiasını yükleniciye karşı, temellük edilen şahsi hak-
kın kazanıldığı iddiasını ise arsa sahiplerine karşı ispat etmesi gerekir.
Çünkü tescile ancak yüklenicinin arsa sahiplerine karşı edimlerini bü-
tünüyle yerine getirmesi halinde karar verilebilir. Görülecek davada
ise aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunması sebebiyle yüklenici
ve arsa sahiplerinin davadaki varlığı ayrı ayrı düşünülemez..... 806

Eksik iş ve imalât, sözleşme ve eklerine göre yüklenici tarafından ya-
pılması üstlenilip de yapılmayan iş ve imalâtlardır. Arsa payı karşılığı
inşaat yapım sözleşmelerinde sözleşmenin tarafı olan arsa sahibi ken-
disine ait bağımsız bölümleri daha sonradan 3. kişilere satmış olsa
dahi mevcut hali ile ve eksiklikleri sebebiyle daha düşük bir bedelle
satmış olacağından arsa sahibinin eksik ve kusurlu işlerin giderim be-
delini yükleniciden istemesi mümkündür (Yargıtay 15. HD'nin
15.02.2005 gün ve 2004/4852 Esas, 2005/1252 Karar sayılı ilamı). İs-
tenecek bedel de arsa sahibine ait bağımsız bölümlerdeki eksikliklerin
ve kusurlu işlerin giderim bedeli ile ortak alandaki eksiklik ve kusurlu
işlerin giderim bedelinden arsa sahibine ait bağımsız bölümlere isabet
eden arsa payı oranındaki karşılığı olacaktır 808

Sözleşmeye bağlılık ilkesi uyarınca, davacı tarafça kararlaştırılan ge-
cikme tazminatının yetersiz kaldığı ileri sürülmediğinden, inşaatın kar-
arlaştırılan sürede tamamlanıp arsa sahibine ait bağımsız bölümlerin,
arsa sahibine teslim edilmemesi halinde gecikme tazminatının sözleş-
mede kararlaştırılan miktara göre hesaplanması gerekmektedir 809

Yüklenici hak kazanacağı bağımsız bölümlerin tapusunu doğrudan
arsa sahiplerinden talep edebileceği gibi şahsi hakkını üçüncü kişilere
de devredebilir. Sözleşme tarihinde yürürlükte bulunan 818 sayılı
mülga Borçlar Kanunu'nun 162. maddesi hükmünce sözleşmede ya-
saklanmadığı veya işin mahiyetinden aksi anlaşılmadığı sürece yükle-
nici üçüncü kişilere yasanın 163. maddesi gereği yazılı olmak koşu-
luyla şahsi hakkı devredebilir. Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleş-
melerinden kaynaklanan bu tür uyuşmazlıklarda yükleniciden şahsi
hakkını temlik alan üçüncü kişinin satışa ilişkin iddiasını yükleniciye

karşı, temellük edilen şahsi hakkın kazanıldığı iddiasını ise arsa sahiplerine karşı ispat etmesi gerekir. Çünkü tescile ancak yüklenicinin arsa sahiplerine karşı edimlerini bütünüyle yerine getirmesi halinde karar verilebilir. Nihayetinde temlikten tescil olarak adlandırılan bu davalarda, yüklenicinin arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi uyarınca edimlerini yerine getirerek bağımsız bölümleri talep etmeye hak kazandığının tespiti gerektiğinden yüklenicinin ve tüm arsa sahiplerinin davada yer alması zorunludur..... 810

Arsa sahipleri, edimini ifa etmeyen ve temerrüde düşen yüklenici ile aralarında var olan arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinden dönseler (feshetseler) dahi, kendilerinin dönmeden önce üçüncü kişiye satış suretiyle devrettikleri tapu payının geri verilmesini bu kişiden talep etmeleri mümkün değildir. Çünkü satın alan kişi, tasarruf yetkisi olan arsa sahibinden bağımsız bölüm satın aldığından tescil işlemi yolsuz değildir. Tapuda devir işlemi arsa sahibince yapıldığından karine de arsa sahibinin kendisine ait bağımsız bölümü satmış olmasıdır. Ancak bu karinenin aksinin ispatı mümkün olup, arsa sahibi tapudaki satış akit tablosunun aksini, yani tapuda devrettiği bağımsız bölümün kat karşılığı inşaat sözleşmesi ya da ek sözleşme ile dava dışı yükleniciye bırakıldığını ve bu bağımsız bölümün yüklenici tarafından satılmış olup onun istek ve talimatıyla tapuda devrin kendisi tarafından yapıldığını yasal delillerle kanıtlayabilir 812

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca yükleniciye bırakılan bağımsız bölüm yüklenici tarafından (somut olayda davalı şirket yap-satçı konumundadır.) temlik ettiği kişi dışında üçüncü bir kişiye tapudan devredilebilir. Tapu kaydını devralan üçüncü kişinin hukuki durumu TMK'nin 1023 ve 1024. maddeleri gereği değerlendirilmesi gerekir. İnanç sözleşmesi, 05.02.1947 tarihli ve 20/6 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca ancak yazılı delille kanıtlanabilir. Bu yazılı delil, tarafların getirecekleri ve onların imzalarını taşıyan bir belge olmalıdır..... 813

Geriye etkili fesih ve tapu iptal tescil davasından sonra, yüklenici kooperatifin inşaatlara devam ederek, konutları arsa sahiplerine teslim etmiş olması olgusu, tarafların, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ilişkisinin devamı yönünde irade ortaya koyduklarını, sözleşmenin ifa ile sonuçlanmasını beklediklerini gösterir 817

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi ile yüklenici arasındaki uyuşmazlıklarda genel mahkemeler görevlidir 818

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi ile yüklenici arasındaki uyuşmazlıklarda genel mahkemeler görevlidir 819

Arsa sahibi ve yüklenici arasındaki dava ticari dava değildir. Bu davada tüketici mahkemesi de görevli değil, asliye hukuk mahkemesi görevlidir	820
Kira mahrumiyeti, hukuki niteliği itibariyle, TBK 118. (BK md. 106/II) gereğince gecikme tazminatı olup, müspet (olumlu) zarardır ve sözleşmede aksine hüküm bulunmadığı takdirde, sözleşmenin geriye etkili feshi halinde istenemez	824
Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklı kira tazminat davalarında inşaatın gecikmesi değişik sebeplere bağlı olabilir. Bu nedenle teslim tarihinin tam olarak belirlenmesi ve arsa sahiplerinin hak ettiği tazminat olup olmadığı ve miktarının ne kadar olacağı ancak bazı verilerin toplanması sonucunda yapılacak bilirkişi raporuyla ortaya çıkacaktır.....	824
Yüklenici arsa sahibine karşı edimini tamamen veya kısmen yerine getirmeden kazanacağı şahsi hakkı üçüncü kişiye (davacıya) temlik etmişse, üçüncü kişi (davacı) Türk Borçlar Kanununun 97. maddesi hükmünden yararlanma hakkı bulunan arsa sahibini ifaya zorlayamaz	825
Alacağın temliki, alacaklı ile onu devralan üçüncü şahıs arasında borçlunun rızasına ihtiyaç göstermeden yapılabilen ve sadece kazandırıcı bir tasarruf işlemi niteliği taşıyan şekle bağlı bir akitir. Fakat, temlik işleminin yapıldığı esnada ona vakıf olamayan arsa sahibi, kendisinden ifa istenmesi halinde Borçlar Kanunu'nun 167. maddesinden yararlanarak temlik işlemi yapılmamış olsaydı temlik edene karşı ne tür def'ileri varsa temellük edene karşı da dermeyeran edebilir hale gelir	827
Bir iş görerek eseri meydana getirmek ve meydana getirilen eseri iş sahibine teslim etmek (arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, binayı sözleşmeye, amacına ve fen ve sanat kurallarına uygun imal ederek arsa sahibine teslim etmek) yüklenicinin ana borcudur.....	829
Kural olarak, sözleşmenin geriye etkili feshi halinde, taraflar sadece sebepsiz zenginleşme hükümleri gereğince birbirlerine verdiklerini geri isteyebileceğinden; sözleşmenin ayakta olması halinde talep edilebilecek müspet zarar niteliğinde olan gecikme tazminatı istenemez	832
Kural olarak kanunun emrettiği şekle uyulmaksızın yapılan sözleşmeler geçersizdir, geçerli hale gelmesini sağlayacak işlemde de bulunulmamışsa bu sözleşmeye dayanılarak cezai şart ve mahrum kalınan kâr talebinde bulunulamaz.....	833
TMK'nin 692. maddesi uyarınca arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapılması hususunda tüm arsa sahiplerinin birlikte hareket etmesi zorunludur	834

Taraflar arasında resmi şekil şartına uyulmadan arsa payı karşılığı in- şaat sözleşmesi yapılmış ise de; inşaatın vazgeçilemeyecek seviyeye geldiği anlaşıldığından artık sözleşmenin bu nedenle geçersizliğinden bahsedilemez	835
Sözleşmeden haklı olarak dönen taraf, direnime düşmekte tamamen kusurlu olan taraftan ancak olumsuz zararını isteyebilir. Her iki tarafın da kusuru varsa, olumlu ya da olumsuz zararın tazmini talebinde bu- lunamazlar; sadece, birbirlerine kazandırdıkları yararlı şeylerin iade- sini, nedensiz zenginleşme kurallarına göre talep edebilirler	836
Dava, taraflar arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan alacak istemine ilişkin olup TBK'nın 147/6. maddesi uyarınca arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan alacaklar beş yıllık zamanaşımına tabiidir	838
Yükleniciye devredilen pay, avans niteliğinde olduğundan yüklenici- nin edimini yerine getirmediği durumlarda ondan pay devralan üçüncü kişilerin hak sahibi olmaları mümkün değildir. Böyle bir durumda üçüncü kişilerin TMK'nın 1023. maddesindeki iyiniyet kuralından faydalanmalarının mümkün olmadığı, yüklenici edimini tam ve yasal olarak yerine getirmediğinden aynı Yasa'nın 1024. maddesine göre yükleniciden pay satın alan kişilerin bu alımlarının korunması müm- kün değildir	839
Dairemizin yerleşik uygulamalarında, inşaatın ortak alanlarında bulu- nun eksik ve kusurlu işler bedelinden, arsa sahibi davacı, ancak kendi hissesine düşen miktarı talep edebilir	843
Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinde, ücret, devri karar- laştırılan arsa payıdır. Kural olarak, ücret (arsa payı) sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa (kademeli ferağ öngörülmemişse) işin yapılma- sından sonra ödenir (devredilir). Bu durumda, inşaat yapma borcunu yerine getirmeyen yüklenici, arsa sahibinden tapu devrini isteyemez	843
Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin feshi halinde taraflar, dava tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan 818 sayılı BK'nın 108/1. maddesi uyarınca karşılıklı ifa yükümlülüğünden kurtulur ve daha önce ifa et- tikleri edimleri kusurlu olsalar bile sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre sözleşmenin tasfiyesi kapsamında geri isteyebilirler. Yüklenici tarafından, fesih anına kadar arsa sahibinin malvarlığına giren yararlı ve imar mevzuatına uygun olan imalatın parasal karşılığının ödenmesi talep edilebilir	845

Gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi tarafından yükleniciye ait bağımsız bölümlerin 3. kişilere satılması durumunda kural olarak tapudan 3. şahsa pay devreden arsa sahibinin bu devrin yüklenicinin talimatıyla yapıldığını ispat etmesi gerekir.....	845
Arsa payı devri karşılığı inşaat sözleşmelerinin feshi, taraf iradeleri fesihte birleşmediği sürece ancak mahkeme kararı ile mümkün olmaktadır.....	846
Yükleniciye devredilen pay, avans niteliğinde olduğundan yüklenicinin edimini yerine getirmediği durumlarda ondan pay devralan üçüncü kişiler hak sahibi olamazlar	847
Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye dönük olarak feshi halinde yükleniciden pay satın alan kişiler Medeni Kanun'un 1023. maddesinden yararlanamazlar.....	852
Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili olarak feshi halinde tarafların iade yükümü.....	853
Arsa payı devri karşılığı inşaat sözleşmelerinin feshinin taraf iradeleri fesihte birleşmediği sürece ancak mahkeme kararı ile mümkün olması-Müşpet Zarar-Menfi Zarar.....	854
Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi geriye dönük şekilde feshedilmiş olmakla, davacının artık tescil isteminde bulunmaya hakkı bulunmaması	857
Arsa sahibinin erken fesih isteminde bulunabilmesi için gerekli şartlar	858
Tüketicinin yüklenicinin temlikine dayalı olarak açtığı tapu iptali ve tescil davasında görevli mahkeme.....	859
Sözleşmenin yapıldığı tarihteki imar durumuna göre ifanın herkes açısından objektif olarak imkânsız olması nedeniyle ifasının istenemeyeceği	860
Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde bağımsız bölümlerin teslimini ispat yükü	861
Yüklenicinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşme gereğince kendisine düştüğünü ileri sürdüğü ve aidiyeti konusunda çekişme bulunan bölümün adına tescilini istediği davada husumetin tüm arsa maliklerine yöneltilmesi gereği	862
Aidiyeti çekişmeli olan bağımsız bölümün tescili talepli davada husumetin kimlere yöneltilileceği	863
Cezayı aşan gecikme zararını isteme.....	863

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yükleniciye ve yükleniciden taşınmaz satın almış olan üçüncü kişiler aleyhine açılan davaların birlikte açılıp görülmesi	865
Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı sözleşmesinden kaynaklanan alacakların tabi olduğu zamanaşımı.....	865
Karşılıklı taahhütleri ihtiva eden akitlerde ifa imkansızlığı halinde aldıklarını sebepsiz iktisap kurallarına göre iade etmekle yükümlü olmaları.....	866
Yüklenicinin 3. kişilere sattığı iddia edilen payların iptali davasının yükleniciye de yöneltilmesi.....	868
Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde inşaat yapımı karşılığında yükleniciye verilmesi taahhüt edilen arsa payının iş bedeli niteliğinde olması-İş bedeli alacağının BK'nin 364/1 maddesi uyarınca eserin teslimi anında muaccel olması- Zamanaşımı süresinin de işin teslim edildiği anda başlaması ve süresinin de BK'nn 126/son maddesi uyarınca kural olarak beş yıl olması.....	869
Arsa karşılığı inşaat sözleşmelerinde ileriye etkili fesih koşulları	872
BK m. 358 (TBK m. 473) uygulanma şartı	873
BK'nin 81. maddesi uyarınca depo ettirilen meblağın karar kesinleştiğinde davalıya ödenmesi koşulu ile tescile hükmedilmesi gereği	875
Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi nedeniyle tapu iptali ve tescil davalarında HMK'nin 12. maddesi gereğince taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinin kesin yetkili mahkeme olması	876
Giriş katının yapı kullanma izninin imar mevzuatı müsaade etmediğinden dolayı dükkan olarak değil de mesken olarak verilebileceğinin belirlenmesi hali	877
Nama ifanın şartları	879
TMK'nin 640/II. maddesince mirasçıların terekeye elbirliği ile sahip olacakları sözleşme veya Kanundan doğan temsil veya yönetim yetkisi saklı kalmak üzere terekeye ait bütün haklar üzerinde birlikte tasarruf ederler.....	881
Resmî şekline uygun olarak yapılmayan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin bağlayıcılığı -Geçersiz ve bağlayıcı olmayan sözleşmelere dayalı olarak olumlu ve olumsuz maddi zararların tazmini istenemez.....	882
Kalorifer peteği eksikliğinin kullanımı engeller.....	883
Zorunlu şekil koşuluna uygun olarak yapılmamış olmasına rağmen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafları bağlayıcı olabilmesi	884

Sözleşme ilişkisi kurulmadığından davacı, yaptığı imalât bedellerini akdî ilişkiye dayalı olarak talep edemez ise de; vekâletsiz iş görme hükümlerine göre istemesi mümkündür	885
İnşaatın devam ettiği süre içerisinde yüklenicinin yükümlülüğü devam ettiğine ve sözleşme gereği edimlerini yerine getirmesi mümkün olduğuna göre, inşaat süresinin bitiminden önce dava açılması mümkün değildir.....	886
Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi feshi davası da "önemli tasarruflardan" olduğundan, sözleşmenin tarafı olan tüm arsa sahipleri tarafından açılması ya da açılan davaya onay vermeleri zorunludur	887
Davalı, seçimlik hakkını ek sözleşmenin ifası yönünde kullanmıştır. O halde, davalının ceza koşulunu isteyemeyeceğinin kabulü gerekmektedir.....	888
Menfi zarar borçlunun direnimi sonucu borç yerine getirilmemiş ise talep edilebilir- Müspet zarar isteyen sözleşmeden dönmemiş olması ve kusurlu bulunmaması gerekir.....	890
%100 oranında tamamlanan yasal inşaatla ilişkin sözleşmenin feshine karar verilemez	891
Nama ifa şartları	893
Nama ifa şartları	894
Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin konusu olan inşaatın tamamlanmış olmasının şartları- Sözleşme dışı işlerin bedelinin hesaplanması	896
Arsa sahipleri yönünden sözleşmenin feshinin paydaşların tamamının katılımı ya da onayı ile mümkün olması-Nama ifa şartları	898
İskan izni alınması için nama ifa izni verilmesi	900
Nama ifa izni için borçlunun borcunu ifada temerrüde düşmede kusurunun aranmaması	901
Gecikme tazminatının istenebilme şartları	901
Davacının eksik işler bedeli ile açık ayıplara ilişkin alacağı sözleşme konusu bağımsız bölümlerin fiilen kendisine teslim edildiği tarihte, gizli ayıplara ilişkin alacağı ise ayıbın ortaya çıktığı tarihte muaccel hale gelir	902
Borçlunun temerrüde düşmesi için gerekli şartlar.....	903
Alacaklı taraf temerrüde düşen borçludan ademi ifadan doğan müsbet zararının tazminini istemekle aradaki borç ilişkisine son vermiş olmaz; bu nedenle de ifa yerine tazminat isteyen iş sahibinin (arsa sahibinin) sözleşmeye göre kendi edim borcunu ifa yükümlülüğü devam eder.....	904

Eser sözleşmesinin bir türü olan inşaat sözleşmeleri ani edimli sözleşmelerden olup müteahhit kendi kusuru ile işi muayyen zamanda bitirmeyerek temerrüde düşmesi halinde uyuşmazlığın kural olarak BK'nın 106-108. maddeleri hükümleri çerçevesinde çözümlenmesi gerekir.....	907
Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'ne dayanan uyuşmazlıklarda zamanaşımı başlaması için taraflar arasındaki ilişkinin sonlandırılmış olması gerekir.....	909
Borçlar Kanunu'nun 371. Maddesi hükmü gereğince yüklenicinin ölümü ile mirasçıları yüklenici sıfatını taşımaktadırlar	910
BK. 126/IV. maddesi uyarınca, eser sözleşmesinin bir çeşidi olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde müteahhidin kasıt veya ağır kusuru ile akdi hiç veya gereği gibi yerine getirmemiş, bilhassa ayıplı malzeme kullanmış veya ayıplı bir iş meydana getirmiş olması sebebiyle açılacak davalar anılan Yasanın 125. maddesi uyarınca 10 yıllık zamanaşımı süresine tâbidir	911
BK'nın 106. maddesi uyarınca akdi fesheden taraf, ancak menfi zararlarının tahsilini isteyebilir.....	913
Borçlar Yasası'nın 128. maddesi uyarınca zamanaşımı alacağın muaccel olduğu günden başlar	913
Her çeşit imâl ve inşaat işleri TTK'nın 12/III. maddesine göre, ticari iş niteliğinde olup 3095 Sayılı Kanunu'nun 2/II. maddesine göre avans faizi istenebileceği ve davacı arsa sahipleri asıl davada bundan daha az olan reeskont faizi isteminde bulunduklarından alacağın reeskont faizi ile birlikte tahsiline karar verilmesi gerekir.....	914
Sözleşmenin ileriye yönelik feshi karşısında, yüklenicinin sözleşme gereği yapması gereken tüm edimler (yapı kullanma izin belgesi alınması için gerekli giderler vb.) dikkate alınarak inşaatın gerçekleşme seviyesinin uzman bilirkişi kurulu marifetiyle tespit ettirilerek belirlenecek bu orana göre yüklenicinin, sözleşmeye göre hakettiği bağımsız bölümlerin adına tescilinin sağlanması gerektiği	915
Sözleşmeler noterde düzenleme şeklinde yapılmamış ise de, arsa sahibi Belediye tarafından yüklenici kooperatife tapuda pay devri yapıldığından, sözleşmeler tarafları bağlayıcı nitelik kazanmıştır	916
%97 oranında tamamlanmış inşaatın getirildiği bu seviye itibariyle geçersizliğini ileri sürmek hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğundan sözleşme geçerli hale gelmiştir	917
Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin tek taraflı irade beyanı ile feshedilemeyeceği, yargılama sonucu feshe karar verilebileceği.....	918

Karşılıklı fesih halinde davacının yaptığı tüm imalâtın fesih tarihindeki mahalli rayiçlerden bedeli saptanarak yine dava tarihi itibariyle davacıya önceden devredilen dairenin rayiç bedeli saptanan tüm imalât bedelinden düşülerek sonuca varılmalıdır	919
Sözleşme geçersiz olduğundan feshi talep edilemez ise de; fesih isteminin içerisinde geçersizliğin tesbiti talebinin de bulunduğu Dairemiz ve Yargıtay uygulamalarında kabul edilmektedir	920
Arsa payı devri karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinin noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Bu husus sözleşmeler için geçerlilik şartıdır. Dosyadaki sözleşme adi yazılı olarak yapılmışsa da, kooperatife tapu devrinin yapılmış olması ve inşaatın bitmiş bulunması dikkate alındığında sözleşme tarafları bağlayıcı nitelik kazanmıştır.....	920
Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi ve tapudaki şerhin terkinin davaları Harçlar Kanunu gereğince değer tayini mümkün olan davalardandır	922
Sözleşme dışında fazladan yapılan yerlerin sözleşmedeki dağıtım oranına göre taraflar arasında paylaştırılması gerekir.....	922
Sözleşme uyarınca yükleniciye ait olduğu kararlaştırılan bağımsız bölümler yönünden davalılardan arsa sahibinin borçları gerekçe gösterilerek konulan haciz şerhlerinin kaldırılmasında zorunluluk vardır	923
Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri mülkiyeti nakil borcu içerdiğinden, bu sözleşmeler tek taraflı ihtar ile feshedilemez. Fesih, ya tarafların fesih konusundaki iradelerinin birleşmesi ile rızaen ya da mahkeme kararı ile gerçekleşir	924
Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri tapuda pay devrini de içerdiğinden tek taraflı irade beyanı ya da sözleşmede öngörülen sürenin geçmesiyle kendiliğinden sona ermesi ya da feshi mümkün değildir.....	924
Taraflar arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesinde iskân masraflarının arsa sahiplerine ait olduğu kabul edilmiş ise de yüklenici inşaatı iskân almaya elverişli ve projesine uygun olarak teslim etmek zorundadır.....	925
Düzenleme şeklinde yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde gecikme halinde arsa sahibine ödenecek gecikme tazminatına ilişkin bir düzenleme bulunmasa dahi rayiç kira bedeli üzerinden gecikme tazminatı istenebileceği Yargıtay'ın ve Dairemizin yerleşmiş uygulamasıdır	926

Sözleşme feshedilmeden yüklenicinin üçüncü kişiye devrettiği bağımsız bölümle ilgili olarak açılan tapu iptali ve tescil davası dinlenmez.....	927
Islahla, ancak dava tarihine kadar hakedilen ve dava konusu yapılmayan miktar dava konusu yapılabilir. Her dava açıldığı tarihe göre değerlendirileceğinden, dava tarihinden sonraki dönem için ıslahla miktarın arttırılıp istemde bulunulması mümkün değildir.....	928
Eser sözleşmesinin yapılmış olduğunun davacı tarafından yazılı delille kanıtlanması zorunludur	929
Dava konusunu fiilen elinde bulunduran kişiye karşı hakkını ileri sürmeyen ve tapu ferağının verileceği intibasını uyandıran kişinin zamanasını def'ine dayanması hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olup iyiniyet kurallarıyla bağdaşmayacak bir durumdur	929
Ortaklığın giderilmesine karar verilerek taşınmazın satışı yoluna gidildiğinden oluşan objektif imkânsızlık nedeniyle sözleşmenin bağlayıcı olmadığının tesbitine ve tapu kaydına konulan şerhin kaldırılmasına, ruhsatsız ve kaçak olarak yapılan inşaatların kal'ine karar verilmesi gerekir.....	930
Dairelerin teslimi iskâna bağlanmış ise yüklenici iskânı almadığı sürece temerrütten kurtulamayacağı gibi tapu devri yapılması veya arsa sahibinin binada oturmuş olması bile yükleniciyi ibra anlamına gelmez	931
Yüklenicinin sözleşmedeki bedele hak kazanabilmesi için binanın imar mevzuatına uygun olarak yapılması gerekir.....	933
İmara aykırı ve kaçak olan inşaatla ilgili tarafların talepleri	934
Fesih halinde gecikmeye bağlı kira alacağının tahsili kural olarak talep edilemez ise de sözleşmenin 6. maddesinde fesih halinde dahi o güne kadar oluşan kira alacağının ödeneceği kararlaştırılması	935
BK'nin 369. maddesi, iş sahibine yüklenicinin her türlü zarar ve ziyanın ve yapılan işin bedelini ödemek şartıyla sözleşmeden dönme imkanını vermektedir.....	936
Kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca yapımına başlanan bir inşaatın bağımsız bölüm satın alan 3. kişilerin iyiniyetli 3. şahıs olarak kabul edilmeleri mümkün değildir. Bu nedenle bu kişiler lehine tapuya konulan şerhlerin iptaline karar verilmesi gerekir.....	936
Kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi tapuda pay devrini (mülkiyeti nakil borcunu) içerdüğinden bu sözleşmeler tek taraflı ihtarname keşide edilmek suretiyle feshedilemez.....	937

Yükleniciden daire satın alan kişilerin yükleniciye başlangıçta devredilen tapu paylarının avans niteliğinde olduğunu, inşaatın sözleşme ve eklerine, plân ve projesine uygun şekilde bitirilip arsa sahiplerine teslim edilmesi halinde tapuya hak kazanacaklarını bilmeleri hayatın olağan akışı gereğidir	938
İfa yerine geçen olumlu zararın istenmesi demek, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi davacılara düşen bağımsız bölümlere ait arsa paylarının davalı yükleniciye temlik karşılığında o bağımsız bölümlerin, teslimi gereken tarihteki bitmiş halde rayiç bedellerin müspet zarar olarak istenmesi demektir	939
Davacı arsa sahibi ile davalı yüklenici şirket arasındaki sözleşme feshedilmediği sürece yapılan inşaatı davalı yüklenici şirketin ve dolayısıyla yükleniciden satın alanların elinde bulundurma hakları mevcuttur.....	941
Yüklenicinin ekonomik yönden mahvına neden olacak nitelikte ve ahlak ve adaba aykırı şartlar geçersizdir	942
Akdi faizin sınırı.....	943
Sözleşmede inşaat ruhsatının ne kadarlık sürede alınacağı konusunda düzenleme bulunmayan durumlarda Dairemizce yapım ruhsatının (inşaat ruhsatının) ne kadarlık sürede alınabileceğinin tespit edilip teslimi gereken tarihin buna göre saptanması gerektiği kabul edilmektedir	944
Sözleşmeye göre yapılan bina yasal olarak yapılmış olsa bile eksik ve kusurlu işler varsa bunların yasal zamanaşımı süresi içerisinde her zaman istemesi mümkündür.....	945
Yükleniciler ve diğer takip borçluları adına borçluların talimatı olmasa dahi satış aşamasına gelen taşınmaz üzerindeki haczin kaldırılması amacıyla yapılan ödemenin vekâletsiz tasarruf hükümleri uyarınca davalılardan tahsiline karar verilmesi gerekir	945
BK'nin 358. maddesinde müteahhit işe zamanında başlamaz veya mukavele şartlarına muhalif olarak işi tehir eder yahut iş sahibinin kusuru olmaksızın vâki olan tehhür bütün tahminlere nazaran müteahhidin işi muayyen zamanda bitirmesine, imkân vermeyecek derecede olursa iş sahibinin teslimi için tayin edilen zamanı beklemeye mecbur olmaksızın akdi feshedebileceği öngörülmüştür	946
Davacı yüklenici tarafından sözleşmenin kurulması sırasında yapılan masrafların talebi mümkün değil ise de bunun dışında davalı arsa sahibinin işine yarayacak nitelikte bir hizmet, imalât, proje vs. gider yapılmış ise bu masrafların arsa sahibinden istenebileceği tartışmasızdır	947

Eksik ve kusurlu işler bedeli içerisinde bulunan çatı imalatı ortak alan kapsamında olup bu kaleme ilişkin bedelin hesaplanmasında davacının arsa payına göre hesaplanma yapılması zorunludur	948
Kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda ihtilâfın devamının önlenmesi için inşaatın projeye aykırı yapılması halinde bu projeye aykırılığın inşaat yıkılmaksızın tadilat projesi ya da inşaat kısmi tadilat yapılarak giderilmesinin mümkün olup olmadığının araştırılması, mümkün ise bu konuda yükleniciye yetki ve makul süre verilerek bu noksanlıkların tamamlanması gerektiği kabul edilmektedir	948
Bağımsız bölümlerin teslimi iskân koşuluna bağlı olduğundan davacı yüklenici genel iskân ruhsatını almadan sözleşme gereği kendisine ait olan son bağımsız bölümün tapusunun iptâli ile adına tescilini talep edemez	949
İmar Kanunu'nun emredici hükümlerine aykırı biçimde inşa edilmiş ruhsatsız (kaçak) bina ile ilgili yasaya aykırılık giderilmeden mahkemelerden kâl dışında istekte bulunulamaz	950
Yıkılması gereken binanın ekonomik değeri olmadığından dava değeri kaçak ve imara aykırı binanın değeri değil, yıkım masraflarından ibaret olmalıdır	951
Geçersiz sözleşmede kararlaştırılan cezai şart da geçersiz olup mahkemece bu yönün re'sen gözetilmesi gerekir ve cezai şart talebi kabul edilemez	952
Nama ifaya izinde eksiklerin ve ayıpların tek tek kararın hüküm bölümünde gösterilmesi ve avans mahiyetinde olan giderilme bedellerinin de kalem kalem açıklanması gereği-Nama ifa için bağımsız bölüm satışına izin verilmesi	953
Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yüklenicinin bedele hak kazanabilmesi için, eseri (inşaatı) sözleşmesine ve amacına uygun tamamlayıp teslim etmesi zorunluluğu	956
Nama ifada daire satışına izin verilmesinin şartları	957
İleriye etkili fesih sonucu tasfiye işleminin gerçekleştirilmesi	960
Paylı taşınmazla ilgili sözleşmenin feshi ya da iptâli davasında taraf teşkili	962
Yüklenici tarafından sözleşme harici yapılan bölümlerden paylaşım oranına göre payına düşen alanın arsa sahibine verilmesinde zorunluluk bulunmaktadır	963

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili olarak feshine karar verildiğine göre, arsa sahiplerinin müspet zarar kapsamında olan gecikme tazminatı istemlerinin reddine karar verilmesi gerekir	965
Arsa sahipleri ortak alandaki noksan ve gizli ayıplı işlerden dolayı ancak paylarına isabet eden oranda talepte bulunabilirler.....	966
Yüklenicinin aczi sözleşmenin feshini gerektiren yasal sebeplerden değildir- Bozmaya uyulmakla bozma ilâmında lehine olan hususlar o taraf için usulî kazanılmış hak teşkil eder (09.05.1960 tarih 21/9 sayılı İBK).....	967
Son dairenin teminat olarak tutulması- Arsa sahiplerinin kesinleşen alacaklarının ödenmesi kaydıyla tapunun iptâli ve davacı adına tesciline karar verilmesi gereği	968
Olumlu zararın hukuki niteliği – Olumlu zararın tutarının belirlenmesinde dikkate alınacak zaman	969
Yüklenicinin arsanın durumunu inceleme ve makul bir süre içerisinde arsa sahiplerine durumu bildirme yükümlülüğü	970
Aralarında adi ortaklık bulunan yüklenicilerin açtığı davada davacı sıfatı.....	971
Elbirliğiyle mülkiyet halinde tüm mirasçıların davada yer almaları zorunluluğu	972
Gecikme tazminatına uygulanacak faiz.....	973
Karşılıklı taahhütleri içeren bir akdin ifasını talep eden kimsenin akdin şartlarına ve mahiyetine göre bir ecelden istifade hakkını haiz olmadıkça öncelikle kendi borcunu ifa etmiş veya ifasını teklif etmiş olması gereği	974
Eser sözleşmesinde sözleşmeye bağlı haklardan kaynaklanan alacaklar eserin teslimiyle muaccel hale gelir	975
Arsa sahibi sözleşme uyarınca devredilen tapu payının iadesini ancak feshin kesinleşmesinden sonra isteyebilir- Fesih nedeniyle tapu payının iadesi davasında zamanaşımı feshin kesinleşme tarihinden başlar.....	975
Geçersiz sözleşmelerin ifası istenemez-Ancak sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre taraflar birbirlerine verdiklerini isteyebilirler.....	976
Sözleşmedeki düzenleme dikkate alınarak yabancı para cinsinden ve 3095 Sayılı Kanun'un 4/a maddesi uyarınca faiz yürütülmek suretiyle tahsil kararı verilmesi gereği	977
Asıl sözleşmeyi tadil ve nakzeden mütemmim ve fer'i şartların geçerli olabilmesi ek sözleşmenin asıl sözleşmedeki şekle uygun bir şekilde yapılmış olması şartına bağlı olması	978

Fesih ve iptâl kararının kesinleşmesi halinde arsa sahipleri yükleniciden bağımsız bölüm satın alan davalıdan yüklenicinin halefi olarak verdiklerini geri isteyebilir	979
Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili olarak feshine karar verildiğine göre, müspet zarar kapsamında olan gecikme tazminatı isteminin reddine karar verilmesi gerekir	980
Sözleşmenin başlangıcında yükleniciye devredilen arsa paylarına konulan hacizlerin sözleşmenin feshi ve tapu kayıtlarının iptal edilmesi nedeniyle terkini	981
Adi ortaklığın tüzel kişiliği haiz olmadığından taraf ehliyeti de bulunmamaktadır-Bu durumda davanın görülebilmesi için tüm ortakların zorunlu dava arkadaşı olarak mevcut davada yer almalarının sağlanması zorunludur	982
Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde müspet zararın anlamı, davacılara isabet eden dairelerin bitirilmiş haldeki rayiç bedeline (ve dairelerin de yüklenici adına tesciline) hükmedilmesi demektir	982
Satıcının yüklenici olması halinde uyuşmazlığın 4077 Sayılı Yasa kapsamında olduğu ve Tüketici Mahkemesinin görevli olduğu kuşkusuzdur	984
Geçerli tahkim sözleşmesi veya şartına rağmen sözleşmenin taraflarının davalarını hakem yerine mahkemelerde açmış olmaları durumunda tahkim sözleşmesinin veya şartının uygulanmasından vazgeçmiş olduklarının kabulü gerekir.....	985
Gecikme tazminatı ile eksik işler bedelinin zamanaşımı süresi içinde talep ve dava edilebilmesi mümkün olup arsa sahiplerinin tesellüm anında ihtirazi kayıt ileri sürmelerine gerek yoktur.....	985
Sözleşmenin tarafı olmayan davacının sözleşme hükümlerine dayanarak istemde bulunabilmesi için arsa sahibinden haklarını temlik aldığına dair yazılı belge ibraz etmesi zorunludur (BK. 162 md)-Tapudan pay devralınması sözleşmedeki hakların temlik edildiği anlamına gelmez	986
Objektif imkânsızlık sebebiyle Borçlar Kanunu'nun 117. maddesine göre davanın reddine karar verilmek gerekir.....	987
Tarihsiz adi sözleşme ile yapılan temlikin geçerli olması ve temlik alan taşeronun bu sözleşmeye dayanarak tescil talep edebilmesi için davalı yüklenicinin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan edimlerini sözleşmeye uygun olarak yerine getirmesi zorunludur	988
Seçimlik ceza-Gecikme tazminatına uygulanacak faizin başlangıç tarihi	989

Adi yazılı şekilde yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin konusu olan inşaatın yasal koşullarına uygun olarak büyük oranda tamamlanmış olması veya arsa sahiplerinin yükleniciye tapulu taşınmazın ya da paylarının kayden temlik etmesi gibi durumlarda TMK'nın 2. maddesi hükmü gereğince, adi yazılı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, yanları bağlayıcı olur	990
Cezayı aşan zarar, gecikme tazminatı olarak istenebilir- Gecikme tazminatı arsa sahibine ait bağımsız bölümlerin teslim edildiği tarihe kadar istenebilir	992
Sözleşmenin feshine karar verildiğine göre müspet (olumlu) zarar niteliğindeki mahrum kalınan kira kaybı istemi kabul edilemez	993
Arsa payı devri karşılığı inşaat sözleşmelerinde yapılacak değişikliklerde uyulacak şekil kuralı-Ortak yerlere yapılan fazla imalâtlardan arsa sahiplerinin sorumlu olmaması	994
Sözleşmede gecikme tazminatı belirlenmemiş olsa dahi en az aylık rayiç kira seviyesinde gecikme tazminatının istenmesi mümkündür-Kararlaştırılan maktu tazminat süresiz olarak uygulanamaz-Maktu tazminatın ne kadar süreyle tarafları bağlayacağı konusu	997
Yüklenici şirketin tasfiye haline girmiş olması nedeniyle yapılan feshin haklı olması-Fesihte kusurlu olan yüklenicinin kar payı isteyememesi- Gerçekleştirilen imalâtın arsa sahibinin yararına olan kısmının fesih iradelerinin birleştiği davanın açıldığı tarihteki bedellerinin istenebilmesi	999
Sözleşmelerden kaynaklanan alacaklara uygulanacak faiz başlangıç tarihinin yanlar arasında kararlaştırılmışsa kesin vade günü olarak, aksi takdirde borçlunun BK'nın 101. maddesi uyarınca temerrüde düştürüldüğü gün olarak tayini zorunludur.....	1000
Teslim süresinin geçmesinden sonra arsa sahibi sözleşmeyi feshetmek zorunda değildir- Sözleşmede kararlaştırılan ceza-i şart veya kira alacağını almak suretiyle eserin teslim edilmesini bekleyebileceği gibi sözleşmeyi feshetme hakkına da sahiptir-Kendisinin eserin teslimini beklemesi mutarafık kusur olarak değerlendirilemez.....	1001
Nama ifada harcın nispi olması	1002
Arsa sahibi ya da sahiplerince yükleniciye kayden temlik olunan tapulu taşınmaz ya da tapulu taşınmaz paylarının, "avans" niteliğinde olması nedeniyle yükleniciden ve yüklenicinin devrettiği kişiden pay kaydı edinen kişiler iktisabında iyiniyetli kabul edilemez ve Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi hükmünden yararlanamaz	1003

Eksik işlerin “nama ifa” yoluyla tamamlanması ya da eksik ve kusurlu işlerin giderilmesi bedelinin istenebilmesi için inşaatın imâr mevzuatına uygun olması zorunluluğu	1005
Eksik ve kusurlu işler bedeline açılan dava sonucu arsa sahibi lehine hükmedildiğinde sözleşme ifa ile sonuçlanmış sayılacağından artık sözleşmenin feshi talep edilememesi.....	1006
Kaçak yapının akıbeti- Yüklenici ediminin ifasında borçlu temerrüdüne düşmesi durumunda; arsa-iş sahiplerinin Borçlar Kanunu’nun 106. maddesinde düzenlenen üç ayrı seçimlik haktan birini kullanabilmeleri -Eksik ve kusurlu işler bedelinin tahsili isteminde akdin ifası doğrultusunda zararın tazmini kapsamında sadece bedel istemi söz konusu olduğundan nama ifada olduğu gibi “hakim izni” gerekmemesi	1007
Sözleşmenin mahkeme kararı ile feshedilmiş olması durumunda yüklenici arsa sahibinin arsası üzerinde yaptığı imalatın bedelini, arsa sahibinin yararına ve yasal olması şartı ile talep edebilir-Ruhsatsız inşaat.....	1010
Arsa sahiplerince satış yetkisinin belirli aşamalarda verilmemesi halinde, rayiç kiranın 200 katı tazminat ödeyecekleri kabul edilmesine rağmen ayrıca yükleniciye tazminat dışında kira bedeli ödeneceğine dair bir hükme yer verilmemiştir. Buna rağmen mahkemece arsa sahiplerinden 4.090,00 lira kira alacağının tahsiline hükmedilmesi doğru olmamıştır.....	1011
Geriye etkili fesihte, ileriye etkili fesihte olduğu gibi yükleniciye işin getirildiği fiziki seviyeye uygun bağımsız bölüm tapusu verilmez-Feshin tasfiyesi arsa sahiplerinin yükleniciye yaptığı kadar iş bedelini sebpsiz zenginleşmeye dayanarak ödemesi suretiyle yapılır- Dolayısıyla, feshin tasfiye işlemleri yapılmamışsa işin yüklenicisi arsa sahiplerinden sebpsiz zenginleşmeye dayanarak alacak talebinde bulunabilir	1012
Arsa payı karşılığı yapılan inşaatlarda "nama ifa" istenmesi durumunda; arsa sahibi, kural olarak nama ifa suretiyle tamamlayacağı inşaatın, yüklenicinin payına düşen bağımsız bölümlerin eksik işlerini tamamlamak ve kusurları gidermek zorunda değildir- Sözleşmenin yanları arasında bağımsız bölümlerin paylaşımı yapılmamış ise, arsa sahibi inşaatın tamamı için nama ifa izni talep etmek durumundadır	1013
Şirketin ihyası.....	1015
Nama ifaya izin talebinde davalıya ait bağımsız bölümlerin satışı istemi	1016

Nama ifaya izin talebinde davalıya ait bağımsız bölümlerin satışı istemi	1016
Borçlu ile üçüncü kişi arasındaki kat karşılığı inşaat sözleşmesinin icrasına bağlı olarak ileride doğması muhtemel haklar için borçlu adına kayıtlı olmayan 3. kişiye ait taşınmaz üzerine haciz konulması yasaya aykırıdır	1017
Kat karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı olan ileride koşullar tahakkuk ettiği takdirde borçlu adına tescil edilecek taşınmazlar ileride gerçekleşecek muhtemel bir hakka dayanılarak haciz edilemez	1018
Yüklenicinin doğrudan arsa sahibinden isteyemeyeceği bir edimi onun temlik işleminde bulunduğu üçüncü kişi de talep edemez	1018
Davacı, satın aldığı daireyle ilgili müteahhide ödediği parayı davacılarından isteyemez ise de; dairenin tamamlanması için yaptığı zorunlu giderleri nedensiz zenginleştikleri ölçüde davalılardan (arsa sahiplerinden) isteyebilir.....	1020
Sözleşmedeki edimlerini yerine getiren yüklenici bir bakıma sözleşmenin bedeli olan arsa payı devrini doğrudan arsa sahiplerinden isteyebileceği gibi kazandığı şahsi hakkını Borçlar Kanunu'nun 162. maddesine dayanarak üçüncü kişilere de yazılı olmak koşulu ile devir ve temlik edebilir-Yüklenicinin kişisel hakkını temellük eden üçüncü kişiler bu hakkını arsa sahibine karşı ileri sürebilir	1020
Fesih halinde yapımcının hiçbir hak talep etmeden inşaatı olduğu haliyle arsa sahibine devredeceğine dair hüküm davalı yüklenicilerin ekonomik yönden mahfına neden olacak nitelikte olduğundan batıldır.....	1022
Bağımsız bölümdeki mesaha küçüklüğü eksik iş niteliğinde olup, davacının bu nedenle uğradığı zararın tahsiline hükmedilmesi gerekir	1024
Davalı (arsa sahibi) dairelerinin büyük yapıldığı kabul edilerek fazla iş bedeline hükmedilmesi doğru olmamıştır. Esasen davacı (yüklenici) da 175 m2'lik dairelere sahip olacak iken kendisi de bu alan fazlalığından istifade etmiş olduğundan bununla ilgili istemin reddi gerekir ...	1025
Menfi zarar, sözleşme yapılmamış veya görüşülmesine girililmemiş bulunulsaydı uğranılmayacak olan zarardır.....	1025
Davacıların tapu iptali ve tescil istemleri aynı zamanda sözleşmenin geriye etkili olarak feshi istemini de içerdiğinden, davacılar tarafından davalı kooperatife devredilen tapu kaydının iptali ile davacılar adlarına tesciline karar verilmesi gerekir	1028
Arsa sahibinin arsayı inşaatı hazır hale getirmemesi	1029

Arsa sahibinin gecikmeden inşaatta mevcut eksikliklerin bedelini geç dava ederek zararının artmasına neden olması	1030
Akdi fesheden taraf olumlu zararını isteyemez. BK.nun 108. maddesi uyarınca ancak menfi zararlarını isteyebilir	1030
Arsa sahiplerine verilmesi gereken bağımsız bölümler, kaçak inşaatta da olsa fiilen arsa sahiplerince yararlanılmakta ise, olumlu zarar kapsamında gecikmeden kaynaklanan zarar sözkonusu olamayacağından bağımsız bölümlerden yararlanılan süre için gecikme tazminatı ve bu kapsamda kira tazminatı istenemez	1031
Uyuşmazlığın tüketici mahkemesinde görülebilmesi için taraflar arasında geçerli bir sözleşmenin bulunması gereklidir.....	1033
Sözleşmede aksine bir düzenleme yer almıyorsa, sözleşmeden dönen tarafın dönme cezasını isteyebilmesi mümkün değildir	1034
Davacı, kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca yükleniciye bırakılan bağımsız bölümün, ondan temlik alınması nedeniyle kişisel hakka dayanarak tapu iptali ve tescil isteğinde bulunmuş olduğundan, davanın yüklenici ile birlikte arsa malikine de yöneltilmesi gereklidir	1035
Teknik şartnamede gösterilen malzeme ve işçilik dışında değişik bir şekilde yapılan imalat arsa sahibi yönünden zorunlu, faydalı ve daha değerli ise bu imalat sözleşme dışı kabul edilip bedelinin, BK.nun 410 ve devamı maddeleri uyarınca vekaletsiz iş görme hükümlerine göre istenmesi mümkündür	1036
Kira kaybı müspet zarar kapsamında olup, fesih halinde bu tür zarar talep edilemez.....	1037
Arsa sahibinin gösterdiği kişiye devir yapılması-Arsa sahibinin sonradan bu devre itiraz etmesi.....	1038
Eksik yapılan bir daire yönünden sözleşmedeki paylaşım oranı dikkate alınmalıdır	1039
Sözleşmenin geçersiz olması halinde yüklenici yaptığı iş ve imalat bedelini iş sahibinin yararına olması koşuluyla sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre isteyebilir.....	1040
Edimini yerine getirmeyen davalı yüklenici şirketin dava konusu taşınmazın mülkiyetini edinemediği, dolayısıyla diğer davalıya yaptığı satışın hukuki bir geçerliliğinin olmadığı, bu durumda davalının iyi niyet savunmasının kabulünün ve TMK'nın 1023. maddesinin davalı yönünden uygulanmasının mümkün olmadığı	1040
Davalı konut yapı kooperatifi olup, Dairemizin ve Yargıtay H.G.K'nın yerleşik uygulamaları gereği tacir sayılamaz	1042

Sözleşmede hüküm bulunmasa dahi geç teslim nedeniyle kira tazminatı talep edilebilir.....	1042
Gecikme tazminatından sorumluluk için bu hususun mutlaka kararlaştırılmış olması gerekmez-Temerrüdün gerçekleşmesi durumunda yüklenici kendi kusurundan doğan zarardan sorumludur	1043
Geçersiz sözleşmeye dayanarak davacı yüklenicinin iyiniyetle yapmış olduğu faydalı giderleri, davalı arsa sahiplerinden talep etmesi mümkündür.....	1044
Eser sözleşmelerinde işin teslimini kanıtlama yükümlülüğü yükleniciye aittir.....	1045
Kural olarak eser sözleşmelerinden kaynaklanan davalar, yüklenicinin kasıt veya ağır kusurunun bulunması halinde 10 yıl, diğer hallerde 5 yıllık zamanaşımına tabidir (BK. 126/4. madde, HGK. 22.03.1995 gün ve 1995/31-196 Karar). Bu süreler eserin tesliminden başlar (BK. 128. madde	1046
Olumlu zarar tutarının belirlenmesinde, yüklenilen edimin yerine getirilmesi gereken tarih esas tutulur. Başka bir anlatımla, zarar, borçlunun temerrüde düşmüş olduğu güne göre hesaplanır	1047
Haciz şerhlerinin kaldırılması.....	1051

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

CEZA KOŞULU

I. GENEL OLARAK	1055
II. TANIMI	1055
III. HUKUKİ NİTELİĞİ.....	1056
IV. GEÇERLİLİĞİ.....	1057
V. ÖZELLİKLERİ.....	1061
VI. İŞLEVLERİ	1064
VII.TÜRLERİ.....	1065
A. Seçimlik Ceza Koşulu.....	1065
B. İfaya Eklenen Ceza Koşulu.....	1068
C. Dönme Cezası	1073
D. Sözleşmeye Konulan Ceza Koşulunun Türünün Belirlenmesi	1075

VIII. CEZAI ŞARTIN BORÇLUNUN KUSURU, ALACAKLININ ZARARI VE DİĞER TAZMİNAT TALEPLERİ İLE İLİŞKİSİ, İNDİRİLMESİ	1078
A. Cezai Şart ve Kusur	1078
1. Asıl Borcun Sonradan Borçlunun Sorumlu Tutulamayacağı Bir Sebeple İmkânsız Hâle Gelmiş Olması	1078
2. Yüklenicinin Temerrüde Düşmede Kusursuz Olduğunu İspat Etmesi.....	1079
B. Cezai Şart ve Zarar	1082
1. Kararlaştırılan Cezanın İfasının İstenebilmesi Alacaklının Zarara Uğramasına Bağlı Değildir	1082
2. Cezai Şart İle Karşılanamayan Zararların Tazmini	1082
C. Ceza Koşulunun İndirilmesi	1084
IX. YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜNE İLİŞKİN İFAYA EKLENEN CEZA KOŞULU UYGULAMASI	1090
A. Genel Olarak	1090
B. İfaya Eklenen Cezai Şartın Talep Edilmesi	1090
1. Yüklenicinin Temerrüde Düşmesi Gerekir	1090
2. Ceza Koşulunun Talep Edilebilmesi İçin İşsahibinin Zarara Uğraması Gerekmez.....	1091
3. İşsahibinin İfaya Eklenen Ceza Koşulunu Talep Edemeyeceği Haller.....	1092
a. İşsahibinin Gecikmiş İfayı Çekincesiz Olarak Kabul Etmesi.....	1092
b. İşsahibinin (Alacaklının) Hakkından Açıkça Feragat Etmiş Olması.....	1095
c. Sözleşmeden Dönen İşsahibi Kural Olarak İfaya Eklenen Ceza Koşulunu İsteyemez.....	1096
4. İfaya Eklenen Ceza Koşulunun Kapsamı	1097
C. İşsahibinin Temerrüdünün İfaya Ekli Ceza Koşuluna Etkisi.....	1099
X. YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜNE İLİŞKİN SEÇİMLİK CEZA KOŞULU UYGULAMASI	1101
A. Genel Olarak	1101
B. Seçimlik Ceza Koşulunun Talep Edilmesi	1102
1. İfadan Vazgeçilerek Ceza Koşulu Talep Edilmelidir.....	1102
2. Sözleşmeden Dönülmemiş Olmalıdır.....	1102
3. Yüklenici Temerrüde Düşmede Kusurlu Olmalıdır	1102
4. Seçimlik Ceza Koşulunun Talep Edilmesi.....	1102

XI. CEZA KOŞULU VE ZAMANAŞIMI 1102**XII. BÖLÜMLE İLGİLİ ÖRNEK İÇTİHATLAR..... 1103**

İfaya ekli cezai şart müspet zarar kapsamından olduğu ve sözleşmede aksi kararlaştırılmadığından sözleşmenin feshi halinde talep edilmesi mümkün değildir. Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin haklı nedenle feshi halinde menfi zararın, sözleşmenin yapıldığı tarihte sözleşme yapılan diğer başka bir yüklenici ile davaya konu arsalar üzerinde ne miktarda daire veya arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi yapılabileceği belirlenerek bu miktar ile sözleşmenin feshinden sonra makul süre içerisinde başka bir yüklenici ile imzalanacak sözleşmeye göre arsa sahibine-alacaklıya verilecek arsa payı veya bağımsız bölümler arasındaki fark olarak verilecek bağımsız bölümler veya arsa payının dava tarihi itibarıyla piyasa rayıçlarına göre değeri olacaktır 1103

Hâkim cezai şartın indirilmesi hakkını kullanırken alacaklının menfaatlerini, tarafların iktisadi durumunu, borca aykırılığın objektif ağırlığını, borçlunun kusurunu derecesini göz önünde tutarak hareket etmelidir. Bu değerlendirme yapılırken ceza şartının borçluya borcunu yerine getirmeye psikolojik bakımdan zorlamak üzere konulmuş olduğu gözden asla uzak tutulmamalıdır 1105

Aktin belirli bir zamanda yerine getirilmemesi halinde tediye olunmak üzere cezai şart kabul edilmiş ise, alacaklı hem aktin icrasını hem cezanın ödenmesini isteyebilir-Teslim söz konusu olmadan cezai şart yönünden zamanaşımı başlamaz 1111

Sözleşmede aksine hüküm bulunmayan hallerde seçimlik cezada ya akdin ifası veya cezanın ödenmesi istenebilir 1113

BK'nin 81. maddesine göre davalı kendi edimini yerine getirmediğinden karşı taraftan süresinde teslim isteyemez..... 1114

Yüklenicinin sözleşmenin karşı yanca feshedilmesi nedeniyle kâr kaybı ve cezai şart isteyebilmesi için sözleşmenin feshinde kusurunun bulunmaması gerekir 1115

Olumlu zarar kapsamında bulunan ifaya ekli ceza sözleşmede ayrık bir düzenleme yoksa sözleşme varlığını sürdürdüğü sürece talep edilebilir. Ayrıca, bu haktan açıkça feragat edilmemiş olması veya ifanın ihtirazi kayıt bildirilerek kabul edilmiş olması da gerekmektedir 1117

Geçerliliği resmi şekilde düzenlenmesine bağlı bulunan bir sözleşmenin değiştirilmesinde de resmi şekil şartına uyulması zorunludur..... 1121

Davacının gecikme süresinin tamamını kapsayan tüm tazminatı istemesi hakkın kötüye kullanılması olarak da nitelendirilemez 1127

Kural olarak kanunun emrettiği şekle uyulmaksızın yapılan sözleşmelerin geçersiz olduğu, geçerli hale gelmesini sağlayacak işlemde bulunulmadığından bu sözleşmeye dayanılarak cezai şart ve mahrum kalınan kâr talebinde bulunulamayacağı	1135
İfaya ekli ceza teslim anında ihtirazi kayıt ileri sürülmezse düşer	1135
Sözleşmenin ifasını seçmiş olan taraf seçimlik cezanın tahsilini isteyemez.....	1137
İfaya ekli cezai şart, sözleşmede aksi kararlaştırılmış olmadıkça akdın feshi halinde istenemez.....	1137
Dava tarihinden sonra doğan hak ve alacaklar ayrı bir davanın konusunu oluşturacağından ıslaha konu olamaz	1138
Yüklenicinin iş programına uymadığı takdirde geciken her gün için iş sahibine günlük 1.000 TL/gün ceza ödeyeceği kabul edilmiştir-Bu ceza niteliği itibarıyla B.K'nın 158/II. maddesinde düzenlenen ifaya ekli cezadır-İfaya ekli cezanın istenebilmesi için de sözleşmede aksi kararlaştırılmış olmadıkça, teslimde ihtirâzi kaydın ileri sürülmesi zorunludur	1139
Eser sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda eserin sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlanıp teslim edildiğini ve teslim tarihini kanıtlamak yükleniciye aittir	1140
Sözleşmedeki kayıttan varılan sonuca göre iş sahibi eksik ve ayıplı ifa sebebi ile giderim bedeliyle birlikte seçimlik cezayı da talep edebilir	1141
Davacı kalan iş bedelini talep etmekle seçimlik hakkını sözleşmenin ifası yönünde kullandığından, kalan iş bedeli dışında ayrıca (seçimlik) cezai şartı isteyemez	1142
Sözleşmede kararlaştırılmış olan kira geliri gecikme tazminatıdır.....	1143
Yüklenici sözleşmeyi feshettiğinden ve sözleşmede de aksine düzenleme yer almadığından ifaya ekli cezai şart ve eksik iş bedeli isteye-meyeceği gözetilerek tümüyle reddine karar vermekten ibarettir	1145
Sözleşmenin 6. maddesinde günlük 200,00 TL olarak kararlaştırılan gecikme cezası ifaya ekli ceza niteliğindedir	1146
Sözleşmedeki hüküm gereğince sözleşme feshedilmiş olsa dahi fesihte haklı olan iş sahibinin feshin onaylandığı tarihe kadar gecikme cezası isteyebileceğinin kabulü zorunludur.....	1148
Ortada geçerli bir sözleşme olmadığından kararlaştırılan cezai şartın da istenebilir olduğu kabul edilemez	1148

Cezai şart Türk Lirasına çevrilerek talep edildiğinden kabul edilen miktarın birleşen dava tarihindeki sözkonusu yabancı paranın efektif satış kuru karşılığı Türk Parası cinsinden karşılığına hükmedilmesi gerekir	1149
Cezai şartı aşan kira kaybı varsa cezai şart ile aşan zararın tahsiline karar vermek gerekir.....	1150
Davacı dava dilekçesinde davalı yüklenici tarafından gerçekleştirilen imalâtı kabul edip, fazla ödediği bedelin istirdadını istediğinden, akdın icrasından vazgeçtiğinden ifa yerine geçen seçimlik cezanın ödetilmesini isteyebilir	1151
Bedelin tümünün iş sahibine iade edileceğine dair cezai şart hükmü, tacirin iktisaden mahvına neden olacak derecede ağır olması nedeniyle BK'nin 19. maddesi uyarınca geçersizdir.....	1152
Kendi kusuru ile gecikmeye sebebiyet veren taraf, sözleşme hükümlerine dayanarak gecikme cezası talep edemez	1152
Eser sözleşmesinden kaynaklanan cezai şart alacağı BK'nin 126/IV. maddesi uyarınca 5 yıllık zamanaşımı süresine tâbidir	1154
Borçlunun (yüklenicinin) ekonomik yönden mahvına neden olacak nitelikte ve ahlak ve adaba aykırı olan cezai şartlar batıldır.....	1154
Sözleşmede gecikme tazminatı, kira ya da gecikme halinde cezai şart ödeneceğine dair hüküm bulunmasa dahi yüklenicinin temerrüdü halinde arsa sahibi BK'nin 106/II. maddesi hükmünce gecikmeden doğan zararlarını isteyebilir.....	1155
Davadan önce ödeme istemine ilişkin davalının temerrüde düşürüldüğü kanıtlanamadığından BK'nin 101. maddesi uyarınca temerrüdün davanın açılmasıyla gerçekleştiği kabul edilmelidir.....	1156
Davacı iş sahibi tarafından ödenen iş bedelinin iadesi isteminin kabulü, sözleşmeden dönme niteliğinde olduğundan, ayrıca ifaya ekli cezanın tahsiline karar verilemez	1157
Sözleşmede ifaya ekli cezai şartın kararlaştırılmış olması halinde de arsa sahiplerinin aksine bir düzenleme bulunmadığı takdirde cezayı aşan zararları için tazminat istemelerine bir engel bulunmamaktadır	1158
Davalı kooperatifin konut yapı kooperatifi olması dikkate alındığında cezai şarttan indirim yapılması da yerinde görülmüştür	1159
Yabancı para alacaklarında yabancı paranın dava tarihindeki rayice göre Türk parası karşılığında ilâm harcının ve avukatlık ücretinin hesap edilmesi gerekir.....	1160
Sözleşmede aksine bir düzenleme bulunmadıkça, fesih halinde müspet zarar niteliğindeki ifaya ekli cezai şart alacakları talep edilemez	1161

Geç kalınma durumunda şeklinde ifade edilmek suretiyle günlük 50,00 TL para cezası kararlaştırılmıştır. Burada kararlaştırılan ceza BK'nin 158/I. maddesinde düzenlenen ifaya ekli cezadır.....	1162
“Uyuşmazlık halinde bu anlaşmada yazılan maddelere uymayan taraf karşı tarafa tazminat olarak 10.000,00 TL nakit ödeyecektir” denilmiştir. Bu düzenleme BK'nin 158/I. maddesince taraflarca kararlaştırılmış seçimlik ceza niteliğindedir	1163
Sözleşmede kararlaştırılan 10.000,00 TL'lik tazminat seçimlik cezai şart niteliğinde olup ceza lehine olan davacının ya akdin ifasını ya da cezai şartın tahsilini isteme hakkı olup hem eksik işin hem de cezai şart alacağının birlikte talep edilmesi mümkün değildir.....	1164
Sözleşmede fesih nedeniyle uğranılan zararlara karşılık dönme cezası kararlaştırılmışsa kararlaştırılan cezayı talep edebilir, cezayı aşan zararları isteyemez	1165
Akdi fazın sınırı.....	1166
Hâkim fahiş gördüğü cezaları tenkis ile mükelleftir.....	1166
Taraflar arasında düzenlenen sözleşmede yüklenicinin iş planına uymaması durumunda imalât bedeli üzerinden %1 oranında ceza uygulanacağı kabul edilmiş olup, bu ceza niteliği itibarıyla ifaya ekli ceza niteliğindedir	1167
Davacı eksik ve ayıplı işlerin giderilme ve tadilat bedelini istemiş olmakla esas olarak akdin icrasını talep ettiğinden bu durumda artık seçimlik cezai şart istemesi mümkün değildir	1168
İnşaat işleri ticari işlerden sayıldığından ve davacı 4489 Sayılı Yasayla değişik 3095 Sayılı Yasanın 2/II. maddesi uyarınca reeskont faizi istenebilir.....	1169
Ödenmeyen alacağını ve gecikme tazminatını isteyerek tercihini ifa yönünde kullanan iş sahibi artık kararlaştırılan seçimlik cezai şartın da ayrıca tahsilini talep edemez	1169
Davacı-arsa sahibinin ihtirâzi kayıt koymaksızın kendisine ait bağımsız bölümü teslim alması nedeniyle ifaya ekli cezai şartı isteme hakkı düşmüştür	1172
Sözleşmenin 6. maddesinde, inşaatın 5 yıllık süre içinde tamamlanamaması durumunda her geçen gün için proje bedelinin onbinde üçü (%003) oranında ceza alınması kararlaştırılmıştır. Kararlaştırılan bu ceza BK'nin 158/II. maddesi gereğince ifaya ekli ceza niteliğindedir.....	1172
BK'nin 83. maddesi uyarınca davacı, yabancı para cinsinden kararlaştırılan gecikme cezasının aynen ödenmesini isteyebilir	1173

Sözleşmede kararlaştırılan cezai şart alacağını aşan miktarın da hesaplanması.....	1174
Eksik imalât bedeli akdin ifasına yönelik olumlu zarar niteliğinde olduğu gibi, aktin süresinde ifa edilmemesi nedeni ile kararlaştırılan ceza da ifaya ekli olup fesih halinde istenemez.....	1175
İşin süresinde tamamlanmaması durumunda yüklenicinin günlük 200 USD tazminat ödemesi şeklindeki tazminat BK'nin 158/II. maddesi uyarınca ifaya ekli ceza niteliğinde olup, eserin ihtirâzi kayıtsız teslimi durumunda istenemez	1176
Ortak kusurlu bulunan davacı kâr kaybı ve cezai şart alacağını talep edemez.....	1176
Seçimlik ceza istenebilir hale gelince, alacaklı ya ifayı talep edecek veya ifa menfaati yerine geçen seçimlik cezayı isteyebilecektir-Alacaklının ifayı talep etmesi halinde seçimlik cezayı istemesi mümkün değildir.....	1177
Taraflar arasındaki sözleşme ayakta iken alacaklı hem asıl borcun ifasını hem de cezai şartın ödenmesini isteyemez	1178
Cezai şartın fahiş olup olmadığı belirlenirken, borçluyu ifaya zorlayan bir baskı aracı olduğu göz ardı edilmemeli, baskının ortadan kaldırılmasına yol açacak indirimlerden de kaçınılmalıdır- Hüküm altına alınan yabancı para cinsi alacaklara uygulanacak faiz	1179
Eser ihtirazi kayıtsız teslim alınmış olup kullanıldığından davacı iş sahibinin ceza isteme hakkı düşmüştür.....	1181
Eksik ifa bedelinin giderilmesi istenmek suretiyle yapımı kararlaştırılan kalemlerden ayıplı olanların misliyle değiştirilerek teslimi yani ifa istendiğinden mahkemece asıl davada 75.000 Euro cezai şart alacağına dair istemin reddi yerine kabulü doğru olmamıştır.....	1181
Ayrıca öngörülmediğinden cezai şart talep edilmesi mümkün değildir ...	1183
Kusurlu olan taraf cezai şart isteyemez-BK'nin 81. maddesi uyarınca kendi edimini yerine getirmeyen taraf diğer taraftan edimin ifasını isteyemeyeceğinden davacının cezai şart isteminin tümüyle reddine karar verilmesi gerekir	1184
İfası imkânsız hale gelen sözleşmedeki cezai şart istenemez.....	1185
Sözleşmenin tek taraflı olarak feshedilmesi halinde cezai şart ve müsbet zarar niteliğindeki eksik iş bedeli istenemez	1186
Arsa sahibi daha sonra fesih hakkını kullansa dahi fesih edilemeyen cezalı süreyle sınırlı olarak gecikme cezası ya da tazminatını isteyebilir	1187

Dava açılarak ödenen sözleşme bedelinin geri ödetilmesi istemiyle sözleşme feshedildiğinden artık sözleşmede yazılı seçimlik cezai şart bedelinin tahsili istenemez	1188
Cezai şarta uygulanacak faiz	1189
Yüklenicinin gecikmesi halinde gecikilen hergün için %1 tutarında gecikme cezası kesileceği kararlaştırılması tarafların ifaya ekli cezai şart düzenledikleri anlamındadır	1189
Feshedilen sözleşmeye dayanılarak seçimlik cezanın da ödenmesi istenemez.....	1190
Davalı yüklenici temerrüdü nedeniyle sözleşme geriye etkili olarak feshedildiğinden sözleşmede yer alan ifaya ekli cezai şart isteminin reddi gerekir	1191
Alacaklı sözleşmeye aykırılık halinde ya cezai şartı ya da akdin ifasını isteyebilir-Davacıdan davadaki öncelikli talebinin sorularak sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekir	1191
Dönme cezasının istenmesi ve mahkemece karar altına alınması durumunda, yüklenici başka bir nedenle tazminat ve alacak isteminde bulunamaz	1192
"Her ne sebeple olursa olsun M... havuzu yapmaz ya da yapamaz ise alıcıya 25.000 Dolar ödemeyi taahhüt eder." Taraflar arasındaki bu kararlaştırma, BK 158/1 maddesinde düzenlenmiş olan seçimlik cezai şart niteliğinde olup, alacaklı sözleşmeye aykırılık halinde ya cezai şartı ya da akdin ifasını isteyebilir.....	1193
Davacı tercihini eksik işlerin giderilme bedelini de isteyerek akdin ifası yönünde kullanmıştır. Akdin ifası istendiği takdirde alacaklının ayrıca cezai şart da isteyebileceğine dair bir anlaşma bulunmadığından artık cezai şart isteminin kabulü mümkün değildir	1194
Tacirlerin cezanın fahiş olduğundan bahisle cezai şartın indirilmesini isteme hakları yoktur; ancak kararlaştırılan cezanın tacir olan borçlunun iktisaden mahvına neden olacak derecede ağır ve yüksek olması halinde BK'nın 20. maddesi gereğince adap ve ahlâka aykırı sayılarak iptâli mümkündür	1195
Cezai şart isteminin yerinde olup olmadığı yapılan yargılama sonucu sözleşmenin değerlendirilmesiyle mümkün olması- İcra inkâr tazminatı istemi	1198
Sözleşme ile kararlaştırılan bu cezanın talep edilebilmesi için iş sahibinin öncelikle yüklenicinin eseri yanlar arasında belirlenen vasıflarda teslim edemediğini ya da ayıplı teslim ettiğini kanıtlaması gereği.....	1199

İcra takibinden önce temerrüt oluşmadığı halde faizin icra takip tarihi yerine hakediş tarihinden başlatılmasının BK'nın 101. maddesine aykırı olması.....	1200
Kural olarak kira kaybı alacağı cezayı aşan zarar niteliğinde olup talep edilebilecek miktar, belirlenen kira kaybından cezai şart nedeniyle belirlenen miktarın düşülmesiyle bulunacak kalan bedeldir <i>Belirlenen kira kaybı-cezai şart nedeniyle belirlenen miktar= cezayı aşan zarar</i>	1201
Eksik ve kusurlu işler bedeli ile gecikme tazminatı talep edilmek suretiyle akdin ifası yönünde seçimlik hak kullanıldığı ve sözleşmede ifa ile birlikte cezanın istenebileceğine dair hüküm bulunmadığından bu maddede kararlaştırılan seçimlik ceza istenemez	1202
Sözleşmede gayrimenkul verilmesi de kararlaştırıldığından sözleşmenin biçimine uygun olarak re'sen düzenleme yapılması zorunludur-Geçersiz sözleşmeye dayanılarak cezai şart istenemez	1203
“İşbu sözleşmeye uymayan taraflar 1.000.000.000 (Bir milyar) TL (eski) tazminat ödeyeceklerdir” şeklindeki düzenlemenin BK'nın 158/I. maddesinde yazılı seçimlik ceza niteliğinde olması	1204
Kira kaybı talebi-Cezayı aşan zarar.....	1204
Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde cezai şart kararlaştırıldığı hal-lerde, arsa sahibi kararlaştırılan cezayı aşan zararını gecikme tazminatı olarak isteme hakkına sahiptir	1205
Sözleşmenin gereği gibi ifa edilememesi durumunda, sözleşmede her ikisinin de birlikte isteneceğine dair hüküm bulunmadığından, iş sahibi, eksik iş veya cezai şartın tahsilini isteyebilir	1206
Yüklenici, işin tesliminde gecikmenin haklı sebeplere dayandığını yasal delillerle kanıtlamış olmadıkça, işin tesliminde temerrüdün gerçekleşmesi durumunda, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafı olan arsa sahiplerince, sözleşmede kararlaştırılan ceza koşulu alacağı, yüklenici davalıdan istenebilir.....	1207
Kural olarak davacıdan kaynaklanan bir gecikme ispatlanmadığından davacı cezai şart talep edebileceği gibi geçici kabulden önce icra takibi yapılmak suretiyle cezai şart istenmiş olduğundan ihtirazi kayda da gerek yoktur.....	1208
Tacirler için cezai şartın tenkisinin mümkün olmaması- Tacirler için cezai şartın iptali ve araştırılacak hususlar	1209
Yüklenicinin kusuru olmaksızın çıkan imkânsızlık- yüklenicinin gecikme cezasından sorumlu tutulmaması	1211
Cezai şart (maktu kira) gecikme tazminatı ayrımı.....	1212

Sözleşmede kararlaştırılan ceza ifaya ekli ceza niteliğinde olup, sözleşme davacı iş sahibi tarafından geriye dönük olarak feshedildiğinden ifaya ekli müsbet zarar kapsamında olan cezanın da iş bedelinden mahsubu suretiyle sonuca gidilmesi de doğru değildir.....	1213
İşin kesin kabulünün yapıldığı sırada ve imalatın teslim alınması sırasında ihtirazi kayıt ileri sürülmediği için cezai şartın istenememesi	1215
Sözleşmede aksine bir düzenleme yer almıyorsa, sözleşmeden dönen tarafın dönme cezasını isteyebilmesi mümkün değildir	1216
İnşaatın süresinde bitirilmemesi halinde mal sahibine aylık 250.000.000 TL. (250,00 YTL) ceza ödeneceği şeklindeki kararlaştırma ifaya ekli ceza olup, talep edilebilmesi için sözleşmenin feshedilmemiş olması ya da fesih halinde dahi talep edilebileceğinin sözleşmede kararlaştırılmış olması gerekir	1216
Sözleşmede ceza-i şart ile gecikme tazminatının birlikte istenebileceğine ilişkin düzenleme mevcut değil ise, iş sahibi ceza-i şart ile varsa bu miktardan fazlasını cezayı aşan zarar (gecikme tazminatı) olarak isteyebilir-Teslimden önce yükleniciye ihtarname gönderilmesi halinde ihtirazi kayda gerek olmaması	1217
Kira bedelinin döviz cinsinden ödeneceği hakkında bir hükme yer verilmediğinden davada istenen kira alacağı her ay için mahallinde cari kira rayiçleri Türk Lirası dikkate alınarak saptanıp bulunacak miktara hükmedilmelidir	1218
Sözleşmenin 16. maddesinde sözleşmeden tek taraflı vazgeçenin diğer tarafa 20 milyar TL cezai müeyyide ödeyeceği kararlaştırılmıştır. Sözleşmede öngörülen ceza seçimlik ceza değil dönme cezasıdır. Bu cezaya hükmedilebilmesi için davalı kooperatifin fesihte haksız olması gerekir	1218
İnşaatın süresinde teslim edilememesi halinde yapılan imalatın arsa sahiplerine kalacağına dair cezai şart inşaatın getirildiği seviye itibarıyla davalının iktisaden mahvına neden olacağı, ahlaka ve adaba aykırı nitelik de bulunmakla geçersizdir	1220
Seçimlik ceza ya da aynen ifa (gecikme tazminatı, eksik ve ayıplı işler gibi olumlu zarar kapsamındaki alacak kalemlerini), sözleşmede aksine hüküm olmadığından aynı anda istenemez	1221
Feragat tarihinden sonra oluşan gecikme zararı için henüz doğmamış bir haktan peşinen feragat edilemeyeceğine göre davacı zararı hesaplanıp talep gözetilerek hüküm altına alınmalıdır	1221
Borçlar Kanunu'nun 158 ve 159. maddeleri uyarınca alacaklı, cezai şart miktarını aşan zararını kusurlu bulunan borçludan isteyebilir	1222

Yanlar arasında kararlaştırılan ceza Borçlar Yasası'nın 158/3. maddesi hükmünde öngörülen "dönme cezası" olup, davacı yüklenici ancak bu cezayı alabilir. Bunun dışında cezayı aşan zararını ispat etse dahi istemez. Çünkü dönme cezası ile tarafların kesin miktardaki bir ceza içinde tüm zararlarını karşılamayı amaçladıkları kabul edilir	1222
Sözleşmedeki "teslim etmediği her gün için 100.000.000 da tazminat olarak işverene öder" hükmü ifaya eklenen cezai şart niteliğindedir-Edanın ihtirazı kayıt dermeyan edilmeksizin kabulü halinde bu ceza istenemez	1223
Taraflar akdin muayyen (belirli) zamanda veya meşrut (kararlaştırılan) mahalde icra edilmemesi halinde tediye olunmak üzere ceza ödenmesini (kararlaştırmışsa, ifaya eklenen cezai şart söz konusudur.....	1224
Gecikme tazminatı eserin sözleşmede kararlaştırılan teslim tarihi ile fiilen teslim tarihleri arasındaki dönem için talep edilebilecek farazı bir hesaba dayalı mahrum kalınan kira kaybı alacağını ifade eder.....	1225
KAYNAKÇA.....	1227
KAVRAM FİHRİSTİ.....	1231