

İÇİNDEKİLER

SUNUŞ.....	iii
-I- KENTSEL DÖNÜŞÜM, GAYRİMENKUL VE İMAR MEVZUATIYLA İLGİLİ BAZI TANIMLAR	1
-II- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN DÜZENLEME VE UYGULAMA SÜRECİ	29
1- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN DÜZENLENME SÜRECİ.....	30
1.1- Arsa Sahibinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Konusunda Karar Vermesi.....	30
1.2- Arsa Payı Karşılığı Konusu Olacak Taşınmazın İmar Durumunun Belirlenmesi	30
1.3- Arsa Sahibi ve Yüklenici Arasında Ön Görüşme Yapılması.....	31
1.4- Sözleşmeye Konu Taşınmazın Hukuki Durumu Hakkında Gerekli Bilgilerin Toplanması	32
1.5- Arsa Sahipleri Hakkında Gerekli Bilgilerin Toplanması.....	32
1.6- Nihai Mutabakata Varılabilmesi İçin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Öncesi Sağlanması Gereken Dokümantasyon	32
1.7- Taraflar Arasında Paylaşım ve Sair Konularda Nihai Mutabakatın Sağlanması.....	33
1.8- Taraflar Arasında Gerekli Mutabakatın Sağlanmasını Müteakip Noterde Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Yapılması	36
1.9- Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tapuya Şerh Edilmesi	41
2- PLAN-PROJELERİN ONAYLANMA VE GEREKLİ RUHSATLARIN ALINARAK İNŞAATA BAŞLAYABİLMEK İÇİN ÖN HAZIRLIKLAR	42
2.1- Yükleniciye Vekâletname Verilmesi	42
2.2- Sözleşme Konusu Taşınmazın Yükleniciye Teslimi	42
2.3- Yıkım Ruhsatının Alınması ve Yıkım	43

2.4- Şantiye Kurulması	43
2.5- Sözleşme Konusu Taşınmazdaki Binaların Yıkımını Takiben Kat Mülkiyetinin Terkini ve Taşınmazın Arsa Vafına Dönüştürülmesi.....	43
2.6- Yapı Ruhsatı İçin Mimari ve Mühendislik Projelerinin Hazırlanması	43
2.7- Yapı Ruhsatı Başvurusu ve Ruhsatın Alınması	44
2.8- Sözleşme Konusu Taşınmaz Üzerinde Kat İrtifakının Kurulması	44
3- UYGULAMA SÜRECİ.....	45
4- BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TESLİMİ VE TESLİM SONRASI SÜRECİ	45
4.1- Teslim Kavramı ve Kapsamı	46
4.2- Teslim Tutanağı Düzenlenmesi	46
4.3- Yüklenicinin Sorumlulukları	47
4.4- Ayıp Halinde Arsa Sahibinin Hakları	47
-III- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN TANIMI VE HUKUKİ MAHİYETİ.....	49
1- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SİSTEMİNİN İNŞAAT SEKTÖRÜNDEKİ ÖNEMİ	49
2- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN TANIMI.....	50
3- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ MAHİYETİ.....	52
3.1- Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin İki Tipli Karma Sözleşme Niteliği.....	54
3.2- İki Tarafa Borç Yükleyen (Sinallagmatik) Sözleşme Niteliği	55
3.3- Sürekli Edimli Sözleşme Niteliği	55
4- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN RESMÎ ŞEKLE TABÎ OLMASI	57
4.1- Kanuni Dayanaklar	57
4.2- Tapuya Şerh ve Üçüncü Kişilere Etkisi.....	59
4.3- Resmî Şekle Aykırılığın Sonuçları	59
4.4- İstisnai Durumlar	59

5- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TAPU KÜTÜĞÜNE ŞERH EDİLMESİ	60
6- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN GEÇERLİLİK ŞARTLARI	61
6.1- Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Taşınmaza İlişkin Şartlar	61
6.1.1- Taşınmazın İnşaat Yapımına Müsait Olması.....	62
6.1.2- Taşınmazın İmar Durumunun Çıkarılması	62
6.1.3- İnşaat Projesinin Yapılarak Belediyeye Tasdik Ettirilmesi	62
6.1.4- Yapı Ruhsatının Alınması	63
6.1.5- Kat İrtifakının Kurulması	63
6.2- Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Taraflara İlişkin Şartlar	63
6.2.1- Arsa Payı Sahibine İlişkin Şartlar.....	63
6.2.2- Yükleniciye İlişkin Şartlar.....	64
6.3- Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Şekle Aykırılığın Sonuçları.....	64
7- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLEN GEÇERSİZ OLMASI HALİNDE TARAFLARIN HAK VE TALEPLERİ	65
7.1- Şekle Aykırılığın Hukuki Sonuçları	66
7.2- İstisnai Hallerde Noterde Düzenleme Şeklinde Yapılmayan Geçersiz Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin Tarafları.....	68
7.2.1- Yüklenicinin Edim Borcunun Tamamını veya Büyük Bir Bölümünü İfa Etmiş Olması.....	71
7.2.2- Arsa Sahibinin Yükleniciye Taşınmazı Tapuda Devretmiş Olması	73
7.2.3- Sözleşme Taraflarının Edim Borçlarını Karşılıklı Olarak ve Tamamen İfa Etmiş Olmaları	74
7.3- Noterde Düzenleme Şeklinde Yapılmadığından Geçersiz Olan Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Dayanarak Kısmen Yapılan İşin Bedelinin Haksız İktisap Kurallarına Göre Tazmini	74
7.4- Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Şeklen Geçersizliği Değil Mevcudiyetinin Sorgulanması	75

8- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN GEÇERLİLİK KOŞULLARIYLA İLGİLİ MUHTELİF YARGITAY KARARLARI	76
8.1- Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin İmzalanmasında Yetki Durumu	76
8.2- Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Şekli	86
8.3- Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin Tapuya Şerhi	92
-IV- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE TAŞINMAZ MALİKİ VE YÜKLENİCİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ	107
1- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE TARAFLAR	107
1.1- Arsa Sahibi	107
1.2- Yüklenici	109
2- ARSA SAHİBİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	110
2.1- Arsa Payı Karşılığı İnşaat Konu Taşınmazın Yükleniciye Teslim Borcu	110
2.2- Yükleniciye Vekalet Verme Borcu.....	114
2.3- Arsa Sahibinin Yükleniciye Arsa Payı/Bağımsız Bölüm Devretme Borcu.....	117
2.3.1- Sözleşme Akabinde Arsa Sahibinin Arsa Payı/Bağımsız Bölümlerinin Tamamının Tapuda Yükleniciye Satış Şeklinde Gösterilerek Devredilmesi	120
2.3.2- İnşaatın Geldiği Aşamalara Bağlı Olarak Yükleniciye Tapuda Kademeli Devir Yapılması	121
2.3.3- Yükleniciye Yapılacak Tapu Devrinin İnşaatın Tamamlanmasını Müteakip Yapılması.....	122
2.4- İnşaatın Teminatı Amacıyla Alınmış Olan Teminatların İadesi.....	123
3- YÜKLENİCİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ	123
3.1- Yapılacak İşlemlerde Vekalet Uygun Davranmak.....	128
3.2- Özen Gösterme Borcu	128
3.3- Yüklenicinin İnşaat Kullanan Malzeme Bakımından Yükümlülükleri.....	130

3.4- İnşaat Kararlaştırılmış Olan Zamanda Başlamak.....	131
3.5- İnşaatı Planlanan Sürede Tamamlamak	133
3.6- Yüklenicinin Noksan İşten Sorumluluğu.....	136
3.7- Yüklenicinin Ayıplardan Kaynaklanan Sorumluluğu.....	138
3.8- Yüklenicinin İş Bizzat Yapma veya Denetimi Altında Yaptırma Borcu	142
4- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİYLE İLGİLİ MUHTELİF YARGITAY KARARLARI	143
4.1- Arsa Sahibinin Yükümlülükleri	143
4.2- Yüklenicinin Yükümlülükleri	145
-V- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE TAŞINMAZ MALİKİ VE YÜKLENİCİ AÇISINDAN RİSKLERE KARŞI TEMİNAT MEKANİZMALARI	155
1- TEMİNAT MEKANİZMALARININ İŞLEVİ VE ÖNEMİ	156
2- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE TARAFLAR AÇISINDAN ORTAYA ÇIKABİLECEK GENEL RİSKLER.....	156
2.1- Sözleşmenin Geçerlilik Şartlarına İlişkin Riskler.....	156
2.2- Arsanın Teslimine İlişkin Riskler	156
2.3- Tapu Kayıtlarına İlişkin Riskler	157
2.4- Bağımsız Bölümlerin Paylaşımına İlişkin Belirsizlikler	157
2.5- Teknik Şartnameye İlişkin Riskler	158
2.6- İnşaatın Tamamlanma Kriterlerinin Belirlenmemesi	158
3- ARSA SAHİBİ AÇISINDAN RİSKLER VE TEMİNAT MEKANİZMALARI	158
3.1- Arsa Sahibi Açısından Ortaya Çıkabilecek Riskler	159
3.1.1- İnşaatın Seyrinde Gecikmeler Olması	159
3.1.2- İnşaatın Tamamlanmaması	159
3.1.3- İnşaatın Projeye Aykırı İnşaat Yapılması	159
3.1.4- Yüklenicinin Mali Durumunun Bozulması	159
3.1.5- Bağımsız Bölümlerin Üçüncü Kişilere Devredilmesi	159

3.2- Arsa Sahibi Açısından Talep Edilebilecek Teminat	
Mekanizmaları	159
3.2.1- Bina Tamamlama Sigortası	159
3.2.2- Banka Teminat Mektubu	160
3.2.3- İpotek.....	160
3.2.4- Şahsi Kefalet.....	160
3.2.5- Aşamalı Tapu Devri	160
3.2.6- Cezai Koşul	161
3.2.7- Gecikme Tazminatı	161
3.2.8- Ayıplı ve Eksik İşlere Karşı Güvence	161
3.2.9- Fesih Hakkı.....	161
4- YÜKLENİCİ AÇISINDAN RİSKLER VE TEMİNAT	
MEKANİZMALARI	162
4.1- Yüklenici Açısından Ortaya Çıkabilecek Riskler	162
4.2- Yüklenici Açısından Talep Edilebilecek Teminat	
Mekanizmaları.....	162
4.2.1- Sözleşme Konusu Taşınmazın ve Uygulama İçin Gerekli	
Olan Vekaletnamenin Verilmemesi Durumunda Fesih	
Hakkı	162
4.2.2- Sözleşmenin Tapuya Şerh Edilmesi.....	163
4.2.3- Proje Başlangıcında Kısmi Devir.....	163
4.2.4- Aşamalı Tapu Devri	163
4.2.5- İpotek Sistemi	163
4.2.6- Haksız Fesih Halinde Tazminat	163
4.2.7- Fesih Hakkı	163
5- SONUÇ.....	163
-VI- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE	
YÜKLENİCİ PAYININ DEVRİ.....	165
1- YÜKLENİCİ PAYININ DEVİR ZAMANLAMASI	166
1.1- Yüklenici Payının Sözleşme Konusu Taşınmazın Arsa	
Vasfında Olması Durumunda Tapudan Arsa Payı Satışı	
Yoluyla Yükleniciye Devredilmesi	166

1.2- Yükleniciye Ait Bağımsız Bölümlerin Tamamının Kat İrtifakı Kurulduğu Sırada Devredilmesi	167
1.3- Yükleniciye Ait Bağımsız Bölümlerin Belirli Aşamalarda Kısım Kısım Devredilmesi	168
1.4- Yükleniciye Ait Tüm Bağımsız Bölümlerin İnşaat Tamamlandığında Anahtar Tesliminde Devredilmesi	170
2- YÜKLENİCİ PAYININ KARARLAŞTIRILAN SÜRE VE ESASLAR DAHİLİNDE DEVREDİLMEMESİNİN NETİCELERİ	172
3- YÜKLENİCİYE DEVREDİLEN ARSA PAYI/BAĞIMSIZ BÖLÜM KARŞILIĞINDA TEMİNAT ALINMASI.....	173
-VII- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE MUHTELİF KURULUM SİSTEMLERİ	175
1- ARSANIN TAMAMININ BAŞLANGIÇTA YÜKLENİCİYE DEVRİ	175
2- SATIŞ VAADİNE DAYALI SÖZLEŞME (Tapuya Şerh Edilerek Güvence Sağlanan Model)	175
3- İSTANBUL MODELİ (Peşin Arsa Payı Devri)	176
4- ANKARA MODELİ (Kademeli Arsa Payı Devri).....	176
5- KONYA MODELİ (Hiç Arsa Payı Devri Olmadan).....	176
6- KARMA MODEL	177
7- HASILAT PAYLAŞIMI MODELİ	177
-VIII- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE DEVİR VE KATILIM.....	179
1- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN YÜKLENİCİ TARAFINDAN BİR BAŞKA YÜKLENİCİYE DEVRİ	179
2- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE BİR BAŞKA YÜKLENİCİNİN DAHA KATILMASI.....	181
-IX- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI.....	183
1- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI	183

2- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TAPUDA KAT İRTİFAKI TESİSİ SIRASINDA DEĞİŞTİRİLMESİ.....	188
3- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN SONRA TAŞINMAZ MALİKİNİN YÜKLENİCİYE EK SÜRE VERMESİ.....	188
-X- UYGULAMA SÜRECİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SÖZLEŞMEDE KARARLAŞTIRILANDAN FAZLA SAYIDA VEYA DAHA BÜYÜK YA DA AZ SAYIDA VEYA DAHA KÜÇÜK İNŞA EDİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAYLAŞIMI	191
1- UYGULAMA SÜRECİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SÖZLEŞMEDE KARARLAŞTIRILANDAN DAHA FAZLA SAYIDA VEYA DAHA BÜYÜK OLMASI	193
1.1- Fazla Sayıda Bağımsız Bölüm Ortaya Çıkması.....	194
1.2- Bağımsız Bölüm Sayısı Değişmeden Sadece Bağımsız Bölüm Alanlarının Büyümesi	194
2- UYGULAMA SÜRECİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SÖZLEŞMEDE KARARLAŞTIRILANDAN DAHA AZ SAYIDA VEYA DAHA KÜÇÜK OLMASI	196
2.1- İmar Durumundaki Değişiklikler Nedeniyle Bağımsız Bölüm Sayısının Azalması	196
2.2- Bağımsız Bölümlerin Sözleşmede Kararlaştırılardan Daha Küçük Yapılması	196
3- FAZLA VEYA AZ YAPILAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAYLAŞILMASIYLA İLGİLİ MUHTELİF YARGITAY KARARLARI	197
-XI- TAŞINMAZ MALİKİ VE YÜKLENİCİNİN KENDİSİNE DÜŞECEK OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE SATMASI	199
1- ARSA SAHİBİNDEN BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIN ALAN ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN HUKUKİ DURUMU	199
2- YÜKLENİCİNİN KENDİSİNE DÜŞECEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER ÜZERİNDE TASARRUF YETKİSİ	200

3- TAŞINMAZ MALİKİ VEYA YÜKLENİCİ TARAFINDAN AYNI BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BİRDEN FAZLA KİŞİYE SATIŞ YAPILMASININ HUKUKİ NETİCELERİ.....	201
4- TAPUNUN DEVREDİLMEMESİ HALİNDE TAPU TESCİL DAVASI AÇILMASI.....	202
5- YÜKLENİCİDEN DAİRE SATIN ALAN KİŞİNİN ARSA SAHİBİNDEN TAPU İSTEMESİ.....	202
6- GEÇ TESLİM SEBEBİYLE ALICI TARAFINDAN GECİKME TAZMİNATI VE NOKSAN İŞ BEDELİ İSTENMESİ	203
7- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN FESHİ VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN DURUMU	203
-XII- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE TARAFLARIN TEMERRÜDÜ	223
1- YÜKLENİCİNİN YÜKÜMLÜLÜK VE TEMERRÜT DURUMLARI	223
1.1- Yüklenicinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Uyarınca Yükümlülükleri.....	223
1.2- Yüklenicinin Temerrüt Nedenleri.....	224
1.3- Temerrüdün Koşulları.....	228
1.3.1- Yüklenicinin Borcunun Muaccel Olması	228
1.3.2- Edimin İfasının Mümkün Olması	230
1.3.3- Kural Olarak İhtarda Bulunulması	231
1.4- Yüklenici Temerrüdünün Hukuki Neticeleri	232
1.4.1- Aynen İfa (Nama İfaya İzin)	232
1.4.2- Gecikme Tazminatı	234
1.4.3- Cezai Şart.....	235
2- ARSA SAHİBİNİN YÜKÜMLÜLÜK VE TEMERRÜT DURUMLARI	252
2.1- Arsa Sahibinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Uyarınca Yükümlülükleri.....	252
2.2- Arsa Sahibinin Temerrüt Nedenleri.....	253
2.2.1- Taşınmazı Zamanında Yükleniciye Teslim Etmeme.....	253

2.2.2- Yükleniciye İşlemlerin Başlatılması Amacıyla Vekaletname Verilmemesi	254
2.2.3- Pay Devirlerinin Zamanında Yapılmaması	254
2.2.4- Arsa Sahibinin Yeni Yapıda Kendisine Ait Bağımsız Bölümleri Tapudan Devrilmada Gecikmeye Neden Olması	255
2.2.5- Yapılmış Olan Fazla İş Bedelinin Ödenmemesi.....	255
2.3- Arsa Sahibinin Temerrüdünün Hukuki Neticeleri	256
2.3.1- Aynen İfa Talebi.....	256
2.3.2- Gecikme Tazminatı Talebi	257
2.3.3- Cezai Koşul Talebi	257
2.3.4- Sözleşmenin Feshi veya Sözleşmeden Dönme.....	258
3- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE TEMERRÜT VUKUUNDA AÇILABİLECEK MUHTELİF DAVALAR.....	258
3.1- İfa Davası (Tapu Tescil Dahil)	258
3.2- İfa Yerine Tazminat Davaları (Müspet Zarar)	259
3.3- Gecikme Tazminatı-Cezai Koşul.....	259
3.4- Ayıplı İş Nedeniyle Dava	259
3.5- Eksik İş Bedeli Davası.....	259
3.6- Tespit Davaları	259
3.7- Nama İfaya İzin Davası	260
3.8- Tapu İptal ve Tescil Davası	261
4- TEMERRÜT VE TEMERRÜT NETİCELERİYLE İLGİLİ MUHTELİF YARGITAY KARARLARI	262
4.1- Temerrüt	262
4.2- Cezai Koşul.....	268
4.3- Gecikme Tazminatı.....	281
4.4- Nama İfa	285
4.5- Hatalı ve Eksik İşler	295
4.6- Sözleşmeye Aykırı İnşaat	303
4.7- Tapu İptali ve Tescil	308
4.8- Gecikme Tazminatı.....	319

4.9- Kira Tazminatı.....	321
4.10-Ayıplı İmalat	325
-XIII- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN	
SONA ERMESİ.....	331
1- GENEL DEĞERLENDİRME	331
2- SONA ERME NEDENLERİ.....	331
2.1- Geçersizlik Sebebiyle Sona Erme.....	332
2.1.1- Emredici Hükümlere Aykırılık.....	332
2.1.2- Şekil Eksikliği	332
2.2- Kendiliğinden Sona Erme.....	333
2.2.1- Genel İfa İmkânsızlığı	333
2.2.2- İş Sahibi Yüzünden İmkânsızlık.....	334
2.2.3- Yüklenicinin Şahsından Kaynaklanan İmkânsızlık	334
2.2.4- Eserin Yok Olması	335
2.3- Fesih Yoluyla Sona Erme (İleriye Etkili).....	336
2.3.1- Yüklenicinin Temerrüdü Nedeniyle Fesih	336
2.3.2- Süre Verilmesini Gerektirmeyen Haller	337
2.3.3- Arsa Sahibinin Temerrüdü Nedeniyle Fesih	337
2.4- Sözleşmeden Dönme (Geriye Etkili Fesih)	338
2.5- Tarafların İradesiyle Sona Erme	338
2.5.1- Tarafların Anlaşması (İkale Sözleşmesi).....	338
2.5.2- Tazminat Karşılığı Fesih	339
2.5.3- Cezai Koşul Karşılığında Sona Erme	339
2.6- Özel Sona Erme Halleri	340
2.6.1- Yaklaşık Bedelin Aşılması	340
2.6.2- Olağanüstü Durumlar ve Uyarılama	340
2.7- Koşula Bağlı Sona Erme Halleri.....	341
2.7.1- Geciktirici Koşul	342
2.7.2- Bozucu Koşul	342
3- SONA ERMENİN HUKUKİ SONUÇLARI.....	343
3.1- Geçersizlik Halinde	343
3.2- Fesih Halinde	343

3.3- Sözleşmeden Dönme Halinde.....	343
3.4- Esaslı Aykırılık Halinde	343
-XIV- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE	
FESİH.....	345
1- FESHİN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	345
2- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE	
FESİH	345
2.1- Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Feshedilmesi	345
2.1.1- Tarafların Anlaşması Yoluyla Fesih.....	346
2.1.2- Mahkeme Kararıyla Fesih	346
2.2- Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Fesih Nedenleri	347
2.2.1- Arsa Sahibinin Fesih Hakları.....	351
2.2.2- Yüklenicinin Fesih Hakları.....	353
3- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE	
FESİH TÜRLERİ	356
3.1- Geriye Etkili Fesih (Sözleşmeden Dönme)	357
3.2- İleriye Etkili Fesih	358
4- FESİH, DÖNME VE SONA ERME KAVRAMLARININ	
AYRIMI.....	360
4.1- Fesihte Kusurun Rolü	360
4.2- Fesih Sonrası Tasfiye İlkeleri	361
5- FESİH VE SONUÇLARIYLA İLGİLİ UYGULAMADAN	
BAZI ÖRNEKLER.....	361
6- FESİH İLE BİRLİKTE AÇILABİLECEK DAVALAR	363
6.1- Tapu İptali ve Tescil Davası.....	363
6.2- Müdahalenin Men'i (Elatmanın Önlenmesi) Davası	363
6.3- Menfi Zarara İlişkin Tazminat Davası.....	363
6.4- Geriye Etkili Fesihte Sebepsiz Zenginleşme Davası	364
6.5- Menfi Tespit ve İstirdat Davaları.....	364
6.6- Üçüncü Kişilere Karşı Açılabilir Davalar	364
7- KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASINDA KAT	
KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN FESHİ	364
8- FESİH İLE İLGİLİ MUHTELİF YARGITAY KARARLARI	366

-XV- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE	
TASFİYE	407
1- GENEL OLARAK TASFİYE KAVRAMI	407
2- TASFİYENİN HUKUKİ DAYANAĞI.....	407
3- TASFİYENİN TEMEL İLKELERİ.....	407
3.1- Denkleştirme İlkesi.....	408
3.2- Fiili Duruma Göre Değerlendirme.....	408
3.3- Kullanılabilirlik İlkesi.....	408
3.4- Kusur İlkesi.....	408
4- TASFİYE SÜRECİNİN AŞAMALARI.....	408
4.1- Fesih Sebebinin Belirlenmesi	409
4.2- Tarafların Kusur Derecelerinin Tespiti.....	409
4.3- İnşaat Seviyesinin Belirlenmesi.....	409
4.4- İmalat Bedelinin Hesaplanması	410
4.5- Ayıplı ve Eksik İşlerin Etkisi.....	410
4.6- Tapu ve Ayni Hakların Durumu	410
4.7- Üçüncü Kişilerin Durumu.....	410
4.8- Mahsup ve Nihai Hesap.....	410
5- Tasfiyede Kusura Göre Sonuçlar	411
5.1- Yüklenicinin Kusurlu Olması	411
5.2- Arsa Sahininin Kusurlu Olması	411
5.3- Kusursuz İmkânsızlık	411
6- Uygulamaya İlişkin Örnekler.....	411
7- Genel Değerlendirme	411
-XVI- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE	
GÖREVLİ-YETKİLİ MAHKEME VE TAHKİM.....	413
1- GÖREVLİ MAHKEME	413
2- YETKİLİ MAHKEME	414
2.1- Genel ve Sözleşmeden Doğan Yetki	415
2.2- Kesin Yetki (Taşınmazın Aynına İlişkin Davalar)	415
2.3- Yetki Sözleşmesi	416

3- TAHKİM	416
3.1- Tahkime Elverişlilik	417
3.2- Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Tahkim	417
4- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAATLARLA İLGİLİ DAVALARDA MAHKEMELERİN GÖREV-YETKİ DURUMLARIYLA İLGİLİ MUHTELİF YARGITAY KARARLARI	417
-XVII- ZAMANAŞIMI	421
1- İNŞAATIN YÜKLENİCİNİN KUSURUNDAN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA ZAMANAŞIMI	422
2- YÜKLENİCİNİN KASIT VE AĞIR KUSURU İLE ÖZELLİKLE AYIPLI MALZEME KULLANARAK YAPTIĞI İNŞAATTAKİ KUSURDAN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA ZAMANAŞIMI	422
3- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN SAİR UYUŞMAZLIKLARDA ZAMANAŞIMI.....	423
4- ZAMANAŞIMI İLE İLGİLİ MUHTELİF YARGITAY KARARLARI	423
-XVIII- YÜKLENİCİNİN BORÇLARINDAN KAYNAKLANAN KONKORDATO, HACİZ VE İFLAS DURUMLARINDA ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ VE TAŞINMAZ MALİKLERİNİN DURUMU	431
1- YÜKLENİCİ KONKORDATOSUNUN ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE ETKİSİ	432
2- YÜKLENİCİ HAKKINDA YÜRÜTÜLEN HACİZ TAKİBİNİN ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE ETKİSİ.....	441
2.1- Arsa Paylarının Henüz Yükleniciye Devredilmemiş Olması	441
2.2- Arsa Paylarının Yükleniciye Devredilmiş Olması.....	442
2.3- Yüklenicinin Sözleşmeden Doğan Alacaklarının Haczi.....	442
3- YÜKLENİCİNİN İFLASININ ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE ETKİSİ	444

-XIX- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN DÜZENLENMESİNDE DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR.....	447
1- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ ÖNCESİ YÜKLENİCİ, TAŞINMAZ VE İMAR DURUMUNUN BELİRLENMESİ SÜRECİNDE DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR.....	447
1.1- Yüklenici Adayının Konuyla İlgili Deneyim ve Kredibilite Durumunun Araştırılması	447
1.2- Yüklenici Adayı İle Yapılacak Görüşmelerde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	448
1.3- Sözleşme Konusu Olacak Taşınmazın Hukuksal Durumunun Tespiti	448
2- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ ÖNCESİ YAPILAN ÖN SÖZLEŞME	449
3- ARSA PAYI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ DÜZENLENİRKEN DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR.....	451
3.1- Taşınmaza İlişkin Hukuki Durumun İncelenmesi	451
3.1.1- Tapuda Mülkiyet Durumunun Tespit Edilmesi	451
3.1.2- Tapuda Takyidat Durumunun İncelenmesi	452
3.1.3- Aile Konutu Şerhinin Mevcut Olması.....	452
3.2- Tarafların Ehliyet Durumlarının Belirlenmesi.....	452
3.3- İmar ve Proje Durumunun Araştırılması	452
3.4- Sözleşmenin Şekli ve Tapuya Şerhi	453
3.4.1- Sözleşmenin Şekli	453
3.4.2- Sözleşmenin Tapuya Şerhi	453
3.5- Bağımsız Bölümlerin Konumlarının Belirlenmesi	453
3.6- Paylaşım Nispeti Belirlenmelidir.....	453
3.7- Bağımsız Bölümlerin Paylaşımının Belirlenmesi.....	453
3.8- Proje, Teknik Şartname ve Sözleşme Ekleri.....	454
3.9- Ruhsat ve İnşaat Sürecine İlişkin Düzenlemeler	454
3.9.1- Yapı Ruhsatının Alınması	454
3.9.2- İnşaata Başlama Süresi	454
3.9.3- İş ve Pay Devri Programı	455

3.9.4- Pay Devri Sisteminin Düzenlenmesi	455
3.9.5- İnşaatın Süresinde Tamamlanmaması	455
3.10- Metrekare ve Bağımsız Bölüm Artışının Paylaşımı.....	455
3.11- Yükleniciye Verilecek Vekaletnameler	455
3.12- Teminat Mekanizmaları	456
3.13- Gecikme ve Cezai Koşul Hükümleri.....	456
3.14- Ayıplı İmalattan Yüklenicinin Sorumluluğu.....	456
3.15- Eksik İşlerden Yüklenicinin Sorumluluğu	457
3.16- İnşaat Sürecinde Mali ve İdari Yükümlülükler	457
3.17- İnşaat Sürecindeki Diğer Yükümlülükler.....	457
3.17.1- Alt Yükleniciler	457
3.17.2- İş Güvenliği.....	457
3.17.3- Mevcut Yapının Yıkılması.....	457
3.18- Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti.....	457
3.19- Sözleşmenin Sona Ermesi ve Fesih.....	458
3.20- Yüklenicinin Yükümlülüklerini Yerine Getirmemesi.....	458
3.21- Sözleşmenin Geriye Doğru Feshi (Sözleşmeden Dönme)	458
3.22- İnşaatın Yarım Kalması.....	458
3.23- Mücbir Sebep	458
3.24- İhtilaf Vukuunda Yetkili Mahkeme ve İcra Müdürlükleri	459
3.25- Tebligat Adresleri	459
4- UYGULAMA VE YARGI KARARLARI İŞİĞİ ALTINDA ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAATLARDA ORTAYA ÇIKAN İHTİLAFLAR VE SÖZLEŞMEDE İHTİLAFLAR ÖNLEYİCİ DÜZENLEMELERE YER VERİLMEMESİ.....	459
4.1- Sözleşmenin Resmi Şekilde Yapılmaması	460
4.2- Sözleşmenin Tapuya Şerh Edilmemesi	461
4.3- Paylaşım Sisteminin Doğru Belirlenmemesi	461
4.4- Paylaşım Esasının Açıkça Belirlenmemesi	461
4.5- İnşaat Süresinin Başlangıcının Doğru Tespit Edilmemesi	462
4.6- İmar Durumu Değişiklikleri	463
4.7- İş Programı ve Gecikme	463
4.8- Ayıplı ve Eksik İşler	464

4.9- Teminat Mekanizması	464
4.10- Fesih ve Tasfiye Mekanizması.....	464
4.11- Mücbir Sebep	465
4.12- Yüklenicinin Bağımsız Bölüm Satış Yetkisi.....	465
4.13- Teslim ve Kabul Sistemi	465
4.14- İnşaatın Tamamlanma Zamanı	465
5- İHTİLAF ÖNLEYİCİ ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ TASLAĞI	466
-XX- ARSA PAYI SÖZLEŞMELERİYLE İLGİLİ UYGULAMADA İHTİYAÇ DUYULACAK MUHTELİF DOKÜMANLAR.....	475
1- ÖN SÖZLEŞME ÖRNEĞİ	475
2- MUHTELİF ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ ÖRNEKLERİ.....	479
2.1- Yüklenici Payının İş Yaptıkça Verilmesine Örnek Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi.....	479
2.2- Yüklenici Payının Kat İrtifakı Sürecinde Verilerek Üzerine İpotek Kurulması ve İpoteklerin İş Yapıldıkça Kaldırılmasına Örnek Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi.....	491
3- ÖRNEK TEKNİK ŞARTNAME	505
4- ÖRNEK İŞ VE PAY DEVRİ PROGRAMI.....	513
5- ÖRNEK YÖNETİM PLANI	521
5.1- APARTMAN YÖNETİM PLANI ÖRNEĞİ.....	521
5.2- TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI ÖRNEĞİ.....	527
6- YÜKLENİCİYE VERİLMESİ GEREKEN ÖRNEK VEKALETNAME	544
-XXI- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIMI SÖZLEŞMELERİ KAPSAMINDA UYGULAMADA İHTİYAÇ DUYULABİLECEK MUHTELİF İHTARNAME VE DAVA DİLEKÇESİ ÖRNEKLERİ.....	547
1- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIMI SÖZLEŞMELERİ KAPSAMINDA UYGULAMADA İHTİYAÇ DUYULABİLECEK MUHTELİF İHTARNAME ÖRNEKLERİ	547
1.1- Sözleşme Konusu Taşınmazın Yükleniciye Teslim Edilmeme Durumunda Arsa Sahibine Gönderilecek İhtarname Örneği	547

1.2- İşe Başlamaması Durumunda Yükleniciye Gönderilecek İhtarname Örneği	548
1.3- Yüklenici Tarafından İş Programına Uyulmaması Durumunda Yükleniciye Gönderilecek	549
1.4- İnşaa Faaliyetlerin Durması Üzerine Yükleniciye Gönderilecek İhtarname Örneği	550
1.5- Sözleme Uyarınca Teslimde Gecikme Vukuunda Yükleniciye Gönderilecek Fesih İhtarname Örneği.....	550
1.6- Sözleşmeye Aykırı Kusurlu İmalatın Düzeltilmesi İçin Yükleniciye Gönderilecek İhtarname Örneği	551
1.7- Projeye Aykırılık Vukuunda Yükleniciye Gönderilecek İhtarname Örneği.....	552
1.8- Teknik Şartnameye Aykırılık Vukuunda Yükleniciye Gönderilecek İhtarname Örneği	553
1.9- Teslimde Ayıp Vukuunda Yükleniciye Gönderilecek İhtarname Örneği.....	554
10- Sonradan Ortaya Çıkan Ayıp Vukuunda Yükleniciye Gönderilmesi Gereken İhtarname Örneği	555
11- Sözleşmeye Aykırılık Vukuunda Yükleniciye Gönderilecek Cezai Koşul İsteme Hakkının Saklı Tutulmasına Yönelik İhtarname Örneği	556
12- Sözleşmenin Arsa Sahibinin Onayı Alınmaksızın Devri Vukuunda Yükleniciye Gönderilecek İhtarname Örneği.....	557
13- Arsa Sahibinin Taşınmazı Teslim Almaması Durumunda Düzenlenmesi Gereken İhtarname Örneği	558
14- Yüklenicinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Aykırı Olarak Telafisi Mümkün Olmayacak Şekilde Zuhur Etmiş Gecikme Nedeniyle Sözleşmenin Feshedilmesi	559
15- Arsa Sahibinin Yüklenici Tarafından Hak Edilmiş Olunmasına Rağmen İpoteğin Kaldırılmaması Durumunda Düzenlenecek Olan İhtarname Örneği	560

2- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIMI SÖZLEŞMELERİ KAPSAMINDA UYGULAMADA İHTİYAÇ DUYULABİLECEK MUHTELİF DAVA DİLEKÇESİ ÖRNEKLERİ	560
2.1- Sözleşmede Gecikme Tazminatı Hükümünün Olduğu Durumlarda Gecikme Tazminatı İstemine İlişkin Dava Dilekçesi Örneği	561
2.2- Sözleşmede Gecikme Tazminatı Hükümünün Olmadığı Durumlarda Gecikme Tazminatı İstemine İlişkin Dava Dilekçesi Örneği	563
2.3- Tamamlanma Nispeti %90'ın Altında Olan İnşaatlarda Gecikme Nedeniyle Fesih Davası Dilekçe Örneği	566
2.4- Arsa Payı Karşılığı İnşaat Gecikme Tazminatı, Eksik ve Kusurlu İşlerin Bedeli ile Kira Tazminatı Alacağı ve Nama İfaya İzin Verilmesine İlişkin Dava Dilekçesi Örneği.....	568
2.5- Cezai Koşul ve İnşaatın Tamamlanmasının Geciktirilmesinden Doğan Zararın Tazminine İlişkin Dava Dilekçesi Örneği	571
2.6- Arsa Payı Karşılığı İnşaatlarda Eksik İş Bedellinin İstemine İlişkin Dava Dilekçesi Örneği	573
2.7- Arsa Payı Karşılığı İnşaat Eserin Ayıplı Yapılmasıyla İlgili Dava Dilekçesi Örneği.....	576
2.8- Sözleşmeden Dönmeye (Geriye Etkili Fesih) İlişkin Dava Dilekçesi Örneği	578
2.9- Sözleşmenin Sona Erdirilmesine (İleriye Etkili Fesih) İlişkin Dava Dilekçesi Örneği.....	580
2.10-Fazla/Eksik Bağımsız Bölümlerin ve Metrekare Farklarının Tespitine İlişkin Dava Dilekçesi Örneği	582
-XXII- YAPI DENETİMİ VE YAPI DENETİM KURULUŞLARI	585
1- YAPI DENETİMİ VE YAPI DENETİM KURULUŞLARIYLA İLGİLİ MEVZUAT	585
1- YAPI DENETİMİ	585
1.1- Yapı Denetiminin Mahiyeti.....	585
1.2- Yapı Denetiminin Uygulama Alanı	586
2- YAPI DENETİM KURULUŞLARI VE GÖREVLERİ	587
2.1- Yapı Denetim Kuruluşlarının Ortaklık Durumu	587

2.2- Yapı Denetim Kuruluşlarının Görev ve Sorumlulukları	588
3- YAPI DENETİMİ HİZMET SÖZLEŞMELERİ.....	589
4- YAPI DENETİM MASRAFLARININ ÖDENMESİ	590
4.1- Yapı Denetim Masraflarını Ödemesi Gereken Taraf	590
4.2- Yapı Denetim Masraflarını Ödemesiyle İlgili Yargıtay Kararları	590
-XXIII- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN MEVZUATTA YER ALAN HÜKÜMLER.....	595
1- (6089) SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU.....	595
2- (4721) SAYILI TÜRK MEDENİ KANUNU	608
3- (6100) SAYILI HUKUK MUHAKEMELERİ KANUNU.....	615
4- (1512) SAYILI NOTERLİK KANUNU	620
5- (2644) SAYILI TAPU KANUNU	620
-XXIV- VERGİSEL YÖNLERİYLE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ	623
1- GİRİŞ.....	623
2- KLASİK AL-SAT SÖZLEŞMESİ İLE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN FARKI.....	624
3- HASILAT PAYLAŞMASI SÖZLEŞMESİ İLE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ FARKI.....	624
4- VERGİYİ DOĞURAN OLAY	626
4.1- Arsa Sahibi Açısından	627
4.1.1- Gelir Vergisi Mükellefiyeti	627
4.1.2- Katma Değer Vergisi Mükellefiyeti	633
4.1.3- Kurumlar Vergisi Mükellefiyeti	634
4.1.4- Katma Değer Vergisi Mükellefiyeti (Arsa Sahibi Tüzel Kişi İse)	634
4.2- Müteahhit Firma Açısından	634
4.2.1- Kurumlar Vergisi.....	634
4.2.2- Müteahhitin KDV Mükellefiyeti	635
5- VERGİSEL AÇIDAN ARSA PAYLI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE BELGE DÜZENİ.....	636
5.1- Arsa Sahibi Açısından	636

5.1.1- Arsa Sahibi Gerçek Kişi İse	636
5.1.2- Arsa Sahibi Zaten Ticari kazanç sahibi bir Vergi Mükellefi İse;.....	637
5.2- Müteahhit Açısından.....	637
6- BAKANLIK UYGULAMALARI İLE YARGI ORGANI KARARLARI ARASINDAKİ ÖNEMLİ FARKLILIKLAR.....	637
6.1- Trampa Konusu	637
6.2- Arsa Sahiplerinin Bağımsız Bölüm Satışından Doğan Kazancın Vergilendirilmesi	638
7- ARSA PAYLI SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN VERGİSEL MEVZUAT.....	640
7.1- Yasa Hükümleri	640
7.2- Tebliğlerdeki Hükümler	640
7.2.1- Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği	640
7.2.2- Sirkülerdeki Hükümler	643
7.2.3- Özelge Örnekleri	649
7.3- YARGI KARARLARI	669
7.3.1- Örnek Danıştay Kararları	669
7.3.2- Güncel Danıştay Dava Daireleri Genel Kurul Kararları.....	682
YARARLANILAN KAYNAKLAR	707
AV. OSMAN OY’UN İMZASININ YER ALDIĞI KİTAP ÇALIŞMALARI	708
ÖZGEÇMİŞLER.....	711

