

İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Edimini Yerine Getirmemesi Karşılığında Arsa Sahibinin Başvurabileceği Yollar ve Çözüm Önerileri

Araştırma Makalesi

Esat KAYAASLAN

Yüksek Lisans Öğrencisi, Yalova Üniversitesi,
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim
Dalı, esatkayaaslan@gmail.com
ORCID: 0000-0002-6733-5185

DOI: 10.5281/zenodo.10574001

ÖZET

İnşaat sözleşmeleri yüklenicinin inşaat(arsa) sahibine inşa eser meydana getirerek teslim etme borcu üstlendiği, inşaat(arsa) sahibinin ise buna karşılık genellikle para veya arsa payı olmak üzere bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmelerdir. İnşaat sözleşmesi kanunda düzenlenmiş bir sözleşme olmamakla birlikte genel anlamda eser sözleşmesinin bir türüdür. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi mülkiyet devir borcu içerdiğinden eser sözleşmesinden bu konuda ayrılmakta karma sözleşme niteliği almaktadır. Yüklenici inşa eseri kararlaştırıldığı şekilde tam ve eksiksiz olarak meydana getirmek ve inşaat(arsa) sahibine teslim etmekle yükümlüdür. Ancak uygulamada sıklıkla yüklenicinin edimini tam olarak yerine getirmediği hallerle karşılaşmaktadır. Bu durumda arsa sahibi yükleniciye karşı aynen ifa, ifadan vazgeçip olumlu zararın tazmini veya sözleşmeden dönerek olumsuz zararın tazmini seçimlik hakları kullanabilmektedir. Bununla birlikte arsa payları yükleniciye bağımsız bölümlerin tesliminden önce devredildiği ve sözleşmeden dönüldüğü durumda yüklenici tarafından üçüncü kişilere satış yoluyla devredilen arsa paylarının arsa sahibi adına tekrardan tescili için arsa sahibi hem yükleniciye hem de üçüncü kişilere tapu iptal ve tescil talebini yöneltebilecektir.

Anahtar Kelimeler: İnşaat Sözleşmesi, Yüklenici Edimi, Arsa Sahibi, Üçüncü Kişi, Hukuki Yollar

GİRİŞ

İnşaat sözleşmeleri, kanunda doğrudan düzenlenmemiş olmakla birlikte eser sözleşmesinin özelliklerini taşıdığı için eser sözleşmesinin bir türü olarak kabul edilmektedir. İnşaat sözleşmesi genel olarak yüklenicinin bir inşa eseri meydana getirerek teslim etmeyi üstlendiği arsa sahibinin ise bunun karşılığında bir bedel ödeme borcu altına girdiği sözleşmedir. (Öz, 2021, s.15) İnşaat sözleşmesinin uygulamada en çok karşılaşılan türlerinden biri olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin edimini yerine getirmemesi

durumunda arsa sahibinin fesih ve dönme hakkı, sözleşmenin durumuna göre arsa sahibinin başvurabileceği başkaca hukuki yollar emsal yargı kararları çerçevesinde çalışmamızda ele alınacaktır.

1. İnşaat Sözleşmesi

1.1 Tanımı ve Unsurları

İnşaat sözleşmesi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 470. maddesinden 486. maddesi arasında düzenlenen eser sözleşmesinin bir türü olup doğrudan kanunda düzenlenen bir sözleşme değildir. Bu nedenle inşaat sözleşmesine eser sözleşmesi hükümleri uygulanmaktadır. Ancak başta arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahibinin taşınmaz devir borcu olmak üzere bazı hususlarda eser sözleşmesinin kapsamından ayrılmakta, karma nitelikli sözleşme şeklini almaktadır. İnşaat sözleşmesinin eser sözleşmesinden ayıran en temel noktalardan biri, eser sözleşmesi maddi anlamda var olmayan hususları ihtiva edebiliyorken inşaat sözleşmesi yalnızca maddi varlık olan inşa eserini içermektedir. İnşaat sözleşmesinin tarafları yüklenici ve inşaat (arsa) sahibidir. Hem yüklenici hem de inşaat sahibi gerçek kişi veya tüzel kişi olabilmektedir.

İnşaat sözleşmesi yüklenicinin inşa eseri meydana getirme ve bu eseri teslim etme borcuna karşılık, iş sahibinin bedel ödemeyi borçlandığı sözleşme olarak tanımlanmaktadır. Nitekim inşaat sözleşmesinin unsurları yüklenicinin meydana getirip teslim ettiği inşa eseri unsuru, inşaat sahibinin buna karşılık bedel ödeme unsuru ve tarafların üstlendikleri edimlerin birbiriyle değiştirilmesi konusunda anlaşmaları unsuru olarak üç unsurdan oluşmaktadır. (Kaplan, 2019, s.55)

Her şeyden evvel bir inşaat sözleşmesinden bahsedebilmek için bir inşa eseri söz konusu olmalıdır. İnşa eserini insan veya hayvanların ihtiyaçları için doğal olmayan yollarla insan tarafından oluşturulmuş, toprak veya suyun üzerinde ve altında üstü kapalı veya kısmen kapalı, maddi varlığı olan eser olarak tanımlayabiliriz. Yüklenici bu inşa eserini meydana getirmeli ve teslim etmelidir. İnşaat sözleşmelerinin bir diğer unsuru inşaat sahibi tarafından bedel ödenmesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bedel genellikle para olabileceği gibi çalışmamızın esas konusunu da teşkil eden arsa payının arsa sahibi tarafından yükleniciye devri şeklinde de karşımıza çıkabilmektedir. Son olarak inşaat sözleşmesinden bahsedebilmemiz için sözleşmenin tarafları olan yüklenici ve inşaat(arsa) sahibinin birbirine uygun karşılıklı irade beyanlarını yöneltmiş olması gerekmektedir. Bu üç unsurun varlığı halinde inşaat sözleşmesinden bahsedebilecektir. (Eren, 1996, s.53)

1.2 İnşaat Sözleşmesinin Türleri ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

İnşaat sözleşmesi; eser niteliğinde olan inşaat sözleşmesi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, gelir paylaşımli inşaat sözleşmesi, anahtar teslim inşaat sözleşmesi, yap işlet devret modeliyle yapılan inşaat sözleşmesi olmak suretiyle beş farklı görünüm türünde karşımıza çıkmaktadır. Çalışmamızın konusu arsa sahibinin haklarını ihtiva ettiğinden çalışmamızda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi incelenecektir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, uygulamada en sık karşılaşılan inşaat sözleşmesi türlerinden biridir. Ayrıca kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak da anılmaktadır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibinin mülkiyetinde olan arsa paylarının mülkiyetinin bir

bölümünü yükleniciye devretmeyi, yüklenicinin de buna karşılık bir inşa eseri meydana getirerek kararlaştırılan bağımsız bölümleri arsa sahibine teslim etmeyi borçlandığı sözleşme olarak tanımlanmaktadır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, aynı zamanda mülkiyet devir borcu içerdiği için karma nitelikte bir sözleşme olup, tipik eser sözleşmesinden ve inşaat sözleşmesinden bu hususta ayrılmaktadır. Ayrıca eser sözleşmesi niteliğindeki inşaat sözleşmesi herhangi bir şekil şartına tabi olmayıp sözlü olarak da akdedilebiliyorken, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerliliği 1512 sayılı Noterlik Kanunu m.60'da düzenlendiği üzere noterlikte düzenleme şeklinde yapılmış olmasına bağlanmıştır. (Erman, 2010, s.1)

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tercih edilmesindeki amaç; yüklenicinin arsa payları için bedel ödemediği ilerde devretmeyi borçlandığı bağımsız bölümlerle kendisine finans oluşturmak, arsa sahibinin ise uzman olan yükleniciye arsasını devrederek oluşan inşa eserinden bağımsız bölümleri elde etmektir.

1.3 Tarafların Borçları

1.3.1 Yüklenicinin Borçları

İnşaat sözleşmesinde yüklenicinin öncelikle bir inşa eseri meydana getirme borcu bulunmaktadır. Yüklenicinin özellikle borcu bizzat ifa etmesi durumu ön plandaysa borcunu bizzat kendi ifa edebileceği gibi kendi yönetiminde yardımcılara da ifa ettirebilmektedir. Bu durumda yüklenici alt taşeronlar vasıtasıyla borcunu ifa edemeyecektir. Yüklenicinin borcunu bizzat ifa etmesinin ön planda olmadığı durumlarda inşa eseri meydana getirme borcunu kısmen veya tamamen alt yükleniciler vasıtasıyla ifa edebilir. (Ayan, 2008, s. 25)

Yüklenici yalnızca inşa eseri meydana getirmekle borcunu ifa etmiş olmayacaktır. Meydana getirilen inşa eserini inşaat(arsa) sahibine teslim etmesi gerekmektedir. Yüklenicinin teslim borcunu ifa etmesi, inşa eseri sözleşmede kararlaştırılan şekilde inşaat(arsa) sahibinin hakimiyetine geçirmesi anlamına gelmektedir.

Sözleşmede aksi kararlaştırılmadığı takdirde kural olarak inşa eserin meydana getirilmesinde gereken tüm araç ve gereç temin borcu yüklenicinin üzerindedir. TBK m.471/IV'de düzenlendiği üzere bu kural emredici olmayıp taraflarca inşaat(arsa) sahibi üzerine yükleneceği de kararlaştırılabilmektedir. (Öz, 2021, s.141)

Malzeme sağlama borcu kanunda herhangi bir tarafa yüklenmemiştir. Ancak genellikle yüklenici üzerinde olacağı kararlaştırılmaktadır. Burada önemli olan husus malzeme yüklenici tarafından sağlanmışsa yüklenicinin malzemenin ayıplı olmasından kaynaklı inşaat sahibine satıcı gibi sorumluluğu doğmaktadır. Şayet inşaat(arsa) sahibi tarafından sağlanmışsa yüklenici malzemelerle ilgili hesap vermekle, kalan kısmı iade etmekle ve özenli kullanmakla yükümlü olmaktadır.

Yüklenicinin özen borcu TBK m.471/I ve m.471/II'de düzenlenmiştir. Madde hükümlerine göre yüklenici, edimlerini iş sahibinin menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yerine getirmelidir. Yüklenicinin özen sorumluluğunun çerçevesi belirlenirken benzer mesleki deneyime sahip basiretli bir yüklenici gibi hareket etmesi kriter alınmıştır. Bu nedenle yüklenici edimlerini yerine getirirken mesleğinde gerekli yeterliliğe sahip basiretli bir yüklenici gibi hareket etmek ve inşaat (arsa) sahibinin menfaatlerini ön planda tutmak zorundadır. (Kaplan, 2019, s.64)

1.3.2 İnşaat (Arsa) Sahibinin Borçları

İnşaat sözleşmesinde inşaat (arsa) sahibinin asli edimi bedel ödeme borcudur. Bu borç genelde para olarak kararlaştırılmakla beraber arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa paylarının mülkiyetinin yükleniciye devir borcudur. Bunun yanında inşaat (arsa) sahibinin yan edim borcu olarak yüklenicinin inşa eserin meydana getirilebilmesi için arsayı hukuki ve fiili anlamda hazırlamak, yüklenicinin ruhsat alabilmesi için vekalet verme gibi hazırlık işlemlerini yapmaktır. (Ayan, 2008, s.36)

2. Yüklenicinin Edimini Yerine Getirmemesi ve Temerrüt

Yukarıda da bahsedildiği üzere yüklenicinin asli edimi, inşa eserini meydana getirerek tamamlamak ve inşaat(arsa) sahibine teslim etmektir. Yüklenici meydana getirilecek inşa eseri eksiksiz ve tam olarak tamamlayıp inşaat(arsa) sahibinin kullanıma hazır hale getirmediği sürece edimini yerine getirmemiş sayılır. (Ayan, 2008, s.74)

Yapılan inşaat sözleşmesinde genellikle yüklenicinin inşa eseri teslim edeceği tarih açıkça belirtilmektedir. Teslim tarihi kesin bir tarih olarak kararlaştırılabileceği gibi inşaata başlanan veya ruhsat alınan günden itibaren belirli gün olarak da kararlaştırılabilmektedir. Yüklenicinin inşa eseri zamanında tamamlayıp teslim etmemesi edimini yerine getirmediği anlamını taşımaktadır. (Erman, 2010, s.65)

Yüklenicinin teslim edimi, inşa eserin ve bağımsız bölümlerin inşaat(arsa) sahibinin eksiksiz ve kararlaştırılan şekilde kullanımına sunması anlamına gelmektedir. Kullanıma sunma hali hukuki ve fiili anlamda kapsamlı olup, öncelikle yüklenicinin kendi fiili hakimiyetine son verip tamamen inşaat(arsa) sahibinin tasarrufuna sunması gerekmektedir. Bunun yanında inşa eseri kavramı da geniş olarak yorumlanmalı, teslim ve sunma kavramları inşa eserin eklenti ve ortak alanlarını da ihtiva etmektedir. (Şahiniz, 2014, s. 12.)

Uygulamada sıklıkla karşılaşılan yüklenicinin iskan almaması, inşa eserini ayıplı olarak teslim etmesi, işlerin eksik yapılması hususları yüklenicinin edimlerini yerine getirmemesi sonucunu doğurmaktadır. İnşaat sözleşmelerinde inşa eserin teslimi genelde anahtarların teslimiyle söz konusu olup taraflarca bir teslim prosedürü de kararlaştırılabilmektedir. Ancak inşaat(arsa) sahibinin muayene ve ihbar sürelerine riayet etmemesi veya hiçbir kayıt koymadan inşa eseri teslim alması inşa eserin örtülü kabul halini gündeme getirecektir.

Yüklenici muaccel olmuş ve ifası mümkün inşa eseri meydana getirme ve teslim edimini yerine getirmemesi durumunda borçlu temerrüdüne düşecektir. Borçlu temerrüdüne düşmesi için ihtar çekilmesine gerek olmayan durumlar haricinde inşaat(arsa) sahibi tarafından ihtar düzenlenmesi gerekmektedir. İhtarın yararsız kalacağı ve ifa günü belirli olan durumlar ihtarla gerek olmayan durumlar olarak kabul edilir (Ayan, 2008, s.141).

Yüklenicinin edimini gereği gibi ifa etmemesi ve temerrüde düşmesi durumunda inşaat(arsa) sahibinin başvurabileceği çeşitli yollar bulunmaktadır. İnşaat(arsa) sahibi şartlara göre bu seçimlik haklardan birini seçebilecektir. Ayrıca üçüncü kişilere karşı başvurulacak yollar ve def'iler ayrıca incelenecektir.

3. Arsa Sahibinin Yükleniciye Karşı Başvuracağı Yollar

3.1 Aynen İfa ve Gecikme Tazminatı Talebi

Arsa sahibi, yüklenicinin edimini yerine getirmemesi ve temerrüde düşmesi durumunda

aynen ifa talebi ile birlikte gecikme tazminatı ve varsa cezai şartın ödenmesini isteme, aynen ifadan vazgeçip müspet zarar talep etme, sözleşmeden dönme ve menfi zararın tazmini talep etme yollarından birini başvurabilecektir.

Şayet arsa sahibi açısından inşaatın tamamlanması önem arz ediyor ve kendisi için daha avantajlıysa TBK m.125/I hükmü uyarınca aynen ifa ile gecikme tazminatını talep edebilmektedir. Aynı zamanda bir cezai şart kararlaştırılmışsa gecikme tazminatının yanında cezai şartı da talep edebilecektir. Arsa sahibi aynen ifayı borcun zamanaşımı süresi içinde her zaman talep edebilecektir.

Yüklenicinin borcu bir yapma borcudur bu nedenle TBK m. 113/I hükmünce arsa sahibi yüklenici edimini ifa etmediğinde tüm masrafları yükleniciye ait olacak şekilde kendisi veya üçüncü kişiye bağımsız bölümleri tamamlayabilecektir. Ancak Yargıtay yerleşik içtihatlarında nama ifa için inşaatın eksik kısmının az olması gerektiği, tamamlanacak kısmın tamamlanan kısımdan fazla olması durumunda nama ifa talebinin uygun görülmeceğini belirtmiştir. Nama ifanın uygulanabilmesi ancak mahkemeden nama ifa izni verilmesiyle mümkün olabilecektir. Nama ifa şartları oluşmuşsa mahkeme arsa sahibine masrafları yüklenici tarafından karşılanmak üzere kendisi tarafından veya başkası tarafından inşaatın tamamlanması için yetki vermektedir. (Öz, 2021, s.136; Ayan, 2008, s.156)

Arsa sahibi aynen ifayla beraber TBK m.118 kapsamında gecikme tazminatı da talep edebilecektir. Gecikme tazminatı, yüklenicinin inşaatı zamanında teslim etseydi arsa sahibinin mal varlığı hali ile teslim etmediği için oluşan mal varlığı arasındaki farkın tazmin edilmesidir. (Kurt, 2012, s.209)

Sözleşmede yüklenicinin ediminin kararlaştırılan şekilde ve zamanda ifa edilmemesi durumunda bir cezai şart kararlaştırılmışsa bu cezai şart arsa sahibi tarafından aynen ifayla beraber talep edilebilecektir. Uygulamada da genellikle karşılaşıldığı üzere ceza koşulu geciken her gün, hafta veya ay üzerinden belirlenmesi mümkündür. Bununla birlikte sabit bir bedel olarak da kararlaştırılabilir. (Ayan, 2008, s.171)

3.2 İfadan Vazgeçip Olumlu Zararın Tazmini

Arsa sahibi yüklenicinin edimini yerine getirmemesine karşılık ifadan vazgeçerek olumlu zararını talep edebilecektir. Arsa sahibinin olumlu zararını tazmin talebi ancak yüklenicinin kusurlu olması durumunda karşımıza çıkmaktadır. Arsa sahibinin olumlu zararı, yüklenici edimini tam olarak yerine getirmiş olsaydı arsa sahibinin mal varlığının hali ile yüklenici tarafından edimi yerine getirilmediği durumdaki mal varlığı hali arasındaki fark olarak tanımlayabilmekteyiz. Bu durumda ifa talep etmekte arsa sahibinin daha az menfaati olması durumunda ifadan vazgeçerek müspet zararını yükleniciden talep etmesi gündeme gelecektir. (Duman, 2021, s.86)

Ancak arsa sahibi bakımından bağımsız bölümlerin teslimi alacağına ifası çoğu zaman daha avantajlı olacağından inşaat sözleşmelerinde ifadan vazgeçip olumlu zararın tazmini seçimlik hakkı çok fazla kullanılmamaktadır.

3.3 Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönmesi ve Menfi Zarar

Arsa sahibi yüklenicinin edimini yerine getirmemesi karşısında TBK m.125 hükümlerince sözleşmeden dönebilmekte ve buna bağlı olarak olumsuz zararını talep edebilmektedir.

Sözleşmeden dönülmesinde taraflar ifa etmedikleri edimlerden kurtularak ifa edilen edimleri iade ederler. Sözleşmeden dönme beyanı, tek taraflı olarak yükleniciye yöneltilen irade beyanıyla sözleşmeyi geçmişe etkili olarak ortadan kaldıran bozucu bir haktır. (Buz, 1998, s. 65)

Genellikle arsa sahibinin artık ifadan menfaati kalmadığı, edimler arasındaki dengenin bozulduğu, yüklenicinin tazminat sorumluluklarını da yerine getiremeyeceğini anladığı durumlarda haklarını korumak için sözleşmeden dönme seçimlik hakkını kullanmaktadır. Arsa sahibi sözleşmeden dönmesiyle bağlı bulunduğu sözleşmeden kurtularak yeni bir yükleniciyle inşaatı tamamlama imkânı da kazanmaktadır. Dönme halinde sözleşme geriye etkili olarak feshedileceğinden aynı edimler de dâhil olmak üzere edimler iade edilir, sözleşme hiç yapılmamış haline getirilir.

Her ne kadar dönme beyanı tek taraflı irade açıklamasıyla gerçekleşse de arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre tapuda devir içerdiğinden tek taraflı fesih iradesi geçerli olmayıp ya tarafların ortak iradeleriyle dönmenin gerçekleşmesi ya da açılacak davayla bu durumun hüküm altına alınması gerektiği belirtilmiştir. (Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 2020/1709 E. ,2020/2345 K.)

4. Arsa Sahibinin Üçüncü Kişilere Karşı Başvuracağı Yollar

Arsa sahibi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi akdederken arsa paylarını sözleşmenin başında yükleniciye devredebileceği gibi, inşaatın geldiği aşamalara göre de devrini gerçekleştirebilir. Arsa sahibi yüklenicinin edimini yerine getirmeden, bağımsız bölümler kendisine teslim edilmeden arsa paylarını yükleniciye devretmesi durumunda yüklenici, bağımsız bölümler meydana gelmeden temelden arsa paylarını devretmek suretiyle üçüncü kişilere satış yapabilmektedir. Bu durumda üçüncü kişiler arsa paylarını iktisap etmektedir.

Arsa sahibi yükleniciye arsa paylarını devrettikten sonra yüklenici edimlerini yerine getirmediği için sözleşmeden dönmesi durumunda dönmenin üçüncü kişilere devredilen arsa payları açısından ne sonuç doğuracağı Yargıtay'ın yerleşik içtihadıyla belirlenmiştir.

Sözleşmeden dönmenin gerçekleşmesiyle taraflar daha önce elde ettikleri edimleri iade etmeleri gerekmektedir. Bu halde arsa sahibi yükleniciye devrettiği arsa paylarını iadesini talep edebilecektir. Sözleşme geriye etkili olarak ortadan kalktığı için yapılan tesciller de TMK m. 1024 kapsamında yolsuz tescil olacaktır.

Yargıtay yerleşik içtihatlarında arsa sahibi tarafından yükleniciye devredilen arsa paylarının avans niteliğinde olduğunu yüklenicinin bağımsız bölümleri ancak ifasını tam ve eksiksiz olarak gerçekleştirdiği takdirde hak kazanabileceğini belirtmiştir. Bu nedenle yüklenicinin sözleşmedeki edimini tam olarak yerine getirmemesi ve sözleşmenin geriye etkili olarak fesholması durumunda arsa sahibi tarafından devredilen avans niteliğindeki arsa payları arsa sahibine geri iade edilecektir.

Yine Yargıtay arsa sahibinin bu talebini üçüncü kişilere yöneltebilmesi bakımından henüz inşaat halindeki bir yapıdan arsa payı alan üçüncü kişilerin iyi niyetinden bahsedilemeyeceği, inşaatın yüklenici tarafından tamamlanmama ve sözleşmenin fesholması riskini göze aldıkları ve bu nedenle de arsa paylarını arsa sahibine iade edecekleri belirtilmiştir. (Yargıtay 23. Hukuk Dairesi 2015/925 E. ,2016/1721 K.)

Bu nedenle arsa sahibi yüklenicinin edimini ifa etmemesi sonucunda devrettiği arsa

paylarını geri almak için hem yükleniciye karşı hem de yükleniciden satın alan üçüncü kişilere tapu iptal ve tescil davası açabilecektir.

SONUÇ

İnşaat sözleşmesinde yüklenicinin edimini yerine getirmemesi durumunda arsa sahibi kendi hukuki imkanlarını etkin olarak kullanmalıdır. Öncelikle sözleşmede yüklenicinin borçları ve ifa zamanı net bir şekilde belirlenmelidir. Teslim tutanakları, muayene ve ihbar süreleri arsa sahibi açısından titizlikle yürütülmelidir. Yüklenicinin edimini eksik yerine getirmesi, özen yükümlülüğüne aykırı hareket etmesi ve inşaatı yarıda bırakması durumunda arsa sahibinin bağlı olduğu sözleşme kapsamında çeşitli hakları bulunmaktadır. Bu durumda arsa sahibi temerrüt olgusuna dikkat etmeli, süre veya mehil verilmesi gereken durumlarda mehil vererek yükleniciyi temerrüde düşürmelidir. Akabinde inşaatın geldiği seviye ve durum şartları gözetilerek aynen ifa ve gecikme tazminatı, ifadan vazgeçip olumlu zararın tazmini ve sözleşmeden dönerek olumsuz zararın tazmini seçimlik haklarından birini seçerek yükleniciye yöneltmelidir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahibi arsa paylarını önceden yükleniciye devredebileceği gibi, taraflar inşaatın geldiği seviyeye göre de devir kararlaştırılabilmektedir. Yüklenici tarafından devredilen bu paylar bağımsız bölüm satışı kapsamında üçüncü kişilere devredilmektedir. Arsa sahibi sözleşmeden dönmesi durumunda devrettiği arsa paylarını iade alacaktır. Ancak üçüncü kişilere devredilen arsa payları bakımından üçüncü kişilerin iyi niyeti ve sicile güven ilkesi gündeme gelecektir. Yargıtayın istikrar kazanmış kararlarına göre henüz tamamlanmayan bir inşaatın bağımsız bölüm alan üçüncü kişilerin iyi niyetinin dinlenmeyeceği belirtilmiştir. Anayasa mahkemesi de bu içtihadın hak ihlali oluşturmadığı yönünde karar tesis etmiştir. Ancak bu tür davaların uzun sürüyor oluşu, üçüncü kişilerin payları üzerindeki takyidatlar ve davalı sayısı gözetildiğinde arsa sahipleri teslimden önce arsa paylarının devrini yükleniciye yapmamaları gerekmektedir. En sağlıklı çözüm inşaatın tamamlanma aşamasına yakın zamanda kademeli olarak arsa payların devrinin sağlanmasıdır. Ayrıca inşaat sektörünün rizikosunun yüksek olmasından dolayı her sözleşmede arsa sahiplerinin yükleniciden teminat almaları hukuki güvenlikleri açısından yararlı olacaktır.

KAYNAKÇA

- Ayan, S. (2008). *İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü*, Ankara: Seçkin Yayınevi.
- Buz, V. (1998). *Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme*, Ankara: Yetkin Yayınları.
- Duman, H. (2021). *Açıklamalı-İçtihatlı İnşaat Hukuku*, 11. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Eren, F. (1996) *İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesi Yönetici- İşletmeci- Hukukçular İçin Ortak Seminer*, Ankara.
- Erman H. (2010). *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, 3. Baskı, İstanbul.
- Kaplan, İ. (2019). *İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri*, 2. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları.
- Kurt, L. (2012). *Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü*, Ankara: Yetkin Yayınevi.
- Öz, T. (2021). *İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat*, 4. Baskı, İstanbul.
- Şahiniz, C. (2014). *Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Eksik İfa ve Ayıplı İfadan Sorumluluğu*, 1.Baskı, İstanbul: Vedat Kitapçılık.

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 2020/1709 E. ,2020/2345 K. : <https://karararama.yargitay.gov.tr/>,
(E.T. 18.01.2024)

Yargıtay 23. Hukuk Dairesi 2015/925 E. ,2016/1721 K. : <https://karararama.yargitay.gov.tr/>,
(E.T. 18.01.2024)

**Remedies and Solution Suggestions for
the Land Owner in Case of Contractor's
Failure to Fulfill His Obligations in
Construction Contracts**

Research Article

Esat KAYAASLAN

Graduate Student, Yalova University, Institute of
Graduate Studies, Department of Private Law,
esatkayaaslan@gmail.com

ORCID: 0000-0002-6733-5185

DOI: 10.5281/zenodo.10574001

ABSTRACT

Construction contracts are contracts in which the contractor undertakes to deliver the construction work to the owner of the construction and the owner of the construction undertakes to pay a price, usually money or land share, in return. Although the construction contract is not a contract regulated by law, it is a type of work contract in general. Since the construction contract in return for land share includes an obligation to transfer ownership, it differs from the work contract in this respect and takes the nature of a mixed contract. The contractor is obliged to complete the work as agreed and to deliver it to the owner of the construction . However, in practice, the contractor often fails to fulfil its obligation in full. In this case, the landowner may use the optional rights of performance in kind, waiver of performance and compensation of positive damages, or cancellation of the contract and compensation of negative damages against the contractor. However, in the event that the land shares are transferred to the contractor before the delivery and the contract is revoked, the land owner may file a title deed cancellation and registration request to both the contractor and third parties for the re-registration of the land shares transferred by the contractor to third parties through sale in the name of the land owner..

Key Words: Construction Contract, Contractor's Performance, Landowner, Third Party, Legal Remedies.