

ÖZET

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi ve bu eseri teslim etmeyi, bunun karşılığında arsa sahibinin de kendi arsa paylarının mülkiyetini devretmeyi taahhüt ettiği atipik karma bir sözleşmedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, ani-sürekli karmaşığı bir yapıdadır. Bununla birlikte bu sözleşme, resmi şekle tabi olup farklı düzenlenme şekilleri de bulunmaktadır.

Yüklenicinin vadesi gelen ve ifası imkânsız olmayan teslim borcunu yerine getirmemesi durumunda temerrüt olgusu ortaya çıkar. Temerrüdün oluşması ile arsa sahibi ifayı talep edebilir veya sözleşmeyi sonlandırabilir. Sözleşmenin geriye dönük şekilde sona erdirilip erdirilemeyeceği doktrinde tartışılmıştır. Yüklenici temerrüde düşmede kusurluysa arsa sahibi tazminat talep edebilir. Tazminatın içeriği yüklenicinin Borçlar Kanunu kapsamında seçtiği hakka göre farklılıklar içerir.

1984 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin hukuki niteliğinin belirlenmiş, arsa sahibinin sözleşmeden dönmesi üzerine sözleşmenin ileriye etkili feshedilmiş olacağına karar verilmiştir. Bu karar çerçevesinde doktrinde farklı görüşler ileri sürülerek irdelenmiştir. Sözleşmeden dönme halinde arsa sahibini hakları ve sözleşmenin feshi halinde sözleşmenin geriye mi ya da ileriye mi etkili olarak sona ereceği tartışma konusu olmuştur. Tez; doktrinde konuya ilişkin ileri sürülen görüşler ve Yargıtay uygulaması çerçevesinde ele alınmak suretiyle, teori ve pratik arasındaki farklılıklar belirlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Arsa Payı, İnşaat Sözleşmesi, Temerrüt, Yüklenici, Arsa Sahibi

ABSTRACT

Construction contract in return for land share is an atypical mixed contract in which the contractor undertakes to create and deliver a work, and in turn the owner of the land transfers the ownership of his own land shares. Construction contract against land share has a sudden-continuous complex structure. However, this contract is subject to official form and there are different forms of arrangement.

In the event that the contractor fails to meet the delivery debt that is due and is impossible to perform, a default phenomenon arises. With the formation of the default, the land owner can request the bankruptcy or terminate the contract. Whether the contract can be terminated retrospectively is discussed in the doctrine. If the contractor is at fault in default, the land owner can request compensation. The content of the compensation includes differences according to the rights that the contractor chooses under the Code of Obligations.

In the 1984 Cassation Court Case-law Decision of Joint Chambers, it was decided that the legal nature of the construction contract against land share was determined, and upon the return of the land owner, the contract would be terminated effectively. Within the framework of this decision, different opinions put forward in the doctrine have been explained and discussed in detail. The rights of the landowner in case of return from the contract and in case of termination of the contract, the issue of whether the contract will be terminated forwards or backwards is discussed effectively. The differences between theory and practice were determined by considering the thesis, the opinions put forward in the doctrine and the application of the Cassation Court.

Key Words: Land Share, Land Owner, Contractor, Construction, Default