

Enstitü : Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Dalı : Özel Hukuk Anabilim Dalı
Programı : Özel Hukuk
Tez Danışmanı : Dr. Öğr. Üyesi Güler Gümüşsoy KARAKURT
Tez Türü ve Tarihi : Yüksek Lisans-EKİM 2025

KISA ÖZET

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE İMAR PLANLARINA AYKIRILIK

Haldun KİBAR

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi içerisinde hem eser sözleşmesi hem de taşınmaz satış vaadi sözleşmesini barındıran ve pratik hayatta oldukça tercih edilen kompleks bir sözleşmedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile arsa sahibi, nakit ihtiyacı duymaksızın maliki olduğu araziyi yüklenici aracılığıyla değerlendirerek birden fazla bağımsız bölüm sahibi olurken, yüklenici, nakit varlığını iş sahibine ait taşınmaz üzerinde inşaat yaparak değerlendirmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesine göre herkes yapı meydana getirirken yetkili makamlardan yapı ruhsatı alınması zorunlu olup yapı ruhsatına, dolayısıyla da imar planlarına aykırı olarak meydana getirilen yapılar kanunen kaçak yapılardır. Ülkemizde imar planlarının bölge ihtiyaçlarına göre sıkça değiştiği göz önünde bulundurulduğunda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin akdedilmesinden kısa süre önce yahut sözleşmenin akdedilmesinden sonra mevcut imar planlarının ilgili makamlarca değiştirilmesinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini ne şekilde etkileyeceği büyük önem arz etmektedir.

Bu minvalde çalışmamızın ilk bölümünde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tanımı, unsurları, şekli, tarafları ve hukuki niteliği açıklanmıştır. Çalışmamızın ikinci bölümünde ise üçüncü bölümde ayrıntılı olarak açıkladığımız imkânsızlık içerisindeki konumunun idrak edilebilmesi açısından imar planlarının tanımından, hukuki niteliğinden normlar hiyerarşisindeki yerinden, imar planlarının

değiştirilmesi için gerekli olan prosedürden ve nihayet genel düzenleyici işlem niteliğini haiz imar planlarını kişiler nezdinde somutlaştıran yapı ruhsatlarının ne zaman kazanılmış hakka sebebiyet vereceğinden bahsedilmiştir.

Araştırmamızın üçüncü bölümünde ise Türk Borçlar Kanunu'na göre sözleşme öncesi ve sonrası imkânsızlık irdelenmiş ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde imar planlarına aykırı olma durumları da imkânsızlık bağlamında ele alınmıştır.

Anahtar Sözcükler: Arsa Payı, İmar Planı, Yüklenici, İmkânsızlık, Uyarılama.



Institute : Grad School
Department : Private Law Department
Program : Private Law
Thesis Consultant : Asst. Prof. Güler Gümüşsoy KARAKURT
Type Of Thesis and Date : Master Degree-NOVEMBER 2025

ABSTRACT

NON-COMPLIANCE WITH ZONING PLANS IN LAND-FOR- CONSTRUCTION AGREEMENTS

Haldun KİBAR

The Construction Contract in Return for Land Share is a complex agreement that contains both a contract for work and a promise to sell immovable property within its structure and is widely preferred in practice. Through this contract, the landowner, without needing cash, evaluates the land he owns through the contractor and becomes the owner of multiple independent sections (units), while the contractor, in turn, utilizes his capital by constructing a building on the immovable property belonging to the employer (landowner).

According to Article 32 of the Zoning Law No. 3194, it is obligatory for anyone constructing a building to obtain a building permit from the competent authorities; thus, constructions made contrary to the building permit and zoning plans are legally considered unauthorized (illegal) constructions. Considering that zoning plans in our country are frequently modified according to regional needs, it becomes highly important to determine how a construction contract in return for land share is affected if the relevant zoning plans are changed by the authorities either shortly before or after the conclusion of such a contract.

In this context, the first section of our study explains the definition, elements, form, parties, and legal nature of the construction contract in return for land share. In the second section, in order to understand its position within the context of

impossibility (which is examined in detail in the third section), we discuss the definition of zoning plans, their legal nature and position within the hierarchy of norms, the procedure required for amending zoning plans, and finally, under what conditions building permits—which concretize zoning plans of a general regulatory nature for individuals—give rise to vested rights.

In the third section of our research, pre-contractual and post-contractual impossibility are analyzed according to the Turkish Code of Obligations, and cases where construction contracts in return for land share conflict with zoning plans are examined within the framework of impossibility.

Key Words : Land Share, Zoning Plan, Contractor, Impossibility, Adaptation.