

# Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Kurulması, Şekli ve Görünüm Şekilleri<sup>(\*)</sup>

## Establishment, Form, and Types of Construction Contracts in Exchange for Land Share

Arş. Gör. Ahmet Fatih TAŞCI<sup>(\*\*)</sup>

### Öz:

Bu çalışma, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuki niteliğini, kuruluşunu, şekil şartlarını ve görünüm şekillerini incelemektedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, eser sözleşmesi ile taşınmaz satış sözleşmesinin birleşimi niteliğinde olup, isimsiz (atipik) ve çifte tipli karma sözleşmeler kapsamında değerlendirilmektedir. Bu sözleşme türünde, arsa sahibi belirli arsa paylarını yükleniciye devretmeyi taahhüt ederken, yüklenici de arsa üzerinde inşaat yapmayı ve belirlenen bağımsız bölümleri arsa sahibine teslim etmeyi üstlenmektedir. Çalışmada, bu sözleşmelerin resmi şekle tabi olduğu ve Tapu Kanunu'nun 26. maddesi ile Noterlik Kanunu'nun 60. maddesi gereğince noterde resen düzenleme veya tapu sicil müdürlüğünde düzenleme şeklinde yapılmasının zorunlu olduğu vurgulanmaktadır. Şekil şartına uyulmadan düzenlenen sözleşmeler geçersiz sayılmaktadır. Ayrıca, sözleşmenin tapuya şerh edilmesi hâlinde, Şerhin eşyaya bağlı borç ve munzam etkisiyle yüklenicinin hakları üçüncü kişilere karşı korunacaktır. Çalışmada ayrıca, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin üç temel uygulama modeli ele alınmaktadır: (i) arsa paylarının baştan veya tamamen devredildiği model, (ii) inşaatın ilerleme durumuna göre kademeli devir yapılan model ve (iii) taşınmaz satış vaadi ile yüklenicinin inşaat yapımını taahhüt ettiği model. Sonuç olarak, bu sözleşmelerin hukuki güvence altına alınabilmesi için resmi şekil şartlarına uyulması ve tarafların edimlerini net bir şekilde belirlemesi gerektiği vurgulanmaktadır.

### Anahtar Kelimeler:

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, İsimsiz Sözleşmeler, Sözleşmenin Şerhi, Şekil Şartı ve Geçerlilik, İnşaat Hukuku.

### Abstract:

This study examines the legal nature, formation, formal requirements, and types of construction contracts in exchange for land share. The construction contract in exchange for land share is classified as an innominate (atypical) and dual-typed mixed contract, combining elements of a work contract and a real estate sale contract. In this type of agreement, the landowner undertakes to transfer specific land

<sup>(\*)</sup> Hakem denetiminden geçmiştir.

Makalenin geliş tarihi: 19.03.2025 - Makalenin kabul tarihi: 19.06.2025.

<sup>(\*\*)</sup> İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Uluslararası Ticaret ve Finansman Anabilim Dalı, İstanbul - Türkiye,

E-posta: a.fatihasci@gmail.com,

Orcid ID: <https://orcid.org/0000-0003-1150-5605>.

shares to the contractor, while the contractor is obliged to construct a building on the land and deliver designated independent units to the landowner. The study emphasizes that such contracts are subject to formal requirements, as mandated by Article 26 of the Land Registry Law and Article 60 of the Notary Law, requiring them to be executed either through a notarial deed or as an official registration at the land registry office. Contracts that do not comply with these formal requirements are deemed invalid. Additionally, registering the contract in the land registry ensures that the contractor's rights are protected against third parties. Furthermore, the study categorizes three primary types of these contracts: (i) contracts where land shares are fully or partially transferred at the outset, (ii) contracts where land shares are transferred progressively based on the construction's progress, and (iii) contracts involving a real estate sale promise alongside the contractor's construction commitment. The study concludes that ensuring legal security in these agreements requires adherence to formal requirements and a clear definition of mutual obligations.

**Keywords:**

Construction Contracts in Exchange for Land Share, Innominate Contracts, Annotation of the Contract, Formal Requirements and Validity, Construction Law.

## GİRİŞ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, günümüzde inşaat sektöründe sıkça kullanılan bir iş modeli olarak öne çıkmaktadır. Bu sözleşme türü, bir arsa sahibi ile bir yüklenici arasında yapılan bir anlaşmayı ifade etmektedir. Temel olarak, arsa sahibi, sahip olduğu arsanın bir kısmını veya tamamını yükleniciye devretmekte ve yüklenici de bunun karşılığında ve inşaat işleri veya projenin tamamlanması sonucunda belirli bir oranda arsa payını devralmaktadır. Bu tür sözleşmeler, özellikle arsa ve inşaat maliyetlerinin karşılanması zor derecede artması, şehirlerdeki ani nüfus artış hızı ve bunun sonucunda oluşan barınma ihtiyacı gibi sorunlar için yeni çözüm arayışları esnasında ortaya çıkmış ve gündeme gelmiştir. Özellikle kentleşme ve şehirleşme süreçlerinin hızlanmasıyla birlikte de yaygınlaşan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, çeşitli ekonomik, hukuki ve ticari faktörlerin etkisi altında birçok farklı uygulama şekline de bürünmüştür.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin kurulması, şekli ve görünüm şekilleri, bu tür sözleşmelerin doğru ve etkin bir şekilde oluşturulması, bir inşaat projesinin süreci için önemli bir etkidir ve birçok yönden bir inşaat projesinin başarısını etkilemektedir. Ayrıca tarafların barınma ihtiyacı gibi önemli bir ihtiyacın sürecinin ve sözleşmesinin doğru yürütülmemesi neticesinde hak kaybı yaşanabilmesi, konunun ehemmiyetini ayrıca vurgulamaktadır. Dolayısıyla, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin doğru bir şekilde kurulması, taraflar arasındaki ilişkilerin düzenlenmesi ve hakların ve sorumlulukların netleştirilmesi; sözleşmenin uygulanabilirliğinin sağlanması ve hak kayıplarının önlenmesi açısından büyük önem taşımaktadır.

Bu bağlamda, bu çalışma, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin kurulması, şekli ve görünüm şekilleri üzerine odaklanmayı amaçlamaktadır. Bu amaç doğrultusunda da sözleşmenin tanımı, unsurları, şekli, taraflar arasındaki hak ve yükümlülükler, hukuki niteliği ve sözleşmenin görünüm şekilleri öğretide yer alan tartışmalar ışığında incelenecektir.

## I. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN KURULMASI

### A. Tanım

Doktrin ve yargı kararlarında birçok isimle zikredilen bu sözleşmeye verilen başlıca isimlerden bazıları; Türk Medeni Kanunu<sup>1</sup>'nin 1009. maddesine ve Tapu Kanunu'nun 26. maddesinde göre "*Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*", Tapu Sicili Tüzüğü<sup>2</sup>'nin 47/1-c hükmünde geçen "*Arsa Payı Karşılığı İnşaat Hakkı için Noterce Düzenlenen Sözleşme*", Katma Değer Vergisi Kanunu<sup>3</sup>'nce madde 2/5'te isimlendirilen "*Arsa Karşılığı İnşaat İş*", bazı yazarlara göre<sup>4</sup> "*Arsa Payı Karşılığı Bağımsız Bölüm Yapma Sözleşmesi*" ve halk arasında kabul gören ve isimlendirilen şekli ile "*Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*"<sup>5</sup> olarak sayılabilir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu<sup>6</sup>'nda hüküm altına alınmış özel hükümlerle tanımı yapılmış ve özellikleri düzenlenmiş sözleşme tiplerinden biri değildir. Dolayısıyla, kanunda düzenlenmiş bir tanımı bulunmamakla birlikte doktrin ve Yargıtay kararlarına bakılarak birtakım tanımlamaların yapılması mümkün olacaktır.

Kartal'a göre arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi; "*Yüklenicinin, iş sahibinin arsası üzerinde ve arsada belli veya belirlenebilir payların mülkiyetine karşılık bağımsız bölümlerin bir bütünlük taşıy biçimde inşa edilmesini üstlendiği bir sözleşme.*" olarak tanımlanabilir<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> Kısaca "TMK" olarak anılacaktır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, RG. S.: 24607, RG. T.: 8/12/2001.

<sup>2</sup> Kısaca "TST" olarak anılacaktır. Tapu Sicili Tüzüğü, RG. S.: 28738, RG. T.: 17/8/2013.

<sup>3</sup> Kısaca "KDVK" olarak anılacaktır. 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu, RG. S.: 18563, RG. T.: 2/11/1984.

<sup>4</sup> Cevdet Yavuz / Faruk Acar / Burak Özen, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 16. Baskı, Beta, İstanbul, 2019, s. 592.

<sup>5</sup> Nezih Sütçü, Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018, s. 35.

<sup>6</sup> Kısaca "TBK" olarak anılacaktır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, RG. S.: 27836, RG. T.: 04.02.2011.

<sup>7</sup> Bilal Kartal, 'Arsa Payı Karşılığı Bağımsız Bölüm Yapma Sözleşmesi ve Özellikle Biçimi', Yargıtay Dergisi, 1983, Cilt: 9, Sayı: 1-2, Yıl: 1983, ss. 96-113, s. 98.

Ayazlı'ya göre ise arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri; “*Arsa sahibinin arsasına ait belli payları yükleniciye ve üçüncü kişiye devretmeyi, yüklenicinin ise bu pay karşılığında arsa üzerinde bağımsız bölümler yapma ve bu bağımsız bölümlerden arsa sahibinin payına ait olan kısmı devir borcu altına girdiği sözleşmedir.*” şeklinde tanımlanabilecektir.

Yavuz, “*arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesiyle bir taraf (yüklenici), diğer tarafın (arsa sahibinin) arsası üzerinde ve arsadaki belli payların mülkiyetine karşılık bağımsız bölümler inşa etmek suretiyle bütünlük arz eden bina yapma borcu altına girmekte ve bunlar arasında bu hususları konu edinen bir anlaşma yapılmaktadır.*” şeklinde bir tanımlama yoluna gitmiştir<sup>9</sup>.

Sütçü ise, “*Yüklenicinin arsa sahibine ait taşınmaz üzerinde yapacağı inşaat karşılığında, arsa sahibinin, yükleniciye taşınmaz devrini yükümlendiği sözleşmeye; taşınmaz karşılığı inşaat yapım sözleşmesi denir.*” diyerek sözleşmeyi tanımlamıştır<sup>10</sup>.

Durak'a göre arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi vesilesiyle arsa maliki arsasına inşa etmek istediği belirli yapıları, para karşılığında farklı olarak, arsasının belirli kısımlarını yükleniciye devrederek yaptırmakta, yüklenici ise yaptığı bu yapıların karşılığında aldığı arsa paylarını değerlendirerek kâr elde etmektedir<sup>11</sup>.

Yargıtay ise bir kararında “*Bir tanım yapmak gerekirse; arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri; yüklenicinin finansı kendisi tarafından sağlanarak arsa malikinin arsası üzerine bina yapım işini üstlendiği, arsa malikinin ise, bedel olarak binadaki bir kısım bağımsız bölüm mülkiyetini yükleniciye geçirmeyi vaat ettiği sözleşmelerdir. Bu sözleşmelerin konusu, arsa sahibinin maliki olduğu arsa üzerine yapılacak bina inşaatıdır. İnşaat; maddi nitelikte eseri ifade eder.*” diyerek arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerini bir tanıma kavuşturmaya çalışmıştır<sup>12</sup>.

Yapılan tanımları ve sözleşmenin edimlerini göz önünde bulundurursak, “arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi” ifadesinin, halk arasında yaygın olarak kullanılan “kat karşılığı inşaat sözleşmesi” terimine kıyasla hukuki açıdan daha doğru bir isimlendirme olarak değerlendirilebilir. Zira, arsa maliki, mülkiyetinde

<sup>8</sup> Pervin Ayazlı, ‘Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi (Unsurları- Hukukî Özellikleri- Şekil Sorunu)’, Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Sayı: 4, Yıl: 1987, ss. 43-51, s. 43.

<sup>9</sup> Yavuz / Acar / Özen, s. 591.

<sup>10</sup> Sütçü, s. 35.

<sup>11</sup> Yasemin Durak, ‘Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi’, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Cilt: 1, Özel Sayı, Yıl 2015, ss. 207-252, s. 209.

<sup>12</sup> Yargıtay 23. HD., 2014/10958 E., 2016/3398 K., 02.6.2016 T.; Benzer yönde başka bir tanım için bkz. Yargıtay 14. HD., E. 2013/11, K. 2013/5516, T. 09.04.2013. (karararama.yargitay.gov.tr, E.T. 08.04.2024).

bulunan taşınmaz üzerine inşa edilecek yapının belirli bağımsız bölümlerini edinme karşılığında, yükleniciye kat değil, arsanın belirli bir payını devretmektedir<sup>13</sup>.

Buna ek olarak, mevzuatımızın TMK, KDVK, TST ve Tapu Kanunu gibi düzenlemelerinde mezkûr sözleşme türüne “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” şeklinde atıfta bulunulması, hukuki terminolojinin de bu doğrultuda şekillenmeye eğilimli olduğunu ortaya koymaktadır. Bize göre sözleşme konusu edimlerin niteliği ve taraflar arasındaki hukuki ilişki dikkate alındığında, “arsa payı” esasına dayalı bu tür sözleşmelerin, hukuki sistematik ve mevzuata uygun şekilde “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” olarak adlandırılması daha uygun olacaktır. Terminolojik birliğin süregelen süreçte sağlanamamış olması konu hakkında yapılan araştırmaları da zorlaştırmakta, farklı terimler ile araştırmalar yapmayı zorunlu kılmaktadır.

## B. Unsurları

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin kurulması için başlıca üç unsur mevcut olmalıdır. Bunlar; arsa sahibinin belirli arsa paylarının mülkiyetini devir borcu altına girmesi, yüklenicinin bağımsız bölümlerden oluşan binayı yapıp teslim etmesi borcu altına girmesi ve tarafların anlaşmasıdır.

### 1. Arsa Sahibinin Belirli Arsa Paylarının Mülkiyetini Devir Borcu Altına Girmesi

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde bedel yerine kararlaştırılan edim, para yerine yükleniciye devredilecek olan belirli arsa payları olacaktır<sup>14</sup> ve bu bağlamda arsa sahibinin yerine getirmesi gereken en önemli ve öncelikli edim de üzerinde yapı yapılması için belirlenen ve müteahhide devredilmesi kararlaştırılan arsa payının arsa sahibi tarafından yükleniciye devri borcudur<sup>15</sup>. Arsa sahibinin, arsa payını devretme borcunu ifa etmemesi hâlinde, borçlunun temerrüdü kurumu gündeme gelecek ve bu doğrultuda arsa sahibi temerrüde düşmüş sayılacaktır.

Arsa sahibi ayrıca arsasını, yükleniciye kararlaştırıldığı vaziyette, inşaat faaliyetlerine uygun ve ayıpsız olarak sunmalıdır<sup>16</sup>. Arsa sahibinin, arsayı ayıpsız ve inşaat elverişli şekilde teslim etmemesi hâlinde, inşaatın meydana getirilmesi bakımından borçlu konumundaki yüklenicinin ifasını engelleyen

<sup>13</sup> Gürsel Öngören, İnşaat Hukuku, 1. Baskı, Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul, 2016; Efrail Aydemir, Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku, 2. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 41; Sütçü, s. 35.

<sup>14</sup> Aydemir, s. 31.

<sup>15</sup> İltan Ekmekçioğlu, İnşaat Hukuku, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s. 74.

<sup>16</sup> Taner Türe, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Kurulması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2020, <https://tez.yok.gov.tr/Ulusal-TezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (erişim tarihi: 08.09.2024), s. 73; İlker Hasan Duman, İnşaat Hukuku, 13. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2024, s. 96.

bir durum ortaya çıkmış olur. Bu durumda, yüklenicinin edimini ifa edebilmesi için gerekli hazırlık fiillerini yerine getirmeyen arsa sahibi, alacaklı sıfatıyla temerrüde düşmüş sayılır. Başka bir deyişle bu durumda arsa sahibi alacaklı temerrüdü sıfatıyla temerrüde düşecektir ve arsa sahibi kendi edimini ifa etmeden önce yükleniciden edimini ifa etmesini talep edemeyecektir<sup>17</sup>. Zira TBK'nın alacaklı temerrüdü madde başlıklı 106. maddesinde “(...) *alacaklı, haklı bir sebep olmaksızın (...) borçlunun borcunu ifa edebilmesi için kendisi tarafından yapılması gereken hazırlık fiillerini yapmaktan kaçınırsa, temerrüde düşmüş olur.*” denilerek bu durum açıklığa kavuşturulmuştur.

Bu konuda Yargıtay da aynı düşüncededir ve bir kararında, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin inşaa faaliyetlerine başlayabilmesinin, öncelikle arsa sahibinin sözleşme konusu taşınmazı inşaata elverişli ve ayıpsız bir şekilde teslim etmesine bağlı olduğunu ifade etmiştir. Bu teslim yükümlülüğü, arsa sahibinin sözleşme kapsamında yerine getirmesi gereken öncelikli borçlarından biri olup, ifa edilmemesi durumunda hukuki sorumluluk doğuracaktır. Yargıtay söz konusu kararında, arsa sahibinin, sözleşmede öngörülen şartlara uygun olarak arsayı yükleniciye teslim etmediği takdirde, yükleniciden inşaata başlamasını talep etme hakkına sahip olmadığını vurgulamıştır. İnşaat faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi ve sözleşmenin ifasının sekteye uğramaması için arsanın, üzerinde inşaat yapılabilir nitelikte, hukuki ve fiili engellerden arındırılmış bir şekilde teslim edilmesi gerektiğini belirtmiştir. Aksi hâlde, arsa sahibinin temerrüde düşecek ve yüklenici bu durumdan kaynaklanan zararlarının tazminini talep edebilecektir<sup>18</sup>. Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde TBK'nın 97. maddesine göre bir tarafın kendi yükümlülüğünü yerine getirmeden yahut yerine getirmeyi önermeden karşı tarafın kendi edimini yerine getirmesini karşı taraftan talep etmesi halinde karşı taraf bu edimi ifadan kaçınabilme hakkına sahip olacaktır<sup>19</sup>. Bu bakımdan aynı kural arsasını uygun vaziyette devretmeyen arsa sahibi için de geçerli olacaktır ve arsasını uygun şekilde teslim etmeyen arsa sahibi, yüklenicinin inşaat faaliyetlerine başlamasını talep edemeyecektir. Netice itibarıyla arsa sahibinin arsasını teslimden kaçınması ve alacaklı temerrüdüne düşmesi halinde bu durum TBK madde 97 hükmünün uygulanmasına yol açacaktır<sup>20</sup>.

<sup>17</sup> Çağla Nur Karabulut Dursun, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Medeniyet Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul, 2020, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (erişim tarihi: 08.09.2024), s. 45; Sütçü, s. 341.

<sup>18</sup> Yargıtay 23. HD., 2012/6201 E., 2013/1267 K., 05.03.2013 T. (karararama.yargitay.gov.tr, E.T. 03.03.2025).

<sup>19</sup> Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 1103.

<sup>20</sup> Cengiz Kostakoğlu, İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, 10. Baskı, Beta, 2017, s. 205.

Arsa payını devredecek olan arsa sahibinin arsasını devretme borcu ayrıca TBK'nın 106. maddesinde bahsedilen hazırlık fiillerinin kapsamına girmektedir ve arsanın teslimi yukarıda değinildiği üzere bir takım yan yükümlülükleri de bünyesinde barındırmaktadır. Bu yan yükümlülükler yine Yargıtay'a göre; "(...) Üzerinde hukuki ve fiili bir engel bulunmadan arsanın inşaatla elverişli ve ayıpsız olarak teslimi, arsanın imar durumunun ve inşaat ruhsatının alınması, plan ve projelerin yetkili merci olan belediyede onaylatılması, yüklenicinin hak ettiği bağımsız bölüm tapularının finans temini için satışı, kat irtifakı kurulması, iskân ruhsatı alımı gibi iş ve işlemler için gerektiğinde yükleniciye vekaletname verilmesi, sözleşmede belirlenen arsa payının devri (...)" gibi yükümlülüklerdir<sup>21</sup>.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri ile yapılan anlaşma kapsamında bedel niteliğinde devredilen arsa, hudutları kapalı bir çizgi ile belirlenmiş toprak alanıdır. Başka bir deyişle arsa bir taşınmaz parçası<sup>22</sup> yahut TMK m. 704 ve TST m. 9 bağlamında taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturan sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçası, arazi, olarak isimlendirilebilecektir. TMK'da ve diğer ilgili kanunlarda arsanın tam olarak bir tanımı mevcut değildir<sup>23</sup>. Literatürümüzde kelime anlamı olarak arsa; "üzerine yapı yapılmak için ayrılmış yer" anlamına gelmektedir<sup>24</sup>. Mevzuatımızda is Emlak Vergisi Kanunu<sup>25</sup>'nin 12. maddesinin 2. ve 3. fıkrasında, "Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır. Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Cumhurbaşkanlığı kararı ile belli edilir." hükmü bulunmaktadır. Bu hükümden yola çıkarak, bir arazi parçasının hukuken arsa olarak sayılabilmesi için arazi parçasının belediye sınırları içerisinde kalmasının ve belediyece parsellenmesinin gerekmekte olduğu çıkarımı yapılabilecektir.

Doktrinde, üzerinde inşaat yapılacak taşınmazın tapuya kayıtlı olmasının gerekip gerekmediği konusunda farklı görüşler mevcuttur. Bu husustaki görüşlere değinmek gerekirse Kartal'a göre; bu sözleşmenin konusu olan taşınmazda yapının inşası açısından hukuki veya fiili bir engel bulunmaması yeterli olup, taşınmazın tapuya kayıtlı olması mutlak bir şart değildir. Arsa payı karşılığı

<sup>21</sup> Yargıtay HGK., 2014/724 E., 2016/168 K., 24.2.2016 T. (karararama.yargitay.gov.tr, E.T. 03.03.2025).

<sup>22</sup> Kartal, s. 99.

<sup>23</sup> Arda Sinan Atabekeoğlu, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kırıkkale, 2014, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (erişim tarihi: 21.10.2024), s. 17.

<sup>24</sup> Türk Dil Kurumu, Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlük Cilt 1, Tarih Kurumu Basım Evi, Ankara, 1998, s. 137.

<sup>25</sup> Kısaca "EVK" olarak anılacaktır. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, RG. S.: 13576, RG. T.: 11/8/1970.

inşaat sözleşmesine konu olabilmesi ve bedel yerine kabul edilmesi istenen bir arazi parçasının mutlaka arsa niteliğini haiz olması gerektiği koşulu akla gelebilse de bu görüşe göre arazinin, teoride ve kanundaki sınırlamalara uyan bir yer olması gerekli olmayacaktır. Bu görüşe göre sözleşmede belirtilen ve taraflarca üzerinde anlaşılacak amacın gerçekleşmesine hukuken ve fiilen elverişli bulunan bir yer niteliklerine sahip olması arsa için başlı başına yeterli olacaktır<sup>26</sup>.

Yargıtay'ın da dahil olduğu başka bir görüşe göre ise, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine konu olacak bir arsanın tapuya kayıtlı nitelikte olması gereklidir. Yargıtay, bu durumu “(...) *Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, tapulu taşınmaz ya da tapulu taşınmaz payının temlikini içerdiğinden (...)*” ifadesi ile somutlaştırmıştır<sup>27</sup>. Yargıtay bunun yanında arazinin tapuya kayıtlı olmasına ek olarak kesinleşmiş imar planına da sahip olması gerekliliğine hükmetmiştir zira belediyelerden alınacak yapı inşaat ruhsatları için imar planı bir ön gerekliliktir<sup>28</sup>. Bu bağlamda ikinci görüşün önemli bir sonucuna da değinmek gerekmektedir. Zira arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, sözleşmeye konu arsanın tapuya kayıtlı olmaması durumunda veya tapuya kayıt şartının aranmaması halinde, sözleşmeden doğan ilgili hak şerh edilemeyecektir<sup>29</sup>.

## 2. Yüklenicinin Bağımsız Bölümlerden Oluşan Binayı Yapıp Teslim Etmesi Borcu Altına Girmesi

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenici olan taraf eser ediminin borçlusu, arsa payı ediminin ise alacaklısı konumunda bulunmaktadır<sup>30</sup>. Yüklenici kural olarak arsa sahibine karşı yükümlendiği binayı yani uzmanlık alanı olduğu varsayılan inşaatı eksiksiz ve zamanında teslim etme yükümlülüğü altındadır<sup>31</sup>. İlgili yükümlülük eser sözleşmesinde karşımıza bir eser ortaya çıkarmak olarak vücut bulurken<sup>32</sup>, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin anlaşma hükümlerine uygun ve kullanmaya elverişli bağımsız bölümlerden oluşan binayı yapıp teslim etmesi olarak ortaya çıkmaktadır<sup>33</sup>. Yapının

<sup>26</sup> Kartal, s. 99.

<sup>27</sup> Yargıtay 15. HD. 2010/3950 E., 2010/4617 K., 20.09.2010 T.

<sup>28</sup> Engin Güntin, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Temerrütten Sorumluluğu', Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir Ekonomi Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İzmir, 2020, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (erişim tarihi: 06.05.2025), s. 8-9.

<sup>29</sup> Duygu Koçak Diker, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi', Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 72, Sayı: 3, Yıl: 2023, ss. 1427-1467, s. 1432.

<sup>30</sup> Halis Yaşar, 'Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde 3. Kişinin (Alıcı) Hak ve Sorumlulukları', Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Cilt: 0, Sayı: 102, Yıl: 2012, ss. 289-322, s. 294.

<sup>31</sup> Türe, s. 42.

<sup>32</sup> Ekmekçioğlu, s. 77.

<sup>33</sup> Yavuz / Acar / Özen, s. 592.

yüklenici tarafından teslim edilmesi için öncelikle yapının bitirilmesi ve teslim hazırlık bir biçimde beklemesi gerekmektedir. Buna göre yüklenicinin yapının bitmiş ve teslim hazırlık olduğunu yapı kullanma izni almasıyla kanıtlanması mümkün olacaktır. Böyle bir olgu çerçevesinde, uygulamanın aksine, yüklenicinin ilgili yapı kullanma iznini alma yükümlülüğü olduğu sonucuna varmak mümkündür<sup>34</sup>. Teslim edilecek edimin konusu ise kat, bina, bağımsız bölüm, yapı vb. unsurlarından biri olabilecektir. Ancak yapı kullanma izninin alınmış olması, tek başına sözleşmeye uygun ve eksiksiz bir teslim anlamına gelmemektedir. Zira yapının teslim edilebilir sayılabilmesi için her şeyden önce, arsa sahibinin sözleşmede önceden talep ettiği ve buna göre kararlaştırılan teknik şartlar, mimari proje, malzeme kalitesi gibi hususların da sözleşmeye ve dolayısıyla taraf iradelerine uygun olması gerekmektedir. Aksi halde yapı, ayıplı ifa kapsamında değerlendirilebilir ve yüklenici bu aykırılıklardan sorumlu olabilir. Dolayısıyla teslim kavramı yalnızca yapı kullanma izninin alınmasıyla sınırlı olmayıp, sözleşme hükümlerine mutlaka tam bir uygunluk göstermelidir<sup>35</sup>.

### 3. Tarafların Anlaşması

Arsa sahibi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yükleniciye arsanın devrini taahhüt ederken yüklenici de arsa üzerinde bina yapma vaadinde bulunmaktadır. Bu bağlamda her sözleşmede olduğu gibi borçlar hukukunun esaslarına göre bu tür bir sözleşmenin hukuki sonuç doğurabilmesi için sözleşmenin tarafları olan arsa sahibi ve yüklenicinin taraf iradelerinin sözleşmenin konusunda ve koşullarında karşılıklı olarak uyuşması gerekmektedir. Ayrıca mezkûr sözleşme tipinde de oluşabilecek boşlukların ve anlaşmazlıkların TBK'nın 19. maddesine göre taraf iradelerinin amaçladıkları sonuca göre yorumlanması icap etmektedir<sup>36</sup>. TBK'nun 1. maddesi bunu; “Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur. İrade açıklaması, açık veya örtülü olabilir.” diyerek hüküm altına almıştır.

## II. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, isimsiz (innominat) sözleşmeler kapsamında değerlendirilmektedir<sup>37</sup>. Çünkü bu sözleşmeler, mevzuatımızda açık ve ayrıntılı bir şekilde düzenlenmemiş olmakla birlikte, farklı sözleşme türlerinin bir araya getirilmesiyle oluşturulmaktadır. Daha önce belirtildiği gibi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi TMK, KDVK, TST ve Tapu Kanu-

<sup>34</sup> Kostakoğlu, s. 492.

<sup>35</sup> Sütçü, s. 704.

<sup>36</sup> Hasan Erman, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 3. Basım, Der Yayınları, İstanbul, 2010, s. 3; Yavuz / Acar / Özen, s. 592.

<sup>37</sup> Yaşar, s. 290; Eren, s. 935.

nu gibi çeşitli düzenlemelerde adı geçen bir sözleşme tipi olmasına rağmen, isimsiz sözleşmelerden sayılmaktadır. Bunun nedeni, isimsiz sözleşmelerin yalnızca mevzuatta hiç yer almayan sözleşmeler olarak değil, esaslı unsurları, tipini belirleyen asli edimleri ve tarafların hak ve borçları açıkça düzenlenmemiş sözleşmeler olarak tanımlanmasıdır<sup>38</sup>. Sonuç olarak, kanunda yalnızca belirli yerlerde adı geçen ancak temel unsurları açıkça düzenlenmemiş olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, isimsiz sözleşmeler kategorisinde yer almaktadır.

Borçlar hukukumuzda diğer hukuk dallarından farklı olarak sınırlı sayı ilkesi (Numerus Clausus) tatbik edilmemektedir. Taraflar, kanunun emredici hükümlerine, ahlâka, kamu düzenine ve kişilik haklarına aykırı olmamak sınırlamaları içinde serbestçe sözleşme türleri meydana getirebilecektir. Bu durum, TBK madde 26'da düzenlenen sözleşme serbestisi ilkesinin bir sonucudur<sup>39</sup>. Bu bağlamda mevzuatta öngörülen ve halihazırda düzenlemeye kavuşmuş sözleşmelerin dışında farklılaşmış isimsiz sözleşmelerin kurulmasının bir yolu mevcutta düzenlemeye sahip bulunan sözleşme tiplerinin kanunun öngörmediği şekilde bir araya getirilmesi yoludur<sup>40</sup>. Bu sözleşme tipinden birisi de sözleşme serbestisi ilkesinin bir sonucu olarak, eser ve satım sözleşmelerinin bir araya gelmesi ile vücut bulan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleridir<sup>41</sup>.

Sözleşme serbestisinin mümkün kıldığı bu durum birtakım sınırlamalara da tabidir. Bu sınırlamalardan da belki de en önemli olanı şekil şartı olacaktır<sup>42</sup>. Bu tür sözleşmelerde yüklenicinin borcu inşaat yapımı ve teslimiyken arsa sahibinin borcu belirli arsa paylarının mülkiyetini yükleniciye geçirmektir<sup>43</sup>. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini karma bir isimsiz sözleşme türü kılan bu iki unsur ise birbirinden farklı şekil şartlarına tabidir<sup>44</sup>. Bunlardan biri hiçbir şekil şartına tabi olmayan<sup>45</sup>, TBK'nın 470 vd. maddelerinde düzenlenen "Eser Sözleşmesi" iken, bir diğer unsur ise; TMK m. 706 hükmünde "*Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî*

<sup>38</sup> Eren, s. 933-934.

<sup>39</sup> Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 1. Baskı, Ankara, 2019; Eren, s. 936; Yavuz / Acar / Özen, s. 8.

<sup>40</sup> Yavuz / Acar / Özen, s. 13.

<sup>41</sup> Yavuz / Acar / Özen, s. 590.

<sup>42</sup> Saibe Oktay, 'İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması', İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt: 55, Sayı: 1-2, Yıl: 1996, ss. 263-296, s. 270.

<sup>43</sup> Ayazlı, s. 43.

<sup>44</sup> Sütçü, 36-37; Kostakoğlu, s. 69; Ekmekçioğlu, s. 68; Yaşar, s. 290.

<sup>45</sup> Aral / Ayrancı, s. 366-367.

şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır” ile ve TBK m. 237’de “*Taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz*” ile kamusal bir biçimde kurulması gerektiği düzenlenen, başka bir ifadeyle resmî şekle bağlı<sup>46</sup>, “*mülkiyeti nakil borcu doğuran sözleşme*” olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>47</sup>. Bu nedenlerden dolayı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin Noterlik Kanunu<sup>48</sup>’nun 60. maddesi uyarınca geçerli bir şekilde kurulması için sözleşmelerin noterde “*resen düzenleme*” biçiminde<sup>49</sup> veya tapu sicil müdürlüğünde düzenleme şeklinde yapılması zorunlu olacaktır<sup>50</sup>. Kanunda belirtilen resmi şekle uyulmadan düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri emredici hükümlere aykırılık teşkil edeceğinden geçersiz sayılacaktır<sup>51</sup>. Yargıtay şekle uyulmaksızın adi yazılı şekilde haricen düzenlenip noterde onaylama şeklinde kurulmaya çalışan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerini sözleşmenin bahsedilen nitelikleri nedeniyle geçersiz saymıştır ve hâkimin resmi şekil şartının yerine getirilip getirilmediğini davanın her safhasında gözetmesi gerektiğini ifade etmiştir<sup>52</sup>. Ancak doktrinde bazı yazarlarca tarafların resmi şekle uymadan meydana getirdikleri arsa karşılığı inşaat sözleşmesi ile kendilerini bağlayarak ifa ettikleri edimlerin hukuki sonuç doğurduğu hallerde kamu düzeninin bozulmadığı ifade edilmiştir. Devamında bu durumun sonucunda hâkimin kamu düzenini ihlal

<sup>46</sup> Koçak-Diker, s. 1436; Fahrettin Aral / Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 12. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2019, s. 368.

<sup>47</sup> Duman, s. 118-119.

<sup>48</sup> Kısaca “NK” olarak anılacaktır. 1512 sayılı Noterlik Kanunu, RG. S.: 14090, RG. T.: 5/2/1972.

<sup>49</sup> Yargıtay HGK., 2017/853 E., 2020/553 K., 09.07.2020 T. “*Tapulu taşınmazlarda mülkiyetin devrini öngören sözleşmelerin resmî şekilde yapılması zorunludur. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibi yönünden, taşınmaz mülkiyetinin ileride yükleniciye devrine ilişkin bir yükümlülüğü (bu yoldaki vaadi) içerdiğinden, bu tür sözleşmelerin noterde resen düzenleme şeklinde yapılması, geçerlilik koşuludur. Nitekim, aynı ilkeler Hukuk Genel Kurulunun 23.05.2018 tarihli ve 2017/23-1611 E., 2018/1128 K., sayılı kararında da vurgulanmıştır.*” (karararama.yargitay.gov.tr, E.T. 08.04.2024); İsa Enli, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin İş Teslim Borcu ve Temerrüdü, Adalet, Ankara, 2017, s. 8.

<sup>50</sup> Kostakoğlu, s. 69; Ekmekçioğlu, s. 69.

<sup>51</sup> Turgut Akıntürk / Derya Ateş, Borçlar Hukuku, 28. Baskı, Beta, İstanbul, 2019 s. 42; Yargıtay 14. HD., 2016/5110 E., 2019/2835 K., 27.03.2019 T. “*Kanun sözleşmenin geçerliliği (sıhhati) için resmî şekil aradığından, emredici kural gereği, resmî şekle uymadan yapılan sözleşmeler geçersizdir.*” (karararama.yargitay.gov.tr, E.T. 08.04.2024).

<sup>52</sup> Yargıtay 15. HD., 2001/3091 E., 2001/5233 K., 15.11.2001 T. “*Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, bedel olarak arsanın muayyen bir payının mülkiyeti müteahhit üzerine geçirildiğinden veya geçirilmesi taahhüt edildiğinden sözleşmenin resmi şekilde düzenlenmesi gerekir. Noter tarafından re’sen düzenlenmeyen, diğer deyişle dışarıda düzenlenip sadece imzaları noter tarafından onaylanan veya haricen düzenlenen inşaat sözleşmeleri geçerli değildir. Kanunda öngörülen şekil şartı emredici nitelikte olup hâkim şekil noksanlığını taraflar ileri sürmemiş olsalar dahi yargılamanın her safhasında resen gözönüne almak zorundadır. Geçersiz olan sözleşmeyi ifadan kaçınmak kural olarak ahlaka aykırılık teşkil etmeyeceği gibi ifa edilmeyen edimlerin ifası da istenemez.*” (legalbank.net, E.T. 07.05.2025).

etmeyen bir durumu re'sen gözetmesini hukuka aykırı bulmuş, hâkimin Hukuk Muhakemeleri Kanunu<sup>53</sup> m. 26'da ifade edilen taleple bağılılık ilkesini ihlal ettiğini ifade etmiştir<sup>54</sup>. Burada vurgulanması gereken başka bir husus, adi yazılı ya da genel manada şekle aykırı olarak düzenlenmiş arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin şekle aykırılığının inşaat bittikten ve sözleşme amacını gerçekleştirdikten sonra ileri sürülmesinin TMK m. 2'de düzenlenen dürüst davranma kuralına muhalif olacağıdır. Zira Yargıtay bir kararında, resmi şekle uyulmadan yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, taşınmazın tapuda devredilmesiyle şekil şartının sonradan gerçekleşmiş sayılacağını ve inşaatın tamamlanması halinde şekil eksikliğine dayanmanın dürüstlük kuralına aykırı olacağını belirtmiştir. Karara konu somut olayda da, inşaatın tamamlanıp teslim edildiği taraflarca kabul edildiğinden bu aşamada geçersizlik iddiasında bulunulmasının iyi niyetle bağdaşmayacağını, bu nedenle mahkemenin sözleşmeyi geçersiz sayarak davayı reddetmesinin hukuka aykırı olduğunu ve kararın bozulması gerektiğini ifade etmiştir<sup>55</sup>.

Yapılacak inşaata ilişkin hükümler, taşınmaz satışının veya satış vaadinin değil, esasen eser sözleşmesinin tipik edimini oluşturduğundan, bu hükümlerin geçerliliği resmi şekle değil, genel geçerlilik ve ispat kurallarına tabidir. Bu çerçevede, inşa edilecek yapının nitelikleri, inşaat süresi, teslim şekli gibi hususlar, noterlikçe düzenleme şeklinde yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin dışında, adi yazılı bir sözleşme ile kararlaştırılabileceği gibi, bu sözleşmenin geçerliliği de herhangi bir şekil şartına değil, yalnızca Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 200. maddesinde öngörülen ispat kurallarına bağlıdır. Nitekim uygulamada, şeklen yeterli olan adi yazılı sözleşmeye ek olarak sıklıkla noterde imza tasdiki işlemi de yapılmakta olup, bu uygulama tarafların iradelerini yazılı şekilde güvence altına alma eğiliminden kaynaklanmaktadır. Bu doğrultuda, noterlikçe düzenlenen sözleşmede inşaata ilişkin detayların yer alması zorunlu olmayıp, bu tür düzenlemeler noter senedine atıfta bulunan ayrı bir adi yazılı sözleşme ile yahut taraflar arasında kurulacak sözlü bir anlaşma ile dahi geçerlilik kazanabilmektedir<sup>56</sup>.

<sup>53</sup> Kısaca "HMK" olarak anılacaktır. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu, RG. S.: 27836, RG. T.: 4/2/2011.

<sup>54</sup> Kostakoğlu, s. 78.

<sup>55</sup> Yargıtay 15. HD., 2004/4724 E., 2005/1816 K., 28.03.2005 T. (legalbank.net, E.T. 07.05.2025).

<sup>56</sup> Turgut Öz, 'Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Şekil Sorunları', Prof. Dr. Hamdi Yasaman'a Armağan, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, ss. 498-502, s. 500; Duman, s. 119, dipnot 140.

### III. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE GÖRÜNÜM ŞEKİLLERİ

#### A. Hukuki Niteliği

##### 1. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşme Olması

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi niteliği gereği tam iki tarafa borç yükleyen (Sinallagmatik) bir sözleşmedir<sup>57</sup>. Zira sözleşmeyi oluşturan ve tarafların karşılıklı olarak birbirlerine borçlandıkları asli edimler olan arsa sahibinin belirli arsa paylarını yükleniciye devir borcu ve yüklenicinin bir inşaat meydana getirerek bunu arsa sahibine teslim etme borcu birbirinin hem sebebini hem de karşılığını oluşturmaktadır<sup>58</sup>. Yargıtay kararlarında da bu mesele, “6098 sayılı TBK’nın 470. vd. maddelerinde düzenlenen eser sözleşmesinin bir türü olan “arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi”, iş sahibinin bir arsanın muayyen bir payının bedel olarak devri veya devri taahhüdü karşılığında, yüklenicinin bir inşa (yapı) eseri meydana getirmeyi taahhüt ettiği, tam olarak iki tarafa borç yükleyen, ivazlı, çift tipli bir karma sözleşmedir.” şeklinde anılarak öğretisi ile paralel olarak açıklanmıştır<sup>59</sup>.

##### 2. Rızai Bir Sözleşme Olması

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin kurulması ve geçerli bir şekilde hüküm doğurabilmesi için arsa sahibinin ve yüklenicinin sözleşmenin kurulması yönünde karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının olması yeterlidir. Dolayısıyla arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri rızai sözleşmeler olarak anılmaktadır. İrade beyanlarına ilaveten arsanın teslimi gerekli değildir<sup>60</sup>. Zira arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini oluşturan unsular (satış veya trampa + eser<sup>61</sup>) içerisinde eser sözleşmesi rızaidir<sup>62</sup> ve niteliği gereği sözleşmede daha baskındır. Bu nedenle hukuki ilişkiye de ağırlıklı olarak eser sözleşmesi hükümleri uygulanmalıdır<sup>63</sup>.

<sup>57</sup> Sütçü, s. 38; Yaşar, s. 291; Kılıçoğlu, s. 497.

<sup>58</sup> Damla Okumuş Gülbenk, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıplı İfadan Sorumluluğu, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2024, s. 23; Eren, s. 223; Yavuz / Acar / Özen, s. 591.

<sup>59</sup> Yargıtay 23. HD., 2015/1825 E., 2016/3295 K., 27.05.2016 T. (karararama.yargitay.gov.tr, E.T. 08.04.2024); Yargıtay 14. HD., 2003/4696 E., 2003/5639 K., 03.07.2003 T. (karararama.yargitay.gov.tr, E.T. 08.04.2024).

<sup>60</sup> Atabekoğlu, s. 27; Sütçü, s. 41.

<sup>61</sup> Aydın Zevkililer / K. Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 20 Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2020, s. 495.

<sup>62</sup> Eren, s. 587; Aral / Ayrancı, s. 360; Zevkililer / Gökyayla, s. 497.

<sup>63</sup> Aral / Ayrancı, s. 62.

### 3. Atipik ve Çifte Tipli Karma Bir Sözleşmedir

İsimsiz sözleşmelerin bir türü olan karma sözleşmeler, kanunun bünyesinde düzenlediği ancak öngörmediği şekilde bir araya getirilen birden fazla sözleşme ile vücut bulmaktadırlar<sup>64</sup>. Taraflar bu şekilde Borçlar Kanunu'nda veya özel kanunlarda yer alan sözleşmelerden ayrılan ve farklılaşan sözleşmeler kurabilirler. Çifte mahiyetli (tipli) sözleşmeler ise her bir tarafın ediminin başka bir sözleşme çeşidine özgü olduğu ve bu edimlerin karşılıklı değiştiği sözleşmelerdir<sup>65</sup>. Bunun bir örneği olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ise taşınmazın bir kısmının mülkiyetinin devri vaadini ve eser sözleşmesini bünyesinde barındıran isimsiz ve çifte tipli karma bir sözleşmedir<sup>66</sup>. Bu tür sözleşmelerde yüklenicinin borcu inşaat yapımı ve teslimiyken arsa sahibinin borcu belirli arsa paylarının mülkiyetini yükleniciye geçirmektir<sup>67</sup>.

### 4. Geçici-Sürekli Edimli Bir Sözleşmedir

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin ani edimli mi ya da sürekli edimli mi olduğu doktrinde tartışılmaktadır<sup>68</sup>. Bu tartışma özellikle yüklenicinin temerrüdü durumunda önem kazanmaktadır. Zira arsa sahibinin, yüklenicinin temerrüdü halinde sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı doğsa da, bu hakkın geçmişe mi yoksa ileriye yönelik mi olacağı tartışma konusudur. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin ani edimli olması durumunda sözleşme geçmişe etkili olarak sona erdirilecek olup yüklenici o ana kadar yaptığı işleri sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep etme hakkına sahip olacakken sürekli edimli olması durumunda yüklenicinin o ana dek yaptığı kısım varlığını koruyacaktır<sup>69</sup>. Yargıtay da bu durumu, “(...) Burada sözleşmenin feshinin ileriye veya geriye etkili olması ayırımı önem kazanmaktadır, bu ayırım yüklenicinin yapımını üstlendiği inşaatı kısmen tamamlaması, fakat temerrüdü yüzünden teslim edememesi halinde tasfiyenin nasıl yapılacağı sorunu ile ilgilidir. Eğer feshin sonuçları geriye etkili olacaksa, sözleşme yokmuşçasına tasfiye edileceğinden yüklenici inşaatın yaptığı kısma orantılı arsa payı değil, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre imal ettiği inşaat bedelini alır. Fesih ileriye etkili kabul edilirse, yükleniciye imalat oranına paralel arsa payı bırakılır (...)” şeklinde izah etmiştir<sup>70</sup>.

<sup>64</sup> Atabekoğlu, s. 31.; Kılıçoğlu s. 25; Aral / Ayrancı, s. 57.

<sup>65</sup> Zevkliler / Gökyayla, s. 19.

<sup>66</sup> Sütçü, 36-37; Kostakoğlu, s. 69; Ekmekçioğlu, s. 68; Yaşar, s. 290.

<sup>67</sup> Aral / Ayrancı, s. 368.

<sup>68</sup> Sütçü, s. 38.

<sup>69</sup> Türe, s. 13, 20; Ani-sürekli edimlerin mezkûr sözleşmenin sona ermesi üzerine etkisi hakkında daha ayrıntılı bilgi için bkz: Türe s. 18-20.

<sup>70</sup> Yargıtay 14. HD., 2012/7598 E., 2012/9211 K., 4.7.2012 T.

Sürekli edimli olduğunu savunan görüş, yüklenicinin inşaatı yapma ediminin, teslim etme niteliğinin yanında, devam eden bir inşaat yapma faaliyeti yükümlülüğünün de olduğunu, bunun da bir iş görme edimi niteliği taşıdığını ve dolayısıyla da niteliği gereği zamana yayılmış biçimde ifa edildiğini ifade etmektedir<sup>71</sup>.

Eser sözleşmesini ve buna bağlı olarak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini ani edimli olarak kabul eden diğer görüşe göre ise ifanın ani mi sürekli mi olduğunun belirlenmesinde borçlunun ediminin süresi önemsizdir. Bu görüşün dikkate aldığı unsur alacaklının ifadan kaynaklanan menfaatinin ani olarak, bir an için mi yoksa belirli bir süre içinde mi gerçekleştiğidir. Buna göre Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahibinin ifadan kaynaklanan menfaati inşaatın teslimi ile bir anda gerçekleştiğinden bu sözleşmenin ani edimli bir sözleşme olduğu doktrinde hâkim şekilde kabul edilmektedir<sup>72</sup>.

Bu görüşlerin de dışında Yargıtay'ın içtihatı birleştirme kararı ile benimsediği ve bizim de katıldığımız bir diğer görüş olan karma görüş, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin hem ani hem sürekli edim özelliği göstermesi nedeniyle sözleşmenin geçici-sürekli edimli bir sözleşme niteliğini haiz olduğunu aktarmaktadır<sup>73</sup>. Yargıtay bu kararında genel kanı olarak sözleşmenin ani edimli özellik gösterdiğinin kabul edildiğini ve geçmişe etkili sona erdiğini ancak yüklenicinin edim borcunun niteliğinden ve eser sözleşmesinin kanunda sürekli borç ilişkisi hükümlerine tabi olmasından dolayı sürekli borç ilişkisinin kurallarının da göz önünde bulundurulmasının gerekli olduğuna ve somut olayın durumuna ve hakkaniyete göre inşaat sözleşmelerinin “geçici-sürekli karmaşığı” bir özellik taşıması gerektiğine hükmetmiştir. Sözleşmenin ani veya sürekli edimli olması niteliği, özellikle yüklenicinin kusurlu temerrüdü halinde arsa sahibinin sözleşmeyi feshetmek istemesi durumunda, fesih kararının geriye mi yoksa ileriye mi etkili olacağı açısından pratik bir önem taşımaktadır. Kural olarak arsa sahibi, mütemerrit yüklenici nedeniyle Borçlar Kanunu<sup>74</sup> m. 106-107 (TBK m. 125/II ve 126) hükümlerine dayanarak sözleşmeden dönme hakkını kullanabilse ve sözleşmeyi geriye yönelik sona erdir-

<sup>71</sup> Yavuz / Acar / Özen, s. 594-595; Aral / Ayrancı, s. 360; Atabeoğlu, s. 28; M. Kemal Oğuzman / M. Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: 1, 17. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2019, s. 51.

<sup>72</sup> Murat Aydoğdu / Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 4. Baskı, Adalet, Ankara, 2019, s. 780.; Yavuz / Acar / Özen, s. 594-595; Oğuzman / Öz, s. 51; Koçak-Diker, s. 1435; Görüş hk. Daha fazla ayrıntı için bkz. Erman, s. 9.

<sup>73</sup> Sütçü, s. 38-40; aynı yönde bkz. Koçak-Diker, s. 1435; Seher Çingil, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü Nedeniyle Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönmesi Halinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, 2022, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (erişim tarihi: 05.05.2025), s. 19-20.

<sup>74</sup> Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu, RG. S.: 366, RG. T.: 08.06.1926.

me hakkına sahip olsa da olayın niteliği ve özelliğinin haklı göstereceği, gerektireceği durumlarda TMK md. 2’de düzenlenen dürüstlük kuralı gereğince dönme hakkının yerini sözleşmenin ileriye yönelik feshi alacaktır. Örneğin; inşaatın seviyesi sonlara yaklaşmış yahut ciddi bir ilerleme kat edilmişse bu durumda sözleşmeden dönme hakkının kullanılması arsa sahibine “yüklenicinin kusurundan amacı aşan surette faydalanma” olanağı sağlayacaktır. Bu durumun bertarafı için böyle bir durumda TMK m. 2’ye dayanarak sözleşmenin ileriye yönelik feshi gündeme gelecektir. Ancak inşaatın henüz yeni başlanmış yahut yapımında ciddi bir yol kat edilmemiş olması durumunda geriye etkili olan dönme kurumuna başvurmakta bir beis bulunmayacaktır<sup>75</sup>.

### 5. Tapu Kütüğüne Şerh Edilebilir Bir Sözleşmedir

Türk Borçlar Kanunu’nun kabul ettiği nispiyet ilkesi gereğince kişisel haklar ancak o hakkın borçlusuna karşı ileri sürülebilir. Hukukumuzun kabul ettiği bu ilkenin istisnası ise kişisel hakların şerh edildikleri takdirde hak iddia eden herkese karşı ileri sürülebilir olmalarıdır<sup>76</sup>. Ancak böylesi bir şerh ile kişisel bir hakta herkese karşı ileri sürülebilir kudreti tanımının belirli sınırları olacaktır. Bu sınırlamadan bahsetmek gerekirse, kişisel bir hakkın şerhi ancak kanunda belirtilen sınırlı sayıda (Numerus Clausus) sözleşmeler için uygulama alanı bulacaktır. Dolayısıyla bir hakkın şerhi için öncelikle bunun şerh edilebileceğinin müspet hukukumuzda yer almış olması elzemdir<sup>77</sup>. Bu hususta ise; Türk Medeni Kanunu’nun 1009. maddesinin ilk fıkrasında, “*arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, ön alım, geri alım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir*” denilmesi ve Tapu Kanunu’nun 26. maddesinde “*arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir.*” denilmesi arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin şerh edilebileceğini böylelikle açıklığa kavuşturmuştur.

Yargıtay kararlarında<sup>78</sup> da görüleceği üzere bunun neticesinde yüklenicinin arsa üzerindeki kişisel hakkı tapu kütüğüne şerh edilmişse ve arsa maliki de arsayı üçüncü bir kişiye devretmişse yüklenici, şerhin munzam etkisiyle her

<sup>75</sup> Yargıtay İBK., 1983/3 E., 1984/1 K., 25.01.1984 T.

<sup>76</sup> Turgut Akıntürk / Derya Ateş, Medeni Hukuk, 25. Baskı, Beta, İstanbul, 2019, s. 415; M. Kemal Oğuzman / Nami Barlas, Medeni Hukuk, 25. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2019, s. 164.

<sup>77</sup> M. Kemal Oğuzman / Özer Seliçi / Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, 21. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018, s. 213; A. Lâle Sirmen, Eşya Hukuku, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 211; Oğuzman / Barlas, s. 164.

<sup>78</sup> Y. 14. HD, E. 2006/11775, K. 2006/13813, T. 23.11.2006: “Gerçekten yukarıda gösterilen yasa hükmü uyarınca arsa payı inşaat yapım sözleşmesinin, kayda sonradan malik olacak kişilere ileri sürülmesini temin amacıyla ve yüklenici yararına tapu kütüğüne şerhi olanaklıdır. Somut olayda terkin istenen 2.7.2002 tarihli şerh sözü edilen amacı sağlamaya yöneliktir.”

devralan üçüncü kişiye karşı bu hakkını ileri sürebilme imkanına sahip olacaktır. Dolayısıyla, şerh sonucunda bu hak, etkisi kuvvetlendirilmiş bir nispi hakka dönüşecektir ve kendi edimlerini ifa eden yüklenici, yeni malik üçüncü kişiden kendi payına düşen arsa paylarının devrini talep edebilecektir<sup>79</sup>. Eklemek gerekir ki, kural olarak şerh hakkının yalnızca varlığı hakkı şerh etmek için yeterli değildir ve bu hakkın yanında tarafların hakkın şerh edilmesi yönünde iradelerini içeren bir şerh sözleşmesi de düzenlemeleri gerekir. Ancak arsa payı karşılığı gibi bazı sözleşmeler bu kuraldan başışık tutulmuştur zira Tapu Kanunu'nun 26. maddesi taraflardan herhangi birinin talebinin olması durumunda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin taşınmaz siciline şerh edileceği düzenlenmiştir. Dolayısıyla geçerli bir arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin varlığı genel kaidenin aksine taşınmaz siciline şerh için başlı başına yeterli olacaktır. Son olarak Tapu Kanunu'nun aynı maddesinde “*Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re'sen terkin olunur.*” ifadesi ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin şerhinin azami 5 yıl süreyle geçerli olacağı, süre bittikten sonra kendiliğinden sicilden terkin edileceği ifade edilmiştir<sup>80</sup>.

## B. Görünüm Şekilleri

TBK 26. maddesinin düzenlediği “*Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini ka- nunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler*” hükmü gereğince taraflar arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerini sözleşme serbestisi çerçevesince, emredici kurallara, ahlaka, kamu düzenine ve kişilik haklarına aykırı olmamak kaydıyla çeşitli tür ve kapsamda düzenleyebilirler. Biz bu çalışmamızda en yaygın üç şekli inceleyeceğiz.

### 1. Sözleşmenin Belirli Arsa Paylarının veya Arsa Paylarının Tamamının Peşin Olarak Devri Suretiyle Gerçekleşmesi

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin, arsanın bütünü ile yükleniciye devredildiği türünde, taraflar yapılacak inşaatın niteliği, bağımsız bölümlerin paylaşılması ve benzeri konularda anlaşma yaptıktan sonra arsanın tamamı peşin şekilde yükleniciye devredilir. Ancak bu devirden önce arsa üzerine arsa sahibi lehine ipotek konulur ve satış sözleşmesine dayanarak arsanın yükleniciye devri sağlanır. İnşaat yapımı ilerledikçe de ipotekler aşamalı olarak kaldırılır<sup>81</sup>. Burada bir kat irtifakının kurulması gerekmektedir<sup>82</sup>.

<sup>79</sup> Yavuz / Acar / Özen, s. 591; Koçak-Diker, s. 1437-1440; Türe, s. 21, 23.

<sup>80</sup> Sirmen, s. 214-215; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 215.

<sup>81</sup> Ümran Aktaş Çelik, Tüketici Hukuku Açısından Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, 1. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 50; Aydoğdu / Kahveci, s. 782.

<sup>82</sup> Ayazlı, s. 44; Kartal, s. 104; Durak, s. 214; Yavuz / Acar / Özen, s. 596.

Bir diğer çeşit arsanın belirli paylarının yükleniciye devredildiği ihtimal olacaktır. Bu durumda arsa sahibi, daha sözleşmenin en başında yüklenicinin alacağı kararlaştırılan arsa paylarını yükleniciye devretmek yoluyla edimini sözleşmenin en başında ifa etmiş bulunmaktadır. Bu türde de aynı şekilde arsa sahibinin menfaatini korumak amacıyla arsa sahibi lehine ipotek konularak ve satış sözleşmesine dayanarak yükleniciye paylar devredilir. Bu yöntem “*teminat ipotegi*” olarak da adlandırılır<sup>83</sup>.

## 2. Arsa Paylarının İnşaattaki Aşamaya Göre Devri Suretiyle Gerçekleştirilmesi

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin bu türünde, arsa sahibi ile yüklenici, hangi arsa paylarının ve bağımsız bölümlerin hangi tarafa ait olacağını, payların hangi aşamada devredileceğini önceden belirlemektedir ve anlaşmaktadır. Bu sözleşme modelinde, arsa paylarının devri inşaatın ilerleme seviyesine bağlı olarak kademeli şekilde gerçekleştirilmekte ya da yükleniciye, bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satabilmesi için vekâletname verilmektedir. Bu yapı, arsa sahibinin paylarını inşaatın başlangıcında tamamen devretmek yerine aşamalı olarak devretmesini öngördüğü için arsa sahibi açısından daha güvenli bir hukuki çerçeve sunmakta ve yüklenicinin inşaat faaliyetlerini hızla tamamlamaya teşvik edilmesini sağlamaktadır. Böylelikle, taraflar arasında denge sağlanarak sözleşmenin ifasında karşılıklı menfaatlerin korunması hedeflenmektedir<sup>84</sup>.

## 3. Sözleşmenin Arsa Sahibinin Arsa Paylarının Satışını Vaat Etmesi ve Yüklenicinin İnşaat Yapmayı Taahhüt Etmesi Suretiyle Gerçekleşmesi

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin en yaygın görülen bu türü, hem taşınmaz satış vaadini hem de eser sözleşmesine ilişkin hükümleri ihtiva etmektedir. Buna göre arsa sahibi belirli arsa paylarının satışını sadece vaat etmekte, buna karşılık yüklenici de inşaatın kararlaştırılan tüm gerekliliklerin sağlanmasıyla tamamlanmasını ve akabinde teslimini sadece taahhüt etmektedir. Burada kararlaştırılan satış vaadi bir ön sözleşme niteliğini haiz olmaktadır zira TBK'nın 29. maddesi uyarınca bir sözleşmenin ileride kurulmasına ilişkin düzenlenen sözleşmeler ön sözleşme kapsamında değerlendirilmektedir<sup>85</sup>. Bu sözleşme türü, tarafların edimlerinin karşılıklı ve bağımlı olması nedeniyle tam iki tarafa borç yükleyen (Sinallagmatik) bir sözleşme niteliği taşımaktadır. Bu yapıda, arsa sahibinin taşınmaz satış vaadi ile yüklenicinin inşaat yapım taahhüdü tek bir sözleşme altında birleşmekte ve her iki tarafın borçları arasında sıkı bir bağlantı bulunmaktadır<sup>86</sup>.

<sup>83</sup> Yavuz / Acar / Özen, s. 595-596; Kartal, s. 104; ERMAN, s. 12.

<sup>84</sup> Ayazlı, s. 44; Kartal, s. 105; Erman, s. 14-15; Durak s. 215-216; Türe, s. 70.

<sup>85</sup> Aktaş-Çelik, s. 51-52.

<sup>86</sup> Karabulut-Dursun s. 24-25; Kartal, s. 105; Eren, s. 223; Durak, s. 214; Türe, s. 71.

## SONUÇ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nda özel olarak düzenlenmemiş isimsiz bir sözleşme türüdür. Bu nedenle, kanunda net bir tanımı bulunmamaktadır. Ancak, doktrin görüşleri ve Yargıtay kararlarına dayanarak, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin, bir arsa sahibi ile bir yüklenici arasında olan; yüklenicinin arsa malikinin arsası üzerine bina yapım işini üstlendiği, arsa sahibinin ise, bedel olarak belirli veya belirlenebilir arsa paylarını yükleniciye geçirmeyi vaat ettiği çifte tipli karma bir sözleşme olduğunu ifade etmek doğru olacaktır.

Bu sözleşme türünde, arazi sahibi, sahip olduğu arazinin bir kısmını veya tamamını inşaat firmasına veya müteahhite devreder. Karşılığında, müteahhit belirli bir oranda arsa payı ve bağımsız bölüm mülkiyetini arazi sahibine verir. Esasen, müteahhit, belirli bir süre içinde arazi üzerinde bir yapı inşa etmeyi ve bu yapıyı tamamlayıp arazi sahibine teslim etmeyi üstlenirken, arazi sahibi de karşılığında belirlenen arsa payı miktarını ödemek yerine, yapılan proje sonucunda elde edilen bağımsız bölüm mülkiyetini müteahhide devretmeyi kabul eder. Bu şekilde, her iki tarafın da çıkarlarını koruyan ve dengeleyen bir anlaşma ortaya koyulur.

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, eser sözleşmesi ve taşınmaz satış sözleşmesinden meydana gelmektedir. Bu bağlamda, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini oluşturan taşınmaz satış sözleşmesinin resmi şekle tabi olmasından dolayı mezkûr sözleşme de resmi şekle tabi olacaktır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi noterde düzenleme yoluyla yahut doğrudan tapu sicil müdürlüğünde düzenleme şeklinde yapılabilir. Ayrıca bu sözleşme şerh edilip, kuvvetlendirilebilen bir nispi hak olma özelliğini de taşır.

Son olarak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, (i) sözleşmenin belirli arsa paylarının veya arsa paylarının tamamının devri suretiyle gerçekleşmesi, (ii) arsa paylarının inşaattaki aşamaya göre devri suretiyle gerçekleştirilmesi ve (iii) sözleşmenin arsa sahibinin arsa paylarının satışını vaat etmesi ve yüklenicinin inşaat yapmayı taahhüt etmesi suretiyle gerçekleşmesi olmak üzere başlıca üç görünüm şekline sahiptir.

**KAYNAKÇA**

- AKINTÜRK, Turgut / ATEŞ, Derya, Borçlar Hukuku, 28. Baskı, Beta, İstanbul, 2019.
- AKINTÜRK, Turgut / ATEŞ, Derya, Medeni Hukuk, 25. Baskı, Beta, İstanbul, 2019.
- AKTAŞ-ÇELİK, Ümran, Tüketici Hukuku Açısından Kat Karşılığ İnaaat Sözleşmeleri, 1. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021.
- ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 12. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2019.
- ATABEKOĞLU, Arda Sinan, Arsa Payı Karşılığ İnaaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Eseri Teslim Borcunda Temerrüdü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kırıkkale, 2014, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (erişim tarihi: 21.10.2024).
- AYAZLI, Pervin, ‘Arsa Payı Karşılığ Kat Yapım Sözleşmesi (Unsurları- Hukukî Özellikleri- Şekil Sorunu)’, Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Sayı: 4, Yıl: 1987, ss. 43-51.
- AYDEMİR, Efrail, Eser Sözleşmesi ve İnaaat Hukuku, 2. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2012.
- AYDOĞDU, Murat / KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 4. Baskı, Adalet, Ankara 2019.
- ÇINGİL, Seher, Arsa Payı Karşılığ İnaaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü Nedeniyle Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönmesi Halinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, 2022, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (erişim tarihi: 05.05.2025).
- DUMAN, İlker, Hasan, İnaaat Hukuku, 13. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2024.
- DURAK, Yasemin, ‘Arsa Payı Karşılığ Kat Yapımı Sözleşmesi’, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Cilt: 1, Özel Sayı, Yıl 2015, ss. 207-252.
- EKMEKÇİOĞLU, İltan, İnaaat Hukuku, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2021.
- ENLİ, İsa, Kat Karşılığ İnaaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin İşi Teslim Borcu ve Temerrüdü, Adalet, Ankara, 2017.
- EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020.
- ERMAN, Hasan, Arsa Payı Karşılığ İnaaat Sözleşmesi, 3. Basım, Der Yayınları, İstanbul, 2010.
- GÜNTİN, Engin, Arsa Payı Karşılığ İnaaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Temerrütten Sorumluluğ, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir Ekonomi Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İzmir, 2020, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (erişim tarihi: 06.05.2025).
- KARABULUT-DURSUN, Çağla, Nur, Arsa Payı Karşılığ İnaaat Sözleşmeleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Medeniyet Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul, 2020, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (erişim tarihi: 05.05.2025).

- KARTAL, Bilal, ‘Arsa Payı Karşılığı Bağımsız Bölüm Yapma Sözleşmesi ve Özellikle Biçimi’, Yargıtay Dergisi, 1983, Cilt: 9, Sayı: 1-2, Yıl: 1983, ss. 96-113.
- KILIÇOĞLU, Ahmet, Mithat, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 1. Baskı, Ankara, 2019.
- KOÇAK-DİKER, Duygu, ‘Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi’, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 72, Sayı: 3, Yıl: 2023, ss. 1427-1467.
- KOSTAKOĞLU, Cengiz, İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, 10. Baskı, Beta, 2017.
- OĞUZMAN, Mustafa, Kemal / BARLAS, Nami, Medenî Hukuk, 25. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2019.
- OĞUZMAN, Mustafa, Kemal / ÖZ, Maya, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: 1, 17. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2019.
- OĞUZMAN, Mustafa, Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, 21. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018.
- OKTAY, Saibe, ‘İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması’, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt: 55, Sayı: 1-2, Yıl: 1996, ss. 263-296.
- OKUMUŞ GÜLBENK, Damla, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıplı İfadan Sorumluluğu, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2024.
- ÖNGÖREN, Gürsel, İnşaat Hukuku, 1. Baskı, Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul, 2016.
- ÖZ, Turgut, ‘Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Şekil Sorunları’, Prof. Dr. Hamdi Yasaman’a Armağan, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, ss. 498-502.
- SİRMEN, Ayşe, Lâle, Eşya Hukuku, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- SÜTÇÜ, Nezhik, Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018.
- TÜRE, Taner, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Kurulması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2020, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (erişim tarihi: 08.09.2024).
- Türk Dil Kurumu, Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlük Cilt 1, Tarih Kurumu Basım Evi, Ankara, 1998, s. 137.
- YAŞAR, Halis, ‘Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde 3. Kişinin (Alıcı) Hak ve Sorumlulukları’, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Cilt: 0, Sayı: 102, Yıl: 2012, ss. 289-322.
- YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 16. Baskı, Beta, İstanbul, 2019.
- ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, Kadir, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 20. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2020.