

T.C.
KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK BİLİM DALI

YÜKLENİCİNİN İŞE ZAMANINDA
BAŞLAMA ve DEVAM ETME BORCU (TBK m. 473/I)

(Ders Adı: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri)

Aslı Bahar CEYLAN

Doç. Dr. Sezer ÇABRİ

KOCAELİ 2017

İçindekiler Tablosu

GİRİŞ	1
A. YÜKLENİCİNİN İŞE ZAMANINDA BAŞLAMA ve DEVAM ETME BORCU	3
1. Genel Olarak	3
2. Yüklenicinin TBK m. 473/I Uyarınca Temerrüdü	5
a. Temerrüdün Şartları	5
aa. Temerrüde Neden Olan Durumlar	5
aaa. Yüklenicinin Çalışmaya Zamanında Başlamaması	6
bbb. Yüklenicinin Sözleşmeye Aykırı Olarak İşi Geciktirmesi	8
ccc. Bütün Tahminlere Göre Yüklenicinin İşi Kararlaştırılan Zamanda Bitiremeyeceğinin Anlaşılması	9
bb. İfanın Mümkün Olması	10
cc. Yükleniciye İhtarda Bulunulması ve Süre Verilmesi	11
dd.Arsa Sahibinde Kusur Bulunmaması veya Mücbir Sebeplerin Söz Konusu Olmaması	12
ff. Yüklenicinin Özel bir Defi'ye Dayanmaması Gerekir	13
b. Temerrüdün Sonuçları	13
SONUÇ	15
KAYNAKÇA	16

KISALTMALAR

BK : 818 sayılı Borçlar Kanunu

bkz. : bakınız

dn. : dipnot

E. : esas

K. : karar

m. : madde

s. : sayfa

T. : tarih

TBK : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu

TMK : 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu

TTK : 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu

vd. : ve devamı

GİRİŞ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, arsa sahibinin arsasının belirli bir payının mülkiyetini yükleniciye; yüklenicinin de inşa edeceği binanın belirli bağımsız bölümlerini arsa sahibine devir ve teslim edeceğini taahhüt ettiği sözleşmedir¹. Eser sözleşmelerinde yüklenici iş sahibinin belli bir ücret ödemesi karşılığında, bir eser meydana getirip teslim etmeyi üstlenir². Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri ise, farklı olarak, arsa sahibinin yükleniciye ücret ödemeyi değil arsa payı devrini taahhüt ettiği, bu açıdan taşınmaz satışının unsurlarını da taşıyan karma nitelikli bir sözleşmedir³.

Borçlar Hukukunun genel hükümlerine göre, sözleşmeden doğan borçlarda, tarafların sözleşmenin esaslı unsurlarını içeren, onun tipini ve türlerini belirleyen, sözleşmenin amacını oluşturan asli borçları ve asli borçların ifasını kolaylaştıran kanundan, sözleşmeden veya dürüstlük kuralından doğan yan borçları vardır⁴. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin asli borçları sözleşme konusu inşaatı tamamlamak ve arsa sahibine taahhüt ettiği bağımsız bölümleri teslim etmektir⁵. Yüklenici sözleşme ile sadece binanın teslimini değil, inşasını da borçlanmaktadır⁶. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile zamanında çalışmaya

¹ ERMAN, Hasan, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Gözden Geçirilmiş 3. Basım, Der Yayınları, İstanbul 2010, s. 1; USTA, Oğuz, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Cezaî Şart ve Kira Tazminatı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017, s. 7; Yargıtay “kat karşılığı inşaat sözleşmesi”, “inşaat sözleşmesi”, “taşınmaz satışı ve inşaat sözleşmesi” “kat yapımı sözleşmesi” şeklindeki ifadelerle sözleşmeyi ifade ederken, kavram 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (MK) m. 1009’da “arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri” şeklinde ifade edilmiştir (ERMAN, s. 1, dn. 1).

² BÜYÜKAY, Yusuf, Eser Sözleşmesi, 2. Baskı Yetkin Yayınları, s. 31; KAPLAN, İbrahim, İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri, Yetkin Yayınları, Ankara 2013, s. 43; KARADAŞ, İzzet, Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri, 6098 sayılı (Yeni) Türk Borçlar Kanunu ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Düzenlenmiş 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2016; KOSTAKOĞLU, Cengiz, İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, 10. Baskı, Beta Basım, İstanbul 2017, s. 17. USTA, s. 40; ÜREM, Müge, Eser Sözleşmesinde Erken Dönme Yüklenicinin İşe Zamanında Başlama ve İş Gecikmeksizin Yürütme Borcuna Aykırılığın Sonuçları (TBK m. 473/I), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017, s. 5.

³ KIRMIZI, MUSTAFA, Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Şen Matbaa, Ankara 2014, s. 658.

⁴ KAPLAN, s. 56.

⁵ KAPLAN, s. 54; KIRMIZI, s. 651; ÜREM, s. 48.

⁶ ATAMULLU, İsmail, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Müteahhidin Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s. 55; KAPLAN, s. 90; USTA, s. 61.

başlama, sözleşmeye uygun tempoda işi sürdürme ve arsa sahibine taahhüt ettiği bağımsız bölümün teslimi için işi bitirme borcu altındadır. Nitekim bu borç yüklenicinin teslimine yönelik ifasını gerçekleştirip gerçekleştirmeyeceği hakkında arsa sahibine fikir vermektedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde teslimin gerçekleşeceği ana kadarki çalışmalar, inşaatı tamamlama ve teslim etme sonucunun ortaya çıkmasında o denli öneme sahiptir ki 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 473/I düzenlemesiyle çalışmalara başlamama, çalışmalarda gecikme veya bu aşamada işin yetişmeyeceğinin anlaşılması durumunda arsa sahibine yükleniciye karşı başvurabileceği birtakım imkanlar sağlamıştır. Böylece arsa sahibi dikkate değer bir zaman dilimi olan yapıyı tamamlama süresini beklemekten kurtulacaktır. Düzenleme, borçlu temerrüdünün sonuçlarını arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde istisnaen esas ifadan önceki bir zamana taşımayı hedeflemiştir.

Bu çalışmada doktrindeki görüşler ve Yargıtay kararları uyarınca yüklenicinin işe zamanında başlama ve devam etme borcu, bu borca aykırılık halinde yüklenicinin temerrüde düşmesi için gereken şartlar ve sonuçları incelenecektir.

A. YÜKLENİCİNİN İŞE ZAMANINDA BAŞLAMA ve DEVAM ETME BORCU

1. Genel Olarak

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin asıl hedefi yapıyı inşa etmek ve ortaya çıkan yapıdaki arsa sahibine taahhüt edilen bağımsız bölümleri arsa sahibine teslim etmektir⁷. Ancak bu sonucun ortaya çıkması önem arz eden ve uzun süren nitelikli bir çalışmayı gerektirmektedir⁸. Zira inşaata yönelik çalışma olmadan çalışmanın sonucu inşaatın tamamlanması söz konusu olmaz⁹. Bu nedenlerle kanun, teslimden önceki süreç için ayrıca bir hukuki koruma getirerek asli borcun önemli kısmı olan çalışma (inşa etme) borcuna aykırı durumlarda yapı sahibine yükleniciye karşı kullanılmak üzere bazı haklar tanımıştır.

Düzenlemeye göre yüklenicinin işe zamanında başlamaması veya sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ya da arsa sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılması durumunda, arsa sahibi teslim için belirlenen günü beklemek zorunda olmaksızın sözleşmeden dönebilecektir¹⁰ (TBK m. 473/I). Hüküm eser sözleşmesi için öngörülmüş olsa da arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde de uygulama bulmaktadır¹¹.

Hükmün lafzından hükümde sayılan üç olgudan birinin gerçekleşmesi halinde düzenlemenin uygulanacağı anlaşılmaktadır. Oysa hükmün yorumunda, hükmün ruhunun araştırılması ile tespit edilecek anlam esas alınmalıdır¹². Doktrin, Yargıtay kararları ve kanaatimce amaçsal yorum yapıldığında yüklenicinin işe zamanında başlamaması veya sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi durumunda

⁷ KAPLAN, s. 90.

⁸ ÖZ, M. Turgut, İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016, s. 127.

⁹ KAPLAN, s. 90.

¹⁰ KAPLAN'a göre BK m.473/I'deki yapı sahibinin dönme hakkından farklı olarak, BK m. 484'deki yapı sahibinin 'tazminat karşılığı' sözleşmeyi fesih hakkı herhangi bir şarta bağlı olmaksızın (yalnızca inşaatın tamamlanmasından önce, devamı sırasında) ve ayrıca sözleşmeye aykırı davranış da aranmaksızın, sadece müteahhide tazminat ödemesi karşılığında kullanılabilir. Yapı sahibi kural olarak m. 473/I uyarınca önceden kullanabileceği, dönme hakkı ile hedefine ulaşmayı deneyecektir. Zira m. 484 fesih hakkının kullanılması tazminat ödeme durumunu öngördüğü için bu hakkını terdit olarak kullanması yerinde olacaktır" (s. 91).

¹¹ USTA, s. 61.

¹² OĞUZMAN, M. Kemal/BARLAS, Nami, Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar Kavramlar, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016, s. 70; ÜREM, s. 55.

hükümün uygulanabilmesi için ancak bütün tahminlere göre yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceğinin açıkça öngörülmesi gerekmektedir¹³. Diğer deyişle düzenlemenin amacı, yüklenicinin teslim borcunun ifasında temerrüde düşeceğinin açıkça anlaşıldığı veya öngörüldüğü durumlarda teslim vadesi beklenmeksizin erkenden teslimde temerrüde ilişkin hükümlerin uygulanmasını sağlamaktır¹⁴.

Diğer yandan doktrinde TBK m. 473/I hükmünde sayılan olguların gerçekleşmesi halinde sözleşmeden dönme hakkının yanı sıra arsa sahibinin tercihiyle Borçlar Kanunu genel hükümlerdeki temerrüde bağlı seçimlik hakların kullanılıp kullanılmayacağı da tartışmalıdır.

Bir görüşe göre düzenlemenin koruduğu zaman dilimi (çalışma [inşa etme] borcunun ifa edildiği süreç değil) ifaya hazırlık safhasıdır ve düzenleme, bu sürecin eser sözleşmesinde taşıdığı önem sebebiyle iş sahibine yalnızca sözleşmeden geriye dönük bir kurtulma imkanı tanımaktadır¹⁵. Bu nedenle sözleşmeden dönme dışında borçlu temerrüdünden doğan diğer hakların bu kapsamda kullanılması kıyasen dahi mümkün olmamalıdır¹⁶.

Katıldığım yaygın diğer görüşe göre ise hüküm, henüz iş görme sürecinde iken yükleniciyi (erken) temerrüde düşürmeyi amaçlamaktadır. Düzenleme, ileride zaten temerrüde düşeceği açık olan yükleniciye karşı arsa sahibine borçlu temerrüdündeki hakları teslimden önce tanımaktadır¹⁷. Böylece hüküm uyarınca

¹³ AYAN, s. 33; DUMAN, Hasan İlker, İnşaat Sözleşmeleri Uygulamasında Kusurun Önemi, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul 2013, s. 144; GÜMÜŞ, s. 22 vd; KOSTAKOĞLU, s. 289 vd; ÖZ, s. 136; ÜREM, s. 56; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi E. 1992/3812 K. 1993/1871 T. 21.4.1994 sayılı kararı (www.kazanci.com, 10.12.2017).

¹⁴ AYAN, Serkan, İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2008, s. 327; ÜREM, s. 54.

¹⁵ GÜMÜŞ, Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler C. II, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s. 37 vd; ÖZ, s. 128; ÜREM, s. 153. ÖZ'e göre bir şeyin teslimini veya bir işin tamamlanmasını hedef alan sözleşmeler ani edimli sözleşmeler veya sonuç sözleşmeleridir. Vade gününden önceki sözleşmeler ifaya hazırlık safhasıdır ve alacaklının vade gelinceye kadar borçluya karşı yöneltebileceği bir talep kural olarak yoktur. İnşaat sözleşmeleri de eser sözleşmelerinin içinde yer alır ve ani edimli sayılır (s. 127).

¹⁶ GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017, s. 333; KURŞAT, Zekeriya, İnşaat Sözleşmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017, s. 196; ÖZ, s. 128.

¹⁷ ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 390; AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 3. Baskı, Ankara 2017, s. 770, 771; DUMAN, İlker Hasan, İnşaat Hukuku, Sekizinci Güncellenmiş Baskı, Ankara 2016, s. 382; EREN,

genel hükümlerde düzenlenen seçimlik haklar henüz teslim borcunun muaccel olmadığı bir zamana taşınacaktır (TBK m. 125). Yargıtay'ın güncel kararları da bu görüşü destekler niteliktedir¹⁸. Çalışmanın devamında kabul gören bu görüşe göre inceleme yapılacak yer yer diğer görüşe de yer verilecektir.

2. Yüklenicinin TBK m. 473/I Uyarınca Temerrüdü

a. Temerrüdün Şartları

aa. Temerrüde Neden Olan Durumlar

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin TBK m. 473/I uyarınca temerrüde düşmesi için yüklenicinin inşaata zamanında başlamaması veya inşaatı sözleşme hükümlerine aykırı olarak geciktirmesi olgularından biri ile yüklenicinin üstlendiği işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceğinin açıkça anlaşılması birlikte gerçekleşmelidir¹⁹.

Genel kabule göre hükmün uygulama alanı bulabilmesi için belirtilen koşulların sağlanmasının yanı sıra Borçlar Hukuku genel hükümlerde düzenlenen objektif temerrüt şartları da mevcut olmalıdır. Zamanında başlanmayan veya ifasında gecikilen inşaat edimlerinin mümkün olması, (ihtara gerek olmayan durumlar haricinde) yükleniciye usulüne uygun ihtar gönderilmesi, yüklenicinin işe başlamamasında veya gecikmesinde arsa sahibinin kusurunun bulunmaması ve yüklenicinin hukuken geçerli def'i ileri sürememesi gerekmektedir²⁰.

Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s. 631; ERMAN, s. 75; KAPLAN, s. 92; TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt II, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s. 112 vd; YAVUZ, Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 14. Baskı, Beta Basım A. Ş., İstanbul 2016, s. 552. ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, 17. Bası, Ankara 2017, s. 521.

¹⁸ Bkz. Başlık B-2-b.

¹⁹ "Koller'e göre; müteahhidin inşaatın teslim süresinden önce temerrüde düşme durumları, yalnızca üç temerrüt durumu ile sınırlı değildir. İnşaat yapım sürecindeki her gecikme durumu BK 473/I kapsamındadır ve bu hükmün uygulanması gerekir." (KAPLAN, s. 93)

²⁰ KAPLAN, s. 95.

aaa. Yüklenicinin Çalışmaya Zamanında Başlamaması

İşe başlama doğrudan iş görmeye yönelik fiillerin başlaması anlamına gelir. Dolaylı iş görme yani bir takım hazırlık faaliyetlerinin yapılması (malzemelerin veya temel kazma aletlerinin temini gibi...) iş görme sayılmaz²¹.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde tarafların yüklenicinin işe başlama tarihini belirlemiş olup olmamalarına göre olgunun gerçekleşme şekli değişmektedir.

İşe başlama zamanı sözleşmede belirlenmemişse işe başlaması için yükleniciye mutad bir hazırlık zamanı verilmelidir²². Bu süre arsa sahibinin tahammül edebileceği bir süre olmalıdır²³. Yargıtay konuya ilişkin verdiği bir kararda kullanıma hazır olmayan arsanın inşa için elverişli olmasından sonra arsa sahibinin sözleşmeyi fesih için beklenmesi gereken tahammül süresini beklemediği gerekçesiyle sözleşmeyi feshetmesi uygun görülmemiştir²⁴. Bu açıklamalar ışığında işe başlama süresinin sözleşmede belirlenmediği durumlarda yükleniciye gereken mutad bir hazırlık zamanının veya arsa sahibinin tahammül edebileceği makul sürenin geçmesine rağmen yüklenicinin işe hiç başlamamış olması durumunda şart gerçekleşmiş olur²⁵. Ancak bu süre geçmesine rağmen işin teslim tarihine yetişme olasılığı varsa TBK m. 473/I hükmü uygulanmaz²⁶. Bu durumda yüklenicinin binanın inşasına derhal başlamadığı gerekçesiyle hükümden doğan hakları kullanmasına dürüstlük kuralı engel olacaktır.

²¹ GÜMÜŞ, s. 334;

²² ATAMULU, s. 304; EREN, s. 630; KOCAAĞA, s. 92; KOSTAKOĞLU, s. 304, TANDOĞAN, s. 114; USTA, s. 62.

²³ USTA, s. 62.

²⁴ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi E. 2010/2618 K. 2011/2549 T. 26.4.2011 sayılı kararı (www.kazanci.com, 13.12.2017).

²⁵ ARAL/AYRANCI, s. 344; KOCAAĞA, Köksal, İnşaat Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s. 92. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi E. 1995/2259 K. 1995/5181 T. 2.10.1995 sayılı kararına göre "Sözleşmeye göre, imar durumunun çıkarılmasından sonra 6 ay içinde temel ve temel üstü ruhsatı alınacak ve alındığı tarihten itibaren de en geç 20 ayda inşaat bitirilecektir. Sözleşmenin yapılmasından sonra yüklenici arsaların tevhit işlemleri ile uğraşmış ve tevhit işlemi 24.8.1989 tarihli encümen kararıyla onanarak, 4.10.1989 günü 82 parsel numarasıyla tapuya tescil edilmiş ve henüz süre dolmadan 19.3.1990 günü işbu dava açılmıştır. Başka bir anlatımla, yüklenicinin işe başlayabilmesi için -dava tarihi itibarıyla- henüz süresi vardır. Bu durumda, davacıların dayandığı diğer dönme nedeni de, sözleşme hükümlerine ve BK.nun 358/I. maddesine [TBK m. 473/I] uygun düşmemektedir." (www.kazanci.com, 10.12.2017).

²⁶ USTA, s. 62.

Yargıtay'ın bir başka kararına göre TBK m. 473 uyarınca, yüklenicinin işe zamanında başlamaması sebebiyle arsa sahibinin düzenlemeden doğan hakkını kullanabilmesi için, oluşan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre yüklenicinin işi zamanında bitiremeyeceğinin açıkça anlaşılması gerekmektedir²⁷. Karara konu olayda sözü edilen bu şart gerçekleşmediği gibi, sözleşmede ruhsat alınması ve işe başlanması için belirli bir vade kararlaştırılmamış, arsa sahiplerince, bu konuda yükleniciye gönderilen ihtarname tebliğ edilememiş, daha sonrasında da yüklenicinin işe başlaması yönünde uyarı amaçlı herhangi bir bildirimde bulunulmamıştır. Tüm bunlara ilaveten yerel mahkemece, işin kararlaştırılan vadede tamamlanabileceği tespit edilmiştir. Bu nedenlerle yüksek mahkeme davanın reddi gerekirken hatalı yoruma dayalı gerekçeyle kabulünü doğru bulmamıştır.

İşe başlama zamanının sözleşmede belirlenmediği durumlarda arsa sahibi TBK m. 90 uyarınca yükleniciden işe derhal başlamasını isteyebilir veya genel kabule göre hükümden doğan haklarını kullanabilmek için TBK m. 123 uyarınca ihtar çekerek işe başlaması için yükleniciye süre verebilir²⁸. İşe başlanması kendisinden istenmesine ve işe başlamak için tüm şartlar oluşmasına veya ihtarında verilen süre dolmasına rağmen veya TBK m. 124 uyarınca yüklenicinin durumundan veya tutumundan ihtarın gereksiz kalacağına ulaşıldığı durumlarda hükümden doğan hakların kullanılabilmesi için gereken ilk olgu gerçekleşmiş olur.

Belirtmek gerekir ki, işe zamanında başlanmaması yüzünden yüklenicinin TBK m. 473/I uyarınca temerrüde düşmesi kural olarak işin tamamlanması ve teslimi (ifası) tarihinin sözleşmede saptanmış olduğu durumlarda sözleşmeden dönmeye gerekçe olabilecektir²⁹. Bu durumda arsa sahibi ancak işin vadeye yetişmeyeceği kesinse TBK n. 473/I gereğince sözleşmeden dönebilecek veya TBK m. 125'teki diğer seçimlik haklarını kullanabilecektir³⁰.

²⁷ Yargıtay 23. Hukuk Dairesi E. 2013/1452 K. 2013/4306 T. 21.6.2013 sayılı kararı, (www.kazanci.com, 10.12.2017).

²⁸ ÖZ, s. 132.

²⁹ Hüküm yalnızca teslim tarihi belirli sözleşmelerde uygulama bulur. Böyle bir teslim tarihinin belirli olmadığı sözleşmelerde yüklenici işe sözleşme yapılır yapılmaz başlamalıdır. Yüklenici işe başlamıyorsa arsa sahibi ihtar çekerek onu temerrüde düşürür ve uygun bir mehil verilmesine rağmen işe başlamayan yükleniciye karşı genel hükümlerdeki seçimlik haklarını kullanabilir (ERMAN, s. 77; KAPLAN, s. 7; TANDOĞAN s. 123-124). Aksi görüş için bkz. GÜMÜŞ, s. 334 ÖZ, s. 131.

³⁰ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin 18.9.1973 tarihli kararına göre "işe başlama ve işi bitirme tarihlerinin açıkça tespit edilmiş olduğu bir sözleşmede, müteahhidin işe geç başlamış olması tayin

bbb. Yüklenicinin Sözleşmeye Aykırı Olarak İşi Geciktirmesi

Yüklenicinin yükümlülüklerine aykırı olarak işi geciktirmesi yüklenicinin çalışmaya başladığını ancak işlerin olması gerekenden daha yavaş tempoda ilerlediğini ifade etmektedir³¹. Çalışmaların benzer işlere oranla yavaş yürümesi tek başına bu koşulu gerçekleştirmeye yetmemektedir. Somut olayın koşullarına göre iş görme faaliyetlerinin daha hızlı sürdürülebilmesinin yükleniciden beklenebilir olması gerekir³². Örneğin inşaatın yapıldığı arazinin elverişsizliği yüzünden çalışmalar yavaş yürüyorsa bu durum kural olarak sözleşmeden dönme hakkı vermez³³. Ancak bu husus önceden bilinebilecek nitelikte ise yüklenicinin ona göre taahhütte bulunması veya arsa sahibini uarması gerektiği söylenebilir. Yine de bu halde dönme hakkı kullanılabilir³⁴. Düzenlemede yer alan bu olgunun gerçekleşmesi için iş görme faaliyetleri yüklenici tarafından sözleşmeye aykırı olarak ertelenmektedir. Arsa sahibinin sözleşmeden dönebilmesi (veya katıldığımız görüş uyarınca diğer seçimlik hakları da kullanabilmesi) için yüklenicinin kusurlu olması şart olmasa da fiillerinin sözleşmeye aykırı olması şarttır³⁵.

Yüklenicinin başladığı çalışmalarda geline aşamaların sözleşmede belirlenen ara vadelere yetişmemesi, bağlayıcı olan bir inşaat programına uymaması, birden fazla vardiya çalıştırması gerekirken tek vardiyayla yetinmesi sözleşmeye aykırı olarak işin gecikmesine örnek gösterilebilir³⁶.

edilen tarihte işi bitirmek imkanı olduğu sürece, iş sahibine sözleşmeyi fesih hakkını vermez; borçluya taahhüdünü ifa etmek hususunda iyi niyet kurallarına göre muhtaç olduğu zamanı bırakmak gerekir” (ERMAN, s. 77, dn. 41) Aksi görüşteki ÖZ’e göre, Sözleşmede işe başlama tarihinin belirlendiği durumlarda yüklenicinin işe başlamaması üzerine artık çalışmasının kabul edilmeyeceğinin sözleşmede kararlaştırılmış olması (kesin vade) durumunda süre verilmeksizin arsa sahibi hükümden doğan haklarını kullanabilecektir (s. 131). SÜTÇÜ’ye göre işe başlama tarihi sözleşmede belirlenmemesine rağmen teslim tarihi belli ise de arsa sahibi makul bekleme süresini bekledikten sonra yükleniciye işe başlaması gerektiğini ihtar ederek ve mehil vererek yükleniciyi temerrüde düşürmesi ve seçimlik haklarını kullanabilmesi gerekir (SÜTÇÜ, Mustafa Nezih, Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2010, s. 52).

³¹ ÖZ, s. 133.

³² ARAL/AYRANCI, s. 391; ÖZ, s. 133. TANDOĞAN’a göre çalışma temposu tayin edilirken müteahhidin iş sahibince bilinmesi gereken mesleki yetenek ve nitelikleri de göz önünde bulundurulmalıdır (s. 124).

³³ ÖZ, s. 133.

³⁴ ÖZ, s. 133.

³⁵ GÜMÜŞ, s. 37; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 520.

³⁶ KAPLAN, s. 101; TANDOĞAN, s. 114.

Doktrinde bir görüŖe göre teslim süresi belli olmayan işlerde işin yüklenici tarafından geciktirildiğine dayanarak yüklenicinin temerrüde düşülmesi ve arsa sahibinin seçimlik haklarını kullanabilmesi için arsa sahibinin ihtarda bulunup yükleniciye süre verilmesi şarttır³⁷.

Belirtmek gerekir ki arsa sahibinin yüklenicinin gecikmesi nedeniyle hükümden doğan haklarını kullanabilmesi için yine işin teslim süresine yetişmeyeceğinin açıkça anlaşılması gerekmektedir.

ccc. Bütün Tahminlere Göre Yüklenicinin İŖi Kararlaştırılan Zamanda Bitiremeyeceğinin Anlaşılması

Sözleşmede teslim yönelik vade belirlenmiş olabileceği gibi, vade, belirli bir olayın gerçekleşmesinden veya çalışmaların başlamasından sonra belli bir sürenin geçmesi şeklinde de belirlenmeye elverişli olabilir. Bu gibi vadenin belirli olduğu sözleşmelerde yüklenicinin kusuruyla işe geç başlaması veya işi savsaklaması veya başkaca dış sebeplerle de işin vadeye yetişmeyeceğinin açıkça anlaşılır olması durumunda da arsa sahibi sözleşmeden dönebileceği gibi kabul ettiğimiz yaygın görüŖe göre TBK m. 125 uyarınca diğer seçimlik haklarını kullanabilir³⁸.

İnşaatın tamamlanması için vade kararlaştırılmış sözleşmelerde düzenlemeden doğan hakkın kullanılabilmesi için inşaatın vade tarihine kadar tamamlanmasının imkansız hale gelmesi şarttır³⁹.

Sözleşmede vade belirlenmemiş olmakla birlikte arsa sahibi, yükleniciye bildirdiği usulüne uygun ihtarla inşaatın belli bir tarihe kadar tamamlanmasını yükleniciden istediğini bildirirse artık sadece ifanın bu tarihe kadar yetişmeyeceğinin anlaşılması halinde hükümden doğan haklar kullanabilir.

Belirtmek gerekir ki inşaatın teslim tarihine tamamlanmasının güç olması olgunun gerçekleştiği anlamına gelmez; yüklenicinin mevcut hızıyla yetiştiremeyeceği anlaşılrsa bile hızlanması durumunda edimin tamamlanması imkanı

³⁷ TANDOĞAN, s. 124.

³⁸ ÖZ, s. 135.

³⁹ ÖZ, s. 135; KURŞAT, s. 204 vd; TANDOĞAN, s. 67; ÜREM, s. 85.

varsa hak kullanılamaz⁴⁰. Ancak somut durumda yüklenicinin temposunu edimi tamamlayacak düzeye çıkaramayacağı ortadaysa arsa sahibi haklarını kullanabilir⁴¹.

İşin vadede tamamlanmayacağı anlaşılma ile birlikte çok az bir gecikme ile tamamlanması mümkünse ve arsa sahibi için bu gecikme önemli bir sakınca doğurmayacaksa dönme hakkının kullanılması dürüstlük kuralı ile önlenmelidir⁴².

Nitekim Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, bir kararında inşaat sözleşmelerinde işin çoğunun bitmesine rağmen yüklenicinin kendi kusuruyla işi belirli teslim tarihine kadar bitirmeyerek temerrüde düşmesi sebebiyle genel hükümlerdeki seçimlik hakların kullanılması yerine dürüstlük ilkesi gereğince feshin ileriye etkili olmasına karar vermiştir⁴³. Aynı konuya ilişkin günümüze kadar verilen diğer kararlara bakıldığında Yargıtay Daireleri arasında işin bitme oranı hakkında değişkenlik olduğu görülmektedir. Ancak zaman içinde tamamlanma oranının arttığı, bu oran ve üstünde tamamlanan yapılarda dönme hakkının kullanılmadığı sonucuna varılmaktadır⁴⁴.

bb. İfanın Mümkün Olması

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin kurulmasından sonra yüklenicinin sözleşme ile üstlendiği inşaat edimlerin ifası, yüklenicinin kusuru olmaksızın

⁴⁰ ÖZ, s. 136.

⁴¹ ÖZ, s. 136.

⁴² ÖZ, s. 136.

⁴³ Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu E. 1983/3 K. 1984/1 T. 25.1.1984 sayılı kararı (www.kazanci.com, 10.12.2017).

⁴⁴ ÖZ, s. 180. Örneğin Yargıtay 15. Hukuk Dairesi E. 2003/4328 K. 2004/1320 T. 10.3.2004 sayılı kararında arsa sahiplerine ait parseller üzerinde yüklenicinin yaptığı inşaatın seviyesinin %86 olmasının sözleşme konusunun bütününe göre bu fiziki seviyenin çok daha düşük olacağı sonucunu ortaya koyması nedeniyle borçlu temerrüdüne düşen yüklenicinin yapmayı tamamladığı kısmın kapsamına göre ileriye etkili feshin sonuçlarından yararlanma olanağı bulunmadığını belirtmiştir (www.kazanci.com, 10.12.2017). Aynı dairenin E. 2003/492 K. 2003/1152 T. 10.3.2003 sayılı kararında dosya kapsamına göre inşaatın getirildiği seviye %82.03 dür. Daire, bu seviyenin gerek Hukuk Genel Kurulunun, gerekse Dairenin yerleşik uygulamaları doğrultusunda feshin ileriye etkili yapılmasını haklı kılmayacağını karara bağlamıştır. Aynı daire E. 2008/1881 K. 2009/2175 T. 14.4.2009 sayılı kararında dava tarihine kadar %99 seviyesine getirilen bir yapım işine ait sözleşmenin inşaatın tamamına yakınının bitmesi ve aradan 9 yıl geçtikten sonra geçersizliğinin ileri sürülmesini TMK m. 2 ile belirlenen iyiniyet kurallarıyla bağdaşmadığını belirterek, sözleşmenin geçersizliğine dayanılmasını hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirmiş ve hukuk düzeninin bu davranışı korumayacağı yönünde karar vermiştir (www.kazanci.com, 10.12.2017).

imkansız hale gelirse yüklenicinin borcu sona erecektir⁴⁵. İmkansızlıktan TBK m. 136 gereğince edimin ifasına engel olan durumları anlamak gerekir⁴⁶. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri karşılıklı borç yükleyen bir sözleşme türü olduğu için hükmün ikinci fıkrası uygulama bulacaktır (TBK m. 136/II). Buna göre ifası imkansızlaşan ve henüz ifa etmemiş borçlunun borcu sona erecek, ifa eden taraf ise sebepsiz zenginleşme uyarınca edimini geri alacaktır⁴⁷. Ancak imkansızlık yüklenicinin kusurundan ileri gelirse imkansızlaşan edimin yerini arsa sahibinin zararını karşılama yükümlülüğü alır⁴⁸.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde imkansızlaşmaya örnek olarak arsanın kamulaştırılması veya inşaat yasağı uygulanması verilebilir⁴⁹.

Yargıtay bir kararında objektif imkansızlık nedeniyle ruhsat alınmamasından dolayı işe başlanmaması halinde tarafların başlangıçta ifa ettiği edimlerin iadesine karar vermiş ve sözleşmede belirlenen ceza koşulunun ödenmesini yerinde görmemiştir⁵⁰.

cc. Yükleniciye İhtarda Bulunulması ve Süre Verilmesi

Borçlar Hukuku genel hükümlerde borçlunun temerrüdü için ihtar çekilmesi gerektiği düzenlenmiştir⁵¹ (TBK m. 117/I). Karma bir sözleşme olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibinin TBK m. 473/I hükmünden yararlanabilmesi için 117/II veya 124'teki durumlardan biri olmadıkça yükleniciye

⁴⁵ ÜREM, s. 60.

⁴⁶ KAPLAN, s. 99.

⁴⁷ BELEN, Herdem, 6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler (Kısa Şerh), Beta Basım A. Ş., İstanbul 2014, s. 352.

⁴⁸ KILIÇOĞLU, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Genişletilmiş 21. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2017, s. 1063; OĞUZMAN, M. Kemal/M. ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I, Gözden Geçirilmiş 15. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2017, s. 556; ÜREM, s. 60.

⁴⁹ KAPLAN, s. 99.

⁵⁰ KAPLAN, s. 99. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi E. 2014/6696 K. 2015/3002 T. 2.6.2015 sayılı kararı (www. kazanci.com, 10.12.2017).

⁵¹ Hukuken geçerli olabilmesi ve ispat kuvvetini haiz olabilmesi için ihtarın noter, telgraf, taahhütlü mektup veya elektronik posta sistemi ile gönderilmesi gerekir (TTK m. 18/III). Yine müteahhide dava açılması veya icra takibi ile ödeme emri gönderilmesi ihtar anlamına gelir.

ihbarda bulunulmalı ve uygun bir süre verilmelidir⁵². Kural, ifa zamanı gelmiş alacakta gecikmenin sonuçları için hatırlatmayı amaçlamaktadır⁵³.

Belirtmek gerekir ki tarafların sözleşmede işe başlanma zamanını birlikte tayin etmesi veya sözleşmede saklı tutulan bir hakka dayanarak taraflardan birinin usulüne uygun bir bildirimle süre vermesi halinde, bu sürenin geçmesiyle ihtar gönderilmesine gerek kalmaksızın yüklenici temerrüde düşmüş olur (TBK m. 117/II).

İşe hiç başlanmadığı ve başlanmasının da fayda sağlamayacağı, yüklenicinin ihtarı dürüstlük kuralı gereği engellediği veya işe başlamayacağını kesin olarak açıkça beyan ettiği durumlarda yüklenici ihtar çekilmeksizin temerrüde düşmüş olur⁵⁴.

dd. Arsa Sahibinde Kusur Bulunmaması veya Mücbir Sebeplerin Söz Konusu Olmaması

Hükümde yer alan “iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan” ifadesi, mutlaka arsa sahibinin kusuru ile değil, ona atfedilebilecek herhangi bir nedenle yüklenicinin gecikmesinin de arsa sahibinin sözleşmeden dönmesine engel olacağı anlamına gelmektedir⁵⁵. Yüklenicinin işe zamanında başlama ve devam etme borcuna aykırılığın arsa sahibinden kaynaklanmaması gerekir⁵⁶. Örneğin arsa sahibinin sözleşmeye göre arsanın mülkiyet hakkını yükleniciye devretmesi veya inşaat ruhsatını çıkarması gerekiyorsa arsa sahibinin bu edimlerini yerine getirmiş olması gerekir⁵⁷.

Arsa sahibi görünüşte işlerin ilerlemesine engel olsa bile yüklenicinin hukuka aykırı bazı davranışların önüne geçmek için zorunda kalmışsa bu halde işi yüklenicinin durduğu ve hükümden doğan hakkın kullanılabilmesi çıkarılabilir⁵⁸.

⁵² TANDOĞAN, s. 114.

⁵³ BELEN, s. 278.

⁵⁴ KAPLAN, s. 97.

⁵⁵ ÖZ, s. 130, TANDOĞAN, s. 115; USTA, s. 64.

⁵⁶ USTA, s. 63.

⁵⁷ KAPLAN, s. 97.

⁵⁸ ÖZ, s. 130.

Akdedilen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin genelinde bazı durumların mücbir sebep olarak kabul edildiği görülmektedir⁵⁹. Bunlara örnek olarak; savaş, kısmi veya genel seferberlik ilanı, politik karışıklıklar, özellikle savaşın etkileri ve ihtilaller, grev ve lokavt, sabotaj, nükleer patlama veya sızıntı, yangın, sel, deprem veya diğer doğal afetler ve salgın hastalıklar, inşaat veya kazı esnasında çıkabilecek tarihi veya arkeolojik bulgular, yatırımı etkileyebilecek nitelikteki ulaşım kararları ve kazalar, yatırımı engelleyen kanun değişikliği, para değerindeki aşırı değişiklikler, resmi makamlar ile hükümetin işlemleri, özellikle yatırım için gerekli yasal ruhsatları vermemeleri ve ambargolar gösterilebilir. Sayılan mücbir sebeplerden birinin gerçekleşmiş olması halinde arsa sahibinin gecikmeye katlanması ve ifa mümkün ise yükleniciye tazminatsız süre verilmesi gerekir⁶⁰.

ff. Yüklenicinin Özel bir Defi'ye Dayanmaması Gerekir

Dönme sebeplerinin yüklenicinin sözleşmeye aykırı tutumu ile nedensellik bağı içinde bulunması gerekir⁶¹. Bütünüyle yüklenicinin iradesi dışında gerçekleşen ve öngörülmesi mümkün olmayan sebeplerle işe başlanmaması, işin ertelenmesi veya yetişemeyeceğinin anlaşılması durumunda iş sahibi BK m. 473/I'den doğan hakkını kullanamaz⁶². Örneğin inşaatın temelinde önceden tahmin edilemeyen bir su kaynağı veya kaya çıkması böyledir⁶³.

Yüklenici TBK m. 97 maddesine göre ifa edilmezlik def'i kullanmışsa veya arsa sahibinin talebi zamanaşımına uğramışsa da yüklenici temerrüde düşmez⁶⁴.

b. Temerrüdün Sonuçları

TBK m. 473/I'deki üç olgudan birinin genel hükümlerdeki temerrüd şartlarıyla birlikte gerçekleşmesi durumunda arsa sahibinin haklarını şu şekilde özetleyebiliriz:

Öncelikle arsa sahibi hükümden doğan hakkını doğrudan kullanabilir ve sözleşmeden dönebilir. Yukarıda detaylıca açıkladığımız gibi yalnızca dönme

⁵⁹ KAPLAN, s. 98.

⁶⁰ KAPLAN, s. 98.

⁶¹ ÖZ, s. 129; TANDOĞAN, s. 113.

⁶² ÖZ, s. 129.

⁶³ ÖZ, s. 129.

⁶⁴ KAPLAN, s. 99; TANDOĞAN, s. 115.

hakkının kullanılabilmesi yönünde görüşler olduğu gibi doktrinde yaygın kabul genel hükümlerdeki temerrütten doğan diğer seçimlik hakların da kullanılabilmesi yönündedir⁶⁵. Yargıtay kararları da arsa sahibinin TBK m. 125'de düzenlenen seçimlik hakları kullanabileceği görüşünü destekler niteliktedir⁶⁶. Yine, dönme hakkı inşaatın belli bir kısmının tamamlandığı durumlarda dürüstlük ilkesi ile örtüşmediği durumlarda kullanılmayacak ve ileriye dönük hüküm ifade etmek üzere fesih sayılacaktır⁶⁷. Arsa sahibi dönme hakkını kullanmışsa TBK m. 125/III uyarınca kusurlu yükleniciden menfi zararını isteyebilir.

Arsa sahibi sözleşmeden dönme yerine aynen ifa ve yüklenici kusurluysa gecikme tazminatı veya aynen ifadan vazgeçtiğini bildirerek müspet zararının tazminini de isteyebilir.

İsviçre Federal Mahkemesi'ne göre arsa sahibi geleceğe etkili olmak üzere sözleşmeyi feshedebilir ve yükleniciden, bedelini ödemek şartıyla yapının yapılan kısmının kendisine teslimini de isteyebilir⁶⁸.

Yine yüklenici borçlu temerrüdüne düştükten sonra TBK m. 119/II uyarınca kurtuluş kanıtı getirme olanağı saklı kalmak üzere TBK m. 119/I'de düzenlenen beklenmeyen halden de sorumludur⁶⁹.

⁶⁵ Bkz. dn. 15, 16, 17.

⁶⁶ Yargıtay 23. Hukuk Dairesi E. 2016/5019 K. 2017/851 T. 16.3.2017 Sayılı Kararı; Yargıtay 23. Hukuk Dairesi E. 2014/1551 K. 2014/6299 T. 15.10.2014 sayılı kararı (www.kazanci.com, 10.12.2017).

⁶⁷ Bkz. s. 11.

⁶⁸ EREN, s. 31, dn. 95. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi E. 2003/3563 K. 2004/496 T. 29.1.2004 sayılı kararında benzer bir görüş bildirerek inşaatın yüklenici tarafından %70 fiziki seviyeye getirilmesinden sonra iş sahibi ile yüklenici arasındaki sözleşmenin feshedilmesi üzerine yüklenicinin elatmasının önlenmesine karar verilebilmesi için yükleniciye inşaatla zilyet lehine yaptığı giderlerin ödenmesi gerektiğine hükmetmiştir (www.kazanci.com, 10.12.2017).

⁶⁹ GÜMÜŞ, s. 337; TANDOĞAN, s. 122.

SONUÇ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri hem yapı inşa etme ve teslim borcu hem de arsa sahibinin taşınmazının mülkiyet hakkının tamamı veya bir kısmının devri taahhüdünü içermesi sebebiyle önem arz eden sözleşme türlerinden biridir. Kentsel dönüşümün önü alnamaz hızda ilerleyişi Borçlar Hukukundaki sözleşme serbestisi kuralıyla bir araya gelince uygulamada birçok farklı içeriğe sahip sözleşme türü ortaya çıkmıştır. Bu nedenle çalışmanın konusu olan yüklenicinin işe zamanında başlama ve devam etme borcu sözleşmede yer alan veya almayan hükümlere göre farklı sonuçlar doğurmaktadır.

İfası mümkün ve muaccel olan bir borcun borçlusunu usulüne uygun yapılmış ihtarla temerrüde düşer. Karşılıklı iki tarafa borç yükleyen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin temerrüdü kural olarak zamanında teslim etmemekle söz konusu olsa da Borçlar Kanunu, istisnai düzenlemesiyle yapının teslimi için zaruri olan işe başlama ve devam etme borcuna aykırılık durumunda da yüklenicinin erken temerrüdüne imkan vermiştir. Buna göre sözleşme hükümlerine veya ihtara rağmen yüklenicinin işe zamanında başlamaması veya işi (hızlı ilerletebilmesi mümkün olmasına rağmen) olması gerekenden yavaş tempoda sürdürmesi halinde tüm olumlu tahminlere rağmen işin teslim süresine yetemeyeceğinin anlaşılması durumunda arsa sahibi, teslim süresinin sonuna kadar beklemeden sözleşmeden dönebilecek veya genel hükümlere göre ifa ve gecikme tazminatı isteyebilecek veya sözleşmeyi feshedip bundan kaynaklanan zararlarını talep edecek veya yapının tamamlandığı aşamaya kadarki değerini ödeyerek sözleşmeyi sona erdirebilecektir.

Doktrin ve Yargıtay kararları, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki hükümler, sözleşmenin genel yorumlanması ve amacı ile arsa sahibinin sona erdirmeye iradesini bildirdiği tarihteki niyeti ve yapının durumunu da dikkate alarak yüklenicinin keyfilikliğini arsa sahibinin de dürüstlük ilkesine aykırı davranışlarını önlemek üzere uygulamaya yön vermektedir. Aslolan somut olayda tarafların sözleşme ile belirlenen amacı ve dürüstlüğü korumak, sözleşmenin ifa imkanı daha muhtemelse sözleşmeyi ayakta tutmak veya ifa hiç edilmeyeceği veya arsa sahibini zamansal açıdan önemli ölçüde mağdur ederek edileceği anlaşılırsa sözleşmeyi ortadan kaldırmaktır.

KAYNAKÇA

ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, Ankara 2012.

ATAMULU, İsmail, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Müteahhidin Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2014.

AYAN, Serkan, İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2008.

AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 3. Baskı, Ankara 2017.

BELEN, Herdem, 6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler (Kısa Şerh), Beta Basım A. Ş., İstanbul 2014.

BÜYÜKAY, Yusuf, Eser Sözleşmesi, 2. Baskı Yetkin Yayınları, s. 31; KAPLAN, İbrahim, İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri, Yetkin Yayınları, Ankara 2013.

DUMAN, İlker Hasan, İnşaat Hukuku, Sekizinci Güncellenmiş Baskı, Ankara 2016.

DUMAN, Hasan İlker, İnşaat Sözleşmeleri Uygulamasında Kusurun Önemi, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul 2013.

EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2017.

ERMAN, Hasan, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Gözden Geçirilmiş 3. Basım, Der Yayınları, İstanbul 2010.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017.

KAPLAN, İbrahim, İnşaat Sözleşmeleri Hukuku ve Endüstri Yatırım Sözleşmeleri, Yetkin Yayınları, Ankara 2013.

KARADAŞ, İzzet, Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri, 6098 sayılı (Yeni) Türk Borçlar Kanunu ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Düzenlenmiş 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2016.

KILIÇOĞLU, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Genişletilmiş 21. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2017.

KIRMIZI, MUSTAFA, Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Şen Matbaa, Ankara 2014.

KOCAAĞA, Köksal, İnşaat Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2014.

KOSTAKOĞLU, Cengiz, İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, 10. Baskı, Beta Basım, İstanbul 2017.

KURŞAT, Zekeriya, İnşaat Sözleşmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017.

OĞUZMAN, M. Kemal/BARLAS, Nami, Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar Kavramlar, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016.

OĞUZMAN, M. Kemal/M. ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I, Gözden Geçirilmiş 15. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2017.

ÖZ, M. Turgut, İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016.

SÜTÇÜ, Mustafa Nezih, Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2010.

TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt II, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010.

USTA, Oğuz, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Cezai Şart ve Kira Tazminatı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017.

ÜREM, Müge, Eser Sözleşmesinde Erken Dönme Yüklenicinin İşe Zamanında Başlama ve İş Gecikmeksizin Yürütme Borcuna Aykırılığın Sonuçları (TBK m. 473/I), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017, s. 5.

YAVUZ, Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 14. Baskı, Beta Basım A. Ş., İstanbul 2016.

ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, 17. Bası, Ankara 2017.

www.kazanci.com