

İÇİNDEKİLER

ÜÇÜNCÜ BASIYA ÖNSÖZ.....	7
İÇİNDEKİLER.....	9
KISALTMALAR VE TANIMLAR.....	31
GİRİŞ	35

BİRİNCİ BÖLÜM

İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI, GÖRÜNÜM BİÇİMLERİ (TÜRLERİ), DÜZENLENİŞİ, ŞEKLİ, TARAFLARI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE UYGULANACAK HÜKÜMLER

§ 1. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI VE GÖRÜNÜM BİÇİMLERİ (TÜRLERİ)	37
I. TANIMI VE UNSURLARI.....	37
A. Tanımı.....	37
B. Unsurları.....	40
1. İnşaat (Yapı) Yapma (İnşa Eme).....	40
a. Genel Olarak.....	40
b. İnşaat (Yapı) Kavramı.....	41
c. Yapma (İnşa Etme) Kavramı.....	45
aa. Tanımı.....	45
bb. Çeşitli Anlamları.....	46
aaa. Yeni Bir İnşaat (Yapı) Yapma.....	46
bbb. Mevcut Bir Yapıya İlave Yapma.....	47
ccc. Mevcut Bir Yapıda Değişiklik Yapma.....	47
ddd. Mevcut Bir Yapıyı Onarma.....	47
eee. Mevcut Bir Yapıyı Yıkma.....	48
2. Bedel Ödeme.....	48
3. Tarafların Anlaşması.....	53
II. GÖRÜNÜM BİÇİMLERİ (TÜRLERİ).....	54
A. Genel Olarak.....	54
B. Eser Sözleşmesi Olarak İnşaat Sözleşmesi.....	57
C. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi.....	58
D. Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi.....	59
E. İşletme Hakkı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi.....	61

§ 2. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN DÜZENLENİŞİ.....	65
§ 3. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ VE İSPATI	69
I. ŞEKİL SERBESTİSİ İLKESİ VE İSTİSNALARI	69
II. ŞEKLE TABİ OLMAYAN İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE ŞEKLE TABİ EDİMLERE (ÖZELLİKLE TEMİNAT TAAHHÜDÜNE) YER VERİLMESİ.....	77
III. İRADİ ŞEKİL.....	79
IV. SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİNİN TABİ OLDUĞU ŞEKİL VE İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN BORÇLARIN İBRASI.....	79
V. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN İSPATI	85
§ 4. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TARAFRLARI.....	88
I. İŞSAHİBİ.....	88
II. YÜKLENİCİ	89
A. Genel Olarak.....	89
B. Birden Çok Yüklenicinin İş Birlikte Üstlenmesi ve Joint Venture (Ortak Girişim).....	93
1. Genel Olarak.....	93
2. Joint Venture'ın Tanımı, Unsurları ve Türleri	95
a. Tanımı ve Unsurları.....	95
aa. Birbirinden Bağımsız İki veya Daha Çok Gerçek ve/veya Tüzel Kişinin İş Birliği Yapmak İçin Anlaşmaları	96
bb. Tüzel Kişiliğin Zorunlu Olmadığı Bağımsız Bir Organizasyona Sahip Ortaklık	97
cc. Birlikte Taahhüt Edilen Belirli Bir İş Gerçekleştirme ve Kazanç Elde Etme	97
dd. Birlikte Hareket ve Birlikte Yönetim ve Kontrol	98
b. Türleri	98
aa. Genel Olarak	98
bb. Sözleşmeye Dayalı Joint Venture	100
cc. Sermayeye Katılgı Joint Venture	101
3. Joint Venture'ın Hukuki Niteliği.....	103
a. Hukuki Yapısı ve Niteliği.....	103
aa. Ön Kuruluş Sözleşmesi	103
bb. Temel Sözleşme (Joint Venture Sözleşmesi).....	104
cc. Tabi Sözleşmeler (Uydu Sözleşmeler)	110
dd. Ortaklık Sözleşmesi	111
b. Joint Venture'ın Konsorsiyum'dan Farkı.....	112

C. Kamu Kurumlarının Taraf Olduğu İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Belirlenmesi	113
III. MÜŞAVİR MÜHENDİS	116
§ 5. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE UYGULANACAK HÜKÜMLER.....	118
I. HUKUKİ NİTELİĞİ VE ÖZELLİKLERİ	118
A. Genel Olarak	118
B. Karşılıklı Borç Yükleyen Bir Sözleşmedir	119
C. Rızai Bir Sözleşmedir	121
D. İvazlı Bir Sözleşmedir	122
E. Kural Olarak Ani Edimli Bir Sözleşme Olmakla Birlikte Bazı Yönlerden Sürekli Sözleşmelere Benzemektedir	124
II. UYGULANACAK HÜKÜMLER	127
A. Genel Olarak Uygulanacak Hükümler	127
B. İnşaat Sözleşmesinin Tüketici Hukukundaki Yeri	130
§ 6. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN GEÇERSİZLİĞİ, İPTALİ VE KOŞULA BAĞLANMASI	134
I. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN GEÇERSİZLİĞİ VEYA İPTALİ	134
A. İnşaat Sözleşmesinin Geçersizliği.....	134
B. İnşaat Sözleşmesinin İptali.....	140
C. Kamu Kurumlarının Taraf Olduğu İnşaat Sözleşmelerinde İhalenin İptalinin Sözleşmeye Etkisi.....	142
II. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN KOŞULA BAĞLANMASI	149

İKİNCİ BÖLÜM

TARAFLARIN BORÇLARI VE BU BORÇLARA AYKIRILIĞIN HÜKÜM VE SONUÇLARI

Birinci Kısım

YÜKLENİCİNİN BORÇLARI VE SORUMLULUĞU

§ 7. GENEL OLARAK	153
§ 8. İNŞAAT (YAPI) YAPMA BORCU	155
I. ENEL OLARAK.....	155
II. İŞİ BİZZAT YAPMA VEYA KENDİ YÖNETİMİ ALTINDA YAPTIRMA BORCU	156
A. Genel Olarak	156
B. İş Başkasına Yaptırma Yetkisi	163
1. Alt Yüklenicilik İlişkisi	163

2.	Asıl Yüklenici ile Alt Yüklenici Arasındaki İlişki.....	168
3.	İşsahibi ile Alt Yüklenici Arasındaki İlişki.....	169
4.	Asıl Yüklenicinin Alt Yüklenicinin Eylemlerinden Dolayı İşsahibine Karşı Sorumluluğu.....	173
C.	Yüklenicinin Sözleşmeyi Bütün Olarak Devretmesi.....	176
III.	ARAÇ VE GEREÇLERİ SAĞLAMA BORCU	180
IV.	İNŞAAT MALZEMESİNİ SAĞLAMA BORCU	183
A.	Genel Olarak.....	183
B.	Malzemenin Yüklenici Tarafından Sağlanması	186
C.	Malzemenin İşsahibi Tarafından Sağlanması	190
1.	Genel Olarak.....	190
2.	Yüklenicinin Malzemeyi Özenle Kullanma, Hesap Verme ve Artan Kısımları İade Borcu	191
3.	Yüklenicinin Bildirim Yükümlülüğü	192
V.	İŞE ZAMANINDA BAŞLAMA VE GEREKLİ TEMPODA DEVAM ETME BORCU	196
A.	Genel Olarak.....	196
B.	İşe Zamanında Başlanmaması veya İşin Geciktirilmesi Halinde İşsahibinin Sözleşmeden Erken Dönme Hakkı.....	199
1.	Şartları	199
a.	İşe Zamanında Başlanmamalı veya İşin Yapımı Sözleşmeye Aykırı Olarak Geciktirilmeli ya da İşsahibine Yüklenemeyecek Bir Sebep ile Ortaya Çıkan Gecikme Yüzünden Bütün Tahminlere Göre Yüklenicinin İş Kararlaştırılan Zamanda Bitiremeyeceği Açıkça Anlaşılmalıdır	199
aa.	İşe Zamanında Başlanmaması	200
bb.	İşin Yapımının Sözleşmeye Aykırı Olarak Geciktirilmesi	202
cc.	İşsahibine Yüklenemeyecek Bir Sebep ile Ortaya Çıkan Gecikme Yüzünden Bütün Tahminlere Göre Yüklenicinin İş Kararlaştırılan Zamanda Bitiremeyeceğinin Açıkça Anlaşılması	203
b.	Gecikmeyi Haklı Kılan Bir Sebep Bulunmamalı veya Gecikme İşsahibine Yüklenememelidir	205
2.	Sonuçları.....	207
VI.	İŞİ SADAKAT VE ÖZENLE YAPMA BORCU	210
A.	Sadakat Borcu	210
B.	Özen Borcu	213
1.	Genel Olarak.....	213

2. Yükleniciden Beklenen Özenin Ölçüsü	216
3. Yüklenicinin Başlıca Özen Yükümlülükleri	220
a. Koruma Yükümlülüğü	223
b. Aydınlatma ve Bilgi Verme Yükümlülüğü	224
c. Diğer Özen Yükümlülükleri	227
4. Özen Borcuna Aykırılığın Hukuki Sonuçları	228
a. Genel Olarak	228
b. İşin Yapımı Sırasında İnşaatın Ayıplı veya Sözleşmeye Aykırı Olacağına Açıkça Görülmesi Halinde İşin Başkasına Yaptırılması	230
aa. Şartları	231
aaa. İşin Yapımı Sırasında İnşaatın Ayıplı veya Sözleşmeye Aykırı Olacağı Açıkça Görülmelidir	231
bbb. İnşaatın Ayıplı veya Sözleşmeye Aykırı Yapılması Yüklenicinin Kusuruna Dayanmalıdır	235
ccc. İşsahibi, Ayıbın veya Sözleşmeye Aykırılığın Verilen Uygun Süre İçinde Giderilmesini, Aksi Takdirde Onarımın veya İşe Devamın Üçüncü Kişiye Yaptırılacağını Yükleniciye İhtar Etmelidir	236
bb. Sonuçları	239
aaa. İşsahibinin İş Üçüncü Kişiye Yaptırma Hakkı	239
aaaa. İşin Üçüncü Kişiye Yaptırılması	239
bbbb. İşin Üçüncü Kişiye Yaptırılmasının Masrafları	243
bbb. İşsahibinin TBK m. 125'te Öngörülen Diğer Haklardan Yararlanması ve Özellikle Sözleşmeden Dönme Hakkı	245
§ 9. İNŞAATI (YAPIYI) TESLİM BORCU	249
I. TESLİM KAVRAMI	249
II. TESLİM BORCUNUN İFA ŞEKLİ	253
III. TESLİM BORCUNUN İFA ZAMANI VE YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜ	260
A. Teslim Borcunun İfa Zamanı	260
1. Muacceliyet Anı	260
2. Teslim Süresinin Uzaması (Yükleniciye Ek Süre Verilmesi)	264
a. Genel Olarak	264
b. Sürenin Uzaması Sebepleri	267
aa. Zorunlu Gecikme Sebepleri (Mücbir Sebep veya Beklenmeyen Haller)	267

bb. İş sahibinden kaynaklanan Gecikme Sebepleri.....	274
cc. İlave (Ek) İş ve İş Değişikliği	280
B. Teslim Borcunda Temerrüt.....	281
1. Şartları	281
a. Teslim Borcu Muaccel Olmalıdır	282
b. İnşaat Teslim Edilmemiş Olmalıdır.....	282
c. İnşaatın Tamamlanması İmkânsız Olmamalıdır	282
d. İş sahibi Kural Olarak Yükleniciye İhtarda Bulunmuş Olmalıdır	285
e. Temerrüde Engel Bir Durum Bulunmamalıdır	286
2. Sonuçları.....	287
a. Genel Olarak	287
b. Aynen İfa ve Buna Bağlı Talepler	288
aa. İş sahibinin Aynen İfa Talebi ve İnşaatı Başkasına Yaptırma Hakkı	288
bb. İş sahibinin Gecikme Tazminatı ve Gecikme Cezası (Ceza Koşulu) İsteme Hakkı.....	291
aaa. Gecikme Tazminatı	291
bbb. Gecikme Cezası (Ceza Koşulu)	294
aaaa. Ceza Koşulu Kavramı.....	294
bbbb. Ceza Koşulunun İstenemeyeceği Haller.....	306
i. Feragat	307
ii. İfanın Çekincesiz Olarak Kabulü	308
1/a. Genel Olarak.....	308
1/b. Şartları	310
1/aa. Asıl Borcun Belirlenen Zamandan Başka Bir Zamanda İfa Edilmiş Olması	310
1/bb. Ceza Koşulunu İsteme Hakkının Saklı Tutulmamış Olması	315
1/c. Sonuçları.....	320
cccc. Ceza Koşulunun Götürü Tazminattan Farkı	323
c. İş sahibine Tanınmış Olan Seçimlik Haklar.....	330
aa. Seçimlik Hakları Kullanma Şartı: Ek Süre Verilmesi ve İstisnaları.....	330
bb. İş sahibinin Aynen İfadan Vazgeçip Müspet Zararının Tazminini İstemesi	332

d. İş sahibinin Sözleşmeden Dönmesi ve Menfi Zararının Tazminini İstemesi.....	337
aa. İş sahibinin Sözleşmeden Dönmesi	337
bb. İş sahibinin Menfi Zararının Tazminini İstemesi	344
cc. Büyük Oranda Tamamlanmış İnşaatlarda Sözleşmenin İleriye Etkili Olarak Ortadan Kaldırılması (Feshi).....	346
IV. TESLİM BORCUNUN İFA YERİ.....	352
V. MÜLKİYETİN İŞSAHİBİNE GEÇİRİLMESİ	352
Ş 10. YÜKLENİCİNİN AYIP SEBEBİYLE SORUMLULUĞU	353
I. GENEL OLARAK	353
II. AYIP SEBEBİYLE SORUMLULUĞUN ŞARTLARI	354
A. Maddi Şartlar	354
1. İnşaat Tamamlanarak Teslim Edilmiş Olmalıdır	354
2. İnşaat Ayıplı Olmalıdır	356
a. Ayıplı İnşaat Kavramı.....	356
aa. Genel Olarak.....	356
bb. Ayıp Çeşitleri.....	361
b. Ayıbın Eksik İşten Ayırt Edilmesi.....	365
3. Ayıp İş sahibine Yüklenememelidir	370
a. Genel Olarak.....	370
b. Ayıbın İş sahibine Yüklenebileceği Haller	372
aa. Genel Olarak.....	372
bb. Ayıbın İş sahibinin Talimatından Doğması.....	374
cc. Ayıbın İş sahibine Yüklenebilecek Diğer Bir Sebep Ten Doğması.....	378
c. Ayıbın İş sahibine Yüklenmesinin Sonuçları	382
4. İş sahibi İnşaatı Kabul Etmemiş Olmalıdır	384
B. Şekli Şartlar	387
1. İş sahibi İnşaatı Gözden Geçirme (Muayene) Külfetini Yerine Getirmiş Olmalıdır.....	389
a. Gözden Geçirme Kavramı, Şekli ve Kapsamı	389
b. Gözden Geçirme Zamanı ve Süresi.....	392
c. Gözden Geçirme Yeri.....	394
2. İş sahibi Ayıplı Bildirme (İhbar) Külfetini Yerine Getirmiş Olmalıdır	395
a. Bildirim Kavramı ve Kapsamı.....	395

b. Bildirim Zamanı ve Süresi.....	396
c. Bildirimin Şekli	401
III. İŞSAHİBİNİN AYIPTAN DOĞAN HAKLARI	403
A. Genel Olarak.....	403
B. Bedelden İndirim İsteme Hakkı	405
1. Kavram ve Şartları	405
2. Hukuki Niteliği	407
3. İndirilecek Miktarın Hesaplanması	408
C. Yapının Ücretsiz Onarılmasını İsteme Hakkı.....	410
1. Kavram ve Şartları	410
2. Hukuki Niteliği	413
3. Onarım Masrafları	415
4. Onarım Süresi ve Yüklenicinin Temerrüdü	417
D. Sözleşmeden Dönme Hakkı.....	419
1. Kavram ve Şartları	419
2. Hukuki Niteliği	425
3. Sonuçları.....	426
E. Tazminat İsteme Hakkı.....	431
IV. AYIPTAN DOĞAN HAKLARIN TABİ OLDUĞU ZAMANAŞIMI	436
V. AYIP SEBEBİYLE SORUMLULUĞUN KALDIRILMASI VEYA AZALTILMASI	444
VI. 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUNLA GETİRİLEN ÖZEL SORUMLULUK	444

İkinci Kısım

İŞSAHİBİNİN BORÇLARI VE SORUMLULUĞU

§ 11. GENEL OLARAK	447
§ 12. BEDEL ÖDEME BORCU	450
I. GENEL OLARAK.....	450
II. BEDELİN MİKTARI VE BELİRLENME USULLERİ	451
A. Bedelin Sözleşmeyle Belirlenmesi	451
1. Bedelin Kesin Olarak Belirlenmesi (Götürü Bedel)	452
a. Götürü Bedel Kavramı	452
b. Götürü Bedel Türleri	455
aa. Toptan (Anahtar Teslimi) Götürü Bedel	455
bb. Global (Değişken) Götürü Bedel.....	459
cc. Birim Fiyat Üzerinden Götürü Bedel	461

aaa. Kavram	461
bbb. Birim Fiyatın Tespiti	464
ccc. Birim Miktarın Tespiti	466
aaaa. Birim Miktarın Fiilen Ölçülerek Tespiti	466
bbbb. Birim Miktarın Teorik Olarak Tespiti	469
c. Götürü Bedelli Sözleşmelerde Olağanüstü Haller Dolayısıyla Sözleşmenin Uyarlanması veya Ortadan Kaldırılması	470
aa. Genel Olarak.....	470
bb. Şartları	473
aaa. Başlangıçta Öngörülemeyen veya Öngörülebilir de Taraflarca Göz Önünde Tutulmayan Olağanüstü Durumlar Ortaya Çıkmaktadır	473
bbb. Olağanüstü Durumlar İnşaatın Belirlenen Götürü Bedelle Yapılmasına Engel Olmalı veya Son Derece Güçleştirmelidir	480
ccc. Olağanüstü Durumlar Yükleniciye Yüklenememelidir	483
ddd. Yüklenici Olağanüstü Durumları İş sahibine Bildirmiş Olmalıdır	484
eee. TBK m. 480/II Hükmüne Başvurulamayacağı Kararlaştırılmamış Olmalıdır	486
cc. Hüküm ve Sonuçları.....	489
aaa. Genel Olarak	489
bbb. Sözleşmenin Uyarlanması	490
ccc. Yüklenicinin Sözleşmeden Dönmesi veya Sözleşmeyi Feshetmesi	497
dd. TBK m. 480/II Hükmünden İş sahibinin Yararlanıp Yararlanamayacağı Meselesi	499
2. Bedelin Yaklaşık Olarak Belirlenmesi	503
a. Genel Olarak.....	503
b. Yaklaşık Bedel.....	503
c. Masrafların Yaklaşık Olarak Belirlenmesinin (Yaklaşık Masraf Tahmini; Keşif Bedeli) Yaklaşık Bedelden Ayırt Edilmesi	510
d. Yaklaşık Bedelin Aşırı Ölçüde Aşılması Halinde İş sahibine Tanınmış Olan Haklar	516
aa. Genel Olarak.....	516

bb. Şartları.....	518
aaa. Yaklaşık Bedel Belirlenmiş Olmalıdır	518
bbb. Yaklaşık Bedelin Aşırı Ölçüde Aşılacağı Anlaşılmalıdır	519
ccc. Yaklaşık Bedelin Aşırı Ölçüde Aşılmasına İşsahibi Sebep Olmamalıdır	520
ddd. Yüklenici İnşaatı Yaklaşık Bedelle Yapmaktan Kaçınmış Olmalıdır.....	522
cc. Sonuçları	523
aaa. İnşaatın İşsahibinin Arsası Üzerine Yapılması	523
aaaa. Bedelden Uygun Bir Miktarın İndirilmesini İsteme	523
bbbb. Sözleşmeyi Feshetme	525
bbb. İnşaatın İşsahibinin Arsası Üzerine Yapılmaması	526
3. Sözleşmenin Birden Fazla Bedel Türü Üzerinden Yapılması	530
B. Bedelin Önceden Belirlenmemiş Olması	531
C. İlave (Ek) İş ve İş Değişikliği Halinde Bedel	532
III. BEDEL ÖDEME BORCUNUN MUACCEL OLMASI	541
A. Bedelin Yapının Teslimi Anında Muaccel Olacağı Kuralı ve Aksinin Kararlaştırılması.....	541
1. Bedelin Yapının Teslimi Anında Muaccel Olacağı Kuralı	541
2. Bedelin Yapının Teslimi Anında Muaccel Olacağı Kuralının Aksinin Kararlaştırılması	545
a. Genel Olarak.....	545
b. Kısmi Ödeme.....	546
c. Geçici (Ara) Hakedişlerle Ödeme.....	547
d. Avans Ödeme.....	552
B. Bedel Ödeme Borcunun İfasında Temerrüt	552
1. Genel Olarak.....	552
2. Şartları	553
3. Sonuçları.....	554
a. Yüklenicinin Temerrüt Faizi İsteme Hakkı.....	554
b. Yüklenicinin Aşkın Zararın Tazminini İsteme Hakkı.....	555
c. Yüklenicinin TBK m. 97'ye Göre Geçici Olarak İş Durdurma Hakkı.....	557
d. Yüklenicinin Seçimlik Hakları	558
C. Bedel Alacağıın Tabi Olduğu Zamanaşımı	563

IV. BEDEL ÖDEME BORCUNUN İFA YERİ	564
V. BEDEL ALACAĞININ ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİ	565
§ 13. BEDEL ALACAĞININ TEMİNATI: İNŞAATÇI (İNŞAAT ALACAKLISI) İPOTEĞİ	566
I. GENEL OLARAK	566
II. İNŞAAT ALACAKLISI VE İNŞAAT ALACAĞI KAVRAMLARI	567
A. İnşaat Alacaklısı Kavramı.....	567
B. İnşaat Alacağı Kavramı.....	572
III. İNŞAATÇI İPOTEĞİNİN TESCİLİ	575
IV. İNŞAATÇI İPOTEĞİNİN SIRASI VE ÖNCELİĞİ	581
A. İnşaatçı İpoteğinin Sırası	581
B. İnşaatçı İpoteğinin Önceliği.....	582

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

§ 14. SONA ERME SEBEPLERİ VE SONA ERMENİN HÜKÜM VE SONUÇLARI	589
I. GENEL BİLGİ	589
II. SÖZLEŞMENİN İFAYLA SONA ERMESİ	589
III. SÖZLEŞMENİN TARAFLARIN ANLAŞMASIYLA SONA ERDİRİLMESİ	590
IV. YÜKLENİCİNİN BÜTÜN ZARARLARINI GİDERMEK SURETİYLE İŞSAHİBİNİN SÖZLEŞMEYİ FESHETMESİ	591
A. Genel Olarak	591
B. Şartları	594
1. İnşaat Henüz Tamamlanmamış Olmalıdır	594
2. İşsahibi Yükleniciye Fesih Bildiriminde Bulunmalıdır	596
C. Sonuçları	600
1. Sözleşmenin İleriye Etkili Olarak Sona Ermesi	600
2. Yapılmış Olan Kısımın Karşılığının Ödenmesi	601
3. Yüklenicinin Bütün Zararlarının Tazmini	602
V. YAKLAŞIK BEDELİN AŞIRI ÖLÇÜDE AŞILMASI SEBEBİYLE İŞSAHİBİNİN SÖZLEŞMEYİ SONA ERDİRMESİ.....	608
A. Genel Olarak	608
B. Şartları	610
1. Yaklaşık Bedel Belirlenmiş Olmalıdır	610
2. Yaklaşık Bedelin Aşırı Ölçüde Aşılacağı Anlaşılmalıdır	610
3. Yaklaşık Bedelin Aşırı Ölçüde Aşılmasına İşsahibi Sebep Olmamalıdır	611
4. Yüklenici İnşaatı Yaklaşık Bedelle Yapmaktan Kaçınmış Olmalıdır	612

C. Sonuçları.....	612
1. İnşaatın İşşahibinin Arsası Üzerine Yapılması.....	612
2. İnşaatın İşşahibinin Arsası Üzerine Yapılmaması.....	613
VI. SÖZLEŞMENİN İFANIN İMKÂNSIZ HALE GELMESİ SEBEBİYLE SONA ERMESİ.....	615
A. Genel Olarak.....	615
B. Yapının Teslimden Önce Yok Olması.....	617
1. Yapının Beklenmedik Olay Sonucu Yok Olması.....	617
a. Genel Olarak.....	617
b. Şartları.....	618
aa. Yapı Teslim Edilmemiş Olmalıdır.....	618
bb. Yapı Tamamen veya Kısmen Yok Olmalıdır.....	619
cc. Yapının Yok Olması Beklenmedik Olaydan Kaynaklanmalıdır.....	620
dd. İşşahibi Temerrüde Düşmemiş Olmalıdır.....	621
c. Sonuçları.....	621
2. Yapının İşşahibince Verilen Malzeme veya Gösterilen Arsanın Ayıbı ya da İşşahibinin Talimatı Yüzünden Yok Olması.....	625
a. Genel Olarak.....	625
b. Şartları.....	626
aa. İnşaat Tamamen veya Kısmen Yok Olmalıdır.....	626
bb. İnşaatın Yok Olması İşşahibince Verilen Malzeme veya Gösterilen Arsanın Ayıbı ya da İşşahibinin Talimatından Kaynaklanmalıdır.....	626
cc. Yüklenici İşşahibini Uyarmış Olmalıdır.....	627
c. Sonuçları.....	628
C. İfanın İmkânsızlaşması.....	630
1. Genel Olarak.....	630
2. İfanın İşşahibi Yüzünden İmkânsızlaşması.....	631
a. İmkânsızlığın İşşahibiyle İlgili Beklenmedik Olaydan Kaynaklanması.....	632
aa. Şartları.....	632
aaa. Yapının Tamamlanması İmkânsız Olmalıdır.....	632
bbb. İmkânsızlık İşşahibiyle İlgili Beklenmedik Bir Olaydan Kaynaklanmalıdır.....	634
bb. Sonuçları.....	636
b. İmkânsızlığın İşşahibinin Kusurundan Kaynaklanması.....	638

aa. Şartları	638
aaa. Yapının Tamamlanması İmkânsız Olmalıdır	638
bbb. İmkânsızlık İşsahibinin Kusurundan Kaynaklanmalıdır	638
bb. Sonuçları.....	639
3. İfanın Yüklenicinin Ölümü veya Yeteneğini Kaybetmesi Nedeniyle İmkânsızlaşması	640
a. Genel Olarak.....	640
b. Şartları	641
aa. Sözleşme Yüklenicinin Kişisel Özellikleri Göz Önünde Tutularak Yapılmış Olmalıdır	641
bb. İnşaatın Tamamlanması Yüklenicinin Ölümü veya Yeteneğini Kaybetmesi Sebebiyle İmkânsız Olmalıdır	644
cc. Yüklenici Kusurlu Olmamalıdır.....	648
c. Sonuçları.....	649
VII. YÜKLENİCİNİN İŞE ZAMANINDA BAŞLAMAMASI VEYA İŞİ GECİKTİRMESİ SEBEBİYLE İŞSAHİBİNİN SÖZLEŞMEDEN DÖNMESİ	652
VIII. YÜKLENİCİNİN İNŞAATI TESLİM BORCUNUN İFASINDA TEMERRÜDÜ SEBEBİYLE İŞSAHİBİNİN SÖZLEŞMEDEN DÖNMESİ	653
IX. İNŞAATIN AYIPLI OLMASI SEBEBİYLE İŞSAHİBİNİN SÖZLEŞMEDEN DÖNMESİ	653
X. İŞSAHİBİNİN TEMERRÜDÜ SEBEBİYLE YÜKLENİCİNİN SÖZLEŞMEDEN DÖNMESİ	654
XI. GÖTÜRÜ BEDELLİ SÖZLEŞMEDE OLAĞANÜSTÜ OLAYLAR SEBEBİYLE YÜKLENİCİNİN SÖZLEŞMEYİ SONA ERDİRMESİ	655
XII. 4735 SAYILI KAMU İHALE SÖZLEŞMELERİ KANUNUNDA ÖNGÖRÜLEN FESİH	655

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN BAŞLICA GÖRÜNÜM BİÇİMLERİ (TÜRLERİ) VE BUNLARA ÖZGÜ ÖNEMLİ BAZI KONULAR

§ 15. GENEL OLARAK	659
§ 16. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ	662
I. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TANIMI VE UNSURLARI	662
A. Tanımı	662
B. Unsurları	663
1. İnşaat (Yapı) Yapma	664
2. Belirli Oranda Arsa Payının Yükleniciye Devri	665
3. Tarafların Anlaşması	667

II. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN BAŞLICA GÖRÜNÜM BİÇİMLERİ (TÜRLERİ)	669
A. Genel Olarak.....	669
B. Yüklenicinin İnşaat Yapma Taahhüdüne Karşılık Arsa Sahibinin Arsanın Mülkiyetinin Belirli Orandaki Payının Satışı Vaadinde Bulunması.....	673
C. Arsa Paylarının İnşaatın Ulaştığı Seviyeye Göre Yükleniciye Devredilmesi	675
D. İnşaata Başlanmadan Arsanın Tamamının Yükleniciye Devredilmesi	676
E. İnşaata Başlanmadan Arsanın Belirli Orandaki Payının Yükleniciye Devredilmesi	680
III. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ	682
A. Genel Olarak.....	682
B. Sözleşmede Yapılacak Değişikliklerin Tabi Olduğu Şekil ve Sözleşmeden Doğan Borçların İbrası.....	688
IV. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN BORÇLARI VE SORUMLULUĞU	690
A. Yüklenicinin Borçları ve Sorumluluğu.....	690
B. Arsa Sahibinin Borçları ve Sorumluluğu	692
V. KAT İRTİFAKI KURULMASI VEYA SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAKLARIN TAPU KÜTÜĞÜNE ŞERH EDİLMESİ SURETİYLE YÜKLENİCİNİN HAKLARININ KORUNMASI.....	695
A. Kat İrtifakı Kurulması ve Bunun Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Bakımından Önemi	695
1. Kat İrtifakı Kavramı	695
2. Kat İrtifakı Kurulmasının Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Bakımından Önemi	700
B. Sözleşmeden Doğan Hakların Tapu Kütüğüne Şerh Edilmesi.....	702
VI. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE UYGULANACAK HÜKÜMLER.....	705
A. Hukuki Niteliği	705
B. Uygulanacak Hükümler	709
VII. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE İLAVE İŞ VEYA İLAVE BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI HALİNDE BEDEL	712
A. Genel Olarak.....	712
B. İlave İş	714
C. İlave Bağımsız Bölüm.....	718

VIII. İNŞAATTAN BAĞIMSIZ BÖLÜM (ARSA PAYI) SATIN ALAN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN HUKUKİ DURUMU	722
A. Genel Olarak	722
B. Arsa Sahibinden Bağımsız Bölüm (Arsa Payı) Satın Alan Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu	723
1. İnşaata Başlanmadan veya İnşaata Yapımı Aşamasında Bağımsız Bölüm Satın Alan Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu	723
a. Arsa Sahibinin Arsa Payının Mülkiyetini Tapuda Üçüncü Kişiye Devretmesi	723
b. Arsa Sahibinin Üçüncü Kişiye Arsa Payını Satmayı Vaadetmesi	725
2. İnşaat Tamamlanıp Arsa Sahibine Teslim Edildikten Sonra Bağımsız Bölüm Satın Alan Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu	727
C. Yükleniciden Bağımsız Bölüm (Arsa Payı) Satın Alan Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu	728
1. Genel Olarak	728
2. Yüklenicinin Mülkiyeti Kendisine Devredilmiş Arsa Payını Tapuda Üçüncü Kişiye Devretmesi	728
3. Yüklenicinin Arsa Sahibinden Olan Alacak Hakkını Üçüncü Kişiye Devretmesi	735
4. Yüklenicinin Üçüncü Kişiye Arsa Payını Satmayı Vaadetmesi	742
a. Yüklenicinin Mülkiyeti Kendisine Devredilmiş Arsa Payını Satmayı Vaadetmesi	742
b. Yüklenicinin Mülkiyeti Kendisine Henüz Devredilmemiş Arsa Payını Satmayı Vaadetmesi	745
5. Yüklenicinin Kendisine Ait Olacak Bağımsız Bölümü Adi Yazılı Sözleşmeyle Üçüncü Kişiye Satması	746
§ 17. GELİR (HASILAT) PAYLAŞIMLI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ	748
I. GENEL OLARAK	748
II. GELİR PAYLAŞIMLI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, GÖRÜNÜM BİÇİMLERİ (TÜRLERİ) VE UNSURLARI	750
A. Tanımı	750
B. Görünüm Biçimleri (Türleri)	752
1. Olağan (Yalın) Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi	752
2. Asgari Gelir Taahhüdü İçeren Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi	752
3. Aynı Paylaşım Koşulu İçeren Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi	753
C. Unsurları	754
1. Genel Olarak	754
2. Yüklenicinin Arsa Sahibine Ait Arsa Üzerinde Bina (Bağımsız Bölüm) Yapması	755

3. Binanın (Bağımsız Bölümlerin) Satılarak Elde Edilen Gelirin (Bedelin) Paylaşılması.....	756
4. Tarafların Anlaşması.....	759
5. Diğer Unsurlar	759
III. GELİR PAYLAŞIMLI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ.....	760
IV. GELİR PAYLAŞIMLI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE UYGULANACAK HÜKÜMLER.....	762

BEŞİNCİ BÖLÜM

FIDIC İNŞAAT SÖZLEŞMESİ ŞARTLARI

§ 18. FIDIC VE FIDIC SÖZLEŞME ŞARTLARI (KİTAPLARI)	767
I. FIDIC.....	767
II. FIDIC SÖZLEŞME ŞARTLARI (KİTAPLARI).....	770
A. Kırmızı Kitap (<i>Red Book</i>): İnşaat İşleri Sözleşme Şartları (<i>Conditions of Contract for Construction</i>)	774
B. Sarı Kitap (<i>Yellow Book</i>): Tesis ve Tasarla-Yap Sözleşme Şartları (<i>Conditions of Contract for Plant and Design-Build</i>)	777
C. Gümüş Kitap (<i>Silver Book</i>): Mühendislik-Tedarik-Yapım-MTY/Anahtar Teslimi Projeler İçin Sözleşme Şartları (<i>Conditions of Contract for /EPC Turnkey Projects</i>).....	779
D. Yeşil Kitap (<i>Green Book</i>): Kısa Sözleşme Formu (<i>Short Form of Contract</i>)	780
E. FIDIC Diğer Şartname ve Tip Sözleşmeleri.....	781
1. Altın Kitap (<i>Gold Book</i>): Tasarla-Yap-İşlet Projeler İçin Sözleşme Şartları (<i>Conditions of Contract for Design, Build and Operate Projects-DBO</i>)	781
2. Zümrüt Kitap (Emerald Book): Yeraltı İşleri Sözleşme Şartları (<i>Conditions of Contract for Underground Works</i>)	782
3. İnşaat Alt Yüklenicilik Sözleşmesi Koşulları-Kırmızı Kitap (<i>Conditions of Subcontract for Construction-Red Book</i>)	783
4. Tesis ve Tasarım İçin Alt Yüklenicilik Sözleşmesi Koşulları-Sarı Kitap 1999 (<i>Conditions of Subcontract for Construction-Yellow Book 1999</i>)	783
5. Mavi-Yeşil Kitap (<i>Blue-Green Book</i>): Tarama ve Islah İşleri Sözleşme Formu (<i>Form of Contract for Dredging and Reclamation Works</i>)	783
6. Beyaz Kitap (<i>White Book</i>): Müşteri/Müşavir Model Hizmet Sözleşmesi (<i>Client/Colsuntant Model Services Agreement</i>)	784
7. Model Ortak Girişim (<i>Konsorsiyum</i>) Anlaşması (<i>Model Joint Venture (Consortium) Agreement</i>)	784
8. Alt Danışmanlık Sözleşmesi (<i>Sub-Consultancy Agreement</i>).....	784

§ 19. FIDIC SÖZLEŞME ŞARTLARININ NİTELİĞİ	785
§ 20. FIDIC GENEL ŞARTLARINDA DÜZENLENEN BAŞLICA ÖNEMLİ KONULAR	790
I. GENEL OLARAK	790
II. MÜHENDİS.....	791
A. Mühendis Kavramı.....	791
B. Mühendisin Görev ve Yetkileri	794
III. ALT YÜKLENİCİLİK	795
A. Genel Olarak	795
B. Atanmış Taşeronlar	797
IV. İŞE BAŞLAMA, İŞİN SÜRESİ VE GECİKME.....	798
A. İşe Başlama ve İş Tamamlama Süresi.....	798
B. İş Programı.....	800
C. İlerleme Hızı.....	801
D. Gecikme Tazminatı	802
E. İşin Durdurulması.....	804
V. İŞ DEĞİŞİKLİĞİ, İŞ ARTIŞI VE İŞ EKSİLMESİ	805
VI. SÖZLEŞME BEDELİ VE ÖDENMESİ	808
A. Yüklenicinin İşsahibinden İşin Finansmanı İlgili Bilgi İsteme Hakkı	809
B. Bedelin Belirlenmesi ve Ödenmesi	811
1. Bedelin Belirlenmesi	811
2. Bedelin Ödenmesi.....	813
a. Avans Ödemesi.....	813
b. Geçici (Ara) Hakedişler	814
c. Kesin (Son) Hesap (Hakediş).....	817
C. Bedelin Geç Ödenmesi veya Ödenmemesi Halinde Yüklenicinin Hakları.....	819
VII. SÜRE UZATIMI (EK SÜRE).....	821
A. Çizim veya Talimatların Gecikmesi	821
B. Sahanın Tesliminde Gecikme	822
C. İş Değişikliği ve/veya İş Artışı	822
D. İşsahibinden Kaynaklanan Gecikmeler	824
E. Öngörülemeyen Fiziki Koşullar.....	825
F. Öngörülemeyen Olumsuz İklim Koşulları	826
G. Olağandışı Olaylar	827
H. Arkeolojik ve Jeolojik Bulgular	828

I. Testlerin Gecikmesi	829
J. Yetkililerin Sebep Olduğu Gecikmeler	831
K. İşin Durdurulması	832
L. Mevzuattaki Değişiklikler	833
M. Salgın Hastalıklar veya Siyasi Kararlar Sebepiyle İş Gücü veya Malzeme Sağlanmasındaki Zorluklar.....	834
VIII. OLAĞANDIŞI OLAYLAR	835
A. Olağandışı Olay Kavramı.....	835
B. Olağandışı Olayın Bildirimi	837
C. Olağandışı Olayın Sonuçları.....	838
IX. İŞİN TESLİMİ	839
X. SÖZLEŞMENİN FESHİ	842
A. Her İki Tarafa Tanınmış Olan Fesih Hakkı: Olağandışı Olaylar	842
B. İş sahibine Tanınmış Olan Fesih Hakkı.....	844
1. Fesih Sebepleri	844
a. Yüklenicinin Kesin Teminat Mektubu Vermemesi	844
b. Yüklenicinin İhbara Rağmen İş Düzeltmemesi	845
c. Yüklenicinin Anlaşma veya Mühendis Kararına ya da UÖÇK Kararına Uymaması	846
d. Yüklenicinin İş Bırakması.....	846
e. Yüklenicinin İş Geciktirmesi	847
f. Tesis, Malzeme veya İşçiliğin Reddi	848
g. Sözleşmeye Aykırı Olarak Sözleşmenin Devri veya İşlerin Alt Yükleniciye Bırakılması	850
h. Yüklenicinin Mali Durumuyla İlgili Sorunların Ortaya Çıkması.....	851
i. Yüklenicinin Bazı Suçlara Karışmış Olması	852
j. İş sahibinin Sözleşmeyi Keyfi Olarak Feshetmesi.....	852
2. İş sahibinin Fesih Hakkını Kullanması	853
C. Yükleniciye Tanınmış Olan Fesih Hakkı.....	855
1. Fesih Sebepleri	855
a. İş sahibinin İşin Mali Kaynağı Hakkında Bilgi Vermemesi	855
b. Mühendisin Hakediş Belgesini Düzenlememesi	857
c. Yüklenicinin Hakediş Alacağını Alamaması	858
d. İş sahibinin Anlaşma veya Mühendis Kararına ya da UÖÇK Kararına Uymaması.....	859
e. İş sahibinin Sözleşmeden Doğan Yükümlülüklerinin Esaslı İhlali	860

f.	Kabul Mektubunu Almasından Sonra 84 Gün İçinde Yükleniciye Başlama Tarihinin Bildirilmemesi	860
g.	İşsahibinin Sözleşmeyi İmzalamaması veya Sözleşmeyi Yüklenicinin İzni Olmaksızın Devretmesi	861
h.	İşlerin Uzun Süreli Askıya Alınması	862
i.	İşsahibinin Mali Durumuyla İlgili Sorunların Ortaya Çıkması	862
j.	İşsahibinin Bazı Suçlara Karışmış Olması	863
2.	Yüklenicinin Fesih Hakkını Kullanması	863
XI.	HAK TALEBİ BİLDİRİMİ	864
A.	Tarafların Hak Talepleri	864
B.	Hak Talebi Bildirimi	866
C.	Ayrıntılı Hak Talebi	868
D.	Hak Talebi Bildirim Süresi ve Süreye Uyulmamasının Sonuçları	870
E.	Hak Talebine İlişkin Anlaşma veya Mühendis Kararı	872
XII.	UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ	873
A.	Uyuşmazlık Önleme ve Çözüm Kurulu-UÖÇK (DAAB)	873
B.	Dostane Çözüm	875
C.	Tahkim	876
XIII.	UYGULANACAK HUKUK VE DİL	877

ALTINCI BÖLÜM

İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARIN TAHKİM YOLUYLA ÇÖZÜMLENMESİ

I.	GENEL OLARAK	879
II.	TÜRK HUKUKUNDA TAHKİMİN DÜZENLENİŞİ	885
III.	İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN TAHKİME ELVERİŞLİLİĞİ	890
IV.	TAHKİMDE MAHKEMELERİN YARDIMI VE MÜDAHALESİ	895
A.	Yardım ve Müdahalede Görevli ve Yetkili Mahkeme	895
B.	Mahkemelerin Yardım ve Müdahalede Bulunacakları Konular	896
V.	TAHKİM SÖZLEŞMESİ (ANLAŞMASI)	899
A.	Tahkim Sözleşmesinin Kurulması ve Şekli	899
B.	Tahkim İtirazı	906
VI.	TAHKİM YERİ	909
VII.	TAHKİM DİLİ	911
VIII.	TAHKİMDE GEÇİCİ HUKUKİ KORUMA TEDBİRLERİ	912
A.	Delil Tespiti	913

B.	İhtiyati Tedbir	914
C.	İhtiyati Haciz	916
IX.	HAKEM VEYA HAKEM KURULU	918
A.	Hakemlerin Seçilmesi	918
B.	Hakemlerin Bağımsız ve Tarafsız Olmaları	921
C.	Hakemlerin Reddi	923
D.	Hakemin Çekilmesi veya Görevine Son Verilmesi	926
E.	Hakemlerin Sorumluluğu	926
X.	TAHKİMDE DAVANIN AÇILMASI	928
A.	Tahkim Başvurusu ve Davanın Açılmış Sayılacağı Tarih	928
B.	Dava Dilekçesi	929
C.	Cevap Dilekçesi	931
D.	Görev Belgesi	932
E.	Hakemlerin Kendi Yetkileri Hakkında Karar Vermesi	934
1.	Hakemlerin Yetkisizliğine İlişkin İtiraz Üzerine	934
2.	Hakemlerin Yetkilerini Aştığına İlişkin İtiraz Üzerine	936
F.	İddia ve Savunmanın Genişletilmesi	937
XI.	TAHKİM YARGILAMASI	938
A.	Tahkimde Uygulanacak Yargılama Usulünün Belirlenmesi	938
B.	Uyuşmazlığın Esasına Uygulanacak Hukuk	942
C.	Duruşma Yapılması veya Yargılamanın Dosya Üzerinden Yürütülmesi	945
D.	Delillerin Toplanması	947
E.	Belge Sunumu ve İbrazı	949
F.	Tanık Dinlenmesi	952
G.	Bilirkişi İncelemesi	955
H.	Keşif Yapılması	957
I.	Tahkim Süresi	958
J.	Tahkim Yargılamasında Tebligat	960
XII.	TAHKİM YARGILAMASININ SONA ERMESİ	961
XIII.	HAKEM KARARI	964
XIV.	TAHKİM GİDERLERİ	968
A.	Yargılama Giderleri	968
B.	Yargılama Giderleri İçin Avans Yatırılması	971
C.	Hakem Ücreti	972
XV.	HAKEM KARARINA KARŞI BAŞVURU YOLLARI	975

A. Hakem Kararının Düzeltilmesi, Tavzihi (Yorumu) ve Tamamlanması İçin Karar Veren Hakem veya Hakem Kuruluna Başvurulması	975
B. Hakem Kararına Karşı İptal Yoluna Başvurulması	977
1. İptal Sebepleri	977
2. İptal Davası.....	986
C. İptal Davası Sonucunda Verilen Karara Karşı Temyiz Yoluna Başvurulması.....	988
D. Hukuk Muhakemeleri Kanununa Tabi Tahkimde Yargılamanın İadesi Yoluna Başvurulması.....	991
XVI. HAKEM KARARININ İCRASI	993
KAYNAKÇA	995