

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE İMAR PLANLARINA
AYKIRILIK**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Haldun KİBAR
2200001322

Anabilim Dalı: Özel Hukuk

Program : Özel Hukuk

Tez Danışmanı: Güler GÜMÜŞSOY KARAKURT

EKİM 2025

T.C
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE İMAR PLANLARINA
AYKIRILIK**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Haldun KİBAR
2200001322

Anabilim Dalı: Özel Hukuk

Program: Özel Hukuk

Tez Danışmanı : Dr. Öğr. Üyesi Güler GÜMÜŞSOY KARAKURT
Jüri Üyeleri : Dr. Öğr. Üyesi Nihal URAL
Dr. Öğr. Üyesi Zehra Gizem ATEŞ

EKİM 2025

TEŞEKKÜR

Bu tez çalışmasının planlanmasında, araştırılmasında, yürütülmesinde ve oluşumunda ilgi ve desteğini esirgemeyen, engin bilgi ve tecrübelerinden yararlandığım, yönlendirme ve bilgilendirmeleriyle çalışmamı bilimsel temeller ışığında şekillendiren sayın hocam Dr. Öğr. Üyesi Güler Gümüşsoy Karakurt'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

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

KISA ÖZET

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE İMAR PLANLARINA AYKIRILIK

Haldun KİBAR

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

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

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

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

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

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



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

ABSTRACT

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

Haldun KİBAR

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

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

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

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

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

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

İÇİNDEKİLER:

TEŞEKKÜR.....	I
ÖZET.....	II
ABSTRACT.....	IV
KISALTMALAR LİSTESİ.....	X

-BİRİNCİ BÖLÜM-

**ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TANIMI,
UNSURLARI, ŞEKLİ, TARAFLARI VE HUKUKİ NİTELİĞİ**

I. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TANIMI -----	1
II. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI-----	2
A. Yüklenicinin Bağımsız Bölüm Meydana Getirmesi-----	2
B. Arsa Sahibinin Pay Devretmesi -----	4
C. Karşılıklı İrada Beyanı -----	5
III. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI--	7
A. Arsa Sahibi -----	7
B. Yüklenici-----	8
IV. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ -----	9
A. Genel Olarak-----	9
B. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Şekil -----	10
C. Şekle Aykırılığı Hukuki Sonuçları-----	13
D. Şekle Aykırılığın İleri Sürülmeyeceği Durumlar -----	14
V. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ -----	15
A. Genel Olarak-----	15
B. Sözleşmenin Ani Edimli Olup Olmadığı Sorunu -----	16
1. Genel Olarak Ani- Sürekli Edimli Sözleşmeler -----	16
2. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Açısından Değerlendirme -----	17

VI. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN UYGULAMADAKİ GÖRÜNÜMLERİ	21
A. Genel Olarak	21
B. Arsa Sahibinin Pay Devri Taahhüdü Karşılığında Yüklenicini Eser Meydana Getirme Taahhüdü	21
C. Arsa Paylarının Tamamının veya Bir Kısımının Sözleşmenin Başında Yükleniciye Devredilmesi	21
D. Arsa Sahibinin Arsa Paylarını Peyder Pey Devretmesi	22
VII. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN BENZER SÖZLEŞMELERDEN AYIRT EDİCİ ÖZELLİKLERİ	23
A. Eser ve İnşaat Sözleşmesinden Ayrılan Özellikleri	23
B. Gelir Paylaşımı İnşaat Sözleşmelerinden Ayrılan Özellikleri	25

-İKİNCİ BÖLÜM-

İMAR PLANLARININ MUHTELİF ÖZELLİKLERİ VE PLANLARIN KAZANILMIŞ HAK DOĞURMASI İÇİN GEREKEN ŞARTLAR

I. YAPI RUHSATININ DAYANAĞI OLAN İMAR PLANLARI	27
A. Genel Olarak İmar Planları	27
B. İmar Planlarının Türleri	28
1. Nazım İmar Planları	28
2. Uygulama İmar Planları	29
C. İmar Planlarının Hukuki Niteliği	30
D. İmar Planlarına Hâkim Olan İlkeler	31
1. Hiyerarşi İlkesi	31
2. Kamu Yararı İlkesi	31
3. Hukuk Devleti İlkesi	32
4. Zorunluluk İlkesi	32
5. İmar Planlarının Sürekliliği İlkesi	33
II. İMAR PLANLARININ YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ, DEĞİTİRİLMESİ, İPTALİ VE İMAR HUKUKUNDA KAZANILMIŞ HAK KAVRAMI	34
A. İmar Planlarının Yürürlüğe Girmesi	34
B. İmar Planlarının Değiştirilmesi ve İptali	34
C. İmar Planlarının Değiştirilmesinin Hukuki Sonuçları	36
1. Genel Olarak	36
2. İdare Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı	36
3. İmar Hukukunda Kazanılmış Hak	38
4. Kazanılmış Hakkın Doğumu İçin Gerekli Olan Şartlar	40
a. İmar Planlarının Yapılmış Olması	40
b. Yapı Ruhsatının Alınmış Olması	40

c.	Ruhsat Alındıktan Sonra 2 Yıl İçinde Yapıya Başlanılmış Olması -----	41
d.	Yapının 5 Yıl İçinde Tamamlanmış Olması -----	42
e.	Yapının Hukuka Uygun Olarak Tamamlanmış Olması -----	43
5.	Yapı Kullanma İzni Almayan İnşaatların Durumu -----	44
D.	İmar Planlarının Değiştirilmesinin Kazanılmış Haklara Etkisi -----	45
E.	Planların Geri Alınması ve Yargı Yerlerince İptali -----	46

-ÜÇÜNCÜ BÖLÜM-

TÜRK BOÇLAR KANUNU'NA GÖRE İMKÂNSIZLIK VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE İMAR PLANLARINA AYKIRILIĞIN İFA İMKANSIZLIĞI BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ

I.	6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA İFA İMKÂNSIZLIĞI -----	48
A.	GİRİŞ -----	48
B.	Genel Olarak İfa İmkansızlığı -----	49
C.	İmkânsızlık ve Borçlunun Temerrüdü -----	52
D.	İmkânsızlık Türleri -----	54
1.	Maddi (Fiili)- Hukuki İmkânsızlık -----	54
2.	Subjektif-Objektif İmkânsızlık -----	55
3.	Önceki-Sonraki İmkânsızlık -----	58
4.	Tam-Kısmi İmkânsızlık -----	61
5.	Geçici-Sürekli İmkânsızlık -----	64
E.	Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (TBK. 136) -----	66
1.	Genel Olarak -----	66
2.	Sonraki İmkânsızlık Sebebiyle Borcun Sona Ermesinin Koşulları -----	68
a.	Borcun İfası İmkânsız Hale Gelmiş Olmalıdır -----	68
b.	İmkânsızlık Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Meydana Gelmiş Olmalıdır -----	69
c.	İmkansızlıktan Borçlu Sorumlu Olmamalıdır -----	70
d.	Borçlunun Bildirimde Bulunma Külfeti -----	71
3.	Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlığın Sonuçları -----	72
a.	Genel Olarak -----	72
b.	İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmeler Açısından Sonuçlar -----	74
F.	Kısmi İmkânsızlık Bakımından Meydana Gelen Sonuçlar -----	76
II.	ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE İFA İMKANSIZLIĞI VE İMAR PLANLARINA AYKIRILIK DURUMLARI AÇISINDAN ÖZELLİK ARZ EDEN HUSUSLAR -----	78
A.	Genel Olarak -----	78

B. İş Sahibi ile İlgili veya Onun Risk Alanında Meydana Gelen İmkansızlığın Şartları (TBK m.485)	81
1. Eserin Tamamlanması İmkânsız Olmalıdır	81
2. İmkânsızlık İş Sahibi ile İlgili veya Onun Risk Alanına Giren Beklenmedik Olaydan Kaynaklanmalıdır	84
3. İş Sahibi ile İlgili veya Onun Risk Alanında Meydana Gelen Sebeplerle Meydana Gelen İmkansızlığın Sonuçları	87
C. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde İmar Planlarına Aykırılık Durumlarının İmkânsızlık Bağlamında Değerlendirilmesi	90
1. Genel Olarak	90
2. Sözleşme Öncesi İmar Planına Aykırılık	91
a. Genel Olarak	91
b. Geçersizlik Yaptırımına Tabi İmar Planlarına Aykırılık Halleri	91
c. Geciktirici Şart Olarak Plan Değişikliği	94
d. Culpa In Contrahendo Sorumluluğu Açısından Değerlendirme	98
3. Sözleşmenin Kurulmasından Sonra İmar Planlarının Değişmesi	100
a. Genel Olarak	100
b. Plan Değişikliğinin Yapıldığı Sırada Yüklenicinin Kusurlu Bulunması	101
c. Plan Değişikliğinde Yüklenicinin Kusurunun Bulunmaması	104
d. Yüklenicinin Sözleşmenin Uyarlanmasını Talep Hakkı (TBK m.480)	108
SONUÇ	112

KISALTMALAR LİSTESİ

AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Batider	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
bkz	: Bakınız
d.n.	: Dipnot
E.	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
H.D.	: Hukuk Dairesi
İÜHFD	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
K.	: Karar
m.	: Madde
RG	: Resmî Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
SHD	: Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
T.	: Tarih
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
vd.	: ve devamı
Y.	: Yargıtay
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

-BİRİNCİ BÖLÜM-
ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TANIMI,
UNSURLARI,
ŞEKLİ, TARAFLARI VE HUKUKİ NİTELİĞİ

I. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TANIMI

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tanımı kanunlarımızda yer almamaktadır. Bununla birlikte öğreti ve yüksek mahkemelerce sözleşmenin zorunlu unsurlarından yola çıkılarak ortak bir tanım yapılmaya çalışılmaktadır. Bu bağlamda eser sözleşmesinin bir çeşidi olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibi ile yüklenici arasında akdedilen sözleşme ile yüklenicinin arsa üzerinde inşaat yapmayı, arsa malikinin ise yüklenicinin meydana getirdiği bağımsız bölümlere isabet eden arsa paylarından sözleşmede kararlaştırıldığı kadarını yükleniciye devretmeyi taahhüt ettiği sözleşmedir.¹

Tanımdan da anlaşılacağı üzere arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin kurulması ile arsa sahibi, mülkiyeti devir borcunu, yüklenici ise eser sözleşmesinin

¹ Benzer tanımlar için bkz. **ERMAN** Hasan, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, Der Yayınları, Gözden Geçirilmiş 3. Basım, İstanbul 2010, s.1; **KILIÇIOĞLU**, Ahmet M., *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, (Kısaltma: Kılıçoğlu, *Borçlar Özel*) Turhan Kitapevi, Gözden Geçirilmiş 5. Bası, Ankara 2023, s. 507; **YAVUZ** Cevdet, **ACAR** Faruk, **ÖZEN** Burak, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, Beta Yayınları, Güncellenmiş ve Yenilenmiş 19. Baskı, İstanbul 2024, s.591; **SEÇER** Öz, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, 1. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2023, s.5; **DUMAN**, İlker Hasan, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Nasıl Düzenlenmelidir?*, (Kısaltma: Duman, Arsa Payı) Seçkin Yayıncılık, 6. Baskı, Ankara 2023, s.15; **DUMAN** İlker Hasan, *İnşaat Hukuku*, (Kısaltma: Duman, İnşaat), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024, s.119; **RUHİ**, Ahmet Cemal/Canan, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar (Güncel Yargıtay Kararları Işığında)*, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s.17; **ATAMULU** İsmail, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Müteahhidin Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi*, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, İstanbul 2014, s.25; **YENİOCAK** Umut, *Gelir Paylaşımına Dayalı İnşaat Sözleşmesi (Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı)*, Seçkin Yayınları, Genişletilmiş ve Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara 2025, s.99; **KARA** İlhan, *Kentsel Dönüşüm ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri*, Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, Yıl 3, Sayı 1, Ankara 2016, s.149-174, s.159.; **ÇEĞİNDİR** Semir, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Uygulanacak Hükümler, İnşaat Sözleşmeleri*, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s.679-708, s.682.

asli edimi olan bağımsız bölüm meydana getirip arsa sahibine teslim etme borcunu üstlenmektedir.²

II. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI

A. Yüklenicinin Bağımsız Bölüm Meydana Getirmesi

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin asli edim yükümlülüğü, arsa üzerinde mütemmim cüzleri ile bir bütün halinde bir yapı inşa etmek ve inşaatın tamamlanması ile meydana gelen bağımsız bölümlerden sözleşmede kararlaştırılan kadarını arsa sahibine teslim etmektir.³ Buna göre yüklenicinin sözleşmedeki taahhüdü bağımsız bölüm meydana getirme olduğundan yüklenicinin borcu sonuç borcudur.⁴

Yapı kavramı duvarlar ya da sütunlar üstüne oturtulmuş bir çatısı bulunan, insanların hayvanların ve malların barınması ya da başka ihtiyaçları karşılamaları amacıyla yapılmış bir yapıtasarıcılık ürününü ifade eder.⁵ Yapının bir başka tanımı 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde yapılmış olup mezkûr maddeye göre yapı; karada ve suda, daimî veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir. Bununla birlikte yalnızca ana yapı değil ana yapı ile birlikte meydana getirilen ilave yapılar, ana yapının tamir edilmesi yahut değiştirilmesi de birer yapı sayıldığından zikredilen şekillerdeki taahhütler geçerli olup, sözleşmenin kurulabilmesi için yüklenicinin sıfırdan bir yapı meydana getirmesi zorunlu değildir.⁶ Eser meydana getirme edimi açısından esas alınacak kriter eserin sözleşmenin ifa edilmesinden

² DUMAN, *İnşaat*, s.119; RUHİ, s.27; KILIÇOĞLU, *Borçlar Özel*, s.508.; KÜRŞAT Zekeriya, *İnşaat Sözleşmesi*, Filiz Kitabevi, 2. Baskı, İstanbul 2024 (Kısaltma: Kürşat, İnşaat), s.7.

³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.592; SEÇER, s.7.

⁴ DUMAN, *İnşaat*, s.102; GÜMÜŞSOY KARAKURT Güler, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, Oniki Levha Yayınları, 1. Baskı, Eylül 2017, s.18.

⁵ KELEŞ Reşen, *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, Türk Dil Kurumu Yayınları, Ankara 1980, s.131.

⁶ DUMAN, *İnşaat*, s.98.s.425; SEÇER, s.6.; EROĞLU DURKAL Müzeyyen, *İçtihatlar Işığında Ruhsat ve Eklerine Aykırılık Durumunda İmar Yaptırımları*, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 19/1 (2024), s.248; KÜRŞAT, *İnşaat*, s.61.

önceki durumunun sonraki durumundan farklı olmasıdır.⁷ Bu bağlamda arsa sahibinin arsa payı taahhüdü karşılığında yüklenicinin binayı onarmayı taahhüt ettiği arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri geçerlidir.⁸

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin edim yükümlülüğü, yapının meydana getirilmesi ile değil inşaatın tamamlanmasından sonra meydana gelen bağımsız bölümlerin arsa malikine teslimi ile tamamlanmış olacaktır.⁹ Bağımsız bölüm ifadesinden ne anlaşılması gerektiği ise 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer almaktadır. Buna göre ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine bağımsız bölüm denmektedir. Zikredilen tanıma uygun olarak kat mülkiyeti statüsüne dönüştürülmesi mümkün olmayan bağımsız bölümlerin teslimi ile yüklenicinin geçerli bir ifade bulunduğundan söz edilemez.¹⁰ Bununla birlikte sözleşmeye göre yükleniciye teslim edilmesi kararlaştırılan bağımsız bölümlerde bulunan eksiklikler taşınmazın kat mülkiyetine dönüştürülmesine engel değilse edimin ifası geçerli sayılabilecektir.¹¹

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin uygulamadaki görünümlerinden bir tanesi de arsa sahibinin, arsanın mülkiyetini sözleşmenin en başında yükleniciye geçirdiği sözleşmelerdir. Bu şekilde kararlaştırılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde sözleşmenin imzalanması ile arsanın tamamının mülkiyeti yükleniciye devredilmekte, başka bir ifade ile yüklenici kendine ait arsa üzerinde inşaat yapmaktadır. Söz konusu şekilde akdedilen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin borcu, meydana getirdiği bağımsız bölümleri arsa sahibi adına tescil etmesi ile son bulacaktır. Bunun yanında yüklenici eseri tamamlamamışsa arsanın mülkiyeti iş sahibinin mülkiyetine geçirilse bile geçerli bir ifadan söz edilemez.¹²

⁷ DUMAN, *İnşaat*, s.98; GÜMÜŞSOY KARAKURT Güler, *Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması*, Oniki Levha Yayınları, 1. Baskı, Eylül 2017, s.17.

⁸ COŞKUN Mahmut, *Yargıtay Kararları Işığında Arsa Payı (Kat) Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri*, Uygulama ve Öğretide İnşaat Hukuku-Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2023, s.107-130 (Kısaltma: Coşkun, Arsa Payı), s.108.

⁹ KILIÇOĞLU, *Borçlar Özel*, s.510.

¹⁰ SEÇER, s.22.

¹¹ ERMAN, s.3; SEÇER, s.262.

¹² DUMAN, *İnşaat*, s.466.

Bununla birlikte inşaat, arsanın mülkiyeti yükleniciye devredilmeden, arsa sahibinin arsası üzerinde yapılıyorsa, yapıyı eksiksiz olarak tamamlayan yüklenici, taşınmazdan el çektiğinde yapı arsa sahibinin kullanımına bırakılmış olacağından teslim yapılmış sayılacaktır.¹³ Taraflar sözleşmede teslimin ne şekilde gerçekleşeceğini yahut hangi durumlarda inşaatın teslim edilmiş sayılacağını kararlaştırabilirler. Örneğin taraflar sözleşmede, yapıya elektrik sayacının bağlanması ile teslim yükümlülüğün son bulacağı kararlaştırmışsa bu durumda elektrik sayacının bağlanması ile yüklenicinin teslim yükümlülüğünü yerine getirdiği kabul edilecektir. Teslimin gerçekleşip gerçekleşmediğini ispat yükü yükleniciye ait olduğundan inşaat tamamlandıktan sonra yüklenicinin bunu arsa malikine açıkça bildirmesinde yarar vardır.¹⁴

Yüklenici tarafından meydana getirilen yapının maddi anlamda bütünlük teşkil etmesinin yanında yapının hukuki olarak da geçerli bir şekilde tamamlanması gerekmektedir. Buna göre başta İmar Kanunu olmak üzere kişilerin mülkiyet hakkını, şehirleşme ve kamu yararı ilkesine göre oldukça sınırlayıcı hükümler içeren diğer kanunlara aykırı olarak meydana getirilen bir yapı, hukuki olarak ayıplı olacağından bu durumda yüklenicinin yapı meydana getirme edimini geçerli olarak ifa ettiğinden söz edilemez.¹⁵ Zira kanuni sınırlamalara uyulmadan meydana getirilen yapılar her zaman yıkım tehlikesi altında olup arsa maliki zikredilen şekilde hukuki ayıplı olan yapıyı teslim almak zorunda değildir.

B. Arsa Sahibinin Pay Devretmesi

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, yüklenicinin yapı meydana getirme ediminin karşılığı olarak arsa sahibi, sözleşmede belirlenen arsa payını yükleniciye devretme borcu altındadır.¹⁶ Görüldüğü üzere arsa payı karşılığı inşaat

¹³ DUMAN, *İnşaat*, s.466.

¹⁴ COŞKUN, *İnşaat*, s.231.

¹⁵ DUMAN, *İnşaat*, s.104.

¹⁶ AKAL, Ahmet Selim, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Arsa Sahibinin Borçları*, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s.15.

sözleşmesinde arsa sahibinin asli edimi bir bedel değil arsa payının devridir.¹⁷ Zira arsa sahibinin, yüklenicinin edimine karşılık olarak belirli bir bedel ödemeyi taahhüt etmesi durumunda diğer şartların da sağlanması ile eser sözleşmesi söz konusu olacaktır.¹⁸ Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibinin ediminin karşılığında yüklenicinin arsa sahibine devredeceği bağımsız bölümlerin sayı ve nitelikleri önceden belirli olduğundan bu durumda götürü bedel söz konusu olup yüklenicinin arsa sahibinden sözleşmede kararlaştırılan payların devrini isteme dışında herhangi bir talepte bulunması hukuken mümkün değildir.¹⁹

Yüklenici, maddi ve hukuki anlamda eksiksiz bir şekilde inşaatı tamamlayıp meydana gelen bağımsız bölümleri arsa sahibine teslim etmeden yahut sözleşmeye göre bağımsız bölümler arsa sahibince teslim alınmış sayılmadan, sözleşmede kararlaştırılan arsa payının kendisine devrini talep edemez. Aksi halde arsa sahibi ödemezlik def'i ileri sürebilir.

Arsa malikinin yükleniciye pay devretme yükümlülüğün geçerli bir şekilde yerine getirilebilmesi arsanın maddi ve hukuki durumunun inşaat yapılmasına uygun olmasına bağlıdır.²⁰ Buna göre örneğin sit alanı içerisinde kalan bir arsa üzerinde inşaat yapılması mümkün olmayacağından bu durumda arsa payı devri borcunun geçerli olarak ifa edilmesi mümkün değildir.

C. Karşılıklı İrade Beyanı

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi için tarafların sözleşmenin esaslı noktaları üzerinde anlaşmaları gerekir. Aksi halde sözleşme hiç kurulmamış sayılacaktır.²¹ Tarafların açıkladığı irade beyanlarının birbirine uygun olması şart olup bu hususta tereddüt ortaya çıkması halinde dürüstlük kuralı gereği somut olaya göre orta ve makul zekada birinin açıklaması gereken irade

¹⁷ DUMAN, *Arsa Payı*, s.37.

¹⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.591.

¹⁹ AKAL, s.29; DUMAN, *İnşaat*, s.96.

²⁰ ERMAN, s.3; ÇEĞİNDİR, s.683.

²¹ DUMAN, *İnşaat*, s.51

beyanının niteliği tespit edilecektir.²² Bununla birlikte tarafların sözleşmenin esaslı noktaları dışında kalan yan noktalar üzerinde anlaşmamış olması sözleşmenin geçerliliğini etkilemez.²³ Taraflar arasında yan noktalar üzerinde bir uyuşmazlık meydana geldiğinde uyuşmazlık, hâkim tarafından işin niteliği göz önünde bulundurularak TBK'nın 2/2. maddesine göre çözüme kavuşturulacaktır.²⁴

Üzerinde inşaat yapılacak arsanın paylı mülkiyete tabi olması durumunda bütün paydaşların sözleşmenin esaslı noktaları üzerinde anlaştıklarına dair irade beyanında bulunmaları sözleşmenin geçerliliği açısından zorunludur. Zira arsa üzerinde inşaat yapılması olağan kullanım ölçüsünü aşan nitelikte olduğundan sözleşmenin geçerli olması için TMK'nın 692. maddesine göre bütün paydaşların oybirliği ile karar verilmesi zorunludur.²⁵ Arsa üzerindeki paylı mülkiyet sahiplerinin sonraki tarihte sözleşmeyi imza etmesi mümkün olduğu gibi ek sözleşme ile yahut sözleşmenin akdedilmesinden sonra zımni olarak sözleşmeye icazet vermesi mümkündür.²⁶

²² DUMAN, *İnşaat*, s.52.

²³ ERMAN, s.3.

²⁴ SEÇER, s.25.

²⁵ ERTUĞRUL Meltem, *Paylı Mülkiyete Tabi Taşınmazın Tek Bir Paydaş Tarafından Kullanılması veya Kiraya Verilmesi*, Terazi Hukuk Dergisi, Sayı 196, Aralık 2022, s.40-53, s.42. (Jurix Veri Tabanı) (E.T:13.09.2025)

²⁶ SEÇER, s.26., Bu hususta Yargıtay'ın farklı kararlar verdiği görülmektedir. Nitekim; "Sözleşmenin yapıldığı tarihte, adı geçen tüm bu kişiler A, B ve C bloklardaki bağımsız bölümlerin malikidirler. Mahkemece, belirlendiği üzere TMK'nın 692. maddesi gereğince, bu kişilerin tamamının imzasının bulunmaması nedeniyle, sözleşme başlangıçtan itibaren geçersiz ise de diğer paydaşların sonradan onay vermesi ile sözleşme geçerli hale gelir. Bu onay açık olabileceği gibi zımni de olabilir. Özellikle, yüklenici tarafından imal edilen konutların sözleşmede imzası bulunmayan diğer paydaşlar tarafından teslim alınması, üçüncü kişilere satılması, kiralanması gibi durumlarda, sözleşmede imzası bulunmayan paydaşların artık sözleşmeye onay verdiklerinin kabulü gerekir." (Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2015/5876 K. 2018/3987 T. 05.07.2018) (De Jure) (E.T:28.02.2025) Aksi Yönde, "Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin niteliği gereği sözleşmeye konu olan taşınmazın tüm maliklerinin yüklenici ile sözleşme imzalaması gerektiği şayet tümünün anlaşması bulunmuyorsa sözleşmenin geçerliliğinden bahsedilemeyeceği ve davacının iddia ettiği şekilde bu eksikliğin sonradan tamamlanabilen bir eksiklik olamayacağı, geçerli olmayan bir sözleşmede kararlaştırılan maddeye göre de alacak talebinde bulunulamayacağı, mahkemece verilen kararda hukuka aykırılık bulunmadığı..." (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2022/3906 K. 2024/173 T. 16.01.2024) (De Jure) (E.T:19.03.2025)

III. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI

A. Arsa Sahibi

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin bir tarafı olan iş sahibi, üzerinde inşaat yapılacak arsanın malikidir.²⁷ Zira arsa sahibinin asli edim yükümlülüğü pay devri olduğundan tapuda malik olarak yer alması zorunludur. Bununla birlikte sözleşme konusu arsa üzerinde intifa yahut oturma hakkı sahipleri varsa banların da icazetinin alınması gerekir.²⁸ Arsa maliki bir gerçek kişi olabileceği gibi kamu yahut özel hukuk tüzel kişisi de olabilir. Arsanın paylı mülkiyetin konusu olması durumunda TMK'nın 692/1. maddesi uyarınca bütün paydaşların oy birliği ile sözleşmeye katılmaları zorunludur.²⁹ Arsanın elbirliği mülkiyetini konusu olması halinde TMK 702/2. maddesi gereği yine bütün maliklerin sözleşmeye onay vermesi sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesi açısından zorunludur.³⁰ Nihayet, tapusuz taşınmazların pay devri taahhüdü geçerli olup tapusuz taşınmazlar üzerinde inşaat yapılabilmesi arsa zilyedinin zilyetliğini yükleniciye devretmesi ile mümkündür. Bu bağlamda tapusuz taşınmaz sahiplerinin pay devri borcu zilyetliğin devri suretiyle gerçekleştirilecektir.³¹

Uygulamada arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, arsa sahibinin temsilcisi konumunda bulunan inşaat mühendisi yahut işin ehli başka bir temsilci tarafından imzalanmaktadır. Bu durumda arsa sahibi ile işin ehli üçüncü kişiler arasında bir vekalet ilişkisi kurulmuş olmaktadır. Mezkûr vekaletnamede arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapma yetkisi bulunmadığı durumda sözleşme arsa sahibini

²⁷ DUMAN, *Arsa Payı*, s.21.

²⁸ DUMAN, *Arsa Payı*, s.21.

²⁹ KILIÇOĞLU, *Borçlar Özel*, s.508; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2021/669 K. 2023/412 Sayılı kararında bütün hissedarlar tarafından imza edilmeyen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin baştan itibaren geçersiz olduğunu kabul etmekle birlikte diğer hissedarlarla sözleşmelerin yapılıp tamamlanması şartının gerçekleşmesi ile sözleşme geçerlilik kazanacağını, bu durumun teoride ve uygulamada “sözleşmenin askıda geçersizlik hali” olarak adlandırıldığını, böyle bir durumda, bağmlanılan şart olan diğer hissedarlarla sözleşme yapılana kadar askıda olarak sözleşme ile bu şartın gerçekleşmesi ile geçerli hale geleceğini ve tarafların da bu şart bağlı kalmakla yükümlü olduğunu içtihat etmiştir.

³⁰ ÇOŞKUN, Mahmut, *İnşaat Hukukundan Kaynaklanan Davalar*, Seçkin Yayınları, Güncelleştirilmiş 3. Baskı, Ankara 2023, s.457.

³¹ ERMAN, s.2.

bağlamayacaktır. Meğerki arsa sahibi, temsilcinin imza ettiği sözleşmeye sonradan onay vermiş olsun.

B. Yüklenici

4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a göre yüklenici/yapı müteahhidi, yapım işini, yapı sahibine karşı taahhüt eden veya ticarî amaçla ya da kendisi için şahsî finans kaynaklarını kullanarak üstlenen, ilgili meslek odasına kayıtlı, gerçek ve tüzel kişidir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafı olan yüklenici, gerçek yahut tüzel kişi olabileceği gibi bir tüzel kişiler topluluğu (konsorsiyum) da olabilir³². Uygulamada yükleniciler genellikle müteahhitler yahut inşaat mühendisleri gibi inşaat konusunda uzman kişilerden oluşmaktadır. Yüklenici basiretli bir tacir gibi davranarak, inşaatla iş sağlığı güvenliği eğitimi vererek bunları uygulamak, inşaatla ilgili her türlü yasal tedbirleri almak, inşaatla faaliyette bulunan farklı meslek gruplarının mensuplarının yetki belgelerinin bulunup bulunmadığını araştırmakla yükümlüdür.³³

TBK'nın 471. maddesine göre yüklenici, meydana getirilecek yapıyı bizzat kendisi yahut kendi yönetimi altında başkasına yaptırmak zorundadır. Eğer yapının meydana getirilmesinde yüklenicinin kişisel özellikleri önem taşıyorsa, yüklenici işi başkasına devredebilir.³⁴ Uygulamada yüklenicinin işi başka bir alt yükleniciye devrettiği sıklıkla karşılaşılan bir durum olup bu durumda yüklenici ile alt yüklenici arasında kararlaştırılan edime göre eser yahut ikinci bir arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kurulduğu kabul edilecektir.³⁵Yüklenici arsa sahibine bağlı çalışmadığından, arsa sahibini yüklenici üzerinde gözetim ve denetim yükümlülüğü yoktur.³⁶

³² **EREN** Fikret, *İnşaat Sözleşmesinin Genel Esasları*, Uygulama ve Öğretide İnşaat Hukuku-Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, (Kısaltma: Eren, İnşaat Esasları), Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2023, s.3-58, s.4; **DUMAN**, *İnşaat*, s.147; **GÜMÜŞSOY KARAKURT**, s.9.

³³ **ÇOŞKUN**, *İnşaat*, s.460.

³⁴ **TANDOĞAN**, s.71; **EREN**, *İnşaat Esasları*, s.18.

³⁵ **DUMAN**, *İnşaat*, s.149.

³⁶ **DUMAN**, *İnşaat*, s.145.

IV. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ

A. Genel Olarak

Türk Borçlar Hukuku sistemine göre sözleşmelerin geçerliliği konusunda herhangi bir şekil sınırlaması yoktur.³⁷ Nitekim TBK m. 12 f.1 hükmüne göre sözleşmelerin geçerliliği kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir. Ne var ki kanun koyucu bazı sözleşmeler açısından tarafların iradelerini belirli şekillerde açıklamalarını şart koşturmuştur. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gibi taraflar açısından oldukça ağır edimler içeren sözleşmeler için irade açıklamalarını şekle bağlı tutarak kanun koyucu, sözleşme akdeden tarafları düşünmeye sevk ederek lalettayin kararlar vermelerinin önüne geçmeyi amaçlamıştır.³⁸

Sözleşmelerde şekil şartının bulunması, meydana gelecek uyuşmazlıklarda ispat kolaylığı sağlamak, tarafların sözleşme kurma yönünde açıkladığı irade beyanlarının sonuçlarını sözleşmeyi kurarken öngördüğünü ve sözleşme ile taahhüt ettikleri edimleri tartışmaya yer vermeyecek şekilde ortaya koymalarını sağlamak gibi muhtelif fonksiyonları vardır.³⁹ Söz konusu amaç ve fonksiyonlar dolayısıyla kanuni şekil, kamu düzenine ilişkin olup mahkemelerce resen göz önünde tutulacaktır.⁴⁰

Kanun koyucu tarafların yüklendikleri edimlerin ağırlığına göre sözleşmeleri sözlü, adi yazılı yahut resmi şekle bağlı tutmuştur.⁴¹ Örneğin, özel kanunlarda yer alan istisnalar dışında TBK'nın 209. maddesinde düzenlenen taşınır satış sözleşmesi herhangi bir şekil şartına tabi değilken, sözleşmenin tarafları açısından taşınır sözleşmesine göre daha ağır edimler içeren TBK'nın 583. maddesinde

³⁷ ÇETİNER, s.169; EREN Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Kısaltma: Eren, Borçlar Genel), Legem Yayınevi, Güncelleştirilmiş 29. Baskı, Ankara 2024, s.307.

³⁸ EREN, *Borçlar Genel*, s.306; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, *Tekinay Borçlar Hukuku*, 7 Baskı, İstanbul, 1993, s.99; Sözleşmelerde şekil şartının sakıncaları için bkz. EREN, *Borçlar Genel*, s.307.

³⁹ TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.100; EREN, *Borçlar Genel*, s.304-407.

⁴⁰ DUMAN, *İnşaat*, s.119; KARA, s.160.

⁴¹ KILIÇOĞLU, Ahmet M., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Turhan Kitapevi, Gözden Geçirilmiş 26. Baskı, Ankara 2022, (Kısaltma: Kılıçoğlu, Borçlar Genel) s.150.

düzenlenen kefalet sözleşmesi adi yazılı şekle tabidir. Zikredilen iki sözleşmeden daha ağır edimler içeren arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ise resmi şekilde tapuda yahut noterde akdedilmedikçe geçerli olmayacaktır.⁴²

B. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Şekil

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, içerisinde eser sözleşmesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin unsurlarını bir arada barındıran karma nitelikli bir sözleşmedir.⁴³ Her ne kadar eser sözleşmesi için mevzuatta herhangi bir şekil şartı öngörülmemiş olsa da arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahibinin edim yükümlülüğü arsa payının devri yahut pay devrinin taahhüt edilmesi olarak tezahür ettiğinden, TMK 706, TBK 213, Tapu Kanunu'nun 26. maddesi gereği sözleşmenin geçerliliği resmi şekilde yapılmasına bağlıdır.⁴⁴ Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yer alan edimlerin taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yahut mülkiyeti devir işleminin unsurlarını ihtiva edecek şekilde hazırlanıp duruma göre tapuda yahut noterde akdedilmesi gerekir.⁴⁵ Aksi halde sözleşme geçersiz sayılabilecektir.

Bilindiği üzere Tapu Kanunu'nun 26. maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin devrini konu edinen tasarruf işleminin hukuken geçerli olabilmesi için tapu sicil müdürlüğünde yapılması gerekir. Bu bağlamda taşınmaz mülkiyetinin devrini içeren arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri direkt olarak tapu siciline düzenlenebilir.⁴⁶ Başka bir anlatımla, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi, direkt olarak tapuya giderek devrin ileriki tarihte gerçekleşeceğine ilişkin bir kayıtlı edimini gerçekleştirebilir.⁴⁷ Zikredilen şekilde arsa paylarının yükleniciye ileriki tarihlerde devredileceği kararlaştırılmışsa, devir için kararlaştırılan vadenin dolmasıyla yüklenici, tapu siciline giderek arsa paylarının kendisi adına tescilini isteyebilir veya TMK'nın 716. maddesinde göre mahkemeden mülkiyetin hükmen kendisine geçirilmesini isteyebilir.⁴⁸

⁴² BÜYÜKAY Yusuf, *Eser Sözleşmesi*, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara 2014, s.59.

⁴³ DUMAN, *İnşaat*, s.119; KÜRSAT, *İnşaat*, s.7. SÜRER, s.519.

⁴⁴ DUMAN, *İnşaat*, s.118; ERMAN, s.17; BÜYÜKAY, s.59, SÜRER, s.520.

⁴⁵ KARA, s.161; ÇEĞİNDİR, s.697; COŞKUN, *Arsa Payı*, s.108.

⁴⁶ ÖZ, *İnşaat Mevzuatı*, s.8; GÜMÜŞSOY KARAKURT, s.21.

⁴⁷ KARA, s.161; ÇEĞİNDİR, s.696.

⁴⁸ ÖZ, *İnşaat Mevzuatı*, s.9.

Ne var ki, gerek tapuda yapılacak devir işlemlerinin kanunen şarta bağlanamaması gerekse sağladığı çabukluk ve güven dolayısıyla arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri çoğunlukla noterde satış vaadi şeklinde akdedilmektedir. Bu bağlamda arsa sahibi, yüklenicinin yapı meydana getirip kendisine teslim etme taahhüdüne karşılık olarak arsa payı devretmeyi taahhüt ettiği sözleşmelere uygulamada sıkça karşılaşılmaktadır. Bu durumda arsa sahibinin edimi taşınmaz satış vaadi olduğundan sözleşmenin Noterlik Kanunu'nun 60. maddesinde göre noterde düzenleme şeklinde yapılması gerekir.⁴⁹

Bu noktada önemle belirtmek isteriz ki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin noterde düzenleme şeklinde yapılabilmesi için, arsa sahibinin “*arsa payı devri*” şeklindeki ediminin, noterde “*arsa payı devrinin taahhüdü*” olarak revize edilmesi, yüklenicinin bedel ödeme edimi sözleşmede korunarak söz konusu bedelin “*ek protokolde sayı ve nitelikleri belirtilen bağımsız bölümleri meydana getirip satıcıya teslim ederek*” ifa edileceğinin sözleşmeye eklenmesi zorunludur.⁵⁰ Başka bir deyişle, noterde taşınmaz satış vaadi şeklinde yapılmak istenen arsa payı karşılığı sözleşmesinde şeklen de olsa bir bedel gösterilmesi zorunludur.⁵¹ Yüklenicinin ödeyeceği bedelin hiç kararlaştırılmadığı, yüklenici için yalnızca “*bağımsız bölümleri meydana getirip satıcıya teslim etme*” şeklinde taşınmaz devri niteliğindeki bir edimin kararlaştırıldığı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi noterlerce düzenlenemeyeceğinden, zikredilen şekilde bedel içermeyen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri Tapu Kanunu'nun 26. maddesine göre tapu sicil müdürlüğünde düzenlenmedikçe geçerli olmayacaktır. Yine, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin değiştirilmesi, TBK'nın 13. maddesinde yer alan kanunda belirli şekilde yapılması gerekli olan sözleşmelerin değiştirilmesi de aynı şekle tabi olması kuralı gereği, resmi şekle tabidir.⁵² Buna göre sözleşmeye sonradan cezai şart hükmü eklenmesi⁵³ yahut

⁴⁹ DUMAN, *İnşaat*, s.119; KILIÇOĞLU, *Borçlar Özel*, s.511; EREN, *İnşaat Esasları*, s.5.

⁵⁰ ÖZ, *İnşaat Mevzuat*, s.7; DUMAN, *İnşaat*, s.119.

⁵¹ ÖZ, *İnşaat Mevzuat*, s.8.

⁵² COŞKUN, *İnşaat*, s.435.

⁵³ "Somut olayda resmi şekilde düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine ek olarak düzenlenen 08/02/2016 tarihli adi yazılı sözleşmede, yüklenicinin asıl sözleşmedeki taahhütlerine ek olarak cezai şart kararlaştırılmıştır. Taraflara ek külfet getiren sonraki tarihli sözleşme resmi şekilde yapılmadığından geçersiz olup bu durumda, geçersiz sözleşmeye dayalı olarak ceza-i şart da

tarafra dūſen kat adedinin deęiſtirilmesi noterde yahut kat irtifakı kurulması aſamasında tapu sicil mūdūrlūęünde yapılmadıka geęerli olmayacaktır.⁵⁴ Bununla birlikte tarafların durumunu aęırlaſtırıcı nitelikte olmayan, inſaat için satın alınacak malzeme tedarikçisinin deęiſtirilmesi gibi hususlarda deęiſiklik yapılmasında resmi ſekle uyulması gerekmez.⁵⁵

Arsa payı karſılıęı inſaat szleſmesinin ſekline iliſkin değerlendirilmesi gereken bir baſka husus, szleſme ile yükleniciye devredilmesi kararlaſtırılan bağımsız bölümlerin yüklenici tarafından nc kiſilere devredilmesinin hangi ſekle tabi olacağıdır. Bu durumda yüklenici henüz iktisap etmediği bir hakkı, baſka bir kiſiye devredeceğini taahhüt etmektedir. Baſka bir deyiſle yüklenici, nc kiſiyle yaptığı szleſmeyle, arsa payı karſılıęı inſaat szleſmesiyle ileride iſ sahibince kendisine devredilmesi kararlaſtırılan arsa paylarını nc kiſiye devrini kararlaſtırmaktadır. Bu açıklamalar ıſığında, yüklenici ile nc kiſi arasındaki iliſkinin alacağın devri niteliğinde olduğundan söz edilir ve söz konusu szleſme de TBK m.184 hükmüne göre resmi ſekle değil yazılı ſekle tabidir.⁵⁶

istenemeyecektir. (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2022/1033 K. 2023/812) (E.T:08.09.2025)"Davanın sebebi olan ve arsa payı karſılıęı inſaat szleſmesinden sonra akdedilen ... tarihli adi yazılı szleſmede inſaatın ... ay içerisinde bitirilmemesi durumunda arsa sahiplerine 40.000,00-TL ceza koſulu ödeyecekleri kararlaſtırılmıſtır. Davacı yükleniciye ek külfet getiren ... tarihli adi yazılı szleſme resmi ſekilde yapılmadığından söz konusu szleſmeye dayanılarak ceza koſulu istenmesi hukuken mümkün değildir. (Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2016/3234 K. 2019/1507) (De Jure) (E.T: 08.09.2025)"Somut olayda, 25.11.2007 tarihli paylaſım ſekline iliſkin adi yazılı ek szleſmede arsa payı karſılıęı inſaat szleſmesi uyarınca tarafların ortak olması gereken ve daha değerli olduğu tespit edilen dubleks dairenin tamamı yükleniciye bırakılmaktadır. Bu haliyle ek szleſmenin geçersiz olduğunun kabulü gerekir."(Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2014/3583 K. 2015/1052 T. 20.02.2015) (De Jure) (E.T:08.09.2025) ; Yargıtay bir kararında, arsa payı karſılıęı inſaat szleſmesinden sonra adi yazılı olarak düzenlenen ek szleſmede, her iki taraf açısından da aęırlaſtırıcı hükümler yer aldığından, ſekle uymadan yapılan szleſmenin tarafların durumlarını dengelediği ſeklinde bir değerlendirme yaparak, yüklenici aleyhine 34.000,00-TL ek ödemenin; arsa sahibi aleyhine ise gecikme cezasının kararlaſtırıldıęı adi yazılı ek szleſmenin geçerli olduğuna karar vermiſtir. Bkz. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2017/853 K. 2020/553)

⁵⁴ **COſKUN**, *Inſaat*, s.435.

⁵⁵ "Yüklenici ile arsa sahiplerinin vekili arasında aynı gün imzalanan ek szleſme ile arsa sahiplerinin satın alacakları iki dairenin bedeli belirlenmekle, söz konusu düzenleme asıl szleſmede yer alan hükümleri aęırlaſtırıcı nitelikte olmayıp arsa sahiplerinin ödeyecekleri miktarı gösteren açıklayıcı nitelikte bir düzenlemedir. Kaldı ki, 18.06.2012 tarihinde 9 nolu bağımsız bölüm davalı adına da tescil edilmiſtir. Bu nedenle ek szleſmenin resmi ſekilde düzenlenmediği gerekçesiyle geçersiz olduğu yönündeki direnme kararı yerinde değildir." (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2017/853 K. 2020/553) (De Jure) (E.T:08.09.2025) Aynı yönde bkz. Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2014/1983 K. 2014/6997)

⁵⁶ **ERMAN**, s.21.

C. Şekle Aykırılığı Hukuki Sonuçları

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde resmi şekil geçerlilik şartı olup resmi şekle aykırı olarak akdedilen sözleşmeler TBK 12/2. madde hükmü gereği kural olarak hükümsüz sayılacaktır.⁵⁷ Resmi geçerlilik şartına uyulmadan yapılan sözleşmeler, taraflar sözleşmeye sonradan icazet verseler dahi geçerli hale gelmez.⁵⁸ Sözleşmelerde geçerlilik esaslarını düzenleyen TBK 12/2. madde hükmü emredici nitelikte olduğundan meydana gelen uyuşmazlıklarda şekil şartı hâkim tarafından resen araştırılır ve taraflarca herkese karşı ileri sürülebilir.⁵⁹

Yüklenicinin arsa sahibinden olan alacağını üçüncü kişilere devretmesi durumunda arsa sahibi, kendisinden bağımsız bölüm devrini talep eden üçüncü kişiye karşı sözleşmenin geçersiz olduğu savunmasında bulunabilir.⁶⁰ Yükleniciye yahut üçüncü kişilere devir gerçekleştirilmişse, tasarruf işlemi olan devrin sebebi teşkil eden arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi geçersiz olduğundan sebebe bağlılık ilkesi gereği yapılan devir de yolsuz olacaktır.⁶¹

Geçersiz sözleşmeye dayanarak tarafların, aynen ifa gecikme tazminatı, cezai şart gibi müspet zararları talep etmesi mümkün değildir.⁶² Bunun yanında taraflar birbirlerine verdiklerini denkleştirici adalet prensibi göz önünde bulundurularak sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre geri isteyebilirler.⁶³ Yüklenicinin geçersiz sözleşme sebebiyle arsa sahibinden tazminat talep edebilmesi için inşaatın arsa sahibinin yararlanabileceği seviyeye getirilmiş ve inşaatın hukuken yararlanılabilir olması gerekir.⁶⁴ Buna göre imar planlarına aykırı olarak meydana getirilen inşaat her an yıkım tehlikesi altında olduğundan yüklenici lehine bir tazminata hükmedilmesi hukuken mümkün değildir.⁶⁵

⁵⁷ **ERMAN**, s.18; **ÇEĞİNDİR**, s.697.

⁵⁸ **ÇOŞKUN**, *İnşaat*, s.433; **SEÇER**, s.48.

⁵⁹ **DUMAN**, *İnşaat*, s.119.

⁶⁰ **SEÇER**, s.47.

⁶¹ **ERMAN**, s.21; **SEÇER**, s.48.

⁶² **ÇOŞKUN**, *İnşaat*, s.444.

⁶³ **ERMAN**, s.18.

⁶⁴ **ÇOŞKUN**, *İnşaat*, 445; **SEÇER**, s.12.

⁶⁵ **ÇOŞKUN**, *İnşaat*, 445.

D. Şekle Aykırılığın İleri Sürülmeyeceği Durumlar

Yukarıda da açıkladığımız üzere kural olarak adi yazılı şekilde akdedilen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerin hüküm ve sonuç doğurması mümkün değildir. Ne var ki, bazı durumlarda şekil eksikliğinin ileri sürülmesi dürüstlük kuralına uygun düşmeyebilir. Bu bağlamda sözleşmede taahhüt edilen edimlerin her iki tarafça yerine getirilmesinden sonra sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmek dürüstlük kuralıyla bağdaşmaz.⁶⁶ Bunun yanında bir tarafın şekil aykırılığını ileri sürmesi hakkın kötüye kullanımına sebebiyet verebilir. Örneğin sözleşmenin en başında arsa paylarını kendi mülkiyetine geçiren yüklenici, daha sonra sözleşmede taahhüt ettiği edimleri yerine getirmekten kurtulmak için sözleşmenin geçersiz olduğunu ileri sürmesi hakkın kötüye kullanımı niteliğindedir.⁶⁷ Bu gibi geçersizliğin dürüstlük kuralına aykırı olarak hakkın kötüye kullanılması suretiyle ileri sürülmesine hukuk düzeni cevaz vermez.⁶⁸ Bu bağlamda şekle aykırı olarak düzenlenmiş de olsa, şekle aykırılığın ileri sürülmesi dürüstlük kuralına aykırılık veya hakkın kötüye kullanılması teşkil ettiği durumlarda artık sözleşme geçerli olarak kurulmuş kabul edilecektir. Bu husus Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 30.09.1988 tarih, 1987/2 E. 1988/2 K. sayılı ilamı ile de yargı organları açısından bağlayıcı hale gelmiştir.⁶⁹

⁶⁶ COŞKUN, *Arsa Payı*, s.109.

⁶⁷ ERMAN, s.24; “Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri tapuda arsa payı devrini de içerdiğinden sözleşmenin imzalandığı tarihte yürürlükte bulunan TMK’nın 706, 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 213, 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 26 ve 1512 sayılı Noterlik Kanunu’nun 60. maddeleri uyarınca resmi şekilde yapılmasının zorunlu olup, resmi şekilde yapılmasının geçerlilik koşulu olduğu, ancak adi yazılı şekilde yapılmış olmakla birlikte, bu sözleşmeye dayalı olarak tapuda pay devri yapılması ya da edimlerin büyük oranda tamamlanmış olması halinde şekil eksikliğini ileri sürmek TMK’nın 2. maddesi gereğince hakkın kötüye kullanılması sayılacağından, sözleşmenin geçersizliği iddia veya savunmasına değer verilmeyerek sözleşme geçerli kabul edilerek uyuşmazlığın çözümlenmesi gerektiği”(Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2023/549 K. 2024/1347 T. 07.05.2024) (De Jure) (E.T: 28.02.2025) Aynı yönde bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2021/349 K. 2021/1145, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2015/795 K. 2015/7822, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2015/9085 K. 2018/3646, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2013/1382 K. 2013/3631 T. 30.05.2013.

⁶⁸ ERMAN, s.25; SEÇER, s.57; KÜRSAT, *İnşaat*, s.22.

⁶⁹ “Bir sözleşmenin taraflarından birinin o sözleşmenin ifa olunacağı hususunda o güne kadar süre gelen davranışları ile karşı tarafa tam bir güvence vermiş ve karşı taraf da sözleşmenin yerine getirileceği inancına iyi niyetle bağlanarak kendisine düşen edimleri yerine getirmiş ise, artık sözleşmenin şekil yönünden geçersizliğini ileri sürmek hakkın kötüye kullanılması niteliğini taşır ve bu husus yasal himayeden yoksun kalır. Bu durumlarda sözleşmenin geçersizliğine dayanılarak akdin icrasından kaçınılamaz” (Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 30.09.1988 T. 1987/2 E. 1988/2 K.) (De Jure) (E.T: 13.09.2025)

Uygulamada çoğu zaman taraflar, fahiş noter masraflarından kaçınmak ve inşaatın daha hızlı yürütülmesini sağlamak amacıyla arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini adi yazılı şekilde düzenledikleri görülmektedir. Taraflar, adi yazılı olarak düzenledikleri sözleşmeye uzun süre bağlı kalarak sözleşmede kararlaştırılan edimleri büyük ölçüde yerine getirdiklerinde, artık şekle aykırılığı ileri sürmek TMK'nın 2. maddesinde düzenlenen objektif iyi niyet kuralına aykırı olacaktır.⁷⁰ Örneğin adi yazılı şekilde akdedilmiş bir arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, yüklenici inşaatı arsa sahibinin reddedemeyeceği ölçüde tamamlamış olması, arsa sahibinin sözleşmede yükleniciye devredileceği kararlaştırılan payları yükleniciye yahut yüklenicinin sözleşme yaptığı üçüncü kişilere devretmiş olması tarafların sözleşme ile bağlı kalma iradesini gösterdiğinden bu durumda yüklenicinin yahut arsa sahibinin şekle aykırılığı ileri sürmesi dürüstlük kuralı engeli ile karşılaşacaktır.⁷¹

V. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

A. Genel Olarak

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yüklenicinin inşaat yapıp arsa sahibine teslim etme edimi TBK 470 ila 486. maddeleri arasında düzenlenen eser sözleşmesine özgülenmiş bir edim çeşididir. Arsa sahibinin arsa payının devrine yahut arsa payını devrini taahhüt etmeye ilişkin edimi ise taşınmaz satım sözleşmesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin özelliğini taşımaktadır. Zikredilen şekilde Türk Borçlar Kanunu'nun temel ilkelerinden olan sözleşme yapma özgürlüğü ilkesinin bir sonucu olarak ortaya çıkan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, muhteviyatında eser,

⁷⁰ **ERMAN**, s.22; **SEÇER**, s.39; **KILIÇOĞLU**, *Borçlar Özel*, s.512.

⁷¹ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2023/558 K. 2024/1478 Sayılı kararında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini resmi şekilde yapılmadığından geçersiz olduğunu fakat inşaatın %90 seviyesinde olduğu tespit edilmiş ve ayrıca arsa sahipleri tarafından yüklenicilerden ...'ın daire satışı yaptığı üçüncü kişilere tapu devirleri yapıldığından bu durumda sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğuna hükmetmiştir.

taşınmaz satımı yahut taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin unsurlarını barındıran iki tipli ve isimsiz bir sözleşme tipidir.⁷²

Türk Borçlar Kanunu'nun temel ilkelerinden olan sözleşme yapma özgürlüğü ilkesinin bir sonucu olarak ortaya çıkan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir.⁷³ Başka bir deyişle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin her iki tarafı da borçlu ve alacaklı sıfatını haizdir. Arsa sahibi, arsa payı devri borcu altındayken, bağımsız bölümlerin kendisine teslimini talep etme açısından alacaklı olarak sözleşmede yer almakta; yüklenici ise arsa payının kendisine devrini talep etme açısından alacaklı, inşaatı tamamlayıp arsa sahibine teslim etme edimi açısından borçlu konumundadır.⁷⁴

B. Sözleşmenin Ani Edimli Olup Olmadığı Sorunu

1. Genel Olarak Ani- Sürekli Edimli Sözleşmeler

Bir defada gerçekleşip aynı anda sona eren hukuki işlemler söz konusu olduğunda mezkûr hukuki işleminin tarafları için edim yükümlülüğü de bir defaya mahsus olmaktadır.⁷⁵ Belirli bir zamana yayılan hukuki işlemler ise işlemin devamı süresince taraflara sürekli bir edim yükümlülüğü getirmektedir.

Buna göre belirli bir zamana yayılan hukuki işlemlerde tarafların edim yükümlülüğü de işlemin sona ermesine kadar devam ettiğinden, taraflar sözleşme ile

⁷² SEÇER, s.74; AKAL s.15; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.59; GÜMÜŞSOY KARAKURT, s.20; ERMAN, s.4; SEÇER, s.76; DUMAN, *İnşaat*, s.119; DUMAN, *Arsa Payı*, s.39; KÜRŞAT, *İmkânsızlık*, s.752; Ayrıca bkz. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2024/43 K. 2024/76; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2019/337 K. 2019/4918.

⁷³ ERMAN, s.4; RUHİ, s.27; KILIÇOĞLU, *Borçlar Özel*, s.511; EREN, *İnşaat Esasları*, s.5; ÇEĞİNDİR, s.690; "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." (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2021/6412 K. 2022/3004) (De Jure) (E.T:08.09.2025) (Aynı yönde bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2021/2712 K. 2022/483, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2016/62 K. 2016/1616, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2019/463 K. 2022/420)

⁷⁴ SEÇER, s.74; YENİOCAK, s.100.

⁷⁵ KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.8.

gerçekleştirmeyi taahhüt ettikleri edimlere hukuki işlemin devamı boyunca katlanmak zorundadırlar.⁷⁶ Yine alacaklı açısından yapılacak bir değerlendirmede, alacaklının ifadan tek seferde yararlandığı durumlarda sözleşmenin ani edimli olduğu, alacaklının ifadan sürekli olarak yarar sağladığı durumlarda ise sözleşmenin sürekli edimli olduğu kabul edilecektir.⁷⁷

Örneğin, karz sözleşmesi ile ödünç para alan kişi, ödünç aldığı parayı iade ettiğinde edim yükümlülüğü sona erecektir. Örneğimizde ödünç veren kişi, ödünç alanın kullanımına belirli bir süre katlanmak zorunda olduğundan, kendisi için sürekli bir edim söz konusudur.

Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde sürekli-ani edim hususundaki ayrım borlunun temerrüdü söz konusu olduğunda sözleşmeden taraflarca dönme hakkının kullanılması hainde kritik bir önem kazanmaktadır. Zira ifasına başlanmış olan sürekli edimli sözleşmelerde borçlunun temerrüde düşmesi durumunda sözleşme yalnızca ileriye etkili olarak feshedilebilecek, bununla birlikte ani edimli sözleşmelerde taraflar kanuni şartların gerçekleşmesi ile sözleşmeyi geriye etkili olarak sona erdirebilecektir.⁷⁸ Sürekli edimli sözleşmelerde henüz ifaya başlanmamış olması halinde ise sözleşmeden dönme hakkı kullanılabilecektir.⁷⁹

2. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Açısından Değerlendirme

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin sürekli yahut ani edimli bir sözleşme olduğunun belirlenmesi sözleşmeden dönme hakkının kullanılması açısından oldukça kritik bir öneme sahiptir. Zira sözleşmenin ani edimli olduğu kabul edildiğinde, inşaatın devamı sırasında yüklenici temerrüde düşerse arsa sahibi dönme hakkını kullanıp, yükleniciye işin ve malzemenin karşılığında oluşan sembolik bir

⁷⁶ KILIÇOĞLU, *Borçlar Özel*, s.9.

⁷⁷ GÜMÜŞSOY KARAKURT, s.12.

⁷⁸ KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.941; DOĞAN Gülmelahat, *Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü*, Ankara Barosu Dergisi, Sayı 4, s.404.

⁷⁹ KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.942.

bedel ödeyerek inşaatı uhdesine geçirme imkânı bulacaktır.⁸⁰Bu durum bir anlamda yüklenicinin emeğinin çalınması anlamına geleceğinden hukuk düzeninin bu durumu koruması düşünülemez. Öte yandan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin sürekli edimli bir sözleşme olduğunun kabulü halinde ise, inşaatı başlatan yüklenicinin temerrüde düşmesi ile arsa sahibi sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdirebilecek ve fesih tarihine kadar yapılan inşaatın karşılığında yükleniciye uygun bir bedel ödemek zorunda kalacaktır.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin edimi, inşaatı tamamlayıp, arsa sahibine teslim etmektir.⁸¹ Eser sözleşmesine özgü olan bu özelliği sebebiyle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin borcu, sonuç borcudur.⁸² Doktrindeki yaygın görüşe, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin borcunun sonuç borcu olması özelliğini öne sürerek sözleşmenin ani edimli olduğunu savunmaktadır.⁸³ Bu bağlamda, yüklenicinin borcu inşaatın teslimi anına kadar sona ermeyeceğinden, inşaatın teslimine kadar yüklenici tarafından yapılan iş ve işlemlerin borcun ifasına yönelik edimler olarak değerlendirilmesinin mümkün olmadığını ileri sürmektedir.

Öğretideki bazı görüşler ise yüklenicinin inşaatı teslim edene kadar yapmış olduğu iş ve işlemlerin borcun ifasına yönelik olmadığını kabul edilemeyeceğini, zira arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin belirli bir zaman içerisinde bölümler halinde ifa edildiğini, sözleşmenin devamı sırasında inşaatın geldiği seviyeye göre arsa sahibinin yükleniciye pay devrettiğini; arsanın başlangıçta yükleniciye devredildiği durumda da arsa payları üzerine arsa sahibi lehine ipotek konulduğunu, konulan ipoteklerin inşaatın seviyesine göre kısım ısıp kaldırıldığını, zikredilen şekilde peyder

⁸⁰ **ERMAN**, s.9

⁸¹ **ERMAN**, s.9; **EREN** Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, (Kısaltma: Eren, Borçlar Özel), Legem Yayınevi, Güncelleştirilmiş 12. Baskı, Ankara 2024, s.508.

⁸² **EREN** Fikret, *Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri*, Yönetici-İşletmeci Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 1996, (KISALTMA: EREN. İnşaat), s.52.

⁸³ **YAVUZ-ACAR-ÖZEN**, s.59; **EREN**, *Borçlar Özel*, s.591; **SEÇER**, s.85; **KÜRŞAT**, *İmkânsızlık*, s.753; **ATAMULU**, s.144.; Aynı yönde Yargıtay kararları için bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2024/2306 K. 2025/2207, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2021/2712 K. 2022/483, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2016/5597 K. 2019/3955.

pey devredilen payların yahut kısım kısım kaldırılan ipoteklerin sözleşmenin sürekli edimli bir sözleşme olduğunu gösterdiğini ileri sürmektedir.⁸⁴

Öğretideki bir diğer görüş arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin hem sürekli hem de ani edimli karma sözleşmeler olduğunu savunmaktadır.⁸⁵ Bu görüşe göre, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin ediminin inşaatın teslimi ile sona erdiği kabul edilse de inşaatın tamamlanan kısmına değer atfederek, inşaatın tamamlanan kısmı için uygun bir bedel ödemek koşuluyla arsa sahibine sözleşmeyi fesih imkânı tanıyan TBK'nın 484. maddesinin ileri sürmekte, kanun koyucunun bu madde ile arsa payı inşaat sözleşmelerinin sürekli edimli bir borç ilişkisi olduğunu varsaydığını savunmaktadır.⁸⁶ Bunun yanında kanun koyucunun TBK'nın 475/1-2-3. maddelerinde ani edimli sözleşmeler açısından söz konusu olan dönme hakkının kullanılmasının zorlaştırılmasının arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin sürekli borç ilişkisi özelliğine işaret ettiği öne sürülmektedir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini sürekli-ani edimli karma yapıda olduğunu savunan düşünürler bu görüşlerini aynı sözleşme içerisinde birden fazla ifanın gerçekleşmesine bağlamaktadır. Zira arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde inşaat belirli bir seviyeye geldiğinde arsa sahibi, sözleşmede belirlenen bir kısım payı yükleniciye devretmekte; inşaatın seviyesi yükseldikçe arsa sahibinin yeniden belirli bir kısım pay devir borcu da muaccel hale gelmektedir. Bu surette, birden fazla sözleşmeye bağlanmadan, yalnızca arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında peyder pey gerçekleştirilen ifaların sözleşmenin sürekli edimli özelliğine delalet etmektedir.

Kanaatimizce arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, bazı durumlarda taraflara sürekli borç ilişkilerine haslet talep olanağı sağlayan ani edimli sözleşmelerdir. Zira arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde gerek ayıba karşı tekeffül hükümlerinin uygulama zamanı gerekse arsa sahibinin edim menfaatini elde ettiği zaman açısından bir değerlendirme yapıldığında, inşaatın teslim edilmesinin ani

⁸⁴ ERMAN, s.8.

⁸⁵ KULAKLI, *İmkânsızlık*, s.40; bkz. YİBK. T. 25.01.1984, E.1983/3, K.1984/1.

⁸⁶ ÖNDER Ege, Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Temerrüdü ve İş Sahibinin Seçimlik Hakları, Terazi Hukuk Dergisi, Nisan 2023, s.62.

edim olarak değ erlendirilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır. İnşaatın devamı boyunca bağımsız bölümlerin meydana getirilmesine hizmet eden, inşaatın temelinin atılması, taban betonlarının dökülmesi yahut tuğlaların örülmesi gibi ifaya ulaşmak için tamamlanan işler bağımsız bölüm meydana gelene kadar arsa sahibine bir menfaat sağlamadığından söz konusu işlerin her biri ayrı bir edim olarak nitelendirilemez. Bunun yanında kanunda, inşaatın devamı boyunca yüklenicinin emeğinin korunmasına yönelik hükümlerin bulunması arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine sürekli edimli sözleşme niteliği kazandırmaz.⁸⁷ Aksine, söz konusu yükleniciyi koruyan hükümler, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin ani edimli sözleşme olduğuna işaret etmekte, kanun koyucu yükleniciyi koruyan hükümlerle ani edimli sözleşmelere uygulanan keskin yaptırımları arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi açısından t rp lemeye çalışmaktadır.

Yüklenicinin ani edim teşkil eden inşaatın tesliminin tamamlanma süresi uzun vakit aldığından, arsa sahibinin edim menfaatini elde edene kadar korunması elzemdır. Aynı şekilde yüklenicinin uzun süre verdiği emeğin sonucunda meydana getirdiği inşaatın, dönme hakkını kullanarak sözleşmeyi sona erdiren arsa sahibince sembolik bir bedel ödenerek uhdesine geçirilmesinin önüne geçmek de taraflar arasındaki menfaat dengesini korumak açısından önem teşkil etmektedir. Bu sebeple kanun koyucu, TBK'nın 484-485. maddesi ile inşaat devam ederken sözleşmenin sona ermesi durumunda yükleniciye, inşaatın tamamlanan kısmına ilişkin talepleri ileri sürme hakkı tanımış, aynı zamanda TBK 473/1-2. maddesi ile de arsa sahibini koruyucu hükümler getirmiştir. Mamafih, zikredilen maddelerle kanun koyucu, sözleşmenin sürecini değil, ani edimli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin gelecekte tamamlanacak olan sonucunu korumayı amaçlamıştır.

⁸⁷ KüRşAT, *İmk nsızlık*, s.9.

VI. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN UYGULAMADAKİ GÖRÜNÜMLERİ

A. Genel Olarak

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibinin pay devri ediminin gerçekleştiği zamana göre sözleşmeler çeşitlilik göstermektedir. Buna göre aşağıda inceleyeceğimiz üzere arsa sahibi, bazı durumlarda arsa paylarının tamamını sözleşmenin en başında yükleniciye devrederken, bazı durumlarda paylar, inşaatın geldiği seviyeye göre peyder pey devredilmekte, bir başka sözleşme türünde ise her iki tarafında kendi edimlerini gelecekte gerçekleştirmeyi taahhüt ettiklerine rastlanılmaktadır.

B. Arsa Sahibinin Pay Devri Taahhüdü Karşılığında Yüklenicinin Eser Meydana Getirme Taahhüdü

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibinin, tasarruf işlemi olan arsa pay devrini gerçekleştirmeden, yüklenicinin inşaatı tamamlayıp tamamlanan inşaatla meydana gelen bağımsız bölümlerden sözleşmede kararlaştırılanları arsa sahibine devrettiği anda bunun karşılığında kendisine ait arsa payını devredeceğini vaat etmesi suretiyle kurulabilir. Bu şekilde kurulan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde taşınmaz satış vaadi ve inşaat yapımı tek bir sözleşmede birleşmektedir.⁸⁸ Bu durumda taraflar arasında herhangi bir tasarruf işlemi söz konusu olmayıp arsa sahibi pay devri vaadi ile borçlandırıcı bir işlem gerçekleştirmektedir.

C. Arsa Paylarının Tamamının veya Bir Kısımının Sözleşmenin Başında Yükleniciye Devredilmesi

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile inşaatı zamanında teslim etmeyi taahhüt eden yüklenici, uzun süren inşaat süresi boyunca nakit ihtiyacını karşılamak

⁸⁸ **ERMAN**, s.15.

durumunda kalmaktadır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi, yükleniciye bedel değil arsa payı taahhüt ettiğinden yüklenici, nakit ihtiyacını sözleşmede kendisine düşen bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satarak karşılamak zorundadır. Arsa sahibinin, pay devri gerçekleştirmeden yalnızca pay devretmeyi vaat ettiği arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yüklenicinin inşaatı finanse etmesi biraz daha zorlaşmaktadır. Zira arsa sahibinin pay devretmeden yalnızca pay devri taahhüt ettiği arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yüklenicinin üçüncü kişilere satılacak her bir bağımsız bölüm için arsa sahibinin icazetini almak zorunda kalacaktır.

İşte bu gibi inşaatın finanse edilmesi başta olmak üzere inşaatın tamamlanmasını yavaşlatan durumları ortadan kaldırmak ve yüklenicinin de emeğinin karşılığına bir an önce kavuşmasını sağlamak amacıyla arsa sahibi, sözleşmenin en başında, üzerinde inşaat yapılacak arsanın bütün payları yahut payların bir kısmını yükleniciye devrettiğine uygulamada sıkça rastlanılmaktadır.⁸⁹ Bu durumda yüklenici üçüncü kişilere arsa sahibi olarak bağımsız bölümlerin satışını gerçekleştirerek inşaatı vakit kaybetmeden finanse edebilmektedir Arsa sahibi de mülkiyeti devrettikten sonra arsa payları üzerinde kendi lehine ipotek tesis ederek, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarını korumaktadır. İnşaatın devamı süresince arsa sahibi lehine kurulan ipotekler de kısım kısım kaldırılmaktadır. Nitekim, yüklenici tarafı kooperatif olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde inşaatı başlamadan önce kamu ortaklıklarından kredi temin edilebilmesi için üzerinde inşaat yapılacak arsanın mülkiyetinin sözleşmenin en başında yükleniciye geçirildiği uygulamada sık rastlanan bir durumdur.⁹⁰

D. Arsa Sahibinin Arsa Paylarını Peyder Pey Devretmesi

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin bir diğer görünümüne, arsa sahibinin arsa payını tek seferde değil inşaatın tamamlandığı seviyeye göre peyder pey devretmeyi taahhüt ettiği sözleşmelerde rastlanılmaktadır. Buna göre taraflar sözleşmede, örneğin yüklenicinin 1. katı tamamlaması ile 1 payın, 2. katın

⁸⁹ ERMAN, s.14.

⁹⁰ ERMAN, s.15.

tamamlaması ile 2. payın devredileceğini kararlaştırabilirler. Örneğimizde arsa sahibinin pay devir borcu bağımsız bölümlerin tamamlanması ile muaccel hale gelmektedir.

Uygulamada herhangi bir pay devri olmadan yükleniciye vekalet verilmek suretiyle, yükleniciye inşaatın geldiği seviyeye göre bağımsız bölümlerin kısım kısım satabileceği konusunda yetki verilebilmektedir Bir başka deyişle, yüklenici arsa sahibinden peyder pey pay devr almak yerine, en baştan beri arsa sahibinin mülkiyetinde olan payları arsa sahibinin yetkilendirmesi ile üçüncü kişilere satarak, satış bedelini de kendi uhdesine geçirmektedir. Bu durumda yüklenici vekaleten gerçekleştirmiş olduğu satış işlemine rağmen satış bedeli kendisine ödendiğinden söz konusu satış işlemlerinde bir temsil ilişkisi söz konusu olmayıp yüklenici gerçek satıcı sıfatıyla hareket etmektedir.⁹¹

VII. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN BENZER SÖZLEŞMELERDEN AYIRT EDİCİ ÖZELLİKLERİ

A. Eser ve İnşaat Sözleşmesinden Ayrılan Özellikleri

Eser sözleşmesi TBK'nın 470. maddesinde düzenlenen isimli bir sözleşmedir. Mezkûr maddeye göre eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmesi karşılığında, iş sahibinin bir bedel ödemeyi taahhüt ettiği sözleşmedir⁹². Kanundaki tanımından anlaşılabacağı üzere eser sözleşmesi ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri arasındaki en temel fark, arsa sahibinin ediminden kaynaklanmaktadır. Buna göre eser sözleşmesinde arsa sahibinin asli edimi belirli bir bedel ödemek iken arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde ise arsa sahibinin edimi yükleniciye arsa payı devretmektir. Kanun koyucu, eser sözleşmesi için belirli bir şekil şartı öngörmemişken, mülkiyeti devir borcu içeren arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerli olmasını resmi şekle bağlamıştır.

⁹¹ ERMAN, s.14.

⁹² KILIÇOĞLU, *Borçlar Özel*, s.455.

Bunun yanında eser sözleşmesi yalnızca arsa üzerinde meydana getirilecek yapı için değil fikir ve sanat eserleri açısından da söz konusu olabilirken, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi taşınmaz pay devir borcunu içeren mahiyeti gereği yalnızca fiziki varlığı bulunan yapılar için söz konusu olabilir.⁹³

Yüklenicinin yapı yaparak arsa sahibine teslim etmeyi, arsa sahibinin de buna karşılık belirli bir bedel ödemeyi borçlandığı sözleşmelere inşaat sözleşmesi denir.⁹⁴ Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere inşaat sözleşmesi, eser sözleşmesinin bir türüdür.⁹⁵ İnşaat sözleşmesinde, yüklenicinin meydana getireceği inşaatın karşılığında arsa sahibinin yükleniciye arsa payı devretmesi söz konusu değildir. Bu bağlamda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri ile inşaat sözleşmeleri arasındaki fark konusunda eser sözleşmesi için yaptığımız açıklamaların hepsi geçerlidir. Bunun yanında TMK m 1009'da tapuya şerh verilebilecek kişisel haklar sıralanmış olup zikredilen maddede arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tapuya şerh edilebilecek kişisel haklardan olduğu hükme bağlanmış, mezkûr maddede inşaat sözleşmesine yer verilmemiştir.⁹⁶ Oysa arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri eser sözleşmesinden farklı olarak tapuya şerh edilip üçüncü kişiler bakımından da etkili hale getirilebilir.⁹⁷

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibinin edimi taşınmaz payı devretme niteliğinde olduğundan, sözleşmenin sona erdirilebilmesi için tarafların bu hususta anlaşmış olması, sözleşmeden dönme yolunun seçilmiş olması durumunda yahut sözleşmenin feshi için dava yoluna başvurulması gerekir.⁹⁸ Oysa eser sözleşmesinin bir türü olan inşaat sözleşmesi tarafların tek taraflı irade beyanıyla sona erdirilebilir.⁹⁹

⁹³ SEÇER, s.119.

⁹⁴ KÜRŞAT, *İnşaat*, s.5.

⁹⁵ SEÇER, s.124.

⁹⁶ DİKER, D.K., *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, (AÜHFD)72(3), s.1441.(Jurix Veritabanı) (E.T: 06.03.2025); ÖZ M. Turgut, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Şerhi ve Kat İrtifakı*, İnşaat Hukuku ve Uygulaması, Oniki Levha Yayınları, 1. Baskı, İstanbul 2017 (Kısaltma: Öz, Şerh), s.441-469, s.443.

⁹⁷ ÖZ, *İnşaat Mevzuatı*, s.3; KÜRŞAT, *İnşaat*, s.8.

⁹⁸ SEÇER s.128, "*Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri, tapuda pay devrini de içerdiğinden, tarafların tek taraflı irade beyanı ve bunun karşı tarafa ulaşmasıyla feshi mümkün değildir. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ancak mahkeme kararıyla ya da tarafların fesih iradelerinin birleşmesi ile feshedilebilir. Bu sebeple davacının 16/01/2017 tarihli ihtarnamesiyle 19.04.2013 tarihli arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin tek taraflı irade beyanıyla feshi mümkün değildir.*" (Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, E. 2021/2974 K. 2022/3228 T. 28.04.2022) (De Jure) (E.T:03.03.2025)

⁹⁹ KILIÇOĞLU, *Borçlar Özel*, s.498,502.

B. Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmelerinden Ayrılan Özellikleri

Gelir paylaşımli inşaat sözleşmesi, arsa sahibinin, yükleniciye kendisine ait arsa üzerinde inşaat yapmasını ve inşaat sonunda meydana gelen bağımsız bölümleri kendisini temsilen pazarlamasını ve bağımsız bölümlerin satılması ile elde edilen gelirin sözleşmede kararlaştırıldığı kadarını kendisi ile paylaşmasını öngören, isimsiz bir sonuca katılmalı paylaşım sözleşmesidir.¹⁰⁰

Bir diğer ismi “*arsa satışı karşılığı hasılat sözleşmesi*”¹⁰¹ olan gelir paylaşımli inşaat sözleşmesi taşınmaz mülkiyeti nakil borcu içermemesiyle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden ayrılır.¹⁰² Zira gelir paylaşımli inşaat sözleşmesinde yüklenicinin, inşaatı tamamlayıp, meydana gelen bağımsız bölümleri satmak dışında bir edim yükümlülüğü yoktur.¹⁰³ Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden farklı olarak gelir paylaşımli inşaat sözleşmesinde yüklenici, meydana bağımsız bölümleri arsa sahibini temsilen pazarlayıp üçüncü kişilere satma borcu altındadır.¹⁰⁴ Oysa arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahibi, yükleniciye bir kısım pay devretme yükümlülüğü altına girmektedir. Görüldüğü üzere gelir paylaşımli inşaat sözleşmesinde arsa sahibi ile yüklenici arasında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde olduğundan daha sıkı bir ortaklık ilişkisi kurulmaktadır. Zira gelir paylaşımli inşaat sözleşmesinde taraflar gelir elde etme ümidiyle hareket etseler de herhangi bir gelir elde edilmemesi halinde zarara da ortak olmaktadır. Meğerki

¹⁰⁰ EREN, *İnşaat Esasları*, s.6; YENİOCAK, s.23; KILIÇOĞLU, *Borçlar Özel*, 517; AYDINÖZ Merve, ARSLANTÜRK Doğucan Fırat, *Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmeleri, İnşaat Sözleşmeleri, Yetkin Yayınları*, Ankara 2021, s.359-415, s.361; İNAL Emrehan, *Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesine Uygulanacak Hükümler, Uygulama ve Öğretide İnşaat Hukuku-Prof. Dr. Fikret Eren’e Armağan*, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2023, s.345-364, s.346.

"Sözleşmenin 8 maddesinde; "...satışlardan elde edilecek hasılat taraflar arasında hasılat paylaşımı esaslarına göre yüklenicilere %50 arsa sahibine %50 olarak paylaşılacaktır. Gayrimenkullerin satış fiyatları arsa sahibinin onayı alındıktan sonra geçerli olur" hükmüne yer verildiği... anlaşılmaktadır. Dolayısıyla bu sözleşmeler olağan bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi olmayıp, hasılat paylaşımli bir adi ortaklık sözleşmesidir. Bu nedenle, arsa maliki, davalı şirketin ondan aldığı sözleşme yapma yetkisine dayanarak, davacıya sattığı ofisleri teslim edememesinden dolayı, davalı şirket ile birlikte davacıya karşı müteselsilen sorumludur"(Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2020/10652 K. 2021/9529 T. 05.10.2021) (De Jure) (E.T:17.08.2025)

¹⁰¹ KILIÇOĞLU, *Borçlar Özel*, 517.

¹⁰² İNAL, s.359.

¹⁰³ KILIÇOĞLU, *Borçlar Özel*, 519; Gelir paylaşımli inşaat sözleşmesinin uygulamadaki görünümeleri için bkz. İNAL, s.347 vd.; YENİOCAK, s.59 vd.

¹⁰⁴ SEÇER, 137; YENİOCAK, s.101.

sözleşme, arsa sahibi lehine asgari gelir taahhüdü yahut ayni paylaşım koşulu içeriyor olsun.¹⁰⁵

Gelir paylaşımlı inşaat sözleşmelerinde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden farklı olarak üçüncü kişiler, bağımsız bölümleri direkt olarak arsa sahibinden satın almaktadır.¹⁰⁶ Bir başka deyişle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi, yükleniciye belirli bir pay devretmeyi vaat ederken gelir paylaşımlı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi, yüklenicinin pazarlama ediminin bir sonucu olarak bulduğu 3. kişilere, bağımsız bölümlerin mülkiyetini devretmeyi taahhüt etmektedir.¹⁰⁷ Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden farklı olarak gelir paylaşımlı inşaat sözleşmesinden doğan hakkın tapuya şerh verilmesi mümkün değildir.¹⁰⁸ Zira kişisel hakların tapuya şerh verilmesi ancak kanuni düzenlemelerle mümkün olup gelir paylaşımlı inşaat sözleşmesinin tapuya şerh verilebileceğine dair mevzuatta herhangi bir hüküm yer almamaktadır.

¹⁰⁵ KILIÇOĞLU, *Borçlar Özel*, s.519, SEÇER,134.

¹⁰⁶ DUMAN, *İnşaat*, s.163; AYDINÖZ/ARSLANTÜRK, s.413.

¹⁰⁷ YENİOCAK, s.101.

¹⁰⁸ SEÇER, s.138.

-İKİNCİ BÖLÜM-
İMAR PLANLARININ MUHTELİF ÖZELLİKLERİ VE PLANLARIN
KAZANILMIŞ HAK DOĞURMASI İÇİN GEREKEN ŞARTLAR

I. YAPI RUHSATININ DAYANAĞI OLAN İMAR PLANLARI

A. Genel Olarak İmar Planları

Modern kent yaşantısının refah içerisinde sürdürülebilmesinin temeli imar planlarına dayanır. Zira hızlı nüfus artışı ve bu artışa bağlı olarak kentlerde ve köylerde yaşanan göç dalgaları kentleşmenin organize edilmesini zorunlu kılar. Planlı ve öngörülebilir yapılaşmanın sağlanması kent yerleşim alanlarının bölge sakinlerinin ihtiyaçlarına göre denetlenebilir ve kontrol edilebilir bir yapıya kavuşturulması imar uygulamaları ile mümkündür.¹⁰⁹ Mekânsal planların bir alt dalı olan imar planı kentlerin gelişme biçimi ile yönlerini gösteren, kentlerin büyümelerini düzene bağlayan, halkın sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı amaç edinen pafta, rapor ve notlardan oluşan ve kamu yararı dikkate alınarak hazırlanan düzenleyici idari işlem niteliğini haiz plandır.¹¹⁰ Tanımdan da anlaşılacağı üzere kent planlamasını somutlaştırma özelliği taşıyan imar planları, şehirlerdeki sürdürülebilir kalkınmayı destekleyerek yöre halkının sağlığını ve yaşam standartlarını artırmayı amaç edinen yetki makamlarca meydana getirilen hukuki bir işlemlerdir.¹¹¹

İmar planları gerek devlet tüzel kişiliği yönünden gerekse planların tatbik edildiği bölge sakinleri yönünden oldukça önem arz etmektedir. Zira sağlık, fen, estetik kurallarına uygun olarak hazırlanan imar planları, uygulandıkları bölgeye yapılacak olan yatırımlar üzerinde çekici bir etki yaratacak ve bölge ekonomisini

¹⁰⁹ **TAZEGÜL** İsmail, *İmar Mevzuatının Uygulanması ve Kent Planlaması Bakımında Kazanılmış Haklar Sorunu*, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Yıl 2010, Sayı 3, s.163-194, s.163.

¹¹⁰ **SANCAKDAR** Oğuz, *İmar Hukuku*, Seçkin Yayınları, Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara 2025, (Kısaltma: Sancakdar, İmar) s.64.

¹¹¹ **KÖKTÜRK** Erdal/Erol, *İmar Planları*, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara 2022, s.251; **TANRIVERDİ** Hacı Osman, *İmar Planlarının İdari ve Yargısal Denetimi*, 12. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2024, s.19.

olumlu anlamda etkileyecektir.¹¹² Bunun yanında imar planlarının doğru şekilde tatbik edilmesi toprağın en verimli şekilde kullanılmasına imkân sağlayacaktır.¹¹³

B. İmar Planlarının Türleri

1. Nazım İmar Planları

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 5/2. maddesinde göre nazım imar planı varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır. Nazım imar planları uygulama imar planları kadar ayrıntılı planlar olmayıp, gelecekteki nüfus ve yapı yoğunluğu ile yerleşme alanlarının gelişim yönü dikkate alınarak yapılan, sanayi ve ticaret bölgelerini, yerleşim ve yerleşim dışı alanları gösteren genel nitelikteki planlardır. Nitekim İmar Kanunu'nun 5/2. maddesindeki tanımda planların, hükümleri ve raporuyla bir bütün olduğunun vurgulandığı da göz önünde bulundurulduğunda nazım imar planları herhangi bir şekil ve sınır belirlemediğinden kendisini açıklayıcı nitelikte olan raporlarla anlam kazanmaktadır.¹¹⁴

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4/1-i'ye göre nazım imar planları 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde ise 1/5.000 ila 1/25.000 arasında her ölçekte hazırlanabilir.¹¹⁵ Bununla birlikte imar planları için kanun ve yönetmelikte

¹¹² **SANCAKDAR**, *İmar*, s.65.

¹¹³ **KÖKTÜRK**, s.252.

¹¹⁴ **KALABALIK**, Halil, *İmar Hukuku Dersleri*, (Kısaltma: Kalabalık, İmar), Seçkin Yayınları Güncellenmiş 13. Baskı, Ankara 2024, s.103.

¹¹⁵ “Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan; **MURATOĞLU** Tahir, *İmar Hukuku*, Güncellenmiş 4. Baskı, Ankara 2022, s.193.

herhangi bir süre öngörülmemiştir. Şehirlerin gelişim hızına göre belirlenecek olan değişim süresi önceleri 50 yıl olarak kabul görürken günümüzde planlar için değişim süresi 30 yıl olarak kabul edilmiştir.¹¹⁶

2. Uygulama İmar Planları

İsminden de anlaşılacağı üzere uygulama imar planları, planların uygulama aşamalarına esas teşkil eden, şehir bölgelerinin yollarını, yapı adalarını belirten genellikle 1/1000 olarak hazırlanan planlardır.¹¹⁷ İmar Kanunu'nun 5/2. maddesinde tanımı yapılan uygulama imar planı tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

Uygulama imar planları nazım imar planlarına aykırı olarak düzenlenemeyeceği gibi henüz nazım imar planı yapılmayan alanlar için uygulama imar planı da yapılamaz.¹¹⁸ Aksi halde planlar arasındaki aykırılık kanuna ve planlama esaslarına aykırı olacağından, uygulama imar planının iptali gerekecektir.¹¹⁹ Bununla birlikte uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan

¹¹⁶ KALABALIK, *İmar*, s.103.

¹¹⁷ KALABALIK, *İmar*, s.113. MURATOĞLU, s.195.

¹¹⁸ KALABALIK, *İmar*, s.113;"Başka bir ifade ile, 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanırken, 10 ve 12 metre en kesitli imar yollarının, genişliği ve niteliği itibarıyla ulaşım sistemlerinin ve ulaşım problemlerinin çözümünün belirlenmesi açısından her halükârda değil, ulaşım sisteminin kurgusu gereğince planın belli bir kesiminde gösterilmesi durumunda, diğer kesimlerinde de gösterilmesi gerekir. 1/5000 ölçekli nazım imar planının belli bir kesiminde 10 ve 12 metre en kesitli imar yolları gösterilmişken, diğer kesimlerinde belirtilen büyüklükteki imar yollarının gösterilmemesi halinde, 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilmeyen bu büyüklükteki imar yollarının, doğrudan, nazım imar planı esaslarına dayalı olarak hazırlanacak olan ve uygulamaya esas 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilme olanağı bulunmamaktadır. Aksi durumun planların kademeliği birlikteliği ilkesine aykırı olacağı açıktır."(Danıştay İdare Dava Daireleri Kurulu, E. 2022/969 K. 2022/3938 T. 22.12.2022) (De Jure) (E.T:03.03.2025)

¹¹⁹ SANCAKDAR, *İmar*, s.56.

gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.¹²⁰

C. İmar Planlarının Hukuki Niteliği

Gerek doktrinde gerekse Danıştay içtihatlarında yer alan genel kabule göre imar planları, idare hukuku bağlamında genel düzenleyici idari işlemdir.¹²¹ Zira imar planları, planların uygulanacağı bölge halkını ilgilendirmesinin yanı sıra, tapu sicilinde kayıtlı olan taşınmazları, planların yapıldığı bölgedeki taşınmazların üzerinde bulunan yapıları, ağaçları ve sair diğer oluşumları etkileyen genel mahiyette bir hukuki işlemdir.¹²² Buna göre imar planları sürekli, soyut, objektif ve kişilik dışıdır. İmar planları idarenin birel işlemlerinden farklı olarak kazanılmış hak yaratmayacakları gibi bir kerede uygulanmakla da sona ermezler.¹²³ Bütün düzenleyici idari işlemlerinde olduğu gibi imar planlarının yetki, şekil, sebep, konu, maksat yönünden hukuka aykırı olması zorunlu olup aksi halde imar planlarının iptali istenebilir.¹²⁴ İmar planlarında maksat unsuru kamu yararıdır.¹²⁵

¹²⁰ SANCAKDAR, *İmar*, s.55.

¹²¹ KALABALIK, *İmar*, s.205; SANCAKDAR, *İmar*, s.113; KÖKTÜRK, s.272; TANRIVERDİ, s.25; ŞAHİN, Cenk, “Danıştay Kararlarına Göre İmar Planının Yargı Yerince İptal Edilmesinin Yapının Hukuki Duruma Etkisi-Eleştirel Bir Bakış, İstanbul Hukuk Mecmuası, 76/2,2018, s.761, “İmar planları objektif nitelikte düzenleyici işlemlerdir ve usule uygun olarak kaldırılmaları veya değiştirilmeleri mümkündür.” (Danıştay 6. Daire, E. 2023/4604 K. 2023/7122 T. 04.10.2023) (De Jure) (E.T:04.03.2025)

¹²² KÖKTÜRK, s.272.

¹²³ SANCAKDAR, *İmar*, s.111, “İmar planlarının da genel düzenleyici nitelikte, soyut, objektif işlemler olması sebebiyle imar planlarına ilişkin kazanılmış hak kapsamında taşınmazın fonksiyonunun veya yapılaşma haklarının süresiz olarak korunmasının mümkün olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.” (Danıştay 6. Daire, E. 2021/3612 K. 2021/12084 T. 03.11.2021) (De Jure) (E.T:04.03.2025)

¹²⁴ TAN Turgut, *İdare Hukuku*, Turhan Kitabevi, Güncelleştirilmiş 6. Baskı, Ankara 2017, s.227.

¹²⁵ “İmar planlaması kamu yararı amacıyla yapıldığı için, kamu düzeni ve yararını koruyan kanunlarla yerleşim birimlerinin fiziksel mekanlarının şekillenmesi amaçlanır. Fiziksel mekanların planlanmasının hukuki boyutunu, başta Anayasa olmak üzere İmar Kanunu, diğer ilgili kanunlar ve imar yönetmelikleri ile birer düzenleyici işlem olduğunda kuşku bulunmayan imar planları oluştururken; fonksiyonel boyutunu ise kamu yararı oluşturmaktadır.” (Danıştay 6. Daire, E. 2020/4259 K. 2024/1552 T. 06.03.2024) (De Jure) (E.T:04.03.2025)

D. İmar Planlarına Hâkim Olan İlkeler

1. Hiyerarşi İlkesi

İmar planlarının üst düzeydeki planlara uygun olarak yapılması zorunluluğu planlar arasındaki hiyerarşik ilişkinin bir sonucudur. Buna göre uygulama imar planlarının nazım imar planlarına, nazım imar planlarının çevre düzeni planına, çevre düzeni planının varsa bölge planına uygun olarak yapılması gerekir.¹²⁶ Nitekim İmar Kanunu'nun 8/1-b. maddesinde de imar planlarının mevcut ise çevre düzeni planı ile bölge planlarına uygunluğunun sağlanması gerektiği hükme bağlanmıştır.

Planlar arasındaki bu hiyerarşik sistem, ülkesel bütünlüğün sağlanması ve planlar arasında kurulan bu altlık üstlük ilişkisi ile planların denetiminin kolaylaştırmakta ve üst düzey planların kademeleri olarak mekâna indirilmesine hizmet etmektedir.¹²⁷

2. Kamu Yararı İlkesi

Kent yaşamının düzenini sağlamayı, toplumdaki bireylerin birlikte yaşadığı ortak alanları sağlıklı bir yapıya sokmayı, doğal afetlere karşı binaların azami kat adedini ve diğer standartlarını belirlemeyi, yatırımların ve şehirlerin gelişme yönünü kontrol etmeyi hedefleyen imar planlarının kamu yararı götüğü aşîkardır.¹²⁸ Nitekim Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7/1-a maddesinde de hükme bağlandığı üzere imar planları, kamu yararı maksadıyla yapılır.

¹²⁶ **SANCAKDAR**, *İmar*, s.122; “Bununla birlikte, yukarıda yer verilen mevzuat hükümlerinden; alt ölçekli imar planlarının üst ölçekli imar planları ile uyumlu olacağı, planlar arasındaki hiyerarşi kapsamında yapılacak olan her bir imar planının bir üst ölçekteki imar planına uygun olması gerektiği anlaşılmaktadır. Bu bakımdan, 5216 sayılı Kanunun 7. maddesinin b) bendi kapsamında, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları arasındaki uyumun sağlanması yönünden yetkili ve görevli olan büyükşehir belediye meclisince, nazım imar planına aykırı olarak hazırlanarak onaya sunulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin belediye meclisi kararının, değiştirilerek onaylanabileceği de tabiidir.” (Danıştay 6. Daire, E. 2022/2374 K. 2024/1482 T. 29.02.2024) (De Jure) (E.T: 10.03.2025)

¹²⁷ **KALABALIK**, *İmar*, s.209.

¹²⁸ **KALABALIK**, *İmar*, s.210; **TANRIVERDİ**, s.31.

İmar planları kamu yararı amacı güttüğünden, 2492 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre, imar planlarına uygun olarak yapılacak kamulaştırma işlemi için ayrıca kamulaştırma kararı alınmasına gerek yoktur. Bununla birlikte kamulaştırma işleminin yapılacağı yerdeki imar planları henüz kesinleşmemiş yahut onaylanmamış olması durumunda kamu yararı kararı alınması gerekir.¹²⁹

3. Hukuk Devleti İlkesi

Hukuk kuralları ile sınırlanmış devlet anlamı taşıyan hukuk devleti ilkesine göre idarenin düzenleyici işlemleri anayasa ve kanuna aykırı olamaz.¹³⁰ Düzenleyici işlem niteliğinde olan imar planları, yalnızca şahsi menfaatlerin giderilmesi amacıyla yasanın çizdiği çerçeveden bağımsız olarak tesis edilemez. Mülkiyet ve çevre hakkı gibi temel hak ve hürriyetleri sınırlayıcı etkiye sahip olan imar planları yapılırken kazanılmış haklara saygı gösterilmesi, ayrımcılık yasağına riayet edilmesi, dağıtıcı ve denkleştirici adalet ilkelerine riayet edilmesi ve hukuk devletinin bir gereğidir.¹³¹ Zira hukuk devleti ilkesine göre kişilerin sahip olduğu temel hak ve özgürlükler devlet güvencesi altında olup temel hak ve özgürlüklerin idarenin keyfi tutumuyla sınırlandırılması hukuken mümkün değildir. Buna göre örneğin, komşu iki taşınmazın aynı imar ve ada şartlarında bulunmasına rağmen birinden daha fazla DOP kesintisi yapılması eşitlik ve hukuk devleti ilkesine aykırılık teşkil edecektir.¹³²

4. Zorunluluk İlkesi

Kamu yararını amaçlayan imar planlarının amacına ulaşabilmesi için, bölge halkının ve planları hazırlayıp onaylayan idarelerin bu planlara riayet etmesi zorunludur. Buna göre imar planları ve planların mütemmim cüzü olan plan raporları ve sair belgeler onaylandıktan sonra planlara aykırı idari eylem yahut birel işlem tesis

¹²⁹ KALABALIK, *İmar*, s.210.

¹³⁰ Danıştay İdare Dava Daireleri Kurulu, E. 2024/1829 K. 2024/1995; Danıştay 8. Daire, E. 2019/70 K. 2021/2981, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2017/2120 K. 2017/1544.

¹³¹ SANCAKDAR, *İmar*, s.120.

¹³² SANCAKDAR, *İmar*, s.121; Aynı yönde bkz. Danıştay 6. Daire, E. 2023/1197 K. 2025/658, Danıştay 6. Daire, E. 2022/941 K. 2022/7859, Danıştay 6. Daire, E. 2022/7706 K. 2022/9552.

edilemez.¹³³ Bu bağlamda imar planları gerek vatandaşlar gerekse ilgili idareler için bağlayıcıdır. Nitekim İmar Kanunu'nu 10. maddesinde, imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren 3 ay içerisinde belediyeler tarafından 5 yıllık imar programının hazırlanacağı hükme bağlanmıştır. Zikredilen madde hükmünde kanun koyucu imar planlarının uygulanmasının zorunu olduğunu ve planlarının uygulama görevinin belediyelere ait olduğunu düzenlemiştir.

5. İmar Planlarının Sürekliliği İlkesi

Şehirlerin planlanması ve zaman içinde doğa ile uyumlu hale getirilmesi planların sürekliliğine bağlı olup kısa aralıklarla değiştirilen planlar, planların sağlık ve düzenli kentleşme meydana getirme amacına ulaşmasının önüne geçebilecektir. Bununla birlikte sürekli olarak değiştirilen imar planları, planlara güvenerek mülkiyetleri üzerinde tasarrufta bulunmayı düşünen vatandaşların sürekli olarak yanlış yönlendirilmesine sebep olacak ve bu durum kazanılmış hakların sürekli olarak tehlike altında olduğu izlenimi yaratarak idareye güven ilkesinin zedelenmesine sebebiyet verecektir. Bununla birlikte sürekli plan değişiklikleri bölgede uzun vadeli yatırım yapmayı planlayan yatırımcılar üzerinde itici bir etki bırakarak bölgenin ekonomisini olumsuz etkileyecektir.

Ne var ki gelişen teknoloji, hızlı nüfus artışı, dünya çapında etki yaratan toplumsal ve ekonomik gelişmeler şehirlerdeki konjonktürü hızla değiştirdiğinden imar planlarının sıkça değiştirilme ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda günümüzde imar planlarının ne kadar süre içerisinde değiştirilmesi gerektiğine ilişkin kanuni bir düzenleme bulunmayıp bu konuda idarenin takdir yetkisi bulunmaktadır.¹³⁴

¹³³ KALABALIK, *İmar*, s.212.

¹³⁴ KALABALIK, *İmar*, s.214.

II. İMAR PLANLARININ YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ, DEĞİTİRİLMESİ, İPTALİ VE İMAR HUKUKUNDA KAZANILMIŞ HAK KAVRAMI

A. İmar Planlarının Yürürlüğe Girmesi

İmar planları hazırlanırken ön hazırlık çalışması çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması zorunludur. Kendisinden görüş talep edilen kurum ve kuruluşlar, kurumlarının hizmet alanlarına göre ihtiyaçlarını ve imar planından bekledikleri standartları 30 gün içinde planı yapan idareye bildirir. Otuz gün içinde bildirim yapılmamış olması görüş talep edilen kurumun olumsuz bir görüş bildirmediği anlamına gelir. Kurum ve kuruluşlarının görüşünün alınmadığı imar planları hukuken iptal edilebilir.¹³⁵ Zira hazırlık aşaması imar planlarının sebep unsuru oluşturmaktadır.¹³⁶

İmar planları belediye meclislerince onaylanarak yürürlüğe girer. Planların belediye başkanlarınca belirlenen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında 1 ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içerisinde ilgililer planlara itiraz edebilirler. Planlara itiraz belediye meclislerince 15 gün içerisinde kesin olarak karara bağlanır. Bu şekilde kesinleşen imar planlarına karşı 5 yıl içinde iptal davası açılabilecektir.

B. İmar Planlarının Değıştirilmesi ve İptali

İdarenin düzenleyici işlemler birel işlemlerle somutlaştırılmadığı sürece kazanılmış hak doğurmayacağından bu işlemlerin ilgili idarelerce kaldırılması yahut değıştirilmesi her zaman mümkündür.¹³⁷

¹³⁵ SANCAKDAR, *İmar*, s.144.

¹³⁶ SANCAKDAR, *İmar*, s.149.

¹³⁷ TAN, s.289; KALABALIK, *İmar*, s.182.

İmar planlarının değiştirilmesi ile imar planlarının revizyonu farklı iki idari işlemi ifade etmekte olup planlarının değişikliğinin kapsamı İmar Kanunu'nun ek 8. maddesinde düzenlenmiştir. Maddeye göre plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Maddeden de anlaşılacağı üzere plan ana kararlarının bütünlüğünü sosyal ve teknik alt yapı dengesi bozulacak nitelikte imar planı değişikliği yapılamaz. İmar planlarında değişiklik yapılırken parsel bazında nüfus, yapı yoğunluğu kat adeti, bina yüksekliği artırılamaz.¹³⁸ Bununla birlikte İmar Kanunu'nun 25. maddesine göre yapılacak olan planların revizyonu plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesinde değişiklik yapılmasını öngören köklü değişikliklerdir.¹³⁹ Örneğin konut fonksiyonuna özgülenmiş bir bölgenin turizm fonksiyonuna özgülenmesi işlemi yalnızca plan değişikliği ile yolu ile gerçekleştirilemez. Yine park alanı olan bir yerin sanayi merkezine özgülenmesi de plan değişikliği ile değil planların revizyon yoluyla gerçekleştirilebilir.¹⁴⁰

İmar Kanunu'nun 8/3. maddesi idare hukukundaki yetkide paralellik ilkesinin bir görünümü olup maddeye göre ilgili kurumlar tarafından onaylanmış imar planlarının değiştirilmesi, planların yapılması usulüne tabidir. Buna göre imar planı değişiklikleri ilgili belediyeler tarafından yapılacak ve değişiklikler belediye meclislerince onaylanacaktır.¹⁴¹

İmar planlarında değişiklik yapılırken, planların değiştirilmiş halinin üst ölçekli planlara uygun olması, plan değişikliğinin zorunlu olması, değişikliğin gerekçeli olması ve yeterliğe sahip personel tarafından yapılması, kamu yararının gözetilmesi ve kazanılmış haklara saygı gösterilmesi esastır.¹⁴²

¹³⁸ MURATOĞLU, s.219.

¹³⁹ MURATOĞLU, s.218.

¹⁴⁰ SANCAKDAR, *İmar*, s.258.

¹⁴¹ SANCAKDAR, *İmar*, s.259.

¹⁴² KALABALIK, *İmar*, s.166-180.

C. İmar Planlarının Değiştirilmesinin Hukuki Sonuçları

1. Genel Olarak

Kişilerin şahsi haklarından tamamen bağımsız olarak yürürlüğe giren imar planları tek başına kazanılmış hak doğurmayacağından ilgili idare tarafından her zaman kaldırılabilir yahut değiştirilebilir. Bu konuda yetkili olan idare açısından herhangi bir süre sınırı olmayıp hukuka uygun da olsa düzenleyici işlemler idare tarafından her zaman kaldırılabilir veya değiştirilebilir.¹⁴³ İdari işlemin ilgili idare tarafından geri alınması geçmişe etkili sonuç doğururken kaldırma işlemi ise geleceğe etkili sonuç doğurmaktadır.¹⁴⁴ İmar planlarının değiştirilmesi, mevcut imar planının kaldırılması ve yerine yeni bir imar planının getirilmesi anlamına gelir. İçerisinde kaldırma işlemi barındıran değiştirme işlemi de geleceğe yönelik etki doğurmaktadır.¹⁴⁵ İmar planlarının değiştirilmesi işlemi, geleceğe etkili sonuç doğurduğundan değiştirme işleminin gerçekleştiği tarihe kadar kazanılmış haklar ve hukuki durumların korunması elzemdir.¹⁴⁶

2. İdare Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı

İdare hukukunda kazanılmış hak yahut müktesep hak mefhumu, Danıştay içtihatlarıyla ortaya çıkmış olup mevcut hukuk kuralının yahut hukuki işlemin tatbik edilmesi sonucunda kişilerin elde etmiş olduğu bireysel hakların, hakkın doğumundan sonra ortaya çıkan kaldırma, değiştirme, geri alma kararlarına yahut yargı organlarının

¹⁴³ **DUMAN**, *Ruhsat*, s.203; **OĞURLU** Yücel, *İmar Planlarının Değiştirilmesinin Ruhsat ve Süren İnşaatlara Etkisi Konusunda ABD Hukukunda Çözümler: “Aykırı Kullanım Hakkı” ve “Kazanılmış Parselleme Hakkı*, (Dergi Park) (E.T:12.03.2025)

¹⁴⁴ **KULAKLI** Emrah, *İmar Planı İptalinin Yapının Ruhsata Uygun İnşa Edilmiş Kısımlarının Durumlarına Etkisi ve Bu Bağlamda İnşaat Sözleşmesinde Ortaya Çıkan İfa İmkansızlığına İlişkin Sonuçların Yargı Kararları Çerçevesinde Değerlendirilmesi* (Kısaltma: Kulaklı, Planların İptali), Uygulamada ve Öğretide İnşaat Hukuku Prof. Dr. Fikret Eren’e Armağan, Oniki Levha Yayınları, 1. Baskı, İstanbul 2023, s.469-484, s.473.

¹⁴⁵ **SANCAKDAR**, Oğuz vd., *İdare Hukuku Teorik Çalışma Kitabı*, (Kısaltma: Sancakdar, İdare) Güncellenmiş 8. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024, s.240; **DUMAN**, *Ruhsat*, s.195.

¹⁴⁶ **SANCAKDAR**, *İdare*, 241.

verdikleri kararlara karşı korunmasını ifade eder.¹⁴⁷ Kazanılmış hakkın söz konusu olabilmesi için hakkın tahakkuk etmiş olması başa bir ifade ile hakkın doğumu için gerekli olan bütün unsurların tamamlanmış olması gerekmektedir. Bu bağlamda ileriye dönük beklenen haklar müktesep hak konusu olamaz.¹⁴⁸

Kazanılmış haktan söz edilebilmesi için hakkın düzenleyici bir işleme dayanan birel işlem aracılığıyla bütün sonuçlarıyla birlikte tamamen kazanılması şarttır.¹⁴⁹ Başka bir deyişle kazanılmış hak, genel düzenleyici işlemin değil birel işlemin sonucundan doğar. Birel işlem, düzenleyici işlemin kişilere uygulanması ile sadece uygulandığı kişi nezdinde şahsi bir hukuki statü yaratan ve bir defa kullanılmayla sona eren işlemlerdir.¹⁵⁰ Örneğin imar planları düzenleyici işleme örnek teşkil ederken, inşaat yapmak isteyen kişilere imar planlarına göre yapı ruhsatı verilmesi işlemi ise birel işleme örnek teşkil etmektedir. Örneğimizdeki genel düzenleyici idari işlem olan imar planları tek başına tatbik edildikleri bölge sakinleri

¹⁴⁷ **SANCAKDAR**, *İmar*, s.137; **TAZEGÜL**, s.170; “Kazanılmış hak, yürürlükteki hukuka uygun olarak doğan ve böylece kişiye özgü lehte sonuçlar doğurmuş, daha sonra mevzuat değişikliği ya da işlemin geri alınması gibi durumların varlığına rağmen hukuk düzenince korunması gereken bir haktır.” (Danıştay 13. Daire, E. 2022/3701 K. 2024/423 T. 31.01.2024) (De Jure) (E.T:10.03.2025) “Kazanılmış hak, özel hukuk ve kamu hukuku alanlarında genel olarak bir hak sağlamaya elverişli nesnel yasa kurallarının bireylere uygulanması ile onlar için doğan özel hakkın korunması olup kişinin bulunduğu statüden doğan, kendisi yönünden kesinleşmiş ve kişisel niteliğe dönüşmüş haktır.” (Danıştay 8. Daire, E. 2022/37 K. 2024/1125 T. 05.03.2024) (De Jure) (E.T: 10.04.2025); “Doktrinde kazanılmış hak; objektif bir hukuk kuralının kişi hakkında uygulanması veya kendiliğinden uygulanacak hale gelmesi, böylece objektif ve genel hukuki durumun kişisel bir işlemle özel hukuki duruma dönmesi, hukuka aykırı işlemlerde ise; bir süre yararlanılması sonucunda Anayasa ve yasalarca korunmaya değer hak haline gelmesi olarak tanımlanmaktadır. Özellikle, hukuka uygun olarak elde edilen meşru hakların korunması, anılan kazanılmış hak ilkesi nedeniyle geniş uygulama alanı bulmaktadır.” (Anayasa Mahkemesi, B. 2014/14441 T. 1/2/2017) (De Jure) (E.T:10.03.2025); İmar planlarının yargı mercileri tarafından iptal edilmesinin de geçmişe etkili sonuç doğurduğu, planların iptal edilmesi sebebiyle inşaatın tamamlanan kısmının ne şekilde etkileneceği konusundaki tartışmalar için bkz. **KULAKLI**, *Planların İptali*, s.476 vd.

¹⁴⁸ **KÖKTÜRK**, s.302; “Anayasa’nın 2. maddesinde yer alan hukuk devleti ilkesinin temel gereklerinden biri kazanılmış haklara saygı gösterilmesidir. Kazanılmış haklara saygı, hukuk güvenliği ilkesinin bir sonucudur. Kazanılmış hak, kişinin bulunduğu statüden doğan, tahakkuk etmiş ve kendisi yönünden kesinleşmiş ve kişisel alacak niteliğine dönüşmüş haktır.” (Anayasa Mahkemesi, E. 2014/88 K. 2015/68 B. T. 13/07/2015) (De Jure) (E.T:10.03.2025)

¹⁴⁹ **KENT**, Bülent-**TUTAL** Alkım, *İmar Planlarının Değiştirilmesi, Plan ve Yapı Ruhsatlarının İptali ve Geri Alınmasının Kazanılmış Haklar Üzerindeki Etkileri*, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, (SHD) Cilt 3, Sayı 1 (Temmuz 2015), s.13; “Kazanılmış hak, kişinin içinde bulunduğu statüden doğan, objektif bir hukuk kuralının kişilere uygulanmasıyla kendisi yönünden kesinleşmiş, bütün sonuçlarıyla elde edilmiş, kişisel niteliğe dönüşmüş ve somut bir hale gelmiş haklar için söz konusu olmaktadır. İdarelerin düzenleyici işlemlerinin kaldırılmaları ve değiştirmeleri de her zaman mümkün olduğu, kural olarak düzenleyici işlemlerin kazanılmış hak yaratmayacağı söylenebilir. Her şeyden önce kazanılmış haktan söz edebilmek için hak hukuka uygun olarak bütün sonuçlarıyla elde edilmiş olmalıdır.” (Danıştay 10. Daire, E. 2020/4422 K. 2024/3520 T. 30.09.2024) (De Jure) (E.T:10.03.2025)

¹⁵⁰ **TAN**, s.135.

nezdinde müktesep hak teşkil etmez.¹⁵¹ Bununla birlikte imar planına uygun olarak belediyeden yapı ruhsatı edinen arsa sahibinin yapı ruhsatına dayanarak kazandığı hak müktesep haktır.¹⁵²

Kazanılmış haklara saygı gösterilmesi Anayasamızda yer alan hukuk devleti mefhumunun gereğidir.¹⁵³ Zira yasaların bireyler nezdinde somutlaşarak bir hak doğurmasından sonra idarenin zikredilen hakları keyfi olarak kaldırması yahut değiştirmesi hukuka bağlı devlet ilkesine aykırılık teşkil edecektir.¹⁵⁴

3. İmar Hukukunda Kazanılmış Hak

İmar planlarına uygun olarak düzenlenmiş yapı ruhsatları, arsa sahipleri nezdinde yeni bir hukuki durum yarattıklarından, yapı ruhsatı verilmesi işlemi idare hukuku bağlamında birel işlemdir. Buna göre belediyelerden yapı ruhsatı alarak inşaaata başlamış olan kişilerin kazanılmış haklar kanundaki diğer şartların da sağlanması durumunda korunması gerekecektir.

İmar hukukundan doğan müktesep hakları korumayı amaç edinen en açık ve anlaşılır kanun hükmü İmar Kanunu’nun geçici 3. maddesidir. Zikredilen maddeye göre kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce imar planı ve mevzuatına uygun olarak verilen ruhsat ve izinler geçerlidir.” İmar Kanunu’nun 3. maddesi, idari işlemlerin geçmişe yürümezliği ilkesinin imar hukukundaki yansıması olup mezkûr madde ile kanun koyucu kişilerin yürürlükteki yasaya göre kazandığı hakları korumayı amaç edinmiştir.

¹⁵¹ DUMAN, *Ruhsat*, s.204.

¹⁵² TAZEGÜL, s.170.

¹⁵³ KÖKTÜRK, s.301; “Hukuk güvenliğinin, kamu düzeninin ve istikrarın korunması kazanılmış hakların korunması ilkesine bağlılıkla olanaklı olup, kazanılmış hakları ortadan kaldırıcı nitelikte sonuçlara yol açan uygulamaların hukuk devleti ilkesine aykırılık teşkil edeceği kuşkusuzdur. Olayda, 10/01/2018 tarih ve 2 sayılı Yükseköğretim Kurulu kararıyla uygulamalı psikoloji ibaresi bulunan diplomaların klinik psikoloji diploması olarak tescil edilmesine karar verilmişken; dava konusu kararla bu uygulamadan vazgeçilerek, alt alan ibaresi olarak klinik psikoloji ibaresini içeren diplomaların klinik psikoloji diploması olarak tescil edileceğine karar verilmiştir.” (Danıştay 8. Daire, E. 2022/1849 K. 2024/4312 T. 05.09.2024) (De Jure) (E.T: 10.03.2025)

¹⁵⁴ KÖKTÜRK, s.302.

Bunla İmar Kanunu'nun 29/1. maddesine göre yapı ruhsatı verilen kişilerin ruhsatın düzenlediği tarihten itibaren 2 yıl içinde yapıya başlamaları gerektiği bu süre zarfında yapıya başlanmadığı veya her hâlükârda inşaatın 5 yıl içerisinde bitirilmediği takdirde yapı ruhsatının hükümsüz hale gelecektir.¹⁵⁵Bununla birlikte mezkûr fıkranın son cümlesinde yer aldığı üzere başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır. Zikredilen düzenlemede kazanılmış haklardan sarıh bir şekilde bahsedilmiş ve ruhsatın edinildiği tarihten sonra kazanılan müktesep haklar ruhsatın hükümsüz kalmasının sonuçlarından ayrı tutulmuştur.

İmar Hukuku bağlamında müktesep hakları koruyan bir başka düzenleme İmarlı Alanlar Tip Yönetmeliği'nin 54/9. maddesinde yer almaktadır. Zikredilen maddede, uygulama imar planlarının değişmesi sebebiyle parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KASK, TASK veya kullanım kararı gibi kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatabileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine göre de tadilatlı olarak ruhsat düzenlenebileceği düzenlenmiştir. Bununla birlikte maddenin devamında bu yapılardan kanunun 29. maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınmasının zorunlu olduğu, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri doğrultusunda yeniden ruhsat düzenlenebileceği hükme bağlanmıştır. Madde lafzından da açıkça anlaşılacağı üzere uygulama imar planların değişmesi sebebiyle önceki ruhsata göre yapılan yapıların hukuka aykırı olarak değerlendirilmeyeceği bununla birlikte yapının yeni plana aykırı olan kısımlarının düzeltilileceği hükme bağlanmıştır. Zikredilen düzenlemeler dışında plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nde kazanılmış hakları koruyan düzenlemelere yer verilmiştir.¹⁵⁶

¹⁵⁵ DUMAN, *Ruhsat*, s.206.

¹⁵⁶ KENT-TUTAL, s.16

4. Kazanılmış Hakkın Doğumu İçin Gerekli Olan Şartlar

a. İmar Planlarının Yapılmış Olması

İmar Kanunu'nun 20. maddesine göre meydana getirilmesi istenen yapının İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olması gerektiği hükme bağlanmıştır. Bunun yanında Planlı Alanlar Yönetmeliği'nin 55. maddesinde yürürlükte olan bir imar planının bulunmadığı alanlarda yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği öngörülmüşken mezkûr yönetmeliğin 5. maddesinde ise uygulama imar planlarının bulunmadığı alanlarda yapı ruhsatı verilemeyeceği hükme bağlanmıştır.¹⁵⁷

Bu düzenlemeler ışığında yapı ruhsatı alınabilmesi için ilgili idarece nazım imar planlarının ve nazım imar planlarına uygun olarak yapılmış bir uygulama imar planlarının bulunması zorunlu olup hukuken geçerli olmayan bir imar planının kazanılmış hak doğurması da hukuken mümkün değildir.¹⁵⁸

b. Yapı Ruhsatının Alınmış Olması

Yapı ruhsatı, yapının imar planı ve ekleri ile sair imar kurallarına uygun olarak inşa edildiğini gösteren idarenin tek taraflı irade beyanıyla ortaya çıkan idari işlemdir.¹⁵⁹ İdareye ruhsat başvurusu yapılmadan başlanan yapıların imar kurallarına uygun olduğunun ilgili idarelerce tespit edildiğinden söz edilemez. Bu bağlamda ilgili

¹⁵⁷ KALABALIK, *İmar*, s.429.

¹⁵⁸ KALABALIK, *İmar*, s.429; KENT-TUTAL, s.17; DUMAN, *Ruhsat*, 208. "Bu doğrultuda, uyumsuzluk konusu taşınmaza yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan yapı ruhsatı verilmesinde imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı gibi, 1/5000 ölçekli nazım imar planında tarımsal niteliği korunacak alanda kalan taşınmazda tarım dışı yapılaşmalara izin veren yapı ruhsatının, dayanağı imar planı kararlarına da aykırı olduğu, bu yönüyle de imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı anlaşılmaktadır." (Danıştay 6. Daire, E. 2020/9654 K. 2023/178 T. 17.01.2023) (De Jure) (E.T:10.03.2025); "Bir alanda, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan yapı ruhsatı verilemeyeceğinden, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmayan bir alanda, 1/5000 ölçekli nazım imar planı uyarınca verilen 39 adet yapı ruhsatında bu yönüyle de hukuka uyarlık bulunmadığı açıktır." (Danıştay 6. Daire, E. 2018/8268 K. 2021/13055 T. 25.11.2021) (De Jure) (E.T:10.03.2025)

¹⁵⁹ SANCAKDAR, *İmar*, s.466.

idareden ruhsat alınmadan başlanan yapının müktesep hak doğurması mümkün değildir. Öte yandan İmar Kanunu'nun 29. maddesi ile Planlı Alanlar Yönetmeliği'nin 54/1. maddesinde ruhsat alınmasından itibaren 2 yıl içinde yapımına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresinde tamamlanmayan yapıların ruhsatsız olarak değerlendirileceği hükme bağlanmıştır.

Yapı ruhsatı alınmadan başlanan yahut süresi içerisinde tamamlanmayacağı anlaşılmamasına rağmen ruhsat yenileme başvurusu yapılmadığı için ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılar belediyelerce veya valiliklerce mühürlenecek ve inşaat durdurulacaktır. Ruhsat almadan yapıya başlanan kişi, kendisine tebligat yapıldığı tarihten itibaren 1 ay içinde yapı için ruhsat almazsa yapı belediye encümeni veya il idare kurulunun kararı ile belediye veya valilikçe yıktırılacaktır.

Yapı ruhsatı ile alakalı mezkûr düzenlemelerden de anlaşılacağı üzere yapı ruhsatı, mülkiyet hakkı sahiplerinin şahsını ilgilendiren öznel bir işlemdir. Başka bir deyişle imar planlarının kişiler nezdinde somutlaştırılması yapı ruhsatı aracılığı ile gerçekleşir. Genel düzenleyici işlem niteliğindeki imar planları tek başlarına kazanılmış hak oluşturmayacağından yalnızca imar planlarına dayanılarak kazanılmış hak talep edilebilmesi hukuken mümkün değildir. Bu bağlamda, kazanılmış hakkın elde edilmesi için birel işlem niteliğindeki yapı ruhsatının alınması zorunludur.¹⁶⁰ Zira yapı ruhsatını edinen kişi, idare tarafından yalnızca kendisine özgülenen ruhsat ile imar planına dayalı hakkını resmî bir belgeye bağlamış olacaktır.

c. Ruhsat Alındıktan Sonra 2 Yıl İçinde Yapıya Başlanılmış Olması

Kazanılmış haktan bahsedilebilmesi için hakkın doğumu için gerekli olan işlemlerin tam olarak yerine getirilmesi ve hakkın bütün sonuçları ile meydana gelmiş olması şarttır.¹⁶¹ Buna göre yapı ruhsatı almasına rağmen henüz inşaatla başlamamış olan bir kişi, ruhsata göre gelecekte meydana getireceği yapı için kazanılmış hak iddiasında bulunamaz. Nitekim İmar Kanunu'nun ruhsat müddeti başlıklı 29.

¹⁶⁰ KENT-TUTAL, s.21.

¹⁶¹ KENT-TUTAL, s.24.

Maddesine göre de yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.” şeklindeki düzenleme ile kanun koyucu yalnızca belirli bir süre içerisinde inşaata başlanan yapılar için kazanılmış hakları korumaktadır. Başka bir deyişle, kanun koyucu müktesep hakların saklı tutulabilmesi için yalnızca ruhsat alınmasını yeterli görmemiş, bu sebeple maddenin son cümlesinde “başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır” ifadesini kullanmayı tercih etmiştir.

Bu bağlamda ruhsat edinerek yapı inşa etmeyi planlayan bir kişinin ruhsatı edindiği tarihten itibaren 2 yıl içerisinde inşaata başlaması zorunludur. Aksi halde ruhsat hükümsüz hale gelecek ve kişi yeniden ruhsat başvurusunda bulunmak durumunda kalacaktır. İlk defa yapı ruhsatı edindiği tarihten itibaren 2 yıl içerisinde inşaata başlamayan bir kişinin, iki yıl geçtikten sonra yaptığı ruhsat başvurusuna yeni başvurunun yapıldığı tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümleri tatbik edilecektir.¹⁶²

d. Yapının 5 Yıl İçinde Tamamlanmış Olması

İmar Kanunu’nun ruhsat müddeti başlıklı 29. maddesine göre yapı ruhsatının geçerlilik süresi 5 yıldır. Buna göre inşaata başlayan bir kişi inşaatı 5 yıl içerisinde bitirmeye mecburdur. Aksi halde ruhsat hükümsüz hale gelecek ve kişi süresi içerisinde yeniden ruhsat başvurusu yapmak durumunda kalacaktır.¹⁶³

Beş yıl içinde tamamlanması mümkün olmayan yapılar için ruhsat süresi içerisinde yeniden ruhsat başvurusu yapıldığında ilk ruhsatın alındığı tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre yapı ruhsatı verilecek ve yapı sahibi

¹⁶² DUMAN, *Ruhsat*, 206; TAZEGÜL, s.184.

¹⁶³ “Bu durumda, yukarıda yer verilen Kanun hükmü uyarınca 5 yıllık ruhsat süresi içerisinde tamamlanmadığından ve aynı süre içerisinde yapı ruhsatı yenilenmediğinden ruhsatı hükümsüz hale gelen uyumsuzluk konusu binanın değerinden ve buna bağlı olarak değer kaybından bahsedilemeyeceğinden bu binadaki değer kaybının tazminine karar verilmesi istemiyle açılan bu davanın reddine karar verilmesi gerekmektedir” (Danıştay 6. Daire, E. 2015/2906 K. 2021/8920 T. 28.06.2021) (De Jure) (E.T: 11.03.2025)

mevzuattaki değişikliklerden etkilenmeyecektir.¹⁶⁴ Bununla birlikte inşaat 5 yıl içinde tamamlanmadığı için, tamamlanan kısımlar hükümsüz hale gelmese de ruhsat yenileme süresini geçirerek yeni ruhsat almayan bir kişinin yaptığı inşaat yıkım tehlikesi ile karşı karşıya kalacaktır.

e. Yapının Hukuka Uygun Olarak Tamamlanmış Olması

Yapı ruhsatına dayanan kazanılmış hakkın kişisel bir alacak haline gelebilmesi için yapının hukuka uygun olarak tamamlanması gerekir. İmar Kanunu'nun 32. maddesinde ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapıların mühürlenerek durdurulacağı, inşaatın durdurulduğunu gösteren yapı tatil zaptının yapı sahibine tebliğ edilmesinden itibaren 1 ay içinde yapının ruhsata uygun hale getirilmesi gerektiği, aksi halde yapının yıktırılacağı hükme bağlanmıştır. Mezkûr düzenlemeye göre, ruhsat ve eklerine aykırı olarak meydana getirilen yapılar kaçak yapılardır.¹⁶⁵ Ruhsat ekleri ile kastedilen yapı ruhsatı başvurusu sırasında ilgili idareye ibraz edilmesi zorunlu olan tapu yahut tapu senedi, mimari ve statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, ebatlı yahut röperli kroki şeklindeki evraklardır.¹⁶⁶ Bu bağlamda örneğin açık çıkma balkon çizilmeyen mimari projeye göre inşasına devam edilen yapıya, fiilen açık çıkma balkon eklenmesi yapıyı ruhsat eklerine aykırı hale getirir.¹⁶⁷ İnşasına devam edilen yapıda esaslı değişiklik yapılmak istenirse, mevzuatta öngörülen istisnalar hariç olmak üzere değişiklik, yeniden ruhsata tabi olacaktır.¹⁶⁸

¹⁶⁴ **DUMAN**, *Ruhsat*, 206; "Kaldı ki, ruhsat süresi içerisinde yapılan yenileme taleplerinde, ilk ruhsat tarihinde yürürlükte olan imar planı ve mevzuat hükümlerinin esas alınacağı, ruhsat süresinin bitimi nedeniyle hükümsüz hale gelen yenileme taleplerinin ise yenileme ruhsatı değil, yeniden ruhsat talebi olarak değerlendirilmesi suretiyle talep tarihinde geçerli olan imar planı ve mevzuat hükümleri esas alınarak ruhsat düzenlemesi gerektiği yargı içtihatlarıyla da istikrar kazanmıştır." (Danıştay İdare Dava Daireleri Kurulu, E. 2019/1945 K. 2020/1971 T. 26.10.2020) (De Jure)(E.T:11.03.2025)

¹⁶⁵ **YENER** Mehmet Deniz, *Yargıtay Kararları Kapsamında İmara Aykırı Yapılarda Tescil ve Tazminat Talepleri*, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 22, Sayı 3 (2016), (Dergi Park), s.2969.

¹⁶⁶ **EROĞLU-DURKAL**, s.249.; **TAZEGÜL**, s.183.

¹⁶⁷ **EROĞLU-DURKAL**, s.252; **KENT-TUTAL**, s.26.

¹⁶⁸ **TAZEGÜL**, s.184.

Mamafih, imar hukuku bağlamında hukuka uygun yapı, inşasına başlanmadan ilgili idareden yapı ruhsatının temin edildiği, inşa sürecinde mevzuatta yer alan bütün gerekliliklerin yerine getirildiği ve tamamlanmasından sonra da yapı kullanma izninin belgelendiği yapıları ifade eder.¹⁶⁹ Bu şekilde hukuka uygun olarak meydana getirilmeyen yapılar her zaman yıkım tehlikesi ile karşı karşıya kalacağından, mezkûr hukuka aykırı yapılar kazanılmış hak doğuramaz.¹⁷⁰

5. Yapı Kullanma İzni Almayan İnşaatların Durumu

Yapının resmi olarak tamamlandığını gösteren belge yapı kullanma izin belgesidir. Bu belgenin düzenlenmesi ile artık tamamlanan yapının hukuka uygun olduğu kanıtlanmış olacaktır. Yapı kullanma izninin alınmamış olması sebebiyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin kazanılmış haklarına helal getirmesi adalet sistemine aykırı düşeceğinden kanun koyucu Planlı Alanlar Yönetmeliğinin 54/7. maddesinde ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen yalnızca yapı kullanma izni alınmamasından dolayı ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılar için yapı kullanma izni verilmesi öngörülmüştür. Buna göre yapı fiili olarak ruhsat ve eklerine uygun bir şekilde tamamlanmışsa, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler ve yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanması ile yapı ruhsatı veren idare tarafından inşaat dosyasında ve inşaatın yapıldığı yerde tespit ve inceleme yapılması şartı ile ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılar için yapı kullanma izni verilecektir.¹⁷¹ Görüldüğü üzere yönetmelik hükümlerinde kazanılmış hak doğumu için esas teşkil eden durumun inşaatın fiili durumu olduğu, fiilen ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlandığı tespit edilen yapılar için yapı kullanma izni verilmesinde süre şartı aranmadığı öngörülmüştür.

¹⁶⁹ EROĞLU DURKAL, s.248.

¹⁷⁰ KENT-TUTAL, s.26.

¹⁷¹ KALABALIK, *İmar*, s.184.

D. İmar Planlarının Değiştirilmesinin Kazanılmış Haklara Etkisi

Yukarıda izah ettiğimiz üzere¹⁷² imar planlarının değiştirilmesi tıpkı kaldırma işlemi gibi geleceğe etkili sonuç doğurmaktadır. İmar planında yapılan değiştirme işleminin geleceğe etkili olmasının bir sonucu da idari işlemin değiştirildiği tarihe kadar kazanılan hakların hukuken geçerli ve korunmaya değer olmasıdır. Danıştay'ın ekseri kararlarında imar planlarının değiştirilmesi hatta geçmişe etkili olarak geri alınması durumlarında inşaatın tamamlanan kısımlarının kazanılmış haklara saygı ilkesi çerçevesinde korunması gerektiğini içtihat edilmiştir.

Ruhsata göre inşası planlanan fakat henüz tamamlanmayan kısımların plan değişikliğinden ne şekilde etkileneceği Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 54/9. maddesinde düzenlenmiştir. Zikredilen maddeye göre uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatabileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine göre de tadilatlı olarak ruhsat düzenlenebilecektir. Bu yapılardan Kanunun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri doğrultusunda yeniden ruhsat düzenlenebilir.

Yönetmelik maddesinde uygulama imar planlarının değişmesi halinde değişiklikten önce düzenlenen ruhsatların bu durumdan etkilenmeyeceğini hükme bağlanmıştır. Buna göre yapı sahibi, 5 yıllık ruhsat süresi içerisinde inşaatı tamamlayamamış ve usulüne uygun olarak ruhsat yenileme başvurusunda bulunmuş ise eski imar planına göre yeniden ruhsat alabilir. Yapı sahibi dilerse yeni imar planına göre tadilatlı bir ruhsat alarak inşaatı değişen imar planına göre tamamlayabilir.¹⁷³ Esasen bu düzenleme imar hukukunun hâkim olan hukuk devleti ilkesinin etkin kılmak

¹⁷² Bkz.yukarı doğru “İdare Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı” başlığı altında yapılan açıklamalar.

¹⁷³ KALABALIK, *İmar*,187; TAZEGÜL, s.185.

amacı ile getirilmiştir. Zira yapı ruhsatı sahiplerinin mevcut hukuki durumları göz ardı ederek ruhsat edinmiş olsun olmasın bütün kişileri yeni planlara tabi kılmak kamuya olan güveni sarsacak, bu durum hukuki güvenlik ilkesini bertaraf edecektir.¹⁷⁴

Örneğin kat sınırı 7 olarak belirlenen bir imar planında değişikliğe gidilerek kat sınırı 5'e düşürülürse, ilk plana göre yapı ruhsatı alıp inşaatı başlatan bir kişi, yapının 6. katını tamamladıktan sonra ruhsatı hükümsüz hale gelirse, kişi yeni ruhsat başvurusu yaparak önceki plana göre inşaatını tamamlayabilir. Örneğimizde önceki ruhsata göre inşa edilmesi planlanan 7.kat henüz yapımına başlanmadığı için kazanılmış hak olarak değil haklı beklenti olarak kabul edilip korunacaktır.¹⁷⁵

E. Planların Geri Alınması ve Yargı Yerlerince İptali

İdari işlemin geri alınması ile işlem, yapıldığı andan itibaren hukuk alanında yarattığı bütün etkilerini kaybeder.¹⁷⁶ Kural olarak hukuka uygun olan idari işlemler geri alınamaz. Hukuka aykırı idari işlemlerin geri alınmasında ise süre koşulu ve istikrar ilkesi de gözetilmelidir. Buna göre hukuka aykırı olarak tesis edilen idari işlemler kişilerin hukuki durumlarında lehe etkiler yaratmışsa, bu işlemin ancak işleme karşı iptal davası açma süresi içerisinde geri alınması gerektiği kabul edilmiştir.¹⁷⁷ Öte yandan hukuka aykırı işlem idarenin açık hatası yahut yokluk ile ilgilinin gerçek dışı beyanlarından kaynaklanıyorsa geri alma işlemi için süre şartı aranmaz.¹⁷⁸ Düzenleyici idari işlem niteliğindeki imar planlarının hukuka uygun olarak geri alınması

¹⁷⁴ OĞURLU, s.199.

¹⁷⁵ KENT-TUTAL, s.31.

¹⁷⁶ TAN, s.288.

¹⁷⁷ KALABALIK, *İmar*, s.129; TAN, s.190; “Belirli bir zaman süresinin geçmesinin hukuka aykırılıkları ortadan kaldırdığı söylenemez. Ancak lehlerine belirli hukukî durumlar yaratılmış olan kişilerin bunların korunmasında olan meşru yararlarının sınırsız bir şekilde tartışma konusu yapılması da hukukun başlıca amacı olan ilişkilerde güven ve istikrar esasları ile bağdaşmaz. Dolayısıyla idarî işlemin kişisel sonuçlarının dokunulmazlığı prensibi, hukuka aykırı da olsalar aleyhlerine yargısal başvurma süresi geçirilmiş olan işlemlerin ilgililer aleyhine yarattıkları durumların korunmasını gerektirir.” (Danıştay 13. Daire, E. 2020/2062 K. 2024/2930 T. 27.06.2024) (De Jure) (E.T:12.03.2025); ¹⁷⁸ TAN, s.290; “Bu kapsamda, davacının herhangi bir hilesi veya yanıltıcı beyanının bulunmadığı ve işlemin idarenin açık hatasına dayalı olarak tesis edilmediği, geleceğe etkili olarak bir ilga işlemiyle tüketim yönlü teşvik indiriminin hukuk aleminde kaldırılabilceği, ancak davacı açısından elde edilen menfaatlerin korunması gerektiği anlaşıldığından, davacı lehine oluşan durumların yok sayılması sonucunu doğuracak şekilde tesis edilen dava konusu işlemde hukuka uygunluk bulunmamaktadır.” (Danıştay 13. Daire, E. 2023/328 K. 2024/2142 T. 14.05.2024) (De Jure) (E.T: 03.12.2025); Danıştay İçtihadı Birleştirme Kararı, 22.12.1973, E. 968/8 K. 973/14. (R.G; 14.06.1974, sayı: 14915)

durumunda yapının geri alınan imar planına uygun olarak tamamlanan kısmı korunacaktır.

İmar planlarının iptal edilmesi tek başına yapı ruhsatlarını hükümsüz hale getirmez.¹⁷⁹ Yargı makamlarınca imar planlarının iptal edilmesi, henüz başlanmamış olan yapıların ve kısımların hukuka aykırı olduğunun tespit edildiği anlamı taşır.¹⁸⁰ Dolayısıyla yapının iptal kararının verildiği tarihe kadar tamamlanan kısımları idareye güven ve idari işlemlerde istikrar ilkeleri gereği korunur. Aksinin kabulü idari işlemlerin aksi ispat edilene kadar hukuka uygun olduğu karinesine de aykırılık teşkil edecektir. Danıştay'ın vermiş olduğu kararlarda, ilgilinin hatası hilesi yahut kusurunun bulunmadığı durumlarda yapının iptal kararının verildiği tarihe kadar tamamlanan kısmının kazanılmış hak teşkil ettiği içtihat edilmiştir.¹⁸¹

¹⁷⁹ ŞAHİN, s.770.

¹⁸⁰ KENT-TUTAL, s.32.

¹⁸¹ “Bu şekilde, uygulama imar planına karşı açılan davanın yargılama süreci içerisinde verilecek kararlar ile bu kararlar üzerine, yeniden yapılacak olan imar planında inşai faaliyeti durdurulan yapılar için öngörülen durumun, mevcut ruhsatın bu plana uygun olduğu ve inşai faaliyetin devam edilmesini engelleyen bir yönünün bulunmadığının tespiti halinde mühürlemenin sona erdirilerek inşai faaliyetin, mevcut ruhsatına göre devamına izin verilmesi gerektiği, aksine bir durumun tespitinde ise, yeni yapılan imar planına aykırı olan yapı ruhsatının iptali yoluna gidileceği tabiidir. Ancak, yapı için yargı kararlarından önce, yapının inşaat ruhsatına uygun yapıldığının belirlenmesi halinde, yapı ya da yapı kısımları için inşaatın bittiği ve kazanılmış hakkın doğduğunun kabulü gerekmektedir.” (Danıştay 6. Daire, E. 2010/9076 K. 2011/469 T. 07.03.2011) (De Jure) (E.T:12.03.2025) Aksi Yönde Bkz. Danıştay 6. Daire, E. 2021/2025 K. 2021/6053 T. 22.04.2021; Danıştay 14. Daire, E. 2011/14794 K. 2013/1444 T. 28.02.2013; Danıştay 6. Daire, E. 2010/9076 K. 2011/469 T. 07.03.2011); Yargı mercileri tarafından verilen iptal kararları ile idarece verilen geri alma ve imar planlarının değiştirilmesi kararlarının kazanılmış hakları ne şekilde etkilediği hakkında ayrıntılı tartışma ve eleştiriler için bkz. KULAKLI, *Planların İptali*, s.476 vd.

-ÜÇÜNCÜ BÖLÜM-
TÜRK BOÇLAR KANUNU’NA GÖRE İMKÂNSIZLIK VE ARSA PAYI
KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE İMAR PLANLARINA
AYKIRILIĞIN İFA İMKANSIZLIĞI BAĞLAMINDA
DEĞERLENDİRİLMESİ

I. 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA İFA
İMKÂNSIZLIĞI

A. GİRİŞ

Kentleşmenin imar planına uygun olarak idarece kontrol altına alınması kamu düzeninin bir gereğidir. Bu bağlamda çarpık kentleşmenin önlenmesi, şehirlerdeki yeşil alanların şehrin dokusuna uygun olarak artırılması amacıyla kamunun sağlık ve refahını doğrudan etkileyen herkes açısından bağlayıcı imar planlarının yürürlüğe konması zorunluluk arz eder. Bu bağlamda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin imar planlarına aykırı olarak düzenlenmesi yahut sözleşmenin sonradan imar planına aykırı hale gelmesi durumunda imkansızlığın mevcut olup olmadığı tartışmasını gündeme getirecektir. Aşağıda ayrıntılı olarak ele alacağımız üzere 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. maddesine göre, ülkemizde bütün özel hukuk kişilerinin yapı inşa edebilmesi için yapı ruhsatı almasının zorunlu olduğundan, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yapı ruhsatının eki olan imar planlarına aykırılık, hukuki bir imkânsızlık teşkil edecektir.¹⁸² Bu sebeple araştırmamızın bu bölümünde gerek sözleşmenin kurulmasından önce gerekse sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen ifa imkansızlığı ve sonuçları 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu bağlamında ayrıntılı olarak ele alınacaktır. Daha sonra ise bu bölümde ayrıntılı olarak ele alacağımız imkansızlık hükümleri imar planlarına aykırı olarak akdedilen yahut sonradan imar planına aykırı hale gelen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine tatbik edilecektir.

¹⁸² Hukuki imkânsızlık kavramı ile imkansızlıkla ilgili diğer tüm mefhumlar aşağıda ayrıntılı olarak ele alınacaktır. aşağı doğru “İmkânsızlık Türleri” başlığı altında yapılan açıklamalar.

B. Genel Olarak İfa İmkansızlığı

İfa, sözleşme ile taahhüt edilen edimin alacaklıya kavuşturulmasını, borçlunun da ifa konusu olan borcundan kurtulmasını başka bir deyişle borçlunun borçlanılan edimi yerine getirerek alacaklıyı tatmin etmesini ifade eder.¹⁸³ Borçluyu borcundan kurtarma özelliğinden de anlaşılacağı üzere ifa, sürekli edimli sözleşmelerden edim fiilinin, ani edimli sözleşmelerde ise edim sonucunun gerçekleşmesi ile hukuki etki yaratır.¹⁸⁴ Edim ise ifanın unsurlarından biri olan borcun konusu olup borçlu ile alacaklının karşılıklı olarak birbirlerine karşı verdikleri yapma, yapmama veya verme şeklindeki irade gösterimleridir.¹⁸⁵

Edimin sözleşmede taahhüt edildiği şekli ile aynen ifa edilmesinin, fiziksel, mantıksal, bilimsel ve hukuksal yahut ekonomik açıdan mümkün olmaması halinde ifa imkansızlığı söz konusudur.¹⁸⁶ Bu bağlamda imkânsızlık herkes açısından geçerli, sürekli ve temelli bir ifa engelidir.¹⁸⁷ Örneğin, sıkıştırıldığı kutudan sızarak

¹⁸³ **TEKİNAY** Bkz /**AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, *Tekinay Borçlar Hukuku*, Filiz Kitapevi, 7. Baskı, İstanbul, 1993, s.758; **EREN**, *Borçlar Genel*, s.1030; **GÜMÜŞ** Mustafa Alper, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s.670; **KILIÇOĞLU**, *Borçlar Genel*, s.679, **OĞUZMAN** Kemal/**ÖZ Turgut**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt I, Güncellenip Genişletilmiş 22. Baskı, İstanbul 2024, s.265; **REİSOĞLU**, s.292; **ÖZBAY** Ümit Vefa, *Roma Hukukunda ve Türk Hukukunda Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık*, Yetkin Yayınları, Ankara 2020, s.105.

¹⁸⁴ **NOMER** Haluk Nami, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Beta Yayınları, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 18. Baskı, Ağustos 2021, s.327; **EREN**, *Borçlar Genel*, s.1030; **SEROZAN/BAYSAL/SANLI**, s.17.

¹⁸⁵ **SEROZAN/BAYSAL/SANLI**, s.11; **KILIÇOĞLU**, *Borçlar Genel*, s.5; **EREN**, *Borçlar Genel*, s.1033.

¹⁸⁶ **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s.403; **SEROZAN/BAYSAL/SANLI**, s.227; **KILIÇOĞLU**, *Borçlar Genel*, s.850; **REİSOĞLU**, s.139; **KURT**, Leyla Müjde, *Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık* (TBK m.136), Yetkin Yayınları, 1. Baskı, Ankara 2016, s.89; “İfa imkansızlığı; edimin içeriği değişmeksizin borcun aynen yerine getirilmesinin imkânsız hale gelmesi olarak açıklanabilir.” (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2021/6545 K. 2022/1782 T. 02.03.2022) (De Jure) (E.T:14.03.2025) “Diğer bir ifadeyle imkânsızlık, borçlanılan edimin ya baştan itibaren geçerli olarak doğmasını ya da sonradan borçlu veya diğer herhangi bir kimse tarafından objektif, sürekli ve kesin olarak yerine getirilmesini önleyen, fiili veya hukuki engellere verilen isim olarak tarif edilebilir.” (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2020/12193 K. 2021/10356 T. 20.10.2021) (De Jure) (E.T:13.03.2025)

¹⁸⁷ Bu cümlede “ifa engeli” ifadesi hukuk terimi olarak kullanılmamış, pratikte edimin ifasına engel olan durumların izahı için tercih edilmiştir. Zira hukuksal bir kavram olan ifa engelinin imkânsızlık açısından yalnızca sonraki imkânsızlık hallerinde söz konusu olacağı, başlangıçtaki imkansızlığın sözleşmenin geçersizliği yaptırımına tabii olduğu aşağıda ayrıntılı olarak ele alınacaktır. bkz. aşağı doğru s.52-54; **EREN**, *Borçlar Genel*, s.379; **SEROZAN/BAYSAL/SANLI**, s.224; **ÇETİNER**, s.190.

havaya karışan sera gazı artık alacaklıya teslim edilemez, yanmış bir ev artık kiraya verilemez, kamulaştırılan bir arsa üzerinde artık inşaat meydana getirilemez.¹⁸⁸

İfa imkansızlığının kapsamı konusunda öğretide çeşitli görüşler mevcut olup bu hususta en temel ayrım, geniş anlamda imkânsızlık ve dar anlamda imkânsızlıktır. Dar anlamda imkânsızlık görüşü¹⁸⁹, imkansızlığın kapsamını oldukça küçülterek, yalnızca, edimin herkes tarafından kati surette ifa edilememesi durumlarını ifa imkansızlığı olarak değerlendirmektedir. Başka bir deyişle edimin imkânsız hale gelmesi için borçlunun ifa konusundaki tutumunun yahut kabiliyetinin bir önemi yoktur; objektif ve kesin olarak edimin ifasının imkânsız olmadığı hiçbir durumda borç sona ermez.¹⁹⁰

Dar anlamda imkânsızlık görüşü, borçlunun şahsında gerçekleşen ekonomik, pratik veya ahlaki imkânsızlık hallerinin ifa imkansızlığı teşkil etmediğini, sayılan durumları olsa olsa TBK'nın 138. maddesinde düzenlenen aşırı ifa güçlüğüne sebebiyet vereceğini ve diğer hukuki şartların sağlanması ile sözleşmenin uyarlanması gerekeceğini savunur.¹⁹¹ Zira aksinin kabul edilmesi halinde pratik hayatta meydana gelen ve borçlunun temerrüdüne sebebiyet veren durumlar dahi imkânsızlık olarak değerlendirilebilecek ve aşırı ifa güçlüğü hallerini düzenleyen TBK'nın 138. maddesi işlevini yitirecektir.¹⁹² Dar anlamda imkânsızlık görüşüne göre edimin ifası için ne kadar masraf gerekirse gereksin, borçlunun manevi bütünlüğü ne surette zarar görürse görsün bu durumda edimin imkânsız olduğu kabul edilemez; eğer edim, borçlu dışında herhangi bir üçüncü kişi tarafından yerine getirilebilecek nitelikteyse borç sona ermez.¹⁹³ Örneğin dar anlamda imkânsızlık görüşüne göre arsa payı karşılığı sözleşmesinin kurulmasından sonra tüm dünyayı etkisi altına alan bir ekonomik

¹⁸⁸ EREN, *Borçlar Genel*, s.130.

¹⁸⁹ DURAL Mustafa, *Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık*, (Kısaltma: Dural, Sonraki İmkânsızlık) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Doçentlik Tezi, Fakülteler Matbaası, s.9-25; OĞUZMAN/ÖZ, s.96; KURT, s.90; KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.1086; EREN, *Borçlar Genel*, s.1474; Şahsa sıkı sıkıya bağlı edimler söz konusu olduğunda subjektif imkansızlığın objektif nitelikte bir etki yarattığı, dolayısıyla şahsa sıkı sıkıya bağlı edimler söz konusu olduğunda objektif ve subjektif imkansızlık ayrımının önemi olmaksızın edimin ifasının her halükârda objektif olarak imkansız hale geldiği hakkında bkz. DURAL, *Sonraki İmkânsızlık*, s.88-89.

¹⁹⁰ GÜNDOĞDU, s.79.

¹⁹¹ GÜNDOĞDU, s.85.

¹⁹² DURAL, *Sonraki İmkânsızlık*, s.27; GÜNDOĞDU, s.89; İmkânsızlık ile aşırı ifa güçlüğü arasındaki ayrımın ayrıntıları için bkz; DURAL, *Sonraki İmkânsızlık*, s.25-28; GÜMÜŞ, s. 885-902.

¹⁹³ KURT, s.90.

buhran yaşandığı için demir fiyatlarının 10 kat artması durumunda, yüklenicinin inşaat yapıp arsa sahibine teslim etme borcu imkânsız hale gelmeyecek fakat yüklenici duruma göre hâkimden sözleşmenin yeni koşullara göre uyarlanmasını talep edebilecektir. Yine bu görüşe göre borçlunun, satım sözleşmesi ile alacaklıya teslim etmeyi taahhüt ettiği yüzük, okyanusa düşse dahi yüzüğün teslim borcu sona ermeyecek; bu durumda aşırı ifa güçlüğü hükümlerini tatbik edilmesi gerekecektir.¹⁹⁴

Geniş anlamda imkânsızlık görüşü¹⁹⁵ ise ifa imkansızlığı çemberini genişleterek edimin kesin ve objektif olarak imkânsız olmasının yanında borçludan edimini ifa etmesini talep etmenin dürüstlük kuralına aykırı olması hallerinde de ifa imkansızlığı yaptırımının devreye girmesi gerektiğini ileri sürmektedir. Bu bağlamda, edimi ifa etmesi halinde borçlunun maddi ve manevi bütünlüğü zarar görecektse yahut edimin ifası için gereken emek ve masraf miktarı ile edimin değeri arasında fahiş bir fark varsa bu durumda ifanın imkânsız olduğu kabul edilir. Özetle, geniş anlamda imkânsızlık görüşüne göre ifa imkansızlığı teşkil eden durumların kümesin ile aşırı ifa güçlüğü teşkil eden durumların kümesi arasındaki çizgi oldukça soyutlanmıştır. Bu görüşe göre, örneğin, arkadaşından 2 hafta süre ile ödünç aldığı güneş gözlüğü ile okyanusta yüzen bir kişinin, gözlüğü okyanusa düşürmesi ile artık gözlüğü iade borcu imkânsız hale gelmiştir. Zira örneğimizde borçludan okyanusun derinlerine inen gözlüğün bulup arkadaşına teslim etmesini beklemek dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eder.¹⁹⁶

Gerek dar gerek geniş anlamda imkânsızlık görüşleri, borçlunun bakış açısından yapılan değerlendirmeler sonucu ortaya çıkmıştır. Zira her iki imkânsızlık görüşünde de borçlunun edimi ifa edip edemeyeceğinin tespit edilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Oysa öğretilerde alacaklı açısından konuyu değerlendirerek, alacaklının edimi iktisap edip edemeyeceği yönünde bir görüş ileri süren hukukçular da mevcuttur.¹⁹⁷ Bu görüşe göre eğer alacaklının edimin ifası için yasal yollara

¹⁹⁴ KURT, s.82.

¹⁹⁵ TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.905; KURT, s.84; KAHRAMAN Zafer, İnşaat Sözleşmelerinde Mücbir Sebep ve Beklenmeyen Hal, Uygulama ve Öğretilerde İnşaat Hukuku-Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2023, s.449-468, s.459.

¹⁹⁶ EREN, *Borçlar Genel*, s.379.

¹⁹⁷ OĞUZMAN/ÖZ, s.469.

başvurduktan sonra sonuç elde edemeyeceği mahkemece tespit edilmiş veya alacaklı cebri icra yolları ile dahi alacağına kavuşamamışsa bu durumda ifa imkansızlığından söz edilecektir.

Kural olarak borcun ifa edileceği yer, zaman gibi borcun diğer unsurları açısından imkânsızlık söz konusu olamaz.¹⁹⁸ Örneğin edimin zamanında ifa edilmemesi durumunda imkânsızlık değil temerrüt hükümleri tatbik imkânı bulacaktır.¹⁹⁹ Ne var ki taraflar sözleşmenin kurulması sırasında ifanın diğer unsurlarını ifanın konusunun olmazsa olmazı olarak kararlaştırmış olabilir. Örneğin mutlak kesin vadeli işlemlerde ifa için kararlaştırılan zaman, edimin mütemmim cüzü teşkil ettiğinden ve mutlak kesin vadesinde ifa edilmeyen edimin daha sonra ifa edilmesi alacaklı açısından bir anlam ifade etmeyeceğinden bu durumda edimin ifasının imkânsız olduğu kabul edilecektir.²⁰⁰ Zira mutlak kesin vadeli bir sözleşmelerde ifanın zamanı, edimden ayrı olarak değerlendirilemez.²⁰¹ Bu bağlamda düğünü kayda geçirmek için bir kameraman ile anlaşılması halinde kameramanın düğün günü geçtikten sonra artık edimi ifa edemeyeceğinden, edim artık ifası imkânsız bir edimdir.

C. İmkânsızlık ve Borçlunun Temerrüdü

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun temel ilkelerinden biri "*borcun öncelikli olarak sözleşmede kararlaştırılan şekilde ifa edilmesi*" ilkesidir.²⁰² Başka bir ifade ile Borçlar Hukuku bağlamında aynen ifa esas; tazminat istisnadır.²⁰³ Bu bağlamda imkânsızlık yahut temerrüt gibi ifa engellerinin meydana geldiği durumlarda aynen ifa mümkün değil ise borçlunun sorumlu olup olmamasına göre aynen ifa yerini tazminata bırakır.²⁰⁴ TBK'da yer alan sonraki imkânsızlık hükümleri, aynen ifanın

¹⁹⁸ **KESKİN A.** Dilşad, *Kesin Vadeli İşlemlerde İfa Etmeme: Temerrüt ve İmkânsızlık*, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 11(1), s.224.

¹⁹⁹ **GÜNDOĞDU**, s.182.

²⁰⁰ **DURAL**, *İmkânsızlık Kavramı*, s.43; **GÜMÜŞ**, s.866; **GÜNDOĞDU**, s.191; Mutlak kesin vadeli işlemler ile kesin vadeli işlemler açısından karşılaştırmalı değerlendirmeler için bkz. **KESKİN**, s.222 vd.

²⁰¹ **KURT**, s.107; **KESKİN**, s.222.

²⁰² **SEROZAN/BAYSAL/SANLI**, s.294.

²⁰³ **ÖZÇELİK**, s.574.

²⁰⁴ **SEROZAN/BAYSAL/SANLI**, s.272.

mümkün olmadığının kesin olduğu hallerde alacaklıyı tazminat yolu ile tatmin etme işlevi görür. Bu bağlamda eğer meydana gelen imkansızlıktan borçlu sorumlu ise alacaklı, borçlunun temerrüdü için gerekli olan şartları yerine getirmek zorunda kalmadan direkt olarak müspet zararını talep etme imkânı bulacaktır.²⁰⁵ Bu yönüyle imkânsızlık, TBK'nın alacaklıya yüklediği borçlu temerrüdüne ilişkin prosedürü engelleyen bir hukuk mefhumudur.²⁰⁶

Borçlunun temerrüdü, borçlunun kendisine yapılan ihtara rağmen muaccel olan borcunun tamamını veya bir kısmını borca aykırı olarak ifa etmemesi durumunu ifade eder.²⁰⁷ Borçlunun temerrüdünün meydana gelmesinin bir şartı da borcun ifasının mümkün olmasıdır.²⁰⁸ Borca aykırı bir davranışın sonucunda meydana gelen temerrüt, imkânsızlık ile aynı anda zuhur etmesi mümkün değildir. Zira temerrüt, sürekli ve kalıcı değil, borçlunun şahsında gerçekleşen subjektif ve geçici bir ifa engelidir.²⁰⁹ Bu bağlamda imkânsızlık ile temerrüdün ayırt edilebilmesindeki temel ölçüt, borcun sonradan ifa edilebilir hale gelip gelmediğidir. Eğer imkansızlıktan sonra borcun ifa edilebilme olanağı mevcutsa bu durumda temerrüt hükümleri uygulanacaktır.

İfa imkansızlığında ise borcun kesin ve sürekli olarak yerine getirilememe durumu vardır. Oysa borçlunun temerrüdünde borç, mantık ve bilim kurallarına göre fiilen yahut hukuken yerine getirilebilir durumda olmasına rağmen, borca aykırı olarak ifa edilmemektedir.²¹⁰ Bu bağlamda borç sürekli değil geçici olarak imkânsız ise veya imkânsızlık kesin değil ise bu durumda imkânsızlık değil temerrüt söz konusu olur.²¹¹

Nihayet imkânsızlık ve temerrüt meydana geldikleri andan itibaren birbirlerinin hukuki sonuç doğurmasını engelleyen hukuk mefhumlarıdır. Bu bağlamda borçlunun temerrüde düşmesinden sonra meydana gelen imkânsızlık

²⁰⁵ ÖZÇELİK, s.575.

²⁰⁶ KURT, s.48.

²⁰⁷ KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.874; KURT, s.46; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.911.

²⁰⁸ EREN, *Borçlar Genel*, s.1236; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.912; Geçici imkansızlığın temerrüde sebebiyet vermeyeceği hususundaki açıklamalar için bkz. BAŞOĞLU Başak, *Borcun İfasındaki İmkânsızlık*, Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, (Kısaltma: Başoğlu, İfada İmkânsızlık) Filiz Kitapevi, İstanbul 2013, s.307-346, s.337; KESKİN, s.218.

²⁰⁹ SEROZAN/BAYSAL/ SANLI, s.294; ÖZBAY, s.128.

²¹⁰ SEROZAN/BAYSAL/SANLI, s.294.

²¹¹ KURT, s.47; ATAMULU, s.89.

sebebiyle borçlu borcundan kurtulamayacağı gibi imkansızlığın temerrütten önce meydana geldiği bir hukuki ilişkide borçlunun temerrüde düşürülmesi de hukuken mümkün değildir.²¹²

D. İmkânsızlık Türleri

1. Maddi (Fiili)- Hukuki İmkânsızlık

Maddi imkânsızlık, mantık veya doğa kurallarının yahut borcun ifa edileceği zamanda mevcut bilim seviyesinin imkân verdiği kadarının kullanılması ile dahi fiili olarak alacaklının tatmin edilmesinin mümkün olmamasıdır.²¹³ Sözleşmenin kurulmasından sonra yahut sözleşmenin başlangıcında gerçekleşen bazı olaylar sebebiyle edim yok olmuş yahut ifa ile ulaşılmak istenen sonuç ifadan önce gerçekleşmiş olabilir. Örneğin, bir hastayı tedaviye giden doktor henüz hastanın evine ulaşmadan hasta kendi imkanları ile iyileşmiş olursa artık doktorun hastayı fiilen tedavi etme imkânı kalmamıştır. Yine kiralanan taşınmazın yanması da maddi imkansızlığa bir başka örnek teşkil eder.²¹⁴

Hukuki imkansızlıkta edim fiili olarak ifa edilebilir, mantık ve doğa kuralları edimin ifasına engel değildir. Bununla birlikte emredici kanun hükmü yahut yetkili makamlarca alınmış bağlayıcı bir idari işlem edimin ifasına engel olabilir.²¹⁵ Bu bağlamda edimin ifa edilmesi durumunda hukuka aykırı bir durum meydana geliyorsa bu durumda borçludan edimin ifasını talep etmek dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edeceğinden hukuki imkânsızlık söz konusu olur.²¹⁶ Bu bağlamda maddi imkansızlıkta

²¹² **EREN**, *Borçlar Genel*, s.1236; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s.912; “Diğer anlatımla borcun ifası başta ya da temerrütten önce imkânsız değilse, ifa edilmemesi durumunda borçlu kusursuzluğunu kanıtlayamaması halinde BK’nın 96.maddesine göre alacaklının uğramış olduğu zararları tazmin etmekle yükümlüdür; borcun ifası temerrütten sonra imkânsız ise kusurlu imkânsızlık nedeniyle anılan 96. madde hükmü uyarınca sorumlu olacak, temerrütten önce imkânsız ve bunda bir kusuru yok ise BK’nın 117. maddesine göre borcundan kurtulacaktır. ” (Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2014/3500 K. 2014/7500 T. 24.11.2014) (De Jure) (E.T: 28.04.2025)

²¹³ **EREN**, *Borçlar Genel*, s.1174; **ÇETİNER**, s.189; **ÖZÇELİK**, s.571.

²¹⁴ **EREN**, *Borçlar Genel*, s.1174

²¹⁵ **DURAL**, *Sonraki İmkânsızlık*, s.17; **ERCOŞKUN ŞENOL** Kübra, *Türk Borçlar Hukukunda Kısmi İmkânsızlık*, T.C. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Doktora Tezi, İstanbul, 2015, s.35.

²¹⁶ **ÇETİNER**, s.190; **EREN**, *Borçlar Genel*, s.1175; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s.906

ifaya engel olan durum fizik/doğa kuralları iken hukuki imkansızlıkta ifaya engel olan durum dürüstlük kuralıdır.²¹⁷ Örneğin insan sağlığı üzerinde kalıcı hasarlar bırakan uyuşturucu maddelerin teslimine dair anlaşmalardaki teslim ediminin ifası imkansızdır.²¹⁸ Zira bu durumda edimin ifa edilmesi ile uyuşturucu madde ticareti suçunun unsurları tamamlanmış olacaktır. Yine belediye tarafından park alanı olarak özgülennmiş bir arazide inşaat yapılabilmesi hukuken mümkün olmadığından yüklenicinin söz konusu arazi üzerinde inşaat yapıp arsa sahibine teslim etme edimi hukuken imkânsız olarak nitelendirilir.²¹⁹

2. Subjektif-Objektif İmkânsızlık

Objektif imkânsızlık edimin ifa edilmesinin herkes açısından mümkün olmaması durumunu ifade eder.²²⁰ Objektif imkânsızlık söz konusu olduğunda hem borçlunun hem de borçlu yerine edimi ifa etmek isteyen üçüncü kişilerin alacaklıyı tatmin etmesi mümkün değildir.²²¹ Örneğin borcunun konusu olan Rönesans devri ressamına ait bir tablonun yanması ile artık edimin ifası herkes için imkansızdır. Zira Rönesans devrinin ürünü olan ünlü bir tablonun yerine aynı özelliklere sahip başka bir tablonun ikame edilmesi mümkün olmadığından edimin ifası herkes için objektif olarak imkansızdır.

²¹⁷ **ÖZÇELİK**, s.575.

²¹⁸ **DURAL** Mustafa, *İmkânsızlık Kavramı ve Türleri*, (Kısaltma: Dural, İmkânsızlık Kavramı) Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Cilt 7, Sayı 1, Haziran 1973, (Jurix Veri Tabanı) (E.T:17.03.2025), s.15.

²¹⁹ **YAKUPPUR** Sendi, *Borçlar Kanunu Göre Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Eseri Teslim Borcu ve Teslim Borcuna Aykırılıkları*, Oniki Levha Yayınları, 1. Baskı, İstanbul 2009, s.129;"Sözleşme konusu 8439 Ada 7 parselde kaynak suyu bulunduğundan bu parselin park alanına dönüştürülmesi ve 8440 adanın bir kısmının konut alanına çevrilmesi ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin ... Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 11.10.2012 tarih ve 513 sayılı kararı sonrasında oluşan 8440 Ada 6 parsel davalılara verilmiş ve davalı adına 23.08.2013 tarih 11801 yevmiye numarası ile tescil olduğu anlaşılmıştır. Sözleşme davalının kendinden kaynaklanmayan bir sebepten ötürü ilgili alanın Kamulaştırma Kanunu çerçevesinde trampası ve kaynak suyu çıkması neticesinde imkânsız hale geldiğinden davalının kusurundan bahsedilemez." (Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2018/2049 K. 2019/44 T. 07.01.2019) (De Jure) (E.T: 18.08.2025)

²²⁰ **ÇETİNER**, s.191; **EREN**, *Borçlar Genel*, s.1176,1473; **KÜRŞAT**, *İmkânsızlık*, s.757; "Önemli olan, edimi sadece borçlunun mu, yoksa herkesin mi yerine getirip getiremeyeceğidir. Buna göre, eğer edim, borçlu da dahil üçüncü kişiler tarafından da yerine getirilemiyorsa, imkânsızlık objektiftir." (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2023/3436 K. 2024/1548 T. 06.05.2024) (De Jure) (E.T:15.03.2025) Ayrıca bkz: Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2020/12193 K. 2021/10356 T. 20.10.2021; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2018/2675 K. 2019/3153 T. 04.07.2019; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2016/1159 K. 2017/350 T. 30.01.2017; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2019/2672 K. 2020/1099 T. 12.05.2020

²²¹ **KILIÇOĞLU**, *Borçlar Genel*, s.145; **ÖZBAY**, s.115.

Bu noktada önemle belirtmek isteriz ki verme edimleri açısından borcun ifasının objektif olarak imkânsız hale gelmesi sadece parça borçları açısından söz konusu olur.²²² Zira çeşit borçlarında imkânsızlık her zaman borcun konusunun ikame edilmesi ile giderilebileceğinden parça borçları açısından objektif bir nitelikte imkansızlıktan söz edilemez.²²³ Meğerki çeşit borcunun konusunun temin edilmesi mücbir sebeple yahut olağanüstü bir hukuki sebepten dolayı imkânsız olsun.²²⁴ Buna göre borçlunun 5 ton karpuz teslim etme taahhüdü karpuzların zayi olması durumunda dahi imkânsız hale gelmez. Zira karpuzların telef olması halinde borçlu, borçlandığı edimin yerine yenisini ikame ederek alacaklıyı tatmin etmesi her zaman mümkündür. Nihayet, para borçlarında hiçbir surette imkansızlıktan söz edilemeyecektir.²²⁵

Sözleşme ile elde edilmek istenen sonucun edimin ifasından önce gerçekleştiği bir durumda yine objektif imkânsızlık söz konusudur.²²⁶ Kanaatimizce bu çıkarım, hukuki işlem niteliğini haiz sözleşmelerin,²²⁷ hukuki bir sonuç doğurmaya yönelik olması özelliğinden kaynaklanmaktadır. Hukuki işlemin hukuki sonuç doğurmaya yönelik olması hukuki işlemin zorunlu unsurudur. Bu bağlamda tarafların sözleşme ile açıkladıkları irade açıklamasının yöneldiği hukuki sonucun ifa ile yarışan başka bir sebeple gerçekleşmesi ile artık hukuki işlem konusuz kalacağından edimin ifası imkânsız hale gelecektir. Örneğin, aracı çamura saplanan bir kişi yol yardım ekibini aradıktan sonra yoldan geçen vatandaşların yardımı ile araç kurtarılırsa, yol yardım ekibinin edimi ifa etmesi imkânsız hale gelir. Nitekim köydeki kâgir binasını yıktırmak isteyen bir kişinin yüklenici ile anlaştıktan sonra bina sele kapılıp yok olduysa artık binayı yıkma edimi herkes için imkansızdır.²²⁸

Objektif imkânsızlık hukuki bir nedenden de kaynaklanabilir.²²⁹ Hukuki imkânsızlık durumlarında edimin ifası fiilen mümkündür fakat kanuni bir yasak yahut

²²² EREN, *Borçlar Genel*, s.1475; SEROZAN/BAYSAL/SANLI, s.232; BAŞOĞLU, *İfada İmkânsızlık*, s.324; YAKUPPUR, s.128.

²²³ GÜMÜŞ, s.54; OĞUZMAN/ÖZ, s. 588; GÜMÜŞ, s.854; KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.1086.

²²⁴ TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.909.

²²⁵ GÜNDOĞDU, s.142; SEROZAN/BAYSAL/SANLI, s.234; ERCOŞKUN ŞENOL, s.100.

²²⁶ GÜMÜŞ, s.883; GÜNDOĞDU, s.144; DURAL, *İmkânsızlık Kavramı*, s.30; KURT, s.103.

²²⁷ SözleşmelerinikitaraflihukukiişlemolduğuhakkındabkzTEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.43; KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.72.

²²⁸ SEROZAN/BAYSAL SANLI, s.217.

²²⁹ EREN, *Borçlar Genel*, s.379

mevzuatta yaşanan değişiklikler sebebiyle edimin hukuksal açıdan ifa edilmesi imkansızlaşmış olur.²³⁰ Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin inşaat yapma edimi, inşaat yapılacak yerin idarece sit alanına çevrilmesi yahut yurt dışına gönderilecek olan emtianın ihracının bakanlık tarafından yasaklanması durumunda artık hukuki bir objektif imkânsızlık söz konusudur.²³¹

Subjektif imkânsızlık, imkansızlığın sadece borçlu nezdinde meydana geldiği durumlarda söz konusu olur.²³² Başka bir deyişle edim, borçlu dışında en az bir kişi tarafından ifa edilebiliyorsa bu durumda subjektif imkânsızlık söz konusudur.²³³ Bunun da ötesinde subjektif imkansızlığın var olduğu bir durumda edim, daha sonra borçlu tarafından dahi ifa edilebilir hale gelebilir. Örneğin, internet üzerinden ücreti ödenerek sipariş verilen bir kitabın stoklarda bulunmadığı bir durumda subjektif imkânsızlık söz konusudur. Örneğimizde kitabın yeniden temin edilerek alacaklıya gönderilme ihtimali her zaman mevcuttur.

Kişinin şahsi yeteneğine dayanan borcun başkası tarafından ifa edilmesi mümkün olsa da bu durumda subjektif değil yine de objektif bir imkânsızlık söz konusu olur.²³⁴ Zira zikredilen nitelikte kişiye sıkı sıkıya bağlı olan edimlerde borçlunun edimi bizzat ifa etmesi gerektiğinden, tıpkı objektif imkansızlıkta olduğu gibi edimin bir başkası tarafından ifası mümkün değildir.²³⁵ Örneğin, dünyaca ünlü bir piyanistin konser taahhüdü, kendisinin hastalanması sebebiyle imkânsız hale geldiğinde objektif bir imkânsızlık söz konusu olur. Zira örneğimizde aynı yeteneklere sahip başka bir kişi edimi ifasını üstlenemez.²³⁶

²³⁰ KURT, s.111; GÜMÜŞ, s.857.GÜNDOĞDU, s.124.

²³¹ TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.906; BAŞOĞLU, *Konuda İmkânsızlık*, s.494.

²³² DURAL, *İmkânsızlık Kavramı*, s.36; ÖZBAY, s.117.; İmkânsızlık mefhumu, mantıki, fiili ve hukuki sebeplerle herkes açısından kesin ve sürekli bir ifa engelini ifade ettiğinden, subjektif imkânsızlık deyiminin kavramsal açıdan sakat olduğuna, bu ifadenin yerine “borçlunun güçsüzlüğü” kavramının tercih edilmesi gerektiğine ilişkin bkz. EREN, *Borçlar Genel*, s.1176.

²³³ KURT, s.120; DURAL, *İmkânsızlık Kavramı*, s.30; BUZ Vedat, *Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Eseri Tamamlama Borcunun İmkansızlaşması*, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt 49, s.33.

²³⁴ DURAL, *İmkânsızlık Kavramı*, s.35; EREN, *Borçlar Genel*, s.382, ARIKAN Mustafa, *Eser Sözleşmesinde İfa İmkansızlığı ve Sonuçları*, (Kısaltma: Arıkan, Eser), Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 16 (2), Aralık 2008, s.265-285, s.267.

²³⁵ DURAL, *İmkânsızlık Kavramı*, s.36; GÜMÜŞ, s.861; Aksi yönde bkz. SEROZAN/BAYSAL/SANLI, s.233.

²³⁶ KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.854.

3. Önceki-Sonraki İmkânsızlık

İmkansızlığın meydana geldiği zaman sözleşmenin akıbeti açısından oldukça kritik bir öneme sahiptir. İmkansızlığın sözleşmenin kurulmasından önce meydana gelmesi durumunda sözleşmenin geçerliliğinin tespiti gerekirken, imkansızlığın sözleşmenin kurulmasından sonra gerçekleşmesi halinde ise borcun sona erip ermediğinin tespiti gerekecektir.²³⁷

Başlangıçtaki imkânsızlık, tarafların sözleşme ile bağlanma iradelerini açıkladıkları sırada edimin objektif ve sürekli olarak imkânsız olmasını ifade ederken sözleşme kurulduktan sonra maddi yahut hukuki bir imkânsızlık meydana gelmesi durumunda sonraki imkansızlıktan söz edilir.²³⁸ Başka bir deyişle, başlangıçta var olan imkânsızlık borcun doğumuna engel olurken, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan imkânsızlık ise borcun devamına engel olmaktadır.²³⁹

Başlangıçtaki imkânsızlık-sonraki imkânsızlık ayrımında esas alınan kriter sözleşmenin kuruluş anı olup edimin ifasına başlanmış olup olmamasının imkansızlığın meydana geldiği zaman açısından bir önemi yoktur.²⁴⁰ Buna göre sözleşmen konusu taşınırın, satış sözleşmesinin kurulmasından sonra fakat taşınırın tesliminden önce yok olması halinde sonraki objektif imkânsızlık söz konusudur. Yine taşınmaz satış vaadine konu olan taşınmazın sözleşmeden sonra kamulaştırılması durumunda edimin ifası sonradan imkânsız hale gelmiştir.

Sözleşmenin kurulduğu sırada meydana gelen imkânsızlık sözleşmeyi geçersiz hale getirdiğinden bu yönüyle önceki imkânsızlık sözleşme özgürlüğünü

²³⁷ OĞUZMAN/ÖZ, s.474; ÖZBAY, s.113.

²³⁸ DURAL, *İmkânsızlık Kavramı*, s.25; EREN, *Borçlar Genel*, s.378,1175.

²³⁹ KÜRŞAT, *İmkânsızlık*, s.762; YAKUPPUR, s.125.

²⁴⁰ ÇETİNER, s.623; GÜMÜŞ, s.202; KÜRŞAT, *İmkânsızlık*, s.756; ÖZBAY, s.112; "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 27/1. maddesinde bahsi geçen imkânsızlık, sözleşmenin başlangıç aşamasında var olan imkânsızlık durumudur. Buna göre başlangıçtaki imkânsızlık, aynı Kanun'un 136. maddesinde düzenlenen sözleşmenin kurulmasından sonraki imkânsızlıktan farklı olup sonraki imkânsızlık hâli sözleşmenin kurulmasından sonra ancak ifasından önce meydana gelen imkânsızlıktır." (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2019/58 K. 2022/40) (De Jure) (E.T:20.08.2025) Aynı Yönde Bkz: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2024/1025 K. 2025/256, Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, E. 2021/3427 K. 2021/2018)

sınırlayan bir sebeptir.²⁴¹ Gerçekten de TBK'nın sözleşme özgürlüğü başlıklı 26. maddesinden hemen sonra kanunun 27. maddesinde sözleşmenin kesin olarak hükümsüz sayılacağı haller düzenlenmiştir. Buna göre kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı ve konusu imkânsız olan sözleşmelerin taraflar açısından hüküm ve sonuç ifade etmeyeceği hükme bağlanmıştır. Görüldüğü üzere kanun koyucu, tarafların sözleşme yapma özgürlüğünü konusu imkânsız olan sözleşmeler açısından ayrıca sınırlandırmıştır.

Sözleşmenin başlangıcında var olan objektif imkânsızlık sözleşmenin geçerli olarak kurulmasına engel olur.²⁴² Sözleşmenin başlangıcında var olan imkânsızlık sonradan ortadan kalksa dahi sözleşme sonradan geçerli hale gelmez. Ne var ki taraflar, sözleşmenin başında var olduğunu bildikleri imkansızlığın gelecekte sona ereceği düşüncesiyle hareket etmeleri durumunda sözleşmenin geçerli olarak kurulduğu kabul edilecektir.²⁴³

Akdedildiği sırada konusu imkânsız olan sözleşmelerin kesin olarak hükümsüz olduğu TBK'nın 27. maddesinde düzenlenmiştir. Her ne kadar madde hükmünde objektif yahut subjektif imkânsızlık ayrımı yapılmamış olsa da kanun koyucunun kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi kıldığı imkânsızlık çeşidi objektif imkansızlıktır.²⁴⁴ Nitekim Yargıtay da birçok kararında, başlangıçtaki imkansızlığın sözleşmenin geçersizliği sonucunu doğurabilmesi için “*objektif*” “*sürekli*” ve “*kesin*” olması gerektiğini içtihat etmiştir.²⁴⁵ Bu bağlamda dar imkânsızlık görüşünü benimseyen Yargıtay'a göre başlangıçtaki subjektif imkânsızlık veya geçici

²⁴¹ EREN, *Borçlar Genel*, s.378; BAŞOĞLU, *Konuda İmkânsızlık*, s.491.

²⁴² OĞUZMAN/ÖZ, s.93; NOMER, s.376; SEROZAN/BAYSAL/ŞANLI, s.225; EREN, *Borçlar Genel*, s.379; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.903; GÜMÜŞ, s.230; REİSOĞLU, s.348.

²⁴³ OĞUZMAN/ÖZ, s.94; BAŞOĞLU, *Konuda İmkânsızlık*, s.496; ARIKAN, *Eser*, s.270.

²⁴⁴ OĞUZMAN/ÖZ, s.95.

²⁴⁵ “İfa imkansızlığı sözleşme yapılmadan önce var ve bu olgu herkes bakımından aynı sonucu meydana getirmekte ise 6100 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun (TBK’nın) 27. maddesi gereğince sözleşme geçersizdir.” (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2023/3338 K. 2024/2418 T. 03.07.2024); “Diğer bir ifadeyle imkânsızlık, borçlanılan edimin ya baştan itibaren geçerli olarak doğmasını ya da sonradan borçlu veya diğer herhangi bir kimse tarafından objektif, sürekli ve kesin olarak yerine getirilmesini önleyen, fiili veya hukuki engellere verilen isim olarak tarif edilebilir.” (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2017/2625 K. 2021/766 T. 15.06.2021) (De Jure) (E.T: 16.03.2025); Aynı yönde bkz. (Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, E. 2021/3427 K. 2021/2018 T. 18.10.2021; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2018/2675 K. 2019/3153 T. 04.07.2019)

imkânsızlık sözleşmeyi geçersiz hale getiren bir sebep değildir.²⁴⁶ Sözleşmenin kurulduğu sırada var olan imkânsızlık sonradan ortadan kalksa dahi sözleşme sonradan geçerli hale gelmez. Meğerki şarta yahut süreye bağlı sözleşmelerde şartın gerçekleşmesine veya sürenin dolmasına kadar geçen süre içerisinde imkânsızlık ortadan kalkmış olsun.²⁴⁷

Sözleşmenin geçersiz olduğunun tespitinden sonra taraflar söz konusu geçersiz sözleşmeye dayanarak birbirlerinden hak talep edemezler. Başlangıçtan itibaren geçersiz olan sözleşmede kararlaştırılan asıl borç ferileri ile sona erer.²⁴⁸

Bununla birlikte başlangıçtaki subjektif imkânsızlık sözleşmenin geçerli olarak kurulmasına engel olmaz.²⁴⁹ Zira başlangıçta var olan ve yalnız borçlu açısından imkânsızlık teşkil eden durumlarda borç ifa edilebilir durumda olduğundan, başka bir deyişle başlangıçtaki subjektif imkansızlık durumlarında, borçlunun edimi ifa edebilme imkanına kavuşması her zaman mümkün olduğundan bu durumda geçersizlik değil sözleşmeye aykırılık mefhumunu düzenleyen TBK m.112 hükmü uygulama alanı bulacaktır.²⁵⁰ Bu bağlamda borçlu, subjektif imkansızlığın kendi kusurundan kaynaklanmadığını yahut imkansızlığı bilmediği veya bilmesi gerekmediğini ispat etmedikçe borçtan sorumlu olacaktır.²⁵¹ Örneğin kişinin telefon tamircisi olmamasına rağmen telefonu tamir etme taahhüdü geçerli olup bu durumda sözleşme geçerli olarak kurulmuş kabul edilecek, telefon tamir etme kabiliyeti hususunda karşı tarafı yanıltarak sözleşme akdeden sahte tamirci borçtan sorumlu

²⁴⁶ "Bu bağlamda hiç kimse tarafından ifası mümkün olmayan bir sözleşme kanunen geçersiz olup sadece borçlu bakımından ifası mümkün olmayan bir sözleşme aynı hükümler kapsamında geçersiz olarak nitelendirilemez. Eş söyleyişle, BK'nın 20. maddesi (TBK m. 27) anlamında imkânsızlıktan bahsedebilmek için, imkânsızlığın sözleşmenin konusu ile ilgili olması ve bu imkânsızlığın yalnız borçlu bakımından değil, objektif mahiyette ve herkes için geçerli olması gerekmektedir." (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2017/2625 K. 2021/766 T. 15.06.2021) (De Jure) (E.T: 20.08.2025) Aynı yönde bkz. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2021/6545 K. 2022/1782 T. 02.03.2022)

²⁴⁷ **EREN**, *Borçlar Genel*, s.380

²⁴⁸ **EREN**, *Borçlar Genel*, 388; "Yukarıda belirtilen yasal hükümler ve açıklamalar çerçevesinde; dava konusu aracın satış sözleşmesi resmi şekle uygun yapılmadığından geçersiz olup, geçersiz sözleşmeye istinaden, taraflar aldıklarını sebepsiz iktisap hükümlerine göre iade ile mükelleftirler. Geçersiz sözleşme ile kararlaştırılan cezai şart vs. feri haklar da geçersiz olup, tarafları bağlamaz." (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2017/12059 K. 2019/6265 T. 04.07.2019) Aynı yönde bkz. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2016/169 K. 2016/2211 T. 11.04.2016; Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2014/396 K. 2014/6529 T. 29.04.2014.

²⁴⁹ **AKINTÜRK/ATEŞ**, s.183; **BUZ**, s.24; **EREN**, *Borçlar Genel*, s.381; **ÇETİNER**, s.625.

²⁵⁰ **KURT** s.162; **ÇETİNER**, s.625; **REİSOĞLU**, s.349; **EREN**, *Borçlar Genel*, s. 382.

²⁵¹ **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s.907.

olacaktır. Yargıtay bir kararında kişinin maliki olmadığı bir taşınmazı borçlandırıcı işlem ile başkasına satabileceğini bu şekilde akdedilen sözleşmenin geçerli olarak kurulduğuna hükmetmiştir.²⁵² Sonraki imkânsızlık hallerinde imkansızlığın objektif yahut subjektif olmasının bir önemi bulunmaksızın borç sona erer.²⁵³

4. Tam-Kısmi İmkânsızlık

Tam imkânsızlık edimin kül halinde ifa edilememesi durumunu ifade eder. Borçlu, edimin kısmi bir bölümüyle dahi alacaklıyı tatmin edemiyorsa imkânsızlık tamdır. Buna karşın edimin ifa edilebilir bir kısmı mevcutsa, başka bir deyişle edim kül halinde imkânsız olmayıp edimin cüzi bir miktarı dahi ifa edilebiliyorsa bu durumda kısmi imkânsızlık söz konusudur.²⁵⁴ Zikredilen kısmi imkânsızlık tanımlamalarından da anlaşılacağı üzere kural olarak kısmi imkânsızlık bölünebilir edimler için söz konusu olur.²⁵⁵

Edimin bölünebilir olma özelliği maddi niteliğinden kaynaklanabileceği gibi tarafların iradesinden veya sözleşmenin yorumlanması yöntemiyle tespit edilecek sözleşmenin amacından da kaynaklanabilir.²⁵⁶ Taraflar sözleşme ile edimin bölünemeyeceğinin kararlaştırmış olduğu durumlarda veya alacaklının menfaatine göre kısmi yahut tam imkânsızlık değerlendirmesi yapılacaktır. Buna göre edimin kısmen ifa edilmesi ile alacaklı, kısmen de olsa sözleşme ile ulaşmak istediği amaca

²⁵² “Maliki olmadığı bir taşınmazı satmış bulunan kişi aleyhine açılacak (ifa ve mülkiyetin alıcıya geçirilmesi) davasının redde müncer olması, böyle bir satışın BK’nın 20’nci (TBK’nın 27’nci) maddesinde öngörülen kesin hükümsüzlük (objektif imkânsızlık) nedeniyle geçersiz sayılmasını gerektirmez. Çünkü, böyle bir sözleşme, (borç doğuran) bir sözleşme olarak geçerlidir ve sonuçta subjektif imkânsızlık nedeniyle tasarrufi işlemin, yani ifanın yerine getirilememesi sonunda meydana gelen zararın tazmini, BK’nın 96’nci (TBK’nın 112’nci) maddesi gereğince satıcıdan istenebileceği gibi, eğer bir ceza şartı kararlaştırılmış ise bunun da ödetilmesi yine BK’nın 158 inci (TBK’nın 179 uncu) maddesi uyarınca alıcı tarafından istenebilir.” (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2020/9496 K. 2021/1717 T. 18.02.2021) (De Jure) (E.T:19.03.2025)

²⁵³ AKINTÜRK/ATEŞ, s.184; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.909; “Sözleşme yapıldıktan sonra ortaya çıkan imkânsızlık ister objektif ister subjektif olsun, borçlunun kusuruna dayanmadıkça, borçlu borcundan kurtulur. Sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan imkânsızlık, borçlunun kusuruna dayanıyorsa, borçlu bundan sorumlu olur. Sonraki imkânsızlık ister objektif ister subjektif mahiyette olsun, borçlunun kusuru söz konusu olursa, borçlu bundan sorumlu olur. Bu takdirde, borca aykırılığı konu alan BK’nın 96. maddesindeki genel hüküm uygulama alanı bulur.” (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2020/12193 K. 2021/10356 T. 20.10.2021) Aynı yönde bkz.

²⁵⁴ EREN, *Borçlar Genel*, s.1179.

²⁵⁵ GÜMÜŞ, s.881 OĞUZMAN/ÖZ, s. 1179; GÜNDOĞDU, s.113

²⁵⁶ ÖZBAY, s.123, GÜNDOĞDU, s.115; ERCOŞKUN ŞENOL, s.100.

ulaşılabiliyorsa, bu durumda kısmi imkânsızlık söz konusu olacaktır.²⁵⁷ Bunun yanında edimin kısmen ifa edilmesinde alacaklının herhangi bir çıkarı kalmamışsa edimin ifası tam olarak imkansızdır. Bu bağlamda edim maddi olarak bölünebilir bir niteliğe sahip olsa bile kısmen ifa, alacaklının sözleşme yaparken elde etmeyi planladığı menfaate hizmet etmiyorsa, edim kısmen değil tamamen imkânsız hale gelecektir.²⁵⁸

Mamafih, tarafların sözleşmede, kendi iradeleri ile edimin bölünemez olduğunu kararlaştırdıklarında kısmi imkansızlık değil tam imkansızlık mefhumundan söz edilecek; taraflar sözleşmede edimin bölünmez nitelikte olduğu konusunda karar kılmamışlarsa sözleşme ile tarafların elde etmek istedikleri amaç bağlamında kısmi imkansızlığın taraf menfaatlerine uygun olup olmadığı tespit edilecek; şayet kısmi imkansızlık hükümlerinin tatbik edilmesi sözleşmenin amacına zarar verecekse imkansızlık tam kabul edilecektir. Nihayet taraflar, sözleşmede edimin bölünemez nitelikte olduğuna ilişkin bir kayıt koymadıkları gibi sözleşmenin amacından da edimin bölünebilir olup olmadığının anlaşılmadığı durumlarda edimin maddi niteliğinin bölünebilir olup olmadığı tespit edilerek sonuca göre tam yahut kısmi imkânsızlık hükümleri tatbik imkânı bulacaktır.²⁵⁹

Örneğin, bütün ailesi ile aynı binada yaşamak isteyen bir kişi, yüklenici ile 6 katlı bina yapımı konusunda anlaşmışsa 4. katın tamamen bitirilmiş olması edimin kısmen ifa edildiği anlamına gelmez.²⁶⁰ Zira bu durumda arsa sahibi, yüklenici ile yapmış olduğu sözleşmede 6 katın bölünemez olduğu yönünde bir irade beyan etmiştir. Yine satılan birbiri ile uyumlu bir çift koşum atının bir tanesi öldüğünde bu durumda edim bölünemez olduğundan kısmi imkânsızlık değil tam imkânsızlık söz konusu olacaktır.²⁶¹

İfanın diğer unsurları açısından meydana gelen eksiklikler kural olarak kısmi imkansızlığa sebebiyet vermez.²⁶² Zira Türk Borçlar Kanunu'nun 136. maddesinde kapsamında düzenlenen imkânsızlık, ifanın konusu olan edimle ilgilidir;

²⁵⁷ DURAL, *İmkânsızlık Kavramı*, s.38.

²⁵⁸ KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.854. ÖZBAY, s.123.

²⁵⁹ DURAL, *İmkânsızlık Kavramı*, s.39

²⁶⁰ OĞUZMAN/ÖZ, s.211; KURT, s.139.

²⁶¹ GÜMÜŞ, s.881.

²⁶² DURAL, *İmkânsızlık Kavramı*, s.39; KESKİN, s.224.

ifanın diğ er unsurları imk nsızlık hükümlerinin konusu değıldir. Zira kararlaştırılan zamanda yahut kararlaştırılan yerde ifa edilmemesi edimin ifasını imk nsız hale getirmez. Nitekim edimin zamanında ifa edilmemesi durumuna temerrüt hükümleri tatbik edilmesi gerekecektir ki temerrüt hali ifasının sonradan gerçekleşme ihtimalinin bulunduğu edimler için söz konusudur.

İfanın yer ve zaman unsurları bakımından eksik olması kural olarak imkansızlığa sebebiyet vermese de taraflar sözleşme ile ifanın diğ er unsurlarını edimin olmazsa olmaz bir parçası olarak kararlaştırmış olabilirler. Söz konusu şekilde ifanın yer yahut zaman unsurlarının sözleşmedeki edimin mütemmim c z  olarak kararlaştırıldığı sözleşmelerde yer veya zaman unsurlarındaki imk nsızlık tam imkansızlığın sonuçlarını doğuracaktır.²⁶³ Mutlak kesin vadeli işlemlerde durum böyledir. Örneğin düğün gecesini kayda alması için kameraman ile anlaşma yapılması durumunda artık ifanın zamanı ile edimin ayrı olarak düşünülmesi söz konusu olamaz. Zira düğün gecesini bir defaya mahsus özel bir gece olduğundan, zamanında ifa edilmemesi, düğünü kayda alma edimini bir bütün olarak imk nsız hale getireceğinden bu durumda kısmi değil tam imk nsızlık söz konusudur.

Edimin sözleşmede kararlaştırılan yerde ifa edilmemesi durumunda da kural olarak kısmi imk nsızlıktan bahsedilemez. Zira ifa yeri sözleşmenin esaslı unsuru teşkil etmediği için bu hususta sözleşmede bir düzenleme olmadığı durumlarda dahi getirilecek borç-götürülecek borç nitelendirmesi yapılarak ifa yerinin belirlenmesi mümkündür. Sözleşmede kararlaştırılmasa bile kanun koyucu tarafından tayin edilebilen ifa yerinin kısmi imk nsızlık yarattığı öğretide kabul edilmemiştir.²⁶⁴ Ne var ki taraflar, ifa yerini sözleşmenin esaslı unsuru olarak kararlaştırmış olabilirler. Buna göre, evli bir çiftin ilk defa tanıştıkları yerde düğün fotoğrafı çektirmek için fotoğrafçı ile anlaşması durumunda ifa yeri artık sözleşmenin esaslı bir unsurudur. Yine belirli bir arazide inşaat yapılması kararlaştırıldığında ifa yeri edimin ayrılmaz bir parçası olarak nitelendirilecektir.²⁶⁵ Her iki örneğimizde de ifanın belirlenen yerde gerçekleşmemesi durumunda artık kısmi değil tam imk nsızlık söz konusu olacaktır.

²⁶³ DURAL, *İmk nsızlık Kavramı*, s.40.

²⁶⁴ KURT, s.142.

²⁶⁵ DURAL, *İmk nsızlık Kavramı*, s.41.

Mamafih, ifanın edim dışındaki iki unsuru olan ifa yeri ve zamanı taraflarca edimin esaslı unsuru olarak kararlaştırılmadığında yahut sözleşmenin yorumundan böyle bir sonuç çıkarılamadığında bu durumda imkânsızlık değil temerrüt söz konusudur. Bununla birlikte ifa yeri ve zamanı edimin ayrılmaz bir parçası olarak tezahür ediyorsa, başka bir deyişle ifa yeri veya zamanı olmadan edimin ifası alacaklı için bir anlam ifade etmiyorsa bu durumda ifa yeri ve zamanı imkânsızlık sonucu doğuracaktır.²⁶⁶

Türk Borçlar Kanunu m.137 f.1’de borcun ifasının borçlunun sorumlu olmayacağı bir sebeple kısmen imkansızlaşması durumunda borçlunun yalnızca borcun imkansızlaşan kısmından sorumlu olacağı düzenlenmiştir. Yine maddenin devamında, söz konusu kısmi imkansızlığın sözleşmenin en başından beri öngörüldüğü bir senaryoda taraflardan en az birinin böyle bir sözleşmeyi yapmayacağı anlaşılırsa borcun tamamının sona ereceği hüküm altına alınmıştır.²⁶⁷

5. Geçici-Sürekli İmkânsızlık

Edimin ifasını imkânsız hale getiren sebepler sürekli veya geçici nitelikte olabilir. Buna göre, edimin ifasının imkânsız olması kalıcı nitelikte değilse başka bir deyişle edimin sonradan ifa edilebilme imkânı varsa bu durumda geçici imkansızlıktan, belli durumlarda temerrütten,²⁶⁸ söz edilecektir. Geçici imkansızlıkta ifa engeli zaman içinde ortadan kalkabilir. Bu durumda ifada bir gecikme söz konusu olur ki bu durum da TBK’nın 117. maddesinde düzenlenen temerrüt hükümlerinin uygulanması gerekir.²⁶⁹

Buna karşılık, edimin hiçbir surette ifa edilme imkânı kalmamışsa imkânsızlık sürekli dir. Örneğin edimin yok olması durumunda sürekli imkânsızlık söz konusudur. Atın satıldıktan sonra ölmesi ile edimin ifası kalıcı olarak imkânsız hale

²⁶⁶ DURAL, *İmkânsızlık Kavramı*, s.41,43.

²⁶⁷ ERCOŞKUN ŞENOL, s.103.

²⁶⁸ ÖZÇELİK, s.584; ÖZBAY, s.128; YAKUPPUR, s.128.

²⁶⁹ KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.144; BAŞOĞLU, *İfada İmkânsızlık*, s.334; Aksi yönde bkz. İNAL, s.460.

gelmiştir. Zira ölen bir canlının yeniden hayata dönme imkânı yoktur. Oysa hastalık sebebiyle sanatçının konser verememesi geçici bir imkânsızlık durumudur. Zira sanatçı iyileşerek konserde şarkı söyleme edimini, yüklenici de inşaat yapma edimini sonradan ifa edebilir.²⁷⁰

Bazı durumlarda alacaklıdan, günün birinde edimin artık ifa edilebilir olacağı ihtimalini hesaba katmasını ve bu süreçte de sözleşme ile bağlı kalmasını beklemek dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eder. Geçici imkânsızlığın ne kadar süre devam edeceğinin tespit edilemediği durumlarda sözleşme ile ulaşılmak istenen amacın tehlikeye düştüğü kabul edilerek geçici imkânsızlık değil sürekli imkânsızlık hükümleri tatbik imkânı bulacaktır.²⁷¹ Alacaklıdan dürüstlük kurallarına göre sözleşme ile bağlı kalmasının beklenebileceği süre Yargıtay içtihatlarında akde tahammül süresi olarak adlandırılmıştır.²⁷² Yargıtay’a göre akde tahammül süresi, geçici imkânsızlığın başladığı zaman ile alacaklının geleceğini öngöremediği zaman arasındaki süreyi ifade eder. Ne zaman sona ereceği bilinmeyen geçici imkânsızlığın etkileri kalıcı olduğundan artık bu durumda sürekli imkânsızlık hükümleri tatbik imkânı bulacaktır.²⁷³ Örneğin belirli bir ülkeden ithal edilmesi yasaklanan bir malı yasaktan önce sipariş veren bir toptancıdan yasağın kalkmasını beklemesi istenemez. Zira toptancının kendi müşterilerine karşı temerrüde düşmemesi için aynı malı, ithalatın yasak olmadığı başka ülkelerden temin etmesi gerekir. Bu durumda ithalat yasağının her zaman kaldırılabilir nitelikte geçici imkânsızlık durumu yarattığı dolayısıyla borcu sona erdirmediği kabul edilemez. Meğerki yasağı koyan kurum, yasak için süre sınırı koymuş olsun.

İmkânsızlığın geçici mi yoksa kalıcı mı olduğunun belirlenmesinde sözleşmenin amacının saptanması büyük önem arz eder. İmkânsızlık niteliği itibari ile

²⁷⁰ TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.406; KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.854

²⁷¹ DURAL, *Sonraki İmkânsızlık*, s.101; ERCOŞKUN ŞENOL, s.80.

²⁷² “Şüphesiz geçici imkânsızlığın varlığı, beraberinde tarafların bu sözleşmeyle ne kadar süre bağlı kalacakları sorunu getirir. Bu konudaki kural "ahde vefa=söze sadakat" ilkesi gereği tarafların sözleşmeyle bağlı tutulmasıdır. Ancak bazı özel durumlar vardır ki, tarafları o sözleşmeyle bağlı saymak hem onların ekonomik özgürlüklerini engeller hem de bir başkası ile sözleşme yapma fırsatını ortadan kaldırır. Uygulamada, geçici imkânsızlık halinde tarafların o sözleşmeyle bağlı tutulma süresine "akde tahammül süresi" denilmektedir. Bu sürenin gerçekleşip gerçekleşmediğini de her somut olaya göre ve onun çerçevesinde değerlendirmek gerekir.” (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2010/193 K. 2010/235 T. 28.04.2010) (De Jure) (E.T: 19.03.2025) Aynı yönde bkz.

²⁷³ ÖZÇELİK, s.586.

geçici olsa da edimin sonradan ifa edilmesi artık sözleşme ile elde edilmek istenen amaca hizmet etmiyorsa imkansızlığın sürekli olduğu kabul edilir.²⁷⁴ Bir başka şekilde, edimin sonradan ifa edilmesi alacaklı için bir anlam ifade etmiyorsa; geçici imkansızlığın alacaklının sözleşme ile elde etmek istediği menfaat üzerinde yarattığı etki kalıcı nitelikteyse ifanın sonradan mümkün hala gelmesi muhtemel olsa bile sürekli imkansızlıktan söz edilecek ve borçlunun sorumlu olmadığı kabul edilecektir. Örneğin, saat 21:00'deki uçağına yetişmek için taksi ile anlaşılan bir kişi için taksinin 22:00'de gelmesi hiçbir anlam ifade etmez. Zira taksi çağırın kişinin sözleşmedeki amacı uçağına yetişmektir, uçağın kalkış yapmasından sonra taksicinin edimi ifa etmesi alacaklı için bir anlam ifade etmediğinden bu durumda geçici değil kalıcı imkânsızlık söz konusudur.²⁷⁵

E. Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (TBK. 136)

1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nda sonraki ifa imkansızlığını düzenleyen iki farklı hüküm mevcuttur; bunlardan biri kusurlu sonraki imkansızlığı düzenleyen TBK 112. maddesi iken diğeri kusursuz sonraki imkansızlığı düzenleyen TBK'nın 136. maddesidir. TBK'nın 112. maddesinde düzenlenen *“borç hiç veya gereği gibi ifa edilemezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenmeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermek zorundadır.”* hükmünde geçen *“borcun hiç ifa edilmemesi”* halinin muhtevasına imkânsızlık dahildir.²⁷⁶ Zira borcun imkânsız hale gelmesi, TBK m.112'de zikredilen gereği gibi ifa edilme imkanını sürekli olarak ortadan kaldırdığından, imkânsızlık durumunda alacaklının aynen ifayı talep hakkı sona erer ve borçlu imkânsızlıktan sorumlu olduğu için borcun konusu tazminata dönüşür.²⁷⁷ Buna göre borcun imkânsız hale gelmesi ile borç hiç ifa edilemez

²⁷⁴ DURAL, *İmkânsızlık Kavramı*, s.45.

²⁷⁵ DURAL, *İmkânsızlık Kavramı*, s.46.

²⁷⁶ KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.812. ÖZÇELİK Barış, *Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık*, AÜHFD, Cilt 63, Sayı 3 (2014), s.571.

²⁷⁷ DURAL Mustafa, *Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık*, (Kısaltma: Dural, Sonraki İmkânsızlık) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Doçentlik Tezi, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1976, s.2.

olduğundan, eğer borçlu kusuru olmadığını ispat edemez ise TBK'nın 112. maddesine göre alacaklının zararını gidermek zorundadır.²⁷⁸

TBK'nın 136. maddesinde ise borçlunun sebebiyet vermediği yahut kendisine sorumluluk yüklenemeyecek sebeplerle meydana gelen sonraki imkânsızlık halleri yaptırıma bağlanmıştır. Zikredilen maddede borçlunun sorumlu olmadığı bir sebeple imkansızlaşan ifanın artık alacaklı tarafından talep edilemeyeceği gibi ifa yerine tazminat talebinin de mümkün olmadığı düzenlenmiştir.²⁷⁹ Bu bağlamda sözleşmenin kurulmasından sonra borçlunun sorumlu olmadığı bir şekilde ortaya çıkan imkânsızlık borcu ortadan kaldıran bir sebeptir.²⁸⁰ Gerek TBK m. 112'de düzenlenen borçlunun sorumlu olduğu, gerekse TBK m.136'da düzenlenen borçlunun sorumlu olmadığı imkânsızlık halleri, sonraki imkânsızlık halleridir.²⁸¹ Zira her iki maddenin lafzından da anlaşılacağı üzere *“borcun hiç ifa edilmemesi”* yahut *“borcun imkânsız hale gelmesi”* ibareleri borcun geçerli olarak doğduktan sonraki hukuki duruma işaret etmektedir. Kanun koyucu mezkûr maddelerle, geçerli olarak doğmuş borcun sonradan imkânsız hale gelmesi halini yaptırıma bağlamıştır.

TBK m. 136'ya göre sözleşmenin geçerli olarak kurulmasından sonra meydana gelen imkânsızlık borçlunun sorumlu olmadığı bir sebepten kaynaklanıyorsa borç sona erecektir. Ne var ki imkânsızlık sebebiyle bir zarar meydana geldiği bir durumda borçlunun bundan sorumlu olup olmayacağını belirlemek gerekir.

Araştırmamızın bu kısmında borçlunun, sözleşmeni kurulmasından sonra meydana gelen imkânsızlık sebebiyle hem aynen ifa hem de tazminat borcundan kurtulabilmesi için gereken şartlar incelenecek olup borçlunun kusuru ile sebebiyet verdiği imkânsızlık hali konumuzdan ayrık tutulacaktır. Yine, yukarıdan beri izaha soyunduğumuz imkânsızlık kavramının kapsamından, imkânsızlık çeşitlerinden yeniden söz edilmeyecektir.

²⁷⁸ EREN, *Borçlar Genel*, s.1178.

²⁷⁹ EREN, *Borçlar Genel*, s.1477.

²⁸⁰ DURAL, *Sonraki İmkânsızlık*, s.2.

²⁸¹ ÖZÇELİK, s.571.

2. Sonraki İmkânsızlık Sebebiyle Borcun Sona Ermesinin Koşulları

a. Borcun İfası İmkânsız Hale Gelmiş Olmalıdır

Borçlunun sonraki imkansızlıktan sorumlu tutulmaması için ifa imkanının objektif ve sürekli olarak ortadan kalkmış olması gerekir.²⁸² Yine imkansızlığın hukuki yahut fiili imkânsızlık şeklinde meydana gelmesi mümkündür.²⁸³ Ne var ki mücbir sebep teşkil eden maddi yahut hukuki olayların gerçekleşmiş olması tek başına ifa imkansızlığına sebebiyet vermez.²⁸⁴ Nitekim cins borçlarının mücbir sebebin meydana gelmesi ile dahi imkânsızlık sebebiyle sona ermesi mümkün değildir.²⁸⁵ Örneğin 100 kilo pirinç tesliminin taahhüt edilmesi durumunda pirinçler yangında yok olsa dahi imkansızlıktan söz edilemez. Parça borçlarında imkansızlığa sebebiyet verecek nitelikte olan yangın olayı, örneğimizdeki çeşit borcu niteliğindeki pirinç teslim borcunu sona erdirmez.

Taraflar ortak iradeleri ile doğal afet ve kanuni yasaklar gibi muhtevası gereği mücbir sebep teşkil eden durumların dışında kalan olağan durumları da mücbir sebep olarak kararlaştırabilir. Örneğin taraflar, yağışların belirli bir seviyenin altına düştüğü durumları mücbir sebep kabul edebilirler.²⁸⁶ Bunun tam tersi olarak taraflar sözleşmede anlaşmak suretiyle, nitelikleri gereği mücbir sebep teşkil eden olayların imkansızlığa sebebiyet vermeyeceğini de kararlaştırabilirler.²⁸⁷

²⁸² EREN, *Borçlar Genel*, s.1472; ÖZBAY, s.137.

²⁸³ TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.999.

²⁸⁴ KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.1086.

²⁸⁵ EREN, *Borçlar Genel*, s.1475; ÖZBAY, s.139

²⁸⁶ KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.1086.

²⁸⁷ “Taraflar arasında imzalanan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre inşaat yapım süresi 55 ay olup inşaat bu sürede tamamlanmazsa davacıya düşen her bir daire için aylık 300 Euro ödeme yapılacağı belirtilmiştir. Sözleşmede bu sürenin uzatılması için doğal afet ve savaş hali dışında imar durumu ile mahkeme durumları gibi nedenler de dahil olmak üzere hiçbir gerekçenin kabul edilmeyeceği kararlaştırılmıştır bu durumda mahkemece cezai şartın tazmini için başlatılan takibe itirazın iptali, takibin devamı ve icra inkâr tazminatına hükmedilmesinde hukuka aykırılık görülmektedir.” (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2023/3744 K. 2023/4014 T. 30.11.2023) (De Jure) (E.T:21.08.2025)

Borcu sona erdiren imkansızlığın kesin, sürekli ve herkes için geçerli nitelikte olması esastır. Objektif imkânsızlık diye adlandırdığımız herkes için imkânsızlık, hukuki bir sebepten kaynaklanabileceği gibi maddi bir sebepten de kaynaklanabilir.²⁸⁸ Örneğin deprem, yangın, sel vb. doğa olayları maddi imkansızlığa sebebiyet verirken inşaat yasağı hukuki imkânsızlık hâline örnektir.²⁸⁹ Subjektif imkânsızlık imkansızlığın sadece borçlu açısından söz konusu olduğu durumları ifade etmekte olup subjektif imkansızlığın söz konusu olduğu durumlarda borç sona ermez meğerki edim borçlunun şahsına sıkı sıkıya bağlı bir edim olsun.²⁹⁰

b. İmkânsızlık Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Meydana Gelmiş Olmalıdır

Önceki imkânsızlık tıpkı ahlaka ve kanuna aykırılık gibi sözleşmenin geçerliliğini ortadan kaldıran bir durumdur.²⁹¹ Bu bağlamda sözleşmenin kurulduğu sırada imkansızlığın mevcut olması halinde sözleşme geçerli olarak kurulamayacağından, geçersiz sözleşmeye istinaden bir borcun doğduğu ve borcun doğumundan sonra imkânsızlık sebebiyle sona erdiğinden söz edilemez. Zira önceki imkânsızlık durumlarında geçerli bir sözleşme yoktur ki borçlunun sorumlu olup olmadığının belirleneceği bir borç söz konusu olsun. Bu nedenledir ki, başlangıçtaki objektif imkânsızlık borcu sona erdiren değil sözleşme özgürlüğünü sınırlayan bir hukuk mefhumudur.²⁹² Bu bağlamda borcun tamamen sona erip ermediğini tartışacağımız imkânsızlık sonraki imkansızlıktır.²⁹³

Sonraki imkansızlığın borçtan kurtarıcı bir etki yaratabilmesi için sürekli olması şarttır. Sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen geçici imkânsızlık borcu sona erdirmez; diğer kanuni şartların da sağlanması halinde borçlunun

²⁸⁸ EREN, *Borçlar Genel*, s.1473.

²⁸⁹ GÜMÜŞ, s.857; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.1000.

²⁹⁰ KILIÇOĞLU, *Genel*, s.1086; EREN, *Borçlar Genel*, s.1474.

²⁹¹ EREN, *Borçlar Genel*, s.1473; Ayrıca bkz. yukarı doğru “Önceki-Sonraki İmkânsızlık” başlığı altında yapılan açıklamalar.

²⁹² “Sözleşme özgürlüğünü sınırlayan sebeplerden biri olan imkânsızlık hâli, sözleşmenin konusunun başlangıçtan itibaren objektif anlamda imkânsız olmasıdır.” (Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, E. 2021/3427 K. 2021/2018 T. 18.10.2021) (De Jure) (E.T: 10.04.2025)

²⁹³ DURAL, *Sonraki İmkânsızlık*, s.120.

temerrüdü söz konusu olur.²⁹⁴ Zira imkansızlığın borçlunun sorumluluğunu ortadan kaldırması için sürekli nitelikte olması gerekir. Ne var ki bazı geçici imkânsızlık durumları mantiken geçici nitelikte olsa da pratikte kalıcı etki doğurmakta ve borcu sona erdiren bir nitelik kazanmaktadır. Bu tür kalıcı etki doğuran geçici imkânsızlık hallerinde alacaklıdan uzun süre sözleşmeye bağlı kalmasını beklemek dürüstlük kuralıyla bağdaşmayacağından bu tür geçici imkânsızlık hallerinde temerrüt değil sonraki kusursuz imkânsızlık hükümleri tatbik imkânı bulacaktır.²⁹⁵

c. İmkansızlıktan Borçlu Sorumlu Olmamalıdır

Sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen imkânsızlık borçlunun sorumlu olduğu bir sebepten kaynaklanıyorsa bu durumda TBK 112. maddesinde düzenlenen borca aykırılık söz konusu olacak, borçlunun sözleşme ile taahhüt ettiği edimin yerini tazminat alacaktır.²⁹⁶ Oysa imkansızlığın borçlunun sorumlu olmadığı bir sebeple meydana gelmesi durumunda borçlu borcundan kurtulacaktır.²⁹⁷ TBK'nın 136. maddesinde yer alan “borçlunun sorumlu olmadığı bir sebeple” ifadesi kanun koyucu tarafından bilinçli olarak tercih edilmiştir. Kanun koyucunun “borçlunun kusuru olmaksızın” yerine kusur durumundan daha geniş bir çerçeveye sahip olan “borçlunun sorumlu olmadığı bir sebeple” ifadesini tercih etmesinden de anlaşılacağı üzere borçlunun TBK'nın 136. maddesine göre borçtan kurtulabilmesi için kusursuz olması yeterli değildir.²⁹⁸ Bu bağlamda borçlu, kusuru olmadığı halde sonraki imkansızlıktan sorumlu olabileceği gibi kusurlu olduğu hallerde imkansızlıktan sorumlu olmayabilir. Örneğin taraflar arasında borçlunun hafif kusurundan dolayı sorumsuzluğunu düzenleyen bir anlaşma mevcut ise sonraki imkansızlıktan sorumlu olmayacaktır. Yine yardımcı kişinin kusuru sebebiyle meydana gelen imkansızlıktan borçlu kusuru olmasa bile sorumlu olacaktır.²⁹⁹ İmkansızlığın borçlunun kusuru ile meydana geldiği hallere örnek olarak arsa payını devretmeyi vaat eden borçlunun

²⁹⁴ EREN, *Borçlar Genel*, s.1474; GÜMÜŞ, s.865; ÖZBAY, s.1378.

²⁹⁵ DURAL, *Sonraki İmkânsızlık*, s.120.

²⁹⁶ KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.1088.

²⁹⁷ DURAL, *Sonraki İmkânsızlık*, s.124.

²⁹⁸ KURT, s.178; OĞUZMAN/ÖZ, s.420; BAŞOĞLU, *İfada İmkânsızlık*, s.309.

²⁹⁹ EREN, *Borçlar Genel*, s.1476.

payını üçüncü kişiye devretmesi yahut ticari emtiayı özensiz bir şekilde yükleyen taşıyıcının özensizliği sebebiyle emtianın çalınması halleri örnek verilebilir.³⁰⁰

İmkânsızlık halinin borçlunun temerrüde düşmesinden sonra meydana gelmesi halinde borçlu, TBK'nın 136. maddesine dayanarak borçtan kurtulamaz.³⁰¹ Zira TBK'nın 119. maddesinde temerrüde düşen borçlunun temerrüt süresi boyunca meydana gelen beklenmedik hallerden sorumlu olduğu düzenlenmiştir. Bu bağlamda sözleşme ile ayın ikisinde teslimi kararlaştırılan televizyonun ayın beşinde satıcının deposunda çıkan yangın sonucu yok olması durumunda satıcı imkânsızlık hükümlerinden yararlanamaz.³⁰² Zira örneğimizdeki, sürekli ve objektif imkânsızlık teşkil eden mücbir sebep borçlunun temerrüdünden sonra gerçekleştiğinden, temerrüde düşen borçlunun artık imkânsızlıktan yararlanması söz konusu olmaz. Meğerki satıcı, temerrüde düşmekte kendisine kusur atfedilemeyeceğini yahut edimin zamanında ifa edildiği bir durumda bile edim konusu şeyin zarara uğrayacağını ispat etmiş olsun.

d. Borçlunun Bildirimde Bulunma Külfeti

TBK'nın 136. maddesinin son fıkrasında imkansızlığın meydana geldiğinden haberdar olan tarafın diğer tarafa durumu bildirmesi, aynı zamanda zararın boyutunun artmasını engellemek için gerekli tedbirleri almasını gerektiği aksi halde bildirim yükümlülüğüne aykırılıktan doğan zararı gidermekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Esasen bu hüküm TMK m.2'de düzenlenen dürüstlük kuralının borçlar hukukundaki bir yansıması olup borçlu, söz konusu dürüstlük kuralı gereği meydana gelen imkansızlığı alacaklıya bildirerek zararın artmasına engel olmalıdır.

³⁰⁰ KURT, s.179.

³⁰¹ TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.999.

³⁰² KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.1088; OĞUZMAN/ÖZ, s.590; Borçlunun kusurlu olup olmamasının imkansızlığın borcu sona erdirmeye özelliğini değiştirmediği, başka bir deyişle borçlu kusurlu da olsa kusursuz da olsa her çeşit sonraki imkânsızlık hallerinde borcun sona erdiği, bununla birlikte borçlunun imkansızlığa kendi kusuru ile sebebiyet vermesi halinde borç sona erse bile TBK 112. maddesi gereğince alacaklının zararını tazmin yükümlülüğü altında olduğu, borçlunun sonraki imkansızlığın meydana gelmesinden sorumlu olmadığı durum ise borcun sona ermesinin yanında herhangi bir tazmin yükümlülüğünün söz konusu olmadığı yönündeki görüş için bkz: OĞUZMAN/ÖZ, s.589; Aynı Yönde Bkz.; ÖZÇELİK, s.582.

Borçlu ifanın imkânsızlaştığını alacaklıya gecikmeksizin bildirmez ve zararın artmaması için gerekli önlemleri almazsa, bundan doğan zararları gidermekle yükümlüdür.³⁰³ Örneğin satılan bir otomobilin, depremde üzerine binanın yıkılması sonucu hasara uğradığı alıcıya 20 gün sonra bildirilmiş fakat bildirimin yapıldığı güne kadar geçen 20 günlük süreçte otomobilin değerinde yaşanan artış sebebiyle alıcının bir zararı doğmuşsa borçlu bundan sorumlu olacaktır. Alacaklının imkansızlıktan haberdar olması yahut mevcut duruma göre haberdar olması gerekiyor ise bu durumda ihbara gerek yoktur.³⁰⁴

3. Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlığın Sonuçları

a. Genel Olarak

Sözleşmenin geçerli olarak kurulmasından sonra sözleşme ile kararlaştırılan edimin objektif ve sürekli olarak imkânsız hale geldiği veya geçici yahut subjektif imkansızlığın tıpkı objektif ve sürekli imkânsız gibi sonuç doğurduğu bir durum söz konusu olduğunda TBK'nın 136. maddesine göre borç, ferileri ile birlikte tamamen sona erer.³⁰⁵ Başka bir deyişle eğer edimin hiçbir şekilde ifa edilme imkânı kalmamışsa alacaklının aynen ifa talep hakkı sona erdiği gibi alacaklının borçludan herhangi bir tazminat talep etmesi de mümkün değildir. İmkânsızlık sebebiyle borcun sona erme etkisi geleceğe yöneliktir.³⁰⁶

Borçlunun sorumlu olmadığı sonraki kusursuz imkansızlığın borcu sona erdirmeye etkisinin istisnaları mevcuttur. Örneğin tarafların, imkânsızlık sebebiyle doğan zarardan dahi borçlunun sorumlu olduğunu kararlaştırdıklarında borç sona

³⁰³ OĞUZMAN/ÖZ, s.593; EREN, *Borçlar Genel*, s.1476.

³⁰⁴ EREN, *Borçlar Genel*, s.1476.

³⁰⁵ EREN, *Borçlar Genel*, s.1477; GÜMÜŞ, s.873; AKINTÜRK/ATEŞ, s.185; ÖZÇELİK, s.582; DURAL, *Sonraki İmkânsızlık*, s.127; ÖZBAY, s.142.

³⁰⁶ GÜMÜŞ, s.874; OĞUZMAN/ÖZ, s.590.

ermeyecektir. Yine borçlunun temerrüde düşmesinden sonra meydana gelen imkânsızlık durumunda da borç sona ermeyecektir.³⁰⁷

Sonraki imkânsızlık sebebiyle borçtan kurtulan borçlunun dürüstlük kuralı gereği alacaklının zararının artmasını önlemeye yükümlülüğü devam eder.³⁰⁸ Buna göre borçlu, imkânsızlık sebebiyle sona eren borcun konusu olan edimi kurtarmak için azami emek sarf ettiğini, bu hususta gerekli bütün önlemleri aldığını ispat etmedikçe TBK m.112 gereği borçtan sorumlu olacaktır

Borçlunun sorumlu olmadığı bir sebeple meydana gelen imkansızlığın borçluyu borçtan kurtarması, edim hasarına alacaklı katlandığı anlamına gelmektedir.³⁰⁹ Kural bu olmakla birlikte TBK'nın 136. maddesinin düzenleyici niteliği gereği, taraflar sözleşme ile edim hasarına borçlunun katlanacağını kararlaştırabilecekleri gibi imkansızlık teşkil eden mücbir sebeplerin sözleşmede kararlaştırılanlarla sınırlı tutmaları da mümkündür.³¹⁰ Örneğin sözleşmede, yangın hali dışındaki mücbir sebeplerin borcu sona erdirmeyeceğinin kararlaştırılması durumunda borçlu imkansızlık hükümlerinden yalnızca yangın durumunda faydalanabilecektir.

İmkansızlığın ispat külfetinin hangi tarafa ait olduğu ile ilgili Borçlar Kanununda bir düzenleme bulunmadığından, TMK'nın 6. maddesine göre borçlu, borçtan kurtulma hakkını dayandırdığı imkânsızlığı ispatla yükümlüdür.³¹¹ Bununla birlikte alacaklı, imkansızlığın borçlunun sorumlu olduğu bir sebeple meydana geldiğini ve bu sebeple zararının tanzim edilmesi gerektiğini iddia ederek ikame ettiği bir tazminat davasında, imkansızlığın varlığını ispat etmeye mecburdur.³¹² Alacaklının bu şekilde imkansızlığı ispat etmesinden sonra borçlu, imkansızlığın kendi kusuruyla gerçekleşmediğini ispat ederek tazminat ödemekten kurtulacaktır. Özetle, imkânsızlık sebebiyle borçtan kurtulmak isteyen borçlu hem imkansızlığı hem de imkansızlıktan sorumlu olmadığını ispat yükü altındayken, alacaklının, imkansızlığın borçlunun kusuru ile gerçekleştiği iddiasıyla TBK 112. maddesine göre tazminat talep ettiği

³⁰⁷ EREN, *Borçlar Genel*, s.1475.

³⁰⁸ EREN, *Borçlar Genel*, s.1477.

³⁰⁹ DURAL, *Sonraki İmkânsızlık*, s.125.

³¹⁰ GÜMÜŞ, 874; KURT, s.221.

³¹¹ KURT, s.206; BAŞOĞLU, *İfada İmkânsızlık*, s.315.

³¹² KURT, s.207.

durumlarda ise borçlu, yalnızca imkansızlıktan sorumlu olmadığını ispat yükü altındadır.³¹³ Nihayet borcun imkânsızlık sebebiyle sona erdiği iddiası hukuki anlamda bir itiraz niteliğinde olup imkansızlığın yargılamanın her aşamasında hâkim tarafından resen dikkate alınması gerekir.³¹⁴

Borçlunun sorumlu olmadığı sonraki imkansızlığın bir başka sonucu ise temerrüt halinin sona erdiren bir etki doğurmasıdır. Borçlunun yahut alacaklının temerrüde düşmesinden sonra objektif ve sürekli bir imkansızlığın meydana gelmesi ile artık borçlu yahut alacaklı temerrüdü sona erecektir.³¹⁵ Zira alacaklı veya borçlu temerrüdünün bir şartı da edimin ifa edilebilir olmasıdır.³¹⁶ Bunun yanında, temerrüdün etkisi imkansızlığın söz konusu olduğu ana kadar geçerli olup, borçlu veya alacaklı imkânsızlığın meydana geldiği ana kadar temerrüt sebebiyle meydana gelen zarardan sorumludur. Nihayet, imkansızlığın meydana gelmesinden sonra alacaklının yahut borçlunun temerrüde düşmesi mümkün olmayıp imkânsızlık, temerrüdün doğumunu engelleyen bir hukuk mefhumudur.³¹⁷

b. İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmeler Açısından Sonuçlar

TBK'nın 136. maddesinin 2. fıkrasında her iki tarafa da borç yükleyen sözleşmeler açısından sonraki imkansızlığın sonuçları düzenlenmiştir. Mezkûr kanun hükmüne göre karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde imkânsızlık sebebiyle borçtan kurtulan borçlu, karşı taraftan almış olduğu edimi sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca geri vermekle yükümlü olup, henüz kendisine ifa edilmemiş olan edimi isteme hakkını kaybeder.³¹⁸ Başka bir deyişle; her iki tarafa da borç yükleyen sözleşmelerde borçlunun sorumlu olmadığı sonraki imkânsızlık durumlarında edim hasarına alacaklı katlanırken karşı edim hasarına borçlu katlanır.³¹⁹ Kanun veya

³¹³ BAŞOĞLU, *İfada İmkânsızlık*, s.317

³¹⁴ DURAL, *Sonraki İmkânsızlık*, s.126.

³¹⁵ GÜMÜŞ, s.876; KURT, s.210.

³¹⁶ KURT, s.209; Ayrıntılı açıklamalar için bkz. yukarı doğru "*İmkânsızlık ve Borçlunun Temerrüdü*" başlığı altında yapılan açıklamalar.

³¹⁷ KURT, s.210; DURAL, *Sonraki İmkânsızlık*, s.127.

³¹⁸ TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.1010.

³¹⁹ EREN, *Borçlar Genel*, s. 1478.

sözleşmeyle borcun ifasından önce doğan hasarın alacaklıya yükletilmiş olduğu durumlar bu hükmün dışındadır. Buna göre imkânsızlık sebebiyle borcundan kurtulan borçlu, karşı taraftan herhangi bir alacak talep etmesi mümkün olmadığı gibi eğer kendisine karşı ifa gerçekleştirilmişse bunları iade etmekle yükümlüdür.³²⁰

Kusursuz imkânsızlık durumlarında karşılıklı iade yükümlülüğün kanuni sebebi TBK m.77’de düzenlenen sebepsiz zenginleşmedir.³²¹ Bu görüşe göre, borcu sona erdiren imkânsızlık, borcu baştan itibaren değil meydana geldiği andan itibaren geleceğe etkili olarak sona erdirdiğinden bu durumda gerçek anlamda bir sebepsiz zenginleşmeden bahsedilemez. TBK m.136 f.2.’de sebepsiz zenginleşmenin zikredilmesinin sebebi, iade yükümlülüğünün kapsamının kıyas yoluyla belirlenmesi amacı gütmektedir. Başka bir deyişle iade yükümlülüğü için sebepsiz zenginleşmenin diğer şartlarının gerçekleşmesi şart olmayıp, sonraki imkânsızlık durumunda iade yükümlülüğün kapsamı sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre ölçülecektir.³²²

Başka bir açıdan yapılacak değerlendirmede, sözleşmenin imkânsızlık sebebiyle sona ermesinden sonra, gerek kaim değer alacaklıya devredilmesi yükümlülüğü, gerekse imkansızlığa kusuruyla sebebiyet veren borçlunun alacaklının zararını karşılama yükümlülüğü sözleşmenin, borcun sona ermesinden sonra dahi etkilerini gösterdiğine işaret etmektedir³²³. İşte bu sebeple, borç ilişkisi sona ermediğinden, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde tarafların elde ettiklerini imkânsızlık sebebiyle iade borcuna uygulanacak zamanaşımı süresi, sebepsiz zenginleşme zamanaşımı olan 2 ila 5 yıllık süreler değil; sözleşme hukukuna özgü 10 yıllık zamanaşımı süresidir.³²⁴ Öğretideki imansızlık sebebiyle karşılıklı iade yükümlülüğünün dayanağının gerçek anlamda bir sebepsiz zenginleşme olmadığını, iade yükümlülüğünün başlı başına kanundan kaynaklandığını ileri süren bir görüş mevcuttur.³²⁵

³²⁰ OĞUZMAN/ÖZ, s.590; GÜMÜŞ, s.877; AKINTÜRK, s.186.

³²¹ EREN, *Borçlar Genel*, s.1478; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.1010; SEROZAN/BAYSAL/SANLI, s.263.

³²² DURAL, *Sonraki İmkânsızlık*, s.163.

³²³ SEROZAN/BAYSAL/SANLI, s.263.

³²⁴ SEROZAN/BAYSAL/SANLI, s.263; DURAL, *Sonraki İmkânsızlık*, s.164.

³²⁵ OĞUZMAN/ÖZ, s.591; KURT, s.257; Dural, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde borçlunun sorumlu olmadığı sonraki imkansızlık durumlarında karşı edimin iadesinin sebepsiz zenginleşme

Sonraki kusursuz imkânsızlık durumlarında tarafların birbirlerinden almış oldukları edimleri, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre iade etmesini öngören TBK m.136 f.2 hükmü emredici olmayıp, taraflar sözleşmeyle borcun ifasından önce doğan hasara alacaklının katlanacağını, alacaklının karşı edim yükümlülüğünün imkansızlığa rağmen sona ermeyeceğini kararlaştırabileceği gibi söz konusu hasara katlanma kuralına kanuni istisnaları da mevcuttur.³²⁶ Alacaklının karşı edim yükümlülüğünün sona ermediği kanuni hallere örnek olarak TBK'nın 485/1. maddesi örnek verilebilir. Mezkûr maddeye göre, iş sahibi, eserin tamamlanmasının kendisi ile ilgili beklenmedik bir olay sonucu imkânsız hale gelmesi durumunda, yüklenicinin yaptığı işin değeri ile bu değere dahil olmayan masraflarını yükleniciye vermekle yükümlüdür. Görüldüğü üzere TBK'nın 485. maddesi, TBK'nın 136/1. maddesinin aksine imkânsızlık durumunda dahi alacaklının (iş sahibinin) yükleniciye (borcundan kurtulan borçluya) yaptığı işin değeri ile bu değere dahil olmayan masraflarını vermesi gerektiğini hüküm altına almıştır. İmkânsızlığın alacaklının edim yükümlülüğünü sona erdirmediği diğer kanuni istisnalara örnek olarak satış sözleşmesini düzenleyen TBK'nın 208. maddesi, Hizmet Sözleşmesini düzenleyen TBK'nın 408. maddesi verilebilir.³²⁷

F. Kısmi İmkânsızlık Bakımından Meydana Gelen Sonuçlar

TBK'nın 137/1. maddesinde edimin ifasının kısmen imkânsız hale gelmesi durumunda borcun kısmi imkânsızlık nispetinde sona ereceği hükme bağlanmıştır. Maddenin 2. fıkrasında ise karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde kısmi imkansızlığın sonuçları düzenlenmiştir. Mezkûr kanun hükmüne göre borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle kısmen imkânsızlaşırsa borçlu, borcunun sadece

hükümlerine dayandığını kabul etmekle birlikte söz konusu hukuki dayanağın yalnızca iadenin kapsamı bakımından söz konusu olduğunu, oysa imkansızlık sebebiyle karşı edimin iade edilebilmesi için zenginleşme dışında sebepsiz zenginleşme için aranan diğer şartların imkansızlık hallerinde aranmayacağını, yine iade borcuna uygulanacak zamanaşımı süresinin sebepsiz zenginleşmeye özgü 2 ve 5 yıllık zamanaşımı sürelerinin olmadığını, iade borcuna ilişkin sözleşmelere uygulanan genel zamanaşımı süresi olan 10 yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması gerektiğini savunmaktadır. Bkz. **DURAL**, *Sonraki İmkânsızlık*, s.164.

³²⁶ **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s.1011; **EREN**, *Borçlar Genel*, s.1479; **KURT**, s.268; **AKINTÜRK/ATEŞ**, s.186.

³²⁷ Bu hususta ayrıntılı açıklamalar için bkz. **KURT**, s.269-293.

imkânsızlaşan kısmından kurtulur. Ancak bu kısmi ifa imkânsızlığı önceden öngörülseydi taraflarca böyle bir sözleşmenin yapılmayacağı açıkça anlaşılırsa, borcun tamamı sona erer.³²⁸ Buna göre otomobilin her bir koltuğu için özel olarak takım halinde sipariş edilen parça borcunun konusu 4 adet kılıftan 1 tanesinin yanarak yok olması sonucu kalan 3 adet koltuk kılıfı kısmen ifa edilebilir nitelikte değildir. Zira alıcı takım halinde kılıf sipariş ettiğinden 3 adet koltuk kılıfının tesliminde alıcının herhangi bir menfaati yoktur.

Her ne kadar kanunun lafzında edimin bölünebilir olması gerektiği yer almasa da kısmi imkânsızlık durumu ancak bölünebilir edimler açısından söz konusu olur.³²⁹ Nitekim karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde kısmi imkansızlığın sonuçlarını düzenleyen TBK'nın 137/1. maddesinin son cümlesinde alacaklının kısmi ifaya razı olmaması ile edimin bölünemeyen nitelikte olması halleri tam imkansızlığın sonuçlarını doğuracağı şeklindeki düzenlemeden de kısmi imkansızlığın bölünebilir edimler açısından söz konusu olduğu sonucu doğmaktadır. Maddi nitelikleri itibari ile bölünmelerine imkân bulunmayan edimlerin yanında bölünmesi halinde değerini ve işlevini büyük ölçüde kaybedecek olan edimler de bölünmezdir.³³⁰ Bununla birlikte tarafların ifası kısmen imkansızlaşan edimin sonradan kısmen imkânsız hale geleceğini baştan itibaren bildikleri bir durumda sözleşmeyi hiç kurmayacakları açıkça anlaşılırsa, borç tamamen sona erecektir.³³¹

Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde kısmi imkansızlığın hukuki sonuçları TBK m. 137 f.2'de düzenlenmiştir. Mezkûr maddeye göre karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, bir tarafın borcu kısmen imkânsızlaşır ve alacaklı kısmi ifaya razı olursa, karşı edim de o oranda ifa edilir. Kanun koyucunun, kısmi imkânsızlık hükümlerinin tatbik imkânı bulabilmesi için alacaklının rızasını şart koymasının sebebi, meydana gelen kısmi imkansızlığın borçlunun edim yükünü hafifletmesinden ileri gelmektedir.³³² Başka bir deyişle edimin kısmen imkânsız hale gelmesinin alacaklı nezdinde ekonomik bir etkisi olmadığından kanun koyucu, kısmi imkânsızlık

³²⁸ KURT, s.295.

³²⁹ GÜMÜŞ, s.881

³³⁰ GÜMÜŞ, s.881.

³³¹ OĞUZMAN/ÖZ, s.593.

³³² OĞUZMAN/ÖZ, s.595.

hükümleri ile tam imkânsızlık hükümleri arasında seçim yapma yetkisi alacaklıya bırakmıştır.³³³

Bu durumda alacaklının karşı edim yükümlülüğünde meydana gelen imkânsızlık nispetinde indirimde gidilir.³³⁴ Örneğin, 1000 Türk lirasına satılan 2 adet bilgisayar klavyesinin bir tanesi yangında zayi olursa, bu durumda alıcının ödemeyi taahhüt ettiği 1000 Türk lirası yarı oranında indirilerek 500 Türk lirası olarak satıcıya verilecektir. Alacaklı, kısmi imkânsızlık nispetinde indirim hakkının olduğunu bilmeyerek borçluya tam ödeme yaparsa, ödediği fazla miktarı TBK'nın 136/2. maddesine göre sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre geri alabilir.³³⁵

Kanun hükmünde açıkça zikredildiği üzere her iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde kısmi imkânsızlık hükümlerinin uygulanabilmesi için edimin bölünebilir olması ile alacaklının kısmi ifaya rıza göstermesi şartlarının kümülatif olarak bir arada bulunması gerekir.³³⁶ Başka bir deyişle, edimin bölünemez olduğu yahut edim bölünebilir olmasına rağmen alacaklının kısmi ifaya rıza göstermediği durumlarda imkânsızlık tamdır. Kısmi imkansızlığın uygulama alanı bulması halinde borç, edimin, ifası imkânsız hale gelen kısmı nispetinde sona erer. TBK'nın 136/2. maddesine göre sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre geri alabilir.³³⁷

II. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE İFA İMKANSIZLIĞI VE İMAR PLANLARINA AYKIRILIK DURUMLARI AÇISINDAN ÖZELLİK ARZ EDEN HUSUSLAR

A. Genel Olarak

Gerek sonraki kusurlu imkânsızlık hallerini düzenleyen TBK'nın 112. maddesi gerekse sonraki kusursuz imkânsızlık hallerini düzenleyen TBK'nın 136.

³³³ BAŞOĞLU, *İfada İmkânsızlık*, s.342.

³³⁴ DURAL, *Sonraki İmkânsızlık*, s.177.

³³⁵ DURAL, *Sonraki İmkânsızlık*, s.179.

³³⁶ AKINTÜRK/ATEŞ, s.185; KURT, s.296

³³⁷ DURAL, *Sonraki İmkânsızlık*, s.179.

maddesi ani edimli sözleşmeler esas alınarak düzenlenmiştir.³³⁸ Her iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde edimin sonradan imkânsız hale gelmesi halinde, tarafların elde etmiş oldukları edimleri sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre iade edeceğini öngören TBK m.136 f.2'nin lafzından da anlaşılacağı üzere kanun koyucu, bir anda elde edilen edimlerin aynı şekilde bir anda geri verilmesi gerektiğini kabul etmiştir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin ani edimli bir sözleşme olarak kabul edildiği göz önünde bulundurulduğunda³³⁹, sözleşmeye genel hükümlerde yer alan imkânsızlık hallerini düzenleyen TBK m.112 ve TBK m.136'nın uygulanması gerektiği akla gelebilir. Gerçekten de Borçlar Kanunumuzda eser sözleşmesine ilişkin sonraki imkânsızlık hallerini düzenleyen özel hükümlerin bulunmadığını varsaydığımızda eser sözleşmesine, kıyasen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine³⁴⁰, uygulanacak imkânsızlık hükümleri TBK m.112 ve TBK m.136 olacaktır. Bu durumda örneğin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yükleniciye yükletilmeyecek bir sebeple borç imkânsız hale geldiğinde genel hükümlere göre taraflar, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre birbirlerinden aldıklarını geri vermek durumunda kalacaktır.

Ne var ki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin edimi sonuç edimi olsa da başka bir deyişle, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin borcu, inşaatın tamamlanması ile değil inşaatın tamamlanmasıyla meydana gelen bağımsız bölümlerin arsa sahibine teslim edilmesi ile sona erecek olsa da inşaatın teslimi anına kadar yüklenicinin sarf ettiği emeğin hiçe sayılması adalet ilkeleri ile bağdaşmaz. Bu bağlamda örneğin, 10 katlı bir binanın 5. katını tamamlayan yüklenicinin inşaata devam etmesi hukuken imkânsız hale geldiğinde, yüklenicinin emek sarf ederek meydana getirdiği 5 katlı bina yok sayılarak, genel hüküm niteliğindeki TBK'nın 136. maddesine göre iş sahibi ile yüklenicinin elde ettikleri edimleri sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre iade etmeleri gerektiğinin kabulü hakkaniyete aykırılık teşkil edecektir.

³³⁸ KULAKLI Emrah, *Eser Sözleşmesinde İfa İmkânsızlığı*, On İki Levha Yayınları, 2. Baskı, OCAK 2025(Kısaltma: Kulaklı, İmkânsızlık) s.45.

³³⁹ Sözleşmenin sürekli edimli olduğu görüşü için bkz. yukarı doğru “*Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Niteliği*” başlığı altında yapılan açıklamalar.

³⁴⁰ KILIÇOĞLU, *Borçlar Özel*, s.516; GÜMÜŞSOY KARAKURT, s.5.

İşte bu sebeple kanun koyucu, eser sözleşmesinin, kıyasen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin, sürekli niteliğinden dolayı sözleşme süresince tarafların elde ettiği menfaatleri korumak amacıyla genel anlamda imkânsızlık hükümlerini düzenleyen TBK'nın 112. ve 136. maddelerinden ayrık olarak eser sözleşmesindeki bazı sonraki imkânsızlık hallerini özel olarak düzenlemiştir. Kanun koyucu, eserin yok olmasına bağlanan sonuçlar ise TBK'nın 483. maddesinde, iş sahibi ile ilgili ortaya çıkan imkânsızlık hallerini TBK'nın 485. maddesinde, yüklenicinin ölümü ile kendisinin kusuru olmadan eseri tamamlama yeteneğini kaybetmesi halini TBK'nın 486. maddesinde düzenlenmiştir. Zikredilen kanun hükümlerindeki eser sözleşmelerine özgü imkânsızlık hallerinden herhangi birine uygun düşmeyen imkânsızlık hallerine ise borçlunun sorumlu olup olmamasına göre genel hüküm niteliğindeki TBK'nın 136. veya TBK'nın 112. maddesi tatbik edilecektir.³⁴¹

Borçlunun sorumlu olmadığı sonraki imkansızlığı düzenleyen TBK m.136'nın eser sözleşmesindeki özel görünümü TBK'nın 485. maddesinin 1. fıkrasıdır.³⁴² Maddeye göre eserin tamamlanması, iş sahibi ile ilgili beklenmedik olay dolayısıyla imkânsızlaşırsa yüklenici, yaptığı işin değerini ve bu değere girmeyen giderlerini isteyebilir. Madde metninden açıkça anlaşıldığı şekilde eser sözleşmesinin imkânsızlık sebebiyle sonra erebilmesi için beklenmedik halden kaynaklanan bir imkansızlığın meydana gelmesi ve bu imkansızlığın iş sahibi ile ilgili olması gerekmektedir. Bu noktada önemle vurgulamak isteriz ki TBK 485/1 hükmünde yer alan "iş sahibi ile ilgili beklenmedik olay" ile "iş sahibinin kusuru ile meydana gelen olay" aynı anlama gelmez. Zira iş sahibinin kusuru ile meydana gelen imkansızlığın sonuçları TBK'nın 485/2 hükmü ile düzenlenmiş olduğundan genel hükümlere göre sonraki kusursuz imkansızlığın arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki karşılığı TBK 485/1. maddesi olduğunu yineliyoruz.³⁴³

³⁴¹ *Meydana gelen siyasi olaylar nedeniyle ifa imkansızlığı bulunduğundan imkânsızlık söz konusudur. İfa imkansızlığı BK 370 ve 371. madde kapsamında yüklenici nezdinde bir kaza, yüklenicinin aczi nedeniyle değil yüklenici ve iş sahibi nezdinde olmayan bir olay nedeniyle doğduğundan bu özel hükümlerin değil BK 117. maddenin uygulanması gerekir.*" (Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2016/1159 K. 2017/350 T. 30.01.2017) (De Jure) (E.T: 10.09.2025)

³⁴² **KULAKLI**, *İmkânsızlık*, s.67; **ÖZÇELİK** s.605.

³⁴³ **EREN**, *Borçlar Özel*, s.702; **KULAKLI**, *İmkânsızlık*, s.66.

Kanunda eser sözleşmesine özgü imkânsızlık hallerine girmeyen hallerde genel hükümler tatbik imkanına sahip olacaktır. Buna göre iş sahibinin bizzat kendisinden yahut risk alanından kaynaklanan imkânsızlık hallerinin dışında kalan bütün imkânsızlık hallerine TBK m.136 hükmü uygulanacaktır.³⁴⁴

Araştırmamızın bu kısmında yalnızca TBK m.485'te düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri açısından da uygulama imkânı bulan eser sözleşmesine özgü imkânsızlığın şartları irdelenecek³⁴⁵ ve bu hallerden birine hiçbirine girmeyen somut olaylara genel imkânsızlık hükümlerinin nasıl tatbik edileceği açıklanacaktır. Bununla birlikte, TBK m.486'da düzenlenen yüklenicinin ölümü ve yeteneğini kaybetmesi halleri araştırmamızdan ayırık tutulacaktır.

B. İş Sahibi ile İlgili veya Onun Risk Alanında Meydana Gelen İmkansızlığın Şartları (TBK m.485)

1. Eserin Tamamlanması İmkânsız Olmalıdır

Arsa payı karşılığı inşaat imkansızlığın meydana geldiği zaman bakımından yapılacak değerlendirmede, sözleşmenin kurulması kriteri esas alınır. Buna göre sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen bütün imkânsızlık halleri, eserin tamamlanıp tamamlanmadığının yahut bağımsız bölümlerin teslim edilip edilmediğinin bir önemi olmaksızın TBK 485/1. maddesinde öngörülen sonuçları doğuracaktır.³⁴⁶

Genel imkânsızlık hallerinde olduğu gibi arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde imkânsızlık, maddi yahut hukuki bir sebepten kaynaklanabilir.

³⁴⁴ KÜRŞAT, *İmkânsızlık*, s.756

³⁴⁵ KULAKLI, *İmkânsızlık*, s.66; “Taraflar arasında Düzenleme Şeklinde Yapılmış Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunduğundan uyumsuzluk sözleşme tarihine göre uygulanması gereken 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu 355 ve devamı maddelerde düzenlenen eser sözleşmesinden kaynaklanmaktadır.” (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2022/1636 K. 2023/2602 T. 05.07.2023) (De Jure) (E.T: 19.04.2025) Aynı yönde bkz., Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2018/5584 K. 2019/641, Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2018/1145 K. 2018/2363.

³⁴⁶ SEÇER, s.922; GÜNDOĞDU, s.95.

Örneğin, üzerine inşaat yapılacak arsaya ait imar planlarının inşaatı engel olacak şekilde değiştirilmesi, inşaatın yapılacağı arsaya üçüncü kişiler tarafından ihtiyatı tedbir konulması sebebiyle yüklenicinin inşaatı deva edememesi yahut arazinin kamulaştırılması hukuki imkânsızlık sebebiyle edimin imkânsız hale gelmesine örnektir.³⁴⁷ İş sahibinin sağladığı malzemenin bozuk veya arsanın inşaatı elverişli olmaması durumları ise maddi imkânsızlık teşkil eder.³⁴⁸

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde inşaatın tamamlanmasının imkânsız hale gelmesinden, imkansızlığın kesin, sürekli ve objektif olarak imkânsız olması anlaşılır.³⁴⁹ Bu bağlamda imkansızlığın geçici veya kesin olmadığı durumlarda eserin tamamlanma ve teslim borcu sona ermeyecektir. Öğretide, bazı durumlarda subjektif imkansızlığın da eseri tamamlama borcunu sona erdirebileceğini ileri süren bir görüş de mevcuttur.³⁵⁰ Bu görüşe göre, eserin tamamlanması herkes için imkânsız olmasının yanında dürüstlük kurallarına göre bazı durumlarda sadece yüklenici açısından meydana gelen imkânsızlık hallerinde de TBK m.485 hükmü uygulanmalıdır. Bu bağlamda, son aşamaya gelen inşaatın yıkılması yahut yanması durumlarında, yükleniciden eseri en baştan meydana getirmesi dürüstlük kuralına aykırı olduğundan, edimin imkansızlığının kabulü gerekir.

Zikredilen şekilde subjektif imkânsızlık durumlarında edimin ifasının imkânsız olarak kabul edilmesi gerektiğini ileri süren görüş öğretilmiştir.³⁵¹ Zira subjektif imkansızlık durumlarını TBK'nın 485. maddesinin kapsamına dahil etmek, aşırı ifa güçlüğü'nün arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine özgü düzenlemesi olan TBK m.480 f.2 hükmünün işlevini kaybetmesine sebebiyet verecektir. Bu görüşe göre, eserin yanması yahut çökmesi gibi başlangıçta öngörülemez veya öngörülebilir de taraflarca göz önünde tutulmayan bir durumda, taraflarca belirlenen götürü bedel ile eserin yapılmasına engel olur veya son derece güçleştirirse yüklenici, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilecek, bu mümkün

³⁴⁷ TANDOĞAN, s.327; KÜRŞAT, *İmkânsızlık*, s.759; KULAKLI, *Planların İptali*, s.472; SEÇER, s.923.

³⁴⁸ DUMAN, *İspat*, s.528.

³⁴⁹ BUZ, s.26; EREN, *Borçlar Özel*, s.703.

³⁵⁰ KULAKLI, *İmkânsızlık*, s.72.

³⁵¹ BUZ, s.26.

olmadığı veya karşı taraftan beklenemediği takdirde sözleşmeden dönebilecek yahut sözleşmeyi geleceği etkili olarak sona erdirebilecektir.³⁵²

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde inşaatın bizzat tamamlama zorunluluğu olmadığından, başka bir deyişle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin inşaatı tamamlama edimi şahsa sıkı sıkıya bağlı bir edim olmadığından subjektif imkansızlığın herhangi bir şekilde objektif imkânsızlık etkisi doğurması mümkün değildir. Zira yüklenicinin hastalığı yahut vefat etmesi durumunda eser üçüncü kişiler tarafından tamamlanabileceğinden bu durumda yine TBK m. 485 hükmü uygulama alanı bulmaz.³⁵³

Kısmi imkansızlığın yalnızca bölünebilir edimler açısından söz konusu olduğunu, edimin kısmen imkânsız olduğu durumlarda borcun da aynı oranda sona ereceğini, bununla birlikte kısmi ifa imkânsızlığının önceden öngörülmesi halinde taraflarca böyle bir sözleşmenin yapılmayacağı açıkça anlaşılırsa, bu durumda kısmi değil tam imkânsızlık söz konusu olacaktır.³⁵⁴ Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin inşaat yapıp iş sahibine teslim etme edimi, yapma edimi olup kural olarak bölünemez bir edimdir.³⁵⁵ Bu sebeple taraflar sözleşme ile edimin bölünebilir olduğunu kararlaştırmadıkları müddetçe yalnızca bir adet binanın yapımının kararlaştırıldığı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde kısmi imkânsızlık söz konusu olmaz.³⁵⁶ Ne var ki inşaat ve sonrasında bağımsız bölüm meydana getirme ediminin bölünebilir nitelikte olduğu örneklerle rastlamak da mümkündür. Buna göre, 10 katlı bir bina meydana getirme edimi bölünemez nitelikte iken 4 blok ihtiva eden bir sitenin meydana getirilmesi edimi ise bölünebilir niteliktedir. Örneğimizdeki 4 bloktan meydana gelen bir sitenin 3 bloğu tamamlanmışsa artık bu durumda tam değil kısmi imkânsızlık söz konusu olacaktır.³⁵⁷

³⁵² AŞAN Gülistan, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Uyarlanması*, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Eylül 2022;30(3):1443-1480, s.1460.

³⁵³ KULAKLI, *İmkânsızlık*, s.74.

³⁵⁴ Bkz. yukarı doğru “*Tam-Kısmi İmkânsızlık*” başlığı altında yapılan açıklamalar.

³⁵⁵ KURT, s.133; KULAKLI, *İmkânsızlık*, s.81.

³⁵⁶ ÖZ, *İnşaat Mevzuatı*, s.264; ATAMULU, s.146.

³⁵⁷ KURT, s.134; GÜNDOĞDU, s.122.

Kısmi imkânsızlık sebebiyle yüklenicinin kısmi imkânsızlık oranında borcundan kurtulabilmesi için başka bir deyişle kısmen ifanın tam imkansızlığın önüne geçebilmesi için ayrıca iş sahibinin kısmi ifanın gerçekleşmesinde menfaatinin bulunması ve kısmi ifanın sözleşmenin amacına hizmet etmesi gerekir.³⁵⁸ Zira karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde borcun kısmi imkânsızlık oranı kadarının sona ermesi için alacaklının menfaatini şart koşan TBK m.137 f.2 hükmü amirdir. Mezkûr kanun hükmüne göre bir tarafın borcu kısmen imkânsızlaşır ve alacaklı kısmi ifaya razı olursa, karşı edim de o oranda ifa edilir. Alacaklının böyle bir ifaya razı olmaması veya karşı edimin bölünemeyen nitelikte olması durumunda, tam imkânsızlık hükümleri uygulanır. Zikredilen kanun hükmü emredici nitelikte olmayıp kısmi ifanın kabul edilmesini zorunlu tutan sözleşmesel kayıtlar hukuken geçerlidir. Bu bağlamda sözleşmede aksi kararlaştırılmadığı müddetçe, örneğin sözleşmenin imzalanmasından sonra imar planının değişmesi sebebiyle 10 kat yerine 8 kat olarak inşa edilen binayı teslim almakta iş sahibinin menfaati olmadığı gibi³⁵⁹ sözleşmeye göre her bir bağımsız bölümün net kullanım alanının 120 metrekare olarak kararlaştırılmasına rağmen her bir bağımsız bölümün net kullanım alanının 100 m2 olarak inşa edildiği bir eseri teslim alması için alacaklı zorlanamaz.³⁶⁰ Meğer ki inşaatın kısmi oranda ifa edilmesi hususunda iş sahibinin açık yahut zımni rızası bulunuyor olsun.

2. İmkânsızlık İş Sahibi ile İlgili veya Onun Risk Alanına Giren Beklenmedik Olaydan Kaynaklanmalıdır

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin bağımsız bölüm teslim yükümlülüğünü sona erdiren nitelikte bir imkansızlıktan söz edilebilmek için iş

³⁵⁸ **KULAKLI**, *İmkânsızlık*, s.82.

³⁵⁹ **KURT**, s.134.

³⁶⁰ “Yüklenici taraf %10 sınırını gözeterek yeni bir mimari proje hazırlamış ise de bilirkişi raporunda belirtildiği üzere bu yeni projede inşaat alanı 2061,93 m² den 942,05 m² düşürülmüştür. Yeni hazırlanan ve yüklenici tarafından belediyece kabul edileceği savunulan yeni projede havuzlar da toplam inşaat alanına dahil edilmiştir. Her ne kadar sözleşmede inşaat alanıyla ilgili bir düzenleme bulunmasa da davacı arsa sahibi, bu kadar dar bir alana yapılacak havuzlu villaları kabule zorlanamaz. Sonuç olarak, sözleşmede vasıfları tanımlanan yapının, tarafların kusuru olmaksızın, parselin imar durumu nedeniyle, inşa edilmesinin imkânsız olduğu ortaya çıkmıştır. Sözleşmenin bu haliyle ifası tarafların kusuru olmaksızın imkânsız hale gelmiştir.” (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2022/1240 K. 2023/1387 T. 11.04.2023) (De Jure) (E.T:28.04.2025) Nitelik bakımından kısmi imkânsızlık hususunda ayrıntılı açıklamalar için bkz. **KURT**, s.137-140.

sahibi ile ilgili bir beklenmedik bir olayın mevcut olması gerekir.³⁶¹ Beklenmedik olay, isminden de anlaşılacağı üzere taraflarca öngörülme, edimin ifasını kesin olarak engelleyen ve yüklenicinin sebep olmadığı olayları ifade eder.³⁶² Bu bağlamda yüklenici, edimin ifasını engelleyen kesin, öngörülmez ve kendisinin sebep olmadığı olayların varlığını kanıtlayarak borcundan kurtulacaktır.

Beklenmeyen olayın yüklenici tarafından öngörülemez olması TBK m.485 hükmünün tatbik imkânı bulması için zorunludur.³⁶³ Buna göre, borçlu tarafından öngörülmesi mümkün olan olaylardan olaylar eser sözleşmesine özgü bir imkansızlığa sebebiyet vermeyeceğinden yüklenici bu durumda imkansızlıktan sorumlu olacaktır.³⁶⁴

Beklenmedik olayın sadece sözleşmenin tarafları açısından öngörülemez ve kesin nitelikte olması imkansızlığın varlığı için yeterlidir. Başka bir deyişle, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin imkânsızlık sebebiyle sona ermesi için mücbir sebebin varlığı şart değildir.³⁶⁵ Zira kanun koyucunun TBK m.485'te mücbir sebep yerine beklenmedik olay kavramını tercih etmesi, subjektif öngörülemezliğin imkânsızlık için yeterli olduğunu ortaya koymaktadır. Bu açıklamalar ışığında sadece sözleşmenin taraflarını etkileyen, yangın, inşaatın bulunduğu yerde meydana gelen toprak kayması yahut inşaatın yapılacağı arazinin kamulaştırılması gibi olaylar beklenmedik olay kavramını karşılayacağından imkânsızlık var kabul edilecektir. Öte yandan, birden fazla sözleşmeyi sona erdirici etkiye sahip olan ve beklenmedik olaydan daha şiddetli ve kesin etkiler doğuran savaş, ekonomik kriz, ihracat-ithalat yasakları, hastalık ve deprem gibi mücbir sebepler her halükârda imkansızlığın sonuçlarını doğuracaktır.³⁶⁶

³⁶¹ DUMAN, *İnşaat*, s.1346; EREN, *İnşaat Esasları*, s.51.

³⁶² EREN, *Borçlar Özel*, s.703.

³⁶³ KURT, s.181; KULAKLI, *İmkânsızlık*, s.84; ÖZ, *İmkânsızlık*, s.653.

³⁶⁴ Öz'ün, yüklenicinin öngördüğü imkânsızlık durumlarına TBK m.136 hükmünün tatbik edilmesi gerektiği hakkındaki açıklamaları için bkz. ÖZ, *İmkânsızlık*, s.653 vd.

³⁶⁵ DUMAN, *İnşaat*, s.1347.

³⁶⁶ KAHRAMAN Zafer, *İnşaat Sözleşmelerinde Mücbir Sebep ve Beklenmeyen Hal*, Uygulama ve Öğretide İnşaat Hukuku-Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2023, s.449-468, s.455.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde TBK m.485 hükmünün uygulanması için, imkansızlığın iş sahibinin kendisinden, yardımcılarının fiillerinden, işletmesinden yahut kendi risk alanından kaynaklanması gerekir.³⁶⁷ İş sahibinin risk alanının dışında meydana gelen örneğin yüklenicinin kusuru ile sebebiyet verdiği imkansızlık durumlarında TBK m.485 hükmü değil, genel hükümlere göre sonraki imkansızlık hallerini düzenleyen TBK m.136 hükmü tatbik edilecektir.³⁶⁸ İş sahibinin risk alanı, iş sahibinin kendi kişiliğinden yahut işletmesinden veya iş sahibinin yardımcılarının iş ve eylemleri ile onların risk alanlarından meydana gelen bir kümeyi ifade eder.³⁶⁹ Bu bağlamda iş sahibinin riziko alanının sınırları, somut olayın özelliklerine göre hâkim tarafından belirlenecektir.³⁷⁰ İş sahibinin bizzat kendisinden kaynaklanan imkânsızlık hallerine örnek olarak ağır bir şekilde hastalanması yahut ölmesi verilebilir. Bunun yanında iş sahibinin risk alanına dahil olan imkânsızlık hallerine örnek olarak inşaatın yapılacağı arazinin sözleşmenin imzalanmasından sonra kamulaştırılması, imar planlarının sözleşmede taahhüt edilen edimleri imkânsız hale getirecek şekilde değiştirilmesi halleri örnek verilebilir. Yine iş sahibinin sağladığı malzemenin inşaatın yapımını imkansızlaştıracak derecede ayıplı olması halleri iş sahibinin risk alanında meydana gelen imkânsızlık hallerine örnek teşkil eder.³⁷¹

İnşaatın arsa sahibinden yahut onun risk alanına giren bir sebepten dolayı imkansızlaştığını ispat külfeti yükleniciye aittir.³⁷² Bu noktada önemli bir hususa işaret etmek isteriz ki genel olarak sözleşme ilişkisi içerisinde mevcut bir imkansızlığın var olduğunu ispat yükü mezkûr iddiayı ileri sürene aittir. Yüklenicinin ispatla yükümlü olduğu vakıa ise, imkansızlığın iş sahibinden yahut onun risk alanına giren bir sebepten meydana geldiği vakıasıdır. Bu bağlamda, edimin imkansızlığı iddiasını öne süren iş sahibinin imkansızlığı ispat etmesinden sonra yüklenici, imkansızlığın iş sahibinden kaynaklandığını ispat ederek yaptığı işin değerine ve bu değere girmeyen masraflarına kavuşma imkânı elde edecektir.

³⁶⁷ SEÇER, s.923; ERGEZEN Muaz, *İstisna Sözleşmesinde Tarafların Sözleşmeyi Sonra Erdirme Hakkı*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2007, s.151.

³⁶⁸ KÜRŞAT, *Arsa Payı*, s.765.

³⁶⁹ BUZ, s.27.

³⁷⁰ KULAKLI, *İmkânsızlık*, s.89; ARIKAN, *Eser*, s.278.

³⁷¹ BUZ, s.28; KULAKLI, *İmkânsızlık*, s.88.

³⁷² EREN, *İnşaat Esasları*, s.55.

3. İş Sahibi ile İlgili veya Onun Risk Alanında Meydana Gelen Sebeplerle Meydana Gelen İmkânsızlığın Sonuçları

TBK m. 136 f.2'nin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine tatbik edilmesi durumunda taraflar açısından hakkaniyete aykırı bir durumun ortaya çıkacağını yukarıda açıklamıştık.³⁷³ Zira arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde meydana gelen imkânsızlık durumunda, yüklenicinin yüksek emek sarf ederek inşa ettiği binadan imkânsızlık sebebiyle karşılıksız olarak el çekmesi adalet ilkeleri ile bağdaşmaz. İşte bu sebeple kanun koyucu, TBK m.485 f.1'deki özel düzenleme ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin imkânsızlık sebebiyle sona ermesi durumunda, yüklenicinin yaptığı işin değeri ile bu değere dahil olmayan masraflarını iş sahibinden talep edebileceğini düzenlemiştir.³⁷⁴ TBK m.485 hükmü, yükleniciye yaptığı işini değerini talep etme hakkı tanınması açısından, sonraki kusursuz imkânsızlık hallerinde karşı edim hasarına borçlunun katlanması gerektiği yönündeki kuralın istisnası teşkil eder.³⁷⁵ Söz konusu kanun hükmü, tek başına arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin sonuç edimli bir sözleşme olduğunu göstermemekle birlikte sözleşmenin sürekli yapısının da korunması gerektiğine işaret etmektedir.

Bu noktada önemle vurgulamak isteriz ki genel hükümlere göre imkansızlığın sonuçlarını düzenleyen TBK m.136 f.2 ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde meydana gelen imkânsızlık hallerine tatbik edilecek TBK m.485 arasındaki farklılık yalnızca imkansızlığın meydana geldiği ana kadar söz konusu olur. Başka bir deyişle, TBK m.485 f.1 hükmü, imkansızlığın genel sonuçlarından farklı olarak, tarafların iktisap ettikleri edimleri geri isteme haklarını sınırlayan bir düzenlemedir. Bununla birlikte gerek TBK m.136 f.2'ye gerekse TBK m.485'e göre

³⁷³ Bkz. yukarı doğru “*Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde İfanın İş Sahibi Yüzünden İmkânsızlaşması*” başlığı altında yapılan açıklamalar; **KULAKLI**, *İmkânsızlık*, s.94; **SEROZAN/BAYSAL/SANLI**, s.159.

³⁷⁴ **TANDOĞAN**, s.329; **ERGEZEN**, s.152; **EREN**, *İnşaat Esasları*, s.52.

³⁷⁵ **KULAKLI**, *İmkânsızlık*, s.94.

yüklenicinin edim yükümlülüğü herhangi bir ihtar şartına bağlı olmaksızın³⁷⁶ imkansızlığın meydana geldiği andan itibaren ileriye etkili olarak sona erer.³⁷⁷

Kısmi imkansızlığın TBK m. 485 açısından uygulama imkânı bulması kural olarak mümkün değildir.³⁷⁸ Zira arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde inşaatın tamamlanmasının imkânsız hale gelmesi teknik olarak inşaatın kısmi bir bölümünün tamamlandığı anlamına gelmektedir. Kanun koyucu TBK m.485'te eserin tamamlanmasının imkânsız hale geldiği durumda yüklenicinin yaptığı işin değerini isteyebileceğine açıkça yer vermiş ve söz konusu maddede yükleniciye tanınan bu talep hakkı iş sahibinin rızasına yahut imkansızlığı bildiği bir durumda sözleşmeyi kurup kurmayacağının tespitine bağlanmamıştır. Son tahlilde, imkansızlığın şartlarının meydana geldiği durumlarda yüklenici, yaptığı işin değerini ve bu değere girmeyen masrafını iş sahibinin rızasına yahut tamamlanan kısmın iş sahibi tarafından kullanılabilir olup olmadığına bağlı olmaksızın talep hakkı kazanacaktır.³⁷⁹

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yapılan işin değeri, yükleniciye devredilecek olan arsa payının inşaatın tamamlanan kısmına denk gelen kısmını ifade eder.³⁸⁰ Bu bağlamda yüklenici, inşaatın tamamlanması halinde elde edeceği karın tamamını elde edemeyecektir.³⁸¹ Bununla birlikte hukuken geçerli olarak iş sahibine teslim edilmese bile, bağımsız bölümlerin inşasının tamamlanmasından sonra meydana gelen imkânsızlık durumlarında yüklenici, sözleşmede bağımsız bölümlerin karşılığı olarak kararlaştırılan arsa paylarının tamamına veya duruma göre tamamına yakınına hak kazanacaktır.³⁸²

Bununla birlikte sözleşmenin kurulmasından sonra inşaata henüz başlamayan fakat inşaata başlamak için hazırlık yapan yüklenici, iş sahibinden ancak inşaata hazırlık için yapmış olduğu giderleri isteyebilir.³⁸³ Şayet böyle bir gideri dahi yoksa iş sahibinden herhangi bir bedel talep edemez. Buna göre, 10 katlı bir inşaatın

³⁷⁶ SEÇER s.925.

³⁷⁷ KULAKLI, *İmkânsızlık*, s.91; SEÇER, s.924.

³⁷⁸ OĞUZMAN/ÖZ, s.211; KURT, s.132.

³⁷⁹ KULAKLI, *İmkânsızlık*, s.95.

³⁸⁰ ÖZ, *İmkânsızlık*, s.655; BUZ, s.30.

³⁸¹ TANDOĞAN, s.330; ÖZÇELİK, s.607.

³⁸² KULAKLI, *İmkânsızlık*, s.96; DUMAN, *İnşaat*, s.1350.

³⁸³ TANDOĞAN, s.330.

yapımı konusunda anlaşılan taraflar, 4. katın tamamlanmasından sonra meydana gelen bir imkânsızlık durumunda, kendi kusuru olmaksızın kazanılmış haktan mahrum kaldığında sözleşmenin tasfiyesi TBK m. 485'e göre yapılacak ve 4 katın parasal değeri ile iş sahibinin arsa paylarının değerleri hesaplanarak bulunan sonuca göre 4 katın değerine karşılık gelen arsa payının yükleniciye devredilmesi ile uyuşmazlık çözüme kavuşturulacaktır. Zikredilen şekilde hesaplanan yapılan işin değerine, yüklenicinin yapmış olduğu masraflar dahil değildir. Meğerki taraflar, yüklenicinin yapacağı masrafları ücrete dahil etmiş olsun.³⁸⁴

TBK m.485'te yükleniciye ayrıca yapılan işin değerine dahil olmayan bir masraf talep etme hakkı verilmiştir. Buna göre yüklenici, yaptığı işe karşılık gelen arsa payının yanında ve yaptığı işin değerinden ayrık olarak, noterde veya tapu müdürlüğünde yapmış olduğu masrafları, belediye tarafından kendisinden tahsil edilen ruhsat harçlarını, proje bedellerini ve inşaat hazırlık aşamasında yahut inşaat devam ederken yapmış olduğu sair bütün masrafları arsa sahibinden talep edebilir. Şayet yüklenicinin söz konusu şekillerde herhangi bir masrafı yoksa talep hakkı da olmayacaktır.³⁸⁵ Yüklenicinin bu değerler dışında sözleşmenin kurulmasına yönelik masrafları talep edemeyeceği gibi³⁸⁶ müspet zararını talep etmesi hukuken mümkün değildir. Meğerki iş sahibinin ayrıca kusuru bulunuyor olsun.³⁸⁷

³⁸⁴ SEÇER, s.927.

³⁸⁵ SEÇER, s.926; ARIKAN, Eser, s.279; "Kusursuz imkânsızlık nedeniyle davacının müspet zararlarından sorumlu tutulamayacağından davacının yüklenicinin müspet zarar kapsamında kâr kaybını talep edemeyeceği, menfi zarar kapsamında yapıp da ödenmeyen iş ve imalât bedeli, noter masrafı, damga vergisi, teminat mektubu için yapılan masraf, faiz ve komisyonları isteyebileceği gerekçesiyle söz konusu kararın taraflar yararına bozulmasına karar verilmiştir...Kamu düzenine aykırılık halleri ile uyulan bozma ilamının içeriği ve usuli kazanılmış hak ilkesinin re'sen gözetildiği; kararın dayandığı gerektirici sebepler ve delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşıldığından, taraflar vekillerinin temyiz sebepleri yerinde görülmemiştir."(Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2022/4444 K. 2024/1538 T. 15.05.2024) (De Jure) (E.T:14.05.2025)

³⁸⁶ TANDOĞAN, s.330.

³⁸⁷ BUZ, s.28; TANDOĞAN, s.330; ERGEZEN, s.153; EREN, İnşaat Esasları, s.52.

C. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde İmar Planlarına Aykırılık Durumlarının İmkânsızlık Bağlamında Değerlendirilmesi

1. Genel Olarak

Düzenleyici idari işlem niteliğindeki imar planları bu hususta yetkili olan ve yetkisinin kanundan alan Belediyelerce onaylanıp yürürlüğe konulmaktadır. Bu özelliğinden dolayı imar planlarına aykırılığın meydana geldiği andan itibaren yükleniciden inşaaata devam etmesini, borcu aynen ifa etmesini, beklemek kendisini kanunlara ve yetkili makamın aldığı kararlara aykırı davranmaya zorlamak anlamına geleceğinden arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde imar planlarına aykırı durumlar, kural olarak objektif nitelikte hukuki imkansızlık haline işaret eder.³⁸⁸ Bu bağlamda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin meydana getirmeyi taahhüt ettiği yapının imar planlarına aykırı olması imkansızlığın sonuçlarını doğurur.³⁸⁹

İmar planlarına aykırılık bulunmasına rağmen yükleniciden inşaaata devam etmesini beklemek TMK m.2’de düzenlenen dürüstlük kuralına aykırı olacağından yüklenici, kural olarak imkânsızlık nedeniyle aynen ifa borcundan kurtulacaktır. Bununla birlikte, inşaatın imar planlarına aykırı olması her durumda kesin, sürekli ve objektif imkansızlığın varlığına işaret etmez. Zira gerek İmar Kanunu’nda gerekse mezkûr kanunun ayrıntılarını düzenleyen yönetmeliklerde, inşaat sahiplerine ruhsat yenileme ve imar planlarına aykırılığı düzeltme imkânı tanınarak kişilerin müktesep hakları korunmaya çalışılmıştır. Yine sözleşmenin kurulmasından önce meydana gelen imar planlarına aykırılık durumlarında söz konusu yaptırım, imkânsızlık değil geçersizlik olacaktır.

Araştırmamızın bu bölümünde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin en baştan itibaren imar planına aykırı olması yahut sözleşmenin sonradan imar planına

³⁸⁸ **ÖZ**, *İnşaat Mevzuatı*, s.259.

³⁸⁹ **ÖZÇELİK**, s.576.

aykırı hale gelmesi durumları geçersizlik ve borcun sona ermesi bağlamında değerlendirilecektir.

2. Sözleşme Öncesi İmar Planına Aykırılık

a. Genel Olarak

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, sözleşmenin mevcut imar planlarına aykırı olarak kurulmasının yaptırımının ne olacağı somut olayın niteliklerine göre incelenmelidir. Zira tarafların söz konusu imar planlarına aykırılığı bilerek sözleşme imzaladığı durumlara yahut mevcut imkansızlıktan her iki tarafın da haberdar olmadığı durumlara aynı yaptırımların uygulanmasına hukuk düzeni cevaz vermez. Yine sözleşmenin başlangıcında var olan imar planlarına aykırılık durumunun taraflardan yalnızca biri tarafından bilinmesi durumunda sözleşme öncesi sorumluluk hükümlerinin uygulanması gündeme gelebilecektir. Bir başka açıdan, imar planlarının değişeceği düşüncesiyle akdedilen sözleşmelerin şarta bağlı olarak kurulup kurulamayacağının değerlendirilmesi de konunun aydınlığa kavuşması açısından elzemdir.

b. Geçersizlik Yaptırımına Tabi İmar Planlarına Aykırılık Halleri

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin imar planları ile olan sıkı ilişkisi sözleşmedeki hukuki imkansızlığın geniş yorumlanmasını gerektirir.³⁹⁰ Bu sebeple yüklenicinin, inşaat yapacağı arsanın hukuki durumunu ayrıntı olarak saptamalı ve sözleşme ile taahhüt ettiği inşaat yapma edimini ifa ederken imar hukuku bağlamında karşılaşılabilecek engelleri saptamalıdır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin kurulması sırasında yürürlükte olan imar planlarına aykırı olarak akdedilmesi başlangıçtaki objektif imkansızlığın

³⁹⁰ SEÇER, s.7.

yaptırımını olan geçersizlik yaptırımına tabiidir.³⁹¹ Zira 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesine göre, ülkemizde bütün özel hukuk kişilerinin yapı inşa edebilmesi için yapı ruhsatı alması mecburi olup zikredilen kanun hükmüne aykırı olarak mevcut imar planlarına aykırı bir yapı inşa edilmesi yahut oturma izni alınması hukukten mümkün olmadığından söz konusu şekilde İmar Kanunu m.21'e aykırı olarak akdedilen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri TBK m.27 uyarınca geçersizdir.³⁹² Örneğin mevcut imar planına göre sit alanında kalan bir arazi üzerinde inşaat yapılması taahhüdü, tipik bir önceki objektif imkânsızlık durumu olup söz konusu imkansızlığa rağmen akdedilen sözleşmeler borç doğurmayacaktır.³⁹³ Konuyla ilgili Yargıtay uygulaması da aynı yönde olup yüksek mahkeme, sözleşmede kararlaştırıldığı şekliyle bir bina meydana getirilmesinin imar planlarına göre mümkün olmadığı durumlarda sözleşmenin geçersiz olduğu yönünde içtihat geliştirmiştir.³⁹⁴

³⁹¹ **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s.405.

³⁹² **ÖZ** Turgut, *İnşaat Sözleşmelerinde İmkânsızlık*, Prof. Dr. Galip Sermet Akman'a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul 2020, (Kısaltma: Öz, İmkânsızlık), s. 633; **SEÇER**, s.7.

³⁹³ *Dava konusu taşınmazların 2002 yılından itibaren 2. ve 3. derece arkeolojik sit alanı olarak ilan edildiği ve tapu kayıtlarında sit alanı şerhi bulunduğu, sözleşmenin imzalandığı tarihte objektif ifa imkânsızlık bulunduğu ve tarafların bu ifa imkânsızlığını bildiği gözetildiğinde davalı vekilinin temyiz sebepleri yerinde görülmemiştir.* (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2023/2916 K. 2024/3931) (De Jure) (E.T: 11.09.2025) “Söz konusu taşınmazın tapu kaydında sözleşmenin yapıldığı 20.12.2006 tarihi itibarıyla “sit alanı” şerhinin olduğu ve belediyeden gelen cevabı yazıya göre mevcut hali ile imar durumuna göre taşınmaz üzerinde inşaat yapılmasının mümkün bulunmadığı, kaldı ki, sit alanı şerhinin ise sözleşmenin imzalanmasından önce 17.06.1983 tarih ve ... yevmiye nosu ile konulduğunun anlaşıldığı, bu hususun ise sözleşmenin kurulduğu tarih itibarıyla TBK'nın 27. maddesi gereğince objektif imkansızlık oluşturduğu gözetilerek sözleşmenin hükümsüz olduğuna karar vermek gerekirken...” (Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2014/8381 K. 2016/2) (De Jure) (E.T: 11.09.2025)

³⁹⁴ Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2013/3692 K. 2013/5707 Sayılı kararında imar planına aykırı olarak inşa edilen yapının kazanılmış ekonomik değerinden söz edilemeyeceğini, tarafların anlaşması ile dahi İmar Kanun'unun emredici hükümlerine aykırı inşaat yapılamayacağını, bu kapsamda basiretli bir tacir gibi davranmakla yükümlü olan davalı yüklenicinin, arsa sahibinin açık beyanı olsa dahi kaçak, imara aykırı, ruhsat ve projesiz bir şekilde inşaat yapmaması gerektiğini arsa sahibinin bu tür bir rızası imalat bedeli konusunda önem taşısa da somut olayda, arsa sahibinin kaçak inşaata ses çıkarmaması, hatta kaçak inşaatı kullanmak suretiyle tasarrufta dahi bulunduktan sonra fesih isteminde bulunması hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilmeyeceğini içtihat etmiştir. Aynı yönde bkz. Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2015/9745 K. 2018/3904, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2023/188 K. 2024/412, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2012/2176 K. 2012/4242, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2013/2939 K. 2013/5423 T. 16.09.2013, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2015/8327 K. 2015/8562, Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2009/5578 K. 2010/6081, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2014/1239 K. 2014/4432, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2014/9206 K. 2015/7121 Yargıtay bir başka kararında, sözleşmenin imzalandığı tarihte geçerli bir imar planının bulunmaması halini de geçersizlik yaptırımına tabi tutmuştur bkz. Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2017/1492 K. 2017/2638 T. 12.10.2017

Sözleşmenin en başında borç ilişkisinin konusu imkânsız olsa da taraflar, bu imkansızlığın ileride ortadan kalkacağını bilerek sözleşme yapmışlarsa ve sözleşmenin imza edilmesinden sonra önceki imkânsızlık ortadan kalkmışsa, sözleşme geçerlidir.³⁹⁵ Bununla birlikte taraflarca böyle bir durum öngörülmemişse, başka bir deyişle tarafların, mevcut imkansızlığın değişeceğini düşünmeden yahut mevcut imkansızlıktan haberdar olmaksızın imzaladıkları sözleşme geçersizlik yaptırımına tabii olup edimin ifasının sonradan mümkün hale gelmesi ile sözleşme geçerli hale gelmez.³⁹⁶ Meğerki geçersizliği ileri sürmek dürüstlük kuralına aykırı olsun.³⁹⁷

Sözleşmenin en başında var olan kısmi imkansızlığın etkisi TBK m.27 f.2'ye göre saptanacaktır. Söz konusu kanun hükmüne göre, sözleşmenin amacından yola çıkarak yapılacak olan değerlendirmelerde tarafların kısmi imkansızlığın var olduğunu sözleşme kurulurken bildikleri bir durumda eğer sözleşme yapma iradeleri kısmi imkansızlıktan etkilenmeyecekse bu durumda sözleşme tümünden geçersiz sayılmayacaktır.³⁹⁸ Tam tersi bağlamda, taraflar kısmi imkansızlıktan haberdar olsa idi sözleşmeyi hiç imza etmeyecekleri anlaşılırsa bu durumda sözleşmenin tamamının geçersiz olduğu kabul edilecektir. Kısmi imkansızlığı yalnızca bölünebilir edimler açısından söz konusu olduğu hususundaki açıklamalarımız araştırmamızın bu kısmında da geçerli olup ifa gerek ifa imkansızlığında gerekse sözleşme öncesi imkânsızlık hallerinde kısmi imkânsızlık hükümlerinin tatbik edilebilmesi için edimin bölünebilir olması zorunludur.

Bununla birlikte, alacaklının bu husustaki rızasına yahut niyetine bakılmaksızın kısmi imkansızlığın doğrudan sözleşmenin tamamını geçersiz kıldığı durumlara rastlanabilmektedir. Örneğin sözleşmenin esaslı unsurlarında meydana gelen kısmi imkânsızlık sözleşmenin tamamına yayıldığından bu durumda kısmi

³⁹⁵ OĞUZMAN/ÖZ, s.473; Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 2013/1831 E. 2013/3213 K. Sayılı kararında ise sözleşmenin yapıldığı sırada tarla vasfında olan taşınmazın konu edildiği arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçersiz olduğu kabul edilse bile somut olayda, arazinin bulunduğu bölgede imar uygulaması yapıldığı ve taşınmazların arsa vasfını alarak üç ayrı parselde revizyon gördüğü anlaşıldığı ve sözleşmenin imzalandığı tarihte imkânsızlığın imar uygulaması ile arsa haline dönüşen taşınmaz yönünden ortadan kalktığına hükmedilmiştir. Aynı yönde bkz. Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2015/5802 K. 2016/3815 T. 21.06.2016.

³⁹⁶ OĞUZMAN/ÖZ, s.473.

³⁹⁷ DUMAN, *Arsa Payı*, s.66.

³⁹⁸ TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.379.

imkânsızlık sözleşmenin tamamını geçersiz kılacaktır. Yine kısmen imkansızlaşan borçtan geriye kalan ifa edilebilir edimin sözleşme kurmaya yeter miktarda olması da kısmi imkânsızlık hükümlerinin tatbik imkânı bulması için zaruridir.³⁹⁹

c. Geciktirici Şart Olarak Plan Değişikliği

Bilindiği üzere TBK m. 170 uyarınca sözleşmeler, geleceğe ilişkin, tarafların kendi iradesi ile tayin edilen ve gerçekleşmesi belirsiz olan olumlu yahut olumsuz şarta bağlanabilir.⁴⁰⁰ Sözleşmenin hüküm ve sonuç doğurması gelecekte gerçekleşmesi kesin olan bir olaya bağlı tutulduğunda ise şarttan değil vadeden söz edilir.⁴⁰¹ Şart geciktirici olabileceği gibi bozucu da olabilir. Geciktirici şart söz konusu olduğunda sözleşme kurulmuştur fakat hüküm ve sonuçlarını şartın gerçekleşmesiyle doğuracaktır. Bozucu şartta ise sözleşmenin imza edilmesi ile sözleşme kurulmuş ve kurulduğu anda hüküm ve sonuçlarını doğurmuştur fakat bozucu şartın gerçekleşmesi ile sözleşme hukuki etkisini yitirecektir.⁴⁰²

Şartın geleceğe ilişkin belirsiz bir olgu olmasının yanında gelecekte gerçekleşme imkânı olan mantıklı bir şart olması gerekir ki sözleşme şarta bağlı olarak kurulmuş olsun.⁴⁰³ Bu bağlamda, zamanda yolculuk edilmesi şartı gibi konusu imkânsız olan şartlar, alacaklıyı beklenti içerisine sokabilecek mahiyette olmadığından sözleşmenin şarta bağlandığından söz edilemeyecektir.⁴⁰⁴ Gerçekleşmesi imkânsız olan geciktirici şart söz konusu olduğunda, şayet sözleşmede söz konusu imkansız şarta bağlanmamış başkaca edimler bulunmuyor ise sözleşme baştan itibaren geçersiz kabul edilecek, gerçekleşmesi imkansız olan bozucu bir şarta bağlanan sözleşmelerde ise sözleşme ayakta tutularak yalnızca şart geçersiz kabul edilecektir.⁴⁰⁵

³⁹⁹ TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.329.

⁴⁰⁰ PULAŞLI Hasan, *Şarta Bağlı İşlemler ve Hukuki Sonuçları*, Dayınlarlı Hukuk Yayınları, Ankara 1989, s.16-37; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.329; EREN, *Borçlar Genel*, s.1313.

⁴⁰¹ TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s.329; EREN, *Borçlar Genel*, s.1317.

⁴⁰² GÜMÜŞ, s.992; KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.973.

⁴⁰³ EREN, *Borçlar Genel*, s.1318.

⁴⁰⁴ KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.975.

⁴⁰⁵ KILIÇOĞLU, *Borçlar Genel*, s.977.

Sözleşme ile kararlaştırılan koşulun geçerli olabilmesi için kanuna ve ahlaka aykırı olmaması ve koşulun imkânsız olmaması gerekir. Nitekim TBK m.176 f.2 hükmünde bir koşulun, hukuka veya ahlaka aykırı bir yapma veya yapmama fiilini sağlamak amacıyla konulması durumlarında sözleşmenin kesin olarak hükümsüz sayılacağı düzenlenmiştir. Bu bağlamda örneğin, birinin öldürülmesi şartıyla yahut boşanma şartıyla hüküm ve sonuç doğuracağı kararlaştırılan sözleşmeler baştan itibaren geçersiz kabul edilecektir.⁴⁰⁶ Meğerki sözleşmede söz konusu hukuka yahut ahlaka aykırı koşula bağlanmamış başkaca edimler kararlaştırılmamış olsun.⁴⁰⁷ Taraflar sözleşmenin koşula bağlandığını, sözleşmede açıkça kararlaştırabilecekleri gibi örtülü olarak da sözleşmeyi şarta bağlayabilirler.

Bu noktada konumuz açısından oldukça önem arz eden bir noktaya değinmek isteriz ki sözleşme akdedilirken gerçekleşmesi imkânsız olan şartın, sonradan gerçekleşme ihtimali varsa bu durumda sözleşme şarta bağlı olarak kurulmuş sayılır.⁴⁰⁸ Meğerki şart, kanunun emredici hükümlerine, ahlaka ve adaba aykırı olsun. Bu bağlamda örneğin mevcut bir kanuni düzenlemenin yahut imar planlarının değişmesi şartıyla kurulan sözleşmelerde söz konusu mevzuat değişikliği şartının gerçekleşmesi her zaman mümkün olduğundan zikredilen şartlar imkânsız şart olarak değerlendirilmeyecektir.⁴⁰⁹

Tarafların sözleşmeye ekleyeceği, sözleşmenin sonradan imar planına uygun hale getirilmesi şartının hangi durumlarda geçerli olduğu sözleşmede yer alan şart maddesinin muhtevasına göre değişiklik gösterecektir. Örneğin taraflar, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, imzalandığı anda mevcut olan imar planlarına aykırılığı, arsaların birleştirilmesi suretiyle giderilmesi şartına yahut belediyeden bir kısım yer

⁴⁰⁶ **EREN**, *Borçlar Genel*, s.1318.

⁴⁰⁷ **EREN**, *Borçlar Genel*, s.1314.

⁴⁰⁸ **PULAŞLI**, s.82; Sözleşmede kararlaştırılan şartın gerçekleşmesinin imkânsız olması ile edimin imkânsız olması durumları arasındaki farklar konusundaki ayrıntılı açıklamalar için bkz. **PULAŞLI**, s.76-80.

⁴⁰⁹ **KILIÇOĞLU**, *Borçlar Özel*, s.974; Bir özel hukuk kişinin, sözleşmenin imzalandığı sırada üretim hakkının devlet tekelinde bulunduğu bir mal hakkında, ileride gerçekleşmesi muhtemel bir yasa değişikliğini hesaba katarak, devletten üretim izni alma şartıyla üçüncü kişilerle reklam, pazarlama yahut bayilik sözleşmesi akdetmesinin geçerli olduğunu, söz konusu sözleşmede yer alan “devletten üretim izni alma” şartının gerçekleşmesinin her zaman mümkün olduğu örneği için bkz. **PULAŞLI**, s.82.

alınması ile sözleşmenin imar planına uygun hale getirilmesi şartına bağlayabilirler.⁴¹⁰ Bu durumda şart imkânsız yahut hukuka aykırı değildir. Zira yüklenicinin, sözleşmenin en başında taraflarca bilinmediğinden, belediyeden inşaat ruhsatı almayı taahhüt etmesinde bir engel olmadığı gibi taraflarca sözleşmenin tevhit yahut başka bir yer satın alma şeklindeki bir şart ile imar planına uygun hale getirilmesinin kararlaştırılması hukuka yahut ahlaka aykırılık teşkil etmez.⁴¹¹ Nitekim Yargıtay da birçok kararında, sözleşmenin arsaların tevhit edilmesi suretiyle yahut bir kısım yer satın alınması suretiyle imar planlarına uygun hale getirilmesi şartının geçerli olduğunu, bu durumda belediyenin mevcut imar planlarına göre birleştirme işleminin mümkün olup olmadığının araştırılması gerektiğini, şayet birleştirme işleminin mümkün olması halinde yüklenicinin birleştirme yaparak edimi yerine getirmekle yükümlü olduğunu içtihat etmiştir.⁴¹²

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, mevcut imar planının tarafların herhangi bir girişimi olmaksızın değişeceği düşüncesi ile yapılan sözleşmelerde tarafların zikredilen belirsiz şarta ne kadar süre bağlı kalacağı, şartın kararlaştırılma şekline ve somut olayın niteliğine göre belirlenmelidir. Örneğin taraflar arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde “2 sene içerisinde imar planının değişmesi şartıyla” şeklinde bir şart kararlaştırdıklarında, kararlaştırılan sürede şartın gerçekleşmesi halinde sözleşme yürürlüğe girecektir.⁴¹³ Aynı şekilde arafların planlarının değiştirilmesini şartını herhangi bir süreye bağlamadıkları arsa payı karşılığı inşaat

⁴¹⁰ ÖZ, *İmkânsızlık*, s.636.

⁴¹¹ KÜRŞAT, *İmkânsızlık*, s.776, d.n.47.

⁴¹² "Somut olayda taraflar arasında yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, sözleşmeye konu arsa üzerine inşaat yapılmasının mümkün olmadığı ancak belediyeden bir kısım yer alınması halinde inşaatın uygun hale geleceği belirlenmiştir. Bu durumda belediyeden bir kısım yer alınması şartının gerçekleşmesi halinde askıda olan sözleşme ifa edilebilir hale gelecektir. Bu nedenle geçerli olarak kurulan sözleşmenin tanzim tarihi, davanın açılış tarihi, belediye hissesinin davacı tarafından alınması gerektiği hususları üzerinde durulup sonucuna göre talepler hakkında bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir." (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2022/3652 K. 2024/138 (De Jure) (E.T: 10.05.2025) "Somut olaya bakıldığında; sözleşme üçüncü şahsın iradesiyle tevhit yapılması ve inşaatın yapılmasına üçüncü şahsın rıza ve muvafakatinin alınmasına (erteleyici şart) bağlanmıştır. Tevhit işlemi 12.08.2004 tarihinde tapuya tescil edilmiş, diğer paydaşla sözleşme de 18.01.2005 tarihinde imzalanmıştır. Bu durumda erteleyici şartın en son 18.01.2005 tarihinde gerçekleştiğinin kabulü gerekir. Bunun yanında sözleşmede yapı ruhsatının alınması için de bir süre öngörülmüştür. Mahkemece, taraflar arasındaki uyuşmazlığın bu hükümler çerçevesinde değerlendirilerek varsa gecikme süresinin belirlenerek bir karar verilmesi gerekirken aksi düşünce ile tazminata karar verilmesi doğru olmamıştır." (Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2014/5137 K. 2014/7766) (De Jure) (E.T:08.09.2025) Aynı yönde bkz. Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2016/8242 K. 2019/4414, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2014/5266 K. 2015/4875 T. 25.06.2015)

⁴¹³ ÖZ, *İmkânsızlık*, s.637.

sözleşmelerine TBK m .170 hükmü kıyasen uygulanacak ve sözleşme geciktirici şarta bağlanmış kabul edilecektir.⁴¹⁴ Bununla birlikte arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde plan değişikliği şartının ne kadar bekleneceği hususunda bir düzenleme bulunmadığı durumlarda bir tarafın sözleşmedeki söz konusu şartın geçersizliğini ileri sürerse, diğer tarafın plan değişikliklerinin beklenmesi gerektiği iddiası dinlenmeyecektir.⁴¹⁵ Yargıtay'ın, plan değişikliği ihtimalinin göz önünde bulundurulduğu sözleşmelerde, sözleşmenin şarta bağlı olarak kurulmuş sayılacağı fakat şartın gerçekleşmesi için beklenmesi gereken makul sürenin dolmasının ardından artık taraflardan söz konusu belirsiz şarta bağlı kalmasının beklenilmesinin dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edeceği yönünde kararları mevcuttur.⁴¹⁶ Nihayet, tarafların sözleşmede açık bir şekilde nasıl değiştirileceğinden bahsedilmeksizin, rüşvet verme yahut bir tarafın nüfuzunu kullanmak suretiyle planların değiştirileceği şeklinde bir şart ahlaka aykırı suç teşkil eden bir şart olması dolayısıyla geçersiz kabul edilecektir.⁴¹⁷

Son olarak üzerinde inşaat yapılacak arsanın sit alanı içerisinde kaldığı sözleşmenin en başından beri taraflarca biliniyorsa, arazinin sit alanından çıkarılması

⁴¹⁴ SEÇER, s.977.

⁴¹⁵ ÖZ, İmkânsızlık, s.637.

⁴¹⁶ "Yargıtayın yerleşik içtihat ve uygulamalarına göre, sözleşmenin düzenlendiği 15.06.2004 tarihinden davanın açıldığı 02.05.2013 tarihine kadar geçen dokuz yıllık süre, arsa sahibi açısından tahammül edebileceği makul bekleme süresini aşmış olup, bu süreden sonra arsa sahibinden askıda kalan sözleşme ile bağlı kalması beklenemeyecektir."(Yargıtay Hukuk Genel Kurulu,2017/1343 E. 2021/669 K.)(De Jure) (E.T:11.09.2025) ;Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin 23.10.2019 gün 2019/385 Esas 2019/4100 Karar sayılı ilamında sözleşmenin imza edilmesi üzerinden geçen 2 yıl 3 aylık sürenin makul bekleme süresinin üzerinde olduğunu içtihat etmiştir; Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin, E. 2016/5192 K. 2019/1459 E. Sayılı kararında ise davalı yüklenicinin 9 yıl boyunca inşaat ruhsatı alamadığını, imar planlarındaki 9 yıllık belirsizliğin davacı arsa sahibinin akde tahammül süresinin çok üzerinde olduğuna hükmetmiştir; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2012/5119 K. Sayılı kararında sözleşmenin komşu parsellerin satın alınıp tevhit edilme şartına bağlandığını, 3.5 yıl boyunca söz konusu parsellerin birleştirilmemesi sebebiyle inşaatla başlanılmaması durumunun, akde tahammül süresini aşar nitelikte sayılacağını ve bu sebeple sözleşmenin geriye dönük feshedilmesi talebinin kabulü gerektiğine hükmedilmiştir; Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2016/1509 K. 2019/269 Sayılı kararında ise taraflar arasında akdedilen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde inşaat yapılması kararlaştırılan taşınmazın imarsız olduğunun taraflarca bilindiğini, sözleşmede imar düzenlemesinden sonra inşaatın yapılacağını kararlaştırıldığını, bu sebeple konu ile ilgili tüm delillerin belediyeden celp edilerek, arsa sahibi açısından katlanabilir makul bekleme süresinin geçip geçmediğinin saptanması ve sonuca göre karar verilmesi gerektiği şeklindeki gerekçe ile, ilk derece mahkemesince verilen bozma ilamına uyma kararının temyiz istemi reddedilmiştir; Aksi yönde Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2011/6768 K. 2012/1359 Sayılı kararında ise sözleşmenin imza edilmesinden feshedildiği süre arasında geçen 1 yıllık sürenin makul bir süre olmadığına, imar durumundaki belirsizliğin bir yılda giderilemeyeceğine ve bu sebeplerle davanın erken açıldığına karar vermiştir.

⁴¹⁷ ÖZ, İmkânsızlık, s.639.

şartı tek başına sözleşmenin şarta bağlı olarak kurulduğu anlamına gelmeyecektir.⁴¹⁸ Zira bu durumda şart, kanunun emredici hükümlerine doğrudan aykırılık teşkil eder. Bu durumda taraflardan birinin ileri süreceği geçersizlik iddiasına karşı sözleşmenin şarta bağlı olarak kurulduğu savunmasında bulunulamaz.⁴¹⁹

d. Culpa In Contrahendo Sorumluluğu Açısından Değerlendirme

Culpa In Contrahendo (Sözleşme Öncesi Kusur) sorumluluğu, iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde bir tarafın sözleşmenin kurulması esnasında karşı tarafın bilmesi gereken bilgileri açıklamaması, karşı tarafın iradesini sakatlayacak nitelikte aldatıcı beyanlarda bulunmasıyla karşı tarafı maddi olarak zarara uğrattığı durumlarda sözleşmenin kurulmasından önceki kusuruyla sebebiyet verdiği zarardan sorumlu olmasını ifade eder.⁴²⁰ Örneğin ihracı yasak olan bir malın satışı hususunda, bu yasağın varlığını gizleyerek yada böyle bir yasağın var olmadığı konusunda karşı tarafı aldatarak hukuken geçersizlik yaptırımına tabii bir sözleşmenin kurulmasına sebebiyet veren kişi, karşı tarafın bundan doğan zararlarını gidermekle yükümlüdür.⁴²¹ Zira imkansızlığı gizleyen taraf söz konusu davranışıyla kusurlu sayılmaktadır. Bu durumda karşılanması gereken zarar menfi zarardır.⁴²² Zira sözleşme, bir tarafın kusuru sebebiyle hiç kurulmamış sayıldığından zarara uğrayan, ancak sözleşmenin kurulmaması sebebiyle meydana gelen zararını talep edebilecektir.

⁴¹⁸ "Somut olayın incelenmesinde ise sözleşmede yer alan "...yapılacak inşaat karşılığı müteahhit firmaya satışı vaat edilen yukarıda belirtilen üç adet parselden ... ada ... parsel **sit alanı olup** bu parsel üzerine beş katlı inşaat ruhsatı verileceği hesaplanarak bu sözleşme şartları belirlenmiş olup, şayet beş kat altında inşaat ruhsatı verilir veya hiç verilmez ise verilecek kat sayısı inşaat oranı ile kıyaslanarak müteahhidin zararı arsa sahipleri tarafından tazmin edilecektir..." maddesinden kaynaklanmadır ve 11.11.2010 tarihli sözleşmede de benzer maddeye yer verilmiştir. Dava konusu parselin arkeolojik sit alanı olarak ilan edildiği ve tapu kayıtlarında sit alanı şerhi bulunduğu anlaşılmaktadır. Sit alanı kapsamındaki taşınmaz üzerinde inşaat yapılamayacağı açıktır; sözleşmelerin anılan maddeleri batıl olup imzalandığı tarihte objektif ifa imkânsızlık bulunduğu ve tarafların bu ifa imkânsızlığını bildiği anlaşılmakla yüklenicinin batıl olan maddeden kaynaklanan kâr kaybı talebinin dinlenilmesi mümkün değildir." (Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2018/3134 K. 2019/3106 T. 02.07.2019) (De Jure) (E.T: 08.09.2025)

⁴¹⁹ ÖZ, *İmkânsızlık*, s.639.

⁴²⁰ OĞUZMAN/ÖZ, s.506; ÇETİNER, s.586; ARIKAN Mustafa, *Contrahendo Sorumluluğunda Culpa*, (Kısaltma: Arıkan, Culpa) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 17, Sayı 1, 2009, 69- 89, s.70; DURAK Yasemin, *Güven Sorumluluğu ve "Culpa In Contrahendo"*, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 25(1), 239-288, s.263.

⁴²¹ EREN, *Borçlar Genel*, s.380; Sözleşme öncesi sorumluluğu hakkında güven sorumluluğu bağlamında karşılaştırmalı değerlendirmeler için bkz. DURAK, s.259 vd.

⁴²² ÇETİNER, s.589.

Sözleşmenin imzalandığı esnada var olan imkansızlığın her iki tarafça da bilinmediği bir durumda, imkânsızlık sonradan ortadan kalkmış olsa dahi sözleşme sonradan geçerli hale gelmeyecektir.⁴²³ Yine tarafların imkansızlığın varlığına rağmen söz konusu imkansızlığın gelecekte ortadan kalkacağı düşüncesiyle sözleşme imzalamaları halinde sözleşme geçerli olarak kurulmuş sayılır.⁴²⁴

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde imar planına aykırılığın iş sahibince yükleniciden gizlendiği, yüklenicinin aldatılması suretiyle iş sahibince imar planına aykırı bir sözleşme kurulmasına sebebiyet verilen durumlarda iş sahibinin Culpa In Contrahendo (Sözleşme Öncesi Kusur) sorumluluğunun bulunduğunu kabul etmek güçtür.⁴²⁵ Zira basiretli bir tacir olarak yüklenicinin, sözleşmeyi imza etmeden önce mevcut imar planına göre kanunen toplamda kaç adet bağımsız bölüm meydana getirebileceğini tespit etmesi elzemdir.⁴²⁶

Bununla birlikte bazı istisnai durumlarda imar planlarının niteliği konusunda yükleniciyi aldatarak onunla sözleşme akdeden iş sahibinin sözleşme öncesi sorumluluğundan bahsetmek mümkündür. Örneğin iş sahibinin aynı zamanda başka inşaat sözleşmelerinde müteahhit olarak yer aldığı, daha önce yüklenici ile müteahhit olarak çalıştığı bir durumda yüklenici, aynı zamanda müteahhit olması dolayısıyla iş sahibinin imar planları hususunda kendisine verdiği bilgileri güvenerek sözleşme kurmuş olabilir. Böyle bir durumda ikna edici başkaca vakıaların da

⁴²³ EREN, *Borçlar Genel*, s.380.

⁴²⁴ OĞUZMAN/ÖZ, s.94.

⁴²⁵ ÖZ, *İmkânsızlık*, s.640.

⁴²⁶ “Davacı yüklenici tacirdir, davaya konu iş TTK’nın 12/III. maddesi anlamında bir ticari iştir, bu nitelikte bir işi yüklenen davalı yüklenicinin TTK’nın 20/II. maddesi gereğince ticaretine ait tüm faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etme yükümlülüğü vardır. Bu halde inşaat yapacağı arsayı tüm yönleri ve nitelikleri ile incelemesi, ne tür ve nasıl bir inşaat yapabileceğini belirlemesi açısından sözleşmenin imzalanmasından önce arsanın takyidat ve imar durumunu tespit ettiği ve buna göre taahhüt altına girdiğinin kabulü gerekir.” (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2022/636 K. 2023/99) (De Jure) (E.T:12.09.202); Somut olaya döndüğümüzde, hükme esas alınan bilirkişi kurulu raporunda, dava konusu 257,15 m² arsa üzerine 10 adet bağımsız bölüm yapılmasının mümkün olmadığı belirtilmiştir. Bu durumda davacı yüklenicinin 10 adet bağımsız bölüm yapma yükümlülüğünün mevcut imar durumuna uymadığı, sözleşmenin kurulması aşamasında bunu bilmesi gerektiği ve basiretli bir tacir gibi davranmadığı, bu anlamda sözleşmenin ifasında objektif imkansızlık bulunduğu, sözleşmenin başlangıçtaki imkansızlık hali göz önüne alınarak kesin hükümsüz olduğu, geçersiz sözleşmeye dayalı olarak müspet zarar kapsamında kâr kaybı talep edilemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken, terditli talep olan kâr kaybına hükmedilmesi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur.” (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E. 2024/1025 K. 2025/256) (De Jure) (E.T:12.09.2025)

bulunması halinde iş sahibinin sözleşme öncesi sorumluluğundan bahsetmek mümkündür.⁴²⁷

3. Sözleşmenin Kurulmasından Sonra İmar Planlarının Değişmesi

a. Genel Olarak

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen imar planındaki değişiklikler sözleşmenin geçersizliğini etkilemeyip, eğer şartları mevcutsa borcun ifasını imkânsız hale getirir.⁴²⁸ Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin, imar planlarında meydana gelen değişikliklerden ne şekilde etkileneceğinin saptanması için söz konusu imar planı değişikliklerinin niteliğinin tespit edilmesi zorunludur. Bu bağlamda imar planlarının kat adedinin azaltılması suretiyle değiştirilmesi yahut yeni imar planı ile inşaatın yapılacağı arsanın sit alanına dahil edilmesi gibi imkânsızlık durumlarına tatbik edilecek kanun hükümleri farklılık arz edecektir.

İmar planlarının inşaat devam ederken değişmesi durumu iş sahibi nezdinde meydana gelen imkânsızlık niteliğinde olmakla birlikte, imar planının değiştiği sırada yüklenicinin işe başlamakta yahut işi zamanında bitirmekte gecikmesi durumunda kusurlu ifa imkansızlığı söz konusu olacaktır. Kusurlu ifa imkansızlığı ile ilgili Borçlar Kanunu'nda özel bir düzenleme yer almadığından bu durumda, yüklenicinin TBK m.112' de yer alan sözleşmeye aykırılık hükümlerine göre sorumluluğu gündeme gelecektir. Bu bağlamda inşaata zamanında başlamaması veya zamanında başlayıp da yine inşaatı imar mevzuatında öngörülen süreler içerisinde tamamlamaması sebebiyle kazanılmış haklardan yoksun kalan yüklenici, bu sebeple iş sahibinin bundan doğan bütün zararını gidermekle yükümlü olacaktır.

⁴²⁷ **ÖZ**, *İmkânsızlık*, s.640.

⁴²⁸ **ÖZ**, *İmkânsızlık*, s.642.

İnşaat devam ederken meydana gelen imar planı değişikliği sebebiyle, inşaatın yapılacağı arazinin kamulaştırılması yahut arazinin sit alanına dahil edilmesi gibi yükleniciye hiçbir şekilde kusur atfedilmeyecek bir imkânsızlık söz konusu olduğunda eğer diğer şartlar da sağlanıyorsa, TBK m.485 hükmü tatbik imkânı bulacaktır. Aksi durumda, eser sözleşmesine özgü imkânsızlık hallerini düzenleyen TBK m.485 hükmünün uygulanması için gerekli şartların oluşmamışsa, yüklenicinin kusurundan kaynaklanmayan imkânsızlık hallerine genel hükümlerde yer alan TBK m.136 hükmü tatbik edilecektir.

Nihayet, sözleşmenin akdedilmesinden önce üzerinde inşaat yapılacak arsanın mülkiyetinin yükleniciye devredildiği arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, imar planlarının değiştirilmesi sebebiyle yüklenicinin bağımsız bölüm meydana getirme borcu imkansızlaştığında TBK m.136 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Zira TBK m.485 hükmü yalnızca iş sahibi nezdinde meydana gelen imkânsızlık hallerine tatbik edilebileceğinden, arsanın yükleniciye devrinden sonra imar planlarının değiştirilmesi durumunda artık imkansızlığın arsa sahibi nezdinde gerçekleştiğinden söz edilemeyecektir.⁴²⁹

b. Plan Değişikliğinin Yapıldığı Sırada Yüklenicinin Kusurlu Bulunması

Yukarıda ayrıntılı olarak izah ettiğimiz üzere, imar hukukunda imar planları başlı başına taraflar nezdinde kazanılmış hak teşkil etmez.⁴³⁰ Yürürlükteki imar planlarının muhatapları nezdinde kazanılmış hak teşkil edebilmesi için planların kişiler nezdinde birel işlemlerle somutlaştırılması gerekmektedir. Zikredilen kanuni zorunluluk İmar Kanunu m.29'dan kaynaklanmaktadır. Mezkûr kanun hükmüne göre inşaatın tamamlanan kısımlarının kazanılmış hak teşkil edebilmesi için arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin akdedildiği anda yürürlükte bulunan imar planlarına göre yapı ruhsatı alınmış olması, 2 yıl içerisinde yapının inşasına başlanılmış olması ve her halükârda yapının 5 yıl içinde tamamlanmış olması gerekir. Yapıya ruhsat alımından itibaren 2 yıl içerisinde başlanmışsa inşaat, 5 yıllık ruhsat süresi içerisinde

⁴²⁹ KÜRSAT, *İmkânsızlık*, s.775.

⁴³⁰ Bkz. yukarı doğru “İmar Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı” başlığı altında yapılan açıklamalar.

meydana gelen imar planı değişikliklerinden etkilenmeyeceğinden⁴³¹, söz konusu şekilde kazanılmış hakkın korunduğı durumlarda yüklenicinin bağımsız bölüm meydana getirme borcunun imkansızlaştığından söz edilmeyecektir.

Bununla birlikte, sözleşmenin kurulmasından sonra yüklenicinin inşaaat başlamakta veya inşaaatı bitirmekte kusurlu olduğı durumlarda imar planları değiştirilmesi hali, tipik bir kusurlu ifa imkansızlığı teşkil etmektedir.⁴³² Zira az yukarda zikredilen İmar Kanunu m.29’da yapı ruhsatı alınıp da 2 yıl içerisinde inşaaat başlamadığı veya 5 yıllık ruhsat süresi içerisinde de inşaaatı tamamlamadığı takdirde inşaaat ruhsatının hükümsüz hale geleceğı ve yeni ruhsat alınmasının zorunlu olduğı düzenlenmiştir. Dolayısıyla örneğin, eski imar planına 10 katlı bir bina inşaaatı için yapı ruhsatı alan yüklenici, 2 yıl içerisinde yapıya başlamadığı taktirde, söz konusu 2 yıl içerisinde imar planının değiştirilerek kat adedinin 8’e indirilmesi durumunda, kat adedinin azaltılmasından dolayı inşaaat, yüklenicinin kusuruyla imkânsız hale gelmiş olacaktır.

Hemen belirtelim ki İmar Kanunu’nun 32. maddesinde yer alan ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapıların mühürlenerek durdurulacağı, inşaaatın durdurulduğunu gösteren yapı tatil zaptının yapı sahibine tebliğ edilmesinden itibaren 1 ay içinde yapının ruhsata uygun hale getirilmesi gerektiğı, aksi halde yapının yıktırılacağı hükmüne göre mühürlenenden yapılardaki imkânsızlık geçici imkânsızlık teşkil eder.⁴³³ Zira zikredilen madde ile kanun koyucu yükleniciye, imar planına aykırılığı gidermesi için süre tanıdığından 1 aylık süre içerisinde sözleşme geçici imkânsızlık sebebiyle askıda kabul edilmeli ve söz konusu süre inşaaat süresine dahil edilmelidir.⁴³⁴ Bu bağlamda, 1 aylık süre içerisinde yüklenici belediye tarafından tespit edilen imara aykırılıkları giderir ve aykırılıkları giderdiğine dair belediyeye bildirimde bulunarak inşaaatın mührümü kaldırır ise imkânsızlık sona erecektir. Yüklenicinin 1 ay içinde aykırılığı gidermezse, bu durumda artık inşaaatın yıkımı söz konusu olacağından

⁴³¹ Bu hususta ayrıntılı açıklamalar için bkz. yukarı doğru “Kazanılmış Hakkın Doğumu İçin Gerekli Olan Şartlar” başlığı altında yapılan açıklamalar.

⁴³² SEÇER, s.964.

⁴³³ Bkz. yukarı doğru “Yapının Hukuka Uygun Olarak Tamamlanmış Olması” başlığı altında yer alan açıklamalar.

⁴³⁴ ÖZÇELİK, s.584; İNAL, s.461.

1 ayın sonunda artık yüklenicinin kusuruyla meydana gelen sürekli imkansızlıktan söz edilecektir.

Nihayet, kat adedinin azaltılması suretiyle gerçekleşen imar planı değişiklikleri kısmi imkansızlığa sebebiyet vermez.⁴³⁵ Zira kısmi imkânsızlık ancak bölünebilir edimler açısından söz konusu olduğundan, kat adedinin azaltılması durumunda arsa sahibi, yeni imar planındaki sınırlamaya göre belirlenen kat sayısı üzerinden hesaplanan bağımsız bölümleri kabule zorlanamaz. Bu bağlamda bazı katların inşasının imkansızlaşması, inşaatın kısmen imkansızlaştığı anlamına gelmeyecektir.⁴³⁶

Yüklenici gerek inşaatı zamanında başlamaması gerekse inşaatı zamanında başlayıp da ruhsat süresi içerisinde inşaatı tamamlamaması sıralarında meydana gelen imar planı değişikliği sebebiyle arsa sahibinin uğradığı zararın tamamını giderilmekle yükümlü olacaktır.⁴³⁷ Zira TBK 485'in uygulama alanı bulması için meydana gelen imkansızlıktan yüklenicinin sorumlu olmaması şart olduğundan kendi kusuru ile imar planı değişikliğine yakalanan yüklenici, TBK m.485'te kendisine tanınan yaptığı işin değerini ve bu değere girmeyen masraflarını talep hakkını kaybedecektir. Bununla birlikte yüklenici, söz konusu gecikmelerin kendi kusurundan kaynaklanmadığını, örneğin inşaatın devam ettiği sırada arsa sahibine karşı ödemezlik def'ini ileri sürme hakkı olduğunu ispat ederse uyuşmazlık genel hüküm niteliğindeki TBK m.136'ya göre çözülecektir.⁴³⁸

Yüklenicinin tazmin etmesi gereken zararın kapsamı TBK m.112 hükmüne tabi olup yüklenici, inşaat yapım borcunun imkansızlaşmasına sebep olmasaydı ve inşaatı imar kanununa göre kazanılmış hak elde edebilecek şekilde tamamlasaydı arsa sahibinin malvarlığı ne durumda olacak idiyse o kadar tazminat ödeyecektir.⁴³⁹ Örneğin, imar planı değişikliği ile kat adedi 12'den 8'e düşürülmüş ise

⁴³⁵ Bkz. yukarı doğru "İmar Planlarının Değiştirilmesinin Hukuki Sonuçları" başlığı altında yapılan açıklamalar; **OĞUZMAN/ÖZ**, s.211.

⁴³⁶ **OĞUZMAN/ÖZ**, s.211; Sözleşmenin uyarlanması mümkün olduğu aşağıda açıklanacaktır, bkz. aşağı doğru "Yüklenicinin Sözleşmeni Uyarlanmasını Talep Etme Hakkı (TBK m.180)" başlığı altında yapılan açıklamalar.

⁴³⁷ **SEÇER**, s.965

⁴³⁸ **ÖZ**, *İnşaat Mevzuatı*, s.260.

⁴³⁹ **ÖZÇELİK**, s.598, **KÜRSAT**, *İmkânsızlık*, s.765

yüklenici, iş sahibinin malvarlığında meydana gelen 4 bağımsız bölüm değerindeki eksilmeden sorumludur.⁴⁴⁰ Bu bağlamda arsa sahibinin zararlarına, işin geç tamamlanması yüzünden malzeme ve işçilik ücretlerinin pahalılaşması, işi başka yükleniciye yaptırmak için harcadığı giderler, kaybettiği kazançlar dahildir. Yüklenici meydana gelen imkansızlıktan sorumlu olduğu için yaptığı işin değerini yahut bu değere girmeyen masraflarını isteyemez. Bu durumda yalnızca arsa sahibine ödemesi gereken masraflardan indirim isteyebilir.⁴⁴¹

Önemle belirtmek gerekir ki , yüklenicinin sözleşmede kararlaştırılan sürede inşaatı tamamlamaması halinde temerrüde düşmüş sayılacağından, yüklenicinin temerrüde düşmesinden sonra meydana gelen imar planı değişikliği kusurlu ifa imkansızlığını doğuracaktır.⁴⁴² Zira TBK m.119 hükmü gereği temerrüde düşen borçlu, beklenmedik hâl sebebiyle doğacak zarardan sorumlu olup mezkûr sorumluluktan kurtulabilmesi ve TBK m.485'e göre yaptığı işin değeri ile bu değere girmeyen masraflarını iş sahibinden talep edebilmesi için temerrüde düşmekte kusursuz olduğunu ispat etmesi gerekir.⁴⁴³

c. Plan Değişikliğinde Yüklenicinin Kusurunun Bulunmaması

İnşaata devam ederken meydana gelen imar planı değişikliği ile inşaatın yapılacağı arsanın kamulaştırılması, yine plan değişikliği ile arsanın üzerinde inşaat yapılamayacak derecede küçültülmesi, inşaat yapılacak arsanın sit alanına dahil edilmesi gibi yükleniciye kusur yüklenmeyecek şekilde bir imkânsızlık meydana geldiğinde bu durumda TBK m.485 hükmü uygulama alanı bulacaktır.⁴⁴⁴ Zira arsa

⁴⁴⁰ DUMAN, *Arsa Payı*, s.71.

⁴⁴¹ SEÇER, s.965.

⁴⁴² ÖZ, *İnşaat Mevzuatı*, s.260; YAKUPPUR, s.129; ÖZBAY, s.126.

⁴⁴³ TANDOĞAN, s.331; ÖZ, *İnşaat Mevzuatı*, s.260.

⁴⁴⁴ COŞKUN, *İnşaat*, s.402; TANDOĞAN, s.327; DUMAN, *İnşaat*, s.1345; “*Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin yanlarca beklenen amaca uygun şekilde ifasının mümkün olmadığı ortaya çıkmaktadır. Çünkü, İstanbul 2 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca alınan 2009/2775 Sayılı kararlar, sözleşme konusu 1 numaralı parselde bulunan kültür varlığı yapılardan ... Caddesine bakan yapının koruma grubunun 1 olarak, diğer yapıların koruma gruplarının da 2 olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Bu karara göre, yanlar arasındaki sözleşmenin yerine getirilmesi olanaklı değildir. 818 Sayılı Borçlar Kanun'un 117/1. maddesi hükmü gereğince, sözleşmenin ifası*

payı karşılığı inşaat sözleşmesinde imar planlarının değiştirilerek arsanın sit alanına dahil edilmesi, planların değiştirilerek inşaat yapılacak arsanın kamulaştırılması yahut imar planlarının sıkça değiştirilmesi suretiyle yaşanan gecikmeler sebebiyle yüklenicinin inşaatı zamanında bitirememesi⁴⁴⁵, yargı mercii tarafından iptal edilmesi⁴⁴⁶ gibi objektif imkânsızlık halleri, yüklenicinin en baştan itibaren önleyebileceği nitelikte bir imkânsızlık değildir. Başka bir deyişle yüklenici, inşaatı 2 yıl içerisinde başlamış olsa da inşaatın yapılacağı arsanın idari makamların tek taraflı bağlayıcı kararıyla sit alanına dahil edilmesi ile yahut planların iptal edilmesi ile artık her iki tarafın kusuru olmadan meydana gelen bir imkânsız hali olduğundan yüklenici, TBK m.485'e göre tamamladığı inşaatın değerini ve bu değere girmeyen masraflarını iş sahibinden isteyebilecektir.⁴⁴⁷

İmar planlarının değişmesi sebebiyle aynen ifa borcu sona eren yüklenicinin TBK m.485'e göre yaptığı işin değeri ile bu değere girmeyen masraflarını arsa sahibinden talep edebilmesi için sözleşmenin kurulması sırasında imar planlarının değiştirilmesi yahut iptal edilmesi ihtimalini öngörememesi gerekir. Şayet sözleşmenin en başından beri öngörülebilir nitelikte olan imkânsızlık sebebiyle borç sona ermez ve yüklenici borçtan sorumlu olur.⁴⁴⁸ Zira borçlu, öngörülebilir nitelikteki

tarafların kusuru olmaksızın imkânsız hale gelirse; sözleşmenin taraflara yüklediği borçlar sona erer. Somut olayda da açıklanan nedenlerle, sözleşmenin yapılmasından sonra ve tarafların temerrüdü gerçekleşmeden önce ifa imkânsızlığı oluşmuştur." (Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2011/7526 K. 2012/6981) (De Jure) (E. T:12.09.2025) Aynı yönde bkz. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2007/2163 K. 2007/5035 T. 20.07.2007.

⁴⁴⁵ Yüklenicinin iradesi dışında gelişen, imar planlarının değiştirilmesi sırasında idare tarafından yanlışlık yapılması, planların sıkça değiştirilmesi gibi sebeplerle meydana gelen imkânsızlık durumlarında yüklenicinin kusursuz olduğunun kabulü için yüklenicinin inşaatı engel olacak nitelikteki kararlara itiraz etmiş olması, belediye'deki bütün işlemleri eksiksiz olarak tamamlamış ve kendisinden beklenen objektif özeni göstermiş olması gerektiği yönünde bkz. **DUMAN**, *Arsa Payı*, s.71-72.

⁴⁴⁶ "Mahkemece, iddia, savunma ve dosya kapsamına göre, dava konusu taşınmaz üzerinde Belediye Başkanlığı tarafından yapılan 3194 sayılı İmar Kanunun 18 madde uygulamasına ilişkin kararının İdare Mahkemesi tarafından iptal edildiği ve yapılan temyizinde Danıştay tarafından onanarak kararın kesinleştiği, 18. madde uygulaması iptal edildiğine göre taraflar arasında yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin de yerine getirilmesinin meçhul hale geldiği, sözleşmenin ifa imkanının bulunup - bulunmadığı meçhul ise, tarafları uzun süre bu sözleşmeye bağlı tutmak hakkaniyete uygun olmayacaktır." (Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2014/6896 K.) (Aynı yönde bkz. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi E. 2010/3155, K. 2011/6640, Yargıtay 15. Hukuk Dairesi E. 2011/7526, K. 2012/6981,

⁴⁴⁷ **KÜRŞAT**, *İmkânsızlık*, s.771; **EREN**, *Borçlar Özel*, s.704.

⁴⁴⁸ **ÖZÇELİK**, s.589; **EREN**, *Borçlar Genel*, s.1476; **KURT**, s.181; *Borçlu, sözleşmenin kurulduğu sırada edimin sonradan imkânsız hale geleceğini tahmin edebiliyorsa, kusurlu sayılır ve TBK. m. 112'ye göre sorumlu olur. Edimin imkânsızlaşmasına alacaklı kendi kusuruyla neden olmuşsa, borç borçlu yönünden sona erer; borçlu sorumlu olmadan borçtan kurtulur. TBK. m. 136/1 bu duruma kıyas yoluyla uygulanır.*" (Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2019/2672 K. 2020/1099) (De Jure) (E.T:12.09.2025); Edime ilişkin ihraç yasağını öngören borçlunun buna rağmen sözleşme akdetmesi halinde doğacak zarardan sorumlu olduğuna ilişkin bkz. **DURAL**, *Sonraki İmkânsızlık*, s.113.

bir imkansızlığın mevcut olduğu durumlarda sözleşmeye kendisini koruyan kayıtlar koymalıdır. Aksi halde en baştan beri öngördüğü imkansızlığın riskini üstlenmiş olur.⁴⁴⁹ Nitekim TBK m.485 lafzında da yer aldığı üzere mezkûr maddenin tatbik imkanının bulunması için imkansızlığın beklenmedik bir olaydan kaynaklanması gerekmez. Aksi halde, taraflarca sözleşme akdedilirken gerçekleşmesi öngörülebilir olan imkânsızlık durumlarında yüklenici yalnızca işçilik maliyeti ve malzeme ücretini talep edebilecektir.⁴⁵⁰

Gerçekten de sözleşme kurulurken var olmayan fakat sözleşme kurulduktan sonra taraflar henüz ifa aşamasındayken ortaya çıkabileceği büyük oran öngörülen imkânsızlık durumlarına uygulamada sıklıkla rastlanılmaktadır. Örneğin sürekli deprem meydana gelen bir bölgede deprem olgusu, ithalat yasağı geleceğini öngörmesi gereken satıcının buna rağmen sözleşme akdetmesinden sonra meydana gelen ithalat yasağı yine sözleşmenin kurulmasından önce temini mümkün olmadığı açıkça bilinen bir ilaç hakkında basiretli davranması gereken bir eczacının, söz konusu ilacı imkânsızlık sebebiyle temin edememesi halleri öngörülebilir olduğundan borçlunun söz konusu imkânsızlık hallerinden sorumluluğu gündeme gelebilecektir.⁴⁵¹

Borçlunun imkansızlığı öngörebileceğinin tespiti yapılırken somut olayın özellikleri göz önünde bulunmalıdır. Örneğin, imar planlarının ülkemizde sıkça değiştirildiği ileri sürülerek plan değişikliğini göz önünde bulundurmadığından bahisle yükleniciyi borçtan sorumlu tutmak hakkaniyete aykırılık teşkil edecektir.⁴⁵² Zira tek başına kanunların değişme ihtimali, imkansızlığın öngörülebilir olduğunda işaret etmez.⁴⁵³ Örneğin sözleşmenin akdedildiği sırada, mevcut imar planlarının iptali için derdest bir davanın varlığından haberdar olan yüklenici, söz konusu iptal davasının varlığını bilerek iş sahibi ile sözleşme akdetmişse bu durumda iş sabine karşı, TBK m.

⁴⁴⁹ **ÖZÇELİK**, s.590.

⁴⁵⁰ **ÖZ**, *İnşaat Mevzuatı*, s.268; **KULAKLI**, *İmkânsızlık*, s.86.

⁴⁵¹ **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s.100-1003; **ÇETİNER**, s.626.

⁴⁵² Soyut bir değerlendirme yapılması durumunda her türlü imkansızlığın öngörülebilir nitelikte olduğu şeklinde hatalı bir sonuca varılabileceği, tek başına mevzuat değişikliği ihtimalinin öngörülebilir kabul edilemeyeceği fakat sözleşme kurulurken sözleşme ile doğrudan ilgisi bulunan kanun değişikliği haberlerinin ülke gündeminde yerini alması durumunda basiretli bir tacir olan borçlu için söz konusu kanun değişikliğinin öngörülebilir kabul edilebileceği hakkında bkz. **KURT**, s.182. dp.336.

⁴⁵³ Kanunda bir idari makama değişiklik yapma yetkisinin verildiği hallerde idare, söz konusu kanun hükmünün kendisine verdiği yetkiyi istediği zaman kullanabileceğinden hukuki imkansızlığın her zaman öngörülebilir olduğu hususundaki açıklamalar için bkz. **ÖZÇELİK**, s.590.

485'teki haklarını ileri süremez. Yüklenici bu durumda ancak TBK m.136'ya dayanarak sebepsiz zenginleşmeye göre inşaatın işçilik maaliyeti ile malzeme değerini talep edebilecektir.⁴⁵⁴

Nihayet, inşaatın yapılacağı arsaya ait imar planlarının iptalinin görüldüğü davadan haberi olmasına rağmen bu hususta yüklenici bilgilendirmeyen iş sahibi, söz konusu dava sonunda verilen karar sonucunda imar planının iptali sebebiyle ayrıca kusurlu sayılacağından, bu durumda TBK m.485 f. 2 hükmü gereği yüklenicinin ayrıca tazminat isteme hakkı gündeme gelecektir.⁴⁵⁵ Ayrıca talep edilecek tazminattan kasıt yüklenicinin mahrum kaldığı kardır.⁴⁵⁶ Zikredilen şekilde imar planlarının iptali için derdest bir davanın bulunması, planların her an iptal edilmesi tehlikesinin varlığına işaret ettiğinden, mahkemece imar planlarının iptaline karar verilmesi halinde iptal davasının varlığını yükleniciden gizleyen iş sahibi kusurlu kabul edilecektir.⁴⁵⁷ Bunun yanında arsa sahibi, söz konusu iptal davasında oluşumunu engelleyici tedbirleri almazsa yahut konusu iptal davasında gerekli savunmalarda bulunmamışsa yahut durumu yükleniciye bildirmeyerek ayrıca zararın artmasına da sebebiyet vermişse, bu durumda TBK m.485 f. 2 hükmü gereği yüklenicinin ayrıca tazminat isteme hakkı söz konusu olacaktır.

⁴⁵⁴ **ÖZ**, *İnşaat Mevzuatı*, s.270.

⁴⁵⁵ **ARIKAN**, *Eser*, s.280.

⁴⁵⁶ **ÖZÇELİK**, s.606.

⁴⁵⁷ **TANDOĞAN**, s.331; **SEÇER**, s.931; **ÖZÇELİK**, s.606; Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2013/2460 K. 2013/3938 Sayılı kararında, basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gereken davalı yüklenicinin bu yükleniminin doğal sonucu olarak inşaat yapacağı arsayı tüm yönleriyle ve nitelikleri ile incelediğinin, ne tür ve nasıl bir inşaat yapabileceğini belirlemesi açısından da sözleşmenin imzalanmasından önce imar durumunu tespit ettiği ve ona göre taahhüt altına girdiğinin kabulü zorunlu olduğunu kabul etmişse, davalının, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin konusu olan arsanın tabii olduğu imar planları aleyhine üçüncü kişi tarafından İdare Mahkemesi'nde açılan davayı, sözleşmenin imzalandığı tarihte o davanın davalısı Belediye'den sorarak öğrenip öğrenemeyeceğinin, imar değişikliğinin ilan edilip edilmediğinin, İdare Mahkemesince verilen bir tedbir kararının bulunup bulunmadığının, varsa tedbirin tapuya işlenmiş olup olmadığı, imar uygulamasının sözleşmenin ifasına engel olup olmayacağı saptanması gerektiğini, sonuca göre yüklenicinin mevcut imkansızlığı öngörüp öngörme ihtimalleri de göz önünde bulundurularak karar verilmesi gerektiğini içtihat etmiştir.

d. Yüklenicinin Sözleşmenin Uyarlanmasını Talep Hakkı (TBK m.480)

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin yüklenicinin talebiyle uyarlanmasına ilişkin esaslar, genel hükümlere göre sözleşmelerin uyarlanma esaslarını düzenleyen TBK m.138'den ayırık olarak TBK m.480/2 f.2'de düzenlenmiştir. Mezkûr düzenlemeye göre başlangıçta öngörülemeyen veya öngörülebilip de taraflarca göz önünde tutulmayan durumlar, taraflarca belirlenen götürü bedel ile eserin yapılmasına engel olur veya son derece güçleştirirse yüklenici, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı veya karşı taraftan beklenemediği takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Dürüstlük kurallarının gerektirdiği durumlarda yüklenici, ancak fesih hakkını kullanabilir. Kanunun lafzından da anlaşılacağı üzere, TBK m.480 hükmü, yalnızca yüklenici tarafından sözleşmenin uyarlanması talep edildiğinde tatbik edilecek, iş sahibinin uyarlama talepleri ise TBK m.138'e göre çözüme kavuşturulacaktır.⁴⁵⁸

Götürü bedelin kararlaştırıldığı sözleşmelere özgü bir hukuk mefhumu olan sözleşmelerin uyarlaması, bu yönüyle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri açısından da uygulama imkânı bulur. Zira sözleşmenin en başında, yükleniciye pay devredilmesinin kararlaştırıldığı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri götürü bedellidir.⁴⁵⁹ Hâkimden sözleşmenin uyarlanmasının talep edilebilmesi için, olağanüstü bir durumun yahut taraflarca öngörülemeyen veya öngörülebilip de göz önünde tutulmayan durumların ortaya çıkması gerekir.⁴⁶⁰ Zikredilen şartların kümülatif olarak bir arada bulunması arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin uyarlanması için şarttır. Bu bağlamda, sözleşmenin imza edilmesinden sonra ortaya çıkan olağanüstü bir durum sözleşme imza atılırken taraflarca öngörülmüşse bu durumda sözleşmenin uyarlanması talep edilmeyecektir.⁴⁶¹ Savaş darbe veya

⁴⁵⁸ **ÖZER** Tolga, *Eser Sözleşmelerinde Götürü Bedel ve Bu Bedelin Uyarlanması*, *Türk-Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 1, Sayı: 2, Aralık 2019, Sayfa: 185-212, s.191; **GÖNEN** Doruk, *İnşaat Sözleşmelerinin Uyarlanmasına İlişkin Sorunlar*, *İnşaat Hukuku ve Uygulaması*, Oniki Levha Yayınları, 1. Baskı, İstanbul 2017, s.337-370, s.351.

⁴⁵⁹ **SEÇER**, s.1205; **AŞAN**, s.1448.

⁴⁶⁰ **DUMAN**, *İnşaat*, s.1078; **KÜRŞAT**, *İnşaat*, s.255.

⁴⁶¹ **DURAN** Fatih, *İmkânsızlık ve Aşırı İfa Güçlüğü Arasındaki Ayrım Borca Aykırılık Türlerini Esas Alan Bir Yaklaşımla Açıklanabilir Mi?* Sorumluluk Hukuku 2017(Seminerler-Makaleler), Oniki Levha

seferberlik yüzünden malzeme temin edilememesi, ekonomik kriz, mevzuatta yaşanan keskin değişiklikler, yetkili mercii kararları, öngörülmeleyen hal şeklinde tezahür edilebilir.⁴⁶² Hâkimden arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin uyarlanması talep edilebilmesinin bir ikinci şartı ise oluşan yeni koşulların taraflarca belirlenen götürü bedelle yapının yapılmasına engel olması yahut son derece güçleştirmesidir.⁴⁶³ İfanın engellenmesi yahut önemli ölçüde güçleşmesi olgusunun uyarlama talep hakkını doğuracak nitelikte olup olmadığı her somut olayın niteliğine göre tespit edilecektir. Bu bağlamda, edim dengesinin yüklenici aleyhine bozulduğu ve sonradan meydana gelen söz konusu orantısız şartlardan dolayı dürüstlük kurallarına göre yükleniciden inşaat yapması beklenemiyorsa uyarlama talebi dikkate alınmalıdır.⁴⁶⁴ Uyarlama talebi için gereken diğer şartları yapının tamamlanmamış olması ve edim dengesini bozacak nitelikteki yeni koşulların ortaya çıkmasının ve ifa güçleşmesinin yükleniciye isnat edilmemesi olarak sıralamak mümkündür.⁴⁶⁵ Yine sözleşmenin uyarlanmasını gerektiren beklenmedik halin yüklenici tarafından arsa sahibine bildirilmesi gerekir.⁴⁶⁶ Bildirime uymamanın müeyyidesi arsa sahibinin bundan doğan zararını gidermek olup yüklenici, TBK m.480 f.2'ye dayanma hakkını yitirmez.⁴⁶⁷

Görüldüğü üzere TBK m.480'e göre sözleşmelerin uyarlanması durumları yalnızca borcun ifasına engel olan yahut ifayı önemli ölçüde güçleştiren durumlar açısından söz konusu olup edimin ifasının imkânsız olduğu durumlarda sözleşmelerin uyarlanması kural olarak söz konusu değildir.⁴⁶⁸ Zira TBK m.480'de yer alan ifanın engellenmesi yahut son derece güçleşmesi ifadesinden ifa imkansızlığı anlaşılmamalıdır.⁴⁶⁹ Araştırmamızın muhtelif yerlerinde de açıkladığımız üzere, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin bağımsız bölüm meydana getirme

Yayınları, 1. Bakı, İstanbul 2017, s.137-164, s.151; **ALTOP** Atilla, Aşırı İfa Güçlüğü Düzenleyen TBK m.138 Hükmü Mi? İlgili Bazı Tartışmalı Hususlara İlişkin Bir Değerlendirme, Prof. Dr. Galip Sermet Akman'a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul 2020, s.43-66, s.51.

⁴⁶² **SEÇER**, s.1212; **GÖNEN**, s.338.

⁴⁶³ **ÖZER**, s.196; **AŞAN**, s.1458.

⁴⁶⁴ **SEÇER**, s.1220; Sözleşmenin uyarlanabilmesi için taraflar arasında en baştan beri kararlaştırılmış bulunan edim dengesinin bozulmasının yeterli olduğu, uyarlama talep edilebilmesi için borçlunun ayrıca edimi ifa etmekte güçlük çekmesi gerekmediği hususundaki ayrıntılı açıklamalar için bkz. **ALTOP**, s.45 vd.

⁴⁶⁵ **DUMAN**, *İnşaat*, s.1084.

⁴⁶⁶ **SEÇER**, m.1225; **AŞAN**, s.1362.

⁴⁶⁷ **SEÇER**, s.1225.

⁴⁶⁸ **OĞUZMAN/ÖZ**, s.211; **SEÇER**, s.1222; **DUMAN**, *İnşaat*, s.1087; **ÖZER**, s.197.

⁴⁶⁹ **EREN**, *Borçlar Özel*, s.669.

ediminin imkansızlaşması durumunda sözleşmeye, uyarlama hükümleri değil yüklenicinin kusuruna göre TBK m.112 yahut TBK m.485 veya TBK m.136 hükmü tatbik edilecektir.⁴⁷⁰

İmar planlarında meydana gelen değişiklik sebebiyle inşaat sonucu meydana gelecek bağımsız bölümlerin azalması durumunda sözleşmedeki paylaşım oranlarının yeni duruma uygulanması her durumda adil sonuçlar doğurmaz. Zira bağımsız bölümlerde meydana gelen azalmanın önceden bilindiği durumlarda tarafların sözleşme imza etmeyecekleri ihtimali mevcuttur. Bu durumda hâkimin sözleşmeyi sona erdirmesi gerekir.⁴⁷¹ Bu bağlamda imar planlarının değişmesi sebebiyle ortaya çıkan olumsuz sonuçları taraflardan herhangi birine yüklemek hakkaniyete aykırılık teşkil edecektir.

Ne var ki öğretide birçok görüş, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri açısından imar planlarının değiştirilmesi sebebiyle imkansızlaşması durumunda, yeni imar planına göre yeniden ruhsat alınarak inşaatın yeni koşullara göre tamamlanması mümkün ise TBK m. 480 hükmüne başvurulabilmesi ve sözleşme uyarlanmak suretiyle ayakta tutulması gerektiğini savunmaktadır.⁴⁷² Zira Yargıtay'ı bu hususta verdiği kararlar değişkenlik göstermektedir.⁴⁷³ İmar planları değişikliği sebebiyle kat

⁴⁷⁰ KÜRŞAT, *İnşaat*, s.263; İmkânsızlık ve aşırı ifa güçlüğü mefhumlarının risk dağılımı ve taraflarca öngörülen sonuçları bakımından karşılaştırması için bkz. DURAN, s.150-154; AŞAN, s.1458.

⁴⁷¹ DUMAN, *Arsa Payı*, s.67; İNAL, s.463.

⁴⁷² OĞUZMAN/ÖZ, s.211; SEÇER, s.913; DUMAN, *Arsa Payı*, s.67 vd.; KAHRAMAN, s.456; ÖZ, *İmkânsızlık*, s.644; DURAN, s.157.

⁴⁷³ "Taraflar arasındaki paylaşım, sözleşme koşullarına göre belirlenmiştir. Sözleşme ile kararlaştırılan kadar kat inşa edilemeyeceğine göre, imal edilebilecek ve yasal olabilecek kat sayısı nazara alınmak suretiyle, yani imara aykırı kısımlar dışlanarak, geriye kalan ve yasal olan kısmın nasıl paylaşılacağı hususunda bilirkişiden rapor alınması gereklidir. Bu durumda, mahkemece, sözleşmenin uyarlanması istemi yönüyle, bilirkişi heyetinden, davacının imara aykırı olan kısımlar çıkartılarak geriye kalan ve yasal olabilecek olan binanın paylaşımının nasıl olabileceği, davaya konu edilen her iki parseldeki dört işyeri ile ilgili arsa sahiplerinin uyarlama talebine ilişkin Yargıtay denetimine elverişli rapor alınması, arsa sahibi davacıların taleplerinin bu çerçevede değerlendirilmesi ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi doğru olmamıştır.(Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2015/6059 K. 2016/4004)(De Jure) (E.T:12.09.2025);Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2016/784 K. 2018/1996 Sayılı bir başka kararında, sözleşmeye konu olan taşınmaz komşu olan, parselde çok eski tarihlerden beri imar çalışmalarının yapıldığı, söz konusu komşu parsel hakkında verilen Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09.06.1999 tarihli kararına göre, bu alanda ticaret merkezinin yapılamayacağı, komşu parseldeki bu imar sınırlamalarından haberdar olmayan davacının basiretli bir iş adamı gibi davranma yükümlülüğünü ihlal ettiğinden borçlu için sonradan ağırlaşmış ve edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeniyle değişmiş olsa bile borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmesi gerektiğine hükmedilmiştir; Yine aynı yönde Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2022/111 K. 2022/1714 Sayılı kararında yüklenicinin basiretli bir işadamı gibi hareket ederek mevcut imar durumuna

adedinin düştüğü durumların arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi açısından uyarlama sebebi teşkil edip etmeyeceği mezkûr değişikliğin öngörülebilir olup olmamasına göre değişiklik arz eder. Yine, imar planı değişikliği sözleşmedeki edimler arasındaki orantıyı fahiş ölçüde değiştirmişse iş sahibine imkânsızlık sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanınmalıdır.⁴⁷⁴



göre yapı ruhsatını alarak inşaata başlamadığını, imar planı tadilatına yönelik 08.11.2006 tarihinden önce herhangi bir teklifte bulunmadığı, sözleşme ilişkisinde mülga BK'nın 356. maddesine (TBK m. 471) göre kendisine yüklenen özen borcunun gereği olarak mülga BK'nın 357/3. maddesi (TBK m. 472) uyarınca genel ihbar yükümlülüğü kapsamında sunduğu imar plan değişikliği tekliflerinin belediye tarafından iki kez üst üste reddedildiği konusunda arsa sahiplerini bilgilendirerek onlara gerekli uyarıları yapmadığını tespit ederek yüklenicinin taleplerinin reddine karar verilmiştir; Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2015/706 K Sayılı kararında ise, mahkemece, alınan son bilirkişi raporuna göre, imar değişikliği nedeniyle taraflara isabet edecek ilave daire bulunmadığı ve sözleşmenin uyarlanmasını gerektirecek bir durum bulunmadığı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiştir; Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2013/8119 K. 2014/1920 Sayılı kararında belediye tarafından imar planının değiştirilerek kat adedinin 7'den 5'e düşürülmesi sebebiyle meydana gelen imkânsızlık sebebiyle sözleşmede yer alan "Projeye göre bodrum ve 7. Katta yapılacaktır" ibaresinin çıkarılarak yerine " İnşaat 5 kattan oluşacak ve bodrum+5 kat şeklinde yapılacaktır" ibaresinin eklenmesine karar vermiştir; Aynı yönde bkz. Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2012/6174 K. 2013/850, Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, E. 2009/4752 K. 2010/5757, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2013/2583 K. 2013/4699; Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, E. 2013/5450 K. 2013/7583 T. 29.11.2013.

⁴⁷⁴ DUMAN, *Arsa Payı*, s.71; SEÇER, s.11.

SONUÇ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, içerisinde eser ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesini barındıran karma yapılı sözleşmelerdir. Sözleşmenin taraflarından yüklenicinin edimi, bir yapı inşa edip, inşaatın tamamlanmasının ardından meydana gelen bağımsız bölümlerden sözleşmede kararlaştırılan kadarının iş sahibine teslim etmek iken, arsa sahibinin edimi ise arsa payı devretmektir. Bu yönüyle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri her iki tarafa da borç yükleyen, rızai sözleşmelerdir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin geçerli olarak kurulabilmesi için resmi şekilde yapılması zorunlu olup kuruluş şekline göre sözleşmenin noterde veya tapuda akdedilmesi geçerlilik koşulunun sağlanması için zorunludur. Buna göre iş sahibinin arsa paylarını devretmeyi vaat ettiği sözleşmelerin noterde, pay devrinin en başta gerçekleştiği sözleşmelerin tapuda yapılması zorunludur. Uygulamada arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin adi yazılı şekilde yapıldığı sık rastlanan bir durumdur. Tarafların sözleşme ile taahhüt ettikleri edimlerini büyük oranda yerine getirdiği durumlarda sözleşmenin şekle aykırı olduğunun ileri sürülmesi dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edeceğinden bazı durumlarda adi yazılı şekilde düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin de geçerli olarak kurulmuş sayılacağı kabul edilmiştir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri ani edimli sözleşmeler olup bu niteliği gereği yüklenicinin edimi, bağımsız bölümlerin teslimi ile sona erer. Başka bir deyişle sürekli edimli sözleşmelerin aksine, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde alacaklı iş sahibi yüklenicinin ediminden sürekli olarak değil, bir defada yararlanmaktadır. Bununla birlikte arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yüklenicinin ani nitelikteki bağımsız bölüm teslim etme ediminin ifasına kadar uzun bir süreç gerektiğinden kanun koyucu buna bağlı olarak sözleşmenin sürekli yapısını koruyan hükümler getirmiştir. Örneğin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde sonraki imkânsızlık durumlarında genel hüküm olan TBK m.136'dan ayırık olarak yüklenicinin sarf ettiği emeği koruyucu nitelikteki TBK m.485 hükmü getirilmiştir.

İmar planları, şehirlerdeki sürdürülebilir kalkınmayı destekleyerek yöre halkının sağlığını ve yaşam standartlarını artırmayı amaç edinen yetki makamlarca meydana getirilen hukuki bir işlemlerdir. Gelişen teknoloji, hızlı nüfus artışı, dünya

apında etki yaratan toplumsal ve ekonomik gelişmeler şehirlerdeki konjonktürü hızla değiştirdiğinden imar planlarının sıkça değiştirilme ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda günümüzde imar planlarının ne kadar süre içerisinde değiştirilmesi gerektiğine ilişkin kanuni bir düzenleme bulunmayıp bu konuda idarenin takdir yetkisi bulunmaktadır. İmar planlarının değiştirilmesi konusunda yetkili makamlara tanınan geniş takdir yetkisi, plan değişikliği durumlarında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin bundan ne şekilde etkileneceğı konusunun önemini artırmaktadır.

Edimin sözleşmede taahhüt edildiğı şekli ile aynen ifa edilmesinin, fiziksel, mantıksal, bilimsel ve hukuksal açıdan mümkün olmaması halinde ifa imkansızlığı söz konusudur. Bu bağlamda imkânsızlık sürekli olarak varlığını sürdüren ve ortadan kalkması mümkün olmayan temelli bir ifa engelidir. Türk Borçlar Kanunu'na göre imkânsızlık, meydana geldiğı ana göre farklı sonuçlar doğurabilmektedir. Sözleşmenin en başından beri var olan imkânsızlık sözleşmenin geçerli olarak kurulmasını engellerken sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen imkânsızlık ise borcu sona erdiren bir sebeptir. Sonraki imkansızlığın meydana gelmesinde borçlunun kusuru yoksa aynen ifa borcu sona erecektir.

Arsa payı karşılığı sözleşmesinin imar planına aykırı olması bir hukuki imkânsızlık hali olup arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, sözleşmenin kurulmasından önce bir imkansızlığın mevcut olduğı bir durumda TBK m.27. maddesi gereğı sözleşme geçersiz sayılacaktır. Ne var ki tarafların sözleşmenin kurulmasından önce mevcut imkansızlığın gelecekte sona ereceğı düşüncesi ile imza ettikleri sözleşmeler bazı durumlarda geçerlilik kazanacaktır. Bu bağlamda, taraflar sözleşmeyi imar planına aykırılığın yasal yollardan giderilmesi şartına bağlayabilecekleri gibi söz konusu imar planlarına aykırılığın kendiliğinden de ortadan kalkacağı düşüncesi ile sözleşme imza edebilirler. Zira ülkemizde imar planlarının sürekli olarak değiştiğı göz önünde bulundurulduğunda, tarafların plan değişikliği ihtimalini göz önünde bulundurarak sözleşme akdetmesinin önünde hukuki bir engel yoktur.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri açısından sonraki kusursuz imkânsızlık durumları için kanundan özel düzenlemeler öngörölmüştür. Bu bağlamda TBK m.485'e göre eserin tamamlanması, iş sahibi ile ilgili beklenmedik olay

dolayısıyla imkânsızlaşırsa yüklenici, yaptığı işin değerini ve bu değere girmeyen giderlerini isteyebilir. Söz konusu düzenleme ile kanun koyucu, yüklenicinin uzunca emeğinden sonra meydana gelen bağımsız bölümlerin genel hükümlere göre cüzi bir miktar karşılığında arsa sahibine bırakılması önlemeyi amaçlamış ve bu suretle sözleşmenin sürekli yapısını korumuştur. Yüklenicinin, imkansızlığa özgü özel düzenlemelerden yararlanarak emeğinin karşılığını alabilmesi için imkansızlığın iş sahibinin risk alanında olması, öngörülemez olması ve yüklenicinin kusurunun bulunmaması şarttır. Aksi halde imkansızlığın öngörülebilir olduğu yahut imkansızlığın yüklenicinin kusurundan kaynaklandığı bir durumda artık uyuşmazlığa TBK m.136 hükmü tatbik edilecektir.

Sözleşmenin kurulmasından sonra imar planlarında yaşanan değişiklik durumlarında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin bundan ne şekilde etkileneceği inşaatın taraflar nezdinde kazanılmış hak teşkil edip etmediğinin tespitine bağlıdır. Buna göre, yapı ruhsatının aldıktan sonra 2 yıl içerisinde inşaaata başlayan yüklenici, inşaatın devamı sırasında meydana gelen imar planı değişikliklerinden etkilenecektir. 2 yılın dolmasından sonra ruhsat hükümsüz hale geleceğinden yüklenici, imar planlarının değişmesi durumlarında değişen imar planlarına göre yeniden ruhsat almak zorunda kalacaktır. Yüklenicinin 2 yıl içerisinde inşaaata başlaması kazanılmış hakkın iktisabı için yeterli olmayıp, inşaatın 5 yıl içerisinde tamamlanması bu hakkın kazanılması için zorunludur. Bu bağlamda, ruhsat alındıktan ve 2 yıl içerisinde inşaaata başlandıktan sonra 5 yıl içerisinde inşaatın tamamlanmaması halinde, 5 yıldan sonra meydana gelen imar planı değişikliklerinden arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de etkilenecek ve inşaatın kalan kısmının inşası yüklenici için imkânsız hale gelecektir.

Yüklenicinin imar hukukuna göre kazanılmış hak elde edememesi kendi kusurundan kaynaklanıyorsa bu durumda TBK m.112 gereği iş sahibinin bunundan doğan zararını gidermekle yükümlü olacaktır. Şayet imar planlarının değiştirilmesi sırasında yüklenicinin bir kusuru bulunmuyor ise bu durumda uyuşmazlığa TBK m.485 hükmü tatbik edilecek ve yüklenici yaptığı işin değerini ve bu değere girmeyen masraflarını talep edebilecektir.

İmar planlarının değiştirilmesi sonucu toplamda inřa edilecek kat adedinde, tabii olarak taraflara dūřen bağımsız bōlōm sayısında, azalma meydana geldiğinde ise duruma gōre sōzleřmenin uyarlanması gōndeme gelebilecektir. Bu bağlamda, şayet tarafların sōzleřmeyi kurdukları sıradaki iradelerinden yeni imar planına gōre azalan kat adedine rağmen sōzleřme imza edecekleri anlaşılıyorsa bu durumda yeni imar planına gōre izin verilen bağımsız bōlōm sayısı ūzerinden yeniden hesaplama yapılacaktır. Bununla birlikte, imar planlarının değiştirilmesinden sonra meydana gelen imkōnsızlık sebebiyle taraflara dūřen bağımsız bōlōm sayısı bir taraf aleyhine fahiş miktarda değişirse bu durumda şartları aleyhine değişen taraf sōzleřmeyi imkōnsızlık sebebiyle sona erdirebilecektir.

İmar Kanunu'nun 32. maddesinde ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapıların mōhūrlenerek durdurulacağı, inşaatın durdurulduğunu gōsteren yapı tatil zaptının yapı sahibine tebliğ edilmesinden itibaren 1 ay iēinde yapının ruhsata uygun hale getirilmesi gerektiği, aksi halde yapının yıktırılacağı dōzenlenmiř olup kanunda imar planlarına aykırılığın giderilmesi iēin ōngōrōlen 1 aylık sūreēte bir geēici imkōnsızlık sōz konusudur. Sōz konusu 1 ay iēerisinde ruhsata aykırılık giderilmez ise artık sūrekli imkansızlıktan sōz edilecektir.

KAYNAKÇA

AKAL, Ahmet Selim, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Arsa Sahibinin Borçları, İnşaat Sözleşmeleri, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s.13-43

ALTOP Atilla, Aşırı İfa Güçlüğü Düzenleyen TBK m.138 Hükmü ile İlgili Bazı Tartışmalı Hususlara İlişkin Bir Değerlendirme, Prof. Dr. Galip Sermet Akman'a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul 2020, s.43-66

AKINTÜRK Turgut, **ATEŞ** Derya, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, Beta Yayıncılık, 29. Baskı, Ocak 2020

ARIKAN Mustafa, Contrahendo Sorumluluğunda Culpa, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 17, Sayı 1, 2009, 69- 89, (Kısaltma: Arıkan, Culpa)

ARIKAN Mustafa, Eser Sözleşmesinde İfa İmkansızlığı ve Sonuçları, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, ,16 (2), Aralık 2008, s.265-285 (Arıkan, Eser)

AŞAN Gülistan, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Uyarlanması, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Eylül 2022;30(3):1443-1480

ATAMULU İsmail, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Müteahhidin Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, İstanbul 2014

AYDİNÖZ Merve, **ARSLANTÜRK** Doğucan Fırat, Gelir Paylaşımı İnşaat Sözleşmeleri, İnşaat Sözleşmeleri, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s.359-415

BUZ Vedat, Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Eseri Tamamlama Borcunun İmkânsızlaşması, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt 49, 1994, s. 23-40

BAŞOĞLU Başak, Borcun İfasındaki İmkânsızlık, Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul 2013, s.307-346 (Kısaltma: Başoğlu, İfada İmkânsızlık)

BAŞOĞLU Başak, Sözleşmenin Konusundaki İmkânsızlık, Prof. Dr. Belgin Erdoğan'a Armağan, Der Yayınları, İstanbul 2021, s.489-517(Kısaltma: Başoğlu, Konuda İmkânsızlık)

BÜYÜKAY Yusuf, Eser Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara 2014

COŞKUN Mahmut, İnşaat Hukukundan Kaynaklanan Davalar, Seçkin Yayınları, Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara 2023 (Kısaltma: Coşkun, İnşaat)

COŞKUN Mahmut, Yargıtay Kararları Işığında Arsa Payı (Kat) Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Uygulama ve Öğretide İnşaat Hukuku-Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2023, s.107-130 (Kısaltma: Coşkun, Arsa Payı)

ÇEĞİNDİR Semin, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Uygulanacak Hükümler, İnşaat Sözleşmeleri, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s.679-708

ÇETİNER Bilgehan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 12 Levha Yayınları, İstanbul 2024

DİKER, D. K., Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 72, Sayı: 3, Eylül 2023, Sayfa: 1427-1467

DOĞAN Gülmelihat, Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü, Ankara Barosu Dergisi, Yıl, 2014, Sayı 4, s.387-413

DUMAN İlker Hasan, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Nasıl Düzenlenmelidir, Seçkin Yayıncılık, 6. Baskı, Ankara 2023 (Kısaltma: Duman, Arsa Payı)

DUMAN İlker Hasan, İnşaat Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024(Kısaltma: Duman, İnşaat)

DUMAN İlker Hasan, Yapı Ruhsatı, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara 2022 (Kısaltma: Duman, Ruhsat)

DURAK Yasemin, *Güven Sorumluluğu ve "Culpa In Contrahendo"*, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 25(1), 239-288

DURAL, Mustafa, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Doçentlik Tezi, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1976 (Dural, Sonraki İmkânsızlık)

DURAL, Mustafa, İmkânsızlık Kavramı ve Türleri, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Cilt: 7, Sayı: 1, Haziran 1973, Sayfa: 11-58 (Kısaltma: Dural, İmkânsızlık Kavramı)

DURAN Fatih, İmkânsızlık ve Aşırı İfa Güçlüğü Arasındaki Ayrım Borca Aykırılık Türlerini Esas Alan Bir Yaklaşımla Açıklanabilir Mi? Sorumluluk Hukuku 2017(Seminerler-Makaleler), Oniki Levha Yayınları, 1. Baki, İstanbul 2017, s,137-164

ERCOŞKUN ŞENOL Kübra, Türk Borçlar Hukukunda Kısmi İmkânsızlık, T.C. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Doktora Tezi, İstanbul, 2015

EREN Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Legem Yayınevi, Güncelleştirilmiş 29. Baskı, Ankara 2024 (Kısaltma: Eren, Borçlar Genel)

EREN Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Legem Yayınevi, Güncelleştirilmiş 12. Baskı, Ankara 2024 (Kısaltma: Eren, Borçlar Özel)

EREN, Fikret, Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri, Yönetici-İşletmeci Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 1996, (Kısaltma: Eren, İnşaat)

EREN Fikret, İnşaat Sözleşmesinin Genel Esasları, Uygulama ve Öğretide İnşaat Hukuku-Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2023, s.3-58 (Kısaltma: Eren, İnşaat Esasları)

ERGEZEN Muaz, İstisna Sözleşmesinde Tarafların Sözleşmeyi Sonra Erdirme Hakkı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2007

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

ERTUĞRUL Meltem, Paylı Mülkiyete Tabi Taşınmazın Tek Bir Paydaş Tarafından Kullanılması veya Kiraya Verilmesi, Terazi Hukuk Dergisi, Sayı 196, Aralık 2022

GÖNEN Doruk, İnşaat Sözleşmelerinin Uyarlanmasına İlişkin Sorunlar, İnşaat Hukuku ve Uygulaması, Oniki Levha Yayınları, 1. Baskı, İstanbul 2017

GÜNDOĞDU Fatih, Borca Aykırılık Hallerinden Kusurlu İfa İmkansızlığı ve Hukuki Sonuçları, 12 Levha Yayınları, İstanbul, 2014

GÜMÜŞ Mustafa, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul 2021

GÜMÜŞSOY KARAKURT Güler, Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Borca Aykırılığının Önceden Belli Olması, Oniki Levha Yayınları, 1. Baskı, Eylül 2017

İNAL Emrehan, Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesine Uygulanacak Hükümler, Uygulama ve Öğretide İnşaat Hukuku-Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2023, s.345-364

KAHRAMAN Zafer, İnşaat Sözleşmelerinde Mücbir Sebep ve Beklenmeyen Hal, Uygulama ve Öğretide İnşaat Hukuku-Prof. Dr. Fikret Eren'e Armağan, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2023, s.449-468

KALABALIK, Halil, İmar Hukuku Dersleri, Seçkin Yayınları Güncellenmiş 13. Baskı, Ankara 2024, s.103 (Kısaltma: Kalabalık, İmar)

KARA İlhan, Kentsel Dönüşüm ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, Yıl 3, Sayı 1, Ankara 2016, s.149-174

KELEŞ Reşen, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, Türk Dil Kurumu Yayınları, Ankara 1980

KENT, Bülent, **TUTAL** Alkım, İmar Planlarının Değiştirilmesi, Plan ve Yapı Ruhsatlarının İptali ve Geri Alınmasının Kazanılmış Haklar Üzerindeki Etkileri, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, (SHD) Cilt 3, Sayı 1 (Temmuz 2015),

KESKİN A. Dilşad, Kesin Vadeli İşlemlerde İfa Etmeme: Temerrüt ve İmkânsızlık, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 11(1)

KILIÇOĞLU, Ahmet M, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitapevi, Gözden Geçirilmiş 26. Baskı, Ankara 2022 (Kısaltma: Kılıçoğlu: Borçlar Genel)

KILIÇOĞLU, Ahmet M., Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Turhan Kitapevi, Gözden Geçirilmiş 5. Bası, Ankara 2023 (Kısaltma: Kılıçoğlu, Borçlar Özel)

KÖKTÜRK Erdal/Erol, İmar Planları, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara 2022,

KULAKLI Emrah, Eser Sözleşmesinde İfa İmkânsızlığı, 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2025 (Kısaltma: Kulaklı, İmkânsızlık)

KULAKLI Emrah, İmar Planı İptalinin Yapının Ruhsata Uygun İnşa Edilmiş Kısımlarının Durumlarına Etkisi ve Bu Bağlamda İnşaat Sözleşmesinde Ortaya Çıkan İfa İmkânsızlığına İlişkin Sonuçların Yargı Kararları Çerçevesinde Değerlendirilmesi, Uygulamada ve Öğretide İnşaat Hukuku Prof. Dr. Fikret Eren’e Armağan, Oniki Levha Yayınları, 1. Baskı, İstanbul 2023, s.469-484 (Kısaltma: Kulaklı, Planların İptali)

KURT, Leyla Müjde, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (TBK m.136), Yetkin Yayınları, 1. Baskı, Ankara 2016

KÜRŞAT, Zekeriya, İmkânsızlığın Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Etkisi, Prof. Dr. Ergun Özsunay’a Armağan, Vedat Kitapçılık, 1. Bası, İstanbul 2004, İstanbul 2024, s.751-778 (Kısaltma: Kürşat, İmkânsızlık)

KÜRŞAT, Zekeriya, İnşaat Sözleşmesi, 2. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2024 (Kısaltma: Kürşat, İnşaat)

MURATOĞLU Tahir, İmar Hukuku, Güncellenmiş 4. Baskı, Ankara 2022

NOMER Haluk Nami, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayınları, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 18. Baskı, Ağustos 2021

OĞURLU Yücel, İmar Planlarının Değiştirilmesinin Ruhsat ve Süren İnşaatlara Etkisi Konusunda ABD Hukukunda Çözümler: “Aykırı Kullanım Hakkı” ve “Kazanılmış Parselleme Hakkı, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.VII, S.3, s.199-216

OĞUZMAN Kemal / **ÖZ** Turgut, Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, Cilt I, 15. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2022.

ÖNDER, Ege, Eser Sözleşmelerinde Yüklenicinin Temerrüdü ve İş Sahibinin Seçimlik Hakları, Terazî Hukuk Dergisi, Nisan 2023

ÖZ M. Turgut, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Şerhi ve Kat İrtifakı, İnşaat Hukuku ve Uygulaması, Oniki Levha Yayınları, 1. Baskı, İstanbul 2017, s.441-469 (Kısaltma: Öz, Şerh)

ÖZ, M. Turgut, İnşaat Sözleşmelerinde İmkânsızlık, Prof. Dr. Galip Sermet Akman’a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul 2020 (Kısaltma: Öz, İmkânsızlık)

ÖZ, M. Turgut, İnşaat Sözleşmeleri ve İlgili Mevzuat, Vedat Kitapçılık, Genişletilmiş 4. Bası, İstanbul 2021 (Kısaltma: Öz, İnşaat Mevzuat)

ÖZBAY Ümit Vefa, Roma Hukukunda ve Türk Hukukunda Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık, Yetkin Yayınları, Ankara 2020

ÖZÇELİK Barış, “Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 63, Sayı 3, s. 569-622

ÖZER Tolga, Eser Sözleşmelerinde Götürü Bedel ve Bu Bedelin Uyarlanması, Türk-Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 1, Sayı: 2, Aralık 2019, Sayfa: 185-212.

PULAŞLI, Hasan, Şarta Bağlı İşlemler ve Hukuki Sonuçları, Dayınlarlı Hukuk Yayınları, Ankara 1989

REİSOĞLU Sefa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayınları, 25. Baskı, İstanbul 2104

RUHİ, Ahmet Cemal/Canan, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar (Güncel Yargıtay Kararları Işığında), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019

SANCAKDAR Oğuz, **ÖNÜT** Lale Burcu, **BAŞAR** Cemal, **DİLEK** Mehpere Çaptuğ, **DAĞLI** Ezgi Palas, **ÖZTABAN** Pınar, İdare Hukuku Pratik Çalışma Kitabı, Seçkin Yayıncılık, Güncellenmiş 8. Baskı, Ankara 2024 (Sancakdar, İdare)

SANCAKDAR Oğuz, İmar Hukuku, Seçkin Yayınları, Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara 2025 (Kısaltma: Sancakdar, İmar)

SEÇER Öz, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 1. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2023

SEROZAN Rona, **BAYSAL** Başak, **SANLI** Kerem Can, Serozan Borçlar Hukuku Genel Bölüm- İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, On İki Levha Yayınları, Gözden Geçirilmiş 8. Bası, Şubat 2022

TANDOĞAN Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt II, 1989 Yılı Dördüncü Tıpkı Basım’dan Beşinci Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010

TANRIVERDİ, Hacı Osman, İmar Planlarının İdari ve Yargısal Denetimi, 12. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2024

TAZEGÜL İsmail, İmar Mevzuatının Uygulanması ve Kent Planlaması Bakımında Kazanılmış Haklar Sorunu, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Yıl 2010, Sayı 3, s.163-194.

TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, Tekinay Borçlar Hukuku, 7 Baskı, İstanbul, 1993

YAVUZ Cevdet, **ACAR** Faruk, **ÖZEN** Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), Beta Yayınları, Güncellenmiş ve Yenilenmiş 19. Baskı, İstanbul 2024

YAKUPPUR Sendi, Borçlar Kanunu Göre Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Eseri Teslim Borcu ve Teslim Borcuna Aykırılıkları, Oniki Levha Yayınları, 1. Baskı, İstanbul 2009

YENER, Mehmet Deniz, “Yargıtay Kararları Kapsamında İmara Aykırı Yapılarda Tescil ve Tazminat Talepleri”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 22, Sayı 3, Yıl 2016, s. 2967-2976

YENİOCAK Umut, Gelir Paylaşımına Dayalı İnşaat Sözleşmesi, Seçkin Yayınları, Genişletilmiş ve Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara 2025