

## ÖZET

### ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE ÜÇÜNCÜ KİŞİLER TARAFINDAN AÇILAN TAPU İPTAL VE TESCİL DAVALARI

Mert GÖKPINAR

Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Güler GÜMÜŞSOY KARAKURT

Haziran 2022

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile yüklenici, finansı kendisi tarafından sağlanarak arsa sahibinin arsası üzerine bina yapım işini üstlenmekte; arsa sahibi ise bedel olarak yapılacak binadan bir kısım bağımsız bölümün mülkiyetini yükleniciye devretmeyi vaat etmektedir.

Çalışmamızda, üçüncü kişilerin; yüklenici ya da arsa sahibinden bağımsız bölüm edinirken karşılaştıkları hukuki meselelere değinildikten sonra mülkiyet kazanımına ilişkin açmış oldukları tapu iptal ve tescil talepli davalarının görünümleri ve bu davanın özüne ilişkin açıklamalar getirilmeye gayret gösterilmiştir.

Çalışmamızın ilk bölümünde arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi genel çerçevesiyle ele alınmış olup konuya ilişkin ayrıntıya girilmemiştir. İkinci bölümümüzde üçüncü kişinin bağımsız bölüm edinme yolları, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin temerrüt nedeniyle sona ermesi ve bunun üçüncü kişilere olan yansımaları ve son olarak hak kazanılan bağımsız bölümlere ilişkin üçüncü kişiler tarafından açılan tapu iptal davalarının uygulamadaki görünüm biçimlerine yer verilmiştir. Son bölüm olan üçüncü bölümümüzde ise üçüncü kişi tarafından açılan tapu iptal ve tescil talepli davanın özüne ilişkin değerlendirmelerde bulunulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Üçüncü Kişi, Yüklenici, Arsa Sahibi, Temerrüt, Tapu İptal ve Tescil Davası.

## ABSTRACT

Land Registry And Annulment Cases Brought By Third Parties In Construction  
Contracts In Exchange For Land Share

Mert GÖKPINAR

Private Law Master's Program

Thesis Advisor: Dr. Güler GÜMÜŞSOY KARAKURT

June 2022

With the construction contract in exchange for the land share, the contractor undertakes to construct the building on the landowner's land financed by himself; The owner of the land promises to transfer the ownership of a part of the independent section of the building to be built as the price to the contractor.

In our study, after touching on the legal issues the third parties faced while acquiring independent parts from the contractor or the landowner, we will endeavor to provide explanations regarding the appearance of the lawsuits they have filed regarding the acquisition of property and the request for annulment and registration of the title deeds and the essence of this case.

In the first part of our study, the construction contract in exchange for the land share was discussed in general without elaboration. In our second part, the ways of obtaining independent parts by the third party, the termination of these construction contracts due to default and its effects on third parties, the types of cases which can be seen in practice brought by third parties for land registration and annulment regarding the acquired independent parts. In the third and the last part, evaluations were made regarding the essence of the lawsuit filed by the third person requesting annulment and registration.

**Key Words:** Construction Contract In Exchange for Land Share, Third Person, Contractor, Landowner, Default, Land Registry And Annulment Cases.