



Türkiye'de Arsa Payı Karşılığında İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Durumunun Taraflar Üzerindeki Etkileri

The Effects Of The Legal Status Of The Construction Agreement For Land Share On The Parties In Turkey

Mehmet Emre EREN

Öğr.Gör., Harran Üniversitesi, Yabancı Diller Yüksekokulu, Yabancı Diller Bölümü, Şanlıurfa, Türkiye

ÖZET

Günümüzde Türkiye'de genellikle arsanın maliki, arsa payının karşılığında inşaatla ilgili sözleşmenin gereğince yükleniciye vereceği bağımsız bölümlere dair arsa payını henüz inşaat sona ermeden devretmektedir. Böylesi bir durumda, yükleniciler ise gerekli olan mali yetkinliğe ulaşabilmek adına, bahse konu arsa payını malik sıfatı ile üçüncü şahıslara satarak devretmektedir. Arsanın malikinin yapmış olduğu sözleşmeden dönmesi durumunda ise sorunlar ortaya çıkmaktadır. Çünkü arsanın payını almış bulunan üçüncü şahısların böylesi bir durumdan ne şekilde etkileneceği oluşan sorunun kökenini oluşturmaktadır. Yargıtay yerleşik içtihatlarında, inşaat sona ermeden yükleniciye yapılmış olan bahse konu bu devir işlemleri avans olarak kabul edilmekte olup, devir yapılan tapunun iade edilmesi ise aynı hakka dayanılarak her zaman talep edilebilecektir. Anayasa Mahkemesi'nin bu duruma yaklaşımına yönelik verdiği karar ise başvuruçunun mülkiyet haklarının ihlal edilmediğine yöneliktir. Bu çalışmada Anayasa Mahkemesi ile Yargıtay Kararları ışığında, arsa payı karşılığında, inşaat sözleşmesi yapan arsa payı sahibinin sözleşmeden dönmesi halinde, yükleniciden arsa payı alımı yapan üçüncü kişiler üzerinde bu durumun etkisi konusu ele alınmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Arsa, Arsa Payı, Pay Karşılığında İnşaat Sözleşmesi

ABSTRACT

Today, generally, the owner of the land transfers the land share for the independent sections to be given to the contractor in return for the land share in accordance with the construction contract before the end of the construction in Turkey. In such a case, the contractors sell the said land share to third-parties as to the owner in order to achieve the required financial competence. Problems arise if the land owner returns from the contract she/he has made. Because the root of the problem is how the third parties who have taken the share of the land will be affected by such a situation. In the settled jurisprudence of the Court of Cassation, these transfer transactions made to the contractor before the end of the construction are accepted as advances, and the return of the transferred deed can always be demanded on the basis of the same right. The decision of the Constitutional Court regarding its approach to this situation is that the property rights of the applicant were not violated. In this study, in the light of the decisions of the Constitutional Court and the Supreme Court, the effect of this situation on the third parties who purchase a land share from the contractor if the land shareowner who has made the construction contract in return for the land share reneges from the contract is discussed.

Key words: Land, Land Share, Construction contract in return for share

1. GİRİŞ

Ülkemizde sıklıkla uygulanan arsa payı karşılığında inşaat sözleşmesi yapma durumu; Tapu Kanununun (Tapu Kanunu, 1934)m. 26'da, Medeni Kanununun (Medeni Kanun, 2001) m. 1009'da ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün (Bakanlar Kurulu, 2013) m. 47'nde ki hükümlerinde ismen yer verilmiş olsa da, bu sözleşmeye dair objektif temel noktalar Borçlar Kanununda (Borçlar Kanunu, 2011) düzenlenmemiş olduğundan, kavram kanuni bir tanımdan yoksundur (Erman, 2010; Özmen ve Ürem, 2016). Arsa payının karşılığı olarak inşaat sözleşmesiyle; arsa malikinin yani işin sahibinin, arsasının belirlenmiş pay miktarının mülkiyetini yükleniciye devir ederken, yüklenicinin de bahse konu arsanın üstüne inşaatını gerçekleştireceği yapının belirlenmiş olan bağımsız bölümlerini arsanın malikine teslim etmeye borçlanmasıdır (Aydın, 2019). Arsa payının karşılığı olarak inşaat sözleşmesi niteliği gereği bir karma sözleşmedir. Çünkü hem taşınmaz satışı sözleşmesine dair hem de eser sözleşmesine dair hükümler içerdiğinden, hukuki nitelik açısından arsa payının karşılığı olarak inşaat sözleşmesi bir karma sözleşmedir (Yargıtay, 2002; Kırcı, 2007; Erman, 2010; Alper, 2010; Gümüş, 2010; Aral ve Ayrancı, 2015; Zevkliler ve Gökyayla, 2017; Aydoğdu ve Kahveci, 2017; Eren, 2017). Sözleşmenin yapısı gereği; sözleşmenin tarafları bir yandan alacaklı durumundayken, diğer yandan borçlu durumda olduklarından, arsa payının karşılığı olarak inşaat sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme kapsamındadır (Yargıtay, 1994; Erman, 2010). Böylesi bir durumda yaygın kabul; bahse konu sözleşmeye dayanan uyumsuzluk konularında, taşınmazın satışının yanı sıra eser sözleşmesine dair Türk Borçlar Kanunu'nun ilgi hükümlerinin kıyasen uygulanmasıdır (Yargıtay, 1982; Kırcı, 2007; Erman, 2010; Yavuz vd., 2014; Özmen ve Ürem, 2016).

Uygulama pratiğine bakıldığında, mali ve ticari sebeplerden dolayı arsa maliklerinin bahse konu sözleşmeye istinaden, yükleniciye verilmesi gereken bağımsız bölümlere dair arsa payını henüz inşaat sona ermeden yükleniciye devretmektedirler. Yüklenicilerinde bahse konu arsa payını malik sıfatı ile üçüncü şahıslara satmakta ve devretmektedirler. Bu durumda çoğunlukla, yüklenici gereksinim halinde olduğu finansal güce ulaşmakta veya ihtiyacı olan finansal güce erimesi kolaylaşmaktadır. Oluşan bu kolaylık beraberinde risklerde getirmektedir. Yüklenici borcun gereğini yerine getirmediğinde ve buna dayanılarak sözleşmeden dönüldüğü hallerde, üçüncü

kişiler yani alıcılara devri gerçekleştirilen tapuların sonucuna dair uyuşmazlıklar oluşacaktır. Yine uygulamaya bakıldığında; üçüncü şahıslar yani alıcılara yönelik açılan dava sayılarının giderek arttığı görülmektedir (Aydın, 2019).

Yargıtay yerleşik içtihatlarında, inşaat sona ermeden önce yükleniciye yapılan devirlerin “avans” olarak kabul edildiği, yüklenici devir olunan bahse konu arsa paylarının mülkiyetine sahip olmadığı, sözleşmeden dönülmesi durumunda ise aynı hak temelinde her daim istenilebileceğinin yanı sıra üçüncü şahısların yani alıcıların iyiniyetli olarak kabullenilemeyeceği görülmektedir. Anayasa Mahkemesi ise aynı yönde ele aldığı somut olayı; üçüncü şahıslar yani alıcılar açısından bir mülkiyet hakkı ihlali niteliği taşımadığına karar vermiştir. Bununla birlikte gerek Anayasa Mahkemesi Kararı gerekse Yargıtay yerleşik içtihatlarında kabul gören bu yaklaşımın, üçüncü kişiler yani alıcılar açısından elverişsizliğinin yanı sıra Roma Hukuku temel ilkelerine, Türk Borçlar Kanunu ile Türk Medeni Kanunu hükümleri açısından ters düşmektedir. Bahse konu ters düşüş; arsanın maliki durumunda olanların, arsa paylarını yükleniciye devri ve bu devir sonrasında ise yüklenicinin devir aldığı bahse konu payı veya paya bağlanmış şekilde tesisini yaptığı kat irtifakına dair tapuları, üçüncü şahıs yani alıcıya devirleriyle sınırlıdır.

2. YARGITAY’IN ALDIĞI KARARLAR

Yargıtay yerleşik uygulamalarında görülen ilk yaklaşım; inşaat sona ermeden yükleniciye verilmiş olan devirlerin “avans” olarak görülüp, kabul edildiğine dair olan yaklaşımdır (Yargıtay, 1998; 2004; 2010a; 2010b; 2010c; 2011a; 2012a; 2013a; 2013b; 2014a; 2014b; 2014c; 2015a; 2015b; 2016a; 2016b; 2017a; 2017b; 2017c; 2017d; 2017e; 2017f). Yargıtay’ın bakış açısı; yükleniciye devir yapılmasında ki amacın yükleniciye finansal kolaylık sağlamak amacıyla yapılmaktadır (Yargıtay, 2012b; 2017g; 2017h). Yine Yargıtay’ın konuyu ele alış açısından; yükleniciye devri gerçekleşen arsa paylarının mülkiyet hakkı yükleniciye ait değildir yani yüklenici devri gerçekleşen arsa paylarına yönelik olarak mülkiyetini edinme durumunda değildir (Yargıtay, 1998a; 2008a; 2008b; 2010d; 2010e; 2011b; 2012c; 2014d; 2017k; 2017l). Burada ki bahse konu tapu kaydı, gerçek bir mülkiyet hali oluşturmamaktadır (Yargıtay 2010f; 2015c). Yüklenici ancak bahse konu inşaatı sözleşmenin gereklerine uygun olarak kusursuz ve eksiksiz olarak tamamlaması ve teslim etmesi sonrasında mülkiyet hakkını kazanacaktır. Yüklenicinin bütün edimlerini ifası sonrası, yüklenicinin kişisel hakkı, bir aynı hakka dönüşecektir (Yargıtay, 2010g; 2010h; 2011c; 2017m). Bu durumda, yükleniciden arsa payını satın alan üçüncü şahısların yani satın alan kişilerin almış oldukları bahse konu bağımsız tapu bölümleri veya arsa payına hak kazanmaları da yine yüklenicinin, arsanın malikine yönelik edimlerini tam ve eksiksiz şekilde yerine getirmesi sonrasında gerçekleşecektir (Yargıtay, 2010k; 2017n; 2017p). Yargıtay’ın bakış açısına göre; sözleşmeden dönülmesi durumunda, sözleşme hiç gerçekleştirilmemiş gibi konunun taraflarının durumu sözleşmeden önceki hale gelince, tapuya dair paylarda arsanın malikine geri dönecektir (Aydın, 2019).

Yargıtay’a göre sözleşmeden dönme durumunda, sözleşme hiç yapılmamış gibi tarafların durumları sözleşme öncesi hâle gelince, tapu payları arsa malikine geri döner (Yargıtay, 2008a; 2013c; 2017r). Böylesi bir durumda, yüklenicinin üçüncü şahıslara yani alıcıya yönelik gerçekleştirdiği devir sebepsiz kalacaktır. İllilik ilkesi gereğince; baştan itibaren yapılan tescilin yolsuz haline gelmesi (Yargıtay, 2008b; 2017s) nedeniyle, avans amacıyla devri verilen tapularında iadesi de yine aynı bir hakka dayanalı olması nedeniyle her daim istenebilecektir (Yargıtay, 2003; 2013d, Özmen ve Aydın, 2014).

Yargıtay’ın kararları çerçevesinde, üçüncü şahısların yani yüklenicinin devir aldığı arsa payını satması sonrası devir ettiği şahısların yanı sıra bahse konu bu üçüncü şahıslardan devir alanların kazanımları TMK kapsamında bu kazanımlarını korumalarının bir yolu bulunmamaktadır. Bu durumda alıcı durumunda ki üçüncü şahısların iyi niyetle hareket ettikleri ileri sürülemez ve kabulde edilemez. Hatta burada ki üçüncü şahısların iyiniyetli olmadıklarından hareket edilecek ve bu şekilde kabul edilecektir (Yargıtay, 1998b; 2010). Çünkü bahse konu üçüncü şahıs, bahse konu payı, taşınmaz üzerine inşaatı gerçekleştirilecek olan bağımsız bölümün karşılığı olarak almıştır ve yüklenici, eğer arsa malikinin haklarına yönelik edimlerini sağlaması ve yerine getirmesinden sonra ulaşabileceğini bilebilecek haldedir. İnşaatı biterek henüz tamamlanmayan bağımsız bölüm satın almış olan şahsın inşaatı görmemiş olması ve tapuda yer alan gerçek malik bilgisini ve yine satışı kimin yaptığını da bilmemesi düşünülemezdir (Yargıtay, 1995a; 2005; 2010m, 2017ş). Aksi yöndeki bir düşünce hayatın olağan akışına aykırı düşecektir (Yargıtay, 1995b).

3. ANAYASA MAHKEMESİ’NİN ALDIĞI KARAR

Arsanın maliki durumunda olanın, arsanın payının karşılığı yapmış olduğu sözleşmeden dönmesi durumunda, bu gelişme sonunda yüklenici olandan arsanın payını almış olan üçüncü şahıslara ne gibi bir etkisi olacağına dair sorun, bireysel başvuruyla Anayasa Mahkemesi’ne de taşınmıştır (Başvurunun Numarası: 2014/12321, Karar Tarihi: 20.07.2017, (Resmî Gazete'nin Tarih ve Sayı: 27.9.2017-30193) ve Anayasa Mahkemesi tarafından somut olay için karar verilmiştir.

Anayasa Mahkemesi tarafından ele alınan olay, İstanbul İlinin, Bakırköy İlçesinde, Şenlik Mahallesi’nin; ada 292 ve parsel 148’de kayıtlı bulunan, V.O, G.N.Y, G.T.Y. isimlerine tescil edilmiştir. Arsanın malikleri, E.A. adlı yükleniciyle, 26 Aralık 1985 tarihinde geçerli şekilde arsanın payı karşılığında inşaat sözleşmesi yapmışlardır. Bahse

konu sözleşmeyle, arsanın maliklerinin bahse konu taşınmaza dair 56/104 paylık kısmının yüklenici olana devir edilmesini ve bu durumda da yüklenicinin de bu devir karşılığında iki tanesi bodrum katında olmak üzere bağımsız altı bölümün yapımını borçlanması konusunda sözleşmişlerdir.

Bahse konu taşınmazın üstünde, bir adet olmak üzere; bodrum, zemin, çekme kat ve iki normal kattan oluşan, toplamı 7 bağımsız bölümün inşaatı gerçekleştirilmiştir. Binaya yönelik; inşaata dair ruhsat, yapının kullanım izin belgesinin yanı sıra binanın projesinin bulunmamaktadır. Sözleşme kapsamında olmak üzere, arsanın malikleri borçlanmış oldukları payların devirlerini tapu üzerinden ifa etmişlerdir. Bu gelişmelerin sonrasında, başvuru olan F.T. 16/104 orana denk gelen kat irtifaklı arsaya dair pay hakkını 06.02.1992’de, başvuru S.T.’de 32/104 orana denk gelen kat irtifaklı arsaya dair pay hakkını 09.03.1998’de satın almıştır. Sürecin devamında, arsanın malikleri, yükleniciye sözleşmenin gereği olan borcun gereği gibi ifasının yapılmadığı iddiasıyla bahse konu sözleşmenin feshinin yanı sıra devretmiş oldukları payın tekrar kendi adlarına tescil edilmesine yönelik olarak 05.03.2009’da Bakırköy 3. Asliye Hukuk Mahkemesi’nde dava açmışlardır. Mahkemenin dava ilişkin kararının gerekçesinde, dava konusu binaya dair iskân ruhsatının ve yapı kullanım izin belgesinin olmadığından, sözleşme şartlarına uygun şekilde inşaatın tamamlandığı ve 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun m.358 (6098 sayılı Borçlar Kanunu m. 473) hükmü uyarınca, arsanın maliklerinin sözleşmeyi fesih ettiğini ve devir ettikleri payların ise kendi adlarına tescil taleplerinin oluştuğuna yer vermiştir. Bahse konu kararda ayrıca, tamamlanmayan binadan, bağımsız bölüm alımı gerçekleştiren başvuru sahiplerinde yüklenicinin, yüklendiği edimi gereği gibi yerine getirmediği durumda, kendilerine bırakılmış olan bahse konu arsanın paylarında yönelik haklarının oluşmayacağını bildiklerini hükmetmiştir. Bununla beraber alımı yapanların bahse konu paylarını kaybetmenin riskini üstlendikleri kanaatine varıldığını, TMK m. 1023 hükmünün bu somut olayda uygulamasına yer olmadığına da hükmetmiştir.

Başvurucular temyiz isteminde bulunmuş ve bu istemleri Yargıtay’ın 15. Hukuk Dairesi 03.10.2012 tarih ve E. 2011/6160, K. 2012/5968 sayılı kararıyla reddedilmiş ve hüküm onanmıştır. Kararın düzeltilmesi istemi ise 15. Hukuk Dairesi’nin 22.05.2014 tarihli kararında reddedilmiştir. Gelişmeler sonrasında, 18.07.2014’te başvuru sahipleri, bireysel başvuru yolunu kullanmışlar ve adil yargılanma ve mülkiyet haklarının ihlali iddiasında bulunmuşlardır. Anayasa Mahkemesi oyçokluğu ile aldığı ve kısaca özetlenen şu sonuçlara varmıştır;

- ✓ Başvurusu yapılan bahse konu uyuşmazlıkta, çözüme dair olarak daha öncesinde oluşumu sağlanan, ulaşılabilecek nitelikte ve belirli nitelikli hukuk kurallarının yanı sıra arsanın payı karşılığında inşaata dair sözleşmenin uygulama ve hüküm koşullarına yönelik olarak Yargıtay’ın yerleşiklik kazanan kararları, pozitif yükümlülükleri açısından devletin mülkiyeti korumasına dairdir.
- ✓ Bireysel başvurunun konusuna dair yargılamanın sürecine bütün şekilde bakıldığında, mülkiyete dair hakkın korunması şeklinde kendini gösteren yükümlülük açısından başvuru sahiplerinin usule dair güvencelerden etkin şekilde yararlanması sağlanmaktadır.
- ✓ Gerekçeleri ve tespitleri ile kararda yer alanlar, yetki ve takdir bakımından yargısal makamın yetki sınırını aşmadığını göstermektedir.
- ✓ Mülkiyet hakkının korunmasına yönelik olarak başvuru sahipleri açısından yeterli ve etkin güvencelerin bulunmaktadır.
- ✓ Başvuruculardan, yüklenicinin payına düşen arsa payını alanlar, yüklenicinin sözleşmeyi gerektiği şekilde ifa etmemesinden dolayı, tapu kaydı iptaliyle sonuçlanan müdahale açısından, mülkiyet hakkının ihlaline yönelik bir durum bulunmamaktadır.

Mahkemenin kararında yer alan karşı oy’un gerekçesindeyse kısaca şu konulara değinilmiştir;

- ✓ Türk Medeni Kanunu m. 1024’te bir aynı hakkın yolsun olarak tescili durumunda, bu durumu bilen veya bilmesi gereken üçüncü şahısların bahse konu tescile dayanak oluşturamayacağı ön görülmüş olsa da, bahse konu sözleşmenin kurulmasından hatta binanın fiili olarak kullanılmaya başlanmasından yıllarca sonra başvuru sahiplerinin tescilin yolsun olup, olmadığını bilmesi gerektiği söylenemeyecektir. Bundan dolayı arsanın malikleriyle, başvuru sahiplerinin çatışmakta olan menfaatlerinde; taraflardan hangisinin daha fazla iyiniyetli olduğuna bakılması ve bu suretle çözümlenmesi gerekmektedir.
- ✓ Arsanın maliklerinin, bahse konu binaya dair proje bulunmadığı ve bu sebeple yapı kullanımını izin belgesi alınmayacağını bildikleri halde, paylarını yükleniciye devir etmeleri, yüklenicinin de başkalarına paylarını satması durumunu fiili olarak biliyor olmalarına rağmen 24 yıllık süreçte her hangi bir hukuki girişimde bulunmamaları, binanın arsasının binanın kendinden daha kıymetli bir hale geldiği bir zamanda, daha önce devretmiş oldukları payların kendi adlarına yeniden tescili talebiyle dava süreci başlatmaları, amaçlarının iyiniyetli olmadığını göstermektedir.
- ✓ TMK’da yer alan iyiniyete dair ilke, 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi’nde yer alan “sırf gayri ızzar eden suiistimal” ilkesinden farklıdır. Arsanın malikleri, başkalarına zarar vermek için değil de kazanç sağlamak amaçlı

olsa dahi iyiniyet taşımadıkları sürece mevzuatın ve Yargıtay'ın yerleşik kararlarında yer alan lehe dair hususlardan yararlanamayacaktır.

- ✓ Bununla birlikte, başvuranların uğramış oldukları zararlar sebebiyle taleplerini, bir hak kazanmamış olsa da devir aldığı kabul edilen arsanın payını kendilerine satmış bulunan yükleniciye yönlendirmeleri durumunda da zamanaşımına konu hükümlerden dolayı şansları şüpheli olacaktır.
- ✓ Bunlardan dolayı, başvuranların mülkiyet haklarının ihlal edilmiş olduğuna dair kararın verilmesi gerekmektedir.

4. SONUÇ ve ÖNERİLER

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına bakıldığında, sözleşmeden dönülmesinin sonuçlarına dair yaklaşım; aynı etkili dönmeye dair görüşe benzer sonuçlar içerdiği görülüyor olsa da, başta Roma Hukuku'na dair ilkeler olmak üzere, Türk Medeni Kanunu yanı sıra Türk Borçlar Kanunu'nun bütünsel olarak ele alındığında, sözleşmeden dönülmesinin sonuçlarına dair uygulama ise en uyum sağlayıcı kanuni borç ilişkisine dayanan görüş olarak kendini göstermektedir. Böylelikle, sözleşmeden dönülmesiyle, borçlandırıcı bir işlem daha sonra geçersizlik durumuna dönüşürse de, geçerliliğe sahip olduğu aşamada bu işlemi temel alan ve bahse konu bu işleme dayanılarak gerçekleştirilen tasarruf işlemi bu gelişmelerden etkilenmemelidir.

KAYNAKÇA

Aral, F. ve Ayrancı, H. (2015). "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri", 11. Baskı, Ankara, s. 58-59.

Aydın, G. S. (2019). "Arsa Sahibinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Dönmesinin Yükleniciden Arsa Payı", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 141, 417-453. s.419.

Aydoğdu M. ve Kahveci, N. (2017). "Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri", 3. Baskı, İzmir, s. 41.

Bakanlar Kurulu. (2013). Bakanlar Kurulu'nun Karar Tarihi: 22.7.2013 - Numarası: 2013/5150, Dayanak Bulduğu Kanunun Tarihi: 22.1.2001 - No: 4721, Yayımlanmış olduğu Resmî Gazete'nin Tarihi: 17.8.2013 - Numarası:28738.

Borçlar Kanunu. (2011). Kanun Numarası: 6098, Kabule Konu Tarih: 11.01.2011, Resmî Gazete'de Yayımlanma Tarihi: 04.02.2011, Resmî Gazete'nin Yayımlanma Sayısı:27836, Kanun'un Yürürlük Tarihi: 01.07.2012.

Eren, F. (2017). "Borçlar Hukuku Özel Hükümler", 5. Baskı, Ankara 2017 (Borçlar Özel), s. 941.

Erman, H. (2010). "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 3. Basım", İstanbul 2010 (Arsa Payı), s.1.

Gümüş, M. A. (2010). "Borçlar Hukuku Özel Hükümler", İstanbul 2010, s. 213.

Kırca, Ç. (2007). "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi", Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu, Bildiriler – Tartışmalar, XXII, 15 Aralık 2006, Ankara 2007, (s. 77-98), s. 81.

Medeni Kanun. (2001). Medeni Kanun, Kanun Numarası: 4721, Kabule Konu Tarih: 22.11.2001, Resmî Gazete'de Yayımlanma Tarihi: 08.12.2001, Sayı:24607, Kanun'un Yürürlük Tarihi: 01.01.2002.

Özmen, S. (2018). "2014/12321 Başvuru Numaralı Faik Tari ve Sultan Tari Başvurusuna İlişkin Anayasa Mahkemesi'nin Fahiş Hatalı Kararının Eleştirisi (Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Dönme Hakkında Aynı Etkili Dönme Görüşüne Ve Özellikle Yargıtay 15. HD.'nin Yerleşik Kararlarındaki "Avans Tapu" Nitelemesine İlişkin Eleştiriler)", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 2018 (135): 491-516.

Özmen, E. S. ve Aydın, G. S. (2014). "Tapu İptal Davası Olarak Yanlış Adlandırma ile Açılan Davalar (Tescili İsteme Davası/Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi Davası)", İstanbul Barosu Dergisi, 88, 2014/6, s. 179-215.

Özmen, E. S. ve Ürem, M. (2016). "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yargıtay Kararları ile Yaratılan "Avans Tapu" Kavramına Yönelik Eleştiriler", Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1: 13-31, s. 14.

Tapu Kanunu. (1934). Tapu Kanunu, Kanun Numarası: 2644, Kabule Konu Tarih: 22.12.1934, Resmî Gazete'de Yayımlanma Tarihi: 29.12.1934, Resmî Gazete'nin Yayımlanma Sayısı:2892.

Yargıtay. (1982). Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 9.6.1982, E. 1979/15-1613, K. 1982/565 kararı (aktarım, kazanci.com).

Yargıtay. (1994). Yargıtay, 15. Hukuk Dairesi, 14.2.1994, E. 1993/5253, K. 1994/76 kararı.

Yargıtay. (1995a). Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 15.2.1995, E. 1995/1-15, K. 1005/70 kararı

Yargıtay. (1995b). Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 15.2.1995, E. 1995/1-15, K. 1995/70 kararı

Yargıtay. (1998). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 24.6.1998, E. 1998/2147, K. 1998/2779 kararı

- Yargıtay. (1998a). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 24.6.1998, E. 1998/2147, K. 1998/2779 kararı
- Yargıtay. (1998b). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 24.6.1998, E. 1998/2147, K. 1998/2779 kararı
- Yargıtay. (2002). Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 19.3.2002, E. 2003/15-124, K. 2003/175 kararı.
- Yargıtay. (2003). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 10.3.2003, E. 2003/492, K. 2003/1152 kararı
- Yargıtay. (2004). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 15.6.2004, E. 2003/7122, K. 2004/3341 kararı
- Yargıtay. (2005). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 16.3.2005, E. 2005/534, K. 2005/1536 kararı
- Yargıtay. (2008). Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 17.12.2008, E. 2008/15-769, K. 2008/752 kararı
- Yargıtay. (2008a). Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 17.12.2008, E. 2008/15-769, K. 2008/752 kararı
- Yargıtay. (2008b). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 7.3.2008, E. 2007/1709, K. 2008/1486 kararı
- Yargıtay. (2008b). Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 17.12.2008, E. 2008/15-769, K. 2008/752 kararı
- Yargıtay. (2010a). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 17.6.2010, E. 2009/1989, K. 2010/3468 kararı
- Yargıtay. (2010b). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 28.9.2010, E. 2010/3593, K. 2010/4847 kararı
- Yargıtay. (2010c). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 27.9.2010, E. 2009/4222, K. 2010/4818 kararı
- Yargıtay. (2010d). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 27.9.2010, E. 2009/4222, K. 2010/4818 kararı
- Yargıtay. (2010e). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 17.6.2010, E. 2009/1989, K. 2010/3468 kararı
- Yargıtay. (2010f). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 28.9.2010, E. 2010/3593, K. 2010/4847 kararı
- Yargıtay. (2010g). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 27.9.2010, E. 2009/4222, K. 2010/4818 kararı
- Yargıtay. (2010h). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 28.9.2010, E. 2010/3593, K. 2010/4847 kararı
- Yargıtay. (2010k). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 17.6.2010, E. 2009/1989, K. 2010/3468 kararı
- Yargıtay. (2010l). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 27.9.2010, E. 2009/4222, K. 2010/4818 kararı
- Yargıtay. (2010m). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 17.6.2010, E. 2009/1989, K. 2010/3468 kararı
- Yargıtay. (2011a). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 31.5.2011, E. 2011/1819, K. 2011/3203 kararı
- Yargıtay. (2011b). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 31.5.2011, E. 2011/1819, K. 2011/3203 kararı
- Yargıtay. (2011c). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 31.5.2011, E. 2011/1819, K. 2011/3203 kararı
- Yargıtay. (2012a). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 14.5.2012, E. 2011/6559, K. 2012/3377 kararı
- Yargıtay. (2012b). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 11.6.2012, E. 2012/2706, K. 2012/4360 kararı
- Yargıtay. (2012c). Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 11.6.2012, E. 2012/2706, K. 2012/4360 kararı
- Yargıtay. (2013a). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 27.9.2013, E. 2013/3213 kararı
- Yargıtay. (2013b). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 18.9.2013, E. 2013/3436, K. 2013/5497 kararı
- Yargıtay. (2013c). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 27.9.2013, E. 2013/3213, K. 2013/5831 kararı
- Yargıtay. (2013s). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 27.9.2013, E. 2013/3213, K. 2013/5831 kararı
- Yargıtay. (2014a). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 26.11.2014, E. 2014/5616, K. 2014/7583 kararı
- Yargıtay. (2014b). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 12.9.2014, E. 2014/2487, K. 2014/5588 kararı
- Yargıtay. (2014c). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 3.3.2014, E. 2013/7927, K. 2014/1544 kararı
- Yargıtay. (2014d). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 12.9.2014, E. 2014/2487, K. 2014/5588 kararı
- Yargıtay. (2015a). Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 21.12.2015, E. 2015/11545, K. 2015/11824 kararı
- Yargıtay. (2015b). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 19.6.2015, E. 2015/3400, K. 2015/4746 kararı
- Yargıtay. (2015c). Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 21.12.2015, E. 2015/11545, K. 2015/11824 kararı
- Yargıtay. (2016a). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 31.3.2016, E. 2015/3455, K. 2016/2029 kararı
- Yargıtay. (2016b). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 18.3.2016, E. 2015/925, K. 2016/1721 kararı
- Yargıtay. (2017a). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 28.11.2017, E. 2015/8887, K. 2017/3470 kararı

- Yargıtay. (2017b). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 22.6.2017, E. 2016/5026, K. 2017/1923 kararı
- Yargıtay. (2017c). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 15.11.2017, E. 2015/2663, K. 2017/3246 kararı
- Yargıtay. (2017d). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 9.10.2017, E. 2015/9553, K. 2017/2593 kararı
- Yargıtay. (2017e). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 23.3.2017, E. 2015/8179, K. 2017/908 kararı
- Yargıtay. (2017f). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 1.6.2017, E.2016/1583, K. 2017/1640 kararı
- Yargıtay. (2017g). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 28.11.2017, E. 2015/8887, K. 2017/3470 kararı
- Yargıtay. (2017h). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 1.6.2017, E. 2016/1583, K. 2017/1640 kararı
- Yargıtay. (2017k). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 28.11.2017, E. 2015/8887, K. 2017/3470 kararı
- Yargıtay. (2017l). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 15.11.2017, E. 2015/2663, K. 2017/3246 kararı
- Yargıtay. (2017m). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 15.11.2017, E. 2015/2663, K. 2017/3246 kararı
- Yargıtay. (2017n). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 22.6.2017, E. 2016/5026, K. 2017/1923 kararı
- Yargıtay. (2017p). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 1.6.2017, E. 2016/1583, K. 2017/1640 kararı
- Yargıtay. (2017r). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 15.11.2017, E. 2015/2663, K. 2017/3246 kararı
- Yargıtay. (2017s). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 9.10.2017, E. 2015/9553, K. 2017/2593 kararı
- Yargıtay. (2017ş). Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 28.11.2017, E. 2015/8887, K. 2017/3470 kararı
- Yavuz, C., Acar, F. ve Özen, B. (2014). “Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler”, 10. Bası, Nadir Kitap: İstanbul, s. 1070, 1087-1088.
- Zevkliler, A. ve Gökyayla, E. (2017). “Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri”, 17. Bası, Yetkin yayınevi: Ankara s. 18.