# Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Arsa Sahibi ile Yüklenici Arasındaki İlişkinin Asıl İşveren-Alt İşveren İlişkisi Açısından Değerlendirilmesi(*)

## An Evaluation of the Relationship Between the Landowner and the Contractor in Construction-for-Land-Share Agreements from the Perspective of the Principal Employer-Subcontractor Relationship

**Aybüke KARACA YAĞCI**(**)

**Öz:**

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, arsa sahibi belirlenen arsa paylarını yükleniciye devretmeyi üstlenirken; yüklenici de bu edimin karşılığı olarak arsa üzerinde kararlaştırılan bağımsız bölümleri inşa edip teslim etmeyi taahhüt eder. Bu yönüyle sözleşme, karma nitelikte bir hukuki işlem olarak kabul edilmektedir. Bu sözleşmelerde taraflar arasındaki ilişkinin iş hukuku bakımından asıl işveren-alt işveren ilişkisi olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceği, özellikle işçilik alacakları ile iş kazasından doğan sorumlulukların belirlenmesi açısından önem arz edebilmektedir. Uygulamada ve yargı kararlarında, arsa sahibinin yüklenici işçilerinin alacaklarından müteselsilen sorumlu tutulup tutulamayacağı hususu çeşitli tartışmalara konu olmaktadır.

Çalışmamızda, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin hukuki niteliği ile söz konusu sözleşme çerçevesinde asıl işveren-alt işveren ilişkisinin kurulup kurulamayacağı; öğretide ileri sürülen görüşler, Yargıtay içtihatları ve Alman hukukunda söz konusu konuya benzer durumlara ilişkin yargı ve öğreti görüşleri dikkate alınarak karşılaştırmalı olarak incelenerek değerlendirilecektir. Bu bağlamda özellikle asıl işveren sıfatının kazanılmasının koşulları bakımından işin bütün olarak devri, anahtar teslim iş kavramı ve denetim yetkisinin hukuki sonuçları ele alınacaktır. Belirtelim ki çalışmamızda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde inşaat işinin kural olarak yüklenici tarafından bütün halinde üstlenildiği ve söz konusu sözleşmenin tek başına asıl işveren-alt işveren ilişkisinin varlığı için yeterli bir ölçüt oluşturmadığı değerlendirilmiş, alt işverenlik ilişkisinin

(*) Araştırma Makalesi / *Research Article*
Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 24.06.2026 - Yayınlanmasının Kabul Edildiği Tarih: 25.09.2026
DOI: 10.58733/imhfd.1978191
Bu makaleye atıf için: Aybüke Karaca Yağcı, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Arsa Sahibi ile Yüklenici Arasındaki İlişkinin Asıl İşveren-Alt İşveren İlişkisi Açısından Değerlendirilmesi' 2026 (11)2 *İMHFD* 1651-1681

(**) *Dr. Öğr. Üyesi*, Marmara Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, İş ve Sosyal Güvenlik Anabilim Dalı, İstanbul - Türkiye
E-posta: aybuke.karaca@marmara.edu.tr
Orcid: 0000-0002-1301-1820

tespitinde arsa sahibinin işveren sıfatı, iş organizasyonu içindeki konumu, denetim yetkisinin kapsamı ve söz konusu iş kapsamında işçi çalıştırıp çalıştırmadığı hususlarının belirleyici nitelik taşıdığı ifade edilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:**

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Asıl İşveren, Alt İşveren, Anahtar Teslim İş, Denetim Yetkisi, Müteselsil Sorumluluk.

**Abstract:**

Land Share Construction Agreements are mixed-type contracts under which the landowner undertakes to transfer specified ownership shares in the land to the contractor, while the contractor undertakes to construct and deliver the agreed independent units on the land in return for such transfer. Owing to this reciprocal structure, these agreements are generally regarded as mixed contracts. Whether the legal relationship arising from such agreements may be characterized as a principal employer-subcontractor relationship under labour law is of particular importance, especially with regard to the determination of liability for employment-related claims and occupational accidents. In practice and in judicial decisions, considerable debate exists as to whether the landowner may be held jointly liable for the claims of the contractor's employees.

This study examines the legal nature of land share construction agreements and whether they are capable of giving rise to a principal employer-subcontractor relationship. The analysis is conducted in light of the views advanced in the legal literature, the case law of the Turkish Court of Cassation, and relevant judicial and doctrinal approaches in German law concerning comparable legal situations, adopting a comparative law perspective. Particular attention is paid to the conditions for acquiring the status of a principal employer, the transfer of the work as a whole, the concept of turnkey construction, and the legal consequences of the landowner's supervisory authority. The study concludes that, as a rule, construction work under land share construction agreements is undertaken entirely by the contractor and that the mere existence of such an agreement does not, by itself, constitute a sufficient basis for establishing a principal employer-subcontractor relationship. Instead, the determination of such a relationship depends primarily on whether the landowner qualifies as an employer, the landowner's role within the organisation of the work, the scope of the supervisory authority exercised, and whether the landowner employs workers in connection with the relevant construction activity.

**Keywords:**

Construction-for-Land-Share Agreement, Principal Employer, Subcontractor, Turnkey Construction Work, Supervisory Authority, Joint and Several Liability.

**Extended Summary:**

Construction-for-land-share agreements constitute one of the most common legal instruments used in the production of residential and commercial buildings in practice. Under these agreements, the landowner undertakes to transfer certain shares of the land to the contractor, while the contractor undertakes to construct a building on the land and deliver the agreed independent units. Although these agreements are primarily governed by the law of obligations, they also give rise to various issues under labour law due to the employment of workers during the construction process. One of the most significant issues concerns whether the relationship between the landowner and the contractor may be characterized as a principal employer-subcontractor relationship within the meaning of Article 2 of the Turkish Labour Act No. 4857. This characterization is particularly important in determining the landowner's liability for employment-related claims and occupational accidents.

The study first examines the statutory elements of the principal employer-subcontractor relationship. Pursuant to Article 2 of the Labour Act, such a relationship requires the existence of

an employer, the transfer of a part of the work or auxiliary works to another employer, and the employment of workers by both employers within the same work organization. In this context, particular attention is paid to whether the employment of workers by the principal employer in the relevant undertaking constitutes an indispensable element of principal employer status.

The legal structure of construction-for-land-share agreements is then analysed. It is observed that, as a general rule, the entire construction activity is undertaken by the contractor. In practice, landowners typically do not participate directly in the execution of construction activities, do not employ workers within the construction project, and leave the performance of the work entirely to the contractor. Therefore, the mere existence of a construction-for-land-share agreement between the parties is not sufficient to establish the existence of a principal employer-subcontractor relationship.

The study further addresses the concepts of turnkey construction work and the transfer of the entire undertaking to another contractor. In this regard, both earlier and recent decisions of the Court of Cassation are examined comparatively. Earlier case law tended to adopt a restrictive approach toward recognizing turnkey construction arrangements where the transferred work fell within the business activities of the work owner. However, more recent decisions demonstrate a shift in judicial reasoning. The Court of Cassation now places greater emphasis on whether the work owner employs workers within the relevant undertaking. Accordingly, even where the transferred work falls within the owner's field of activity, principal employer status cannot arise if the owner does not employ workers in relation to that work. Thus, the decisive factor is no longer whether the work forms part of the owner's business activities, but whether the owner possesses employer status in the specific undertaking.

The article also examines the legal significance of the landowner's supervisory and monitoring powers. In practice, activities such as monitoring the progress of construction, ensuring contractual compliance, conducting quality control, or appointing personnel for technical supervision are sometimes regarded as indicators of a principal employer-subcontractor relationship. However, the study concludes that such activities should be considered part of the ordinary supervisory powers arising from the contract and do not, by themselves, confer employer status upon the landowner. Similarly, factors such as Social Security Institution registrations, workplace files maintained in the landowner's name, or the landowner's participation in the procurement of construction materials cannot independently justify the existence of a principal employer-subcontractor relationship.

The analysis ultimately concludes that the relationship between the landowner and the contractor in construction-for-land-share agreements cannot, as a rule, be characterized as a principal employer-subcontractor relationship. For such a relationship to arise, it is not sufficient that the landowner merely acts as the owner of the land or as a party to the contract. Rather, the landowner must possess employer status in relation to the relevant undertaking and continue to employ workers within the organization of that work. Where the landowner does not employ workers, the entire construction activity is carried out by the contractor, and the landowner merely exercises supervisory powers deriving from the contract, the requirements of Article 2 of the Labour Act are not satisfied. Consequently, the landowner cannot be held jointly and severally liable for employment-related claims or occupational accidents solely by virtue of being a party to a construction-for-land-share agreement.

## GİRİŞ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, Türk mevzuatında düzenlenmiş bir sözleşme niteliği taşımamakla birlikte, eser sözleşmesi ile taşınmaz satış sözleşmesine özgü unsurları bünyesinde bir araya getiren karma nitelikli bir sözleşmedir. Özellikle arsa sahiplerinin herhangi bir finansman yükü altına girmeksizin taşınmazlarını değerlendirme imkânı bulmaları ve yüklenicilerin ise belirli arsa paylarının mülkiyetini edinmek suretiyle ekonomik menfaat sağlamaları nedeniyle bu sözleşme türü uygulamada geniş bir kullanım alanına sahiptir. Bununla birlikte, söz konusu bu sözleşmenin iş hukuku bakımından taşıdığı nitelik, taraflar arasındaki ilişkinin hukuki vasfının belirlenmesi açısından ayrıca önem arz etmektedir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında arsa sahibi ile yüklenici arasındaki hukuki ilişkinin 4857 sayılı İş Kanunu'nun 2. maddesi gereğince alt işverenlik ilişkisi oluşturup oluşturmadığı gerek öğretide gerekse yargı kararlarında tartışmalara konu olan önemli bir hukuki sorundur. Özellikle inşaat faaliyetleri sırasında meydana gelen iş kazaları ile işçilik alacaklarından doğan sorumluluk bakımından, arsa sahibinin asıl işveren sıfatını taşıyıp taşımadığının tespiti belirleyici bir rol oynamaktadır. Uygulamada Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) kayıtları, sözleşmesel düzenlemeler, iş sahibinin denetim faaliyetleri ve inşaatta kullanılan malzemelerin kim tarafından temin edildiği gibi unsurların, zaman zaman alt işverenlik ilişkisinin tespitinde dikkate alındığı görülmektedir.

Çalışmamızda ilk olarak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin hukuki niteliği ele alınacak ardından asıl işveren-alt işveren ilişkisinin unsurları incelenecektir. Devamında Yargıtay kararları ve öğretideki görüşler ışığında, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde taraflar arasındaki ilişkinin hangi durumlarda ve koşullarda asıl işveren-alt işveren ilişkisi olarak nitelendirilebileceği değerlendirilecektir. Bununla birlikte arsa sahibinin denetim yetkisi, SGK bildirimleri ve malzeme teminine ilişkin unsurların hukuki nitelendirmeye etkisi ele alınarak, konuya ilişkin güncel yargısal yaklaşım ortaya konulmaya çalışılacaktır.

## I. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahiplerinin arsasını yükleniciye (müteahhit) verdiği; yüklenicinin de bunun karşılığında arsa üzerinde belirli bağımsız bölümleri inşa edip arsa sahibine teslim etmeyi taahhüt ettiği, inşaatın koordinasyonunu ve yürütümünü üstlendiği bir sözleşmedir. Sözleşme kapsamında yüklenici, arsa sahibinin arsası üzerinde ve arsadaki belli payların mülkiyetine karşılık bağımsız bölümler inşa etmek suretiyle bütünlük arz eden bina yapma

borcu altına girmekte ve taraflar arasında söz konusu bu hususları konu edinen bir sözleşme yapılmaktadır[1]. Belirtelim ki sözleşmede taraflar, kanunda düzenlenen farklı sözleşme tiplerine özgü asli edimleri karşılıklı olarak üstlenmektedir[2]. Arsa sahibinin edimi mülkiyet hakkını devretmek olup, bu yönüyle sözleşme taşınmaz satış sözleşmesine özgü unsurları bünyesinde barındırmaktadır. Buna karşılık yüklenicinin asli edimi, kararlaştırılan yapıyı meydana getirerek bağımsız bölümleri sözleşmeye uygun şekilde teslim etmektir. Bu edim ise eser sözleşmesinin karakteristik unsurunu oluşturmaktadır. Dolayısıyla arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin çift tipli karma sözleşme olarak nitelendirilmesi gerekir[3].

Belirtelim ki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunumuzda esaslı unsurları ile düzenlenmemiş, ancak Türk Medeni Kanunu m. 1009'da[4] kavram olarak "arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi" ne yer verilmiş-

---

1 Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri,* (Beta Yayıncılık 2024) 590-591; İpek Betül Aldemir Toprak, *Anahtar Teslim İnşaat Sözleşmesi* (3. Bs., Seçkin 2025) 39 vd. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararına göre, "... Hukukî niteliği itibariyle taşınmaz satış sözleşmesi ile eser sözleşmesinden oluşan bir sözleşme türü olarak vurgulanan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, 6098 sayılı Kanun'da açıkça düzenlenmemiş olup, bir yönüyle arsa sahibinin koşullar gerçekleştiğinde sahibi olduğu taşınmazın mülkiyetinin bir kısmını yükleniciye devretmesini öngörürken, diğer yönüyle de, yüklenicinin yapacağı inşaat bakımından arsa sahibine karşı yükümlülüklerini gösteren, tapulu taşınmazın mülkiyetinin bir kısmının devrine ilişkin vaadi ve eser sözleşmesini içeren, iki tipli-karma özel nitelikte bir sözleşme türüdür. Başka bir anlatımla yüklenici yönünden inşaat yapma yükümlülüğünü, arsa sahibi yönünden ise tapuda pay intikal ettirme yükümlülüğünü içeren arsa payı karşılığı inşaat niteliğindedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin konusu, arsa sahibinin maliki olduğu arsa üzerine yapılacak bina inşaatıdır. Yüklenici, finansmanını sağlayarak, lüzumunda sanat beceri ve emek sarfıyla bir bina (inşaat) meydana getirmeyi üstlenirken, arsa sahibi de buna karşılık arsa payı devri suretiyle bir bedel ödemeyi borçlanmaktadır. Bu sözleşmede ücret (bedel) arsa sahibi tarafından ayın olarak ödenmektedir. Böylece malik arsasını değerlendirerek ayrıca para ödemeksizin bağımsız bölüm veya bağımsız bölümler elde etmekte; yüklenici ise, devredilen ya da devri taahhüt edilen payları üçüncü kişilere satmak suretiyle hem inşaatı tamamlamak için sermaye hem de kâr elde etmektedir...", YİBBGK., E. 2024/1, K. 2025/2 16.5.2025; YHGK., E. 2024/170 K. 2025/744, 26.11.2025, E.T 03.06.2026 (Lexpera).

2 İpek B. Aldemir Toprak, 'Yargıtay'ın 16.05.2025 Tarih E.2024/1, K.2025/2 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı Sonrasında Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Üçüncü Kişilerin Tapu Siciline Güveninin Ve Mülkiyet Hakkinin Korunması', 2026 16(2) Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi 43, 49.

3 Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 593. Ayrıca bkz. Aldemir Toprak (n 1) 105; Dilek Sertler, *Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (Oniki Levha Yayıncılık 2021) 12; Zekeriya Kurşat, İnşaat Sözleşmesi (Filiz Kitabevi 2017) 7; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, (9.Bs., Yetkin Yayınevi 2015) 54-55; Aydın Zevkliler, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (10. Bs., Turhan Kitabevi 2008) 42; Hasan Erman, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (Der Yayınları, 2010) 4-5; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler,* C. I (Vedat Yayıncılık 2012) 9; Öz Seçer, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (1. Bs., Yetkin Yayınları 2023) 5; Tuğba Gül Selçuk, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıptan Doğan Sorumluluğu* (1. Bs., On İki Levha Yayıncılık 2021) 8 ; YHGK., E. 2003/124, K. 2003/175, 19.03.2003; Yar. 23. HD., E. 2013/1998 K. 2013/4767, 08.07.2013; Yar. 6. HD., E. 2025/812 K. 2026/211, 15.1.2026, E.T. 15.06.2026 (Lexpera).

4 TMK m. 1009: "Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhedilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerhedilebilir".

tir. Bununla birlikte arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, "inşaat sözleşmesi", "kat karşılığı inşaat sözleşmesi", "arsa payı karşılığında kat yapımı sözleşmesi", "taşınmaz satışı ve inşaat sözleşmesi" gibi farklı isimler ile de ifade edilmektedir. Her ne kadar adlandırmada farklılık bulunsa da bu sözleşmelerin anlamının aynı olduğundan şüphe etmemek gerekir. Sözleşmenin amacının ise arsa sahibine, yüklenicinin kendisinden edineceği belli arsa paylarına karşılık bir bütünlük arz eden binayı ve dolayısıyla bağımsız bölümleri yapıp teslim etmesidir[5].

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yükleniciye devredilecek arsa paylarının devrine ilişkin zamanlama bakımından farklı sözleşme modellerinin benimsendiği görülmektedir. Bu çerçevede, arsa paylarının tamamının sözleşmenin kurulmasıyla birlikte devredildiği, inşaatın ilerleme düzeyine bağlı olarak kademeli biçimde devredildiği veya yapının tamamlanarak bağımsız bölümlerin arsa sahibine teslimi sonrasında devrin gerçekleştirildiği üç şekilde söz konusu olabilmektedir[6]. Esasında daha çok yapı tamamlanıp teslim gerçekleştirildikten sonra devrin yapıldığı şeklin tercih edildiği öğreti tarafından ifade edilmektedir[7]. Belirtelim ki, bu sözleşme türü; yüklenicinin inşa ve teslim borcu bakımından eser sözleşmesi, arsa sahibinin belirli payların devrine ilişkin borcu bakımından ise taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin unsurlarını bünyesinde barındırmaktadır[8].

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, tarafların iradelerine bağlı olarak anahtar teslimli olacak şekilde de kurulabilmektedir[9]. Belirtelim ki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri ile anahtar teslim inşaat sözleşmeleri hukuki nitelikleri itibarıyla birbirinden farklı sözleşme türleri olsa da, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri uygulamada çoğunlukla anahtar teslim esasına göre yapılmaktadır. Ancak vurgulamak gerekir ki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin anahtar teslimi iş olarak yapılması zorunlu değildir. Sözleşmenin anahtar teslim esasına göre kurulup kurulmadığı ise arsa sahibi ile yüklenici arasındaki ilişkinin alt işverenlik ilişkisi bakımından değerlendirilmesinde önem arz edebilecektir. Nitekim öğretide[10] de anahtar teslim inşaat sözleşmesi ile arsa payı karşılığı

5 Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 590-593.

6 Erman (n 3) 12-14.

7 ibid, 15.

8 Erman (n 3) 15; Seçer (n 3) 6; Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 597; Cevdet Yavuz, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yasal Önalım Hakkının Kullanılması Sorununa Dair Görüşler', (2017) 4 (2) İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 109, 119.

9 İlhan Helvacı, *Borçlar Hukuku, Miras Hukuku ve Eşya Hukukuna İlişkin Hukuki Mütalaalar* (2000-2010), (Oniki Levha Yayıncılık 2010) 215; Yar. 15. HD., E. 2009/5246 K. 2010/5830, 27.10.2010, E.T. 01.06.2026; Yar. 23. HD., E. 2016/2520 K. 2019/1319, 11.4.2019, E.T. 01.06.2026. Ayrıca bkz. YHGK., E. 2024/170 K. 2025/744 T. 26.11.2025, E.T. 02.06.2026, Lexpera.

10 Aldemir Toprak (n 1) 104.

inşaat sözleşmesinin hukuki nitelik bakımından birbirinden farklı sözleşme türleri olduğu kabul edilmektedir. Bu farklılıkların ortaya koyulmasından önce anahtar teslim inşaat sözleşmesinin tanımına değinmek gerekir. Anahtar teslim inşaat sözleşmesi, iş sahibinin kararlaştırılan götürü bedeli ödemeyi üstlendiği; yüklenicinin ise mühendislik ve proje hizmetleri dâhil olmak üzere tesisin kurulması için gerekli tüm faaliyetleri yerine getirmeyi, ayrıca tesisin işletmeye hazır şekilde teslim edilmesini sağlamak amacıyla gerekli bilgi ve tecrübenin (know-how) aktarılması, personelin eğitilmesi ve kararlaştırılmışsa belirli bir süre işletilmesi gibi yükümlülükleri üstlendiği, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olarak tanımlanmaktadır[11].

Alman hukukunda anahtar teslim inşaat sözleşmesi, "Schlüsselfertigvertrag" ya da "Schlüsselfertigbau"[12] kavramları ile ifade edilmektedir[13]. Bu sözleşme türü, bir yüklenicinin üstlendiği ve anahtar teslimi bir inşaatın gerçekleştirilmesi için gerekli olan tüm planlama ve ifa hizmetlerini bir araya getirir. Anahtar teslim kavramı ise edimin tamlığı (bütünlüğü) düşüncesine dayanmaktadır; yapının teslimden sonra amacına uygun şekilde kullanılabilmesi için gerekli tüm iş ve işlemlerin yüklenici tarafından yerine getirilmesini kapsamaktadır[14]. Bununla birlikte Alman Hukukunda anahtar teslim inşaat sözleşmelerinde genel yüklenici (Generalunternehmer) ve toptan yüklenici (Totalunternehmer) ayrımı söz konusudur. Genel yüklenici, bir yapı projesine ilişkin tüm edimleri yerine getirir. Bu edimlere kural olarak gayrimenkul proje geliştirme süreci kapsamında yürütülen planlama hizmetleri de dahildir. Dolayısıyla genel yüklenici, yapı işinin anahtar teslim olarak gerçekleştirilmesini üstlenmektedir. Bu kapsamda işlerin bir kısmını genellikle kendisi ifa etmekte, diğer tüm işler ise ayrı yapım sözleşmeleri çerçevesinde alt yüklenicilere gördürülmektedir[15]. Bu nedenle genel yüklenici, iş sahibi ile olan ilişkide tek yüklenici (Alleinunternehmer) konumundadır. Hatta bazı durumlarda bir mimar da "genel yüklenici gibi" sorumlu tutulabilir[16]. Genel yüklenici, üstlendiği kapsamlı yapım borcunu yerine getirebilmek amacıyla ve iş sahibinin açık izni doğrultusunda, belirli iş

11 Aldemir Toprak (n 1) 38-39.

12 Burkhard Messerschmidt ve Jochen Markus, *VOB/B, Teil B. Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (Kapellmann*) § 2 (9. Aufl. 2025) Rn. 499; OLG Köln, Urt. v. 26.11.2014 - 11 U 103/14, Beck.

13 Martin Burgi, Meinrad Dreher ve Marc Opitz, *Beck'scher Vergaberechtskommentar (Görden) VOB/A-EU* (4. Aufl. 2025) § 4 Rn. 39-41, Beck.

14 ibid Rn. 39-41.

15 Burkhard Messerschmidt ve Thomas Thierau, *VOB-Kommentar, VOB/B Anhang (Kapellmann) Teil A/B* (9. Aufl. 2025) Rn. 10-11, Beck.

16 OLG Schleswig, Urteil vom 16.07.2009 - 11 U 116/08, Beck.

kalemlerinin gerçekleştirilmesi için başka yüklenicilerden yararlanır[17]. Planlama ve inşa faaliyetlerinin bütününü üstlenen yüklenici ise, Alman hukukunda "toplam yüklenici" (Totalunternehmer) olarak nitelendirilmektedir[18].

Anlaşılacağı üzere arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile anahtar teslim inşaat sözleşmesi arasında çeşitli farklılıklar bulunmaktadır. Bu farklılıkların başında ise tarafların karşılıklı edimlerinin niteliği gelmektedir. Nitekim anahtar teslim inşaat sözleşmesinde iş sahibi, arsa payına ilişkin mülkiyet hakkını devretmemekte; buna karşılık yükleniciye ücret ödeme yükümlülüğü altına girmektedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde ise iş sahibinin, kısmen bedel ödeme, kısmen de bağımsız bölümün mülkiyetini devretme yükümlülüğü altına girmesi mümkün olmakla birlikte, bu durum sözleşmeler arasındaki edim farklılığını ortadan kaldırmamaktadır. Nitekim daha önce de belirttiğimiz üzere anahtar teslim inşaat sözleşmesinde yüklenici, inşa eserini meydana getirmekle sözleşmeden doğan yükümlülüğünü tamamen yerine getirmiş sayılmamaktadır. Yüklenici, eserin kurulumundan sonra sorunsuz bir şekilde çalışmasını sağlamak amacıyla belirli yükümlülükler üstlenmektedir. Ayrıca eserden elde edilecek ürünlerin miktar ve kalitesini garanti etmek ve eserin daha verimli şekilde işletilebilmesini sağlamak amacıyla iş sahibinin ihtiyaç duyduğu konularda know-how bilgisini aktarmakla da yükümlüdür[19].

Dolayısıyla arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile anahtar teslim inşaat sözleşmesi arasında gerek tarafların edimleri gerek yüklenicinin borcunun kapsamı gerekse sözleşmenin hukuki niteliği bakımından önemli farklılıklar bulunmaktadır. Bununla birlikte her iki sözleşme türünde de yapım işinin organizasyonu ve yürütülmesinin kural olarak yüklenici tarafından üstlenilmesi, iş hukuku bakımından taraflar arasındaki ilişkinin niteliğinin ayrıca değerlendirilmesini gerekli kılmaktadır.

Bu bilgiler ışığında, çalışmamızda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahibi ile yüklenici arasındaki ilişkinin İş Kanunu m. 2 uyarınca asıl işveren-alt işveren ilişkisi olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceği değerlendirilecektir. Zira taraflarca yapılan sözleşme kapsamında iş organizasyonunun ve işin bütününün yüklenici tarafından üstlenilmesi ve arsa sahibinin yapım sürecine işveren sıfatıyla dahil olmaması, asıl işveren-alt işveren ilişkisinin kurucu unsurlarının somut olayda gerçekleşip gerçekleşmediği sorusunu gündeme getir-

17 Kapellmann (n 15) Rn. 11.

18 Kapellmann (n 15) Rn. 8.

19 Aldemir Toprak (n 1) 105-106.

mektedir. Belirtmek gerekir ki taraflar arasındaki ilişkinin alt işverenlik ilişkisi olarak nitelendirilmemesi, arsa sahibinin özellikle işçilik alacakları ile iş kazalarından kaynaklanabilecek hukuki[20] ve cezai[21] sorumluluğu bakımından önem taşımaktadır. Bununla birlikte arsa sahibinin somut olayda asıl işveren sıfatını taşımadığının kabul edilmesi, her durumda iş kazalarından doğan hukuki veya cezai sorumluluğunun bulunmadığı anlamına gelmemektedir. Zira arsa sahibi-

[20] Yargıtay 10. HD. bir kararında, "...Dosya içerisindeki toplanan deliller ve özellikle "Yüklenici Sözleşmesi"ne göre, Güral Afyon Otel'in "Kalıp-Demir-Beton Dükümü, Duvar, Sıva, Şap, Asmolen işlerinin yapılması" işini Ay-Fer Madencilik Metal İnş. Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti. üstlenmiş olup, taraflar arasındaki ilişkinin asıl-alt işveren ilişkisi olmadığı, Kütahya Seramik Porselen Turizm A.Ş.'nin faaliyet alanı inşaat olmadığı gibi kaba inşaat yapımı işini anahtar teslimi davalı diğer şirkete verdiği, inşaat faaliyetinde işçi çalıştırmadığı, faaliyet alanı seramik, porselen ve turizm olup, kusuru varsa ancak 3. kişi olarak sorumlu tutulabileceği gözetilmeksizin karar verilmesi isabetsizdir. Bu nedenle, Ay-Fer Madencilik Metal İnş. Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin işveren, Kütahya Seramik Porselen Turizm A.Ş.'nin 3. kişi olarak kusurlarının bulunup bulunmadığı konusunda uzman bilirkişi heyetinden yeni bir kusur raporu alınmalı oluşacak sonuca göre bir karar verilmelidir..." diyerek anahtar teslimli işlerde iş sahibinin 3. kişi olarak kusurunun bulunup bulunmadığının tespit edilmesi gerektiğini ifade etmiştir, Yar.10. HD., E. 2021/8614 K. 2021/15455, 06.12.2021, E.T. 12.05.2026. Başka bir kararında Yargıtay, "...Dosya kapsamındaki bilgi ve belgelere göre; Davalı Alanya Orman İşletme Müdürlüğünün, 08.08.2017 tarihinde Açık Artırma ile Dikili Ağaç Satışı kapsamında ağaçların kesme, ölçme, sürütme, yükleme ve taşıma, istif vb. işlerini diğer davalı Bolluk Nakliyat Hayvancılık Ort. Ve Tar. Ürün. İnş. Mlz. San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne verdiği, ve 11.08.2017 tarihinde de davalılar arasında işe başlama tutanağının imzalandığı bu şekilde davalı Orman İşletme Müdürlüğünün işin yapıldığı sahadan el çektiği, sigortalı Murat Sert'in olay tarihinde davalı şirket işçisi olarak (...) olayda, davalı Orman İşletme Müdürlüğünün iş kazasının gerçekleşmesine bir dâhilinin bulunmadığının ve sözleşme şartları ile dosya kapsamındaki delillere göre; davalılar arasındaki ilişkinin asıl - alt işveren ilişkisi olarak değerlendirmenin mümkün olmamasına ve taraflar arasındaki ilişkinin bir istisna (eser) akti olarak değerlendirilmesinin gerektiğinin açıkça anlaşılabilir olmasına, nitekim kusur raporunda davalı Orman İşletme Müdürlüğüne bağımsız bir kusur oranının da verilmemiş olmasına göre; davalı Alanya Orman İşletme Müdürlüğünün asıl işveren sıfatıyla hükmedilen tazminatlardan diğer davalı şirketle beraber sorumluluğuna karar verilmesi hatalı olmuştur...", diyerek işe dahil olmayan ihale makamı kurumun iş kazasından doğan tazminatlardan iş kazasının doğumunda kusuru olmadığı gerekçesiyle kararı bozmuştur, Yar. 10 HD., E. 2021/10117 K. 2022/15849, 13.12.2022, E.T. 12.05.2026. Ayrıca bkz. Yar. 10. HD., E. 2023/8607 K. 2024/8623, 17.09.2024, Çalışma ve Toplum Yargı Kararları, E.T. 12.05.2026 (https://yargi.calismatoplum.org/.).

[21] Yar. 12. CD., E. 2022/2035 K. 2023/2420, 5.7.2023, E.T. 01.06.2026. "...Tüm bu tespitler karşısında, ... A.Ş.'nin iştigal alanının cam ürün üretimi olduğu, kazanın gerçekleştiği inşaat yapım işinin ise şirketin faaliyet konusu dışında olması sebebiyle, müteahhit firmaya sözleşme ile verildiği, ... A.Ş.'nin faaliyet alanı farklı olduğundan işin yapımına müdahale etmesinin söz konusu olmayacağı, dolayısıyla, inşaat faaliyeti sahasında iş güvenliği tedbirlerinin alınması ile bunlara uyulup uyulmadığının denetlenmesi hususunda, ... A.Ş.'nin müdahale imkanı ve bu suretle sorumluluğunun bulunduğundan söz edilemeyeceği, sözleşme içeriğinde de iş güvenliği hususundaki düzenlemelere ayrıntılı olarak yer verilmek suretiyle iş güvenliği hususundaki tüm sorumluluğun müteahhit firmaya ait olduğu hususunda taraflar arasında anlaşma sağlandığı, kaldı ki, ... A.Ş. yetkilisi olan sanıkların, şirket yönetimi tarafından inşaat alanına ... Fabrikası personelinin girişinin yasaklandığını, fiziki olarak da tel örgü ile çevrildiğinden bu alanda faaliyet gösterilmediğini beyan ettikleri de göz önüne alındığında, işin yapımını ehil bir firmaya veren asıl işveren ... A.Ş. yetkilisi olan sanıklar ... ve A.. E..'in olayın meydana gelmesinde cezai yönden kusur ve sorumlulukları bulunmadığından, atılı suçtan beraatlerine karar verilmesi gerektiği; yine her ne kadar ... Şirketi'nin ortakları... ile ...'ın kusurlu oldukları kabul edilerek mahkumiyetlerine karar verilmiş ise de, şirket ortağı olan bu sanıkların inşaat alanına şantiye sorumlusu olarak dosya içeriğinden yeterli donanıma sahip olduğu anlaşılan inşaat mühendisi sanık ...'ı atadıklarının anlaşılması karşısında, sanıklar ... ile ...'a da cezai yönden kusur yüklenemeyeceğinden sanıkların beraatleri yerine yetersiz gerekçeyle mahkumiyetlerine karar verilmesi kanuna aykırıdır...", Yar. 12. CD., E. 2015/235 K. 2015/19187, 11.12.2015, E.T 01.06.2026, Lexpera.

nin olayın özelliklerine göre yapı sahibi, taşınmaz maliki gibi sıfatlarından kaynaklanan farklı hukuki sorumlulukları ya da ceza hukuku bakımından değerlendirilmesi gereken yükümlülükleri gündeme gelebilir. Ancak bu hususlar çalışmanın kapsamı dışında bırakılmış olup inceleme, yalnızca arsa sahibi ile yüklenici arasındaki ilişkinin asıl işveren-alt işveren ilişkisi niteliği taşıyıp taşımadığı sorunu ile sınırlandırılmıştır.

## II. ASIL İŞVEREN-ALT İŞVEREN İLİŞKİSİNİN KURUCU UNSURLARINDAN BİRİ OLARAK ASIL İŞVEREN SIFATI

Asıl işveren-alt işveren ilişkisi, işyerindeki mal veya hizmet üretiminin dışsallaştırılmasının tipik görünümlerinden birini oluşturmaktadır. Bu ilişkide işveren, normal koşullarda kendi organizasyonu içerisinde ve kendi işçileri aracılığıyla yerine getirebileceği bir üretim faaliyetini, başka bir işverene ve onun istihdam ettiği işçilere gördürmektedir. Böylece işveren, üretim sürecinden elde edeceği ekonomik yararı korumakla birlikte, söz konusu işin ifasını kendi iş organizasyonu dışında yer alan bir işveren aracılığıyla gerçekleştirmektedir[22]. Bununla birlikte, alt işverenlik ilişkisinin iş organizasyonunda önemli bir yer tutması ve işyerindeki işlerin bir kısmının başka bir işverenin işçileri aracılığıyla gördürülmesinin kötüye kullanımları da beraberinde getirebilmesi nedeniyle, kanun koyucu tarafından 4857 sayılı İş Kanunu'nda (İş K.) asıl işveren-alt işveren ilişkisinin kurulma şartları ayrıntılı bir biçimde düzenlenmiş, bu konuda bazı sınırlama ve yasaklar getirilmiştir[23]. Nitekim Kanuna göre, "Bir işverenden, işyerinde yürüttüğü mal veya hizmet üretimine ilişkin yardımcı işlerinde veya asıl işin bir bölümünde işletmenin ve işin gereği ile teknolojik nedenlerle uzmanlık gerektiren işlerde iş alan ve bu iş için görevlendirdiği işçilerini sadece bu işyerinde aldığı işte çalıştıran diğer işveren ile iş aldığı işveren arasında kurulan ilişkiye asıl işveren-alt işveren ilişkisi denir. Bu ilişkide asıl işveren, alt işverenin işçilerine karşı o işyeri ile ilgili olarak bu Kanundan, iş sözleşmesinden veya alt işverenin taraf olduğu toplu iş sözleşmesinden doğan yükümlülüklerinden alt işveren ile birlikte sorumludur" (İş K. m. 2/6).

---

22 Ali Güzel, 'İş Yasasına Göre Alt İşveren Kavramı ve Asıl İş veren-Alt İşveren İlişkisinin Sınırları', (2004/) 1, Çalışma ve Toplum 31, 38; Nurşen Caniklioğlu, 'Asıl İşveren Alt İşveren İlişkisinin Unsurları- Unsur Yokluğunun ve Geçersizliğin Sonuçları', (2023), 50, Sicil İş Hukuku Dergisi 11, 12-13. Aynı yönde bkz. Polat Soyer, '4857 Sayılı İş Kanunu Açısından Asıl İşveren-Alt İşveren İlişkisinin Kurulması ve Sonuçları', (2006) 1, Sicil İş Hukuku Dergisi 16, 16.

23 Caniklioğlu, (n 22) 13; Soyer (n 22) 16; Savaş Taşkent, Öner Eyrenci, Devrim Ulucan ve Esra Baskan, *İş Hukuku* (11. Bs. Beta Yayıncılık 2024) 34-35; Ünal Narmanlıoğlu*, İş Hukuku (Ferdi İş İlişkileri I),* (5. Bs., Beta Yayıncılık 2014) 117; Ömer Ekmekçi ve Esra Yiğit, *Bireysel İş Hukuku* (7. Bs., Oniki Levha Yayıncılık 2025) 139.

Kanundaki düzenlemeden anlaşıldığı üzere, alt işverenlik ilişkisinin kurulabilmesi için öncelikle ilişkide birden fazla işverenin bulunması gerekmektedir. İş Kanunu'nda, "...işçi çalıştıran gerçek veya tüzel kişiye yahut tüzel kişiliği olmayan kurum ve kuruluşlara..." işveren denileceği hükme bağlanmıştır (İş K. m. 2/1). Dolayısıyla, asıl işveren-alt işveren ilişkisi bakımından işi veren kişinin, verdiği iş kapsamında işçi çalıştırmak suretiyle işveren sıfatına sahip olması; işi alan kişinin ise üstlendiği işte kendi işçilerini çalıştırarak işveren sıfatını taşıması gerekmektedir. Ayrıca işin asıl işverene ait işyerinde görülmesi, işin işyerinde yürütülen mal veya hizmet üretimine ilişkin asıl işin bir bölümü yahut yardımcı iş olması son olarak ise iş için görevlendirilen işçilerin münhasıran asıl işverene ait işyerinde çalıştırılması gerekir[24]. Hemen belirtelim ki söz konusu bu unsurların bir arada bulunması halinde İş Kanunu m. 2 anlamında taraflar arasındaki ilişki alt işverenlik ilişkisi niteliğini kazanır ve asıl işveren-alt işveren ilişkisine özgü sorumluluk hükümleri uygulama alanı bulur[25].

Gerek öğretide gerekse yargı kararlarında, asıl işveren-alt işveren ilişkisinden bahsedebilmek için ilk olarak ortada birden fazla işverenin bulunması gerektiği kabul edilmektedir[26]. Bir diğer ifadeyle, asıl işverenin o işyerinde işçi

---

[24] Asıl işveren-alt işveren ilişkisinin unsurları hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Nuri Çelik, Nurşen Caniklioğlu, Talat Canbolat ve Ercüment Özkaraca, *İş Hukuku Dersleri* (36.Bs., Beta Yayıncılık 2023) 103 vd.; Sarper Süzek ve Süleyman Başterzi, *İş Hukuku* (24. Bs. Beta Yayıncılık 2024) 167 vd.; Hamdi Mollamahmutoğlu, Muhittin Astarlı ve Ulaş Baysal, *İş Hukuku* (7. Bs., Lykeıon Yayıncılık 2022) 200 vd.; Ekmekçi ve Yiğit (n 23) 139 vd.; Levent Akın ve Hande Bahar Aykaç, *İş Hukuku, Bireysel İş İlişkileri* (2025 Yetkin Yayıncılık) 242 vd.; Fatih Uşan, *İş ve Sosyal Güvenlik Hukuku* (5. Bs., Seçkin Yayıncılık 2024) 62 vd.; Haluk Hadi Sümer, *İş Hukuku* (28. Bs. Seçkin Yayıncılık 2025) 21 vd.; Ercan Akyiğit, *İş Hukuku* (15. Bs., Seçkin Yayıncılık 2024) 74 vd.; Aydın Başbuğ ve Mehtap Yücel Bodur, *İş Hukuku* (6. Bs., Beta Yayıncılık 2021) 84 vd.; E. Tuncay Kaplan-Senyen, İş Hukuku (10. Bs., Gazi Kitabevi 2019) 56 vd.; Hande Bahar Aykaç, *İş Hukukunda Alt İşveren*, ( Beta Yayıncılık 2011) 50 vd.; Talat Canbolat, *Türk İş Hukukunda Asıl İşveren-Alt İşveren İlişkileri* (Kazancı 1992) 19 vd.; İbrahim Subaşı, 'İş Hukukunda Asıl İşveren- Alt İşveren İlişkisi', Prof. Dr. Sarper Süzek'e Armağan, C. I (Beta Yayıncılık 2011) 125 vd.; Eyrenci, Taşkent, Ulucan ve Baskan, ( n 23) 34 vd.; İbrahim Aydınlı, *Türk İş Hukukunda Alt İşveren (Taşeron) İlişkisi Ve Muvazaa Sorunu* (5. Bs., Seçkin Yayıncılık 2021) 180 vd.; Caniklioğlu, 14 vd.; Erhan Birben, 'İş Kanunu'nun 2. maddesindeki Müteselsil Sorumluluk Bakımından Anahtar Teslimi İnşaat Sözleşmesi Kavramı ve Bu İlişkiye Bağlanan Hukuki Sonuçlar' iç Prof. Dr. Kübra Doğan Yenisey ve Arş Gör. Seda Ergüneş Emrağ (edr) İş Hukukunda Yeni Yaklaşımlar (2017) 2 vd.; Ebru Yeşilmen, *İş Hukukunda Asıl İşveren Alt İşveren İlişkisinde İşverenlerin Müteselsil Sorumluluğu* (Adalet Yayınevi, 2024) 228 vd.; Erdem Özdemir, *İş Uyuşmazlıklarında İspat*, C. II, (Oniki Levha Yayıncılık 2025) 772 vd.

[25] Çelik, Caniklioğlu, Canbolat ve Özkaraca (n 24) 103-104; Mollamahmutoğlu, Astarlı ve Baysal (n 24) 205; Akın ve Aykaç (n 24) 242; Birben (n 24) 2; Ercüment Özkaraca, 'Asıl İşin Anahtar Teslimi Olarak Başkasına Yaptırılması - İhale Makamı - Alt İşverenlik (Karar İncelemesi, YHGK, E. 2023/9-566, K. 2023/892, 04.10.2023', (2024) 162 Tekstil İşveren 1, 7 (https://www.tekstilisveren.org.tr/uploads/magazines/pdf-17126057801805859743.pdf).

[26] Süzek ve Başterzi (n 24) 69; Çelik, Caniklioğlu, Canbolat ve Özkaraca, (n 24) 104; Mollamahmutoğlu, Astarlı ve Baysal ( n 24) 201; Ekmekçi ve Yiğit ( n 23) 117; Aydınlı ( n 24) 191 vd.; Levent Akın, *İş Sağlığı Güvenliği ve Alt İşverenlik* (Yetkin Yayınları 2013) 177; Caniklioğlu (n 23) 14-15. Yargıtay'ın konuya ilişkin bir kararına göre de, "... Somut uyuşmazlıkta; davalı ... Enerji Üretim A.Ş. ile davalılar ...

çalıştırarak işveren sıfatını koruması, işin bütününün yapılmasını başka bir işverene devretmemiş bulunması gerekir[27]. Gerçekten, işi verenin başka işyerlerinde işverenlik sıfatının olması bu ilişki bakımından önem taşımamakla birlikte önemli olan husus işi veren kişinin başka bir işverene vermiş olduğu sözleşme konusu işte kendi işçisini de çalıştırıp çalıştırmadığıdır[28]. Asıl işveren sıfatı, alt işverene aralarındaki sözleşme gereği devrettiği işte, işçi çalıştırıyor olmasından doğmalıdır. Şayet iş sahibi, işi bütünüyle başka bir işverene veriyor ve başkasına verdiği işte hiçbir şekilde işçi çalıştırmıyor ise işveren sıfatını kazanamayacağından ilişkinin asıl işveren- alt işveren ilişkisi olarak nitelendirilmesi de mümkün değildir[29]. Nitekim bu husus Alt İşverenlik Yönetmeliğinde, "Asıl işverenin işyerinde mal veya hizmet üretimi işlerinde çalışan kendi işçileri de bulunmalıdır" hükmüyle açıkça düzenlenmiştir (m. 4/a).

---

ve Sanayi A.Ş.-G.Hinteregger iş ortaklığı arasında arasında ... ve Hidroelektrik Santralı inşaatı ve hidromekanik işlerin yapımı amacıyla sözleşme yapılmış olup, davacı bu sözleşme kapsamında iş ortaklığının işçisi olarak çalışmıştır. Davalı ... Enerji Üretim A.Ş.'nin asıl faaliyet konusunun enerji üretimi olduğu, diğer davalılara yaptırılan inşaat işinin davalı faaliyet konusuna girmediği dosya içeriğinden anlaşılmaktadır. Bir an için faaliyet konusuna girdiği düşünülse dahi, süreklilik arz etmeyen inşaat işinde kontrol ve denetim amacıyla istihdam edilen personel haricinde davalı ... A.Ş.'nin işçi çalıştırmadığı göz önünde bulundurulduğunda aralarındaki ilişkinin asıl işveren-alt işveren ilişkisi olarak değerlendirilmesine imkân bulunmamaktadır. Sözleşme konusu Hidroelektrik Santrali yapımının bir bütün olarak davalılar ... ve Sanayi A.Ş. ve G.Hinteregger ve Söhne Baugess'in yönetimi altında gerçekleştirilmesi ve santralın Enerjisa A.Ş. tarafından bir bütün olarak faydalanabileceği hale getirilmesi taahhüt edilmiştir. Bu nedenle davalılar arasında anahtar teslim bir inşaat sözleşmesi ilişkisi bulunduğu kabul edilmelidir...", Yar. 9. HD., E. 2020/5538 K. 2020/11090, 8.10.2020, E.T 10.11.2025; Aynı yöndeki başka bir Yargıtay kararına göre, "... İnşaat işi, davalı ...Gayrımenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin asıl faaliyet alanına girmemekte olup aksi düşünülse dahi, süreklilik arz etmeyen kaba inşaat yapı işinde kontrol ve denetim amacıyla istihdam edilen personel haricinde bu şirketin işçi çalıştırmadığı göz önünde bulundurulduğunda aralarındaki ilişkinin asıl işveren-alt işveren ilişkisi olarak değerlendirilmesine imkân bulunmamaktadır...", Yar. 9. HD., E. 2022/4622 K. 2022/5292, 26.4.2022, E.T. 10.11.2025, Lexpera.

27 Süzek ve Başterzi (n 24) 169; Çelik, Caniklioğlu, Canbolat ve Özkaraca (n 24) 104; Mollamahmutoğlu, Astarlı ve Baysal (n 24) 205-206; Ekmekçi ve Yiğit (n 23) 141; Akın ve Aykaç (n 24) 242; Özkaraca (n 25) 7; Özdemir (n 24) 77; Aykaç (n 24) 49; Caniklioğlu (n 22) 15; Yeşilmen (n 24) 237.

28 Çelik, Caniklioğlu, Canbolat ve Özkaraca (n 24) 104; Mollamahmutoğlu, Astarlı ve Baysal (n 24) 206; Birben (n 24) 2; Caniklioğlu (n 22) 15; Aykaç, (n 24) 56; Yeşilmen (n 24) 237.

29 Çelik, Caniklioğlu, Canbolat ve Özkaraca (n 24) 104; Caniklioğlu (n 22) 15; Mollamahmutoğlu, Astarlı ve Baysal (n 24) 206; Birben (n 24) 3. Nitekim Yargıtay da kararlarında aynı sonuca varılmıştır. Yargıtay'ın bu yöndeki bir kararına göre, "...Somut olayda çözümlenmesi gereken sorun, davalı Hüsemattin Mesta ile davalı Vakıf arasındaki hukuki ilişkinin işveren- aracı veya iş sahibi-müteahhit ilişkisi mi olduğudur. İş Yasası'nın 2. ve 506 sayılı Yasa'nın 87. maddelerindeki açıklamalar ışığında aracıdan(taşaron) söz edebilmek için öncelikle üst işveren ve bunun tarafından ortaya konan bir iş olmalı ve görülmekte olan bu işin bölüm ve eklentilerinden bir iş alt işverene devredilmelidir. Buna karşın bir işin bütünüyle bir işverene devri veya anahtar teslimi denilen biçimde işin verilmesi durumunda artık üst-alt işveren ilişkisi söz konusu olamaz. Asıl işveren-alt işveren ilişkisinin doğabilmesinin ilk koşulu; işyerinde işçi çalıştıran bir asıl işverenin, bulunması, diğer unsur işin asıl işverene ait işyerinde görülüyor olmasıdır, Yar. 21. HD., E. 2011/5211, K. 2011/4643, 16.05.2011, E.T. 18.02.2025, Çalışma ve Toplum Dergisi. Aynı yönde bkz. Yar. 9. HD., E. 2007/19452 K. 2008/10426, 28.04.2008, E.T. 19.02.2025; Yar. 22. HD., E. 2019/7276 K. 2019/20571, 7.11.2019, E.T. 07.11.2025; Yar. 9 HD., E. 2021/ 5900, K.2021/10208, 14.06. 2021, E.T. 08.11.2025, Lexpera.

Tüm bu açıklamalar ışığında, bir borçlar hukuku sözleşmesi niteliği taşıyan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde alt işverenlik ilişkisinin varlığından söz edilebilmesi için, yüklenicinin üstlendiği işi bu iş dolayısıyla işveren sıfatını haiz bulunan bir işverenden almış olması gerekir. Bunun yanında, asıl işveren sıfatının doğabilmesi için arsa sahibinin inşaat faaliyetinde kendi işçilerini iş sözleşmesine dayanarak çalıştırması ve işverenlik sıfatını kazandıran bu işçi çalıştırma olgusunun, alt işverene bırakılan iş bölümü veya yardımcı işlerle bağlantılı bulunması zorunludur[30]. Dolayısıyla, taraflar arasında "arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi" bulunduğu ve inşaat işinin tamamının yüklenici kişi ya da şirket tarafından üstlenildiği durumlarda, asıl işveren-alt işveren ilişkisinden söz edebilmek için gerekli ilk unsur olan "birden fazla işverenin varlığı" her zaman gerçekleşmemekte; arsa sahibinin anahtar teslim olarak inşaat işini bütünüyle yüklenici firmaya verdiği ve kendisinin verilen inşaat işinde işçi çalıştırmadığı hallerle de karşılaşılabilmektedir.

Yargıtay içtihatlarına göre de arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri kapsamında inşaat işinin anahtar teslim olarak yükleniciye bırakılması nedeniyle, arsa sahibi ile yüklenici arasındaki hukuki ilişki kural olarak asıl işveren-alt işveren ilişkisi niteliği taşımamaktadır. Nitekim bir kararında Yargıtay, "...Somut olayda, davalı ile dava dışı ... Tic. Ltd. Şirketi arasında, 13.04.2006 tarihinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre, tüm inşaat işleri müteahhit şirket tarafından yapılacaktır. Davacı Sosyal Güvenlik Kurumu kayıtlarında arsa sahibi adına açılan işyerinin işçisi olarak görülüyor ise de kat karşılığı inşaatı üstlenen dava dışı ... Ltd. Şirketinin işçisi olarak çalışmıştır. Davalı ile dava dışı ... Ltd. Şirketi arasında asıl işveren-alt işveren ilişkisi bulunmamaktadır. Davalı ile dava dışı ... ltd.şti. Şirketi arasındaki sözleşme başlı başına anahtar teslim inşaat işi olup, eser sözleşmesi niteliğindedir. Davalı ile dava dışı ... ltd.şti Şirketi arasında alt işverenlik ilişkisi kurulmadığından, davacı ile davalı arasında da iş ilişkisi bulunmamaktadır. Davacı ancak, dava dışı ... ltd.şti. Şirketinden hak talebinde bulunabilir..." şeklinde karar vermiştir[31].

---

30 Aynı yönde bkz. Birben (n 24) 2.

31 Yar. 22. HD., E. 2015/34830 K. 2016/5687, 25.2.2016, E. T. 31.10.2025. Aynı yöndeki başka bir kararında Yargıtay, "... Somut olayda davacı ile dava dışı ... arasında gayrımenkul satış vadi sözleşmesi imzalandığı, davacı ile birlikte üç arsa hissedarının da sözleşmede imzasının bulunduğu anlaşılmaktadır. Arsa sahiplerinin satış vadi ile inşaat işini anahtar teslim dava dışı şirkete verdikleri açıktır. Davacı işçi çalıştıran durumunda olmadığı için işveren sıfatı bulunmadığı gibi işin bütününü başka bir işverene bıraktığından, olayda asıl işveren alt işverenlik ilişkisi ve dolayısıyla da dayanışmalı sorumluluk söz konusu olmayacağından davanın kabulü yerine reddine karar verilmesi isabetsiz olup bozma sebebidir", diyerek arsa sahibi ile yüklenici firma arasındaki ilişkinin asıl işveren-alt işveren ilişkisi olarak kabul edilemeyeceğine hükmetmiştir ,Yar. 22. HD., E. 2014/15554 K. 2015/22962, 2.7.2015, E. T. 01.11.2025, Lexpera.

## III. ASIL İŞİN BÜTÜNÜYLE DEVRİ VE ANAHTAR TESLİM İŞ NİTELİĞİ

Taraflar arasında kurulan ilişkinin asıl işveren-alt işveren ilişkisi mi yoksa anahtar teslim iş niteliğinde mi olduğunun belirlenebilmesinde, işverenin kendi faaliyet alanı kapsamında yer alan veya diğer işyerlerinde bizzat asıl iş olarak yürüttüğü bir işi bütün olarak başka bir işverene gördürmesinin hukuken mümkün olup olmadığının incelenmesi gerekmektedir. Bir diğer ifadeyle, iş sahibinin asıl iş kapsamında yer alan bir işi bütün olarak başka bir işverene bırakması halinde, söz konusu ilişkinin anahtar teslim iş olarak değerlendirilmesinin mümkün olup olmadığı ortaya konulmalıdır. Aksi yönde bir değerlendirmede ise işverenin asıl işini herhangi bir uzmanlık gereksinimi bulunmaksızın üçüncü kişiye devrettiği ve bu nedenle kurulan ilişkinin kanuna aykırılık teşkil ettiği, bu işte çalışanların da baştan itibaren asıl işverenin işçisi sayılması gerektiği ileri sürülebilir. Asıl işini başka bir işverene bütün olarak veren işverenin söz konusu bu işte hiç işçi çalıştırmasa dahi asıl işveren olarak kabul edilip edilmeyeceği ve buna bağlı olarak İş Kanunu m. 2 gereğince müteselsil sorumluluğunun doğup doğmayacağı da ayrı bir değerlendirme konusudur[32].

Hemen belirtelim ki, Yargıtay'ın eski tarihli içtihatlarında anahtar teslim işten söz edilebilmesi için, verilen işin asıl işverenin yürüttüğü mal veya hizmet üretiminden bağımsız, bu faaliyetle doğrudan bağlantılı olmayan ve tamamlayıcı nitelik taşımayan ayrı bir iş olması gerektiği kabul edilmekteydi. Bunun yanında, işi veren kişinin söz konusu iş kapsamında işçi çalıştırmaması ve işi bütünüyle devrederek iş organizasyonu içinden çekilmesi de anahtar teslimi iş ilişkisinin önemli göstergeleri arasında sayılmaktaydı[33]. Nitekim bir kararında Yargıtay tarafından davalı şirketlerin faaliyet alanlarının inşaat işini de kapsadı-

32 Özkaraca (n 25) 7.

33 Yar. 9. HD., E. 2014/28268 K. 2016/2477, 15.2.2016, E.T. 03.11.2025; Yar. 9. HD., E. 2016/30546 K. 2016/16906, 29.9.2016, E.T. 03.11.2025; Yar. 9. HD., E. 2014/32757 K. 2016/9946, 19.4.2016, E.T. 04.11.2025; Başka bir kararında da Yargıtay, "... Diğer yandan davalı B.. Ltd. Şti. ile G.. Ltd. Şti. arasındaki ilişki dosya kapsamında ortaya konulmamış olmasına ve davacının SGK hizmet cetveline göre davalı B.. Ltd. Şti.'de hiçbir çalışması gözükmemesine rağmen, bu şirketin dava konusu alacaklardan sorumlu tutulmuş olması da doğru olmamıştır. Mahkemece yapılacak iş, davalılar arasında yapılmış olan ihale sözleşmesini getirtmek ve tanıkları bu hususta tekrar dinlemek suretiyle ihale sözleşmesinin anahtar teslim işi niteliğinde olup olmadığı ortaya koymaktır...", Yar. 7. HD., E. 2014/11997 K. 2014/19910, 31.10.2014, E.T. 06.11.2025; "...Somut olayda davacı ile dava dışı ... arasında gayrımenkul satış vadi sözleşmesi imzalandığı, davacı ile birlikte üç arsa hissedarının da sözleşmede imzasının bulunduğu anlaşılmaktadır. Arsa sahiplerinin satış vadi ile inşaat işini anahtar teslim dava dışı şirkete verdikleri açıktır. Davacı işçi çalıştıran durumunda olmadığı için işveren sıfatı bulunmadığı gibi işin bütününü başka bir işverene bıraktığından, olayda asıl işveren alt işverenlik ilişkisi ve dolayısıyla da dayanışmalı sorumluluk söz konusu olmayacağından davanın kabulü yerine reddine karar verilmesi isabetsiz olup bozma sebebidir...", Yar. 22. HD., E. 2014/15554 K. 2015/22962, 2.7.2015, E.T. 18.11.2025, Lexpera.

ğı ve bu faaliyetin süreklilik arz ettiği, dolayısıyla üstlenilen işin onların asıl faaliyet alanı içinde yer aldığı tespit edilmiş, bu nedenle, söz konusu işin bağımsız bir iş olarak değerlendirilmesi ve anahtar teslimi iş kabul edilmesi mümkün görülmemiştir. Aksine, davalılar ile yüklenici şirket arasında kurulan ilişkinin, asıl işveren-alt işveren ilişkisi niteliğinde olduğu kabul edilmiştir. Bu bağlamda davalı asıl işverenlerin, alt işveren ile işçinin işçilik alacaklarından müştereken ve müteselsilen sorumlu tutulmaları gerektiği sonucuna varılmıştır[34]. Ancak öğretide, Yargıtay'ın anılan kararlarında benimsediği anahtar teslim işasıl işveren-alt işveren ayrımına ilişkin yaklaşım çeşitli yönlerden eleştirilmiştir. Öğretiye göre, başka bir işverence üstlenilen bir iş, işi verenin işyerinde yerine getirilmiyor, iş bütünüyle başka bir işverene bırakılıyor ve işin görüldüğü işyerinde iş sahibinin herhangi bir işçisi bulunmuyorsa, artık bu ilişkinin asıl işveren-alt işveren ilişkisi kapsamında değerlendirilmemesi gerekir. Ayrıca söz konusu bu durumda, verilen işin asıl iş veya yardımcı iş niteliğinde olup olmadığının araştırılmasına da ihtiyaç bulunmamaktadır. Nitekim sözleşme konusu işyerinde işçi çalıştıran iki ayrı işveren bulunmadığından, asıl işveren-alt işveren ilişkisinin unsurları oluşmamakta; taraflar arasındaki ilişki anahtar teslim iş olarak nitelendirilmelidir[35].

Yargıtay'ın daha yeni tarihli kararlarında, önceki yaklaşımını terk ederek öğretide ileri sürülen görüşlerle uyumlu bir doğrultuda içtihadını değiştirdiği görülmektedir. Yargıtay yeni kararlarında, bir işverenin faaliyet konusuna giren işler bakımından dahi işin anahtar teslimi şekilde, bir bütün olarak başka birine yaptırılması ve bu kapsamda kontrol ve denetim amacıyla görevlendirilen işçi dışında başkaca bir işçi çalıştırılmaması halinde, asıl işveren sıfatının bulunmadığı kabul edilmektedir[36]. Yargıtay'ın dikkat çektiği husus, işi veren iş sahibinin

---

34 Yar. 9. HD., E. 2014/25914, K. 2016/1179, 19.1.2016, Lexpera. Aynı yöndeki başka bir kararında Yargıtay, "...Davalılar Çarmıklı Gayrimenkul A.Ş., Çarmıklı Uluslararası A.Ş., Saruhan Gayrimenkul A.Ş. ve Aila Gayrimenkul A.Ş.'nin Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ana statülerinde şirketlerin amaç ve konuları arasında inşaat yapmak ve yaptırmak belirtilmiş ve bunlar şirketlerin asıl işleri arasında sayılmıştır. Ancak davalılar kendi iştigal alanlarına giren Savoy Ulus Projesi 1. Etap İnşaat işini ihale ile diğer davalı ... İnşaat A.Ş.'ye vermiştir. Bu durumda anahtar teslimi iş sözleşmesinden bahsedilemeyeceğinden Çarmıklı Gayrimenkul A.Ş., Çarmıklı Uluslararası A.Ş., Saruhan Gayrimenkul A.Ş. ve Aila Gayrimenkul A.Ş.'nin asıl işveren konumunda olduklarının kabulü gerekir...", diyerek asıl işveren-alt işveren ilişkisinin mevcut olduğuna hükmetmiştir, YHGK., E. 2016/2276, K. 2021/302, 18.03.2021, E.T. 05.04.2026, (https://kararara ma.yargitay.gov.tr/).

35 Caniklioğlu (n 22) 17. Ayrıca bkz. Çelik, Caniklioğlu, Canbolat ve Özkaraca (n 24) 106; Yeşilmen (n 24) 101.

36 Yar. 9. H.D., E. 2020/5538 K. 2020/11090, 08.10.2020, E.T. 10.11.2025; Yar. 9. H.D., E. 2019/7895 K. 2021/2462, 27.10.2021; Yar. 9 H.D., E. 2022/4622 K. 2022/5292, 26.04.2022; Yar. 9. HD., E. 2023/13538 K. 2023/12133, 14.9.2023; Yar. 9. HD., E. 2025/8297 K. 2025/9827, 11.12.2025, E.T. 26.04.2026, Lexpera.

vermiş olduğu işin asıl işi olup olmadığı değil, vermiş olduğu işte işveren sıfatının olup olmadığı, bir diğer ifadeyle o işte işçi çalıştırıp çalıştırmadığıdır. Eğer ki anahtar teslimi verilen işte, iş sahibinin kendi işçisi bulunmuyorsa işveren sıfatı olmayacağından asıl işveren olarak da kabul edilemeyecektir.

Nitekim bir kararında Yargıtay, davalı şirketler arasında bir konut projesinin yapımına ilişkin taşeron sözleşmesi imzalandığını ve davacının da bu sözleşme kapsamında işçi olarak çalıştığını, her ne kadar davalı gayrimenkul yatırım ortaklığının faaliyet alanı inşaat işlerini kapsasa da söz konusu projenin süreklilik arz eden bir faaliyet niteliği taşımadığı; ayrıca davalının, denetim amacıyla görevlendirilen sınırlı sayıdaki işçi dışında başkaca işçi çalıştırmadığını belirtmiştir. Bu nedenle, Yargıtayca taraflar arasındaki ilişki, asıl işveren-alt işveren ilişkisi olarak kabul edilmemiştir. Kararda ayrıca, tarafların aynı holding bünyesinde yer almasının veya aralarında organik bağ bulunmasının, tek başına asıl işveren-alt işveren ilişkisinin varlığını göstermeyeceği vurgulanmıştır[37].

Konuya ilişkin YHGK'nin 09.04.2025 tarihli kararında ise, doğal gaz dağıtım şebekesi yapım inşaat işinin hukuki niteliği bakımından taraflar arasındaki ilişkinin "anahtar teslim eser sözleşmesi" mi yoksa asıl işin bir bölümünün verilmesi nedeniyle "asıl işveren-alt işveren ilişkisi" mi olduğu tartışılmıştır. İlk derece mahkemesince, "doğal gaz dağıtım şebekesi ve diğer tesisleri kurarak, kurdurtarak veya mevcut tesisleri devralarak doğal gazın dağıtımına ve mahalli gaz boru hattı şebekesi ile nakli faaliyetlerini yürütmek" asıl işleri arasında sayılmış olup asıl işinin bir bölümü olan Ordu-Giresun doğal gaz dağıtım işi için gerekli alt yapı işlerini yapmak üzere diğer davalı San-İş A.Ş. ile sözleşme imzalandığı, sözleşmede de açıkça belirtildiği üzere (davalı Aksa A.Ş'nin) işe müdahale yetkisini de elinde bulundurduğu da gözetildiğinde davalılar arasında asıl işveren-alt işveren ilişkisinin bulunduğuna hükmedilmiş, Yargıtay 9. Hukuk Dairesi, dosya kapsamındaki bilgi ve belgelerin değerlendirilmesi sonucunda taraflar arasındaki hukuki ilişkinin anahtar teslim eser sözleşmesine dayandığını kabul etmiş; bu gerekçeyle ilk derece mahkemesi kararının bozulmasına karar vermiştir.

İlk derece mahkemesi direnme kararı vermiş uyuşmazlık Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun önüne gelmiştir. Hukuk Genel Kurulunca, somut olayda Aksa Ordu Giresun Doğal Gaz Dağıtım AŞ ile San-İş İnşaat San. ve Tic. AŞ arasında imzalanan yüklenici sözleşmesi ve diğer deliller değerlendirilmiş bunun sonucunda; doğal gaz dağıtım şebekesinin kurulmasının Aksa AŞ'nin faaliyet alanı ve asıl işleri arasında bulunduğu, ayrıca işveren şirketin sözleşmede yer

[37] Yar. 9. HD., E. 2018/5428 K. 2021/1037, 14.1.2021, E.T. 26. 04. 2026, Lexpera.

alan yüklenici işçileri üzerinde işten uzaklaştırmaya kadar varan denetim ve müdahale yetkilerine sahip olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle taraflar arasındaki ilişkinin bağımsız nitelikte bir anahtar teslim eser sözleşmesi olarak değil, asıl işveren-alt işveren ilişkisi olarak değerlendirilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır. Kararda ayrıca, işin bütünüyle bağımsız bir yükleniciye bırakıldığı veya iş sahibinin yalnızca ihale makamı olarak hareket ettiği hâllerde asıl işveren-alt işveren ilişkisinin kurulamayacağı; buna karşılık asıl iş kapsamında yürütülen faaliyet üzerinde organizasyon, denetim ve talimat yetkisinin sürdürülmesinin asıl işverenlik ilişkisinin önemli göstergelerinden biri olduğu ifade edilmiştir. Bu çerçevede Hukuk Genel Kurulu, davalı Aksa AŞ'nin işçilik alacaklarından alt işveren ile birlikte sorumlu olduğuna hükmetmiştir[38].

Anlaşılacağı üzere Hukuk Genel Kurulu, doğal gaz dağıtım şebekesi yapım inşaat işinin bütünüyle yüklenici şirkete bırakılmış olmasına rağmen bu hususu tek başına anahtar teslim eser sözleşmesinin varlığı için yeterli görmemiştir. Kurul özellikle, verilen işin davalı şirketin faaliyet alanı ve asıl işi kapsamında bulunmasına dikkat çekmiş; doğal gaz dağıtım şebekesinin kurulmasının, şirketin asli faaliyetlerinden biri olduğunu açıkça vurgulamıştır. Bu nedenle işin tümüyle başka bir şirkete gördürülmesi, ilişkinin bağımsız eser sözleşmesi olarak nitelendirilmesi için yeterli kabul edilmemiştir. Kararın dikkat çekici yönlerinden biri de denetim ve gözetim yetkisine ilişkin değerlendirmesidir. Son dönem Yargıtay kararlarında, iş sahibinin kalite kontrolü, iş güvenliği veya teknik denetim amacıyla belirli ölçüde gözetim yetkisini sürdürmesi, tek başına asıl işverenlik ilişkisi için yeterli görülmemektedir. Buna karşılık Hukuk Genel Kurulu somut olayda, davalı şirketin yalnızca teknik denetim yapmadığını; iş programını belirleme, işin yürütülmesine müdahale etme ve hatta yüklenici işçilerinin işten uzaklaştırılmasını isteme yetkisine sahip olduğunu vurgulamıştır. Kurul bu yetkileri, olağan eser sözleşmesindeki denetim sınırını aşan ve iş organizasyonu üzerindeki hâkimiyeti gösteren unsurlar olarak değerlendirmiştir.

Kanaatimizce kararın gerekçesi dikkate alındığında Yargıtay Hukuk Genel Kurulunca, asıl işveren-alt işveren ilişkisinin varlığının kabulü açısından doğal gaz dağıtım şebekesi yapım işinin işveren şirketin faaliyet alanı ve asıl işi kapsamında bulunduğuna yapılan vurgu, Yargıtay'ın özellikle 2020 yılından itibaren benimsediği[39]; iş sahibinin faaliyet alanına girse dahi süreklilik arz etmeyen ve

[38] YHGK. E. 2024/9-473 K. 2025/215 T. 09.04.2025, E.T. 12.05.2026, Çalışma ve Toplum Yargı Kararları, (https://yargi.calismatoplum.org/).

[39] Yargıtay bir kararında, "...Somut uyuşmazlıkta; davalı ... Enerji Üretim A.Ş. ile davalılar ... ve Sanayi A.Ş.-G.Hinteregger iş ortaklığı arasında arasında ... ve Hidroelektrik Santralı inşaatı ve hidromekanik iş-

bütünüyle yükleniciye bırakılan inşaat işlerinin iş sahibinin o işte hiç işçi çalıştırmadığı durumlarda anahtar teslim eser sözleşmesine konu olabileceği yönündeki yaklaşım ile tam olarak örtüşmemektedir. Bununla birlikte kararda, iş sahibinin yalnızca teknik denetim ve kontrol yetkisiyle yetinmediği; iş programını belirleme, işin yürütülmesine müdahale etme ve yüklenici işçilerinin işten çıkarılmasına varan yetkilere de sahip olduğu dikkate alındığında, Hukuk Genel Kurulu'nca taraflar arasında alt işverenlik ilişkisinin bulunduğuna ilişkin tespitin, klasik eser sözleşmesinde iş sahibine tanınan denetim yetkisinin ötesine geçen organizasyonel hâkimiyet ve yönetim yetkisine de dayandığını söylemek isabetli olacaktır.

Yargıtay'ın konuya ilişkin içtihatlarında, işin anahtar teslim esasına göre mi yoksa asıl işveren-alt işveren ilişkisi kapsamında mı yürütüldüğünün belirlenmesinde, yüklenicinin üstlendiği işin süreklilik özelliği taşıyıp taşımadığı da değerlendirmeye esas alınan kriterlerden biri olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla işin süreklilik arz etmesinin alt işverenlik ilişkisinin varlığı bakımından zorunlu bir unsur teşkil edip etmediğine değinmek gerekir. Belirtelim ki öğretideki bir görüşe göre[40] alt işverenlik ilişkisinin kurulabilmesi için alt işverene bırakılan işin devam eden bir diğer ifadeyle süregelen bir iş olması gerekir. Belirli sürede tamamlanabilen, bitirilebilen işlerde daha açık ifadeyle anahtar teslim işlerde alt işverenlik ilişkisi kurulması mümkün değildir[41]. Aksi görüşe göre ise İş Kanunu'nda alt işverenlik ilişkisinin kurulmasında devamlılık koşulu aranmamaktadır, dolayısıyla işyerinde yürütülen mal ve hizmet üretimi ile ilgili kısa süreli, belirli bir süre sonra sona eren işlerde de alt işveren ilişkisinin kurulmasına bir engel bulunmamaktadır. Örneğin, bir tekstil fabrikasında dokuma tezgahlarının montajı veya bir et ve mamulleri tesisinde soğutma ünitesinin

lerin yapımı amacıyla sözleşme yapılmış olup, davacı bu sözleşme kapsamında iş ortaklığının işçisi olarak çalışmıştır. Davalı ... Enerji Üretim A.Ş.'nin asıl faaliyet konusunun enerji üretimi olduğu, diğer davalılara yaptırılan inşaat işinin davalı faaliyet konusuna girmediği dosya içeriğinden anlaşılmaktadır. Bir an için faaliyet konusuna girdiği düşünülse dahi, süreklilik arz etmeyen inşaat işinde kontrol ve denetim amacıyla istihdam edilen personel haricinde davalı ... A.Ş.'nin işçi çalıştırmadığı göz önünde bulundurulduğunda aralarındaki ilişkinin asıl işveren-alt işveren ilişkisi olarak değerlendirilmesine imkân bulunmamaktadır. Sözleşme konusu Hidroelektrik Santrali yapımının bir bütün olarak davalılar ... ve Sanayi A.Ş. ve G.Hinteregger ve Söhne Baugess'in yönetimi altında gerçekleştirilmesi ve santralın Enerjisa A.Ş. tarafından bir bütün olarak faydalanabileceği hale getirilmesi taahhüt edilmiştir. Bu nedenle davalılar arasında anahtar teslim bir inşaat sözleşmesi ilişkisi bulunduğu kabul edilmelidir...", Yar. 9. HD., E. 2020/5538 K. 2020/11090, 8.10.2020, E.T. 10. 11. 2025, Lexpera.

40 Mollamahmutoğlu, Astarlı ve Baysal (n 24) 212; Hamdi Mollamahmutoğlu, '4857 sayılı İş Kanunu'nun Getirdiği Önemli Bazı Yenilikler', (2004) 7 (4) Kamu-İş, 1, 2; Aykaç (n 24) 155. Benzer yöndeki bir görüşe, alt işverenlik ilişkisinin kurulabilmesi için alt işverenin üstlendiği işin asıl işverenin yaptığı işle sürekli ilişkisi olan, geçici olmayan bir iş olması gerektiği belirtilmektedir, Fevzi Demir, 'Alt İşverenler Arasında Devre İlişkin Karar İncelemesi', 2009 (16) Sicil İş Hukuku Dergisi, 77, 81-82. Ayrıca bkz. Ender Demir, 'Asıl İşveren ile Alt İşverenin Müteselsil Sorumluluğu', (2016) 15 (1) İKÜHFD, 825, 841.

41 Mollamahmutoğlu/Astarlı/Baysal (n 24) 206.

yapımı işini üstlenen kişiler de alt işveren sıfatına sahiptir[42]. Benzer yöndeki bir görüş de süreklilik arz etmeyen işlerde alt işverenlik ilişkisinin kurulabileceğini ifade etmekte, ancak münhasırlık koşulunun gerçekleşmesi ve alt işverenin kendi adına iş yaptığı yerin işyeri olarak kabul edilmesi bakımından iş organizasyonunun az veya çok sürekli olması gerektiğini belirtmektedir. Bu görüşe göre, işyerinin kırılan camlarının takılması ya da işyerinin bozulan asansörünün tamir edilmesi gibi olaylarda söz konusu bu şartlar gerçekleşmemiştir[43].

## IV. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE ASIL İŞVEREN-ALT İŞVEREN İLİŞKİSİNİN TESPİTİNDE DİKKATE ALINAN ÖLÇÜTLER

### A. Sosyal Güvenlik Kurumu Bildirimlerinin Rolü

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde, iş sahibi ile yüklenici arasındaki ilişkinin asıl işveren-alt işveren ilişkisi olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceği hususunda Sosyal Güvenlik Kurumu nezdinde yapılan bildirimler ve sözleşmesel düzenlemeler üzerinden değerlendirme yapılabilmektedir. Ancak sözleşmede yer alan bu hükümlerin taraflar arasındaki hukuki ilişkinin niteliğini belirlemede tek başına yeterli olmadığını belirtmek gerekir. Özellikle sözleşmede öngörülen sigorta bildirimlerinin nasıl yapılacağına ilişkin düzenlemeler, ilişkinin mahiyetini doğrudan belirlememekte; bu noktada belirleyici olan asıl husus, taraflar arasındaki fiili ilişkinin özellikleri ve işin yürütülme biçimidir[44]. Bu nedenle, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri bakımından asıl işveren-alt işveren ilişkisinin varlığı, şekli kayıt ve beyanlardan ziyade, 4857 sayılı İş Kanunu m. 2 çerçevesinde alt işverenlik için öngörülen unsurların somut olayda gerçekleşip gerçekleşmediği dikkate alınarak değerlendirilmelidir.

Nitekim Yargıtay kararlarında[45] "...Bu tür hukuki ilişkilerde çalıştırılacak işçilerin sigorta bildirimlerinin sözleşmede öngörülen şekilde yapılması, 5510

---

42 Süzek ve Başterzi (n 24) 171; Çelik, Caniklioğlu, Canbolat ve Özkaraca (n 24) 100; Canbolat (n 24) 11.

43 Aykaç (n 24) 155; Yeşilmen (n 24) 261; Caniklioğlu (n 22) 19.

44 Öğretide Caniklioğlu da, alt işveren işçilerinin sosyal sigorta yükümlülüklerine ilişkin hükümlerin sözleşmede düzenlenmesinin, asıl işverene bu hususta denetim yetkisi tanınmasının ve hizmet alım sözleşmesinde iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine ilişkin hükümlere yer verilmesinin, asıl işverenin hem 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu uyarınca Kuruma karşı hem de 4857 sayılı İş Kanunu uyarınca işçilere karşı müteselsil sorumluluğunun doğal bir sonucu olduğunu ifade etmekte, bu nedenle söz konusu düzenlemelerin, tek başına taraflar arasındaki ilişkinin muvazaalı olduğu sonucunu doğurmayacağını vurgulamaktadır, Caniklioğlu (n 22) 36-37.

45 Yar. 22. HD., E. 2019/7276 K. 2019/20571, 7.11.2019, E.T 07.11.2025. Aynı yönde bkz. Yar. 9. HD., E. 2022/4622 K. 2022/5292, 26.4.2022, E.T. 10.11.2025; Yar. 9. HD., E. 2018/5428 K. 2021/1037, 14.01.2021, E.T. 26.04.2026, Lexpera.

sayılı Kanun'un 11. maddesi gereğidir. Kaldı ki, SGK'ya yapılan bildirimin hatalı olması, iş sahibini işveren konumuna getirmeyeceğini" ifade etmiş, sigorta bildirimine ilişkin sözleşme hükümlerinin tek başına taraflar arasında asıl işveren-alt işveren ilişkisi doğurmayacağını açıkça ortaya koymuştur. Gerçekten söz konusu karardan yola çıkıldığında şu sonuca varmak gerekir: önemli olan taraflar arasındaki fiili (gerçek) ilişki olup, sözleşmelerde "alt yüklenici sıfatıyla SGK nezdinde işyeri açılış bildirimi" yapılacağına ilişkin düzenlemenin varlığı tek başına arsa sahibinin asıl işveren olduğu sonucunu doğurmamalı, somut olaya özgü durumlar değerlendirilerek taraflar arasındaki ilişkinin asıl işveren-alt işveren ilişkisinin unsurlarını taşıyıp taşımadığı üzerinde durulmalıdır. Sosyal Güvenlik Kurumuna yapılan bildirimde taraflar arasındaki sözleşmeye istinaden yüklenicinin alt işveren kaydının bulunması, iş sahibi ile yüklenici arasındaki ilişkinin asıl işveren-alt işveren ilişkisi olarak nitelendirilmesi bakımından tek başına yeterli olmamalıdır.

### B. İş Organizasyonu ve Denetim Yetkisinin Etkisi

Arsa payı karşılığı anahtar teslimli inşaat sözleşmelerinde iş sahibinin, inşaat yapım sürecine belirli ölçülerde dahil olması ve özellikle işin sözleşmeye, projeye, teknik şartnamelere ve iş sağlığı ve güvenliği kurallarına uygun yürütülüp yürütülmediğini denetlemesi kurulan bu ilişki kapsamında sıkça karşılaşılan bir durumdur. Ancak bu denetim ve gözetim faaliyetlerinin, hangi noktada iş sahibinin "işin sahibi" sıfatı kapsamında kalan meşru bir kontrol yetkisi olarak değerlendirileceği, hangi noktada ise işin organizasyonu ve yürütümüne fiilî katılım anlamına gelerek asıl işveren-alt işveren ilişkisinin varlığına işaret edeceği tartışmalıdır. Gerçekten özellikle inşaat işinde arsa sahibinin iş sahibi olarak iş sağlığı ve güvenliği bakımından müdahale yetkisinin sınırlarının belirlenmesi, yüklenicinin anahtar teslim olarak işi alıp almadığının tespiti bakımından önem taşımaktadır.

Türk Borçlar Kanunu, eser sözleşmesinde iş sahibine yalnızca eserin teslimini kabul etme değil, aynı zamanda teslim edilen eseri inceleme ve tespit ettiği ayıpları yükleniciye bildirme yükümlülüğü de yüklemektedir. TBK. m. 474 uyarınca iş sahibi, eserin tesliminden sonra işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz eseri gözden geçirmek ve mevcut ayıpları uygun süre içerisinde yükleniciye ihbar etmek zorundadır. Ayrıca taraflardan her biri, giderlerini karşılamak suretiyle eserin bilirkişi tarafından incelenmesini ve inceleme sonucunun raporla tespit edilmesini talep edebilir. Bu yükümlülüğün sonuçları TBK m. 477'de düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre, eserin açık veya örtülü şekilde kabul edilmesiyle birlikte yüklenici kural olarak ayıplardan doğan sorumluluk-

tan kurtulur. Ancak yüklenici tarafından kasten gizlenen veya olağan bir inceleme sırasında fark edilmesi mümkün olmayan gizli ayıplar bakımından sorumluluk devam eder. İş sahibinin eseri gözden geçirme ve ayıpları bildirme yükümlülüğünü yerine getirmemesi hâlinde eser kabul edilmiş sayılır. Benzer şekilde, sonradan ortaya çıkan gizli ayıpların da gecikmeksizin yükleniciye bildirilmesi gerekir; aksi takdirde iş sahibi eseri kabul etmiş sayılır ve ayıba ilişkin haklarını kaybeder. Dolayısıyla Kanun, iş sahibine eserin sözleşmeye uygun şekilde meydana getirilip getirilmediğini denetleme ve tespit ettiği ayıpları süresinde yükleniciye bildirme konusunda aktif bir yükümlülük yüklemektedir.

Öğretide isabetli olarak belirtildiği üzere, arsa sahibinin, işin yüklenici ile arasındaki sözleşmeye uygun olarak yapılıp yapılmadığının denetimi ve işin gidişatının izlenmesi için işçi istihdam ediyor olması kanaatimizce de asıl işveren sıfatının bulunduğunun kabulü için tek başına yeterli değildir[46]. Bu çerçevede istihdam edilen işçi sayısı da projenin büyüklüğüne göre değişkenlik gösterebilir. Bunun gibi, işi yaptıran kişinin, iş sağlığı ve güvenliği açısından denetim ve gözetim yetkisini elinde tutması taraflar arasındaki ilişkiyi asıl işveren alt işveren ilişkisi olarak nitelendirmeyi gerektirmez[47]. Aksi yöndeki bir yaklaşım, işverenlerin, olası bir iş kazası halinde hukuki ve cezai açıdan sorumlu tutulabilecekleri endişesi ile iş sağlığı ve güvenliği açısından denetimden kaçınmaları sonucunu beraberinde getirebilecektir[48]. Gerçekten arsa sahibinin bu kapsamda yürüttüğü denetim ve gözetim faaliyetleri, kural olarak yapım işinin organizasyonunu üstlendiği veya işin yürütümüne fiilen müdahale ettiği anlamına gelmez. Arsa sahibinin kendi teknik personeli veya çalışanları aracılığıyla inşaat sahasında incelemelerde bulunması, işin sözleşmeye uygun ilerleyip ilerlemediğini kontrol etmesi ya da iş sağlığı ve güvenliği bakımından açık ve ciddi tehlikelerin varlığı konusunda müdahalede bulunması, tek başına yüklenicinin organizasyon yetkisini devraldığı şeklinde yorumlanamayacağı gibi işveren sıfatına özgü yönetim hakkının kullanıldığı sonucunu doğurmaz.

Hemen belirtelim ki öğretide savunulan bir diğer görüşe göre[49], anahtar teslimi işlerde iş sahibinin bir denetim ve kontrol personeli bulundurması müm-

46 Birben (n 24) 9-10; Özkaraca (n 25) 9.

47 Caniklioğlu (n 22) 21; Özkaraca (n 25) 9.

48 Özkaraca (n 25) 9.

49 Mustafa Alp, 'İş İlişkisinin Kurulması, Hükümleri Ve İşin Düzenlenmesi', Yargıtay ve Bölge Adliye Mahkemeleri'nin İş Hukuku ve Sosyal Güvenlik Hukuku Kararlarının Değerlendirilmesi Semineri 2019-2020, (Oniki Levha Yayıncılık 2021) 30-37.

kündür; ancak bu personelin görevi, kural olarak işin belirli aşamaları tamamlandıktan sonra yapılan bir denetimle sınırlı olmalıdır. Buna karşılık, kontrol ve denetim amacıyla istihdam edilen personelin işyerinde sürekli bulunması ve işin yürütümüne fiilen müdahale etmesi halinde farklı değerlendirme yapmak gerekebilir. Nitekim bu durumda, iş sahibinin işi tamamen diğer işverene bıraktığını söylemek güçleşir; aksine, iş sahibinin faaliyet alanı içinde kaldığı ve sürece aktif biçimde katıldığı anlaşılır. Bu çerçevede, aynı işyerinde ve aynı iş kapsamında iki işverenin birlikte işçi çalıştırdığı kabul edilmelidir. Nitekim işin yürütümünü yalnızca sonuca ilişkin bir denetimle sınırlamayan, süreç boyunca kontrol ve denetim adı altında yüklenicinin faaliyetlerine müdahale eden bir işverenin konumu, klasik anlamda yardımcı işlerin alt işverene gördürüldüğü durumlardan esaslı biçimde ayrılmayabilir. Böyle bir farklılığın varlığının ileri sürülebilmesi için ise, somut olayın özellikleri çerçevesinde bu ayrımı haklı kılan nedenlerin ayrıca ortaya konulması ve ispat edilmesi gerekir.

Nitekim Yargıtay'a göre, anahtar teslim inşaat sözleşmelerinde hak edişlerin düzenlenmesi ve denetlenmesi, işin ilerleyişinin izlenmesi ile malzeme ve işçilik standartlarının kontrol edilmesi iş sahibinin olağan denetim yetkisi kapsamındadır. TBK m. 474 ve m. 477 uyarınca iş sahibinin, teslim aldığı eseri muayene etmesi ve varsa ayıpları yükleniciye bildirmesi gerektiğinden, yapım süreci boyunca sözleşmeye, projeye, teknik şartnameye veya mevzuata aykırı imalatlara müdahale etmesi, gerekli hâllerde işin durdurulmasını istemesi ve iş değişikliği talimatı vermesi inşaat işinin doğasından kaynaklanmaktadır. Özellikle inşaat işlerinde basit imalat hatalarının dahi zamanında giderilmemesi, yapının fonksiyonunu ve güvenliğini olumsuz etkileyebileceğinden, iş sahibinin yapım sürecinden tamamen uzak kalması beklenemez[50].

[50] Yar. 22. HD., E. 2019/7276 K. 2019/20571, 07/11/2019, E.T. 07.11.2025. Yargıtay'ın aynı yöndeki başka bir kararına göre ise, "...Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; davalı ... Müdürlüğünün asıl işi yol yapımı ise de bu durumun işi yükleniciye gördüremeyeceği anlamına gelmediği, eldeki davada Alanya-Gazipaşa-5. Bl. Hd. Yolu (Takriben Km:26+000-64+400 Kesimine Ait) Toprak İşleri, Sanat Yapıları ve ... Üstyapı İşleri İnşaatı işinin tümüyle davalı şirkete ihale edildiği, işin bölünerek verilmesi söz konusu olmadığı gibi Karayolları Genel Müdürlüğünün bu işte işçi çalıştırmadığı, uzun süren, yüksek maliyetli ve yapılan imalat hatalarının veya eksikliklerinin sonradan giderilmesinin yine yüksek maliyet ve zaman kayıplarına yol açabileceği inşaat işlerinde, taahhüt edilen yapım işinin gidişatının izlenmesinin ve işin sözleşme ile eklerine ayrıca fen ve sanat kurallarına uygun yapılıp yapılmadığının denetimi için personel bulundurulmasının davalı ... Müdürlüğünün asıl işveren olduğu sonucunu doğurmayacağı, öte yandan davalı ... Müdürlüğünün denetim yetkisini aşan ve işveren olarak kabulünü gerektirecek bir yetkisinin bulunduğunun da iddia ve ispat edilmediği, bu nedenle davalı ... Müdürlüğünün asıl işveren olmayıp ihale makamı olduğu anlaşılmakla sorumluluğunun da bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir...", YHGK., E. 2023/566 K. 2023/892, 04.10.2023, E.T. 11.11.2025, Lexpera.

Belirtelim ki Alman Federal Mahkemesi'nin içtihatlarında da yapı sahibinin şantiyedeki güvenlik koşullarını gözlemlemesi veya belirli ölçüde denetlemesi ile yapım işinin organizasyonunu üstlenmesi arasında ayrım yapılmaktadır. Alman Federal Yüksek Mahkemesine (BGH) göre şantiyedeki iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerinin planlanması, uygulanması ve çalışanlara emir ve talimatların verilmesi kural olarak yüklenicinin sorumluluk alanına girmektedir. Buna karşılık yapı sahibinin güvenlik bakımından açık tehlikeleri fark etmesi, bunlara ilişkin uyarıda bulunması veya denetim faaliyetinde bulunması, tek başına yapım sürecinin sevk ve idaresini üstlendiği anlamına gelmemektedir[51].

### C. Malzemenin İş Sahibi Tarafından Karşılanması

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde malzemenin hangi tarafça sağlandığının, iş sahibi ile yüklenici arasındaki ilişkinin alt işverenlik ilişkisi olarak nitelendirilmesinde etkili olup olmadığı değerlendirilmesi gereken bir diğer husustur. Belirtelim ki öğretide, malzemenin kısmen ya da tamamen iş sahibi tarafından karşılanmasının tek başına taraflar arasındaki ilişkinin asıl işveren-alt işveren ilişkisi olarak kabulü sonucunu doğurmayacağı ifade edilmektedir. Başka bir ifadeyle, malzemenin tamamı arsa sahibi tarafından sağlansa dahi, yapım işinin bütünü bağımsız şekilde yüklenici tarafından yerine getiriliyorsa ilişkinin anahtar teslim inşaat sözleşmesi niteliği değişmeyecektir[52].

Yargıtay'a göre, sözleşme konusu işin tek bir yüklenicinin yönetimi altında yürütülerek eserin iş sahibinin bütün olarak yararlanabileceği şekilde tamamlanmasının taahhüt edildiği sözleşmeler anahtar teslim inşaat sözleşmesi niteliğindedir. Bu sözleşmelerde belirleyici olan, işin baştan sona yüklenici tarafından tamamlanmasıdır. Bu nedenle malzemenin kim tarafından temin edildiği önem taşımaz; malzemenin tamamı iş sahibi tarafından sağlansa dahi sözleşmenin anahtar teslim niteliği değişmez[53]. Kanaatimizce de taraflarca sözleşmede

---

51 BGH (VI. Zivilsenat), Beschluss vom 18.12.2018 - VI ZR 34/17, Beck.

52 Birben (n 24) 7-8. Aynı yönde Caniklioğlu (n 22) 20-21.

53 Yar. 22. HD., E. 2019/7276 K. 2019/20571, 07/11/2019, E.T. 07.11.2025. Başka bir kararında Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, "...Davaya konu somut olaya gelince; asıl işi gemi yapım ve onarımı olan davalı RMK.A.Ş.nin, hangar çatılarının onarımı hususunda diğer davalı D... Gemi Ltd.Şti. ile anlaştıkları, çatının yapımı sırasında, D... Ltd. Şti işçisi olan davacılar murisinin iş kazası sonucu vefat ettiği anlaşılmaktadır. Sözleşmede bir kısım malzemenin iş sahibi tarafından karşılanacağının belirtilmesi, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin niteliğine etkisinin ne olacağı da uyuşmazlık konusudur. Öncelikle belirtilmelidir ki, yapılmış olan eser sözleşmesinde işin kalitesi ve işyeri disiplini amacıyla bir kısım hükümlerin yer alması, inşaat sahipliği dışında asıl işverenlik sıfatını doğuracak, işi alanın bağımsız işveren kimliğini ortadan kaldıracak bir etmen değildir. Borçlar Kanununun 357.maddesi uyarınca, eserin imalinde kullanılacak malzemeyi yüklenici temin edebileceği gibi tarafların kararlaştırmaları üzerine malzeme iş sahibi tarafından da sağlanabilir. Bu durum, malzemelerin özenli kullanılması, hesap verme ve artan kısımlarını

malzemenin arsa sahibi tarafından karşılanacağının kararlaştırılmış olması ya da sözleşmede yer almasa bile fiilen malzemelerin arsa sahibi tarafından karşılanması tek başına taraflar arasında asıl işveren- alt işveren ilişkisi olduğunu göstermez.

## V. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE YÜKLENİCİNİN ASIL İŞVEREN SIFATI VE ALT YÜKLENİCİ İLİŞKİSİ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibinin arsasını yükleniciye tahsis ettiği; yüklenicinin ise bunun karşılığında arsa üzerinde belirli bağımsız bölümleri sözleşmeye uygun olarak arsa sahibine teslim etmeyi üstlendiği, inşaatın organizasyonu, koordinasyonu ve yürütümünün kural olarak yükleniciye bırakıldığı karma nitelikteki bir sözleşmedir. Bu sözleşme kapsamında arsa sahibi, yapım işini bütünüyle yükleniciye devretmektedir. Bununla birlikte yüklenici, inşaat işinin niteliği ve uzmanlık gerektiren bölümleri çerçevesinde işi kısımlara ayırarak bazı işleri alt yüklenicilere gördürebilmektedir. Hemen belirtelim ki arsa sahibi ile yüklenici arasında akdedilen sözleşmelerde, yüklenicinin işi bölerek başka yüklenicilere veya alt yüklenicilere devredemeyeceğine ilişkin özel hükümlere de yer verilebilmektedir. Buna rağmen işin yüklenici tarafından bölünerek alt yüklenicilere gördürülmesi halinde, arsa sahibinin alt yüklenici işçilerine karşı iş hukukundan kaynaklanan bir sorumluluğunun doğup doğmayacağı hususu ayrıca tartışılmalıdır.

Konuya ilişkin yargı kararlarına baktığımızda Yargıtay'a konu olmuş bir uyuşmazlıkta, "...davalı Sera Yapı Endüstrisi ve Ticaret AŞ'nin, davalı ...'ye bağlı olan Delta Mühendislik ile alt işverenlik sözleşmeleri imzaladığı ve üstlendiği Emaar projesi kapsamındaki işin bir bölümünü sözleşme ile bu şirkete devrettiği belirtilmiştir. Bu suretle Sera Yapı ile Delta Mühendislik arasında asıl işveren-alt işveren ilişkisinin kurulduğu kabul edilmiştir. Öte yandan, Emaar Libadiye Gayrimenkul Geliştirme AŞ'nin proje bakımından ihale makamı konumunda bulunduğu ve üst yapı işlerinin tamamını ihale yoluyla Sera Yapı Şirketine devrettiği..." vurgulanmıştır. Bu nedenle Yargıtay, davaya konu işçilik alacaklarından işi fiilen üstlenen ve işin yürütümünü organize eden Sera Yapı

iade borcu, ihbar yükümlülüğü gibi konularda mükellefiyet yüklemekte olup, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin niteliğine etkisi bulunmamaktadır...", diyerek malzemenin iş sahibi tarafından verilmesinin tarafların arasındaki ilişkinin anahtar teslimi niteliğini ortadan kaldırmayacağına karar vermiştir, YHGK., E. 2006/796 K. 2006/812, 20.12.2006, E.T. 26.06.2026. Aksi yöndeki karar için bkz. Yar. 21. Hukuk Dairesi E. 2018/7395 K. 2019/7641, 10.12.2019, E.T. 26.06.2026. Kararın eleştirisi için bkz. Ercüment Özkaraca, 'Asıl İş Veya Yardımcı İş Dışındaki Bir İşin Başka Bir İşverene Yaptırılması (Karar İncelemesi)', (2022) 146 1-10.

Şirketinin asıl işveren, Delta Mühendislik Şirketinin ise alt işveren sıfatıyla sorumlu olduğu sonucuna ulaşmış, Emaar Libadiye Gayrimenkul AŞ'nin ise asıl işveren olmadığına ilişkin bölge adliye mahkemesinin kararını onamıştır[54].

Alman Federal Mahkemesinin önüne gelen benzer bir uyuşmazlıkta[55], davalı, kendisine ait arsa üzerinde bir alışveriş merkezi inşa ettirmiş, halihazırda bu merkezi yönetmekte ve içindeki işyerlerini üçüncü kişilere kiralamaktadır. Binanın inşaatı bir genel yüklenici tarafından gerçekleştirilmiş, genel yüklenici de çeşitli alt yükleniciler çalıştırmıştır. Bu sırada genel yüklenicinin malvarlığı hakkında iflas süreci başlatılmıştır. Davacı ise alt yüklenicilerden birinin yanında inşaat işçisi olarak çalışmıştır. İş Mahkemesi önündeki bir davada alt yüklenici ücret ödemeye mahkûm edilmiş, ancak buna rağmen işçilik ücreti ödenmemiştir. Bunun üzerine davacı, alışveriş merkezi şantiyesinde yaptığı çalışma karşılığı net ücretin davalı tarafından ödenmesini talep etmiştir. Davacıya göre davalı, Alman İşçi Gönderme Yasası'nın (AEntG) 14/1. maddesi[56] uyarınca ödenmeyen ücretlerden sorumludur. İlk derece mahkemesi ile eyalet iş mahkemesi davayı reddetmiştir. Federal İş Mahkemesi, davalının yalnızca yapı sahibi sıfatını taşıdığını ve bu nedenle AEntG § 14/1 kapsamındaki kefil sorumluluğuna tabi olmadığını belirtmiştir. Mahkemeye göre, işveren/girişimci kavramı, önceki düzenleme olan eski AEntG § 1a'ya ilişkin içtihatlar dikkate alınarak dar yorumlanmalıdır. Buna göre, bir iş veya hizmeti yerine getirmeyi üstlenen ve bunu kendi işçileriyle değil de alt yükleniciler aracılığıyla gerçekleştiren girişimci, hükmün kapsamına girer. Çünkü bu durumda girişimci, zorunlu asgari çalışma koşullarına uyulmasını fiilen başkalarının eline bırakmaktadır. Kanun koyucunun amacı da böyle bir durumda, kendi yararına çalışan işçilerin asgari ücret alacaklarından girişimciyi sorumlu

54 Yar. 9. HD., E. 2023/4588 K. 2023/8981, 12.6.2023, E.T. 27.04.2026, Lexpera.

55 BAG, Urteil vom 16.10.2019 - 5 AZR 241/18. Federal Mahkemenin başka bir kararına göre de "...§ 1a AEntG'deki "girişimci" kavramı dar yorumlanmalıdır. Buna göre: Her girişimci bu kapsama girmez. Sadece bir inşaat yapısını üstlenip bunu kendi işçileri yerine alt yükleniciler aracılığıyla gerçekleştiren inşaat yüklenicileri kapsamdadır. Bu yükleniciler ekonomik fayda elde ettikleri için işçi alacaklarından sorumlu tutulur. Buna karşılık: yalnızca bina sahibi (Bauherr) olarak inşaat işini verenler, kendi işçileri olmayan ve kendi sözleşmesel edimini alt yüklenicilere devretmeyen kişiler § 1a AEntG kapsamına girmez...", BAG, Beschluß vom 6. 11. 2002 - 5 AZR 617/01 (A), NZA 2003, 490, Beck.

56 Alman İşçi Görevlendirme Yasası (Arbeitnehmer-Entsendegesetz) § 14 'e göre;

"1. Bir girişimci, başka bir girişimciyi bir eser (iş) veya hizmet ifası için görevlendirdiğinde, bu girişimcinin, bir alt yüklenicinin veya girişimci ya da alt yüklenici tarafından görevlendirilen bir işçi kiralayanın işçilere asgari ücret ödeme yükümlülüklerinden veya § 8 uyarınca toplu iş sözleşmesi taraflarının ortak bir kuruluşuna katkı payı ödeme yükümlülüklerinden, önce asıl borçluya başvurma defi ileri sürme hakkından feragat etmiş bir kefil gibi sorumludur.

2. Birinci cümledeki "asgari ücret" kavramı, yalnızca vergiler ile sosyal sigorta ve işsizlik sigortası katkıları veya sosyal güvenliğe ilişkin benzer giderler düşüldükten sonra işçiye ödenmesi gereken tutarı (net ücret) kapsar.

tutmaktır. Ancak bu durum somut olaydaki davalıya uygulanamaz. Davalı yalnızca yapı sahibi olarak, kendi işletmesel ihtiyacı için bir bina yaptırmıştır. Kendi üstlendiği bir edimi alt yüklenicilere devretmemiştir. İnşaat sözleşmesi yapmakla yalnızca ilerideki faaliyet alanı olan bina yönetimi ve kiralama işine zemin hazırlamıştır. Daha açık ifadeyle, bir girişimci, başka bir girişimciyi bir eser (iş) veya hizmet ifası için görevlendirdiğinde, Alman İşçilerin Görevlendirilmesi Yasası (Arbeitnehmer-Entsendegesetz) uyarınca, bu girişimcinin işçilerine asgari ücret ödeme yükümlülüklerinden dolayı, önce asıl borçluya başvurma defi ileri sürme hakkından feragat etmiş bir kefil gibi sorumlu olur. Bu hüküm, yalnızca bir inşaat işini sipariş eden ve bu kapsamda salt yapı sahibi sıfatıyla hareket eden girişimciler için geçerli değildir[57].

Hemen belirtmek gerekir ki Alman içtihatlarında, asıl yüklenici alt yüklenicinin işçilerine karşı da sorumlu tutulabilmektedir. İş güvenliği kapsamında gerekli önlemleri bir üçüncü kişiye devretmiş olsa dahi, asıl yüklenici somut olayın koşullarına göre şekillenen bir gözetim yükümlülüğü altındadır. Güvenlik yükümlülüklerinin geçerli bir şekilde üçüncü bir kişiye devredilmiş olması halinde dahi, asıl yüklenici alt yüklenicinin çalışmalarını denetlemek ve gerektiğinde müdahale etmekle yükümlüdür[58].

Gerek Yargıtay gerekse Alman Federal Mahkemesinin kararlarından hareketle, arsa sahibinin inşaat faaliyetini tamamen yükleniciye devretmesi ve yüklenicinin de üstlendiği işi bölerek alt yüklenicilere gördürmesi hâlinde, arsa sahibinin salt "arsa sahibi" sıfatına dayanılarak asıl işveren olarak kabul edilmesi ve alt yüklenici işçilerinin işçilik alacaklarından İş Kanunu m. 2 uyarınca asıl işveren sıfatıyla birlikte sorumlu tutulması mümkün görünmemektedir. Ancak iş sahibinden işi alan asıl yüklenici iş bölerek alt yükleniciye üstlendiği işi bırakması halinde, alt yüklenicinin işçilerine karşı asıl işveren sıfatıyla sorumludur.

## SONUÇ

Türk hukuk uygulamasında yaygın şekilde görülen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, eser sözleşmesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesine ait unsurların tek bir sözleşmede birleştiği karma yapılı bir sözleşme niteliği taşımaktadır. Bu

---

57 Thomas Winzer, 'Bürgenhaftung nach dem Arbeitnehmer-Entsendegesetz - Begriff des Unternehmers', (2019) 22 ArbRAktuell 533, Beck.

58 "İnşaat işleri için kurulmuş bir şantiye merdiveninden bir alt yüklenici çalışanının düşmesi halinde, genel yüklenici zararın tazmininden sorumlu olur", OLG Brandenburg Urteil vom 11.1.2023 - 4 U 136/21 = BeckRS2023, 627; OLG Brandenburg (13. Zivilsenat), Urteil vom 07.11.2007 - 13 U 24/07; OLG Brandenburg, Teilurteil vom 28.07.2010 - 13 U 21/08, Beck.

sözleşme kapsamında yüklenici, belirli bağımsız bölümleri meydana getirip teslim etmek, arsa sahibi ise bunun karşılığında belirli arsa paylarının mülkiyetini devretmek ile yükümlüdür. Sözleşmenin bu yapısı, taraflar arasındaki ilişkinin iş hukuku bakımından da değerlendirilmesini gerekli kılmakta, özellikle işçilik alacakları ve iş kazalarından doğan sorumluluk bakımından arsa sahibinin hukuki konumunun belirlenmesini önemli hale getirmektedir.

4857 sayılı İş Kanunu'nun 2. maddesinde düzenlenen asıl işveren-alt işveren ilişkisinin kurulabilmesi için, aynı iş organizasyonu içerisinde işçi çalıştıran iki ayrı işverenin bulunması ve kanunda öngörülen diğer unsurların birlikte gerçekleşmesi gerekir. Bu çerçevede, işin bütünüyle başka bir işverene bırakıldığı ve işi veren kişinin söz konusu iş kapsamında işçi çalıştırmadığı durumlarda, asıl işveren-alt işveren ilişkisinin varlığından söz edilmesi mümkün değildir. Nitekim gerek öğretide baskın olarak benimsenen görüşler gerekse Yargıtay'ın özellikle son yıllardaki kararları, anahtar teslim olarak üstlenilen işlerde, iş sahibinin o iş kapsamında işçi çalıştırmaması halinde asıl işveren sıfatının bulunmayacağı yönündedir.

İnceleme konusu arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri bakımından da kural olarak aynı sonuca ulaşmak gerekir. Arsa sahibi, inşaat işinin tamamını yükleniciye bırakmakta; yapım faaliyetinin organizasyonu, işçilerin sevk ve idaresi, iş güvenliği tedbirlerinin alınması ve işin teknik yürütümü yüklenici tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle, yalnızca taşınmazın maliki olması veya sözleşmenin tarafı sıfatını taşıması, arsa sahibinin asıl işveren olarak kabul edilmesi için yeterli değildir.

Bununla birlikte, ilişkinin niteliğinin belirlenmesinde şekli unsurlardan ziyade fiili durumun esas alınması gerekir. Bu nedenle Sosyal Güvenlik Kurumuna yapılan bildirimlerde yüklenicinin alt işveren olarak gösterilmiş olması, sözleşmede kullanılan kavramlar veya tarafların ilişkiyi belirli şekilde nitelendirmiş olmaları tek başına belirleyici kabul edilmemelidir. Önemli olan, somut olayda İş Kanunu m. 2'de öngörülen unsurların gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespit edilmesidir.

Aynı şekilde arsa sahibinin inşaat sürecini denetlemesi, işin sözleşmeye uygun yürütülüp yürütülmediğini kontrol etmesi, hakedişleri incelemesi veya iş sağlığı ve güvenliği bakımından gözetim faaliyetlerinde bulunması da tek başına asıl işverenlik sonucunu doğurmamalıdır. Zira eser sözleşmesinin niteliği gereği iş sahibinin eserin meydana getirilme sürecini belirli ölçüde izlemesi ve denetlemesi olağan ve hatta çoğu zaman zorunludur. Aksi yaklaşım, iş sahiplerinin ileride sorumluluk doğabileceği endişesiyle iş sağlığı ve güvenliği bakı-

mından gerekli denetim faaliyetlerinden kaçınmalarına yol açabilecektir. Ancak iş sahibinin denetim yetkisini aşarak işin organizasyonuna fiilen katılması, yüklenici işçileri üzerinde yönetim hakkına benzer yetkiler kullanması veya işin yürütümünü yönlendirmesi halinde farklı bir değerlendirme yapılması mümkündür.

Sonuç olarak, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi ile yüklenici arasındaki ilişkinin kural olarak asıl işveren-alt işveren ilişkisi değil, anahtar teslim niteliğinde bir eser sözleşmesi ilişkisi olduğu kabul edilmelidir. Bunun istisnası, arsa sahibinin inşaat faaliyetinin yürütülmesine işveren sıfatını doğuracak ölçüde katılması ve İş Kanunu m. 2'de öngörülen unsurların somut olayda gerçekleşmesidir. Bu nedenle her uyuşmazlıkta, sözleşmenin adı veya SGK kayıtları değil; tarafların fiili faaliyetleri, iş organizasyonundaki konumları ve iş üzerindeki hakimiyet düzeyleri esas alınarak hukuki nitelendirme yapılmalıdır.

## KAYNAKÇA


Akın L ve Aykaç H B., *İş Hukuku, Bireysel İş İlişkileri* (Yetkin Yayıncılık 2025).

Akın L, *İş Sağlığı Güvenliği ve Alt İşverenlik* (Yetkin Yayınları 2013).

Akyiğit E, *İş Hukuku* (15. Bs., Seçkin Yayıncılık 2024).

Aldemir Toprak İ. B, 'Yargıtay'ın 16.05.2025 Tarih E.2024/1, K.2025/2 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı Sonrasında Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Üçüncü Kişilerin Tapu Siciline Güveninin Ve Mülkiyet Hakkinin Korunması', 2026 16(2) Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi 43-72.

Aldemir Toprak İ. B, *Anahtar Teslim İnşaat Sözleşmesi* (3. Bs., Seçkin 2025).

Alp M, 'İş İlişkisinin Kurulması, Hükümleri Ve İşin Düzenlenmesi', Yargıtay ve Bölge Adliye Mahkemeleri'nin İş Hukuku ve Sosyal Güvenlik Hukuku Kararlarının Değerlendirilmesi Semineri 2019-2020, (Oniki Levha Yayıncılık 2021) 11-147.

Aral F ve Ayrancı H, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, (9.Bs., Yetkin Yayınevi 2015).

Aydınlı İ, *Türk İş Hukukunda Alt İşveren (Taşeron) İlişkisi Ve Muvazaa Sorunu* (5. Bs., Seçkin Yayıncılık 2021).

Aykaç H B., 'Alt İşverenlik-Anahtar Teslimi İş Ayrımı' (2015) 46 (3) Çimento İşveren 46-55.

Aykaç H B., *İş Hukukunda Alt İşveren*, (Beta Yayıncılık 2011).

Başbuğ A ve Yücel Bodur M, *İş Hukuku* (6. Bs., Beta Yayıncılık 2021).

Birben E, 'İş Kanunu'nun 2. maddesindeki Müteselsil Sorumluluk Bakımından Anahtar Teslimi İnşaat Sözleşmesi Kavramı ve Bu İlişkiye Bağlanan Hukuki Sonuçlar' iç Prof. Dr. Kübra Doğan Yenisey ve Arş Gör. Seda Ergüneş Emrağ (edr) İş Hukukunda Yeni Yaklaşımlar (2017), (Beta Yayıncılık 2017) 1-19.

Burgi M, Dreher M ve Opitz M, *Beck'scher Vergaberechtskommentar (Görden) VOB/A-EU* (4. Aufl. 2025).

Canbolat T, *Türk İş Hukukunda Asıl İşveren-Alt İşveren İlişkileri* (Kazancı 1992).

Caniklioğlu N, 'Asıl İşveren Alt İşveren İlişkisinin Unsurları- Unsur Yokluğunun ve Geçersizliğin Sonuçları', (2023), 50, Sicil İş Hukuku Dergisi 11- 42.

Çelik N, Caniklioğlu N, Canbolat T ve Özkaraca E, *İş Hukuku Dersleri* (36.Bs., Beta Yayıncılık 2023).

Demir E, 'Asıl İşveren ile Alt İşverenin Müteselsil Sorumluluğu', (2016) 15 (1) İKÜHFD 825-887.

Demir F, 'Alt İşverenler Arasında Devre İlişkin Karar İncelemesi', 2009 (16) Sicil İş Hukuku Dergisi 77- 87.

Ekmekçi Ö ve Yiğit E, *Bireysel İş Hukuku* (7. Bs., Oniki Levha Yayıncılık 2025).

Erman H, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (Der Yayınları, 2010).

Gümüş M A, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C. I (Vedat Yayıncılık 2012).

Güzel A, 'İş Yasasına Göre Alt İşveren Kavramı ve Asıl İş veren-Alt İşveren İlişkisinin Sınırları', (2004/) 1, Çalışma ve Toplum 31-65.

Helvacı İ, *Borçlar Hukuku, Miras Hukuku ve Eşya Hukukuna İlişkin Hukuki Mütalaalar (2000-2010),* (Oniki Levha Yayıncılık 2010).

Kaplan-Senyen E. T, *İş Hukuku* (10. Bs., Gazi Kitabevi 2019).

Kurşat Z, *İnşaat Sözleşmesi* (Filiz Kitabevi 2017).

Messerschmidt B ve Markus J, *VOB/B, Teil B. Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (Kapellmann)* § 2 (9. Aufl. 2025).

Messerschmidt B ve Thierau T, *VOB-Kommentar, VOB/B Anhang (Kapellmann) Teil A/B,* (9. Aufl. 2025).

Mollamahmutoğlu H, '4857 sayılı İş Kanunu'nun Getirdiği Önemli Bazı Yenilikler', (2004) 7 (4) Kamu-İş 1-37.

Mollamahmutoğlu H, Astarlı M ve Baysal U, *İş Hukuku* (7. Bs., Lykeıon Yayıncılık 2022).

Narmanlıoğlu Ü, *İş Hukuku (Ferdi İş İlişkileri I)*, (5. Bs., Beta Yayıncılık 2014).

Özdemir E, *İş Uyuşmazlıklarında İspat*, C. II, (Oniki Levha Yayıncılık 2025).

Özkaraca E, 'Asıl İş Veya Yardımcı İş Dışındaki Bir İşin Başka Bir İşverene Yaptırılması (Karar İncelemesi)', (2022) 146 Tekstil İşveren Dergisi 1-6.

Özkaraca E, 'Asıl İşin Anahtar Teslimi Olarak Başkasına Yaptırılması - İhale Makamı - Alt İşverenlik (Karar İncelemesi, YHGK, E. 2023/9-566, K. 2023/892, 04.10.2023', (2024) 162 Tekstil İşveren 1-15 (https://www.tekstilisveren.org.tr/uploads/magazines/pdf-17126057801805859743.pdf).

Seçer Ö, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (1. Bs., Yetkin Yayınları 2023).

Selçuk T. G, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıptan Doğan Sorumluluğu* (1. Bs., On İki Levha Yayıncılık 2021).

Sertler D, *Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (Oniki Levha Yayıncılık 2021).

Soyer P, '4857 Sayılı İş Kanunu Açısından Asıl İşveren-Alt İşveren İlişkisinin Kurulması ve Sonuçları', (2006) 1, Sicil İş Hukuku Dergisi 16 -28.

Subaşı İ, 'İş Hukukunda Asıl İşveren- Alt İşveren İlişkisi', Prof. Dr. Sarper Süzek'e Armağan, C. I (Beta Yayıncılık 2011) 125-186.

Sümer H H., *İş Hukuku* (28. Bs. Seçkin Yayıncılık 2025).

Süzek S ve Başterzi S, *İş Hukuku* (24. Bs. Beta Yayıncılık 2024).

Taşkent S, Eyrenci Ö, Ulucan D ve Baskan E, *İş Hukuku* (11. Bs. Beta Yayıncılık 2024).

Uşan F, *İş ve Sosyal Güvenlik Hukuku* (5. Bs., Seçkin Yayıncılık 2024).

Winzer T, 'Bürgenhaftung nach dem Arbeitnehmer-Entsendegesetz - Begriff des Unternehmers', (2019) 22 ArbRAktuell 533.

Yavuz C, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yasal Önalım Hakkının Kullanılması Sorununa Dair Görüşler', (2017) 4 (2) İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 109 - 132.

Yavuz C, Acar F ve Özen B, *Borçlar Hukuku Dersleri*, (Beta Yayıncılık 2024).

Yeşilmen E, *İş Hukukunda Asıl İşveren Alt İşveren İlişkisinde İşverenlerin Müteselsil Sorumluluğu* (Adalet Yayınevi, 2024).

Zevkliler A, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (10. Bs., Turhan Kitabevi 2008).