



Av. Yıldız DAYLIK

# hukuk köşesi

## KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE BAZI SORUNLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bildiğiniz gibi kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, istisna (eser) sözleşmeleri ile taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini birlikte içeren karma sözleşmelerdir. Bünyelerindeki taşınmaz satış vaadi nedeniyle de noter tarafından düzenleme şeklinde yapılmalıdır. Bunun yerine taraflar arasında adi yazılı şekilde yapılırsa (hatta noter tarafından imza ve tarih tasdik olursa bile) kat karşılığı inşaat sözleşmesinin inşaat (eser) sözleşmesi kısmı geçerliliğini korurken taşınmaz satış vaadi geçersiz olur. Bu durumda müteahhit inşaatı yapmakla yükümlü olabilecekken arsa sahibi, devretmeyi vaad ettiği tapuyu kendi rızası ile müteahhite devir ve temlik etmezse, müteahhit bu geçersiz vaade dayanarak dava yoluyla taşınmazın tescilini isteyemez. Ancak olsa olsa inşaat bedelinin kendisine ödenmesini isteyebilir. Ayrıca noterde düzenleme şeklinde yapılmayan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin içerdiği taşınmaz satış vaadini tapuya şerh verdirmek de mümkün olmaz.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi, yüklenicinin (müteahhit) ürettiği, yarattığı eserin karşılığı olan ücreti taşınmazdan pay vermek suretiyle ödemektedir. Uygulamada bu paylar ya inşaat başlamadan veya temel ruhsatı alınınca veya su basman seviyesine gelince verilmekte ya da inşaatın tamamen bitirilmesine kadar belirli aşamalara gelince verilmektedir. Eğer paylar inşaatın belirli seviyelerine göre orantılı olarak değil de peşinen verilmişse sonrasında birtakım sonuçlar doğmaktadır. Yüklenici, yapımını üstlendiği inşaatı kabul edilebilir seviyeye getirmeden bırakmışsa fakat o zamana kadar bu arada sözleşmeye uygun olarak vaad edilmiş payları (ya da kat irtifakı kurulduysa bağımsız bölümleri) devraldıysa; arsa sahibi, eser sözleşmesinin yerine getirilmediğini öne sürüp sözleşmenin geriye etkili olarak feshini, yani sözleşmenin hiç yapılmamış hale gelmesini ve vermiş olduğu payların (ya da bağımsız bölümlerin) kendisine iade edilmesini isteyebilir. Bu halde, müteahhit adına olan tapu kaydının iptali ile tapunun arsa sahibi adına tesciline karar verilecektir.

Hatta yüklenici, bu payları ya da bağımsız bölümleri 3. kişilere, 3. kişiler de başkaca kişilere devretmiş olsa dahi Mahkeme tarafından 3. kişi adına olan bu tapu kaydının da iptali ile arsa sahibi adına tesciline karar verilecektir. Buradaki hukuki prensip kimsenin sahip olduğundan daha fazlasını bir başkasına devir ve temlik edemeyeceği kuralıdır; yüklenici inşaatı tam olarak bitirmeyip yani sözleşmeyi tam olarak yerine getirmeyip sözleşme ile kazanacağı ücreti hak etmediğine göre sahibi olamadığı bir hakkı da başkasına devredemeyecektir.

Diğer yandan kat karşılığı inşaat yapan müteahhitten pay ya

da bağımsız bölüm satın alan kişiler de, müteahhidin inşaatı yarım bırakması halinde temlik aldıkları tapunun iptal edilip arsa sahibine geri dönebileceğini bilecek durumda olup bu riski göze almış sayılmaktadırlar. Yargıtayın son yıllarda kökleşmiş içtihatları bu doğrultudadır.

İnşaatı kabul edilebilir seviyenin ne olduğu ne Yasada ne Yargıtay içtihatlarında kesin bir rakamla ifade edilmiştir. Ancak Yargıtay, %59, %66, %70 seviyelerine getirilmiş inşaatlarda ileriye etkili feshin mümkün olmayacağını ancak geriye etkili, yani tarafların sözleşmeyi hiç yapmamış olsalardı malvarlıkları ne halde olacak idiyse o hale getirileceği şekilde feshin mümkün olacağını kabul etmektedir. Kısaca bu seviyelerdeki inşaatlarda yüklenici sözleşmeye aykırı davranmışsa arsa sahibinin tapuyu geri alma hakkı doğmaktadır.

Aradaki sözleşmenin öngördüğü süre ve şartlarda inşaatın müteahhit tarafından kabul edilebilir seviyeye getirilemediği durumda sözleşmenin geriye etkili olarak feshedilmesi halinde tapuda yüklenici ya da onun temlik ettiği kişilere ait tapu kaydı iptal edilerek taşınmazın arsa sahibine geri döneceğinden bahsettik. Bu durumda, "Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar." şeklindeki Yasa hükmünden hareketle arsa üzerindeki sözleşmeye göre bitmemiş inşaat da tapu kendisine dönen arsa sahibine ait olacaktır.

Ancak eğer yarım kalmış inşaat mevcut haliyle bir ekonomik değer taşıyorsa, bu durumda yüklenici ve onun halefi olan (yükleniciden pay ya da bağımsız bölüm devralmış olan) 3. kişi, arsa sahibinin malvarlığında tapu devriyle sahip olduğu inşaat kadar sebepsiz bir zenginleşme, bir artış olduğunu ileri sürerek, bu miktar kadar bedelin kendisine ödenmesini isteyebilir. Burada önemli bir nokta şudur: Yapılmakta olan ve hatta tamamen bitirilmiş olan yapı ruhsatsız olup ruhsat alınamayacak durumda ise ya da ruhsata aykırı olup da tadilat projesiyle dahi ruhsata uygun hale getirilemeyecek ise hangi seviyede olursa olsun arsa sahibi sözleşmeyi geriye etkili olarak feshedip vermiş olduğu tapuların ister yüklenicide isterse yüklenicinin devir ve temlik ettiği 3. kişi üzerinde olsun iptalini ve kendisi adına tescilini isteyebilecektir. Bu halde ise, yüklenici ya da onun halefi 3. kişinin yukarıda belirttiğimiz arsa sahibinin malvarlığında sebepsiz zenginleşme olduğunu ileri sürüp bu miktar için bir alacak davasını da açamayacaklardır. Zira böyle bir inşaat ya da yapı yasal olarak korunabilecek ve ekonomik değer taşıyan bir mal olarak değerlendirilemeyecek ve dolayısıyla arsa sahibinin malvarlığında bir artışa sebep olmuş sayılmayacaktır.