

BSHK | HATİP

HUKUK BÜROSU

2017

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA

KAT KARŞILIĞI

İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

Günümüzde inşaat sektörünün gelişmesi, kentsel dönüşüm tartışmaları, imar sorunları, çözümlenmesi gereken birçok hukuksal sorunu da beraberinde getirmektedir. 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ‘un yürürlüğe girmesi birçok arsa sahiplerinin endişelerini arttırmıştır. Çünkü ilgili kanunun ile birlikte; müteahhitler ve arsa sahipleri arasında kat karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalanmaya başlanmıştır. Her ne kadar uygulamada arsa sahiplerinin sözleşmenin güçsüz tarafı olduğu yönünde genel bir kanı olsa da, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin bel kemiği aslında arsa sahipleridir. Yargıya intikal eden anlaşmazlıklar dikkate alındığında da sözleşmelerin daha çok müteahhitler tarafından ihlal edildiği, arsa sahiplerinin mağdur olduğu görülmektedir.

Tarafların, karşılıklı haklarını koruyabilmeleri için, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde karşılaşılabilecek problemler ve bunların çözüm yollarıyla ilgili yeterli bilgi sahibi olmaları önem arz etmektedir.

Peki kat karşılığı veya diğer adıyla arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi nedir?

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri; arsa sahibinin devredeceği arsa payı karşılığında, müteahhidin kendi malzeme ve imkanlarıyla inşaat yapması, sonunda kararlaştırılacak bağımsız bölümleri arsa sahiplerine devretmeyi taahhüt ettiği iki tarafa da borç yükleyen sözleşmelerdir.

Her ne kadar tanımdan basit bir sözleşme olduğu düşünülse de, bu sözleşmeler taraflara borç yükleyen ve özellikle arsa sahiplerinin mülkiyet haklarının tek güvencesi olan sözleşmelerdir. Yukarıda da belirttiğimiz üzere 6306 sayılı kanunun hayatımıza girmesi müteahhitleri harekete geçirdiğinden, arsası kentsel dönüşüm kapsamında olan maliklere neredeyse her gün farklı bir müteahhit tarafından vaatlerde bulunmaktadır. Bu durum arsa sahiplerini ürkütmekte, teknik ve hukuki boyutunu bilmeyen malikleri farklı serüvenlere sürüklemektedir.

Bu sebeple taşınmazı kentsel dönüşüm kapsamında olan arsa sahipleri, müteahhit tarafından hazırlanarak kendilerine sunulan kat karşılığı inşaat sözleşmelerini imzalamadan önce gerekli araştırmaları yapmalı veya bu konuda haklarının korunması için bir avukattan hukuki yardım almalıdırlar. Çünkü arsa sahiplerinin mülkiyet sahibi oldukları taşınmazlarının akıbeti, imzalayacakları kat karşılığı inşaat sözleşmelerine bağlıdır.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Dikkat Edilmesi Gereken Başlıca Hususlar

Geçerlilik Şartı; kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, mevzuatımız gereği resmi şekilde tapu müdürlüğü ya da noter kanalıyla yapılması halinde geçerlilik kazanır. Aksi hallerde sözleşme hukuki bir değer ifade etmez. Tarafların kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesini yalnızca onaylama şeklinde veya adi yazılı bir sözleşme şeklinde yapmaları halinde sözleşme geçersiz olacak ve tarafları bağlamayacaktır. Bu kanuni düzenlemeyi bilmeyen birçok arsa sahibi mağdur edilmektedir. Şöyle ki; müteahhidin sözleşmeye aykırı hareket ederek sorumlu tutulduğu hallerde müteahhit; sözleşmenin tapuda yada noterde yapılmaması sebebiyle geçersiz olduğunu ileri sürerek sorumluluktan kaçabilmektedir. Bu sebeple bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalayacak arsa sahiplerinin dikkat etmesi gereken ilk husus; sözleşmenin resmi şekilde tapu müdürlüğü ya da noter kanalıyla yapılıp yapılmadığıdır. Zira unutulmamalıdır ki; adi şekilde düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yargı önünde hiçbir hüküm ifade etmeyecektir.

Sözleşme konusu arsanın imar durumunun sorgusu;

Sözleşme imzalanmadan önce belediyeden arsanın imar durumu sorulmalıdır. Böylece arsa üzerine iki tarafın anlaşığı ölçülerde bağımsız bölüm inşası yapılıp yapılamayacağı belli olacak ve ileride çıkması muhtemel anlaşmazlıkların önüne geçilecektir

Teminat;

kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalayan arsa sahipleri, taşınmazlarını mülkiyet hakkı ile birlikte müteahhide devrettiklerinden, işin yapılması sürecinden teslimine kadar arsa sahiplerinin güvencelerinin sağlanması gerekmektedir. Bu da ancak müteahhitten alınacak teminat ile olabilecektir. Çünkü her ne kadar taraflar işe başlamadan önce bir sözleşme imzalayarak şartları belirleseler de; müteahhidin sözleşmedeki vaatlerini yerine getirmesini sağlayacak bir teminat alınmalıdır. Teminatın miktarını ve şeklini taraflar serbestçe belirleyebilirler. Müteahhitten alınan teminat, işin sözleşmeye uygun şekilde arsa sahiplerine teslim edilmesinden sonra müteahhide iade edilir. Bu iade uygulamada belirli aralıklarla ve belirli şartların yerine getirilmesi şeklinde yapılmaktadır. Şöyle ki; müteahhit sözleşmenin imzalanmasının ardından belli bir miktar teminatı arsa sahiplerine teslim eder. Bu miktar arsanın rayiç değeri ile orantılıdır. Sonrasında inşaatın yapılması sırasında her bir kademede teminatın bir miktarı müteahhide iade edilir. Örneğin; kaba inşaat bitiminde $\frac{1}{4}$ 'ü, iskan ruhsatı alındığında $\frac{1}{4}$ 'ü şeklinde taraflar teminat ve iade şartlarını serbestçe kararlaştırabilirler. Ancak her halükarda teminat alınması hem arsa sahiplerinin güvencesi olacak hem de işin sözleşmeye uygun şekilde tamamlanmasına büyük etkisi olacaktır.

Kira Bedelleri;

Kentsel dönüşüm kapsamında evlerini müteahhide emanet eden birçok arsa sahibi, teslim tarihine kadar başka yerlerde ikamet etmekte ve kira bedeli ödemektedirler. Ancak müteahhit tarafından işin tamamlanıp, mevzuata ve sözleşmeye uygun olarak arsa sahiplerine teslim edilmesi uzun zaman aldığından, bu süre içerisinde arsa sahiplerine kira ödemesi yapılmalıdır. Bu kira bedelleri, sözleşme konusu arsanın rayiç bedellerine göre yine taraflar arasında serbestçe belirlenebilir. Ancak uygulamada birçok müteahhit kira bedeli ödemekten imtina etmekte ve yasal haklarını bilmeyen arsa sahipleri de bu duruma boyun eğmektedir. Kira tazminatı ve taşınma-geri taşınma bedellerinin müteahhit tarafından karşılanacağı sözleşmede kararlaştırılması, iş teslim edilinceye kadar arsa sahipleri için bir güvence sağlamış olacaktır. Zira müteahhit teslimi sözleşmeye aykırı olarak geciktirse dahi, bu süre zarfında başka yerlerde ikamet eden arsa sahiplerinin kira bedelleri müteahhit tarafından teslimine kadar ödenecektir.

Teslim;

sözleşmede teslimin gerçekleşmesini; anahtar teslim, yapı kullanma izninin alınması ve tüm kamu kurumlarıyla ilişkilerin kesilmesi gibi şartlara bağlamak gerekir. Diğer yandan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, işin başlangıç süresi ve teslim tarihi ve teslimin ne şekilde olacağı net bir şekilde belirtilmelidir. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde işin arsa sahiplerine teslimi “ANAHTAR TESLİMİ” şeklinde kararlaştırılmalıdır. Bu teslim şartlarının sözleşmede belirtilmemesi halinde; arsa sahiplerinin arsalarını müteahhitlere hangi süre ile devrettikleri, ne zaman sözleşmeye uygun şekilde geri alacakları belli olmayacak ve bu durum işin uzamasına, arsa sahiplerinin ise mağduriyetine neden olacaktır. Bu sebeple sözleşme ile inşaat süresi, gecikme halinde sözleşmeyi fesih yetkileri ve cezai şartlar, tarafların anlaşmaları doğrultusunda tereddüde yer bırakmayacak şekilde düzenlenmelidir. Böylelikle bu şartları yerine getirmeyen müteahhidin hukuki ve cezai sorumluluğu sözleşme gereği devam edecektir.

Cezai Şart;

Bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi mutlaka cezai şartları içermelidir. Şöyle ki; taraflar geçerli bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalayarak, bu sözleşmede birçok beyanlarda bulunmakta ve birçok yükümlülük üstlenmektedir. Ancak özellikle müteahhitlerin sözleşmede üstlendiği yükümlülükler için herhangi bir cezai yaptırım kararlaştırılmadığından veya kararlaştıran cezai yaptırımlar çok cüz’i miktarlarda olduğundan, sözleşmenin müteahhidin üstlendiği yükümlülükler için hiçbir etkisi olmamaktadır. For this reason contractors easily violate their contractual obligations. The penal clause is one of the most important elements of the construction contract of flat for land basis. The penal clause will ensure that the contractors remain contractually bound and the rights of the landowners being protected

Duration of construction permit and Hypothec;

A maximum period of time must be set forth for the contract to obtain the construction permit. The construction period begins upon receipt of license. Determining a time limit for obtaining the construction license will increase the contractor's contractual bound.

However, it should be considered that; by obtaining the construction license it will be possible to establish a construction servitude before construction on the land starts and so the contractor will be able to sell the independent sections of the contract agreed upon before the construction starts, as the road to the establishment of the floor easement will also be opened on the plot before the construction starts.

Ancak belirtmek gerekir ki; ruhsatın alınması ile birlikte, arsa üzerinde inşaat başlamadan kat irtifakı kurulması yolu da açılacağından, müteahhidin inşaat başlamadan sözleşmede kararlaştırılan kendisine ait bağımsız bölümleri satma imkanı olacaktır.

Bu durum arsa sahipleri açısından risk teşkil etmektedir. Bu sebeple; sözleşmeyle müteahhide ait bağımsız bölümlere ipotek konulup, inşaatın belli aşamalarına göre ipoteklerin kademeli bir şekilde kaldırılması kararlaştırılmalıdır.

Yukarıda belirtilenlerin yanı sıra arsa sahiplerinin dikkat etmesi gereken diğer hususlar:

Sözleşmede inşaat projesinin müteahhit tarafından çizileceği, ruhsat harç ve masraflarının müteahhide ait olacağı açıkça belirtilmelidir. İnşaatın kalitesiyle ilgili özellikle kullanılacak malzeme, taraflar arasında kararlaştırılıp bu konuda gerekirse uzmanlardan yararlanılarak hazırlanacak teknik şartname sözleşmeyle birlikte imza altına alınmalıdır. Bu durum inşaatın kalitesiyle ilgili ilerde çıkacak uyuşmazlıklarda yol gösterici olacaktır. İnşaat süresince, vergilerin ve SGK primlerinin müteahhit tarafından ödeneceği, personelin ve 3. Kişilerin uğrayabileceği tüm zarar ve ziyanın

karşılanması amacıyla yine müteahhit tarafından mesuliyet sigortası yaptırılması sözleşmede yer almalıdır. Bu kapsamda inşaat süresince çalışan tüm personelin iş güvencesi kapsamındaki sorumlulukları müteahhide ait olmalı ve bu durum sözleşmede açık bir şekilde belirtilmelidir. Zira kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde iş sahibi arsa malikleri olduğundan, böyle bir hükmün sözleşmede yer almaması olası zararlarda arsa sahiplerinin sorumluluğunu doğuracaktır. Bu sebeple iş güvencesi ile ilgili tüm hususlardan, zarar ve ziyanlardan doğan sorumlulukların müteahhit tarafından üstlenildiği sözleşmede açıkça belirtilmelidir.

Son olarak inşaatın bitimi sonrası alınacak oturma izni, elektrik, su, doğalgaz branşman ücretlerinin kim tarafından karşılanacağı da sözleşmede açıkça belirtilmelidir. Teslimin bu ruhsatlar alındıktan sonra yapılacağı ve bunların alınması ile ilgili masrafların yükleniciye ait olacağı gösterilmemiş ise, oturma ruhsatı, elektrik, su, doğalgaz abonman ücretleri her daire sahibi tarafından karşılanır. Arsa sahibine düşen daireler yönünden yüklenici bunların alınmasından sorumlu tutulamaz.

Sonuç Olarak;

Arsa sahiplerinin, kentsel dönüşüm kapsamında mevcut olan yapıları yıktırarak başladıkları inşaat sürecinin parçası olarak kat karşılığı inşaat sözleşmesi; taraflarının edimlerinin yerine getirilmesi ve zamanlaması bakımından büyük önem taşımaktadır. Bu sebeple yapılan sözleşmenin hükümlerinde detaylı düzenlemelere gidilmesi ve inşaat takviminin şüpheye yer vermeyecek biçimde düzenlenmesi gerekmektedir. Özellikle, müteahhidin inşaat yapım takvimine uymamasının, gerekli malzemeye uygun iş yapmamasının ve inşaat sonrası yasal yükümlülüklerini yerine getirmemesinin ciddi cezai şart ve mali yükümlülüklerle bağlanması faydalı olacaktır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılırken dikkat edilmesi gereken hususları fazla ayrıntıya girmeden izah etmeye çalıştık. Arsa sahiplerinin sözleşme safhasında uzman hukukçulardan yardım almaları, müteahhit firmayı seçerken titiz bir inceleme yapmaları, daha önce firmanın hangi projelerde yer aldığını, referanslarını araştırmaları ilerde uğrayabilecekleri zarar ihtimallerini ortadan kaldıracaktır.

www.bshkpartners.com

Disclaimer: This information is for guidance purposes only and should not be regarded as a substitute for taking legal advice. Whilst BSHK&HATİP Law Office makes every effort to ensure accurate and up to date content, nothing in this article should be considered as legal advice.

Contact

Mustafa aęrı Hatip
cagri.hatip@bshkhatip.com
BSHK LAW Office
Büyükdere Cd.
Yapi Kredi Plaza C Blok
No:40-41 Kat 17
Levent / Istanbul

Acıbadem Mah. een
Sk. Akasya
Acıbadem AVM 25/A
Kule İş Merkezi K: 21 D:
91-95-96 Üsküdar /
İSTANBUL