

# BÜLTEN/BULLETIN

17 Ocak 2025

## Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri

Uygulamada farklı şekillerde yapıldığı görülmekle birlikte arsa sahibinin belirli bir arsa payını devretme ve yüklenicinin de inşaat yaparak belirli bağımsız bölümleri arsa sahibine teslim etme borcu altına girdiği sözleşmelere kat karşılığı inşaat sözleşmesi denilmektedir.

Yüklenicinin bu sözleşmeden doğan hakkını tapuya şerh ettirerek sözleşmeden doğan kişisel hakkını güvence altına alma imkânı vardır. Şerh sayesinde yüklenici hem kişisel hakkını eşyaya bağlı bir alacak hakkına dönüştürmekte hem de sonradan kendi hakkına aykırı düşecek hakların tesis edilmesini bertaraf ederek hakkını güvence altına almaktadır.

Buna karşılık kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tapuya şerh edilmesinin arsa sahibi bakımından bazı riskleri söz konusu olacaktır. Zira sözleşmenin şerh edilmesiyle yüklenicinin sözleşmeden doğan hakkı azami 5 yıl boyunca güçlendirilmiş olacak ve bu durum arsa sahibinin mülkiyet hakkından doğan menfaatlerini elde etmesini engelleyebilecektir. Çünkü şerhin koruyucu etkisi ve eşyaya bağlı borç etkisi sebebiyle arsa sahibi veya taşınmaz arsa sahibinden devralan kişiler şerh var oldukça yüklenicinin hakkına ters düşecek hiçbir işlemi yapamayacaktır.

### Kat karşılığı inşaat sözleşmesi nedir?

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, taraflarını yüklenici (müteahhit) ve arsa sahibinin teşkil ettiği iki tarafa da karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmedir.

Uygulamada farklı şekillerde yapıldığı görülmekle birlikte esasen bu sözleşmede tarafların borçları; yüklenici bakımından arsa sahibinin arsasına bina yapmak ve bağımsız bölümleri teslim etmek, arsa sahibinin borcu ise sözleşmede kararlaştırdıklarına uygun olarak arsadaki mülkiyetinin belirli bir payını veya meydana getirilecek bağımsız bölümlerin bir kısmını yükleniciye devretmektir.

Eser sözleşmelerindeki inşaat karşılığında bedel ödeme borcunu bu sözleşmelerde arsa payı veya bağımsız bölümün devri karşılamaktadır.

### Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Türleri nelerdir?

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin uygulamada farklı şekillerde yapıldığı görülmektedir.

#### Belirli Arsa Paylarının Yükleniciye Devri Sureti ile Gerçekleşmesi:

İnşaat yapılacak arsa üzerinde yüklenici lehine kat irtifakı kurulur ve belirli arsa payları yükleniciye devredilir. Başlangıçta devredilmiş olan bu arsa payları üzerinde arsa sahibi lehine ipotek kurulur. İnşaat sözleşmede kararlaştırılan seviyelere geldikçe bu ipotekler kaldırılır.

Bu yöntem arsa sahibi açısından güvenli değildir çünkü yüklenici her zaman ipotek bedelini ödeyerek ipoteği çözmeye yoluna başvurabilecektir.

**Arsanın Tamamen Yükleniciye Devri Sureti ile Gerçekleşmesi:**

Bu durumda bağımsız bölümlerin paylaşılma şekli sözleşmede kararlaştırıldıktan sonra arsa taşınmaz satış işlemi ile tamamen yükleniciye devredilmektedir. Devredilen arsa üzerinde arsa sahibi lehine ipotek kurulur ve inşaat, sözleşmede kararlaştırılan seviyelere geldikçe ipotekler kaldırılır. En sonunda da sözleşmede arsa sahibine düşeceği kararlaştırılan bağımsız bölümler yüklenici tarafından arsa sahibine devredilir.

**Arsa Paylarının İnşaatın Aşamasına Göre Devredilmesi Sureti ile Gerçekleştirilmesi:**

Bu durumda da bağımsız bölümlerin paylaşımı taraflar arasındaki sözleşme ile kararlaştırılır. Bu durumda inşaat belirli seviyelere geldikçe ya yükleniciye düşeceği kararlaştırılan arsa payları yükleniciye devredilir ya da biten bölümlerin üçüncü kişilere satılabilmesi için yükleniciye temsil yetkisi verilir.

**Arsa Sahibinin Satış Vaadinde Bulunması Sureti ile Gerçekleştirilmesi:**

Günlük hayatta en çok karşılaşılan durum kat karşılığı inşaat sözleşmesinin bu şekilde gerçekleştirilmesidir. Öncelikle yüklenici lehine arsa üzerinde kat irtifakı kurulur. Arsa sahibi ise sözleşmede yükleniciye düşeceği kararlaştırılan arsa payına karşılık gelen bağımsız bölümleri taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile yükleniciye devretmeyi taahhüt eder. Yüklenicinin borçlarını ifa etmesi üzerine de arsa sahibi sözleşmede yükleniciye düşeceği kararlaştırılan arsa payına karşılık bağımsız bölümleri devir borcunu yerine getirir.

**Kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmak için şekil şartı var mıdır uyulmazsa ne olur?**

Arsa paylarının devrini içeren sözleşme taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının devriyle ilgili olduğundan bu sözleşmelerin Noterde düzenleme şeklinde yapılması gerekmektedir. Ancak yüklenicinin taşınmaz satış vaadinden doğan bağımsız bölümlerin devrini isteme hakkını adi yazılı bir sözleşme ile üçüncü kişilere devretmesi mümkündür. He ne kadar şekil şartına uymamak kesin hükümsüzlüğe sebep olsa da şekil şartına uyulmaması sebebiyle sözleşmenin hükümsüz olduğunu öne süren tarafın bunu dürüstlük kuralına uygun olarak öne sürmesi gerekmektedir.

**Kat karşılığı inşaat sözleşmesi tapuya şerh edilebilir mi?**

Türk Medeni Kanunu 1009.maddesinde de açıkça düzenlendiği üzere kat karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan haklar tapuya şerh edilebilecek kişisel haklardandır.

Bu sözleşmeden doğan kişisel haklar arsa sahibi bakımından inşaatın tamamlanarak teslim edilmesini istemek ve yüklenici bakımından ise arsa payının devrini istemektir. Sadece yüklenicinin hakkı mülkiyet durumunda değişikliğe sebep olacağı için sadece yüklenicinin arsa payının devrini isteme hakkının şerh edilebileceği kabul edilmektedir.

Eğer sözleşme; arsanın tamamının baştan yükleniciyi devri suretiyle gerçekleştiriliyorsa bu durumda hukuki yarar olmayacağı için sözleşme tapuya şerh edilemeyecektir.

**Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin şerhini hangi taraf talep edebilir?**

Tapu Kanunu m.26/7 uyarınca sözleşmenin, taraflardan birinin talebi ile şerh edilebileceği düzenlenmektedir. Yani kat karşılığı inşaat sözleşmesinde şerh verilebilmesi için herhangi bir rıza veya onay gerekmemekte olup sözleşmede açıkça yasaklanmadıkça taraflardan birinin şerhe ilişkin talebi yeterli olacaktır.

**Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin şerhinde süre sınırı var mıdır?**

Tapu Kanunu m.26/8 uyarınca şerhin süresi 5 yıldır. Bu süre şerhin tapuya tescili ile başlar ve sürenin dolması ile şerh kendiliğinden terkin edilir. Dikkat edilmesi gereken husus; çekişmeli bir durum söz konusu olduğunda 5 yıldan önce şerhin ancak dava yolu ile kaldırılabiliridir.



## Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin şerh edilmesinin sonuçları nelerdir?

Kişisel hakların tapu kütüğüne şerh edilmesinin iki etkisi mevcuttur. Bunlardan birisi kişisel hakka ilişkin bir borcu eşyaya bağlı borç haline getirmesidir; yani şerh edilen hak, şerh edildiği taşınmazın maliki her kim ise ona karşı yöneltilebilir hale gelir. Bu demektir ki eğer arsa sahibi taşınmazını devrederse bile yüklenici arsa payının devrini isteme hakkını şerhin eşyaya bağlı borç doğurucu etkisi sebebiyle yeni malike yöneltilebilir.

Şerhin diğer etkisi ise, şerh edilen hak ile bağdaşmayan ve şerhten sonra kazanılan sınırlı aynı hakların veya bir başka kişisel hakkın şerhi yoluyla kazanılan hakların bertaraf edilmesini sağlayan “munzam (aynı)” etkidir. Buna şerhin koruyucu etkisi de denilmektedir. Şerh ile birlikte yüklenicinin arsa payının devrini isteme hakkı taşınmaz üzerinde sonradan doğacak rehin ve hacizlere karşı korunmuş olur.

## Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin şerh edilmesi arsa sahibi için riskli midir?

Öncelikle belirtmek gerekir ki şerhin amacı yükleniciyi korumaktır. Zira şerh edilen hakkın yüklenicinin sözleşmeden doğan arsa payının devrini isteme hakkı olduğunu belirtmiştik. Sözleşmenin tapuya şerhi ile yüklenicinin hakkı hem taşınmaza sahip olan veya olacak herkese karşı ileri sürülebilir hem de hakkın içeriği ile bağdaşmayan işlemleri defedebilir bir hakka dönüşmektedir. Şerhin 5 yıl geçmeden ancak dava yolu ile terkin edilebileceği de göz önünde bulundurulduğunda arsa sahibi açısından risk doğurduğu açıktır.

Öncelikle şerhin kişisel hakkı eşyaya bağlı bir borç haline getirici etkisi göz önünde bulundurulduğunda yüklenicinin sözleşmeden doğan hakkını taşınmazı sonradan devralan üçüncü kişilere karşı veya taşınmaz üzerinde yüklenicinin hakkına ters düşecek bir hak tesis edecek kişilere karşı da yöneltilebileceği sabittir. Bu durum taşınmazın rayiç değerini bir hayli düşürecek ve arsa sahibinin taşınmazını devredebilmesini veya devrettiği takdirde de elde edebileceği menfaati olumsuz etkileyecektir.

Ayrıca şerhin koruyucu etkisi de göz önüne alındığında şerhin, yüklenicinin taşınmaz üzerindeki hakkına ters düşecek hak tesislerini bertaraf edeceğini ifade etmiştik. Bu durum arsa sahibinin yüklenici ile olası bir uyuşmazlık yaşaması halinde şerh terkin edilene kadar taşınmazından yararlanmasını engelleyici bir etki gösterecektir.

Uygulamada sık rastlandığı üzere; örneğin yüklenicinin mali acze düşmesi veya herhangi bir sebeple inşaatı durdurması veya uzun bir süre başlamaması halinde arsa sahibi şerh terkin edilene kadar arazisinde inşaa faaliyetlerine başlayamayacak veya başka bir yüklenicin işe devam etmesini sağlayamayacaktır.

Her ne kadar TBK arsa sahibine sözleşmeden dönme veya tazminat gibi birtakım imkânlar tanıdıysa da şerhin kaldırılması ancak mahkeme kararıyla mümkün olacaktır. Dava sürecinin hem parasal hem de zaman bakımından maliyeti göz önünden bulundurulduğunda yüklenicinin sözleşmeden doğan kişisel hakkının şerh edilerek güçlendirilmesinin arsa sahibi bakımından riskleri de beraberinde getirecektir.

Öte yandan şerhin arsa sahibinin menfaatlerini koruduğu durumlar da söz konusu olabilecektir. Örneğin; kat karşılığı inşaat sözleşmesinin arsa paylarının baştan yükleniciye devredilmesi suretiyle yapılması halinde yüklenicinin inşaatı yarım bırakması ve arsa paylarını bir başkasına devretmesi söz konusu olabilir. Bu hallerde arsa sahibinin sözleşmeden doğan bağımsız bölümlerin teslimini isteme hakkını üçüncü kişilere karşı da öne sürmesi mümkün olacaktır; zira şerh sebebiyle üçüncü kişi iyi niyetli olduğunu ve arsa sahibinin alacak hakkını bilmediğini iddia edemeyecektir.

## KAYNAKÇA:

- Bütün Yılmaz, Derya G.: “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi”
- Yavuz, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Beta, 15.Bası, İstanbul
- Avcı, Ali: “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Kişisel Hakkın Tapuya Şerhi ve Hukuki Sonuçları”, SHD, C.3, S.1, Temmuz 2015, s.41-66.

