

# BÜLTEN

08 Kasım 2025

## KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ



Kat karşılığı inşaat projeleri, müteahhitler için önemli bir iş geliştirme ve sermayesiz yatırım fırsatı sunar. Ancak bu fırsatlar, aynı zamanda teknik, hukuki ve finansal riskleri de beraberinde getirir. Proje başlangıcında atılacak her adım, yalnızca inşaat sürecini değil, proje sonunda elde edilecek hakları da doğrudan etkiler.

- A. Sözleşmenin geçerli olması ve müteahhidin hiçbir hak kaybı yaşamaması için kat karşılığı inşaat sözleşmeleri noterde düzenleme şeklinde yapılmalıdır.
- B. Arsa sahibinin malzeme kalitesi gibi göreceli hususları beğenmeme ihtimali projenin teslim süresini geciktirir. bu sebeple göreceli hususlarda önceden anlaşılarak sözleşmeye hangi kalitede ne kullanılacağı yazılmalıdır. bu durum müteahhidi olası davalardan korur.
- C. İnşaatın bitip bitmediği objektif unsurlarla belirlenmeli ve tamamlama kriterleri düzenlenmelidir.
- D. İskan ve ruhsat işlemlerinin müteahhit mi yoksa arsa sahibi tarafından mı yapılacağı sözleşmede belirtilmelidir.

## KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE EN ÇOK YAPILAN 5 HATA

### Hata 1: Sözleşmenin Noterde Yapılmaması



En kritik hatalardan biri, sözleşmenin yalnızca imza tasdiki ile ya da taraflar arasında adi yazılı olarak yapılmasıdır. Oysa arsa devri içeren sözleşmelerin hukuken geçerli olabilmesi için mutlaka noterde “düzenleme şeklinde” yapılması gerekir. Aksi takdirde, inşaat bitse dahi müteahhitin tapu talep hakkı doğmaz, yapılan iş hukuken korunamaz. Başka bir deyişle sözleşme sanki hiç yapılmamış gibi kabul edilir.

Geçersiz bir sözleşmeye dayanılarak müteahhit inşaaata başlarsa müteahhit kendi lehine tapu devri yapılmasını talep edemeyebilir. Hatta noterde yapılmamış kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile inşaat tamamlamış olsa bile, müteahhidin tapu devri talep etme hakkı olmayabilir. Noterde şekil şartına uyulmadan yapılan sözleşmelerde arsa sahibi sözleşmenin geçersizliğini ileri sürerek müteahhide daire vermekten kaçınabilir.

Bu nedenle kat karşılığı inşaat sözleşmeleri mutlaka noterde ve “düzenleme şeklinde” yapılmalı, noter sözleşmenin tamamını hazırlamalı ve taraflar da noterin huzurunda imza atmalıdır. Sadece imzanın onaylandığı ya da adi yazılı şekilde düzenlenen metinler geçerli sayılmadığından hak kaybı yaşanmaması için sözleşmenin noter düzenleme şeklinde olması zorunludur.

## Hata 2: Malzeme Kalitesi Belirsizliği- Teknik Şartnamenin Eksikliği



Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde en çok göz ardı edilen noktalardan biri, teknik detayların ve malzeme özelliklerinin yazılı olarak netleştirilmemesidir.

“Birinci sınıf malzeme” gibi genel ifadeler yeterli değildir. Hangi markaların, hangi teknik standartlarda kullanılacağı açıkça belirlenmelidir.

Belirsiz malzeme taahhütleri, teslimde uyuşmazlık doğurur ve “ayıplı iş” riskini artırır. Bu da hem bedel indirimi hem de sözleşmenin feshi ile sonuçlanabilecek uyuşmazlıklar doğurabilir.

Örnek olarak taraflar arasında “kaliteli yapılacak”, “1. sınıf malzeme kullanılacak” gibi genel ifadeler, ileride yaşanabilecek uyuşmazlıklarda yeterli koruma sağlamaz.

Sözleşmede kullanılacak yapı malzemeleri, markaları, sınıfları, teknik özellikleri ve uygulama alanları açıkça belirtilmelidir. Örneğin, hangi markanın seramiklerinin kullanılacağı, doğramanın PVC mi alüminyum mu olacağı, ses ve ısı yalıtımı özellikleri, kalorifer sistemi ya da klima altyapısı gibi tüm unsurlar detaylandırılmalıdır. Ayrıca yapıdaki ortak alanlar –otopark, peyzaj, asansör, jeneratör gibi– özellikleriyle birlikte tarif edilmelidir.

Malzeme kalitesi ve inşaat standardı, binanın uzun ömürlü olması, enerji verimliliği sağlaması ve arsa sahibinin değerli bir gayrimenkul sahibi olması açısından belirleyicidir. Bu nedenle, sözleşmelerde inşaat kalitesi somut şekilde tarif edilmeli, yoruma açık ve belirsiz ifadelerden kaçınılmalıdır.

## Hata 3: Tamamlama Kriterlerinin Düzenlenmemesi- Teslim ve Tapu Sorunu



Kat karşılığı inşaat projelerinde en çok karşılaşılan sorunlardan biri, inşaatın gerçekten “tamamlanıp tamamlanmadığının” nasıl ve ne zaman belirleneceğidir. Taraflar çoğu zaman “inşaat bitince teslim yapılır” gibi belirsiz ifadelerle sözleşme imzalar. Ancak bu tür ifadeler uygulamada birçok anlaşmazlığa yol açar. Çünkü her tarafın “tamamlanmış bina” tanımı farklı olabilir. Müteahhit işi büyük oranda bitirdiğini iddia ederken, arsa sahibi eksikleri gerekçe göstererek teslimi kabul etmeyebilir.

Bu nedenle sözleşmede inşaatın ne zaman “tamamlanmış” sayılacağı açık, teknik ve hukuki ifadelerle belirtilmelidir. Bu belirlemelere “tamamlama kriterleri” denir. Tamamlama kriterleri, hem müteahhidin inşaatı ne zaman bitirmiş sayılacağını hem de arsa sahibinin ne zaman bağımsız bölüm teslimi alacağını belirler. Ayrıca bu kriterler, yapı denetim süreçlerinin tamamlanması, iskân alınması, enerji ve su bağlantılarının kurulması gibi idari aşamaları da içerebilir.

“Bina bitti mi?” sorusunun cevabı sözleşmeye göre net olarak verilmelidir. Tamamlama kriterleri yoksa teslim ve tapu devri süreci sıkıntılı hale gelir. Taraflar bu konuda sözleşmeye açık hükümler koymalı ve bu kriterleri yazılı tutanaklarla teyit etmelidir. Böylece süreç hem şeffaf hem de hukuki açıdan korunaklı hale gelir.

#### Hata 4: Tapuya Şerh Konulmadan Projeye Başlanması



Müteahhitin en büyük hatalarından biri, sözleşmesini tapuya şerh ettirmeden projeye başlamasıdır. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, müteahhitin arsa üzerinde doğrudan mülkiyet hakkı kazanmasını sağlamaz. Bu sözleşmeler yalnızca kişisel bir hak doğurur. Bu kişisel hak, tapuda şerh verilmediği sürece üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez.

Şerh verilmediğinde arsa sahibi, taşınmazı başka bir kişiye devredebilir, üzerinde ipotek tesis edebilir veya haciz alacaklıları taşınmaza müdahale edebilir. Bu durumda müteahhitin yapmış olduğu inşaat yatırımı riske girer, proje tamamlanmadan mülkiyet kaybı yaşanabilir.

Oysa tapuya şerh konulması, müteahhidin sözleşmeden doğan hakkını resmi kayıtlara geçirerek güvence altına alır. Şerh sayesinde:

- » Arsa sahibi projeden vazgeçse bile müteahhit, hakkını tapuda korur.
- » Arsa üzerinde üçüncü kişilerin kazanımları (satış, ipotek, haciz vb.) müteahhidin hakkını ortadan kaldırmaz.
- » Müteahhit, şerhe dayanarak iflas ya da vefat gibi olağanüstü durumlarda da hakkını ileri sürebilir.

Şerhin en geç, sözleşme imzalandıktan sonra, inşaatla başlanmadan önce tapu müdürlüğüne başvurarak tesis edilmesi gerekir. Uygulamada, arsa sahipleri bazen şerhe yanaşmamakta veya konuyu ağırdan almaktadır. Bu tür durumlarda sözleşmeye “arsa sahibi şerhe muvafakat eder” şeklinde açık bir hüküm yazılmalı ve gerekirse cezai şartla desteklenmelidir.

Unutulmamalıdır ki, tapu kütüğünde görünmeyen bir hak, yalnızca taraflar arasında hüküm ifade eder; üçüncü kişiler nezdinde yok hükmündedir. Müteahhitin bu noktada yatırımı ve hukuki pozisyonunu güvenceye almasının tek yolu şerh işlemini geciktirmemektir.



## Hata 5: Ruhsat ve İskân Süreçlerine Dair Düzenlemelere Sözleşmede Yer Verilmemesi



Müteahhidin proje için belediye ve diğer kamu kurumları nezdinde yürüteceği işlemler sözleşmede açıkça belirlenmelidir. Örneğin:

- » Ruhsat alma sorumluluğu
- » Proje onayı ve yapı kullanma izin belgesi (iskân) alma yükümlülüğü
- » Vergi ve harçların kim tarafından ödeneceği

Bu işlemlerin tümünün müteahhide ait olması durumunda, arsa sahibinin yetkili mercilerle iş birliği yapması da müteahhidin lehine bir madde olarak sözleşmede yer almalıdır.

Bu tür işlemlerin sözleşmede yer almaması, görev paylaşımında ciddi anlaşmazlıklara yol açabilir. Dolayısı ile bu işlemleri arsa sahibinin mi yoksa müteahhidin mi yapacağına sözleşmede yer verilmelidir.

