

Kat karşılığı inşaat ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin hazırlanmasında önemli konular

[46](#)

GİRİŞ

Nüfus artışı ve gelişen ekonomik koşullar ile değişen dünya düzeni bireylerin konut ihtiyaçlarını arttırmaktadır. Artan konut ihtiyacına ilave olarak mevcut yapılardaki eksilme, gerek ekonomik gerekse yapısal anlamda ömrünü tamamlama hali birlikte değerlendirildiğinde, boş arsalar yeni yapılar inşa etmenin yanı sıra eskiyen yapılarda yıkıp, yeniden yapma gündeme gelmektedir.

Çalışmamızda yeni yapıların inşası esnasında gerçekleştirilecek sözleşmelerden en çok kullanılan kat karşılığı inşaat ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin hazırlanması safhasında önemli konuların neler olabileceğine ve hangi noktalara dikkat edilmesi gerektiğine değinmeye çalışacağız.

1. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI VE ŞEKİL KOŞULLARI

1.1. TANIMI

İnşaat sözleşmelerinin bir türü olan kat karşılığı inşaat sözleşmesi, diğer bir ismi ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, Borçlar Kanununda düzenlenmemiş bir inşaat sözleşmesi türüdür. Yasal düzenlemede açık tanımlaması olmamakla birlikte, arsa sahibi ile müteahhit arasında yapılan, müteahhidin, arsa sahibinin kendisine devredeceği belirli arsa paylarına karşılık olarak kendi malzemesiyle arsa üzerine bağımsız bölümler inşa etmek suretiyle bir bina meydana getirmeyi ve sonunda bu bağımsız bölümlerden belirlenmiş olanları arsa sahibine devretmeyi taahhüt ettiği bir sözleşmedir. Bu bakımdan eser sözleşmesi ile taşınmaz satım vaaadinin özelliklerini bünyesinde barındıran, çift tipli, karma yapılı, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olarak tanımlanabilir.^[1] Bu uzun tanımlamadan da anlaşılacağı üzere sözleşme daima bir arsa üzerine inşaat yapılması ile ilgilidir. Bu hali ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi satış ve eser sözleşmelerinin bir arada bulunduğu karma bir sözleşmedir. Diğer yönüyle iki taraflı sözleşmelerden olup, sözleşmenin tarafları ikiden de fazla olabileceği gibi gerçek veya tüzel kişiler de olabilir.

Sözleşme bu özelliğine göre, müteahhit yönünden inşaat yapma yükümlülüğünü, arsa sahibi yönünden tapuda pay intikal ettirme yükümlülüğünü içerdiği için, hem inşaat yapma, hem satış vaadi sözleşmelerini bünyesinde birleştiren özel bir tip sözleşmedir. Böylece, sözleşme ile arsa sahibi arsasını daha nitelikli bir şekilde değerlendirmiş, müteahhit ise arsa satın almasına gerek kalmaksızın, maliyeti daha düşen yeni bir iş olanağı kazanmış olur. Ayrıca konut ihtiyacı bulunan üçüncü kişiler de yapılacak bağımsız bölümlerden yararlanma imkânı bulabileceklerdir.

1.2. SÖZLEŞMENİN UNSURLARI VE ŞEKİL ŞARTLARI

Sözleşmenin tanımından yola çıkarak üç ana unsuru barındırdığını söylemek mümkündür. Buna göre, arsa sahibi ile müteahhidin anlaşmaya varmış olması, arsa sahibinin belirli arsa paylarının devrini müteahhide taahhüt etmesi ve müteahhidin de bağımsız bölümler inşa etmesi sözleşmenin esaslı unsurlarıdır.

Sözleşmenin yapılmasına dair Kanun'da herhangi bir şekil şartı da düzenlenmemiştir. Buna karşın, tapulu bir taşınmazın mülkiyetinin devrini öngören her türlü sözleşmenin resmi biçimde yapılması bir geçerlilik koşulu olması sebebi ile uyulması gereken şekil şartları önem taşımaktadır.[\[2\]](#)

Türk Medeni Kanunun 706'ıncı maddesine göre, *“taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır”*.

Ayrıca, Türk Borçlar Kanunu'nun 237'inci maddesinde düzenlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmesi şekil şartı; *“taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır”* ifadesi ile belirtilmiştir.

Tapu Kanunu 26'ncı maddeye göre de; *“mülkiyete, mülkiyetin gayri ayni haklara ve müşterek bir arzın hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakillen istimale elverişli bir bölümünden münhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanunun 753'üncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmî senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir.”*

Öte yandan, Noterlik Kanununun 60'ıncı ve 89'uncu maddeleri ise sırasıyla; gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin noterler tarafından düzenlenmesi gerektiği ve niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşmelerin noterlerce düzenleme şeklinde yapılması gerektiği hususlarını içermektedir.

Netice olarak, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin, resmî şekilde tapu dairesinde veya noterlikte düzenlenmesi gerekir. Şekil şartına uygun yapılmayan sözleşmeler hukuken geçerli değildir. Bu durumda yapılan iş bedeli sebepsiz zenginleşme esaslarına göre geri istenebilir.[\[3\]](#)

Şekle aykırı olarak düzenlenen sözleşme mutlak butlanla batıl olacaktır. Şekle aykırılık, sözleşmenin kurulduğu andan itibaren geçersiz olmasına neden olduğu için, butlanı dava etmeye gerek yoktur. Ancak ilgililer isterse, butlanın tespitini dava edebilirler. Sözleşmenin mutlak butlanla batıl olduğunu ileri sürme hakkı, zamanaşımına uğramayacak olup, yargılama içinde hâkim, sözleşmenin mutlak butlanla batıl olup olmadığını, davanın her aşamasında resen göz önünde bulundurmaktadır. Ayrıca, sözleşmedeki şekil eksikliği, menfaati bulunan herkes tarafından ileri sürülebilir.

Yargıtay HGK' nun 30.04.1997 tarih ve 1997/15-146 E., 1997/372 K. nolu kararında da belirtmiş olduğu üzere, *“Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, karma akit niteliğinde olup arsa sahibinin intikal ettireceği arsa payının devri yönünden resmi şekle tabidir. Tarafların kardeş olmaları, noterde düzenleme biçiminde yapılması zorunlu olan ve geçerlilik koşulu bulunan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin varlığının tanıkla ispatına olanak vermez.”* [\[4\]](#)

2. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİNİN İFASI VE SONA ERMESİ

Kat karşılığı inşaat ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin yapılabilmesi ve ifası için herşeyden önce inşaat yapılacak arsanın, üzerine inşaat yapılmaya müsait olması gerekmektedir. Diğer bir anlatımla imar parseli vasfında olması gerekir. Bu vasıfta değilse bununla ilgili olarak yapılan sözleşme de başından itibaren geçersiz sayılır. Geçersiz sözleşmeye dayanılması mümkün olmadığından, sözleşmenin yerine getirilmesi veya getirilmemesi sebebiyle doğan zararın tazmini de istenemez. Bu durumda açılan davada ifa imkânsızlığı sebebiyle sözleşmenin feshi yoluna gidileceğinden, arsa sahibi işin gecikmesi sebebiyle kazanç kaybı ve kâr mahrumiyeti isteyemez. Müteahhit de ancak sebepsiz zenginleşme esaslarına göre yaptığı imalatlar arsaya değer kazandırmış ise bu değer farkını isteyebilir.^[5] Ayrıca, inşaatın yapılacağı arsanın sözleşmede kararlaştırılan miktarda bağımsız bölüm inşasına uygun olması lazımdır. Bu nedenle anlaşmadan önce belediyeden imar durumu çıkarılıp buna göre sözleşme şartları kararlaştırılması gerekmektedir. Bu durumda sözleşmenin inşaat projesi çizildikten ve arsa üzerinde kat irtifakı tesis edildikten sonra yapılması da düşünülebilir. Böylece herkesin bağımsız bölümü tapuda belli olduğundan, ilerde çıkması muhtemel paylaşım ile ilgili uyuşmazlıklar da ortadan kalkmış olacaktır.

Sözleşmede projedeki numaralandırmaya veya kat irtifakı kurulmuş ise vaziyet planına göre kaç numaralı bağımsız bölümün kime ait olacağı belirtilmesi faydalı olacaktır. Paylaştırmanın yüzde oranına göre yapılması durumunda, ilerde bu konuda uyuşmazlık çıkması kaçınılmaz olduğundan yüzde ne kadarının müteahhide, ne kadarının arsa sahibine ait olacağı ile yetinilmeyip, taraflara düşen bağımsız bölümlerin başlangıçta belli edilmesi uygun olur.

İnşaata başlayabilmek için inşaat projesi çizdirilip Belediyeye tasdik ettirilmesi gerekmektedir. Sözleşme düzenlemesinde ayrıca bir düzenleme bulunmuyorsa, bu yükümlülük arsa sahibi ya da sahiplerine düşecektir. Ruhsat alınması müteahhide bırakılmışsa bu hususun da ayrıca sözleşmede belirtilmiş olması gerekmektedir. Sadece sözleşmede düzenlemenin bulunması yeterli olmayıp, ayrıca bu maksatla arsa sahibi ya da sahiplerinin müteahhide vekâlet vermesi de gerekir. Sözleşmede ruhsat harç ve masraflarının hangi tarafa ait olduğu da açıkça belirtilmesi faydalıdır.

İnşaat süresi belediyeden inşaat ruhsatı alınması sonrasında işlemeye başlar. Bu nedenle sözleşmede ruhsat alınması için belli bir süre gösterilmiş olmalıdır. Aksi takdirde yüklenici tarafından ruhsat alma işi sürüncemede bırakılıp, inşaat süresinin başlaması ertelenebilmekte, böylece iş sahiplerinin mağduriyeti oluşmaktadır.

İnşaat ruhsatının alınmasından sonra 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasa hükümleri doğrultusunda tapuya müracaatla arsa üzerinde kat irtifakı kurulması mümkün olacaktır. Şüphesiz ki bu işlemin başlangıçta yapılması ile sözleşmeye göre belli aşamalarda müteahhide daire verilmesi mümkün olabileceği gibi, müteahhidin ve arsa sahibinin kendilerine düşen bağımsız bölümleri tapulu olarak satmak gibi bir avantajları söz konusu olacaktır.

Kat irtifakının tesisi, tasdikli inşaat projesinin bütün arsa sahiplerinin imzasını taşıyan bir dilekçe ve yönetim planı ile birlikte tapuya ibraz etmeleri ile gerçekleştirilir. Sözleşme hükümlerinde kat irtifakı tesisinin, ne zaman ve sözleşmenin hangi tarafınca yapılacağı, bununla ilgili harç ve masrafların kime ait olacağı açık olarak belirtilmelidir. Sözleşmede belirtilmemiş ise, kat irtifakı kurulması ve bununla ilgili harç ve resimlerin karşılanması arsa sahibine ait olacaktır.

İnşaata başlanması için kat irtifakı tesis edilmesi zorunlu değildir. Bu işlem yapılmasa dahi alınan inşaat izni doğrultusunda inşaat yapıp bitirilebilir. Bu durumda yukarıdaki belgelere oturma izin belgesi de eklenerek doğrudan kat mülkiyeti tesis edilir. Ancak bu durumda belli aşamalarda

müteahhide bağımsız bölüm tapusu verilmesi mümkün olmaz. Buna karşılık hisse arsa payı tapusu da verilebilir.

Kat irtifakı kurulmuş bulunan inşaatlarda inşaatın tamamlanıp oturma izni alınmasını müteakip, kat maliklerinden birinin başvurusu üzerine tapu idaresince kat irtifakı kat mülkiyetine çevrilir. 634 Sayılı Yasa'da 5912 Sayılı Yasa ile yapılan son değişiklikle, belediyelerce oturma izni verilen kat irtifakı kurulmuş yapılarda, izin belgesinin bir sureti de ilgili tapu idaresine gönderilecek ve kat irtifakı resen kat mülkiyetine çevrilecektir. Böylece 5912 Sayılı Yasanın yürürlüğe girmesinden sonra oturma izni verilen yapılarda, herhangi bir başvuru olmasa da kat irtifakı, kat mülkiyetine çevrilmiş olacaktır.

İnşaatın tamamlanarak, kat mülkiyetine geçişin sağlanmasından önce yönetim planının detayları ile oluşturulması önemlidir. Özellikle yönetim planının hazırlanması ve görüşmelerinin yapılması aşamalarında uzman avukat yardımının alınmasında fayda bulunmaktadır. Zira ortak yerlere ilişkin hak ve borçların oluşturulması, oluşturulan blokların paylaşımı ve benzer konuların düzenlenmesi önemlidir.

İnşaatın yapılacağı arsa tek kişiye ait olabileceği gibi, paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyetine konu da olabilir. **MK'nun 692'inci maddesi gereğince;** *"paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır."* **Buna göre, paylı mülkiyette taşınmaz üzerinde bina inşa edilmesi ile ilgili tasarruflarda bütün paydaşların oybirliği ile karar vermesi gerekir.** Elbirliği mülkiyetinde de bu kural aynen geçerlidir. **Esasen bütün paydaşların başvurusu ve onayı olmadan belediyece inşaat ruhsatı verilmesi de mümkün olmayacaktır.** Bu kuralın istisnası kentsel dönüşüm kapsamında riskli yapıların yeniden yapımına yönelik kararlardır.

Ancak bütün paydaşların aynı sözleşmede yer alması şart değildir. **Sonuçta hepsi ile anlaşma yapılması koşulu ile paydaşlarla ayrı ayrı sözleşmeler yapılabilir.** Hatta bazı paydaşlara diğerlerinden daha az veya çok bağımsız bölüm verilmesi de mümkündür. Tarafların mutabık oldukları bu tip bir sözleşme olması durumunda geçerlilik sorunu bulunmayacaktır. Taşınmaz üzerinde intifa, irtifak hakkı gibi aynı hakları bulunan kişilerin de inşaat yapılmasına muvafakat etmeleri gerekir.

Arsa sahibi gibi müteahhit de bir veya birden fazla gerçek yahut tüzel kişi olabilir. Birden fazla müteahhitin bulunması halinde aynı anlaşma üzerinden birlikte sözleşmeyi imzalamaları gerekmektedir. Müteahhidin şirket olması halinde, şirketin ana sözleşmesine göre sözleşmenin, şirket adına yetkili kılınan temsilcileri tarafından imzalanmalıdır.

Esasen, sözleşme yaparken müteahhit şirketin cinsi önemli olduğu gibi, sermayesi, ortak veya üyelerinin durumu, daha önce bu tür inşaatlar yapmış olup olmadığı gibi hususlar da önem taşımaktadır. **Bu nedenle iş sahibi ya da sahiplerince en fazla daire verene değil, teminat verebilen güvenilir ve tecrübeli müteahhide iş verilmelidir. İnşaat aşamasında müteahhitten veya arsa sahibinden daire satın alanların da aynı titizliği göstermeleri gerekmektedir.**

Müteahhitten daire satın alanlar açısından sadece kat irtifakı tapusu verilmiş olması yeterli değildir. İnşaatın yarım bırakılması durumunda alınan tapu imtiyaz sağlamaz. Satın alan kişi dairesindeki noksanlıkları tamamlamak zorunda kalabilir.

Sözleşmede yapılacak inşaatın kalitesi, kullanılacak malzeme, ortak yerler ve arsa sahibine ait dairelerin ne şekilde inşa edileceği teferruatlı şekilde açıklanmalıdır. **Bu konuda, uzman bir heyet oluşturularak**, inşaatın ve kullanılacak malzemenin detaylı olarak hazırlattırılıp, sözleşme eki olarak kabul edilmesi oldukça faydalı olacaktır. **Bu gibi detaylar üzerinde ne kadar ayrıntılı düzenlemeler yapılırsa ilerde yanlar arasında olası çıkabilecek uyuşmazlıklar da o nispette azalacaktır.** Bilindiği gibi kamu ihalelerinde bayındırlık teknik şartnamesi sözleşmenin eki kabul edilmektedir. Özel kişiler arasında yapılan sözleşmelerde de böyle bir teknik şartnameye ihtiyaç vardır.

İnşaat süresince vergilerin kim tarafından ödeneceği, SGK primlerinin kime ait olacağı, iş kazası durumunda arsa sahibinin sorumluluğa ortak olup olmayacağı gibi hususlar da sözleşmede yer almalıdır.

İnşaatın 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.

İnşaata ne zaman başlanıp, hangi tarihte bitirileceği sözleşmede açık olarak belirlenmelidir. Sözleşmeden önce inşaat ruhsatı alınmamış ise, ruhsat alınması belli zaman alabilir. Bu nedenle ruhsat arsa sahibince alınacaksa sürenin ruhsat alma tarihinden itibaren, müteahhit tarafından alınacaksa, bunun için uygun bir süre verilerek bu süre sonunda inşaat süresinin başlayacağı belirtilir. Örneğin; ***“İnşaat ruhsatı müteahhit tarafından alınacak, bununla ilgili her türlü harç ve masraflar müteahhitçe karşılanacak, müteahhidin istediği anda, bu iş için arsa sahiplerince kendisine vekâletname verilecek, ruhsat en geç altı ay içinde alınmış olacaktır. Her hal ve durumda inşaat süresi bu tarihten sonra başlar. Hukuki imkânsızlıklar sebebiyle alınamıyorsa, arsa sahipleri anında durumdan haberdar edilecektir. İnşaat süresi ruhsatın alındığı tarihten itibaren işlemeye başlar. İnşaat süresi 24 aydır.”*** şeklinde konulacak hüküm, süre konusunda belirsizliği önleyecektir. Ruhsatın arsa sahibi tarafından alınması durumunda, bu husus müteahhide ihtaren bildirilmeli, ruhsat kendisine teslim edilmelidir. Böylece sürenin başlaması yönünden yüklenici mütemerrit duruma düşürülür.

Yukarıda detaylı olarak izah edilen tüm hususlar, inşaatın yapılacağı arsa üzerindeki mevcut bina ya da binaların yıkımı, arsanın inşaata hazır hale getirilmesi ve diğer konular, yasal koşullar bakımından imar izninin mevcudiyeti, özellikle inşaatın kararlaştırılan tarihte başlamaması, inşaatta kullanılacak malzemenin mutabık kalınan kalitede olmaması ve kararlaştırılan tarihte teslimin yapılması gibi konulara ilişkin oluşabilecek zararlara karşılık, müteahhiden teminat mektubu talep edilmesi faydalı olacaktır. Bu teminat mektubunun, aşamalara göre miktar olarak bölüşümü mümkün olduğu gibi, bahsedilen her bir aşama için de ayrı teminat talebinin olması ile aşamaların tamamlanması sonrasında mektupların iadesi mümkün kılınabilir. Böylece sözleşmenin her iki tarafının da, doğabilecek ve telafisi uzun yargılama ile mümkün olabilecek mali zararlara karşı korunması sağlanabilecektir.

İnşaatın bitirilememesi, doğal afetler, arsa sahibinin edimlerini yerine getirmemesi, arsa ile ilgili hukuki engeller çıkması gibi sebeplere dayanmakta ise, müteahhit bu sebeplerin ortadan kaldırılması için gerekli olan zamanın süreye dahil edilmemesini isteyebilir. Ancak tacir sıfatını haiz olmakla, **basiretli iş adamı gibi davranmak zorunda olduğundan**, maddi durumunun bozulmasını veya ülkede ekonomik kriz baş göstermesini inşaat süresinin uzatılması için sebep gösteremez.

Sözleşmede mutlaka yer alması gereken önemli bir konu da **müteahhide ait tapuların verileceği zamandır**. Bu konunun her iki tarafın çıkarlarına uygun olarak düzenlenmesi önem taşır. Müteahhit hak ettiği daireleri satarak sermayesine ekleyip inşaaata devam edebileceğinden, bu yöndeki gecikme onun işi zamanında bitirmesine engel olabileceği gibi, müteahhide iş sonunda verilmesi gereken bağımsız bölüm tapularının başlangıçta verilmesi de arsa sahibi, yönünden riskli bir işlem olacaktır. **İdeal olan inşaatın gerçekleşme oranına göre belli aşamalarda tapu verilmesidir**. Başlangıçta tapular verilirse müteahhidin bunları sattıktan sonra işi yarım bırakıp gitmesi durumunda hem arsa sahipleri, hem de daire alanlar zor durumda kalmaktadırlar. Bu durum özellikle ekonomik kriz dönemlerinde sıkça görülmektedir. İnşaat maliyetleri ve yapılacak bağımsız bölümlerin tahmini değerleri belirlenerek inşaatın belli aşamalarında bir veya birkaç bağımsız bölümün tapusunun verileceği kararlaştırılmalıdır. **İdeal olan son bir veya iki bağımsız bölüm tapusunun müteahhit tarafından oturma izni alınmasından sonra verilmesidir**.

Arsa sahibi ya da sahipleri de temerrüde düşmemek için sözleşmeye göre müteahhidin bağımsız bölüm istemeye hak kazandığı aşamalarda tapu devrini sağlamalıdır. Bu konudaki edimini yerine getirmede gecikilmesi, yüklenicinin bu yüzden uğradığı zararın tazminine neden olur.

Müteahhidin temerrüdü; inşaat süresi geçtiği halde işin bitirilememesi veya zamanında bitirilmiş olmasına karşılık kabul edilemeyecek derecede ayıplı olarak inşa edilmesi yahut sözleşmeye göre yapılması gereken bazı noksan işlerin mevcut olması halinde söz konusu olur. Bu durumda arsa sahibinin elinde; sözleşmenin aynen yerine getirilmesini ve bu yüzden uğradığı zararların tazminini isteme ya da sözleşmeyi feshedip menfi zararını isteme olmak üzere iki seçenek vardır.

Sözleşmenin ifasında, fesih istenmeyip, **müteahhidin sözleşme hükümlerine göre üzerine düşen borcu yerine getirmesi, yani inşaatı tamamlaması istenmektedir**. Arsa sahibi, fesih hakkı doğmuş olsa bile bu hakkını kullanmayıp, sözleşmenin süresinde ve gereği gibi ifa edilmemesinden doğan zararlarını isteyebilir. İnşaatın kararlaştırılan sürede bitirilememesi halinde ne gibi müeyyidelerin uygulanacağı da sözleşmede belirtilir. Örneğin; **“gecikme halinde, teslim tarihinden itibaren arsa sahibine düşen bağımsız bölümler için TL aylık kira karşılığı, müteahhit tarafından ihtara hacet kalmaksızın ödenir. Gecikmenin altı aydan (veya bir yıl) fazla uzaması halinde arsa sahibinin tek taraflı olarak sözleşmeyi feshetme hakkı doğar”** şeklindeki hüküm müteahhidin işin zamanında teslimi konusunda titiz davranmasını sağlayacaktır. Sözleşmede bu yönde bir hüküm olmasa dahi, arsa sahibi bağımsız bölümlerin tesliminin gecikmesi durumunda dava yoluyla kira kaybını isteyebilir ancak belirli bir miktarın yazılmamış olması dava süresini uzatır. Sözleşmede gecikme halinde kira kaybından ayrı olarak cezai şart ödenmesi kararlaştırılmış ise, her ikisi de istenebilir.[\[6\]](#)

Binanın bitirilip teslim edilmesi üzerine sözleşmeye göre noksan veya kusurlu yapılan işler varsa, bunların sözleşmeye uygun olarak yapılması veya bedel farkının ödenmesi de yükleniciden istenebilir, sözleşmede de bu hususa ilişkin tazminat ya da inşaat başlamadan evvel müteahhitçe teminat verilmesi düzenlenebilir.

Müteahhidin inşaatı yapma borcunu yerine getirememesi karşısında, arsa sahibinin sözleşmeyi TBK’nun 125. maddesine göre feshetme hakkı doğar. İşin sözleşmede kararlaştırılan sürede bitirilememesi halinde, önceden fesih ihbarında bulunulması da gerekmez. Sözleşmede fesih konusunda belirtilen süreler varsa, bu sürele uyulması gerekir.

Yargı kararlarına göre çok az noksan iş kalmış ise, sözleşmenin feshi hakkın kötüye kullanılması olarak görüleceğinden, arsa sahibi işi kabul etmeli, ancak sonrasında zararı için dava açmalıdır.

İnşaatın gerçekleşme seviyesine göre, kalan süre içinde tamamlanmasının mümkün olmadığı anlaşılmakta ise, süre sonu beklenmeden de fesih yapılabileceği gibi, bu hususa ilişkin cezai şart hükmedilmesi de mümkündür.

Yapılan inşaat sözleşmeye bağlı inşaat projesine aykırı ise, arsa sahibi kendisine ait bağımsız bölümlerin ve ortak yerlerin mümkün ise projeye uygun hale getirilmesini, değilse bu aykırılık sebebiyle uğradığı zararın tazminini isteyebilir.

Projeye aykırılığın giderilmesi mümkün olmuyor ve bu aykırılık arsa sahibinin eseri bu şekilde kabul etmemekte haklı sayılmasını gerektirecek boyutta ise, başka bir anlatımla normal koşullarda arsa sahibinden böyle bir eseri kabul etmesi beklenemezse, arsa sahibi sözleşmenin feshini de talep edebilir. Bu durumda yüklenici boşuna masraf yapmış olacak, arsa sahibince yapılan bina yıktırılacak ve arsa sahibi yeni müteahhide işi yeniden verecek ve eski yükleniciden kaybettiği süre için zararını talep edebilecektir.

İnşaat imara ve projesine uygun olarak yapılmış olmakla birlikte, projede bazı değişiklikler yapılmış olabilir. Arsa sahibinin bu değişikliğe rıza göstermiş olup olmadığı, bağımsız bölümleri teslim alınırken tazminat isteme haklarını saklı tutmuş olup olmadıkları araştırılıp, sonucuna göre karar verilmektedir.

SONUÇ

Arsa sahip ya da sahiplerinin, mevcut olan yapıları yıktırarak yahut boş arsalarını değerlendirmek amacıyla başladıkları inşaat sürecinin parçası olarak kat karşılığı inşaat ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, taraflarının edimlerinin yerine getirilmesi ve zamanlaması bakımından büyük önem taşımaktadır. Bu sebeple yapılan sözleşmenin hükümlerinde detaylı düzenlemelere gidilmesi ve inşaat takviminin şüpheyi 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.

[1] KOSTAKOĞLU, Cengiz; İhtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, İstanbul 2008, s. 71; Y., Cevdet; Türk Borçlar Hukuku-Özel Hükümler, (Özel Hükümler), 9. Baskı, İstanbul 2011, s.435.

[2] DUMAN, İlker Hasan, İnşaat Hukuku Açıklamalı-İhtihatlı, Seçkin Yayınları, 4. Bası, Temmuz 2012, s. 114.

[3] Yargıtay 15. HD'nin 2003/2775 E. ve 2003/6201 K. nolu kararı.

[4] Yargıtay HGK' nun 30.04.1997 tarih ve 1997/15-146 E., 1997/372 K. nolu kararı.

[5] Y. 15.HD.1993/2577E-1994/797K. ve YHGK. 06.10.2004 tarih, 2004/13-420 E., 2004/443 K. nolu kararları.

[\[6\]](#) Y 15. HD.1988/3278 E- 3583 K