

## **Kat Karşılığı İnşaat İşi Yapan Müteahhitten Adi Senetle Alınan Taşınmazlar Hakkında**

Arsa Payı (Kat karşılığı) inşaat yapımına dayalı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi/sahipleri müteahhitle (yüklenici) aralarında imzalanan akitten (Arsa payı inşaat sözleşmesi) hareketle; müteahhite (yükleniciye) yaptığı inşaatla karşılık olarak verilmesi taahhüt edilen taşınmaz/taşınmazları; ya da inşaatın tamamlanmasını müteakip defaten ya da inşaatın ilerlemesi sırasında etaplar halinde mülkiyetinin/mülkiyetlerinin devrini kabul ve taahhüt ederler.

Geçerli bir arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yükleniciye ait olacağı kararlaştırılan bir bağımsız bölümün, yüklenici tarafından yalın (adi) yazılı bir sözleşmeyle üçüncü kişiye satılması, tapulu taşınmaza ilişkin bir satış sözleşmesi değil, Borçlar Kanunu'nun 183 ve sonraki maddelerinde düzenlenen alacağın temlik hükümlerine bağlı bir işlemdir.

Sözleşme ile aksi kararlaştırılmadıkça Borçlar Kanunu'nun 183. madde hükümlerine göre vaad alacaklısı bu hakkını üçüncü kişilere devir/temlik edebilir. Fakat bu devir Borçlar Kanunu'nun 184. hükümlerine göre yazılı şekilde olmalıdır.

Borçlar Kanunu'nun 185. maddesi hükümlerine göre de Temlikte vaad borçlusunun (arsa sahibinin) rızası aranmadığından temlik alan vaad borçlusuna karşı bu hakkını ileri sürebilir.

Arsa payı inşaat sözleşmelerinde genellikle Alacağın devri sözleşmeleri müteahhit (yüklenici) ile 3.kişi arasında yapıldığından 3.kişi yani vaad alacaklısı ile tapu maliki arasında bir akdi ilişki olmadığından örneğin müteahhit (yüklenici) yapmakta olduğu bir binadan kendisine düşen bir bağımsız bölümün satılmak suretiyle devrini vaad etmişse ve tapu arsa sahibi adına duruyorsa, bu durumda vaad alacaklısı sözleşmeden doğan şahsi hakkını kuvvetlendirmek ve 3.kişilere karşı ileri sürebilmesi için arsa sahibini hasıl göstermek suretiyle satış vaadi sözleşmesini bir mahkeme hükmü ile şerh edilebilir.

Şerhin konulması ve terkinin davaları taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılır.

Yüklenicinin kişisel hakkını temellük eden üçüncü kişi de bu hakkını, yüklenicinin ardılı (halefi) olarak arsa sahibine karşı ileri sürme olanağına sahiptir.

Gerek yüklenici gerekse ondan kişisel hakkını yazılı olarak temellük eden üçüncü kişinin, bu hakkı arsa sahibine karşı ileri sürebilmesi için, yüklenicinin sözleşmenin kendisine yüklediği edimini tam olarak yerine getirmiş olması zorunludur.

Borçlar Kanununun 188. Maddesine göre Borçlu (Arsa sahibi), devri öğrendiği sırada devredene karşı sahip olduğu savunmaları, devralana karşı da ileri sürebilir.

Dolayısı ile müteahhit (yüklenici)' nin her hangi bir sebeple sözleşmede vaad ettiği yükümlülükleri yerine getirmemesi yada yerine getiremeyecek hale düşmesi halinde; Borçlu (Arsa sahibi) öncelikle müteahhit (yüklenici) ten yükümlülüklerini yerine getirmesini talep eder. Aksi halde sözleşme doğrultusunda müteahhit (yüklenici) ye vaad edilip te onun tarafından bu hakkın temlik edildiği devralana dönülerek elde etmiş olduğu hakkı doğuran borcun ifasını müteahhit (yüklenici) in ardılı olarak kendisinden talep etme hakkı vardır.

Devralanında müteahhit (yüklenici) in borçlarını yerine getiremeyecek durumda olması halinde hakkı doğuran Arsa Payı (Kat karşılığı) inşaat yapımına dayalı inşaat sözleşmesini feshi talep edilir. Sözleşmenin feshi ile müteahhit (yüklenici)'e vaad edilen yada müteahhit (yüklenici) tarafından bu yolla devredilen tüm haklar Borçlu (Arsa sahibi) ne iade edilir.

Müteahhit (yüklenici) den taşınmazı satın almak sureti ile devraldığını düşünen ardıl olan devralan 3. kişi bu hakkının elinden alınması ile bu hak için müteahhite (yükleniciye) ödemiş olduğu bedel için tekrar müteahhite (yükleniciye) rücu etmek ve hakkını ondan talep etmek zorunda kalır.

**İbrahim SARIHAN**

**Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş**