MÜTEAHHİTLERİN ZOR DURUMA GİRMESİ VEYA İFLASLARI HALİNDE

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN DURUMU NE OLACAK?

Ülkemizde kullanmış olduğumuz adıyla Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve hukuk diliyle söylersek Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri belki de en sık kullanılan gayrimenkul geliştirme modelimizdir.

Borçlar Kanunumuzda aslında yer almayan fakat Eser sözleşmesi ile taşınmaz satış sözleşmelerinin karma ilişkisini yansıtan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri uygulama bakımından vatandaş/arsa sahibi ile müteahhit arasında var olan sorunların da aslında kaynağıdır. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri düzenleme şeklinde ve noterden yapılmak zorundadır.

Bu sorunun temelinde de Kat Karşılığı İnşaat sözleşmelerinde yer alan arsa sahibinin inşa edilecek yapı karşılığında müteahhite belli bir arsa payını devretmesi zorunluluğu yatmaktadır. Müteahhit eser sözleşmesinde olduğu gibi bir bedel almamakta bunun karşılığında ise belli bir arsa payını devralmaktadır.

İşte bu arsa payının müteahhite devredilmesi zorunluluğu **Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin tek taraflı feshini imkansız kılmaktadır. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ya her iki tarafında yani arsa sahibi ve müteahhitin mutabakatı ile sona erdirilmekte ya da sözleşmeyi fesh etmek isteyen tarafın ancak mahkemeye başvurması ve mahkemenin sözleşmeyi fesh etmesi ile son bulmaktadır.**

Vatandaşlar genelde yaptıkları sözleşmelerde haklı bir gerekçeleri var ise sözleşmeyi gönderdikleri bir ihtarname ile fesh edeceklerine inanmışlardır. Oysa ki Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin arsa payı devrini de içeriyor olması nedeniyle tek taraflı feshi yani feshin karşı tarafa ihbar edilmesi yoluyla sona erdirilmesi mümkün değildir.

İşte tam da burada mahkemeye başvurulması halinde ortaya çıkacak olan uzun süreç ve hangi taraf olursa olsun haklı gerekçe olup olmadığı sorunu ortaya çıkacaktır.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ile ilgili davaların Asliye Hukuk Mahkemelerinde görülmesi gerekmektedir. Türkiye şartlarında bu davaların Yargıtay aşaması da dahil 2-3 yıl arası sürdüğü görülmektedir. Tam da bu nedenledir ki arsa sahiplerinin daha dikkatli davranması gerektiği aşikardır.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin feshi davalarında en önemli hususlardan bir tanesi de fesh edecek olan tarafın haklı olması gerekliliğidir. Aksi halde dava red edilecektir.

Burada dava açarken dikkat edilmesi gereken nokta inşaatın %90 ve üzeri oranda bitmiş olup olmadığına dikkat edilmelidir. Eğer müteahhit bu oranda bir tamamlama yapmış ise artık arsa sahipleri sözleşmeyi geriye dönük olarak tamamıyla fesh edemezler. Ancak ileriye dönük olarak bir takım taleplerde bulunabilirler. Bu noktada %90 tamamlayan müteahhit tamamladığı oranda hak sahibi olabilecektir. %90 oranında tamamlama gerçekleşmemişse mahkeme süreye bakacaktır. Sürenin sonuna kadar bu tamamlama oranına ulaşırsa müteahhit yine aynı şekilde ileriye dönük bazı haklar oluşur. Ancak müteahhit fesih tarihi itibariyle %90 veya üzeri bir seviyeye gelememiş, sözleşmedeki süreler dikkate alındığında da gelemeyecek bir bir durumda ise bu durumda arsa sahipleri sözleşmeden dönme hakkını kullanacaklardır. Sözleşmeden dönme hakkı kullanıldığında ise sözleşme baştan itibaren hükümsüz hale gelecektir ve müteahhitin yapmış olduğu arsa sahibi lehine cezai bir bedel olarak kalacaktır.

Bu noktada arsa sahiplerinin her halükarda inşaat seviyesi ile ilgili olarak Sulh Hukuk Mahkemesi vasıtası ile seviye tespiti yaptırmalarını öneriyoruz. Bu tespit neticesinde müteahhite ihtarname göndermelerini ve fesih veya sözleşmeden dönme yolunu kullanacaklarını ihtar etmelerini öneriyoruz.

Son olarak söylemek istediğimiz husus da Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile inşa edilen bir taşınmazdan satın alanların durumunun ne olacağıdır. İskan belgesini almadan veya %90 seviyesine inşaatı getirmeden müteahhitten tapu belgesi alsa bile 3.kişilerin durumu biraz sıkıntılıdır. Burada alacağın temliki hükümleri var olacaktır. Yani bu taşınmaz aslında arsa sahiplerinin hakkının devredilmesi olarak kabul edildiği için sözleşmeden dönme hakkının kullanılması halinde yani sözleşme baştan hükümsüz hale getirilirse bu tapu kayıtları da arsa sahipleri lehine iptal edilecektir. Bu noktada Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile tapu kaydına güvenen tüketici için de ciddi sorunlar var olacaktır.

Her halükarda Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ile arsa sahiplerinin öncelikle yeterliliğine güvenecekleri firmaları seçmeleri bu noktada doğru yöntemlerle inşaatlarını yaptırmaları (Ankara usulü dediğimiz arsa payını devretmeden iş yaptıkça arsa payı devrini ön gören modeli tercih etmeleri) her şekilde firmadan gerekli taahhüt veya teminatları almaları, kişisel kefalet veya ipotek vb. güvence var ise bunları da almalarını öneriyoruz. Yine inşaat sürerken mutlaka süreci denetlemelerini eğer bir aksaklık oluşursa hemen seviye tespitini ve durum tespitini yaptırmalarını öneriyoruz. Sonuç olarak da sözleşmelerinin doğru yapılması ve hukuki güvencelerini doğru kapsayan bir hukuki destek almalarını öneriyoruz.

Saygılarımızla

Av.Ali Güvenç KİRAZ

Gayrimenkul Hukuku Derneği Başkanı