

**YARIM KALMIŞ KONUT PROJELERİNİN
(KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ)
TAMAMLANMASI**

İSTANBUL MEDİPOL ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
İNŞAAT YÖNETİMİ VE HUKUKU ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS DERECEŚİNE İLİŞKİN BELİRLENEN ŞARTLARIN
YERİNE GETİRİLMESİ AMACIYLA SUNULAN
YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tuncay Tuntaş

Temmuz, 2023

YARIM KALMIŞ KONUT PROJELERİNİN (KAT KARŞILIĞI İNŞAAT
SÖZLEŞMELERİ) TAMAMLANMASI

Tuncay Tuntaş

27 Temmuz 2023

Jüri üyeleri olarak bu tezi okuduğumuzu ve ilgili programın yüksek lisans derecesi için yeterli kapsam ve kalitede olduğunu onaylıyoruz.

Prof. Dr. Ayşe Zeynep SÖZEN (Danışman)

Prof. Dr. Atilla DİKBAŞ

Prof. Dr. Esra BOSTANCIOĞLU

Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanmıştır:

Prof. Dr. Yasemin Yüksel Durmaz

Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

İşbu belge ile bu tezdeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu beyan ederim. Bu kural ve ilkelerin gereği olarak, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, malzeme ve sonuçları alıntıladığımı ve kaynağını gösterdiğimi ayrıca beyan ederim.

İmza :

Adı Soyadı : TUNCAY TUNTAŞ

TEŞEKKÜR

Çalışmamda akademik bilgi ve tecrübesi ile beni yönlendiren, büyük bir hoşgörü içinde destek ve önerilerde bulunan değerli hocam ve tez danışmanım Prof. Dr. Ayşe Zeynep SÖZEN 'e müteşekkirim. Jüride yer alan Prof. Dr. Atilla DİKBAŞ hocama da öneri ve yapıcı eleştirileri ile bulundukları katkılardan dolayı teşekkür ediyorum.

Tuncay Tuntaş

Temmuz, 2023

İÇİNDEKİLER

Sayfa

TEŞEKKÜR	iv
İÇİNDEKİLER	v
ÇİZELGE LİSTESİ.....	vii
KISALTMALAR	viii
ÖZET	x
ABSTRACT.....	xi
1. GİRİŞ	1
1.1. Problemin Tanımı	1
1.2. Tezin Amacı.....	3
1.3. Tez Çalışmasının Kapsamı ve Sınırları	3
1.4. Tez Çalışmasının Metodolojisi	4
2. LİTERATÜR VE HUKUKSAL DAYANAK.....	5
2.1. Literatür Taraması.....	5
2.1.1. Konutun tanımı	5
2.1.2. Türkiye’de konut sektörünün önemi.....	6
2.1.3. Türkiye’de konut yükleniciliği	12
2.1.4. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tanımı.....	17
2.1.5. Yarım kalmış (tamamlanmamış) kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin tanımı	21
2.1.6. Genel değerlendirme.....	21
2.2. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin Hukuki Yapısı	22
2.2.1. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin ögeleri.....	23
2.2.2. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin hukuki özellikleri.....	23
2.2.3. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde tarafların hukuki durumu	26
2.2.3.1. Yüklenicinin borçları	26
2.2.3.2. Arsa sahibinin borçları.....	36
2.2.3.3. Kat karşılığı sözleşmesinin fesih ve tasfiye maddesi.....	42
2.2.4. Genel değerlendirme.....	44
3. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN TAMAMLANAMAMA NEDENLERİ	46
3.1. Yöntem.....	46
3.2. İncelenen Yargıtay Kararları ve Özetleri.....	46
4. BULGULAR VE TARTIŞMA.....	68
4.1. Kat Karşılığı Sözleşmelerinin Tamamlanamama Nedenleri.....	68
4.1.1. Yüklenicilerin finansal yetersizlikleri.....	74
4.1.2. Arsa sahiplerinin sözleşme hükümlerine uyumsuzlukları	76
4.1.3. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuksal yapısından kaynaklanan problemler.....	77
4.2. Mevcut Durumun Genel Değerlendirmesi.....	79
5. DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER	81
5.1. Genel Değerlendirme	81
5.2. Öneriler	81
6. SONUÇ VE GELECEKTEKİ ÇALIŞMALAR.....	85
6.1. Sonuç	85
6.2. Gelecekte Yapılacak Çalışmalar	86
KAYNAKÇA.....	88

EK A TÜRKİYE KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ	
PLATFORMUNA AİT DOKÜMANLAR.....	93
ÖZ GEÇMİŞ	116

ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 2.1: Türkiye’de konut sektörünün gelişimi ve devlet planlaması kronolojisi...	11
Çizelge 2.2: Yüklenici belgesi bulunan şahıs ve şirketlerin durumu	13
Çizelge 2.3: TMMOB üye sayıları (31 Aralık 2020 itibariyle).....	13
Çizelge 2.4: Konut stokunda durum (adet)	17
Çizelge 4.1: 2016-2022 yılları arasındaki Yargıtay kararları detaylı tablo.....	68
Çizelge 4.2: 2016-2022 yılları arasındaki Yargıtay kararları icmal tablosu.	72
Çizelge 4.3: 2016-2022 yılları arasındaki Yargıtay kararlarına göre projelerin tamamlanmama nedenleri.	73

KISALTMALAR

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
ADNKS	: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AY	: Anayasa
BATİDER	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
BİĞŞ	: Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi
BK	: Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
BM	: Birleşmiş Milletler
C.	: Cilt
CD	: Ceza Dairesi
DİE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
DMK	: Devlet Memurları Kanunu
E.	: Esas No
ETCK	: Eski Türk Ceza Kanunu
GKHK	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD	: Hukuk Dairesi
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İİK	: İcra İflas Kanunu
İKD	: İlmi ve Kazai İçtihatlar Dergisi
İmar K.	: İmar Kanunu
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	: Karar No
Legal HD	: Legal Hukuk Dergisi
m.	: Madde
MMHŞ	: Mühendislik Mimarlık Hizmetleri Şartnamesi
NK	: Noterlik Kanunu
ÖBİ	: Özel Borç İlişkileri
RG	: Resmî Gazete
s.	: Sayfa
T.	: Karar Tarihi
Tapu K.	: Tapu Kanunu
TBB	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TCK	: Türk Ceza Kanunu
THD	: Terazî Hukuk Dergisi
THYKS	: Ticaret Hukuku Yargıtay Kararları Sempozyumu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TSE	: Türk Standartları Enstitüsü
TST	: Tapu Sicili Tüzüğü
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UAVT	: Ulusal Adres Veri Tabanı
Vb.	: Ve benzeri
Vd.	: Ve devamı
VUK	: Vergi Usul Kanunu
Y.	: Yargıtay

YCGK	: Yargıtay Ceza Genel Kurulu
YD	: Yargıtay Dergisi
YDD	: Yargı Dünyası Dergisi
YDHK	: Yapı Denetimi Hakkında Kanun
YHD	: Yasa Hukuku Dergisi
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
YKD	: Yargıtay Kararları Dergisi

YARIM KALMIŞ KONUT PROJELERİNİN (KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ) TAMAMLANMASI

ÖZET

Tuncay Tuntaş

İnşaat Yönetimi ve Hukuk, Yüksek Lisans

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Ayşe Zeynep SÖZEN

Temmuz, 2023

Geçmişten günümüze mimari, mühendislik ve inşaat sektörü genellikle insanların hayatlarında yer almıştır. Kalitesi yüksek binaların tasarlanarak üretilmeleri, insan sayısının artması ile zorunluluk haline gelmiştir. Mimari, mühendislik ve inşaat sektörlerinde giderek artan sorunları çözmek için yeni teknolojilere ihtiyaç duyulmaya başlanmıştır. Yarım kalmış konut projelerinin tamamlanması, teknolojik gelişmelerin getirdiği yeniliklerle daha hızlı gerçekleştirilmektedir. Bu sayede küresel ölçekte, inşaat sektöründe yarım kalmış konut projelerinin tamamlanacağı düşünülmektedir. Günümüzde kat karşılığı olarak yapılan inşaat sözleşmelerinden dolayı yarım kalmış konut projelerinin tamamlanmasının inşaat maliyetlerini yükselttiği belirlenmiştir. Yükselen maliyetlerle birlikte, proje tamamlanma oranlarında görülen gecikmeler ve artış gösteren iş yükü gibi problemlerle de karşı karşıya kalınmaktadır. Bu sebeple kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden dolayı yarım kalmış konut projelerinin tamamlanmaması hususu, araştırmacılar tarafından en fazla rağbet edilen konular arasına girmiştir. Bu yönde hukuksal, muhasebe ile ilgili ve finansal sorunların çözümleri aranmaya başlanmıştır. Endüstri paydaşları bu problemleri inşaat sözleşmelerinde yarım kalmış konut projelerinin tamamlanmasına yönelik düzenlemeler yaparak ortadan kaldırmaya çalışmaktadır.

Bu çalışmada yarım kalmış konut projelerinin tamamlanması için mevcut konut sektörünün ve sisteminin tüm evreleri geniş bir şekilde ele alınmıştır. Çalışma hayatımda bizzat uyguladığım örnekleri de göz önünde bulundurarak, yarım kalmış yüzlerce konut projesinin tamamlanabilmesi için detaylı bir yol haritası, bir çözüm önerisi oluşturma amacıyla sebep sonuç ilişkisi kurulmuştur. Bu çalışma için derin bir literatür taraması yapılmıştır. Yarım kalmış konut projelerinin (kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin) tamamlanması doğrultusunda detaylı bir değerlendirmenin gerçekleştirilebilmesi amacıyla ilk olarak literatürde bulunan yasal düzenlemeler üzerinde incelemeler yapılmıştır. Bu araştırmayla, Türk inşaat sektöründe yarım kalmış konut projelerinin tamamlanmasına yönelik ortaya konulacak stratejilere rehberlik yapması amaçlanmaktadır.

Anahtar sözcükler: Konut projesi, kat karşılığı inşaat, sözleşme, yüklenici

COMPLETION OF UNFINISHED HOUSING PROJECTS (CONSTRUCTION AGREEMENTS FOR FLOOR)

ABSTRACT

Tuncay Tuntaş

Construction Management and Law, MSc

Advisor: Prof. Dr. Ayşe Zeynep SÖZEN

July, 2023

From the past to the present, the architecture, engineering and construction industry has generally taken place in people's lives. The design and production of high-quality facilities has become a necessity with the increase in the number of people. Technological progress in many areas has required various options to solve many problems encountered in the architecture, engineering and construction sectors. Completion of unfinished housing projects is realized faster with the innovations brought by technological developments. In this way, it is thought that the unfinished housing projects in the construction sector on a global scale will be completed. It has been determined that the completion of unfinished housing projects due to the construction contracts made in return for flats today shows a decrease compared to other sectors and this situation increases the construction costs.

In addition to rising costs, we are also faced with problems such as delays in completion rates and increasing workload in projects. In recent years, the issue of not completing the unfinished housing projects due to the construction contracts made in return for flat has become one of the most sought-after topics by the researchers. In this direction, solutions to legal, accounting and financial problems have begun to be sought. Industry stakeholders are trying to eliminate these problems by making arrangements for the completion of unfinished housing projects in construction contracts.

In this study, a detailed road map, a solution proposal for the completion of the construction of hundreds of unfinished housing projects existing today, based on the establishment of a cause-effect relationship by considering all phases of the existing housing sector and the system in a broad way, and also based on the examples applied by me. Intended to be created. A deep literature review was conducted for this study. In order to make a comprehensive evaluation of the completion of unfinished housing projects (construction contracts in return for flat), primarily the legal regulations in the literature were examined. It is aimed that this research will guide the strategies to be put forward for the completion of unfinished housing projects in the Turkish construction sector.

Keywords: Housing project, flat for flat construction, contract, contractor

BÖLÜM 1

1. GİRİŞ

1.1. Problemin Tanımı

İnşaat sektörü; sahip olduğu iş olanakları ve katma değeri ile çoğu zaman ülke ekonomisi için ayrı bir öneme sahip olup; konaklama, ulaşım, eğitim, insan eğitimi, sağlık, sanayi, üretim ve sosyal kültür ihtiyaçlarını da üretilen projelerle karşılamaktadır. İnsanlığın bu temel ve önemli ihtiyaçlarına bireysel olarak cevap veren, dünyanın en büyük reel sektör üreticilerinden biridir. Alan, bulunduğu her dönemde dinamizm ve farklı anlayışıyla bir ritim oluşmuş; bu ritim her zaman insanların temel ihtiyaçları ile kültürel ve sanatsal beslenmeleri için doğal bir denge oluşturmuştur. Yurtiçi ve yurtdışı projelerde inşaat sektörünün konut ihtiyaçlarına yönelik işler genellikle arsa sahibi-yüklenici bazında sözleşmeli olarak yürütülmektedir [1].

Konut ihtiyacı yerleşik toplumda önemli bir yer tutmaktadır. Konut sağlanması ciddi derecede teknik bilgi gerektirirken aynı zamanda emek ve iş gücü de gerektirmektedir. Birbirinden farklı ancak gerekli olan bu faktörlerin karşılanması ancak bir ortaklık sözleşmesi ile mümkündür. Kat karşılığı bina inşa etmek için yeterli sermayeye sahip olmayan arsa sahibi ile inşaat için teknik bilgi, emek ve sermayeye sahip olan yüklenici; kat karşılığı inşaat sözleşmesi yöntemine başvurmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin uygulanması sonucunda taşınmaz sahipleri, belirli sayıda bağımsız bölümün inşa edilmesi amacıyla mülkiyetin belirlenen payını yapı yüklenicisine devretmektedirler. [2].

Yüklenicinin yapmayı taahhüt ettiği bağımsız bölümlerin ortaya çıkması amacıyla mülkiyet, arsa sahiplerinden yükleniciye devredilmektedir. Arsayı devralan yüklenici, sözleşme imzalandıktan sonra arsa payına karşılık gelen bağımsız bölümleri sermaye sağlamak üzere üçüncü bir kişiye devredebilir. Belirli bir mevzuatı bulunmayan kat karşılığı inşaat sözleşmesi, doktrin ve içtihatlar sonucunda bir ölçüde sistematik hale

gelen atipik biçimli bir sözleşme türüdür. İlaveten kat karşılığı inşaat sözleşmesi inşaatla ilişkin yapım sözleşmesi ile gayrimenkul satış konulu sözleşmenin bir arada bulunduğu çift taraflı karma bir sözleşme türüdür. [3].

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri; vekâletname veya herhangi bir hizmet veya iş sözleşmesi gibi eylemleri barındırmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yap-işlet-devret sözleşmeleri veya bedel karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri ile benzer olarak inşaat sektörü kapsamındadır. Bu sözleşmelerde, satış sözleşmesine benzer olarak ani borç ilişkisi bulunmaktadır. Mülkiyet devri burada gerekli bir unsurdur. Tarafların ifasının mahiyetinde, takasta olduğu gibi para borcu ile ilgili bir faaliyet daha vardır. Burada bahsedilen durumlar arasında benzerlik bulunmasına karşın kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin diğer sözleşmelere göre farklı olan önemli yönleri bulunmaktadır. [4].

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin birçok özelliğinin olması, bu sözleşmelerin özellikle yüklenicilik fiiline ilişkin olanlar olmak üzere benzer sözleşmelerle karıştırılması mümkündür. Bu farklılıkların açıklanması, sözleşmenin hukuki niteliğinin ve geçerli olduğu şartların belirlenmesinde özellikle önemlidir. Bu kapsamda benzer sabit fiyatlı sözleşmeler ile kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuki açıdan özellikleri ile tanımının belirlenmiştir. Yap-işlet-devret, bedel karşılığı inşaat, üst hakkı, trampa, satış, vekâlet ve hizmet sözleşmesine göre aralarında bulunan fark; Türk Borçlar Kanunu (TBK) hükümleri, taşınmaz satış vaadi, eser, doktrin görüşleri ve yargı içtihatları ışığında ifade edilmeye çalışılmıştır [5].

Taahhüt şeklinde yürütülen projelerde işveren ve yüklenici birbirinden sorumludur. Global projelerde danışman (mühendis) bunlara dâhil olmakta ve sorumluluk üç şirketin birbirine karşı sorumluluğu haline gelmektedir. Konut, ulaşım, eğitim, sağlık, sanayi, üretim ve sosyal kültür gibi insan ihtiyaçlarını karşılayan inşaat alanlarından sadece biri genellikle yatırım projeleri şeklinde uygulanmaktadır [6].

Çok küçük bir yüzdesi taahhüt şeklinde yapılsa da genellikle yatırım projeleri şeklinde yapılmaktadır. Konut ihtiyacı gibi en temel ve önemli insani ihtiyaçlardan birini karşılayan konut sektörü, sadece iki veya üç tüzel kişilik değil, yüzlerce hatta binlerce tüzel ve gerçek kişiyi bir projeye ortak haline getirmektedir [7].

Türkiye’de çeşitli hacim ve çaplarda konut inşaatı yapılmaktadır. On ila on beş üniteden dört ya da beş katlı bina yapıp satan sokak arası olarak ifade edilen en küçük yüklenicilerden; sosyal donatılı, güvenli üç ila dört bin konut inşa eden en büyük

yüklenicilere kadar çok çeşitli konut projeleri ve bunların sözleşmeleri bulunmaktadır. Konut sektörü, genellikle bir yatırım projesi olarak inşa edildiğinden, hem konut ihtiyacını karşılayan hem de çok sayıda gerçek ve tüzel kişiyi birbirine karşı sorumlu kılan inşaat sektörünün en verimli ve sosyal sektörüdür. Konut sektöründeki yatırım projeleri genellikle kat karşılığı inşaat sözleşmeleri şeklinde uygulanmaktadır [8].

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi esas alındığında (sözleşme yapısı aynıdır), konut sektöründe söz konusu inşaat sözleşmeleri yaygın bir uygulamadır. Bu anlaşmaların uygulanmasındaki olumsuzluklar, ciddi sosyolojik sorunları ve hatta etki alanlarına ilişkin gerçekleri de gündeme getirmektedir. Bir müteşebbis, arsa sahibi ile inşaat sözleşmesi imzalayarak inşaat faaliyetine başladığında, genellikle projede oluşacak konutu eş zamanlı olarak üçüncü bir tarafa yani müşteriye bir satış vaadi sözleşmesi ile satmaktadır [9].

Bu inşaatları tamamlayıp müşterilere konut teslim etmek ideal bir durumdur ancak herhangi bir nedenle projeyi tamamlayamamak özellikle üçüncü şahıs müşteriler açısından çok ciddi sorunlar yaratmaktadır. Yarım kalmış konut projelerini (kat karşılığı inşaat sözleşmeleri) tamamlamak, yasal, sosyal ve politik açıdan büyük önem taşımaktadır. Bu nedenlerle özellikle konut sektöründe bu sorunların giderilmesi, gerekli ekonomik ve yasal düzenlemelerin yapılması, hatta devlet bazında özel birimlerin kurulması gerekmektedir.

1.2. Tezin Amacı

Bu çalışmada yarım kalmış konut projelerinin (kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin) tamamlanması için mevcut konut sektörünün ve sisteminin tüm evreleri geniş bir şekilde ele alınarak karşılaştırma yapılmıştır. Tarafımdan uygulanmış örnekler de baz alınarak, günümüzde mevcut yarım kalmış birçok konut projesinin inşaatının tamamlanabilmesi adına durum tespiti ve çözüm yollarının değerlendirmesi amaçlanmıştır.

1.3. Tez Çalışmasının Kapsamı ve Sınırları

Araştırma, günümüzde mevcut yarım kalmış birçok konut projesinin inşaatının tamamlanabilmesi için detaylı bir yol haritası ve çözüm yollarının değerlendirmesi amacıyla gerçekleştirilmiştir. Dünyada yarım kalmış konut projeleri ile ilgili sivil toplum kuruluşlarının, sorunun çözümündeki rolü incelenerek yarım kalmış konut projelerinin

inşaatlarının tamamlanabilmesi amacıyla genel kapsamda bir değerlendirme ortaya konulmuştur. Çalışma kapsamında yasal düzenlemeler ile ilgili detaylı bir literatür araştırması yapılmış olup, bu düzenlemeler üzerindeki hukuki sorunlar incelenmiştir. Yarım kalmış konut projelerinin inşaatlarının tamamlanabilme stratejileri ile bu doğrultuda yapılmış olan birtakım düzenlemeler incelenmiştir.

Çalışma kapsamında incelenen kanunlar, yarım kalmış konut projelerinin inşaatlarının tamamlanabilmesinde ön plana çıkan düzenlemelerden seçilmiştir. Yarım kalmış konut projelerinin (kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin) tamamlanmasına yönelik değerlendirme yapılabilmesi amacıyla, konuyla ilgili 325 adet Yargıtay kararı incelenmiştir. Bu doğrultuda yarım kalmış konut projelerinin (kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin) tamamlanması hususunda birtakım tavsiyelerde bulunulmuş olup, detaylı bir değerlendirme ortaya konmuştur.

1.4. Tez Çalışmasının Metodolojisi

Araştırma konusu ile ilgili detaylı bir literatür araştırması gerçekleştirilmiş olup yarım kalmış konut projelerinin (kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin) tamamlanması doğrultusunda detaylı bir inceleme gerçekleştirmek amacıyla ilk olarak literatürde bulunan mevzuat ile ilgili düzenlemeler incelenmiştir. Mevcut yarım kalmış konut projeler ile bu projelere ilişkin içerikler derin bir şekilde ele alınmıştır. Gerçekleştirilen literatür araştırmaları sonucunda da yarım kalmış konut projelerinin (kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin) tamamlanmasına yönelik yasal çerçeve ve uygulamada karşılaşılan problemler birlikte ele alınmıştır.

Yarım kalmış konut projeleri ile ilgili 2016-2022 tarihleri arasındaki 325 adet Yargıtay kararı taranmıştır. İçlerinde farklı sebeplerden dolayı yarım kalmış konut projelerinin dava kararları da olduğundan, araştırma konumuzu direkt ilgilendiren 50 adet Yargıtay kararı üzerinden analiz yapılmıştır. Söz konusu Yargıtay kararları üzerinde yapılan analiz doğrultusunda yarım kalmış konut projelerinin (kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin) tamamlanması doğrultusunda inşaat sektörü, özel sektör ve kamu için çeşitli değerlendirmelerde bulunulmuştur.

BÖLÜM 2

2. LİTERATÜR VE HUKUKSAL DAYANAK

2.1. Literatür Taraması

2.1.1. Konutun tanımı

İnsanların istirahat ettikleri, çalışma süreleri haricinde olan veya tüzel kişilik olarak İnsanların istirahat ettikleri, çalışma süreleri haricinde olan veya tüzel kişilik olarak mevcudiyeti olan organizasyonun ikamet ettiği konut veya apartman benzeri olan mesken vb. ikametgâhtır. Bireylerin hayatlarını sürdürdükleri mesken, apartman, ev, konum vb. şekillerde açıklanan konut terimi, temelde barınma gereksinimini gideren ve çeşitli kısımlardan meydana gelen mekândır [4].

Devlet İstatistik Enstitü (DİE) tarafından “Bina İnşaatı ile İlgili Değişkenlerin Tanımları” içerisinde konut tanımı, “ev, apartman ve lojman olarak ikamete ayrılmış yapılardır”; ev, “kaç katlı olursa olsun, bir veya iki katlı ikamete ayrılmış yapı”; apartman, “kaç katlı olursa olsun üç veya daha fazla katlı ikamete ayrılmış yapı” şeklinde adlandırılmaktadır. [5].

Kat teriminin tanımı ise aynı kısımda “etrafı kapalı, tavanı örtülmüş, bir aile, bir veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına yarayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel yere açılan, kendisine ait kapısı bulunan yer” olarak adlandırılmıştır. [6].

Konut konusu ekonomik, sosyal boyutu ile aile açısından çeşitli boyutu olan aynı zamanda mühendisliğin birçok disiplini ile farkı sosyal bilimcilere değin birçok alandan kişiyi ilgilendiren bir konu olmuştur. Konut terimine bu açıdan bakıldığında kurucu nesne, sosyal politikanın önemli alanlarından biriyse, devlet politikasının da en önemli konularından biridir [4].

Barınma kavramı, temel insan hak ve özgürlükleri kapsamında sürdürülebilir, kaliteli ve sağlık hayat koşullarının ortaya çıkarılmasını da içermektedir. Bir başka deyişle konut terimi yapı ve çevresi ile ekonomik, çevresel, fiziksel, kültürel, ekonomi, sosyal psikoloji ile insan psikoloji gereksinimlerinin dikkate alınması sonucunda değerlendirilen ve bu doğrultuda sürdürülebilir ve uygun nitelikte kentsel alanların oluştuğu yerlerdir. [9].

2.1.2. Türkiye’de konut sektörünün önemi

Dünyadaki diğer ülkeler gibi Türkiye’de de konut sektörü, en temel ve önemli insan ihtiyacı olan konut edinme hakkı gibi anayasa ve yasal hükümlerle korunmaktadır. T.C. Anayasası incelendiğinde değiştirilemez ilk 4 maddeden hemen sonraki 5. maddesi;

“V. Devletin temel amaç ve görevleri”

“Madde 5 – Devletin temel amaç ve görevleri, Türk milletinin bağımsızlığını ve bütünlüğünü, ülkenin bölünmezliğini, Cumhuriyeti ve demokrasiyi korumak, kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlamak; kişinin temel hak ve hürriyetlerini, sosyal hukuk devleti ve adalet ilkeleriyle bağdaşmayacak surette sınırlayan siyasal, ekonomik ve sosyal engelleri kaldırmaya, insanın maddi ve manevi varlığının gelişmesi için gerekli şartları hazırlamaya çalışmaktır.”

Devletlerin esas görevi ve amacı olarak bünyesinde bulunan bireylerin barınma hakları ile maddi varlıklarının gelişebilmesi amacıyla gerekli ortam şartlarını hazırlamaya çalışmak olduğu söylenebilir. Ülkemizde bu doğrultuda mevcut mevzuat kapsamında konut hakkı ile ilgili olarak birçok yasal ve anayasal düzenlemeler bulunmaktadır. T.C. Anayasasının 56. maddesi;

“VIII. Sağlık, çevre ve konut”

“A. Sağlık hizmetleri ve çevrenin korunması”,

“Madde 56 – Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin ve vatandaşların ödevidir. Devlet, herkesin hayatını, beden ve ruh sağlığı içinde sürdürmesini sağlamak; insan ve madde gücünde tasarruf ve verimi artırarak, iş birliğini gerçekleştirmek amacıyla sağlık kuruluşlarını tek elden planlayıp hizmet vermesini düzenler. Devlet, bu görevini kamu ve özel kesimlerdeki sağlık ve sosyal kurumlarından yararlanarak, onları denetleyerek yerine getirir. Sağlık hizmetlerinin yaygın bir şekilde yerine getirilmesi için kanunla genel sağlık sigortası kurulabilir.”

“B. Konut hakkı”

“Madde 57 – Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.”

ifadeleri bulunmaktadır.

Konut ihtiyacının karşılanması ve barınma hakkının korunması esas olarak anayasa ve çıkarılan kanun hükümleri ile sağlanmaktadır. Ne yazık ki uygulamada ciddi rahatsızlıklar ve hatta sorunlar olsa da, bunun en azından anayasal bir hak olduğu Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın yukarıdaki hükümlerinde açık ve nettir. Cumhuriyetin ilk yıllarından günümüze kadar Türkiye Cumhuriyeti, kurum ve kuruluşları aracılığıyla ihtiyaç duyulduğunda konut sektörüne finansman sağlamak ve konut sektörünün rehberi ve destekleyicisi de olmuştur [61].

Nüfus artışı, iller ve bölgeler arası göç, doğal afet riskleri ve konut arzının kalitesi gibi faktörler Türkiye'de konut talebini artırmaktadır. Ayrıca insan yaşamının gereği olarak konut ve çevre için daha kaliteli, güvenli, sürdürülebilir, erişilebilir, uygun fiyatlı temel sosyal ve teknik hizmetlere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu çerçevede konut, yukarıda da belirtildiği gibi Anayasamızın 57. maddesinde bir insan hakkı olarak kabul edilmekte ve çağdaş bir yaşam ortamı yaratmanın yanında değer görmektedir [62].

Türkiye'de konut talebini belirleyen önemli unsurlardan birisi nüfus yapısıdır. Ülkemizin nüfusu 31 Aralık 2021 tarihinden itibaren 2020 yılına kıyasla 1.065.911 kişi ile artmış olup toplamda 84.680.273'e ulaşmıştır. Bu nüfusun 42.428.101'ini erkekler 42.252.172'sini de kadınlar oluşturmaktadır. Yüzdelik dilim olarak ise ülkemizin %50.1'i kadarını erkekler oluştururken %49.9'u kadarını kadınlar oluşturmaktadır [63]. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nden (ADNKS) elde edilen veriler doğrultusunda ikameti ülkemiz sınırları içerisinde bulunan yabancılara ait nüfus miktarının, 2020 yılına kıyasla 458.626 kişi artış göstererek 1.792.036 kişiye ulaştığı söylenebilir. Ülkemizde bulunan yabancı nüfusun ise %49.7 kadarını erkekler, %50.3'ü kadarını ise kadınlar oluşturmaktadır [64].

Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) tarafından 2017 ADNKS sonuçları temel alınarak hesaplanan 2018-2080 dönemi nüfus projeksiyonlarına göre, nüfus göstergelerindeki yönelimlerin devamlılık göstermesi durumunda ülkemizin 2023 yılı nüfusunun 86.907.367 kişi olacağı düşünülmektedir. Bu durumda, gelecek 5 yıllık plan döneminde Türkiye nüfusunun 86 milyon 907 bin kişi olacağı ve yaklaşık 6 milyon kişi daha artacağı öngörülmektedir [63].

Türkiye'de kentleşme oranının yükselmesine rağmen, hane halkı büyüklüğünde azalış eğilimi görülmektedir. 1960'ta hane halkı büyüklüğü 5,6 iken 2011'de bu rakam 3,8'e düşmüştür. 2017 yılında ise 3,4'e düşmüştür. [65]. Ortaya çıkan bu veriler doğrultusunda

Ülkemizde nüfus artışının sebep olacağı konut ihtiyaının yeni planlama dönemi içerisinde yaklaşık olarak 1.482.000 olacağı düşünülmektedir. [66].

Ulusal Adres Veri Tabanından (UAVT) elde edilen verilere bakıldığında Eylül 2021 tarihi itibariyle ülkemizdeki toplam konut sayısı (yazlık, lojman, konut vb.) 40,2 milyona ulaşmıştır. 2013 yılında toplam olarak 1.157.000 konut satışı gerçekleşmiş iken bu rakam 2021 yılında 1.492.000'e ulaşmıştır. 2020 yılında ise konut satışı 1,5 milyonu aşmıştır. [67].

Toplam konut sayısı arttıķa üretimin talebe oranı artmakta, ancak farklı yerleşim yerleri, farklı gelir grupları ve hane halkı türleri farkı açısından konut talebi devam etmektedir. Türkiye'de düşük gelirli ve dezavantajlı gruplarının konuta erişimi öncelikli olmaya devam etmektedir. Cumhurbaşkanlığınca hazırlanan 2022 yılı programında, 2019 ile 2020 yılları arasındaki yoksul hane sayısının 3.283.000'den 6.630.000'e yükseldiği belirtilmektedir. Bu gelir grubunda bulunan hane halkının konut edindirme sisteminden yararlanması önemini korumaktadır [68].

Elde edilen verilere bakıldığında ülkemizde de tüm dünyada olduğu gibi kentsel alanlarda biriken konut sorununa etkin czmler sunmak için uygun fiyatlı, güvenli, sürdürülebilir, ekonomik, yaşanabilir, erişilebilir konut sağlayan programlar ile çeşitli politikaların ortaya çıkarılması bir öncelik olarak görülmektedir. Bu konuda halkı yönetmek, denetlemek ve yönlendirmek için bir pozisyon geliştirmek; kamu, özel sektör ve STK'ların karar alma süreçlerine katkısı önemlidir [69].

Türkiye'de kentsel afet riskini azaltmaya yönelik yenileme ve dönüşüm çalışmaları birinci öncelik olmaya devam etmektedir. Bu kapsamda mevcut inşaat stoklarının iyileştirilmesi, düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara yönelik sosyal konut arzını artırırken; ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel koşulların bütüncül ve bütünleşik yaklaşımlarla ele alınması önemlidir [7].

Türkiye'de konut sektörü; nüfus artışı, g ve kentsel dönüşüm gibi nedenlerle önemi her geçen gün artmakta ve daha güvenli ve kaliteli yapılara ihtiyaç duyulmaktadır. Ekonomik ve teknolojik gelişme, farklı yaşam tarzlarının ihtiyaçları, daha kaliteli ve konforlu yaşam alanları üretme ihtiyaını ortaya çıkarmaktadır. Bireyler evre ile etkileşime girmek ve sosyalleşmek için fırsatlar sağlamak için daha fazla yaşam alanına ihtiyaç duymaktadırlar [70].

Eşit olmayan gelir dağılımı, konut sorunlarının kötüleşmesinin ve konut talebinin artmasının temel nedenlerinden biridir. Giderek artan eşitsiz gelir dağılımının temel nedeni, refah devletinin tasfiyesi, özel servetin artması ve kamu servetinin dağılımıdır. Asgari konut talebini karşılamak için ihtiyaç duyulan konut kalitesi ile sayısı belirli bir zaman aralığında var olan konut kalitesi ve sayısı arasındaki fark olan konut talebi, insanların demografisi ve sınıfı ne olursa olsun herkes için değerlidir [71].

Konut talebi sadece sayısal bir değer ifade etmez, aynı zamanda yapıların çevreleri için sağlıklı durumda olması gerekmektedir. Mevcut konut sayısını aşan hane sayısı olarak tanımlanabilecek konut talebi, hem “açık” hem de “gizli” şekillerde görülebilmektedir. Açık konut talebi saf bir matematiksel orana hitap ederken, gizli konut talebi de binanın özelliklerini dikkate almaktadır. Bu nedenle aşırı kalabalık aile barındıran konutlar ile kalitesiz, istikrarsız, niteliksiz ve güvencesiz konutlar ise gizli konut ihtiyacı olarak değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, var olan konut sorununun çözümü; konut ve uzun vadeli nüfus artışı, göç, sanayileşme vb. için potansiyel talebi hesaplamak için büyük ölçekli araştırmalar temelinde yapılmaktadır [72].

Konut ihtiyacı; bireysel satın alma ve tercihlere bakmaksızın, asgari düzeyde barınma ihtiyacını sağlamak için gereken konut kalitesi ve miktarıyla, belli bir zamandaki mevcut konut sayısı ve kalitesi arasındaki farktır. Konut talebi, barınma ihtiyacından farklıdır. Konutun bir ihtiyaca dönüşmesi için insanların barınmayı karşılayabilmesi ve isteyebilmesi gerekmektedir. Barınma ihtiyaçları, ailelerin ve konut kullanıcılarının demografik özelliklerini, tercihlerini, finansal yeteneklerini ve makroekonomik faktörlerini içermektedir [73].

Konut talebi nitelik ve nicelik açısından iki farklı başlık altında değerlendirilmektedir. Konut ihtiyaçlarının nicel ölçütleri; konutların kalitesini, herhangi bir zamanda yaşayabilmesi ve sağlıklı olabilmeleri için gerekli fiziksel standartlara yükseltmek için yapılması veya onarılması gereken konutları içermektedir. Konut ihtiyacının nitel ölçütleri ise; konuta ait fiziksel özelliklerin dışında çevresel ve sosyal özelliklerinin de dikkate alınmasından kaynaklanan bir gösterge olarak düşünülebilir [5].

Dünya inşaat sektörünün ekonomik hacmi 2015'te 8,5 trilyon USD seviyesinde iken bu rakamın 2020'de 10,3 trilyon USD seviyesine yükseleceği tahmin edilmektedir. 2021 yılında ise dünya inşaat sektöründe %4,4 büyüme gerçekleşmesi düşünülmektedir. Bu doğrultuda tüm ülkelerde inşaat sektöründe büyümenin olacağı düşünülmektedir. [11].

Küresel ekonomi içerisinde inşaat sektörünün payı %10 ile %12 seviyeleri arasındadır. Ülkemizde ise inşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı %8 ile %9 arasında bulunmaktadır. Bu rakam dünya ortalamasının biraz altında kalmaktadır. İnşaat sektörüne ilişkin büyüme oranları genellikle gelişmekte olan ülkelerde gelişmiş ülke ortalamalarına göre daha yüksek seviyede bulunmaktadır. 2021’de inşaat sektöründeki büyüme oranı %3 olarak kayıtlara geçmiştir. Bu büyüme oranı 2019-2020 yıllarında gerçekleşen daralmaların üzerine baz etkisi ile oluşmuştur. 2025 yılı için yapılan tahminlerde inşaat sektörünün payının gelişmekte olan ülkeler için %16 ile %17 seviyelerinde gelişmiş ülkelerde ise %10 seviyelerinde olacağı düşünülmektedir. [8].

İstihdama gelince, sanayinin ürettiği yatırımlar ile bu yatırımların etkilemiş olduğu GSYİH açısından Türkiye ekonomisi açısından ciddi derecede önem taşımaktadır. Özellikle 2019 yılının sonunda başlayan pandemi dönemi ve bu dönemin yarattığı ekonomik sıkıntılar ve inşaat sektöründeki çalkantılar Türkiye ekonomisinde istihdam ve gelir rakamlarının azalmasına neden olsa da sektör eski potansiyeline ve gücüne kavuşmaya başlamıştır. [74].

Türkiye’de 2004 yılı konut sektörünün toparlanması açısından bir başlangıç niteliğinde olup, 2005’te yapı ruhsatları 2004 yılına göre %40 artış göstermiştir. Bu canlanmanın temelinde 17 Ağustos 1999 tarihinde yaşanan Gölcük depremi ile 12 Kasım 1999 tarihinde yaşanan Düzce depremi bulunmaktadır. [75].

Büyük depremler sonrası iyileşme ve barınma ihtiyacının hızlı bir şekilde giderilmesi için, Dünya Bankası ve Çalışma Bakanlığı kredisi ile farklı deprem illerinde 40.000 konut projesinin kısa sürede tamamlanması için firmalar görevlendirilmiştir. Bu 2-3 yılda ağırlıklı olarak inşaat alanındaki mimar ve mühendisler, teknisyenler ve insan kaynakları, malzeme ve donanımlar, hem nitelik hem de nicelik olarak deprem öncesine göre dört veya beş kat daha fazla artmıştır. 1999 yılı öncesinde yılda 8.000-10.000 konutu toplu olarak üretebilen Türkiye inşaat sektörü, 2-3 yıl gibi kısa bir sürede yılda 40.000 konut üretebilecek duruma gelmiştir [72].

Yine bu projelerde kazanılan toplu konut ve özellikle de site yaşam tarzını hızlı bir şekilde inşa edebilme yeteneği; 1980’li yıllarda başlayan ve dönem dönem dura kalka devam eden fakat sınırlı bir vizyonda kalan rekreasyon alanlarına sahip gelişmiş toplu konut projeleri inşa edebilme yeteneği ile birleşerek 2005 yılından itibaren ise çeşitli klasmanlarda; rekreasyon alanlı, kapalı otoparklı, içerisinde spor sahaları, kreş hatta

AVM dâhil birçok ihtiyacı karşılayan birimler bulunan projeler, rezidanslar, gökdelenler yapılmasını sağlamıştır. Ayrıca, ekonomik olarak güçlendirilmiş inşaat şirketleri, kooperatiflerin yerini almış ve teknik olarak çok daha sağlam organizasyonlar kurabilmişlerdir. 2005 yılında başlayan bu trendi takip ederek arsa sahipleri ile yapılan projelerin hemen hemen tamamı kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamındadır [76]. Türkiye’de inşaat sektörünün değişim ve gelişim süreci, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin gelişimi ve kronolojik sıralaması **Çizelge 2.1**’de gösterilmiştir.

Çizelge 2.1: Türkiye’de konut sektörünün gelişimi ve devlet planlaması kronolojisi. [87], [88]

Dönem	Açıklama	Devlet Planlaması
1923-1950 Dönemi	Kentleşme hızı düşük, bireysel konut üretim biçimi ağırlıktadır.	Plansız Dönem
1950-1963 Dönemi	Kentleşme hızı artmış, gecekondu ve yapsatçılar yaygındır.	Plansız Dönem
1963-1967 Dönemi	Sağlıklı, ekonomik ve çok sayıda nüfusun barındırıldığı halk konutları yapımı sağlanmamıştır.	Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı
1968-1972 Dönemi	Konut yapımının bir program kapsamında yürütülmesi amacıyla Arsa Ofisi (1969) kurulmuştur.	İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı
1973-1977 Dönemi	Kentlerin gelecekteki gelişmeleri kolaylaştıracak bir disiplin içinde yapılaşması için standartların esas alınmasına çalışılmıştır.	Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı
1979-1983 Dönemi	Sosyal konut yapılması, kamu lojman politikasının yeniden değerlendirilmesi, kira denetim mekanizmasının kurulması ve kooperatifleşme hedeflenmiştir.	Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı
1985-1989 Dönemi	Toplu konut uygulamaları için gerekli adımlar atılmıştır. 1984’te yürürlüğe giren Toplu Konut Kanunu kapsamında toplu konut yapımına hız kazandırılmaya çalışılmıştır.	Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı
1990-1994 Dönemi	Kamu sübvansiyonları ve hazır arsa üretimi bir araç olarak kullanılmış, alt gelir gruplarına öncelik tanımak kaydıyla sosyal konuta ağırlık verilmiştir.	Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı

Çizelge 2.1: (Devam)

Dönem	Açıklama	Devlet Planlaması
1996-2000 Dönemi	Kentle toplumsal bütünleşme kapsamında uzmanlaşmış bir yatırım bankası olarak İller Bankası'nın güçlendirilmesi vurgulanmıştır.	Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı
2001-2005 Dönemi	Afetler kapsamında Hükümetlerin Acil Eylem Planları kapsamında, Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'ne yenileme ve dönüşüm programları çerçevesinde konut üretilmesine ilişkin görevler verilmiştir.	Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı
2007-2013 Dönemi	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında mevcut riskli yapı stokunun yenilenmesi hedeflenmiştir.	Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı
2014-2018 Dönemi	Kamunun konut sektöründe yönlendirici, denetleyici, destekleyici, düzenleyici olarak uyguladığı rollerin daha güçlü bir şekilde devam etmesi ve ilk olarak dar gelirli halkın barınma ihtiyaçlarının karşılanması ile bunların alternatifli ve sağlıklı çözümlerinin geliştirilmesi sağlanmıştır.	Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı

Günümüzde İstanbul'a göç ve nüfus artışı, konut sorunlarına yol açmaktadır. Belirli standartları karşılayan konut talebi artarken, harap ve depreme karşı dayanıksız olan yapıların da dönüşüme uğraması gerekmektedir. Konut sektörü dinamik bir sektör olup hâlâ çok fazla potansiyele sahiptir [9].

İnşaat sektörü, sanayi sektörü ile doğrudan ve dolaylı olarak yakından bağlantılıdır. Bu sektörde kullanılan hammaddelerin çoğu Türkiye'de üretilen milli mallardır. Gelişmiş bir ülke olması nedeniyle yatırım ihtiyaçlarını karşılama aşamasında, yoğun genç nüfusu, konut üretimi ve fabrika inşaatı vb. nedenlerle sektör, Türk ekonomisinin itici gücüdür. Ayrıca inşaat sektörü 300'den fazla alt sektör üreterek ekonomiyi ciddi anlamda canlandırmaktadır. Üretim üzerindeki bu etkisinden dolayı sektör, sanayi ile tarım alanındaki istihdamdan sonra en önemli istihdam kaynağıdır [9].

2.1.3. Türkiye'de konut yükleniciliği

Türkiye Çevre ve Şehircilik Bakanlığı verilerine göre 2019 yılı itibarıyla kayıtlı resmi rakamlarla 453.497 yüklenici bulunmaktadır. Bu rakamın 308.372'si meslek olarak yüklenicilik yapmakta iken 145.125'si geçici yüklenicilik belgesi ile çalışmaktadır. Başka bir deyişle Türkiye'de iş yapan yüklenicilerin üçte birinin yüklenicilik belgesi bile

bulunmamaktadır [77]. Türkiye’de güncel olarak yüklenici belgesi bulunan şahıs ve şirketlerin durumu **Çizelge 2.2**’deki gibidir.

Çizelge 2.2: Yüklenici belgesi bulunan şahıs ve şirketlerin durumu. [77]

	TOPLAM	Yüklenici Yetki Belgesi Geçici	Geçici Yüklenici Yetki
Gerçek (Şahıs)	286.268	141.211	145.057
Limited Şirket	141.445	141.400	45
Anonim Şirket	19.763	19.755	8
Kolektif Şirket	237	237	0
Komandit Şirket	25	25	0
Yapı Kooperatifi	1.684	1.679	5
Ticari İşletme	54	44	10
İş Ortaklığı ve Konsorsiyum	4.021	4.021	0
TOPLAM	453.497	308.372	145.125

Sadece Türkiye özelinde değil dünya çapında deprem konusunda çok kritik olan kuzey Anadolu fay hattının tüm Anadolu’yu geçtiği noktasında, Türkiye’de inşaat faaliyetlerinin insan yaşamı ve sağlığı açısından yüksek öneme sahip olması gerekirken sektörde iş yapan yüklenicilerin üçte birinin yüklenicilik belgesi bile bulunmamaktadır [78].

Bununla beraber yüklenicilik belgesi bulunan 308.372 kişi şahıs ve şirketin de teknik ve mali yönden yeterlilikleri irdelenmelidir. Sayısal olarak bakıldığında bile yüksek rakam olan yüklenici niceliği, niteliği ciddi olarak etkileyeceğinden bu kişi ve şirketlerin kaliteli ve yeterli olma durumunun yüzdesel olarak çok düşük olduğu alenen ortadadır [75]. TMMOB’nin 2021 yılı verilerine göre inşaat sektörünü yöneten veya yönetmesi gereken mimar ve inşaat mühendisi teknik kadrolarının sayısı **Çizelge 2.3**’teki gibidir.

Çizelge 2.3: TMMOB üye sayıları (31 Aralık 2020 itibariyle). [75]

Meslek Odaları	Kadın	Erkek	Toplam
İnşaat Mühendisleri	15.455	115.305	130.760
İç Mimarlar	3.432	2.817	6.249
Mimarlar	29.453	34.175	63.628

Türkiye’de inşaat sektörünü ve dolayısıyla konut sektörünü yönetmek zorunda olan beyaz yakalı mimar ve inşaat mühendislerinin toplam sayısı 200.637’dir. Türkiye’de resmi rakamlara göre 453.497 kayıtlı yüklenici olduğu ve her şirkette bir mimar veya inşaat mühendisi olduğu düşünüldüğünde, yaklaşık 253.000 yüklenicilik şirketinde mimar veya inşaat mühendisi bulunmamaktadır. Ayrıca Türkiye’de bazı firmalarda sözleşmeli yüzlerce mühendis ve mimar çalıştığından ve kuruluşlarda çok sayıda sorumlu mühendis ve mimar bulunduğundan, diğer kuruluşlarda mimar veya inşaat mühendisi olmayan firmaların tahmini sayısı 350.000 ile 400.000 arasındadır. Böyle bir sistem ve düzen, Türkiye için barınma (konut) ve kişisel güvenlik açısından çok tehlikeli ve kritik bir durum arz etmektedir [79].

Türkiye’de uzun yıllardır alışlagelen bir davranış olan, hareketliliğin olduğu sektöre akın edilmesi durumu, gayrimenkul sektöründe de olmuştur. Bu dalga 1980’lerden sonraki dönemde tekstil sektörüyle, 2000’li yıllarda inşaat sektörü olmuştur. Birçok şekerci, ayakkabıcı, tekstilci, çiftçi vb. konut sektörüne hiçbir şey bilmeden girmiştir. Diğer sektörlerle göre inşaat sektörü hem sermaye hem de belli bir teknik bilgi gerektirmektedir. Bu durum bölgede üretilen konut kalitesinin düşmesine neden olmuş ve ciddi bir kargaşa yaratmıştır [80].

Çok sayıda yüklenici; güçlü teknik ekip ve Ar-Ge vb. aynı zamanda kurumsal sistemlerin yaratılmasının önünde ciddi bir engeldir. Türk yüklenicilik sektörü dünyanın her yerinde inşaat sektöründe ciddi projeler üstleniyor olsa da bunun ölçeği ve boyutu küresel değildir. Türkiye, dünya çapında iş dünyasının merakla izlediği “Uluslararası İnşaat Sektörü Dergisi” olarak da bilinen “Engineering News Record (ENR)” ‘un yayınlamış olduğu ve iş adamlarının önceki yıl yurtdışı faaliyetleri gelirlerine göre 2021 yılında yayınlanan “Dünyanın En İyi 250 Uluslararası Müteahhidi” listesinde 40 firma ile yer almaktadır. Hacim olarak ise 78 şirketle Çin ve 41 şirketle ABD’nin ardından üçüncü sırada bulunmaktadır. Ancak bu listede ilk 30’da olan uluslararası yüklenicilik firması arasında sadece bir Türk yüklenicilik firması mevcuttur. Burada açıkça görüldüğü gibi dijital durum olumlu ise de derece sıralaması çok düşüktür [81].

Türkiye’nin ulusal ve uluslararası yüklenicilik durumu benzer özellikler taşımaktadır. Ulusal ve uluslararası yüklenicilik alanındaki en büyük eksiklik yeterli ve kalifiye teknik eleman olmamasıdır. Ayrıca çoğu şirkette Ar-Ge bölümlerinin ve üniversitelerle ortak Ar-Ge çalışmasının olmaması da dezavantaj sağlamaktadır. Yüklenicilik sistemindeki tüm bu olumsuzluklar konut sektörünü ciddi şekilde etkilemektedir [78].

Konut kavramı sadece fiziksel bir kavram değil, aynı zamanda önemli bir kültürel ve manevi kavram olduğundan, konut yüklenicileri bu karmaşık ve derin olguyu çok dikkatli bir şekilde analiz etmelidirler. Konut projeleri daha popüler endüstriyel malzemeler kullandığında ya da moda uygun ilerlediğinde, toplumun kültürel ve sosyal yaşam kalitesini olumlu etkilemektedir [3].

Özellikle büyük şehirlerde 2004 yılında yapımı hızlanan site şeklindeki (içerisinde kapalı-açık otoparklar, açık-kapalı havuzlar, spor merkezi, basketbol-voleybol, tenis kortları, mini futbol sahası kafeterya, rekreasyon alanları, sauna-Türk hamamı, market, kreş vb. bulunan) konut projelerinde yurtdışından esinlenerek açık mutfaklı ve balkonsuz konutlar çok fazla sayıda üretilmiştir [82].

Avrupa ve Amerika gibi hazır yemek kültürünün sıklıkla olduğu veya evde yemeklerin yapılmadığı, restoran veya kafe yemek kültürünün olduğu ülkelerdeki konut alanlarında açık mutfak mimarisi kullanılmaktadır. Genelde yağ (zeytinyağı, ayçiçek yağı, tereyağı, nebati yağ), soğan ve salça kavurularak başlayan Türk tencere yemeklerinin yapıldığı geleneksel Türk konutlarındaki mutfaklara uygulamak, Türk konut yükleniciliğinin hangi seviyede olduğunun göstergelerinden biridir [83].

Bir diğer kıstas ise yine Avrupa gibi kışı uzun süreli ve oldukça soğuk, yazı ise kısa süreli ve orta sıcak iklime sahip ülkelerin konut projelerinde uygulanan balkonsuz yapı mimarisini alarak, neredeyse yılın 10 ayı güneşli ve sıcak geçen Türkiye’de balkonsuz konut üretilmeye başlanmıştır. Ancak bu tip Fransız balkonlu konutların, kökeni göçebe yaşam olan Türk kültürüne tamamen aykırı olduğu zamanla anlaşılmıştır. Aynı zamanda yaklaşık iki yıl önce Covid-19 pandemisinin insan yaşamına girdiği dönemde balkonsuz evlerin sadece Türkiye’de değil dünyanın her yerinde insanlar için bir zindan olduğu görülmüştür. Bugün Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, imar yasa ve yönetmeliklerini değiştirerek, yeni inşa edilen evlere balkon zorunluluğu getirmiştir. Açık mutfaklı ve balkonsuz bu evler, Türk konut yükleniciliği anlayışını ve vizyonunu göz önüne seren uygulamalardandır. [84].

Türk konut yükleniciliğinin bu anlayış ve vizyon seviyesine, yanlış yapılan şehir planlamaları da eklendiğinde; Türkiye’de birçok şehir gitgide beton yığınları halinde yaşanmaz bir hal almıştır. Türkiye’de yetişmiş çok üst düzey şehir ve bölge planlamacılar bulunmaktadır. Modern, çağdaş, yeşil ve yaşanabilir şehirler planlamak adına büyük çaba sarf etseler de genel olarak siyasi nedenlerle bunu başaramamaktadırlar [85].

Türkiye’de 453.497 yüklenici bulunurken, nüfusu neredeyse Türkiye ile aynı olan (80 milyondan fazla nüfuslu) Almanya’daki yüklenici sayısı sadece 3.550, tüm Avrupa’daki yüklenici sayısı ise 50.000’in altındadır. Yani Avrupa’daki yüklenici sayısı Türkiye’deki yüklenici sayısının sadece onda biridir. Türkiye ile Avrupa ve hatta dünyanın diğer ülkeleri arasındaki bu farkın en önemli nedeni sistemdir. Yurtdışında yeterli kadroya sahip olmadan ve hatta Ar-Ge departmanlarına sahip olmadan ve bir iş yapmadan inşaat sektörüne girmek mümkün değildir. Türkiye’de yüklenicilik yetki belgesi almak ve sektöre girerek iş yapmak en kolay faaliyetlerden biridir [81].

2019 yılından itibaren yeni yüklenicilik karnesi alınması ve tüm eski yüklenicilik karnelerinin artık geçerliliğini yitirmesi ve yenilenmesi şartı getirilmiştir. Yeni ihale belgelerinin kamu ve özel sektör ihalelerinde geçerliliği ve şehirlerde ruhsat verilmesinde yeni yüklenicilik karnelerinin geçerliliği inşaat sektörünü kalite ve sistem açısından bir sonraki seviyeye yükseltmiş uygulamalardır. Aynı zamanda tüketiciler ile sektörün mağduriyet yaşamaması amacıyla kaliteli nitelikte konutların da ortaya çıkması amacıyla yüklenici enflasyonunun engellenmesi sağlanacaktır. [77].

Türkiye’de konut sektörünün en büyük sorunu, pek çok batılı ülkenin 100 ile 150 yıl öncesinde çözmüş olduğu kentleşme ve sanayileşme sürecini hâlâ çözememiş bir durumda olmasından kaynaklanmaktadır. 1950 yılına kadar yurtdışından göçe bağlantılı olduğu ve 1950 sonrası sanayileşmenin başlangıcında iç göçün yaşandığı Türkiye’de bu sorunun bugüne kadar çözülememiş olduğunun vurgulanması, sadece ülkenin itibarını zedelememiş, Avrupa ülkelerine yapılan göçle de onların ekonomilerine ağır yükler getirmiştir. Ülkemizin müzmin konut sorunu zamana dayalı olarak aşılmaya başlanmıştır [86].

Aslında TÜİK raporuna göre Türkiye’deki konut sayısına baktığımızda son on yıldaki konut üretim ile konut ihtiyacı en azından sayısal olarak karşılanmış olsa da, genç nüfus yoğunluğu ve mevcut konut arzının çoğunun eski olması ve depreme dayanıklı olmaması nedeniyle, yüklenicilerin hâlâ yapacak çok işi bulunmaktadır [63]. Türkiye Yükleniciler Birliği’nin Temmuz 2021’de yayınlanan İnşaat Sektörü Analizi başlıklı raporuna göre [81] ve **Çizelge 2.4**’te görüldüğü gibi hâlihazırda ülkemizde yaklaşık olarak 1,5 milyon konut stoku bulunmaktadır.

Çizelge 2.4: Konut stokunda durum (adet). [81]

	İnşaat Ruhsatı	Yapı Kullanım İzin Belgesi	İlk El Konut Satışı	Konut Stokuna Eklenen (Kümülatif)
2013	839.630	726.339	529.129	197.210
2014	1.031.754	777.596	541.554	433.252
2015	897.230	732.877	598.667	567.462
2016	1.000.369	753.131	631.686	688.907
2017	1.405.447	833.517	659.698	862.726
2018	669.165	894.240	651.572	1.105.394
2019	324.839	740.470	511.682	1.334.182
2020	547.211	599.889	469.740	1.464.331
2021-1. Çeyrek	168.447	159.294	80.370	1.543.255

Ancak yine bu rapora göre Türkiye’nin yıllık 800 bin konut talebi bulunmaktadır. Yıllık 800.000 konutluk bu üretim ile iki yıl içinde mevcut stoklar yok edilecek ve kesintisiz bir süreç içerisinde her yıl 800.000 konut inşa edilecektir. Türk yüklenicileri önümüzdeki yıllarda üretim sorumluluğunu daha da ciddiye almalıdırlar. Türkiye’de kısa ve orta vadede konut yükleniciliği, önceki yıllarda olduğu gibi önemini korumakta ve devlet desteği gerektirmektedir [81].

2.1.4. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tanımı

Bu sözleşmeler uygulamalarda, doktrinde ve literatürde genellikle “Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi”, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat (Yapım) Sözleşmesi”, “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” ya da “Gayrimenkul (Taşınmaz) Satış Vaadi ve İnşaat Sözleşmesi (Mukavelesi)”, “Gayrimenkul Satış Vaadi Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi”, “Kat Karşılığı İnşaat Yapım ve Satış Vaadi Sözleşmesi” olarak adlandırılmıştır [11].

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin aşağıda çeşitli tanımları gösterilmiştir.

İşverenin; arsanın (gayrimenkulün) belirli bir bölümünü devretme veya devretme taahhüdü karşılığı, yüklenici, değeri forma bağlı olan bir inşaat (bina) yaratmayı taahhüt eder. Resmi, kural olarak acil eylem, karmaşık geçici veya kalıcı, tam olarak iki taraflı ve sözleşmenin taraflarından birine borç sorumluluğunu yükleyen çift tipli ve karmaşık bir sözleşmedir [14].

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, taşınmaz maliki tarafından sözleşme konusu taşınmaz mülkiyetinin yükleniciye devretmesi karşılığı, taşınmaz üzerinde inşa edilen bağımsız bölümlerinin teslimi taahhüdüdür [11].

Yüklenicinin arsa sahibinin arsası üzerinde kendi kendini finanse ederek inşaat işini üstlendiği ve arsa sahibinin bağımsız işin kısmi mülkiyetini yükleniciye devretmeyi taahhüt ettiği sözleşmelerdir [13].

Yüklenicinin, arsanın belirli veya belirlenebilir paylarının mülkiyeti karşılığı malik arsasının bağımsız bölümlerini inşa etmeyi taahhüt ettiği bir sözleşme türüdür [12].

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin yapılması ile bir tarafın (yüklenici) arsası üzerinde bağımsız kısımlar inşa edilerek her şey dâhil bir binanın inşası ve arsanın belirli kısımlarının diğer taraf (arsa sahibi) tarafından mülkiyetine ilişkin bir anlaşmadır [15].

Yukarıdaki tanımlarda, arsa sahibine ait arsanın belirli bir kısmına atıfta bulunmaktadır. Ancak, sözleşmenin amacı arsanın tamamı olabilir. Örneğin, bir mülk sahibi, tek bir arsa üzerinde inşa edilen binanın tamamını, bitişik veya ayrı iki parselde iş yapılır yapılmaz yükleniciye bırakabilir ve tüm binayı kendisi satın alabilir. Bu nedenle bağımsız bölümlerin tutarlı bir şekilde inşa edilmesi her zaman mümkün değildir.

Ayrıca mülkiyet sahibi kişiye ait olan bir yapının tamamen sıfırdan yapılması zorunlu değildir. Tadilat, yenileme, ekleme, değişiklik, onarım, güçlendirme, kısmi inşaat vb. arsa sahibinin binasında yapılmıştır. İnşaat işi karşılığı tapudaki gayrimenkul kısmını devretmeyi taahhüt edebilmektedir. Ancak, inşa edilecek binanın hareketsiz olması gerekmektedir [16].

Arsa malikinin devir aldığı inşaat işinin müşterek mülkiyetteki inşaat işinin bağımsız bir parçası olması şart değildir. Örneğin, maliklerin depreme dayanıklı güçlendirme işlerinin yapılması karşılığı, evler, villalar, apartmanlar, arsalar vb. tadilat için yükleniciye devredilebilir. Yüklenicinin arsa sahibine devredeceği boş arsanın başka bir konumda bulunan inşaattan olması da mümkün bulunmaktadır. [17].

Türk Medeni Kanunu’nun;

Madde 704- “Taşınmaz mülkiyetinin konusu, arsa ve tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir.”

Madde 705- “Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde,

mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.”

Madde 998: “Tapu siciline taşınmaz olarak şunlar kaydedilir: Arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler.

Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir.

Bağımsız ve sürekli hakların kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usul Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir. Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süreli olması gerekir.”¹

Kat mülkiyetine kapsamında değerlendirilen bağımsız bölümlere ait kayıtlar özel kanun hükümleri kapsamında olup 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK’nin 139. maddesine bakıldığında taşınmazın mülkiyeti kapsamında bulunan ve tapu kütüğü kayıtlarında ayrı sayfalara kaydedilmekte olan ve sürekli haklara karşılık da inşaat yapım sözleşmesi imzalanabilir. Örnek vermek gerekirse arsa sahibi,

TMK’nın 826. maddesi: “Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arsasının altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.”

hükmü gereğince tapuda yapı olarak kayıtlı daimî ve bağımsız yapı haklarının yükleniciye devri karşılığı yapının inşasına ilişkin sözleşme yapabilirler.

Bir binanın sahibi olmak amacıyla tapu tescilinin olması gerekmektedir. (TMK, m 705, m 997-998), Yapım aşamasında olan yapının tapuda tescil edilmesi zorunludur [18].

Madde 728 – “Başkasının arsası üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir. Bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tabii olur ve tapu kütüğünde gösterilmez.”

Bu nedenle çadır, çardak, büfe, kulübe, gösteri çadırı, sirk vb. gibi ağır olmayan yapılar da madde kapsamında değerlendirilmektedir. Bu yapılar gayrimenkul mevzuatına tabii olup kadastroda yer almamaktadır. Kadastroda kayıtlı olmayan taşınır kanunu hükümlerine göre, kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında bulunamazlar. Toprak ile bir bütün olan ve yapı özelliği taşıyan yapılar araştırmamızın konusunu oluşturmaktadır.

Bir yapının kadastro işlemine tabii olmaması, tapu siciline tesciline engel teşkil etmemektedir. Tapu Sicil Tüzüğü’nün geçici 1. maddesinde; henüz kadastro uygulaması

¹ 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK’nin 139 uncu maddesiyle, bu fıkralarda yer alan “tüzükle” ibareleri “Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle” şeklinde değiştirilmiştir.

görmemiş alanlarda kütük yerine kat mülkiyeti zabıt defteri kayıtlarının tutulması gerektiği belirtilmiştir. Taşınmazların sınırlarına ilişkin komşu parsellerin yazılması, gösterilmesi ve mevcut ise resmi haritaların veya resmi planların taşınmaza ilişkin dosyada bulundurulacağı ifade edilmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 11. maddesinde ise, hâlâ kadastro uygulaması görmemiş alanlarda kat irtifakı ile kat mülkiyetinin, Tapu Sicili Tüzüğü uyarınca, ayrıca tutulacak Kat Mülkiyeti Zabıt Defteri'ne tescil olunması gerektiği belirtilmektedir.

Kayıtsız bina sahiplerinin hakları, mülkiyet haklarını içerir [19], mülkiyetin devri herhangi bir resmi koşula bağlı değildir [20].² Bu şartın oluşması durumunda mülkiyetinin tapu kayıtlarında bulunmadığı arsa sahiplerine ait borçların geçerli ve tapu devri vaadi şeklinde olacaktır [21]. Bu nedenle, tapusuz mal satma vaadi bir gayrimenkul sözleşmesi olmamakla birlikte geçerli de olmamaktadır. Bu nedenle gayri resmi olarak tapusu bulunmayan bina satışı vaadi, tapu devri olarak tefsir edilmektedir [22].

Teorik olarak, tapu kaydı bulunmayan bina için yüklenici ile inşaat sözleşmesinin yapılması mümkündür.[11]³ Bunun dışındaki yapılarda devam eden (henüz tamamlanmayan) inşaat çalışmaları yasal olarak kabul edilmektedir.

Bir iş sözleşmesinin aksine, maddi olmayan yasal mülkiyet inşaat sözleşmelerinin konusu olarak değerlendirilmemektedir. [14]. Örnek vermek gerekirse bir yapıya ait mimari projenin çizilmesine karşılık bağımsız bir parça sağlama sözleşmesinin geçerli olması durumunda da, bir inşaat sadece işin proje çizimleri ile oluşturulmadığı için bu soru kapsam dışındadır [18]. Taşınmazın mülkiyeti ancak tapu ile tescil edilebilmektedir. Bu durumda tapu kaydı bulunmayan yapının maliki, arsanın maliki ve binanın maliki olarak değerlendirilmeyeceği için gerekli hakları malikten talep edememektedir. Kadastroda kayıtlı olmayan ancak rüçhan hakkına konu olacak taşınmazların mülkiyeti için bu hak istimal olunamaz.

Yukarıdaki açıklamalara çerçevesinde taşınmaz karşılığı inşaat yapım sözleşmesi; “Bir taşınmaz sahibinin, yüklenicinin söz konusu gayrimenkulün üzerine inşaat yapması karşılığı taşınmaz malının bir kısmını yükleniciye devretmeyi kabul ettiği bir sözleşme”

² “Bir kimsenin kanunlar uyarınca henüz malik olmadığı tapuda kayıtlı olmayan bir gayrimenkulünü başkasına satıp teslim etmesi ileride mülkiyet iktisabına yarayan o mal üzerindeki fiili tasarruf hakkını, zilyetliğini devre mahmul olduğu ve aynı bir hak olan zilyetliğin her hak gibi devri caiz ve muteber olup resmi şekle tabii bulunmadığı cihetle bu muamelenin tapulu gayrimenkullerin harici satışlarına kıyas suretiyle kendiliğinden hükümsüz sayılamayacağına...”

³ Yazarın notu: Örneğin kadastro geçmemiş bir köyde, köylünün kendisine yapıp teslim edilecek ahır veya tarımsal amaçlı depo karşılığında, tapuya kayıtlı olmayan taşınmazını devretmesi gibi...

şeklinde tanımlanmaktadır. Uygulamada, bu tür bir sözleşme genellikle aynı arsanın yüklenici ve arsa sahibi arasında bağımsız bir şekilde bölünmesi şeklinde gerçekleştirilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmesinin ardından yaygın bir hale gelen bu sözleşmeler için "kat karşılığı" terimi kullanılmaya başlanmıştır. Ancak uygulamalara bakıldığında "kat" kavramı, bir binanın herhangi iki katı arasında olan alan olarak anlaşılır. Birkaç kat, dükkân vb. bir kattadır. Yukarıda da bahsedildiği gibi müstakil kısma ek olarak, arsa sahibi binanın özelliklerini taşıyan işleri de yapabilmektedir. Bu sözleşmenin adı aslında ve halk dilinde "kat karşılığı inşaat sözleşmesi" olduğu için çalışmada bu terim kullanılmıştır.

2.1.5. Yarım kalmış (tamamlanmamış) kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin tanımı

Türkiye'de konut yüklenicisinin yapısı ve finansal yetersizliğinden kaynaklı işin bitirilemediği, siyasi nedenlerle yüklenicinin faaliyetlerine son verildiği, şirkete kayyum atandığı ya da konut projeleri için imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin yapısından ortaya çıkan hukuki boşluktan kaynaklanan sıkıntısı olan, inşaatı hiç başlamamış veya inşaatı herhangi bir seviyede yarım kalan sözleşmeler; yarım kalmış (tamamlanmamış) 'kat karşılığı inşaat sözleşmesi' olarak ifade edilmektedir. Projede inşaat işi hafriyat aşamasında, kaba inşaat seviyesinde, hatta bitirme seviyesinde herhangi bir aşamada durdurulur ve devam edilemezse iş yarım kalacaktır. İmzalanan taraflara ve tamamlanmamış duruma göre kat değişimine ilişkin inşaat sözleşmelerine bakıldığında durum şu şekildedir:

- Arsa Sahibi (Gerçek Kişi) -Yüklenici(Tüzel Kişi)- Proje henüz başlamamış
- Arsa Sahibi (Tüzel Kişi) -Yüklenici(Tüzel Kişi)- Proje henüz başlamamış
- Arsa Sahibi (Gerçek kişi) -Yüklenici(Tüzel Kişi)- Proje inşaatı yarım kalmış
- Arsa Sahibi (Tüzel Kişi) -Yüklenici(Tüzel Kişi)- Proje inşaatı yarım kalmış

Burada özellikle arsa sahibinin gerçek veya tüzel kişi olması ve projenin inşaat faaliyetlerinin başlamamış veya başlamış olmasına rağmen bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandıktan sonra hâlâ yarım kalması ve tamamlanması sorundur.

2.1.6. Genel değerlendirme

Türkiye'de konut sektöründeki işler hâlihazırda yap-sat olarak sürdürülmektedir. Yeni başlamış inşaatlarda ve/veya inşaat aşamasında olan mülklerde üçüncü şahıs müşterilere

satış, başlama ve devam etme süresi içinde satış vaadi sözleşmesi şeklinde gerçekleştirilmektedir. Bu projelerin tamamlanmaması veya uygulama aşamasında yarım kalması birçok ciddi sorunu beraberinde getirecektir. Yarım kalmış (tamamlanmamış) kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin, yani hiç başlamamış veya tamamlanmamış projelerle tamamlanabilmesi için öncelikle statükonun belirlenmesi gerekmektedir.

Bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmış ancak herhangi bir faaliyet gerçekleştirilmemişse sözleşme feshi meydana gelmektedir. Bunun çözümü diğer durumlara göre daha kolay olacaktır. Hukuken bağlayıcı bir süreç gerçekleşmediği için sözleşme geri çekilebilir veya başka bir deyişle arsa sahibi ile sözleşmeli yüklenici arasında bir uzlaşma ile sözleşme feshedilebilir. Elbette bunun için arsa sahibi ve yüklenici iflas etmemelidir. Konunun fesih veya fesih olmaksızın çözüldüğü durumlar vardır. Örneğin bir yüklenici sözleşmeyi başka bir yükleniciye devrettiğinde ve arsa sahibi devri kabul ettiğinde (devre muvafakat verdiğinde) bu durum gerçekleşir. Dünyada bu tür sözleşme transferlerine sıklıkla rastlanılmaktadır. Ancak, örneğin Türkiye’de görüldüğü gibi, siyasi nedenlerle sözleşme imzalayan şirketlere terörizmden dolayı kayyuma devredilmesi nedeniyle, mal sahibi ile müteveli arasında kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin otomatik olarak oluşması da mümkündür. Böyle bir durumda mal sahibinin rızası olmadan mevcut durum biraz sıkıntılı olabilir ve yasal işlemlere yol açabilir. Maalesef Türkiye’de bu durumun örnekleri bulunmaktadır.

2.2. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin Hukuki Yapısı

Tezin bu bölümünde Türkiye’de konut sektöründeki projelerin mevcut durumuna ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerine ilişkin yasal hükümlere değinilmiştir. Türkiye’de konut sektöründeki projelerin çoğu kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle yapılmaktadır. Konut projelerinin uygulanması sırasında, sözleşmenin niteliğinden, kat karşılığı yapılan inşaat sözleşmesinin kanunla düzenlenmiş olmamasından ya da adının, şeklinin bulunmaması nedeniyle ciddi sorunlar ortaya çıkmıştır. Gayrimenkul satma vaadi ve iş sözleşmesi birikiminden dolayı ikili ve karma bir sözleşme türüdür. Özellikle reel sektörde, gerçek dünya projelerinin uygulanması bu ikili ve karma tip sözleşmeler ve profillerle uyuşmadığında sorunlar ortaya çıkmakta ve bazı durumlarda bu sorunlar projeyi eksik kılmaktadır. Sektörde yaşanan bu sorunların önüne geçebilmek ve ortaya çıkan sorunlar sonucunda proje yürütmek için gerekli çözümleri bulabilmek adına bu ikili ve karma sözleşme, kat karşılığı inşaat sözleşmesi hukuken dikkate alınmalıdır.

2.2.1. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin ögeleri

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin gerçekleşmesi için ortaya çıkması gereken ögeler aşağıdaki gibidir [45]:

- İnşaat yüklenicisinin yükümlülükleri (zemin, binalar, bağımsız parçalar, yapılar vb.)
- Arazi sahibi mülkü devretmekle yükümlülüğü.
- Arazi sahibi ve yüklenici arasında geçerli bir anlaşma.

2.2.2. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin hukuki özellikleri

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerine ilişkin uyumsuzluklarda mevzuat hükümlerinin uygulanması ve belirlenmesi amacıyla söz konusu sözleşmelerin hukuki nitelikleri göz önüne alınmalıdır. Bu kapsamda kat karşılığı inşaat sözleşmesi [10]:

- **İsimsiz (atipik) sözleşmelerden çift (iki) tipli karma [23]⁴ bir sözleşmedir.**

Bu tür sözleşmelere ilişkin hükümler, Borçlar Kanunu'na veya özel bir kanuna tabii olmadığından isimsiz yani adı olmayan sözleşmelerdir. Bu sözleşme, sözleşme özgürlüğüne tabiidir (TBK m 20).

Karışık bir sözleşmedir. İkili sözleşme türünde bir karma sözleşmedir çünkü her bir tarafın ifası farklı yasal geçerliliğe sahip farklı türdeki sözleşmelere aittir. İki farklı sözleşme türü değil, aynı sözleşmede birbirini ima eden iki farklı performans borcu vardır [24].

Yüklenici tarafından üstlenilen ve bu işi görevlendiren bir eser yaratma eylemi için istisna sözleşmesine (eser sözleşmesi) ilişkin yükümlülükler kuralına ilişkin hükümler (TBK m 470-486) ile arsa sahibinin paylarını devretme yükümlülüğüne ilişkin gayrimenkul satma vaadi ile ilgili hükümler (TBK m22, 237, 238; TMK 706 ve 716. madde vs.) dikkate alınmakta olup söz konusu hükümler koşulsuz bir şekilde direkt bir şekilde uygulanmamaktadır. Bu nedenle çift tip bir karma sözleşmedir. Bir başka deyişle, birincisi istisna sözleşmesi, ikincisi ise taşınmaz satma vaadi olmak üzere iki farklı sözleşme türü bir araya gelmekte ve iki standart sözleşmenin unsurları aynı sözleşmede standart bağımsızlıkları ve birleşmeleri kaybolmaktadır. Nitekim bu sözleşmeler onların

⁴ “Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, tapulu taşınmazın mülkiyetinin bir kısmının devrine ilişkin vaadi ve eser sözleşmesini içeren, iki tipli-karma bir sözleşmedir.”

bağımsızlığını koruyamaz ve uyuşmazlıklar her bir sözleşmeye kendi hükümleri uygulanarak çözülemez [25].

Gayrimenkul satış sözleşmesi, istisna sözleşmesinin geçerliliğini etkilemekte ve otomatik olarak geçmesine neden olmaktadır. Burada yine satma vaadi açık bir sözleşme olmasına ve bu nedenle fesih geriye dönük olmasına rağmen, inşaat sözleşmesinin kat karşılığı olarak feshi, süresinde uzama nedeniyle ve imkânsızdır. Binaların yıkılması, bazı durumlarda etkili sonuçlar doğurabilmektedir. Burada da sorun, istisna sözleşmesinin satış sözleşmesini etkilemesidir. Yine iade sözleşmesinde aynı mal ile ilgili anlaşmazlık olduğu için kesinleşme olmadan infaza ilişkin karar verilemez. Ayrıca, karma sözleşmeler bağımsızlığını yitirdiği için kendisine ait unsurların da bulunmasından, taraflar arasında ortaya çıkan uyuşmazlıklara ilişkin çözümlerde karma sözleşmelere ait özellikler dikkate alınmalıdır. Bahsedilen iki tür sözleşmenin kuralları birbiriyle çatışırsa, karşılıklı çıkarlar dengelenerek adil bir çözüm bulunur [11].

- **Yüklenici ve taşınmaz malikine borç yükleyen bir sözleşmedir**

Yüklenicinin inşaatı tamamlama borcu karşılığı, taşınmaz maliki kendi paylarını devretmekle sorumlu olmakta ve taraflara karşılıklı olarak borç ve kredi ilişkisi yaratılmaktadır. Bu ilişkinin oluşmasından dolayı Türk Borçlar Kanunu'nun her iki taraf için borçları düzenleyen sözleşmeye ilişkin hükümleri uygulanmaktadır. (Ör. BK m 97, 98, 123, 124 gibi).

- **Karşılıklı ve borçlandırııcı bir sözleşmedir**

Karşılıklılık, kat karşılığı inşaat sözleşmelerine ilişkin esas unsur olarak değerlendirilmektedir. Taraflar yüklenicinin projeyi tamamlayıp teslim etmeyi ve arsa sahibinin tapusunun anlaşıldığı oranındaki kısmını yükleniciye devir etmeyi taahhüt etmezlerse, kat karşılığı sözleşmesi imzalanmamış olur. Arazi sahipleri malı devretmekle, yüklenici inşaatı ve bağımsız bölümleri (ev, dükkân vb.) teslim etmekle borçludur.

- **Resmi şekilde yapılması zorunlu bir sözleşmedir**

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri hukuk kapsamında karma sözleşme niteliğinde olup içeriğinde gayrimenkul satış sözleşmesi ile eser sözleşmesi bulunmaktadır. İş sözleşmesi kapsamında herhangi bir şekil şartı bulunmuyor ise, gayrimenkul alım satım sözleşmesi ancak MK 706. madde, TBK 237. madde, Tapu Kanunu 26. madde, Noterlik Kanunu 60.

ve 89 maddesi ibaresince kanuna uygun olarak resmi olarak akdedilmişse yürürlüğe girer. [30].

- **Tarafların rızasının (iradesinin) olmasına dayanan bir sözleşmedir**

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin oluşturulabilmesi için yapı müteahhidi ile taşınmaz malikinin karşılıklı olarak uygun irade beyanı vermesi gerekmektedir. Bugün Türkiye hukukunu düzenleyen “sözleşmelerin rızalığı ilkesi” genel ilkeler arasında yer almaktadır. Tarafların sözleşmenin kurulması, değiştirilmesi ve feshedilmesi konusunda anlaşmaya varacakları irade (rızaları) yeterlidir. Rıza sözcüğü, TBK. 1. maddede bahsi geçen irade sözcüğüdür ve “Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur” hükmü yer almaktadır. İrade kelimesi rıza yani “rıza ile ilgili; razı olmakla ilgili” anlamına gelir ve sözleşmeye dayalı olarak kabul edilir. Bunlar sözleşmeyi yapan tarafların birbirlerine karşı uygun bir şekilde iradelerini beyan ederek açıklamaları neticesinde sonuç oluşturan sözleşmelerdir. [27].

Sözleşmeye taraf olan gerçek ya da tüzel kişilerin karşılıklı niyet beyanlarının birbiriyle tutarlı olması gerekmektedir. İrade beyanlarının ifadelerinin amacı, iradelerin gerçek, aslında doğal veya anlam (içerik) bakımından tutarlı ifadeler olmasıdır. İrade beyanlarının birbiriyle uyumluluğuna “uygunluk = uyuşma = anlaşma = konsens” denir. Uygunluk, bir sözleşmenin kurucu unsurlarından biridir [28].

Bu sözleşmelerde sözleşmeye taraf olan kişilerin karşılıklı irade (rıza) beyanları yeterli olmamaktadır. Sözleşmenin kurulması, ayrıca sözleşme konusu malın teslimi şartlı olarak belirtilmiştir. Başka bir deyişle, tarafların iradesi (rızası), sözleşmenin ön hazırlığı anlamına gelir ve taraflar ön inceleme sırasında borçlu değildir.

Günümüzde borç ilişkisi, maddi fiillerin, yani gerçekleşen bir eylemin teslim olgusunun var olmasına bakmadan, tarafların iradelerinin uygun ve makul beyanına dayalı olarak şekillenmektedir. Hemen hemen tüm borç sözleşmeleri kanun tarafından onaylanmıştır. Ancak, rıza ilkesinin bazı istisnaları vardır. Örneğin, 768/I Ticaret Kanunu uyarınca, sevk edilecek eşyanın tahkim edilebilmesi için, tarafların karşılıklı ve usulüne uygun bir irade beyanı ile taşıma için eşyanın taşıyıcıya teslim edilmesi gerekmektedir. [29].

Kat karşılığı inşaat yapımını taahhüt eden sözleşme, (paylaşılan) gayrimenkul ve eserde mutabık kalınan sözleşmenin bir parçası olarak kat karşılığı inşaat sözleşmesine dâhildir. Tarafların uygun (uzlaşma) iradesi sözleşmenin belirlenmesi için yeterlidir. Sözleşmenin konusunu oluşturan malların fiilen teslimi olmadan gerekli değildir.

- **Ani veya sürekli edimli bir sözleşme olma niteliği tartışma konusudur**

Ani edimli sözleşmeler sorunludur çünkü imzalayan yüklenici sonuçla ilgili bir yükümlülükle bağlıdır [26].

- **Götürü bedelli bir sözleşmedir**

İnşaat arsa sahibine ait kalan kısım belli olacağından ve yine başta belirlenecek orandaki bina yükleniciye devredileceğinden TBK m 480 çerçevesinde götürü bedelli bir sözleşme bulunmaktadır. Tek seferlik fiyat tespiti özeldir. Fiyatları ve katma değer vergisi yükümlülüklerini artırmalarının istenmesinden kaçınılmalıdır [17]. Tek seferlik inşaat sözleşmesinde aksi kararlaştırılmadıkça, yükleniciler KDV'ye tabiidir [31].

2.2.3. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde tarafların hukuki durumu

2.2.3.1. Yüklenicinin borçları

İnşaatı sözleşmeye uygun yapma borcu

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, bu sözleşmelerin ilgili fiili performansını dikkate alarak, inşaat sırasında yüklenicinin teslimat yükümlülükleri dikkate alınacaktır. Bu inceleme sırasında, sözleşmenin kurulundan tam uygulamaya kadar sözleşme süresi boyunca gerçekleşen işlemleri ve eylemler incelenmiştir.

İmar yönetmeliği ve sözleşmeye uygun projeleri hazırlama ve ruhsat alma borcu

Aslında, genel anlamda sözleşmeyi imzalayan taraflar sözleşmeyi önce noter huzurunda imzalarlar. Daha sonra arsa sahibi yükleniciye bir vekâletname vererek izin alma, kadastroda çalışmaya devam etme ve inşaat işlerinin düzenlenmesi ve yürütülmesi için yetki verir. Bu iş ve işlemleri kimin yapacağı konusunda ortaya çıkan boşluklar, fiili durum ve gerçeklik dikkate alınarak doldurulmalıdır [32].

Yargıtay'ın bu konudaki görüşü sözleşme hükümlerinde aksi bir durum belirtilmediği sürece projenin formülasyonu ile yapı ruhsatı başvurusunun arsa sahibine ait olduğu yönündedir. Sözleşme içerisinde özel olarak belirtilmemiş olsa dahi, yükleniciye başka bir konuda yapı ruhsatı verilmesi veya vekâletname verilmesi halinde bu yetki belgesinde belirtilen işlemler yapılır [33]⁵.

⁵ “..... Sözleşmede aksine hüküm yer almadığından inşaat ruhsat alımı arsa sahiplerine aittir.”

Aksi kullanılmadıkça, yüklenicinin hizmet için gerekli araç, gereç ve teçhizatı kendi başına satın almasını öngören TBK m 471/3 yönetmeliği karşılaştırılarak gerekli lisansı alma sorumluluğunun yapı yüklenicisine ait olduğu kanaati oluşmuştur. Kat karşılığı sözleşme kapsamındaki taraflardan birisi olarak bulunan taşınmaz sahibi kendisine teslim edilecek olan bağımsız bölümleri anahtar teslim olarak satın almak istemektedir. Ancak hem inşaat hem de idari işlemleri üstlenmek istememiştir [17]. Aslında günümüzde proje hazırlamanın ve izin başvurusunda bulunmanın mali ve bürokratik yükleri, bu alanda uzmanlık ve deneyiminin olması gerekmektedir. Bundan dolayı bir kat karşılığı inşaat sözleşmesinde; sözleşme içerisinde aksi durum ile ilgili bir belirtme olmadıkça binaya ait projelerin hazırlanması ve yapı ruhsatı alınması işlemlerine ait sorumluluğun yükleniciye ait olduğu belirtilmektedir.

Yüklenicinin yapıya ilişkin projelerin izin süreci ve çalışma izni alıp almaması sonucu etkilemeyecektir. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, genellikle yüklenicinin yapılacak inşaatın bir kısmını alması söz konusudur. Yüklenici, inşaat projesinin hazırlanmasında aktif bir konumda olmalıdır, üretimin bir parçasıdır ve belediyeden izin alma sürecindedir. Arsa sahibi tarafından ücret karşılığı yapılan işlerde inşaat işlerinin bütünü mülkiyetin sahibine ait olacağı için proje tümüyle mülkiyet sahibinin gereksinimlerine göre şekillenmektedir. Ancak kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde projenin taslağı esas olarak yüklenicinin veya tarafların genel iradesi sonucunda belirlenmektedir. Buna göre kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, toprak ve inşa etmek, aktif bir pozisyonda olmak, hayatın normal seyrini yapmak ve bu konuda pratik yapmak, yüklenicinin projenin bir parçası olduğu veya olacağı dikkate alınarak, sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, proje ve ruhsatlı işin yükleniciye ait olduğu varsayılmalıdır.

Ancak sözleşme aşamasında inşaat projesinin hazır veya ruhsatlı olması durumunda bu süreçte gerçekleşen eylemlerin taşınmaz sahibine ait olduğu kanaatine de varılmaktadır. Pratikte özellikle inşaat işinin tamamlanmadığı veya öncesinde projeyi hazırlayan veya ruhsatlandıran başka bir yükleniciye emanet edildiği durumlarda bu işlemlerin kiraya verenin sorumluluğunda olduğu kabul edilebilir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. ve 22. maddelerinde belirtilen hususlar aşağıda verilmiştir:

Madde 21 – “Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26. maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) yapı ruhsatıyesesi alınması mecburidir.”

Madde 22 – “Yapı ruhsatıyesi almak için belediye, valilik (...) ⁽¹⁾ bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa ebatlı kroki eklenmesi gereklidir. Belediyeler veya valiliklerce (...) ⁽²⁾ ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatıyesi verilir. Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren on beş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç on beş gün içinde yapı ruhsatıyesi verilir.”

Ruhsat müddeti:

Madde 29 – “Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır. Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır. Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.”

Uygulama aşamasında illerin ve yetkililerin inşaat işlerini kontroldeki eksikliği ve yetersizliği nedeniyle. 29.6.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun [35]⁶ kabul edilerek yürürlüğe girmiş ve uygulanacağı iller aşağıda belirtilmiştir:

Madde 11. — “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.”

Tüm sözleşme ve resmi bedellerini karşılama borcu

Taraflar arasında sözleşmenin imzalanarak yürürlüğe girmesi ile yüklenicinin sorumlulukları oluşmaktadır. Pratikte, sözleşmelerin yüklenicinin maliyetlerine eşit noter ücretlerini üstlendiği görülmektedir. Yüksek noter ücretleri, tarafların olağan şekilde sözleşme yapmalarına neden olabilmektedir.

Noter ücretleri 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 ila 51. maddelerinde, oran ve harçlar ise kanunla yayımlanan 2 Sayılı Tarife kapsamında belirtilmiş olup I/1 tarife, madde uyarınca belirli bir tutar barındıran tüm senetler, sözleşmeler ve belgeler için imza başına bağl

⁶ Bu aradaki “.... veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik ...” ibaresi; Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

komisyon (binde 0,90) alınır. Gayrimenkul alım, satım, rehin ve rehinine ilişkin her türlü sözleşme, senet ve belgelerde değerinin açıkça belirtilmesi zorunludur (NK 42/2. madde). Pey akçesi, ücret tevkifi, zamanı rücu, cezai şart gibi bir akdin müeyyidesi kabilinden olan taahhütlerden, özellikle bir sözleşme konusu olmadığı sürece harç alınmaz. (NK 38/2. madde).

Bu durum göz önüne alındığında, sözleşmenin kapsamı gereken tutar sözleşmeye taraf olan kişilerin faaliyetlerine tekabül etmektedir. İnşaat kavramının tam olarak tanımlanmadığı bir zamanda yüklenicinin performansını belirlemek zordur. Bu nedenle arsa sahibi tarafından yükleniciye devredilen bağımsız kısımların arsa payına denk gelen arsa değeri üzerinden değerlendirilmelidir. Bu maliyet sözleşmeye konu olan arsanın ilgili belediye emlak vergi değeri üzerinden hesaplanabilmektedir. Ancak sözleşme gereği; yüklenici mülkün tamamını değil, kalanını devralmalı, ancak hisse oranını dikkate almalıdır.

İnşaatı sadakat ve özenle ifa etme borcu

Yüklenicinin özen yükümlülüğü ve sadakat kuralları konusu kapsamında iş görme sözleşmelerinde vurgu, başkalarının çıkarları doğrultusunda hareket etmektir. Sadakat yükümlülüğü, yüklenicinin mal sahibine fayda sağlamaktan ve mal sahibine zarar vermekten kaçınması anlamına gelmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, yükleniciyi teslim edilen ürüne dâhil etmektedir. Bu nedenle arsa sahibinin ve yüklenicinin çıkarları her zaman uyumludur. Örneğin, yüklenicilerin müşteri bulmasını ve binaları kusursuz ve doğru inşa edildiği ölçüde satmasını kolaylaştırır.

Yüklenicinin sorumluluğunun, temel olarak iş sözleşmesinde yer alan işçinin sorumluluk hükümlerine dayandığı belirtilmektedir (TBK m 471/1). Bir iş sözleşmesinde çalışanın ne kadar özen göstermek zorunda olduğu, işçinin beceri ve nitelikleri dikkate alınarak sözleşme ilişkisi ile belirlenir. (TBK m 400). Ancak inşaatta, taşınmaz maliki yüklenicilik yapacak kişinin gerekli uzmanlık seviyesine haiz olup olmadığı bilgisine vakıf olsa da yüklenici sorumludur. Bunun nedeni, yüklenicilerin işlerini mülk sahiplerinden daha iyi anlamaları ve işletme sahiplerinden yön arama konusunda daha bağımsız olmalarıdır [30]⁷.

⁷ Bu aradaki "... veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürolarınca..." ibaresi; Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

TTK’de ise ticari işletme, her türlü imalat ve inşaat işlerini yapmak üzere kurulmuş bir işletmedir (m 12/3). Her iş adamının tüm ticari faaliyetlerde dirençli bir iş insanı gibi davranış göstermesinin gerekli olduğu tespit edilmiştir (m 20). Hiç şüphe yok ki konut inşaatı sözleşmelerine taraf olan yükleniciler bu hükümlere tabiidir.

Yüklenicinin, imal ettiği şeylerde kullanılan malzemelerin kalitesizliğinden işverenine karşı sorumlu olduğu ve bu konuda satıcı ile aynı garantileri taşıdığı tespit edilmiştir (TBK m 472/1). Buradan anlaşılabacağı üzere sözleşmede aksi kararlaştırılmadığı sürece, yüklenici malzemeleri teslim etmekle yükümlüdür [36].

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, malzemelerin temininden yüklenicinin sorumlu olduğu konusunda şüphe yoktur. Borçlunun ortalama niteliklerin altında hareket etmemesini öngören TBK m 86 Yönetmeliği ile malzemelerin yüksek kalitede olmasını şart koşan TBK m 472/1 hükmünün yüklenici tarafından değerlendirilmesi sonucunda malzemeleri normal standartları karşılamayan şekillerde kullanılmalıdır. Örnek olarak 1. Sınıflar ile 5. sınıflara kadar klasik (masif) parke sınıfları bulunmaktadır. Parke sınıfı yükseldikçe daha az monokrom, daha fazla düğüm, renk farkı, yumuşaklık ve çizgilenme olmaktadır. Sözleşmede holün masif parke ile yapılması şartı varsa, yüklenici 2. sınıf ya da 3. sınıf kalitede parke üretebilir, ancak 4. sınıf veya 5. sınıf kalitede parke üretemez. 1. sınıf olma zorunluluğu bulunmamaktadır. Sözleşmede aksi ile ilgili bir durum belirtilmediği sürece taşınmaz sahibinin kullanılan malzemelerin yüksek kalitede olmasını iddia etme şansı bulunmamaktadır.[37].

İşveren tarafından yapılan satın almada, yüklenici inşaatta kullanılan malzemelerin kaliteli olmaması nedeniyle, kusurlara karşı garanti hükümleri gereği işverene karşı yükümlüdür (TBK 472/1). Buna göre malzeme eksikliğinden kaynaklanan direkt hasarlar, kusur olmasa bile yüklenicinin sorumluluğundadır. [30].

Yüklenici, işin tam olarak ifasını tehlikeye atabilecek herhangi bir durumu derhal arsa sahibine bildirmelidir. Aksi takdirde sonuçlarına katlanmak zorunda kalacaklardır. (TBK m.472/3) [38].

Kanun, yüklenicinin işi bizzat veya şahsi yönlendirme altında yapmasını şart koşsa da işin doğası, bireysel beceri kritik olmadıkça işin başkalarına yaptırılmasına izin vermez. (TBK m 471). Aynı husus TBK 83. maddede “Borcun, bizzat borçlu tarafından ifa edilmesinde alacaklının menfaati bulunmadıkça; borçlu, borcunu şahsen ifa etmekle yükümlü değildir ” olarak belirtilmiştir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamındaki binayı bizzat yapı müteahhidinin inşa edilemeyeceği açıktır. Yükleniciler, inşaat kalem işinin çoğunu uzman taşeronlara yaptırmalıdır. Örneğin marangozluk, cam, ısıtma, sıhhi tesisat, elektrik, asansör ve daha birçok şey yüklenicilerle bu kişiler arasında yapılan sözleşmelere göre yapılır. Ancak, yapım işi yüklenicinin yönlendirme, gözetim ve yönetimi altında gerçekleştirilecek olup, masraflar yüklenici tarafından karşılanacaktır. Yükleniciler, inşaatın tamamını gözetim ve kontrol altında taşeronla verebilmelidir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin şekli bu duruma uygundur. Ancak, arsa sahibi ile yapılan sözleşme, arsa sahibinin rızası olmadan üçüncü bir kişiye devredilemez.

Yukarıda belirtilenler ışığında, yüklenici işin inşası ve teslimi sırasında arsa sahibinin menfaati için gereken özeni ve dürüstlüğü gösterecek, arsa sahibine zarar verebilecek her türlü davranıştan ve problemlerden kaçınacaktır [30].

Sözleşme imzalandıktan sonra yapı yüklenicinin sadakat ve özen sorumluluğu başlamakta olup binanın teslimi yapımına değin devam etmektedir. Bina teslim edildikten sonra bu sorumluluk, kusurlar için bir garanti yükümlülüğü biçiminde kendini göstermektedir. [12].

İnşaatın devam ettiği esnada sadakat ve özen sorumluluğu ile ilgili olarak yer alan maddelerden birisi TBK 473/2. maddesidir. Bu maddede aynen;

Madde 473/2- “Meydana getirilmesi sırasında, eserin yüklenicinin kusuru yüzünden ayıplı veya sözleşmeye aykırı olarak meydana getirileceği açıkça görülüyorsa, iş sahibi bunu önlemek üzere vereceği veya verdireceği uygun bir süre içinde yükleniciye, ayıbın veya aykırılığın giderilmesi; aksi takdirde hasar ve masrafları kendisine ait olmak üzere, onarımın veya işe devamın bir üçüncü kişiye verileceği konusunda ihtarda bulunabilir.”

denilmektedir. Bu fıkra, yüklenicinin inşaat devrini beklemeden iyi niyetle inşaat yapmaması durumunda, arsa sahibine yüklenici üzerinde çeşitli haklar verir [11].

Bu maddenin uygulanması ile ilgili şartlar aşağıdaki gibidir:

İnşaat esnasında yapı yüklenicisinin kusurlu olduğu veya malların sözleşme hükümlerine aykırı biçimde üretilip teslim edildiği kesinlikle belirtilmelidir. Örneğin sözleşmede bina temelini killi toprak üzerine yapılması değil de projede zemine kazık çakılması şart koşuyorsa yüklenici bu işi yapmadan binanın üst katlarına geçemez. Ayrıca bir binanın taşıyıcı sistemi çok amaçlı olarak boşluklu döşeme (düz döşeme) olarak kullanılacaksa, binayı büyütmek veya küçültmek için asma kirişli bir kiriş sistemi kullanılır. Temeldeki

proje, destek sistemi elemanlarının boyut ve konumu değiştirilirse ve çekme mesafesine uyulmazsa kanunun 473/2 maddesi uygulanır. Hukuki durumu veya sözleşmeye konu işin uygunluğu ile ilgili eksiklikler, delil elde edilerek yapılan bilirkişi incelemesi sonucunda tespit edilir. İnşaatın sözleşmeye göre kusurlu olup olmayacağının kesin olarak öngörülebilir olup olmadığı, kusur ve eksikliklerin madde madde sıralanıp makul bir süre ve sürede giderilip giderilemeyeceği bir uzmana sorulmalıdır.

Yükleniciye kusurlu veya sözleşme dışı her türlü durumun uygun hale getirilmesi amacıyla makul bir zaman verilerek bu zaman dilimi içerisinde düzeltmenin yapılmaması halinde kusurlu parçanın tamir edilmesinden yüklenici sorumlu olacaktır. Masrafları yükleniciye ait olmak üzere veya kalan iş, masrafları yükleniciye ait olmak üzere başkası tarafından yapılır. Bu yöndeki uyarı, aynı ifanın kişi adına ifa ile yerine getirilmesidir. Ancak TBK 113/1. maddeden farklı bir şekilde düzeltilecek çalışmayı üçüncü bir kişiye yaptırmak amacıyla hâkimden onay alınmasına gerekli değildir. [36].

Yüklenici, sözleşmeye uygun olmayan veya sözleşmeye aykırı işi makul bir ek süre sonunda gideremezse:

- Arsa sahibi, masrafları ve zararları yükleniciye ait olmak üzere, kusuru başka bir yükleniciye tamir ettirebilir veya gerekirse bu yeni yükleniciye işi devam ettirebilir [39].⁸
- Ayrıca, Türk Borçlar Kanunu'nun 123/2 maddesinden ortaya çıkan (ifadan feragat ve pozitif zararlar için tazminat veya sözleşmeden çekilme) seçenekleri ileri sürebilir [30].

Arsa sahibinin, sözleşme konusu işi başka bir yükleniciye masrafı ile birlikte yaptırma yönünde uyarıda bulunması, tescilli hizmetlerle bir tutulamaz ve başka herhangi bir seçim hakkından feragat ettiği anlamına gelmez. Yükleniciden, hizmetten feragat etmek ve olumlu zararları tazmin etmek için somut yöntemler kullanmaya çok benzer⁹ [40].

Arsa sahiplerinin başka seçenekleri de olduğu kabul edilmelidir. Yani, taşınmazın maliki sözleşme konusu işi başka birine uygulatmak yerine ortaya çıkan parasal zararı direkt olarak talep edebilir. Arsa sahibinin sözleşmeden cayma hakkına sahiptir [36].

⁸ Masraf ve hasarı müteahhide olacak şekilde.

⁹ Ancak, aynen ifadan vazgeçip müspet zararın tazmini ile nama ifa yoluyla aynen ifanın sağlanması arasında farklılıklar vardır. Bunlardan en belirgin olanı, müspet zararın tazmininde, borçlunun temerrüde düşmede kusurunun bulunması şartı varken, nama ifada kusur şartı bulunmamasıdır. Ayrıca, müspet zararın tazmininde teslimine bağlı sonuçlar söz konusu olmaz. Bundan başka müspet zararda, zarar unsuru, nama ifada ise masraflardan sorumluluk ön plandadır.

Devam eden inşaat çalışmaları sırasında yüklenicinin özen ve sadakat borcunu ihlal davranışları; sözleşmenin ihlali, imar yasalarına uyulmaması, yakındaki mülk veya tesislere zarar verilmesi veya sağlık ve güvenlik yasalarına uyulmaması vb.dir. Şimdi bu davranışları sırayla inceleyelim.

İnşaatı sözleşmeye uygun teslim borcu

Yüklenicilerin hizmet sunma yükümlülükleri Türk Borçlar Kanunu kapsamında açık bir şekilde düzenlenmemiştir. Bu nedenle, bu yükümlülüğün ihlali halinde Türkiye Cumhuriyeti Türk Borçlar Kanunu 117. ve 125. maddeleri genel hükümleri uygulanır [36]. Ancak Türk Borçlar Kanunu’nun 473/1. maddesince işveren belirlenen teslim süresini beklemeden sözleşmeyi feshedebilir. TBK 475/1 maddesine göre işverenler iş kabul etmekten imtina edebilirler. TBK 478. maddesinde, zamanaşımı, işin teslim edilmesi yükümlülüğünü öngören teslim tarihinden itibaren başlar [36]. Yüklenicinin bakış açısından devir teslim, tamamlanmış yapı üzerindeki fiili kontrolün ifa için iş sahibine devredilmesidir [30].

Yüklenicinin, müstakil bölüm veya yapıyı sözleşme şartlarına uygun bir şekilde arsa sahibine teslim etmesi gerekmektedir. Teslimatın ispat ile ilgili sorumluluğu yükleniciye aittir. Devir yasal bir işlemdir ve mümkün olan tüm delillerle ispat edilebilir¹⁰ [41]. Arsa sahibi geçerli bir sebep olmaksızın mülkü teslim almayı reddederse, anahtarları tevdi edilerek teslim etmesi uygundur (TBK m 107).

Burada bahsedilen işin kabulü ile teslim alma kavramları birbirinden farklıdır. Sözleşme konusu işin kabul edilmesi (TBK 477. madde), yüklenici tarafından verilen hizmetlerin sözleşme hükümlerine uygun olduğunu ve bariz kusurlar için herhangi bir talepte bulunulmayacağını beyan etmesine tekabül etmektedir. Bu nedenle teslimatın hukuksal açıdan ortaya çıkan neticelerine ilişkin herhangi bir vasiyet bulunmamaktadır [36]. Bu nedenle kaynak olarak alınan kanunun ilgili bölümünde teslim alınan esere rıza verildiğinden belirtmektedir [30]. Teslim ile beraber;

- Arsa sahibine kullanım ve hasar transferi (TBK m 483).
- Yüklenicinin talebi için zamanaşımı süresi, kusurların hariç tutulmasıyla başlar (TBK 478, 149).

¹⁰ “Kural olarak, eserin arsa sahibine teslim edildiğini ispat yükleniciye düşer. Maddi bir olay olması bakımından teslim taraflar arasında düzenlenecek bir teslim tutanağı ile ispatlanabileceği gibi diğer yazılı deliller veya tanık sözleri ile de ispatlanabilir.”

- Kusurlar için garanti, inceleme ve şikâyet dönemi başlatır (TBK m484).
- Yüklenicinin alacağı bedel muaccel olur (TBK m 479).

İskân iznine dayalı teslim sözleşmelerinde hizmet cezası şartının oturum izni alınana kadar ödenmesi gerektiği kabul edilmelidir. İnşaatın kabulü, ikamet izni başvurusundan feragat edildiği şeklinde yorumlanamaz. Eksik teslimat durumunda, yüklenici, kusur giderilene kadar kararlaştırılan cezadan sorumludur. Bu şekilde yüklenici eksik hizmeti tamamlamakla yükümlü olacaktır¹¹ [42].

İskân iznine dayalı teslim sözleşmelerinde hizmet cezası şartının iskân izni alınana kadar ödenmesi gerektiği kabul edilmelidir. İnşaatın kabulü, iskân izni başvurusundan feragat edildiği şeklinde yorumlanamaz. Eksik teslimat durumunda, yüklenici, kusur giderilene kadar kararlaştırılan cezadan sorumludur. Bu şekilde yüklenici eksik hizmeti tamamlamakla yükümlü olacaktır. TBK m 179/2 de;

“Madde 179/2- “Ceza, borcun belirlenen zaman veya yerde ifa edilmemesi durumu için kararlaştırılmışsa alacaklı, hakkından açıkça feragat etmiş veya ifayı çekincesiz olarak kabul etmiş olmadıkça, asıl borçla birlikte cezanın ifasını da isteyebilir.”

İskân izninin alınmamasının, isteğe bağlı bir ceza hükmüne yol açması da mümkündür. Sözleşmede caymaya ek olarak cezai şart kararlaştırılmışsa ve müşterek ifa halinde bu cezanın ödeneceğini şart koşmuşsa bu durum TBK m.179/1’de belirtilmekte olup, madde uyarınca teslimatın ardından talep edilmesi mümkündür. Örneğin, iskân izninin alınmasında gecikme yaşanan her bir ay için taşınmaz malikine belirlenmiş bir tutarın ödenmesi ile ilgili sözleşmede belirtme yapılırsa, inşaat teslim alınsa dahi izin alınıncaya dek ceza ödenmesi gerekebilir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, devir teslim tarihi genellikle sözleşmenin yapılmasından veya yapı ruhsatının alınmasından sonra belirli bir zamanda belirlenmektedir. Tarih olarak doğrudan bir karar da vardır. Sözleşmede teslim tarihi belirtilmediği takdirde, işin niteliğine göre belirlenmelidir (TBK m 86).

¹¹ “Taraflar teslimin ancak iskân ve iskânla ilgili giderlerin yüklenici tarafından karşılanması halinde yapılmış sayılacağını kararlaştırmıştır. Dosyada yer alan belediye başkanlığının 9.8.1984 tarihli cevabı yazısı ve bilirkişi raporundan inşaatın iskânının alınmadığı, bu hususta başvuruda bulunulmadığı anlaşıldığına göre, ortada yanlarca sözleşmede öngörüldüğü şekilde bir teslim varlığından bahis olunamaz. İnşaatın fiilen teslim alınmış olması da sözleşmede öngörülen şartı değiştirmeyeceğinden mahkemece davacının 60.000.000 TL ceza alacağının da hüküm altına alınması yerine bu kalem isteğin yazılı gerekçelerle reddi doğru görülmemiş bozmayı gerektirmiştir.”

İnşaatın tesliminde temerrüt olması

Yüklenici inşaaata başladıktan sonra, bitiş süresi de belirlenmişse, süre geçmişse, kalan süre içinde iş tamamlanamazsa mal sahibi sözleşmeyi m 124/1 veya TBK m 473 düzenlemelerine dayanarak iptal edebilir [43].

Arsa sahibinin proje devir süresi tamamlanmadan sözleşmeyi yenilemek yerine aynı haklardan vazgeçip tazminat talep etmesi oldukça mümkündür. Zira kalan sürede inşaatın tamamlanamaması durumunda gecikme tespiti TBK m 124/1 hükümlerine göre sonuçlandırılacaktır. Geç teslim nedeniyle kaçınılmaz olarak iflas eden yüklenicinin devam eden inşaatın bitmesini beklemek veya ilave süre vererek tazminat talep etmesinin hiçbir anlamı yoktur. Bu nedenle teslim süresini beklemeden ve süre vermeden aynı menfaatten feragat ederek olumlu tazminat talep etmek mümkündür [30]. Yargıtay da benzer düşüncededir [44].

Yüklenicinin işi bırakması veya işi yapmamayı kabul etmesi halinde sınırlı ve çeşitli nedenlerle ortaya çıkmaktadır. TBK m 473’de sözleşmeden cayma haricinde herhangi bir hak durumundan bahsedilmemektedir [45].

İnşaatın tesliminden önce yapılan iş, vaktinden önce yapılan bir hizmet değildir. Ancak bu bir hazırlık çalışmasıdır. Temerrüt hükümleri inşaat öncesi aşamada yükleniciye uygulanamaz. Burada yüklenicinin temerrüde düşmesine ilişkin bir hüküm bulunmamakta, sadece hazırlık aşamasının öneminden dolayı yüklenici temerrüde düşmeden işverenin (arsa sahibinin) sözleşmeden çıkmasına izin veren bir hüküm bulunmaktadır. Ancak, sübjektif olarak ifa edememe nedeniyle yüklenicinin işi herhangi bir şekilde yapmayacağından veya yapamayacağından şüphelenilirse, ifa borcu, Türk Borçlar Kanunun 112. maddesinde belirtilen hükümlerine göre tazminat borcu ile değiştirilebilir.

Türk Borçlar Kanunu’nun 123. maddesinin başlığı “Fesih Hakkı”, 123. maddesinin başlığı ise “derhal fesih” tir. 124. maddede fesih hakkının kullanımı açısından sadece süre uzatımı gerektirmeyen haller öngördüğü kabul edilmektedir. Görüldüğü gibi sözleşmeyi feshetme ve fesih hakkı yasal belgede her zaman önceliklidir. Türk Borçlar Kanunu’nun 473. maddesine göre diğer isteğe bağlı hakların belirtilmemiş olması, bunların kullanılamayacağı anlamına gelmemektedir. İfadan feragat etmek suretiyle müspet zararlar için bir hüküm varken, dolaylı olarak imkânsızlık hükümlerini kullanmak suretiyle de aynı sonucun elde edilmesi şart değildir. Bağımsız bölümlerin teslimi,

uygulama hazırlığında arsa sahibine bırakılana kadar geçen uzun süreci anlatmak mümkün değildir. Zira yüklenicinin temerrüde düşmesi halinde arsa sahibi evin teslimini beklemeden sözleşmeyi feshedebilir. Bu durumda, yükleniciye çıktı oranında arsa payı verilir. Bu nedenle yüklenicinin teslimattan önceki faaliyetleri parça parça niteliğindedir¹² [46].

2.2.3.2. Arsa sahibinin borçları

Arsayı yükleniciye teslim borcu

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi konusu olan taşınmazın yükleniciye tahsis edilmesi arsa sahibinin esas borcu olmaktadır. Arazi, inşaatı uygun ve hatasız olarak tahsis edilmelidir. Aksi takdirde, arsanın tahsis edilmemesinden veya tahsis etmemesinden arsa sahibi temerrüde düşecek ve sorumlu olacaktır¹³ [47].

Kiralan arsa üzerinde bir bina yıkılırsa ve bina içinde kiracılar varsa, sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, kiracı mülk sahibi tarafından mülkten tahliye edilmelidir. Yüklenicinin tahliye konusunda taşınmaz sahibi zorlama bu konuda arsa sahibini zorlama yetkisi bulunmaktadır. İnşaat işlerinin yıkımı, aksi belirtilmedikçe yapı yüklenicinin sorumluluğunda olmalıdır.¹⁴ [48].

Mülk sahibinin taşınmaz üzerinde oturan kiracı veya kiracıların tahliye edilmesi amacıyla yükleniciye vekâlet vermesi halinde, sözleşmeye aykırılık olmaması kaydıyla yüklenici tahliye yükümlülüğünü kabul etmek zorundadır [49].

Ayrıca yüklenicinin inşaat için arsanın iyileştirilmesi ile ilgili terk, sözleşme temliki, sözleşme konsolidasyonu, alım satım gibi hususları ifa etmesi halinde yüklenici sorumlu olacaktır [50].

¹² Nitekim Yargıtay müteahhidin arsa sahibine kalan bağımsız bölümlerden bazılarının teslimini kısmi ifa niteliğinde saymaktadır.

¹³ “Sözleşmede üzerinde inşaat yapılacak taşınmazdaki mevcut binaların müteahhide boş ve pürüzsüz olarak teslimi öngörülmüştür. Bu durumda işe başlama süresinin binaların tahliyesinden sonra başlayacağı tabii bulunmaktadır. Her ne kadar açılan tahliye davaları ilgili mahkemece reddedilmiş ise de, bu husus geçici bir imkânsızlık olup, yeniden tahliye davası açılıp, arsanın yükleniciye boş teslimi mümkün bulunmaktadır. Nitekim mevcut binaların tahliyesi sağlanmış; davalı arsa sahiplerince başka bir yüklenici ile anlaşma yapılmıştır. O halde; olayda akdi haksız fesheden arsa sahipleri kusurludur. Bu itibarla davacı yüklenicinin olumlu zararlarını ödemek zorundadırlar.”

¹⁴ “...olayda üzerinde inşaat yapılacak taşınmazda bina mevcut olup, binada oturan kiracının tahliyesi de davacının yükümlülüğünde olan bir borçtur. Müteahhidin kendisine sözleşme ile inşaat yapılacak arsa, yukarıda açıklanan şekilde salim ve ayıpsız teslim edilmedikçe edimini ifaya icbar edilemeyeceğinden, davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde kabulü yanlıştır.”

İnşaatın yapımı konusunda vekâlet verme borcu

Yüklenicilerin inşaat işlerini yapmaları, şehir, kadastro ve kamu-özel kurumlarındaki işleri denetlemeleri için arsa sahiplerinin vekâletnamesi gerekmektedir. Bu vekâletnamedeki yetkiler, işlerin sözleşme hükümleri uyarınca teslim tarihi gelene kadar gerçekleştirilen tüm işlemleri kapsamı gerekmektedir. Örneğin izinlerin alınabilmesi için yol açma, bölme veya toplulaştırma, alım satım gibi direkt olarak inşaatla ilişkili olmayan işlemlerin de yapılması ve yüklenici bu işleri sözleşme kapsamında yapmışsa cebri yetkilerin de bu yetkileri içermesi gerekmektedir. Yukarıdaki yetkilere sahip bir vekâletname verilmedikçe ve yüklenici bunu kullanabilecek durumda olmadıkça, arsa sahibi müteahhidi temerrüde düşürerek ihtiyari haklarını kullanamaz¹⁵ [51].

İnşaat süresinin dolması halinde, geç inşaatın tazmininden yüklenici sorumlu olacaktır. Ancak, teslimin gerçekleşmesi için kiraya verenin vekâletnameye ihtiyacı varsa, kiraya verenin vekâleti kiraya verene teslim etmediği tarihten itibaren kiraya verenin gecikme talep hakkı da sona ermektedir. Örneğin, bir sözleşme tesliminde binanın kurulmasına ilişkin şartlar ve uygulama ruhsatı varsa veya teslim için taslak değişiklik isteniyorsa, yüklenicinin vekâletnamesine gerek yoktur, arsa maliki ve garanti süresi inşaat süresinin sona ermesi nedeniyle sona erecektir¹⁶ [52].

¹⁵ “Şuyulamanın giderilmesi ile oluşacak parselden, imar durumuna göre yola terki gereken kısım için tapuda bedelsiz ferağ işlemine yetki verilmesi talebi üzerine, davacılarca 27.9.1984 tarihinde davalı yüklenici adına vekaletname düzenlenmiş ise de, bu vekaletten davalının 16.12.1985 tarihinde azledilmiş olması ve müteahhidin 23.12.1985 tarihli ihtarı ile, tapuda hazırlanan tevhit ve yola terk işlemleri ile inşaatı yetkiyi içeren vekaletname talebine karşılık, davacıların vekaletname vermemiş bulunmaları, birinci bentte açıklandığı üzere haklı bir nedene dayanmadığından akdin ifasında davacıların temerrüde düşüklerinin kabulü gerekir. ... O halde, mütemerit davacıların kendi yükümlülüklerini yerine getirdikten sonra, davalı yükleniciden edimini yerine getirmesini isteme hakkının doğacağı gözetilmeden, sözleşme süresinin 26 aylık kısmında faaliyette bulunulmadığından söz edilerek davanın kabulü ve akdin feshine karar verilmesi haksızdır.”

¹⁶ “...ilk sözleşmenin 5. maddesinde kararlaştırılan “kat mülkiyeti tesis edilmiş ve iskân ruhsatı alınmış biçimde” teslimin yapılabilmesi için yükleniciye vekaletname verilmesi zorunludur. Davalı 27.8.1999 günlü ihtarname ile bu konuda vekâletname isteyerek davacıları direngen duruma düşürmüş olmakla ek sözleşme ile kararlaştırılan teslim tarihi 31.12.1998’den davalının gönderdiği 27.8.1999 tarihli ihtarnamenin davacılar ulaştığı tarih arasındaki süre için istemin kabulü gerekirken, ek sözleşmenin anılan hükümleri gözden kaçırılarak, yazılı şekilde davanın tümünden reddi yerinde olmamıştır.”, “Bilirkişi raporlarında belirtilen eksiklikler, eserin teslimine ve iskân ruhsatı alınmasına engel değildir. Davalı yüklenici 31.12.1998 tarihinde keşide ettiği ihtarnamesinde, cins tashihiinin yapılabilmesi ve iskânın alınabilmesi için vekâletname talep ettiği halde; davacılar, BK’nın 81. maddesi uyarınca yerine getirmeleri gereken öncelikli edimlerini ifa etmediklerinden, eserin teslim alınması yönünden temerrüde düşmüş sayılırlar. Bu itibarla, kira kaybı zararına eserin teslimi için sözleşmede kararlaştırılan 31.12.1997 tarihinden, anılan ihtarnamenin tebliğ edildiği tarihe eklenecek makul sürenin sonuna kadar olan zaman dilimi için hükmedilmesi gerekirken, dava tarihine kadar hesaplanması da doğru olmamıştır.”

Temyiz mahkemesi; yüklenicinin arsa sahibinden vekâlet talebinde bulunduğuna dair ihtarda bulunması halinde, vekâletnamenin teslimi için örneğin 3 - 5 gün gibi uygun bir zaman diliminin geçmesinin ardından taşınmaz malikinin aciz kabul edilmesi gerektiğine hükmetmiştir. Arsa sahibi, inşaata izin verme yükümlülüğünü yerine getirmese, yüklenici, arsa sahibine resmi bildirimde bulunarak Türk Borçlar Kanunu'nun 123. maddesindeki isteğe bağlı haklarını kullanabilir. Türk Borçlar Kanunu'nun 113/1 maddesi hükümlerine göre, aynı tenfizi sağlamak için mahkemeden kendisine yetki verilmesini de isteyebilir [11].

Yargıtay'ın görüşüne göre sözleşme hükümlerinde aksi belirtilmediği sürece, projenin formülasyonu ve yapı ruhsatının alınması başvurusu taşınmazın malikine aittir. Ancak, sözleşme hükümlerinde özel olarak belirtilmemiş olsa dahi, yükleniciye başka bir konuda yapı ruhsatı veya vekâletname verilmesi halinde bu işlemlerin yüklenici tarafından yapılması gerektiği varsayılır¹⁷ [53].

Proje hazırlama ve izin başvurusu için uygulamada kat karşılığı inşaatına ilişkin sözleşme şekli dikkate alınmalıdır. Aslında genel olarak taraflar sözleşmeyi önce noterde imzalarlar, ardından arsa sahibi yükleniciye vekâletname vererek izin alma, kadastro ve kamu kuruluşunda çalışmaya devam etme ve yürütme izni verir. Bu iş ve işlemleri kimin yapacağı konusunda ortaya çıkan boşlukların, uygulamadaki durum ve gerçekler dikkate alınarak doldurulması gerekmektedir [32].

Ayrıca, aksi bir uygulama olmadıkça, yüklenicinin araç, gereç ve teçhizatı masrafları kendisine ait olmak üzere temin etmesini öngören TBK m 471/3 hükmü karşılaştırıldığında da sonucun aynı olduğu görülmektedir. Kat karşılığı sözleşme yapan taşınmazın maliki, yapı müteahhidi tarafından kendisine anahtar teslimi teslim yapılacak olan bağımsız parçaları satın almak istemektedir. Hem inşaat hem de idari işlemleri üstlenmek istememektedir [17].

Aslında günümüzde proje hazırlamanın ve izin başvurusunda bulunmanın mali ve bürokratik yükü, alanında uzmanlık ve deneyimin gerekli olduğu belirtilmektedir.

¹⁷ “Sözleşmelerde tevhit ve ruhsat alım işlemlerinin kime ait olduğu açıklanmamıştır. Bu durumda kural olarak bu işleri yapmak ve yürütmek arsa sahiplerine ait bir yükümlülüktür. Dosyada bu konularda davalıya verilmiş bir vekâletname bulunmadığı gibi, aksi de davacılar tarafından iddia ve ispat edilmemiştir. Hâl böyle olunca, bu işlemler davacı arsa sahipleri tarafından yapılmadığına göre, mahkemece davalı yüklenicinin işi geciktirdiğinin ve inşaatı zamanında başlamadığının kabulü de doğru görülmüştür.”

Bundan dolayı kat karşılığı inşaat sözleşmesinde aksi kararlaştırılmadıkça proje ile ilgili süreçler ve yapı ruhsatı alınması süreçlerinin yükleniciye ait olduğu bilinmelidir.

Yüklenicinin proje süreçlerinde alması gereken izinler ile çalışma izni alıp almaması sonucu etkilemeyecektir. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yüklenicinin yapılacak işin arsasının bir kısmını alması yaygındır. Yüklenici, inşaat projesinin hazırlanmasında aktif bir konumda olmalıdır, üretimin bir parçasıdır ve şehirden izin alma sürecindedir. Arsa sahibi tarafından ücret karşılığı yapılan işlerde inşaat işlerinin bütünüyle taşınmaz malikine ait olmasından dolayı proje de bütünüyle taşınmaz malikinin ihtiyaçlarına göre oluşmaktadır. Ancak kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde projenin taslağı esas olarak yüklenicinin veya tarafların genel düşünceleri ile belirlenir. Bu nedenle, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, yüklenicinin arsası olduğu veya olacağı dikkate alınarak, sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, proje ve ruhsatlı işin yükleniciye ait olduğu ve inşa etmek, aktif bir pozisyonda olmak, hayatın normal seyrini yapmak ve bu konuda pratik yapmak varsayılmalıdır. Ancak inşaat projesinin hazır veya ruhsatlı olduğu sözleşme aşamasında bu süreçlerde yapılması gereken işlemlerin taşınmaz malikine ait olduğu kanaati oluşabilir. Pratikte yapılmakta olan veya farklı bir yükleniciye emanet edilen işler için bu işlemlerin sorumluluğunun kiraya verende kalması, projesinin hazırlanmış veya tamamlanmış olması, ancak inşaat sözleşmesinin inceleme aşamasında olması kabul edilebilir.

Nitekim yüklenici için genel vekâletnamenin projeyi değiştirme, mülkiyet ve inşaat kurma yetkisinin de bulunduğu tespit edilmiştir. Bu vekâletnameye tabii olarak, malikin bilgisi ve rızası olmadan yapılan değişiklikler arsa sahibini bağlamaz¹⁸ [54].

Bu nedenle arsa sahibi tarafından düzenlenen vekâletnamede proje tadilatları ve bina tesisatlarına ilişkin hususların yer almaması ve bu işlemler için arsa sahibinin vekâletname vermesi uygun olacaktır. Son olarak, yüklenicinin arsa sahibinin vekâletiyle işten çıkarılmasının sözleşme feshi sayılıp sayılmayacağı incelenmiştir. Yüklenicinin vekilinin yetkilerini kendi başına kullanmak isteyen bir arsa sahibinin işten çıkarılması

¹⁸ “..Müteahhit davalı Erdoğan Ateşoğlu haiz olduğu vekaletnameye istinaden kat irtifakının tapuda tesisi sırasında işbu 7 no.lu katı davalı Ayşe adına ve Ayşe’ye ait olması gereken 6 no.lu katı da davacı adına kaydettirmiştir. Bu kayda davacının muvafakati bulunmadığı gibi, önceden de yükleniciye yazdığı mektup ve çektiği ihtarname ile sözleşmede saptanan katın adına tescilini ve gecikme cezasını talep etmiştir. Bu durumda arsa karşılığı verilmesi gereken katların paylaşımı ile ilgili olarak sözleşme eki krokide iradelerini imzaları ile saptayan paydaşlar arasında daha sonra değişikliği öngören anlaşmanın varlığı usulüne uygun delillerle saptanamadığından 7 nolu katın kat irtifak kaydının davacı adına ve halen davacı uhdesinde kayıtlı 6 nolu kat ise davalı Ayşe adına tescil edilerek birlikte ifa suretiyle yanlışlığın düzeltilmesi gerekmektedir.”

sözleşmeden feragat olarak yorumlanamaz. Ayrıca, yüklenicinin belirli yetkilerinin tehlikeli veya suiistimal edildiğine inanan bir arsa sahibi tarafından bir yüklenicinin işten çıkarılması iade sayılmaz.

Örneğin, değişiklik yapmak için bir vekâletname temelinde, bir yüklenicinin bilgisi olmadan bir projeyi değiştirme riskinden kaçınmak için vekâletname iptal edilebilir. Bu durumda arsa sahibi, işi bozmamak için yapması gereken işe katılmalı veya yüklenicinin talebi üzerine yükleniciye yeni bir yetki vermelidir. İşten çıkarılan yüklenici, işi yaparken arsa sahibinden gerekli yetkileri kullanmasını talep etmelidir. Bu şart yerine getirilmezse, yüklenici sözleşmeyi haklı nedenle feshedebilir. Sadece vekâletnamenin ifa edilmesi ve sözleşmeden cayma anlamında değerlendirilmemelidir¹⁹ [55].

Ayrıca, yüklenicinin vekâletnamesinin feshi, sözleşmenin devamına engel olacak şekilde sözleşmeye aykırılık teşkil ediyorsa veya işten çıkarmaya neden olan fiiller işten çıkarma ile sunuluyorsa, işten çıkarma beyanı geri kazanılabilir olarak kabul edilir²⁰ [56]. Özellikle sözleşme, yükleniciye bazı bağımsız bölümleri satma hakkı vermiş olsa da satışa ilişkin vekâletnamenin iptali sözleşmenin feshi sonucunu doğurmuştur.

Arsayı veya arsa payını devir borcu

Aslında kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde taşınmaz malikin tapudaki devir ile ilgili sorumluluğu, işin tesliminin yapılmasının ardından veya inşaat aşamasına bağlı olarak kademeli olarak yapılır. Özellikle inşaat kooperatifinin yüklenici olarak katıldığı sözleşmelerde arsanın tamamının veya bir kısmının kredi veya vergi avantajı için kooperatife devredildiği tespit edilmiştir.

Aynı durum diğer yükleniciler için de geçerlidir. Aynı zamanda arsayı veya paylarını peşinen devretmek ve güvenlik amacıyla arsa sahibi lehine ipotek etmek²¹ [57] işin teslimi ve ipotegün teslimi ile ipotegün tamamen kaldırılması şeklinde veya her aşamaya geldiğinde kademeli olarak şartlar da vardır [25].

¹⁹ “Sadece davalının verdiği vekâletnameden davacıyı azletmesi, inşaatı yaptırmaktan vazgeçtiği anlamında yorumlanamaz. Vekâletten azil ihbarının davacı yükleniciye tebliği üzerine, davacı herhangi bir istemde bulunmamıştır. Böylece yanlar arasındaki inşaat sözleşmesi feshedilmiş değildir ve tarafları bağlar.”

²⁰ “Davalı arsa sahibinin, davacıyı vekâletten azlettikten sonra işin yapımını başka bir yükleniciye verdiği anlaşıldığına göre, sözleşmeyi fiilen feshettiğinin kabulü gerekir. Yapılan feshin haklı ve geçerli bir nedene dayandığı savunulmadığına göre, davacı yüklenici, BK’nin 158 ve 159. maddeleri uyarınca koşulları gerçekleştiği takdirde, cezai şart ve tazminat isteme hakkına sahiptir.”

²¹ 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 7.maddesine göre; ipotek tesisinde: ipotekte sağlanan borç miktarı üzerinden binde 3, 6 oranında harç alınmaktadır.

Kat karşılığı inşaatı sözleşmesinin imzalanmasının ardından, yükleniciye yapılan tapu satışı, reel alış ve satış işlemi değil, iki tarafın birbirleriyle iş birliği yaptıkları kanıtlanmadıkça, sözleşmenin ifası olarak anlaşılmalıdır. Arazi sahibinin mülkiyeti devretmesinden önceki veya sonraki dönemde yapılan arsa sözleşmesinin şekli sonuçları etkilemez. Zira resmen yapılmasa bile, tapu devri ile sözleşmenin geçerli olduğunu kabul etmek gerekir. Arsa sahiplerinin sadece bir kat karşılığı kat karşılığı inşaat sözleşmesinin mevcudiyetini kanıtlamaları gerekir. Arazinin bütününe veya bir bölümünün devri, sonucu etkilemeden yükleniciye bırakılacaktır.

Sözleşme hükümlerinde taşınmaz malikine ait bağımsız kısımların anahtar teslim şeklinde teslimi ile ilgili bir husus belirtilmişse, yüklenicinin başvurusu reddedilmelidir, çünkü yapının izinsiz olarak binayı kullanması sözleşmede sayılmaz. Sözleşme uyarınca binanın bitirilmesi halinde, binanın bir bütün olarak ruhsat ve zeyilnamelerine uygun olduğunu ve bilimsel kurallara göre kullanılmasında sakınca bulunmadığının tespiti için bu ruhsat verilir (İmar Kanunu, m 30).

İnşaat bitiş tarihi, kullanma izninin düzenlendiği tarihtir. Binalar, izin alınmadan elektrik, su ve kanalizasyon hizmet ve altyapılarını kullanamaz veya faydalanamaz. Ancak, kullanıcı lisanslarına sahip bağımsız hizmetler bu hizmetlerden yararlanabilir (İmar Kanunu, m 31).

İmar Kanunu'nun 30. maddesi ile 31. maddesi göz önüne alınırsa, sözleşme içeriğinde “anahtar teslim” terimi bulunduğunda bu husus, yapının eksiksiz ve dolayısıyla kullanım ruhsatlı olarak teslim edildiği anlamına gelmektedir²² [58].

Sözleşme, belirli iş sınıfları kapsamında belirli parsellerin veya mülkiyetin bağımsız taraflarca devrini öngörüyorsa, şartlar yerine getirildiğinde yüklenici bu devrin tamamlanmasını talep edebilir²³ [59].

Arsa sahibinin sözleşme kapsamında ifa etmesi gereken payları devretme yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde, yüklenicinin inşaat ilerlemesini durdurması veya

²² “...sözleşmenin 10/E. maddesinde yükleniciye ait bölümlerin tapularının, arsa sahiplerine ait 12 katın anahtar teslimi yapıp teslim edildiğinde ve anahtar teslimi ibaresi iskan ruhsatını da içerdiğinden, dava tarihi itibarıyla de ruhsat alınmadığından davanın açılmasına davalıların sebebiyet vermedikleri anlaşılmakla mahkemece davalıların masraf ve vekalet ücreti ile yükümlü tutulması da usule aykırı bulunmuştur.”

²³ “...Keşif yapılarak inşaatın bulunduğu aşamaya göre sözleşmede öngörülen oranda payın tesciline karar verilmesi yerine, arsa sahibinin kendisine düşen bağımsız bölümlerini satmış olmasına bakılarak edinimi yerine getirip getirmediği belirlenmeden yüklenicinin tescile hak kazandığından bahisle davanın tümünden kabul edilmesi de kabule göre usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir.”

geciktirmesi haklı nedenledir. Bu nedenle, arsa tahsis süresi sona ermişse, arsa sahibi programın gerisinde kaldığı için tazminat talep edemez. Başka bir deyişle, yüklenici sözleşmeyi ifa etmeyi seçerse, tapu belgesi düzenlenememesinden kaynaklanan gecikmelerden yüklenici sorumlu tutulamaz²⁴ [60].

2.2.3.3. Kat karşılığı sözleşmesinin fesih ve tasfiye maddesi

Türkiye’de konut sektöründe sıklıkla yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, en önemli unsur cayma maddesidir. Bu madde genellikle fesih ve ceza maddesi veya sözleşme fesih ve tasfiye vb. başlıklarla birlikte gelmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin, Türkiye Cumhuriyeti kanun ve uygulamalarında etkin şekilde benzersiz özelliği vardır. Taşınmaz maliki ile yüklenici, karşılıklı akit ile kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi akdedebilecekleri hâlde, hem arsa sahibi hem de yapı müteahhidi sözleşmeyi feshetmek isteseler bile bu kat karşılığı inşaat sözleşmesini kendi aralarında feshedemezler. Sözleşme ancak yasal yollarla feshedilebilir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi, bir hüküm gerektirmektedir. Sözleşmenin feshedilmesi için herhangi bir yargı biriminin kararına gereksinim olması Yargıtay içtihatlarında belirtilmektedir. Sözleşmenin feshi, temyiz mahkemesinin hükümlerine göre mahkeme tarafından kararlaştırılmalıdır. Bu özelliği ile kat karşılığı inşaat sözleşmeleri diğerlerinden farklıdır. Bu durumda fesih konusu hakların kullanılması kararın kesinleşmesi ile mümkündür. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi ve feshi ile ilgili herhangi bir düzenleme veya kanun bulunmamakla birlikte, üç dönüşüm ve fesih ilgili borçlar kanununda, iş sözleşmesinde ve işverende belirtilmiştir.

Madde 473- “Yüklenicinin işe zamanında başlamaması veya sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ya da iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılırsa, iş sahibi teslim için belirlenen günü beklemek zorunda olmaksızın sözleşmeden dönebilir.”

Madde 482- “Başlangıçta yaklaşık olarak belirlenen bedelin, iş sahibinin kusuru olmaksızın aşırı ölçüde aşılabacağı anlaşılırsa iş sahibi, eser henüz tamamlanmadan veya tamamlandıktan sonra sözleşmeden dönebilir. Eser, iş sahibinin arsası üzerine yapılıyorsa iş sahibi, bedelden uygun bir miktarın indirilmesini isteyebileceği gibi,

²⁴ “... Bir kısım katların satış yetkisini vermek zorunda olan davacıların bu edimlerini yerine getirmemek suretiyle yükleniciyi mali sıkıntıya sokmaları ve bu yüzden eserin tesliminin gecikmesinden doğan zararı talebe hakları yoktur. Bu nedenle mahkemece satış yetkisine ilişkin edimin zamanında yerine getirilmemesi nedeniyle oluşan gecikme süresi saptanarak bu sürenin teslim tarihine eklenmesiyle bulunacak teslim tarihine göre gecikme tazminatına hükmedilmesi gerekirken bu husus üzerinde durulmadan davanın karara bağlanması doğru değildir.”

eser henüz tamamlanmamışsa, yükleniciyi işe devamdan alıkoyarak, tamamlanan kısım için hakkaniyete uygun bir bedel ödemek suretiyle sözleşmeyi feshedebilir”.

Madde 475- “Eserdeki ayıp sebebiyle yüklenicinin sorumlu olduğu hâllerde iş sahibi, aşağıdaki seçimlik haklardan birini kullanabilir: 1. Eser iş sahibinin kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa sözleşmeden dönme.”

Madde 484- “İş sahibi, eserin tamamlanmasından önce yapılmış olan kısmın karşılığını ödemek ve yüklenicinin bütün zararlarını gidermek koşuluyla sözleşmeyi feshedebilir.”

Sözleşmenin feshi mahkeme ve hâkim kararı ile yapılabileceğinden, yarım kalmış (tamamlanamamış) kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin kapsamı ve durumuna göre genel olarak Yargıtay içtihatları dikkate alınmalıdır. Konuyla ilgili içtihat kararları incelendiğinde, proje durdurulduğunda ne kadar inşaat yapıldığına (inşaat seviyesine) bağlı olarak adalet sistemi farklı görüşler ve kararlar vermiştir. Genel olarak inşaat ilerleme seviyesinin %80 seviyesinin altında bulunması ile %80 seviyesinin üstünde olması durumu büyük farklılıklar göstermektedir.

Fesih tarihinde inşaatın tamamlanma seviyesi %80’in altında ise, yüklenicinin fesih tarihi itibari ile proje için yaptığı maliyet bedelinin yapıldığı günün fiyatları tespit edilerek yükleniciye ödenmesi ile (Arsa sahibi ile karşılıklı anlaşma sonucu cezai kesinti uygulanabilir, ödeme dönemi proje bitimi sonuna ötelenebilir) yüklenicinin projeden çekilmesi şeklindedir.

Fesih tarihinde inşaatın tamamlanma seviyesi %80’in üzerinde ise, yüklenicinin söz konusu bu projenin bitiminde sözleşmeye göre yapacağı tahsilat ve masraflar arasındaki kâr dâhil olmak üzere kat karşılığı inşaat sözleşmesindeki oranlar uygulanabilir. Bu durum şu şekilde sağlanabilmektedir; Arsa sahibi, inşaatın kalan kısmının tamamlanabilmesi için başka bir yüklenici ile anlaşır ve inşaatın arsa sahibi tarafından tamamlatılmasından sonra kalan bağımsız bölümlerin tamamın satışı yapılır. Yapılan satıştan inşaatı tamamlayan yeni yüklenicinin alacağı ödendikten ve arsa sahibi kendi payı ile sözleşme gereği alması gereken diğer masraf ve tazminatlarını aldıktan sonra geriye yüklenici payından kalan tutar faizsiz olarak yükleniciye iade edilir. (Arsa sahibi ile karşılıklı anlaşma sonucu cezai kesinti uygulanabilir, ödeme dönemi proje bitimi sonuna ötelenebilir)

2.2.4. Genel değerlendirme

Çalışmamızda incelenen durumlarda, tüm kat irtifakı tapuları genellikle arsa sahiplerine verilmekte ve sözleşmedeki tapu devir ve ferah maddesi altında uygulanmaktadır. Yüklenici tarafından kendisine inşaat ilerleme seviyelerine göre devredilen arsa paylarının farklı gerçek ve tüzel kişilere dağıtılan yüzlerce arsa varlığı; devir, şartlı devir ve sözleşme feshi gibi hukuki çözümlerde ciddi sorun teşkil etmektedir. Bu noktada proje dışı uygulama için yeni sözleşmeler imzalanmaktadır. Konut projesinin tamamlanabilmesi için hukuki işlemleri kabul etmek zorunda olan arsa sahibi, başlangıçta bir veya birkaç gerçek veya tüzel kişi iken, bu devir aşamasında onlarca hatta yüzlerce gerçek veya tüzel kişi olup, herkesin muvafakatini almak zorunludur. Taraflar devrin genel şartlarında anlaşılırsa da onlarca ve yüzlerce kişinin ortak bir noktada buluşup herkesin anlaşması neredeyse imkânsızdır. Üstelik tüm bu onlarca hatta yüzlerce toprak sahibini bırakın onları ikna etmeyi; onlara ulaşmak, iletişim kurmak bile bazen imkânsızdır. Bu nedenle burada maliklerin rızasının alınması konusu çözüme engel teşkil etmektedir.

Ancak arsa sahibi tapu devirlerinin tamamını proje uygulaması sırasında değil de, proje tesliminde yaparsa, konut projesinin inşaat aşamasında temerrüde düşme durumunda bir veya daha fazla mal sahibinin, başlangıçta olduğu gibi rızası ile sorun çözülebilir.

Bu önemli hukuki konu ile ilgili risk ve genel uygulamalar; üç alternatiflidir. Bunların her biri (temlik, şartlı devir, sözleşmenin feshinden dolayı yeni bir yüklenici ile yeni sözleşme) arsa sahibinin gerçek veya hukuki niteliğini göz önünde bulundurur. Asıl arsa sahibinden sonra (ilk kat karşılığını imzalayan) mevcut yüklenici temerrüde düşmekte ve projeyi devralacak yeni yüklenici şartları kabul edilmektedir. İsteddiği işlemleri yapmakta ve bu işlemlerde sadece gerçek arsa sahibi kabul etmektedir. Bitmemiş bir inşaat projesi gibi maddi ve manevi bir sorunu ortadan kaldırmak ve çözmek için, inşaatta başka küçük payları olan küçük arsa sahiplerinin rızası aranmamaktadır.

Bu durum hukuki bir kusur olmakla birlikte ticari risk kapsamında taraflarca dikkate alınabilir. Bu şekilde yapılan transfer işlemleri prosedür olarak sakat işlemlerdir ancak ne yazık ki pratikte bunların tamamen doğru hale getirilmesi neredeyse imkânsızdır.

Devir sözleşmesinin %100'ünü tam olarak ifa etmek mümkün olmamakla birlikte, bu devir sözleşmesinden sonra yeni yüklenici, eski yüklenicinin imzalamış olduğu tüm tüzel

ve gerçek kişilerle yeni konut-işyeri alım satımı için sözleşme imzalar. şartlı devir sözleşmesi imzalanmışsa, yeni sözleşme tarafı, yalnızca eski imzacıların konut-işyeri satış sözleşmesini imzalar. Ayrıca kendi şartlarını sağlayan tüzel kişiler ve gerçek kişiler ile konut-işyeri satış sözleşmeleri imzalar. Tüzel kişilere ve gerçek kişilere karşı sözleşmeden doğan herhangi bir sorumluluğu yoktur.

Doğrudan devir sözleşmelerinde, yeni yüklenici ile mevcut ve fiili tüzel kişiler arasında imzalanan bu yeni sözleşmelerde ilk konut sözleşmesindeki satış bedeli doğru bir şekilde belirtilir, sözleşmeye ilişkin demeler, devir sözleşmesi ve kalan demeler açıkça belirtilir. KDV oranı ve kalan ödeme veya nasıl yapılacağı da yazılmalıdır. Yeni konut alım satım sözleşmeleri- yeni inşaatlar da noter önünde imzalanmalıdır. Bu sözleşmeler, muhasebe devirleri, bağımsız bölüm (konut – işyeri) teslimleri ve KDV iadeleri için de önemlidir.

BÖLÜM 3

3. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN TAMAMLANAMAMA NEDENLERİ

3.1. Yöntem

Tez çalışmasının bu bölümünde, öncelikli olarak yapılan çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi belirtilecektir. Bu çalışma kapsamında, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin tamamlanamama nedenleri irdelenecektir. Yöntem olarak araştırmada ikincil veri analizi araştırma yönteminden yararlanılmış ve bu çerçevede 2016-2022 tarihleri arasında 325 adet Yargıtay kararı taranmıştır. Bu incelenen Yargıtay kararları, çok farklı konular içerdiğinden araştırma konumuzu direkt ilgilendiren 50 adet Yargıtay kararı üzerinden analiz yapılmıştır. Söz konusu bu Yargıtay kararlarına <https://karararama.yargitay.gov.tr/> internet sitesinden ulaşılmıştır.

3.2. İncelenen Yargıtay Kararları ve Özetleri

İncelediğimiz 325 Yargıtay kararından aşağıda 50 kararın özeti sunulmuştur.

1. Karar ve Özeti: Yargıtay 15. Ceza Dairesi , 2017/35678 E., 2018/594 K.

Bu davada, yüklenici TBK 471/1 ve TBK 471/2'ye aykırı olarak imar izni olmayan, projesi ve ruhsatı bulunmadan inşaatı sözleşme şartlarına uygun olarak yapmamıştır, bununla beraber inşaatı tamamlayamadığı da tespit edilmiştir. Söz konusu proje arsa üzerinde imar ruhsatı ve izni olmadan, bina ve inşaat yapılmasına yasal olarak izin verilmediği halde inşaaata başlayarak henüz baştan kaçak yapı sınıfındadır. TBK m.471/1 ve TBK m.471/2 uyarınca yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır. Yüklenicinin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alandaki işleri üstlenen basiretli bir yüklenicinin göstermesi gereken mesleki ve teknik kurallara uygun davranışı esas alınır.

Sonuç olarak yüklenici, TBK m.471/1 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

2. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/434 E., 2022/50 K.

Bu davada, yüklenici sözleşmenin imzalanmasını takiben 29.09.2017 yapı ruhsatını almış ve inşaaata başlamıştır fakat sözleşmede ruhsat tarihinden itibaren 12 aylık inşaatı bitirme süresi içerisinde projeyi tamamlayamamıştır. Dava tarihi itibarı ile TBK 473/1 maddesi hükmüne göre, davalı yüklenicinin inşaatı süresinde tamamlayamayacağının anlaşılması karşısında sözleşmenin, geriye etkili feshine (dönme) ve tasfiyesine karar verilmesi gerektiği belirtilmektedir. Bu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama sebebi; TBK 473/1 uyarınca yüklenicilerin sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ve iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceğinin açıkça anlaşılması ile temerrüde düşmesidir.

3. Karar ve Özeti: Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 2015/2197 E., 2017/1750 K.

Bu davada bilirkişi raporu ve dosya kapsamına göre; davalı yüklenicinin sözleşmeden kaynaklanan edimini yerine getirmediği, inşaaata hiç başlanılmadığı tespit edilmiştir.

TBK 471/1 maddesi hükmüne göre yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır fakat söz konusu yüklenici inşaaata hiç başlamadığından, ifa etme zorunluluğunu yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

4. Karar ve Özeti: Yargıtay 15. Ceza Dairesi 2017/1052 E., 2017/26023 K.

Bu davada ilk yüklenici TBK 471/1 ve TBK 471/2'e aykırı olarak inşaatı sözleşme şartlarına uygun olarak yapmamıştır ve arsa sahibi ile aralarında bu nedenlerle problem çıkmış, sözleşme feshedilmiştir. Akabinde ikinci yüklenici ile sözleşme imzalanmıştır. İkinci yüklenici de TBK 473/1 maddesi hükmüne göre, sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmiştir ve kaba inşaat seviyesinde bırakmıştır. İkinci yüklenicinin kaba inşaat seviyesinde inşaat işlerine devam etmemesinden dolayı, iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılmıştır. Sonuç olarak yükleniciler, TBK 471/1 ve TBK 471/2 ve TBK 473/1 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüşlerdir.

5. Karar ve Özeti: Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, 2021/2099 E., 2022/1008 K.

Bu davada yüklenici, belediye ile sözleşme imzalayarak inşaatla başlamıştır ancak geçen süre içerisinde yüklenici ve belediye arasında çıkan uyuşmazlıklar neticesinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi feshedilmiştir. Bu süreç akabinde yüklenici firma iflas etmiştir. Bu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama sebebi; yüklenicinin TBK 471/1 hükmü gereğince yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmesidir.

6. Karar ve Özeti: Yargıtay 15. Ceza Dairesi, 2017/32822 E., 2018/9533 K

Bu davada yüklenici TBK 473/1 maddesi hükmüne göre, sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmiştir ve inşaatı 1. kat betonarmesi yapılmış kaba inşaat seviyesinde bırakmıştır. Yüklenicinin 1. kat betonarmesi seviyesinden sonra inşaat işlerine devam etmemesinden dolayı, iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılmıştır. Sonuç olarak yüklenici; TBK 473/1 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

7. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2022/2846 E., 2022/3722 K.

Bu davada ilk yüklenici TBK 471/1 ve TBK 471/2'e aykırı olarak inşaatı sözleşme şartlarına uygun olarak yapmamıştır. Akabinde arsa sahiplerin de muvafakati ile ikinci yükleniciyle devir sözleşmesi imzalanarak proje devredilmiştir. İkinci yüklenici projeye devam ederek büyük oranda teslim hazır hale getirmiş, inşaatı %92 ilerleme seviyesine getirmiş fakat tamamlayamamıştır. İnşaatın yapıldığı seviye itibarıyla (%92) geriye etkili feshi değil, tasfiyesi yani ileriye etkili feshi gerekir. Yüklenici adına temlik alan 3.kişilere TBK m.123 uyarınca bu eksiklikleri giderme veya depo etme hususunda karar verilebilmektedir. Sonuç olarak yüklenici; TBK 473/1 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

8. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/3311 E., 2022/1116 K.

Bu davada, yüklenici arsa sahibi ile 10/06/2010 tarihinde kat karşılığı inşaat yapım ve satış vaadi sözleşmesi düzenlemiştir. 2 parselden oluşan arsada en geç 2011 yılı sonuna kadar tüm parsellerde ruhsat alınması ve inşaatla başlanması ve inşaat bitim süresinin 10/10/2013 tarihi olduğu yazılmıştır. Yüklenici sözleşme akabinde 1 no.lu arsanın ruhsatını 1,5 yılda alabilmiş ise de 2 no.lu arsanın ruhsatını alamamıştır. 40 aylık sözleşme süresinde 1 no.lu arsadaki inşaat ilerlemesini ancak %7 seviyesine getirebilmiş, 2 no.lu arsadaki kaçak yapıları belediye tarafından yıkılmıştır. Proje %7 gibi bir başlangıç

seviyesinde yarım kalmıştır. Bu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama sebebi, TBK m.473/1 maddesi hükmüne göre, yüklenicilerin sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ve iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceğinin açıkça anlaşılması ile temerrüde düşmesidir.

9. Karar ve Özeti: Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 2020/3751 E., 2021/4143 K.

Bu davada, yüklenici sözleşme ile beraber inşaatla başlamış fakat sözleşme süresi içerisinde inşaatı tamamlayamamıştır ve proje yarım kalmıştır. Sözleşme tarihinden 4 yıl sonra da mahkeme tarafından sözleşme iptal edilmiştir. Sonuç olarak bu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama sebebi; TBK m.473/1 maddesi hükmüne göre, yüklenicilerin sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ve iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceğinin açıkça anlaşılması ile temerrüde düşmesidir.

10. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/2609 E., 2022/3837 K.

Bu davada, yüklenici sözleşmenin imzalanmasını takiben inşaatla başlamıştır fakat sözleşme gereği inşaatları 30 ayda tamamlaması ve iskân ruhsatını alması gerekirken bitirme süresi içerisinde projeyi tamamlayamamıştır. Bu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama sebebi; TBK m.473/1 uyarınca yüklenicinin sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ve iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceğinin açıkça anlaşılması ile temerrüde düşmesidir.

11. Karar ve Özeti: Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 2018/4298 E., 2019/3546 K.

Bu davada, yüklenici 31.05.2012 ve 17.07.2012 tarihlerinde teslim süreleri 30 Mayıs 2016 ve 30.07.2016 tarihi olan toplamda 3 parsel için iki kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. 28.01.2014 tarihli sözleşme ile inşaat teslim süresinin 30.05.2016 tarihi iken 30.07.2016 tarihine uzatılmıştır. Yüklenici bu sözleşmeler ile beraber inşaatla başlamış, sözleşmeye istinaden inşaat birlikte yapıp teslim edilmesi için adi ortaklık sözleşmesi imzalayarak proje finansmanı için ortak almıştır. Fakat bu ortak, 15 Temmuz 2016 hain darbe teşebbüsü sonucunda Amerika'ya kaçmış ve malvarlığına el konulmuştur. Bununla beraber yüklenici, ülkede OHAL ilan edildiğini ve finansman ortağını da yitirdiğinden projeyi süresinde tamamlayamadığını ve süre uzatımına hak kazandığını iddia etmiştir. Yüklenici sözleşme süresi içerisinde inşaat ilerleme seviyesini

ancak %69'a getirebilmiştir ve proje yarım kalmıştır. Kesin olmamakla beraber aynı zamanda arsa sahiplerinin tamamı ile sözleşme imzalanıp imzalanmadığı da net değildir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin hukuki durumundan kaynaklanan bir problem de söz konusu olabilir. Yüklenici politik nedenlerle, Fetö-darbe-OHAL vb. temerrüde düşüp, inşaatı tamamlamamıştır. Sonuç olarak TBK m.473/1 uyarınca yüklenici, sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ve iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden, yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceğinin açıkça anlaşılması ile temerrüde düşmüştür.

12. Karar ve Özeti: 15. Hukuk Dairesi, 2018/1025 E., 2018/2629 K.

Bu davada, yüklenici 14.12.1999 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesinin imzalanmasını takiben inşaatla başlamıştır fakat yapıyı sözleşmeye aykırı ve amacına uygun imal etmemiştir. TBK m.471/1 ve TBK m.471/2 uyarınca yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır.

Yüklenicinin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alandaki işleri üstlenen basiretli bir yüklenicinin göstermesi gereken meslekî ve teknik kurallara uygun davranışı esas alınır.

TBK m.471/1 ve TBK m.471/2'e aykırı olarak yapıyı sözleşmeye aykırı ve amacına uygun imal etmediğinden dolayı 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 1999/86 Esas sayılı dosyasında açılan davada sözleşmenin geriye etkili olacak şekilde feshine karar verilmiştir. Sonuç olarak yüklenici; TBK m.471/1 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

13. Karar ve Özeti: 15. Hukuk Dairesi, 2018/4559 E., 2019/2998 K.

Bu davada, yüklenici 19 Haziran 1998 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesini imzalayarak inşaatla başlamıştır. Akabinde yapıyı sözleşme ve ekleri, imar mevzuatı ve projeye aykırı, kaçak olarak yapmıştır. Mahkeme dosya kapsamında, alınan bilirkişi raporu ve mahkemenin kabulüne göre davalı yüklenici tarafından inşaat, sözleşme ve ekleri, imar mevzuatı ve projeye aykırı, kaçak olarak yapılmış olduğundan yüklenici aleyhine geriye etkili fesih koşulları gerçekleşmiştir. Davalı yüklenicinin sözleşmenin geriye etkili feshine yönelik mahkemenin kabulüne karşı bir temyizi de bulunmamaktadır. TBK m.471/1 ve TBK m.471/2 uyarınca yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır.

Yüklenicinin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alandaki işleri üstlenen basiretli bir yüklenicinin göstermesi gereken meslekî ve teknik kurallara uygun davranışı esas alınır.

TBK m.471/1 ve TBK m.471/2 'e aykırı olarak yapıyı sözleşmeye aykırı ve amacına uygun imal etmediğinden dolayı 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 1999/86 Esas sayılı dosyasında açılan davada sözleşmenin geriye etkili olacak şekilde feshine karar verilmiştir. Sonuç olarak yüklenici; TBK m.471/1 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

14. Karar ve Özeti: 15. Hukuk Dairesi, 2018/1255 E., 2018/3823 K.

Bu davada, yüklenici davalı arsa sahipleri ile 10.09.1993 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmış, diğer davalılar tarafından da verilen vekâletnameler ile davacı yüklenici inşaat işleri yapılması hususunda yetkilendirilmiş ve inşaat faaliyetlerine başlamıştır. Yüklenici bu süreçte meydana gelen ekonomik kriz ve 1999 depremi nedeniyle inşaatı yarım bırakmış, inşaat ilerlemesi yaklaşık %50 oranında tamamlanabilmiştir. Bununla beraber mahkemece yapılan keşif ve mülk bilirkişisi ve inşaat mühendisi bilirkişiden alınan 11.06.2012 tarihli rapor ile talimat yolu ile iki inşaat mühendisi bilirkişiden alınan 07.08.2013 tarihli rapor sonrasında yapılan inşaatın kaçak olduğu ekonomik değer taşımadığı da tespit edilmiştir. Dava dosyası içeriğinde Gönen Belediye Başkanlığı'na ait bir yıkım kararı bulunmamaktadır. İnşaat hem yıkım kararı olan kaçak yapı durumunda hem de yarım kalmış bir proje durumundadır. Sonuç olarak yüklenici; hem TBK m.471/1 hem de TBK m.473/1 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

15. Karar ve Özeti: 15. Hukuk Dairesi, 2018/586 E., 2018/3160 K.

Bu davada, 11.11.2014 tarihli protokol başlıklı belge ve ekindeki tarihsiz kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi yüklenici olarak davacılar ve dava dışı ... ile davalı arsa sahipleri arasında imzalanmıştır. Protokol ve sözleşmeye göre 4 yüklenici inşaatı birlikte yapmayı üstlenmiş olup, protokolde belirtilen şirkette kurulmadığından sözleşme ve protokolün tarafı olan yükleniciler arasındaki ilişki adi ortaklık ilişkisidir. Adi ortaklığın tüzel kişiliği bulunmadığından ortaklık ile akdi ilişkide bulunduğu karşı taraf arasında ortaya çıkacak ihtilâflarda adi ortaklığı oluşturan şahıslar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan davanın adi ortaklığı oluşturanların tamamınca açılması veya onlar hakkındaki davanın tüm adi ortaklar aleyhine açılması zorunludur. Yüklenici arsa

sahibinin sözleşme hükümlerince kendisine düşen yükümlülükleri yerine getirmediğinden dolayı tazminat ve aynen ifa istemiştir. Fakat yüklenici tarafı da 4 yüklenicinin oluşturduğu adi ortaklık olduğundan, tamamının dava açması gerekmektedir. Arsa sahibinin yükümlülüklerini yerine getirmediğinden temerrüde düştüğü öne sürülmekle beraber 4 yüklenici protokolde belirtilen şirketi kurmamışlardır. Sonuç olarak kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafları tam olarak teşkil edilememiştir. Dolayısıyla proje; kat karşılığı inşaat sözleşmesinin hukuki durumundan kaynaklanan bir probleminden dolayı hiç başlayamamıştır.

16. Karar ve Özeti: 15. Hukuk Dairesi, 2018/4694 E., 2018/4395 K.

Bu davada, yüklenici ile arsa sahibi aralarında 01.09.2010 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiştir. Yüklenici sözleşme ile inşaat faaliyetlerine başlamış fakat inşaat yaklaşık %85-90 oranında tamamlanabilmiştir. Yargılama sırasında mahkemece yapılan keşif ile alınan bilirkişi kurulu raporunda inşaatın % 85-90 oranında tamamlandığı da belirlenmiştir. Mahkemece inşaatın %85- %90 oranında tamamlandığı, bu nedenle taraflar arasındaki kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshinin de mümkün olmadığını, davada böyle bir talebin de yer almadığı belirtmiştir. Sonuç olarak yüklenici, TBK m.473/1 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

17. Karar ve Özeti: 15. Hukuk Dairesi, 2018/1669 E., 2018/3745 K.

Bu davada; 2. Noterliği 10.01.2012 tarih ve 1250 yevmiye numaralı kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca ... ilçesi Güzelyaka Mah. ... ada ..., ... ve ... numaralı parsellerinde bulunan taşınmazların tevhit edilerek üzerine inşaat yapılması konusunda davalı yüklenici ile arsa sahiplerinin bir kısmı anlaşmışlardır. Söz konusu taşınmazlarda başka hissedarların da olduğu, davalı yüklenicinin sözleşme uyarınca bu hissedarlar ile de sözleşme imzalanmasını yükümlendiği belirtilmiştir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanan taraflardan arsa sahibi tarafında, arsanın hisseli tapu olması nedeniyle paylı mülkiyete girdiğinden TMK'nın 692. maddesi gereğince, dayanak sözleşmenin tüm paydaşlarca imzalanmadığında geçerli olmaması durumundan yüklenicinin tüm hissedarlarla sözleşme imzalamadığından, sözleşme geçersizliği kaynaklı problem oluşmaktadır. Sonuç olarak söz konusu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama (başlayamama) sebebi, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuki durumundan kaynaklanan problemidir.

18. Karar ve Özeti: 15. Hukuk Dairesi, 2018/2230 E., 2019/620 K.

Bu davada, yüklenici ile arsa sahibi davalılar arasındaki 18.01.1996 tarihli gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Yüklenici sözleşme ile inşaat faaliyetlerine başlamış fakat yapıyı sözleşmeye, ruhsat ve eklerine, yönetmeliklere, fen kurallarına ve amacına uygun imal etmemiştir. 02.10.1997 tarihinde ilgili belediye encümen kararı ile kaçak katlar ve ruhsata aykırılıktan bina ruhsatı iptal edilmiştir.

Yargıtay 23. Hukuk Dairesi 16.11.2017 tarih 2016/3872 Esas 2017/3280 Karar sayılı ilamında, davanın kısmen kabulüne dair verilmiş olan kararı onamıştır. Belediyenin 26.02.2014 ve 25.02.2014 tarihli yazıları arasındaki çelişki giderilmeden, sözleşme konusu binanın mevcut hali ile ruhsat alması konusunda tereddüt oluşmuştur. Eksik inceleme ile verilen kararın hatalı olup, mahkemece binadaki imar ve ruhsata aykırılıkların giderilmesinin ve yasal hale getirilmesinin mümkün olup olmadığının saptanması gerekmektedir. Yasal hale getirilmesinin mümkün olmaması halinde davacı yükleniciye bu konuda yeterli süre ve yetki vererek binanın yasal hale getirilmesi ve izin belgesinin yeniden alınmasının sağlanması gerekçesiyle bozulması gerekirken zuhulen onandığı bu kez yapılan incelemede anlaşılmıştır. Davacı vekilinin karar düzeltme talebinin kabulü ile daire kararının kaldırılarak kararın bozulması ile sözleşme tarihinden 21 yıl sonra yasal süreç devam etmektedir. Sonuç olarak yüklenici; TBK m.471/1 ve TBK m.471/2 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

19. Karar ve Özeti: 6. Hukuk Dairesi, 2021/4092 E., 2022/2289 K.

Bu davada, yüklenici ile arsa sahipleri Beyoğlu 59. Noterliğinin 07.05.2014 tarih ve 02026 yevmiye numaralı ‘arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi’ imzalamıştır. Davalı yüklenici ile davacılar arsa sahipleri arasında yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre 4434 ada, 4 parsel ve 5 parseller malikleri farklı olan 1-2 ve 3 parseller ile tevhit edilmek suretiyle oluşacak yeni parsel numarasında davalı tarafından 2 bodrum kat, 1 zemin ve 3 normal katlı (3. normal kattaki daireler çatı piyesli dubleks) daire olacak şekilde toplam 6 katlı bir bina inşa edileceğine anlaşılmıştır. Yüklenici, projeleri sözleşmenin imzalanmasından önce çizdirmiştir. Kâğıthane Belediyesi’ne gittiğinde ise 22.05.2014 tarihinde yayımlanan “Plânlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde” yapılan değişiklik sebebiyle işlem yapılamamıştır. Yapılan değişikliğe göre; parsellerin cephesinin uzun oluşu ile ilgili kademe sorunu olduğu ortaya çıkmıştır. Kademe durumunda ise yapılması planlanan binanın 2 blok olarak üretilmesi ve bu iki blok

arasında 6 m boşluk olması zorunluluğunun olduğu anlaşılmıştır. Her daireye otopark, toplantı odası ve sığınak zorunluluğu gibi şartlar da getirilmiştir. Bu durum karşısında yüklenici, tüm parsellerin birleşmesi sonucunda uzun bir ön cepheye sahip tek bir bina projesi üzerinden arsa sahipleri ile anlaşma yapmış olmasına rağmen yönetmelik değişikliği sebebiyle 2 blok yapması ve her blok arasında 6 m boşluk bırakma zorunluluğuna maruz kalmıştır. Bu durum, yüklenicinin planladığı m²'de büyük kayıpların ortaya çıkmasına sebep olmuş hem kendisi ve hem de diğer parsel sahiplerinin (1-2-3 parsel) hak kaybı yaşamasına sebebiyet vermiştir. 1-2 ve 3 no.lu parsel sahipleri ile yapılmış olunan düzenleme şeklinde satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre imar mevzuatında m² artış ve azalış oranları arsa sahiplerinin alacağı m²'ye de etki etmektedir. Hak kaybını önlemek için yüklenici 6 kat olarak planlamış olduğu inşaatı yönetmelik değişikliği sebebiyle 7 kata çıkarmayı planlamış, Kâğıthane Belediyesi'ne proje değişikliği için başvuruda bulunmuştur. Fakat proje değişiklik talebi vekâletnamede "EK PROTOKOL" (yeni bir düzenleme şeklinde satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi) yapmaya yetkisi olmadığı bahsiyle kabul edilmemiştir. Davacılar düzenleme şeklinde satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde değişiklik yapılması amacıyla "ek protokol" yapma yetkisi istenmiş, arsa sahipleri ise bunu kabul etmemiştir.

Bu sözleşmenin esasında, farklı arsaların tevhit edilerek birleştirilecek yeni arsada proje üretileceğinden farklı arsaların hissedarları ile ayrı ayrı sözleşme yapılmıştır. Yüklenici imar yönetmeliğindeki değişikliklerden dolayı projenin değişmek zorunda kaldığını ve bunun da arsa sahiplerinin bir kısmının ve kendisinin aleyhine olduğundan sözleşmeyi yenilemek istemiş fakat gerçekleşmemiştir. Sonuçta söz konusu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama (başlayamama) sebebi; kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuki durumundan kaynaklanan problemdir.

20. Karar ve Özeti: 6. Hukuk Dairesi, 2021/4106 E., 2022/2710 K.

Bu davada; davacı, arsa sahiplerine ait 207 ada 2 parselde mevcut dükkân üstü 2 katlı binanın üzerine bir kat ve bu bir katta iki daire yapım işi karşılığında inşaat bedeli olarak, davacılara ait 207 ada 14 parselde bulunan taşınmazın devri hususunda davalı yüklenici ile ... Noterliğinde 12/08/2011 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiştir. Mahkemece bozma ilamına uyularak yapılan yargılama neticesinde, sözleşmenin paylı taşınmaza ilişkin olduğu, dava dışı paydaşlar Diyanet Vakfı ve ...'un sözleşmede taraf olmadıkları, TMK'nın 692. maddesi gereğince, dayanak sözleşmenin tüm paydaşlarca

imzalanmadığından geçersiz bulunmuştur. Fesih isteminin ancak geçerli bir sözleşme için yapılacağından sözleşmenin geçersizliğinin tespiti ile yetinilmesi gerektiği belirtilmiştir. Sözleşmeye dayanarak taşınmaz mülkiyetinin davalıya verildiği, mevcut durumda 207 ada 14 parsel sayılı taşınmazın davalı adına olan tapu kaydının iptali ile sözleşme öncesi duruma getirilerek geri verilmesi gerektiği söylenmiştir. Tüm haciz ve kısıtlamalardan arındırılarak davacılar adına sözleşme öncesindeki hali ile kaydı gerektiği gerekçesiyle, sözleşmenin geçersizliğinin tespitine, 207 ada 14 parsel sayılı taşınmazın davalı adına olan tapu kaydının iptali ile tüm haciz ve kısıtlamalardan arındırılmış olarak eski hale getirilmek suretiyle davacılar adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir.

Söz konusu kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanan taraflardan arsa sahibi tarafı arsanın hisseli tapu olması nedeniyle paylı mülkiyete girdiğinden ve yüklenici ile tüm hissedarların sözleşme yapmamasından kaynaklı problem oluşmaktadır. Sonuç olarak bu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama (başlayamama) sebebi; kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuki durumundan kaynaklanan problemdir.

21. Karar ve Özeti: 15. Hukuk Dairesi, 2018/5399 E., 2019/524 K.

Bu davada, yüklenici ile arsa sahibi arasında 25.05.2010 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiştir. Sözleşmedeki inşaat süresi 12 aydır. Bu 12 ay sürenin dolmasından itibaren 21 ay daha geçmesine rağmen dairelerin teslim edilmediği fakat projenin sona gelmiştir. Buna karşılık arsa sahibi TBK m.479'a ve sözleşmeye göre kademeli olarak tapu devirlerini yapması gerektiği halde dava açıldığı tarih itibarıyla hiç bir tapu devrini yapmadığı gibi tapu kayıtları üzerinde bulunan ön alım şerhini de kaldırmamıştır. Yüklenici bu nedenle arsa sahibine 20.05.2014 tarihli tapu devir talepli ihtar çekerek davacı arsa sahibine tebliğ etmiştir.

Yüklenici bu kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile yaptığı projeyi süresinde tamamlayamayarak gecikmeye düşmüş fakat arsa sahibi sözleşme gereği kendi yükümlülüğündeki tapu devirlerini gerçekleştirmediğinden ekonomik güç yoksunluğundan projeyi henüz sonlandıramamıştır (TBK m.485: İş sahibi yüzünden ifanın imkânsızlaşması). Söz konusu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama sebebi; arsa sahibinin TBK m.479 uyarınca gerekli yükümlülüklerini yerine getirmeyerek temerrüde düşmesidir.

22. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/4527 E., 2022/2235 K.

Bu davada, arsa sahibi ile ilk yüklenici Ergineli İnşaat ile Ankara 3. Noterliğinin 05.10.2012 tarihli 12625 yevmiye no.lu kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Ergineli İnşaat ve Sanayi Ticaret A.Ş. tarafından inşaatın yarım bırakılması nedeni ile Ankara 3. Noterliğinin 19.07.2017 tarihli 14150 yevmiye no.lu fesih sözleşmesi ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi fesih edilmiştir. Anılan fesih sözleşmesinde, tüm malikler tarafından verilen vekâletnameye istinaden akdedilmiştir. Sözleşmenin 2.Maddesinde "Arsa sahipleri eski sözleşme hükümlerince yüklenici uhdesindedir. Yüklenici veya göstereceği kişiye devri yapılmamış bulunan 10 tam ve 1 yarım daire karşılığında yeni bir yüklenici ile anlaşmaya varabilirler. Yüklenicinin inşaatı yarım bırakması durumunda ise yarım kalan işlerin tamamlanması anlamında yükleniciden herhangi bir hak talep edilmeyeceği belirtilmiştir. Fesih sonrasında ise eski yüklenici; inşaatı on buçuk daire ile tamamlanmaması durumunda, karşılamadığı inşaat işlerinden sorumlu olacaktır" düzenlemesine haizdir. İkinci yüklenici eski yüklenici ile bu şartlarla akdetmiş bulunduğu devir sözleşmesi gereği haklarına halef olarak kat karşılığı inşaat sözleşmesini devralmıştır.

Fakat İlk Derece Mahkemesince, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin olağanüstü tasarruf işlemlerinden olması dolayısıyla ve TMK'nın 692. maddesi gereğince tüm paydaşlarla yapılmış bir sözleşme bulunmadığından Ankara 3. Noterliğinin 19.07.2017 tarih 14151 yevmiye numaralı düzenleme şeklindeki bu sözleşmenin geçersiz olduğu kanaatine varmıştır. Bu nedenle davanın kabulü ile Ankara 3. Noterliğinin 19.07.2017 tarih 14151 yevmiye numaralı düzenleme şeklindeki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçersizliğinin tespitine karar verilmiştir. Sonuç olarak bu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama (başlayamama) sebebi; kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuki durumundan kaynaklanan problemdir.

23. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/4545 E., 2022/2668 K.

Bu davada, yüklenici sözleşme ile inşaat faaliyetlerine başlamış fakat yapıyı sözleşmeye aykırı olarak fen kuralları ve amacına uygun imal etmemiştir. Yüklenici 3194 sayılı imar kanununa eklenen geçici 16. maddesinin ilk fıkrası ile afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanmasına dayanarak yapı kayıt belgesi almıştır.

Mahkemece alınan kök raporda, A bloktaki iki katlı dairelerde yapılan değişikliklerin, sözleşmeye ve imar mevzuatına uymadığı, proje tadilatı ile giderilemeyeceği tespit edilmiştir. Sonrasında imar barışına başvurulup, yapı kayıt belgesi alındığı belirtilen inşaatın yasal hale geldiği kabul edilerek; inşaatın A ve B blok olarak ayrı ayrı tamamlanma seviyesi tespit edilmiştir. Fakat bu yapı kayıt belgesi alınması ile inşaatın yasal hale geldiğinin kabul edilmesi durumu Yargıtay kararlarında açık ve net olarak reddedilmiştir.

Geçici 16. maddenin 10 bendinde belirtildiği üzere, yapı kayıt belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşümüne kadar geçerlidir. Düzenlemenin amacı da, yapının yeniden yapılmasına kadar kullanımına idare tarafından imkân sağlanmasından ibarettir. Aksi takdirde, imara aykırı bir yapı yapmış olan yüklenicinin, yapı kayıt belgesi alındığını ileri sürerek, ediminin ifasını yapının tekrar yapılmasına kadar ertelemiş olur ki, bu durum başlı başına edimin ifa edilmediğini gösterir. Sonuç olarak yüklenici; TBK m.471/1 ve TBK m.471/2 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

24. Karar ve Özeti: Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 2019/3262 E., 2020/2059 K.

Bu davada, yüklenici arsa sahibi ile ... Noterliğinin 05.02.2013 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre yükleniciye düşecek olan bağımsız bölümlerin inşaat tamamlandıktan sonra devredileceği, inşaat süresinin ruhsattan itibaren 24 ay olacağı belirlenmiştir. Yüklenici inşaat faaliyetlerine başlamış, sözleşmedeki inşaat süresi olan 24 ay sonunda yaptığı projeyi %50 seviyesine getirmiştir. Yerel mahkemece yüklenici tarafından edimlerin sözleşmeye uygun yerine getirilmemesi ve alınan bilirkişi raporunda inşaatın seviyesinin %50 civarında olduğunun kabul edilmiştir. Bu durumda TBK 473/1 maddesi hükmüne göre, davalı yüklenicinin inşaatı süresinde tamamlayamadığı anlaşılmıştır. Sonuç olarak yüklenici; TBK m.473/1 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

25. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/6412 E., 2022/3004 K.

Bu davada, yüklenici iflas ederek müflis duruma düşmüş, Ankara Büyükşehir Belediyesi (ABB) ile imzaladığı kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile yaptığı projeyi bitirememiştir. Söz konusu parselin birinde %77, diğerinde ise %55 seviyesinde inşaatlar yarım kalmıştır. Bu durum her ne kadar yüklenici temerrüdü gibi görünse de kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuki durumunda bu sözleşmeler her iki tarafa da yükümlülük doğuran atipik çift taraflı karma sözleşmelerdir. Dolayısıyla arsa sahibinin yükümlülüklerinden

olan; yükleniciye inşaat ilerlemesi ile yapılması gereken avans niteliğindeki tapu devirlerinin, ABB'nin tapuları üzerine haciz gelmesi nedeniyle yapılamamıştır. Yüklenicinin ekonomik zorluklar ile finans kabiliyetini kaybetmesi sonucu inşaat yarım kaldığı anlaşılmıştır. Bu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama sebebi; arsa sahibinin TBK m.479 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmesidir.

26. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/3015 E., 2022/162 K.

Bu davada, arsa sahibi ilk yüklenici ile yapılan 17.08.2015 tarihli adi yazılı kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Yüklenici sözleşme ile ilgili hiç bir işlem yapmayarak ifadan kaçınmıştır. Bunun üzerine ikinci yüklenici ile 23.10.2017 tarihli düzenleme şeklinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

İkinci yüklenici ise yönetmelik değişikliği gereği sözleşmede belirtilen büyüklükte daire yapılamadığını ve ruhsat alınamadığını ifade etmiştir. 2+1, 3+1 daire yapılmasının artık mümkün olmadığını belirttiği, projenin değişmek zorunda kaldığını, daha küçük 1+1 daire yapılabileceğine ve arsa sahipleri ile bu yeni durumdan dolayı anlaşamadıklarını öne sürerek ifadan kaçınmıştır. TBK m.471/1 uyarınca yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır. Sonuç olarak bu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama sebebi; yüklenici TBK m.471/1 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmesidir.

27. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2022/1791 E., 2022/2579 K.

Bu davada, yüklenici arsa sahibi ile Kadıköy 22. Noterliğinin 28.02.2019 tarih ve 06945 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmede, inşaatın bitiş tarihinin 30.06.2020 olduğu, adı geçen sözleşme gereğince ek sürelerin de verilmesi halinde teslim tarihinin 30.12.2020 olacağı belirtilmiştir. Yüklenici, sözleşmede belirtilen bitirme tarihinde ve belirtilen ek süredeki tarihte de bitiremeyerek TBK m.473/1 uyarınca temerrüde düşmüş ve akabinde yüklenici vefat etmiştir. Bu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama sebebi; TBK m.473/1 uyarınca yüklenicinin sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ve iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceğinin açıkça anlaşılması ile temerrüde düşmesidir.

28. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/4551 E., 2022/3753 K.

Bu davada, yüklenici arsa sahibi ile Giresun 1. Noterliğinin 30.06.1995 tarih ve 9744 sayılı kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Yüklenici kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile yaptığı inşaatı %80 seviyesine getirmiş fakat arsa sahibi, sözleşme gereği kendi yükümlülüğündeki tapu devirlerini gerçekleştirmeyip, yüklenici adına devretmediğinden ekonomik güçlüğü düşmüş ve projeyi bitirememiştir. Mahkeme inşaatın geldiği %80 ilerleme seviyesini dikkate alarak ileriye etkili fesih hükümleri uyarınca karar vererek, projeden bağımsız bölüm alan 3. kişiler adına tapu tesciline karar vermiştir. Söz konusu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama sebebi; TBK m.479 uyarınca arsa sahibinin yükümlülüklerini yerine getirmeyerek temerrüde düşmesidir.

29. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/5343 E., 2022/3907 K.

Bu davada, yüklenici ile arsa sahibi Alanya 4. Noterliğinin 22/05/2006 tarih ve 10701 yevmiye no.lu gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanan arsa, tapuda tarla vasfında kayıtlı olduğundan inşaat elverişli şekilde değildir ve arsa sahibi tarafından arsa teslimi yapılamamıştır. Söz konusu arsa, sözleşme tarihinden 2 yıl sonra imarlı arsaya dönüşmüştür fakat üzerine konulan şerhlerle (Anıtlar Yüksek Kurulu ve Enerji Nakil Hattı) yine inşaat elverişli durumda olmamıştır. Şerhlerin kalkmasıyla 7 yıl sonra ancak kat karşılığı inşaat sözleşmesine uygun hale gelmiştir. Yine de 9 yılsonunda sözleşmedeki ticari şartları sağlayabilecek bir arsa vasfı oluşmamış olma ihtimali yüksektir. Söz konusu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama (başlayamama) sebebi, TBK m.485 uyarınca arsa sahibinin yükümlülüklerini yerine getirmeyerek temerrüde düşmesidir.

30. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/4237 E., 2022/623 K.

Bu davada, yüklenici ile arsa sahibi 20.07.2009 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Arsa sahibi arsasını, sözleşme yükümlülükleri gerçekleşmeden yüklenici şirketin sözleşme dışı ortaklarından birine devretmiştir. Başlangıçtaki bu sorun, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuki durumundan kaynaklanan problemidir. Fakat yüklenici projede inşaat faaliyetlerini gerçekleştirerek ilerlemesini %87 seviyesine getirmiş ancak projeye devam etmemiştir. Mahkeme dosyasındaki mevcut bilirkişi raporunda da; inşaatın gerçekleşme seviyesinin %87 olarak tespit edildiği, yargılama sırasında davalı yüklenicinin inşaatı bitirmeye yönelik eylemi olmadığı anlaşıldığı

ifadesi yer almaktadır. Sonuç olarak bu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama sebebi; yüklenici TBK m.473/1 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmesidir.

31. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/1237 E., 2022/1173 K.

Bu davada; yüklenici ile arsa sahibi 31/05/2016 tarihli adi yazılı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmede inşaatın 01/10/2016 tarihinde başlayıp 01/10/2017 tarihinde teslim edileceği kararlaştırılmış, 13/06/2016 tarihinde de arsanın tamamı davalı yükleniciye tapuda devredilmiştir. Bu tapu devri bir arsa satışı değil, kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden arsa sahibince yüklenilen pay devri ediminin ifası olarak kabul edilir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahipleri tarafından tapuda yükleniciye devredilen arsa payları, sözleşme konusu inşaatın yapılabilmesi için yüklenicinin inşaaata finans sağlaması amacıyla verilen avans niteliğindedir.

Yüklenici sözleşme aşamasında devir aldığı arsa tapusunun değerini göstererek finansman sağlamış, bu finansmanla inşaat faaliyetlerini sürdürmüş fakat yine de projeye devam etmeyerek yarıda bırakmıştır. Üstelik bu kullandığı krediler nedeniyle arsa sahibine ait olan tapular üzerine de banka ipotekleri konulmuştur. Sonuç olarak bu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama sebebi; yüklenici TBK m.473/1 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

32. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/3851 E., 2022/2078 K.

Bu davada ilk yüklenici arsa sahibi Düzce Belediyesi 18.08.1995 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme ile inşaat faaliyetlerine başlamış fakat daha sonra projeyi bırakmıştır. Bunun üzerine 31.07.1997 tarihli sözleşme ile ikinci yükleniciye devir edilmiş fakat bu firmada inşaatı devam ettirememiş ve 01.06.2010 tarihli sözleşme ile üçüncü yükleniciye devretmiştir. Söz konusu proje, iki yüklenici tarafından TBK m.473/1 uyarınca tam 15 yıl tamamlanamayarak yarım kalmıştır. Proje başlangıcından 15 yıl sonra 01.06.2010 tarihli sözleşme ile devir edilen üçüncü yüklenici inşaatı 2012 yılında tamamlayabilmiştir. Sonuç olarak ilk iki yüklenici TBK m.473/1 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüşlerdir.

33. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/3232 E., 2022/630 K.

Bu davada, yüklenici ile arsa sahibi 31.05.1999 tarihinde sözleşme imzalamıştır. İnşaatın, sözleşmenin noterden tasdiki tarihinden itibaren 15 ay içinde bitirilip anahtar teslim suretiyle bağımsız bölümlerin arsa sahiplerine teslim edileceği kararlaştırılmıştır.

Yüklenici inşaat faaliyetlerine başlamış fakat yapıyı sözleşmeye, imar kanunu ve yönetmeliklere, fen kurallarına ve amacına uygun imal etmemiştir. Bina için ruhsata aykırı yapı ve yapı tatil tutanağı düzenlenmiş ve akabinde belediye encümen yıkım kararı da verilmiştir. Sözleşmede inşaat süresi 15 ay olarak belirlenmişken tam 10 yıl sonra yıkım kararı ile sonuçlanan bir süreç oluşmuştur. Yüklenici 3194 sayılı imar kanununa eklenen geçici 16. maddesinin ilk fıkrası ile afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanmasına dayanarak 25.06.2019 tarihli yapı kayıt belgesi almıştır. Geçici 16. maddenin 10 bendinde belirtildiği üzere, yapı kayıt belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşümüne kadar geçerlidir. Düzenlemenin amacı da, yapının yeniden yapılmasına kadar kullanımına idare tarafından imkân sağlanmasından ibarettir. Aksi takdirde, imara aykırı bir yapı yapmış olan yüklenicinin, yapı kayıt belgesi alındığını ileri sürerek, ediminin ifasını yapının tekrar yapılmasına kadar ertelemiş olur ki, bu durum başlı başına edimin ifa edilmediğini gösterir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin imzalanmasından tam 23 yıl sonra Yargıtay kararı ile sözleşmenin geriye etkili feshi için arsa sahibi itirazı kabul edilmiştir. Sonuç olarak yüklenici; TBK m.471/1 ve TBK m.471/2 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüş ve bu kat karşılığı inşaat sözleşmesi tamamlanamamıştır.

34. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2022/2892 E., 2022/3745 K.

Bu davada, yüklenici ile arsa sahibi 30/04/2007 tarihinde 934 parsel sayılı taşınmaz için kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Yüklenici sözleşme ile ruhsat alımı faaliyetlerine başlamış ancak sözleşme tarihinden yaklaşık 15 ay sonra 30/07/2008 tarihinde Düzce Belediyesi'nden yapı ruhsatı alabilmiş, ruhsat alımını takip eden 14 ayda 30/09/2009 tarihinde TBK m.473/1 uyarınca inşaatı tamamlayarak teslim etmesi gerekirken projeyi tamamlamamıştır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin imzalanmasından tam 15 yıl sonra mahkemece sözleşmenin feshi ve tapu iptal ve tescil isteminin ise kısmen kabulüne karar verilmiştir. Sonuç olarak yüklenici TBK m.473/1 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüş ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanamamıştır.

35. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/4260 E., 2022/4249 K.

Bu davada, yüklenici sözleşme ile inşaat faaliyetlerine başlamış fakat yapıyı sözleşmeye, imar kanunu ve yönetmeliklere, fen kurallarına ve amacına uygun imal etmemiştir. Bina ruhsat ve eklerine aykırı yapı halindedir. Yüklenici TBK m.471/1 ve TBK m.471/2 uyarınca yükümlülüklerini yerine getirmemiştir. Ancak belediye başkanlığının 02.01.2018 tarihli yazısı itibariyle tadilat ruhsatı ile birlikte ibraz edilecek teknik rapor doğrultusunda yasal hale getirilmesinin mümkün olduğu bildirilmiştir. TBK m.471/1 uyarınca yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır fakat sözleşmeye, imar kanunu ve yönetmeliklere, fen kurallarına ve amacına uygun eser inşa etmemiştir. Sonuç olarak yüklenici TBK m.471/1 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

36. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/4907 E., 2021/1106 K.

Bu davada, yüklenici arsa sahibi ile İzmir Noterliğinin 02.09.2013 tarihli imzaladığı kat karşılığı inşaat sözleşmesini tapuya şerh ederek işlemlere başlamış fakat arsa sahibi sözleşmeden 3 ay sonra 23.12.2013 tarihinde arsasını bir başkasına satmış ve böylece sözleşmedeki arsa sahibi değişmiştir. Yeni arsa sahibi arsaya, komşu arsalarda fiili tecavüz olduğu ve inşaat sözleşmesinin yapılamayacağını ileri sürerek edinimden kaçınmış ve sözleşmesinin feshini istemiştir. Yüklenici, arsa sahibi edinimlerini yerine getirmediği için projeye hiç başlayamamıştır ve hukuki süreç 9 yıl sürmüştür. Söz konusu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama (başlayamama) sebebi; TBK m.485 uyarınca arsa sahibinin yükümlülüklerini yerine getirmeyerek temerrüde düşmesidir.

37. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/2738 E., 2021/2100 K.

Bu davada, yüklenici arsa sahibi ile 157 ada, 12 parsel sayılı taşınmazda 18 konuttan oluşan bina yaptırmak adına sözlü olarak anlaşmışlardır. Yüklenici inşaat faaliyetlerine başlamış, yapı ruhsatını almış, yapı inşaatını bitirmiş fakat yapı kullanma izni (iskân belgesi) almamıştır. Sözleşmenin geçersizliği esası hakkında mahkeme Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, taşınmaz mülkiyetinin devri taahhüdünü içerdiğinden resmi yazılı şekle tabii olsa da, inşaatın ikmal edilmesi ve edimlerin önemli ölçüde ifası nedeniyle sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanılması olup iyi niyet kurallarıyla bağdaşmayacağından geçerli sayılarak hüküm vermiştir. Söz konusu bina iskân belgesi alınmadığı için kaçak yapı durumunda olup binanın “kaçak yapı” dan yasal hale getirilip getirilemeyeceğinin tespiti gereklidir. TBK

m.471/1 uyarınca yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır. Sonuç olarak yüklenici; TBK m.471/1 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

38. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/1225 E., 2022/1071 K.

Bu davada, yüklenici ile arsa sahibi 14.10.2010 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Yüklenici inşaat faaliyetlerine başlamış ve projeyi %85,21 inşaat seviyesine getirmiştir. Mahkemece; iddia, savunma, benimsenen bilirkişi raporu ve tüm dosya kapsamına göre arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince yüklenici tarafından gerçekleştirilen inşaatın tamamlanma oranının %85,21 olduğu, edimlerin tamamının yerine getirilmemiş olması nedeniyle yüklenicinin dava konusu bağımsız bölüm tapusunu hak etmediğine hükmetmiştir. TBK m.473/1 uyarınca yüklenicinin sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ve iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceğinin açıkça anlaşılması ile temerrüde düşmesiyle bu kat karşılığı inşaat sözleşmesi tamamlanmamıştır.

39. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2022/578 E., 2022/2390 K.

Bu davada, yüklenici arsa sahibi ile 18.11.2004 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamış, yüklenici inşaata başlamak üzere işlemlere başlamış ancak arsa sahibi ölünce mirasçıları sözleşmeyi fesih etmek için dava açmışlardır. Ayrıca arsadaki mevcut iki gecekondudan bir tanesi kullanıma devam ettiğinden, arsa temiz olarak yükleniciye teslim edilmemiştir. TBK m.485 ‘‘Eserin tamamlanması, iş sahibi ile ilgili beklenmedik olay dolayısıyla imkânsızlaşırsa yüklenici, yaptığı işin değerini ve bu değere girmeyen giderlerini isteyebilir. İfa imkânsızlığının ortaya çıkmasında iş sahibi kusurluysa, yüklenicinin ayrıca tazminat isteme hakkı vardır’’. Yüklenici, arsa sahibinin edimlerini yerine getirmediği için projeye hiç başlayamamıştır. Söz konusu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama (başlayamama) sebebi; TBK m.485 uyarınca arsa sahibinin yükümlülüklerini yerine getirmeyerek temerrüde düşmesidir.

40. Karar ve Özeti: Yargıtay (Kapatılan) 15. Hukuk Dairesi, 2020/2544 E., 2021/1883 K.

Bu davada, yüklenici ile arsa sahibi Zonguldak, ..., 273 ada 36 ve 37 parseller için 23.1.2010 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Bu ilk yüklenici sözleşme sonrası inşaata başlamış fakat ekonomik krize girmiş ve arsa sahibinden avans niteliğinde aldığı arsa, icradan satılmıştır. Arsayı icradan alan yüklenicilik yapan firma

tüm bu gelişmelerden haberdar olarak arsayı icradan almış ve arsa sahibine ilk yüklenici sözleşmesinden bir eksik daire vererek projeyi yapacağını beyan etmiştir ama uygulamamıştır. Sonuç olarak yüklenici TBK m.473/1 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

41. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2022/444 E., 2022/952 K.

Bu davada, yüklenici ile arsa sahibi Bakırköy 16. Noterliği 12.04.1994 tarih ve 20693 yevmiye no.lu kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme uyarınca inşaatın 30 Mart 1997 tarihinde bitirilmesi belirtilmiştir. Yüklenici sözleşme sonrası inşaatla başlamış fakat sözleşme süresi içerisinde projeyi tamamlayamamış, süre bitimi sonrası 1999 depremi meydana geldiğinden yarım durumdaki inşaatla resmi makamlar izin vermemiştir. TBK m.473/1 uyarınca yüklenicinin, sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ve iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden işin kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceğinin açıkça anlaşılmasıyla temerrüde düştüğünden, bu kat karşılığı inşaat sözleşmesi tamamlanamamıştır.

42. Karar ve Özeti: Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2016/13739 E., 2018/2358 K.

Bu davada, yüklenici ile arsa sahibi 01/06/2001 tarihli ‘düzenleme şeklinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi’ imzalamıştır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde; imzalanan taraflardan arsa sahibi tarafla; arsanın hisseli tapu olması nedeniyle paylı mülkiyete girmesinden ve yüklenici firma ve arsa sahiplerinin adi ortaklık şeklinde sözleşme tarafı olması nedeniyle kaynaklanan problemler oluşmuştur. Adi ortaklığın tüzel kişiliği bulunmadığından; ortaklık ile akdi ilişkide bulunduğu karşı taraf arasında ortaya çıkacak ihtilâflarda adi ortaklığı oluşturan şahıslar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır Sonuç olarak kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafları tam olarak teşkil edilememiştir. Proje kat karşılığı inşaat sözleşmesinin hukuki durumundan kaynaklanan bir problemten dolayı hiç başlayamamıştır.

43. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/3235 E., 2022/832 K.

Bu davada yüklenici ile arsa sahibi 30.11.1995 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Yüklenici sözleşme akabinde yapı ruhsatını almış ve inşaat faaliyetlerine başlamış fakat projeyi tamamlayamamıştır, bu yüzden proje yarım kalmıştır. Bununla beraber inşaatın tamamlanmadığının ve tamamlayamayacağının mahkemece anlaşılması üzerine Yargıtay 15. Hukuk Dairesi “sözleşmenin geriye etkili feshine” karar vermek gerektiğini belirtilmektedir. TBK m.473/1 uyarınca yüklenicinin sözleşme hükümlerine

aykırı olarak işi geciktirmesi ve iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden, yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceğinin açıkça anlaşılması ile temerrüde düşerek bu kat karşılığı inşaat sözleşmesi tamamlanmamıştır.

44. Karar ve Özeti: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2014/724 E., 2016/168 K.

Bu davada yüklenici ile arsa sahibi 14.12.2006 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmede, inşaatın teslim süresinin 36 ay olduğu ve iskân ruhsatı alınmış halde teslimi gereken tarihin 14.12.2009 olduğu belirtilmiştir. Yüklenici yapı ruhsatını almış ve inşaatı başlamışsa da fakat projeyi %95 seviyesine getirip, tamamlayamamıştır. Dolayısıyla iskân alınmamış ve proje yarım kalmıştır. (31.12.2009 tarihli ilgili belediye yetkilisinin imzası ve mührünün bulunduğu yılsonu seviye tespit tutanağında inşaatın gerçekleşme seviyesinin %95 olduğu belirtilmiştir). Projede, inşaat ilerleme aşamalarında arsa sahibi ilerlemeye göre devir etmesi gereken tapuların hiç birini devir etmemiş olmasına rağmen, yüklenici projeyi bitiremediği için temerrüde düşmüştür. TBK m.473/1 uyarınca bu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama sebebi, yüklenicinin sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ve iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceğinin açıkça anlaşılması ile temerrüde düşmesidir.

45. Karar ve Özeti: Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 2020/1203 E., 2020/2536 K.

Bu davada yüklenici ve arsa sahibi 05.09.2005 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme uyarınca yüklenici şirket; arsanın imar durumunu alarak, proje etütlerini, avan proje ve tatbikat projelerini arsa sahiplerinin de yazılı görüşünü alarak hazırlaması ve inşaat ruhsatını alması, ruhsat aldıktan sonra en geç 30 ay içinde inşaatı fiilen bitirmesi gerekmektedir. Yüklenici; sözleşme ile arsanın imar durumunu iyileştirerek olabilecek en yüksek inşaat alanına ulaşacak imar planı çalışmalarını yapmıştır. İlki sözleşmeden 14 ay sonra 2006 yılında, ikincisi 2007 yılında olmak üzere iki defa ... Büyükşehir Belediyesi'ne imar planı tadilatı teklifi yapmış, her iki teklif de 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2960 sayılı ... İmar Kanunu'na aykırı bulunması nedeniyle reddedilmiştir. Bu süreçte sözleşme tarihinden 7 yıl gibi uzun bir süre sonunda bu konuda başarılı olamamış, inşaatı da başlanmamıştır. TBK m.473/1 uyarınca yüklenici, sözleşme hükümlerine aykırı olarak iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple işi geciktirmiştir. Dolayısıyla bu kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tamamlanmama sebebi;

yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceğinin açıkça anlaşılması ile temerrüde düşmesidir.

46. Karar ve Özeti: Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 2015/5183 E., 2018/3243 K.

Bu davada yüklenici ve arsa sahibi 12.08.2010 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Yüklenici, sözleşme ile yapı ruhsatını almış ve inşaat ruhsatının alındığı tarihten 2 yıl geçmesine rağmen yüklenici taraf edimlerini yerine getirmemiş inşaaata başlamış fakat projeyi tamamlayamamış, proje yarım kalmıştır. TBK m.473/1 uyarınca yüklenicinin sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ve iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceğinin açıkça anlaşılması ile temerrüde düşmesiyle, bu kat karşılığı inşaat sözleşmesi tamamlanamamıştır.

47. Karar ve Özeti: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2021/1451 E. , 2022/2902 K.

Bu davada yüklenici ve arsa sahibi Beyoğlu Noterliği'nde 11.06.2008 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre inşaat ruhsatı alındıktan sonra 18 ay içinde yapılp eksiksiz olarak teslim edileceği şartı bulunmaktadır. Yüklenici, sözleşme ile inşaaata başlamış fakat projeye aykırı davranarak imar mevzuatına ve ruhsata aykırı inşaat yapmıştır. Şişli Belediye Encümeni inşaatın yıkılmasına karar vermiştir. Yüklenicinin yapmış olduğu inşaatın ruhsata uygun hale getirilmesinin mümkün olmadığı da anlaşılmıştır. TBK m.471/1 ve TBK m.471/2 uyarınca yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır. Sonuç olarak yüklenici TBK m.471 hükümleri uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

48. Karar ve Özeti: Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 2019/256 E., 2019/3802 K.

Bu davada yüklenici ile arsa sahibi 06.05.2013 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme sonrası bitişik parsel maliklerinin çıkardıkları olaylar nedeniyle açılan ceza davaları nedeniyle TBK m.485 uyarınca taşınmazda inşaat yapılması hukuken imkânsız hale gelmiştir. Arsa sahibi arsayı her açıdan temiz şekilde yükleniciye teslim edememiştir. TBK m.485 “Eserin tamamlanması, iş sahibi ile ilgili beklenmedik olay dolayısıyla imkânsızlaşırsa yüklenici, yaptığı işin değerini ve bu değere girmeyen giderlerini isteyebilir. İfa imkânsızlığının ortaya çıkmasında iş sahibi kusurluysa, yüklenicinin ayrıca tazminat isteme hakkı vardır”. Yüklenici, arsa sahibinin edimlerini

yerine getirmediği için projeye hiç başlayamamıştır. Sonuç olarak yüklenici TBK m.485 uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

49. Karar ve Özeti: Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 2018/778 E., 2018/2412 K.

Bu davada yüklenici ile arsa sahibi 16.12.2013 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Yüklenici sözleşme sonrası inşaat faaliyetlerine başlamamış hatta sözleşme tarihinden 2 yıl 4 ay süre geçmesine rağmen inşaat ruhsatı almamış, ilgili belediyeye başvuru bile yapmamıştır. TBK m.471/1 ve TBK m.471/2 uyarınca yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır. Sonuç olarak yüklenici TBK m.471 hükümleri uyarınca yükümlülüklerini yerine getiremeyerek temerrüde düşmüştür.

50. Karar ve Özeti: Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 2020/667 E., 2020/2901 K.

Bu davada yüklenici ile arsa sahibi 03.05.2002 tarihli kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi imzalamıştır. Yüklenici, sözleşme gereğince inşaat faaliyetlerine başlamış, yaptığı projeyi %86,86 seviyesine getirmiş fakat projeyi bitirememiş ve proje yarım kalmıştır. TBK m.473/1 uyarınca yüklenicinin sözleşme hükümlerine aykırı olarak işi geciktirmesi ve iş sahibine yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden yüklenicinin işi kararlaştırılan zamanda bitiremeyeceğinin açıkça anlaşılması ile temerrüde düşmüştür.

Araştırma kapsamında 2016-2022 tarihleri arasında kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin tamamlanamama nedenleri Yargıtay kararlarıyla tarandığında Türkiye'deki konut mağduriyetinin sebebi üç ana neden ile sıralanabilir;

- Konut yüklenicilerinin yapısından ve mali yetersizliklerinden kaynaklanan sorunlar. Bu sorunlara ek olarak, ekonomik krizler, depremler, siyasi darbe vb. gibi dış etkenler
- Arsa sahiplerinin sözleşme yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya getirememesi
- Konut projeleri için imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuksal yapısından kaynaklanan yasal boşluklar

Bu nedenlerin incelenmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden kaynaklanan konut mağduriyetlerinin önlenmesine ve çözümlenmesine ışık tutacaktır.

BÖLÜM 4

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

4.1. Kat Karşılığı Sözleşmelerinin Tamamlanamama Nedenleri

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin tamamlanamama nedenlerini araştırma kapsamında 2016-2022 tarihleri arasında Yargıtay kararları tarandığında ulaşılan veriler ile aşağıdaki tablolar oluşturulmuştur.

Çizelge 4.1: 2016-2022 yılları arasındaki Yargıtay kararları detaylı tablo.

Sıra No	Temerrüde Düşen Taraf	Temerrüde Düşme Nedeni	Projenin Durumu	Karar Sayısı
1	Yüklenici Temerrüdü	Ruhsat ve izin olmadan kaçak yapı yapmak	Tamamlanmamış	1
2	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış	1
3	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Hiç başlanmamış	1
4	Yüklenicilerin Temerrüdü (Devir)	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış kaba inşaat	1
5	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik, iflas	Tamamlanmamış	1
6	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış kaba inşaat 1. kat seviyesi	1
7	Yüklenicilerin Temerrüdü (Devir)	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış %92 ilerleme seviyesi	1
8	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış %7 ilerleme seviyesi	1
9	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış	1
10	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış	1

Çizelge 4.1: (Devam)

Sıra No	Temerrüde Düşen Taraf	Temerrüde Düşme Nedeni	Projenin Durumu	Karar Sayısı
11	Yüklenici Temerrüdü	Politik nedenlerle (Fetö-darbe girişimi-Ohal) yetersizlik	Tamamlanmamış %69 ilerleme seviyesi	1
12	Yüklenici Temerrüdü	Ruhsat ve izinlere aykırı kaçak yapı yapmak	Tamamlanmamış	1
13	Yüklenici Temerrüdü	Ruhsat ve eklerine aykırı kaçak yapı yapmak	Tamamlanmamış	1
14	Yüklenici Temerrüdü	1999 depremi ve ekonomik kriz nedenleriyle yetersizlik	Tamamlanmamış %50 ilerleme seviyesi	1
15	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Durumu	Yüklenicinin 4 firmadan oluşan adi ortaklık olması ve ortaklığın kurulamaması nedeniyle yüklenici kalmaması	Hiç Başlanmamış	1
16	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış %85-90 ilerleme seviyesi	1
17	Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin hukuki durumu	Arsanın hisseli tapu olması nedeniyle paylı mülkiyete girmesi, tüm hissedarlar ile sözleşme imzalanmaması	Hiç başlanmamış	1
18	Yüklenici Temerrüdü	Ruhsat ve izinlere aykırı kaçak yapı yapmak	Tamamlanmamış kaba inşaat seviyesi	1
19	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Durumu	Birden fazla arsanın tevhit edilmesi ile projenin imar mevzuatından dolayı değişmesi ve sözleşme yenileyememe	Hiç başlanmamış	1
20	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Durumu	Arsanın hisseli tapu olması nedeniyle paylı mülkiyete girmesi, tüm hissedarlar ile sözleşme imzalanmaması	Hiç başlanmamış	1

Çizelge 4.1: (Devam)

Sıra No	Temerrüde Düşen Taraf	Temerrüde Düşme Nedeni	Projenin Durumu	Karar Sayısı
21	Arsa sahibinin temerrüdü	Tapu devirlerini gerçekleştirmemesi	Tamamlanmamış	1
22	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Durumu	Arsanın hisseli tapu olması nedeniyle paylı mülkiyete girmesi, tüm hissedarlar ile sözleşme imzalanmaması	Tamamlanmamış	1
23	Yüklenici Temerrüdü	Ruhsat ve izinlere aykırı kaçak yapı yapmak	Tamamlanmamış	1
24	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış %50 ilerleme seviyesi	1
25	Arsa Sahibinin Temerrüdü	Tapu devirlerini gerçekleştirmemesi	Tamamlanmamış %77 ve %55 ilerleme seviyesi	1
26	Yüklenicilerin Temerrüdü (Devir)	Projenin imar mevzuatından dolayı değişmesi ve sözleşme yenileyememe	Hiç başlanmamış	1
27	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik ve vefat	Tamamlanmamış	1
28	Arsa Sahibinin Temerrüdü	Tapu devirlerini gerçekleştirmemesi	Tamamlanmamış %80 ilerleme seviyesi	1
29	Arsa Sahibinin Temerrüdü	Arsanın imar sorunu ve arsaya konulan şerhler nedeniyle yükleniciye temiz imarlı arsa tesliminin yapılamaması	Hiç başlanmamış	1
30	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış %87 ilerleme seviyesi	1
31	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış	1
32	Yüklenicilerin Temerrüdü (Devir)	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış	1
33	Yüklenici Temerrüdü	Ruhsat ve izinlere aykırı kaçak yapı yapmak	Tamamlanmamış	1
34	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış	1
35	Yüklenici Temerrüdü	Ruhsat ve izinlere aykırı kaçak yapı yapmak	Tamamlanmamış	1

Çizelge 4.1: (Devam)

Sıra No	Temerrüde Düşen Taraf	Temerrüde Düşme Nedeni	Projenin Durumu	Karar Sayısı
36	Arsa Sahibinin Temerrüdü	Arsanın sözleşme sonrası satılması, yeni arsa sahibinin sözleşme edinimlerini yerine getirmemesi	Hiç başlanmamış	1
37	Yüklenici Temerrüdü	Ruhsat ve izinlere aykırı kaçak yapı yapmak	Tamamlanmamış	1
38	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış %85,21 ilerleme seviyesi	1
39	Arsa Sahibinin Temerrüdü	Arsanın sahibi vefatı ve murislerin yükleniciye temiz imarlı arsa tesliminin yapılamaması	Hiç başlanmamış	1
40	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış	1
41	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış	1
42	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Durumu	Arsanın hisseli tapu olması nedeniyle paylı mülkiyete girmesi, tüm hissedarlar ile sözleşme imzalanmaması	Hiç başlanmamış	1
43	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış	1
44	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış %95 ilerleme seviyesi	1
45	Yüklenici Temerrüdü	İmar çalışmasını sonuçlandıramama	Hiç başlanmamış	1
46	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış	1
47	Yüklenici Temerrüdü	Ruhsat ve izinlere aykırı kaçak yapı yapmak	Tamamlanmamış	1
48	Arsa Sahibinin Temerrüdü	Arsanın sahibinin yükleniciye temiz imarlı arsa tesliminin yapılamaması	Hiç başlanmamış	1
49	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Hiç başlanmamış	1
50	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış %86,86 ilerleme seviyesi	1

Çizelge 4.2: 2016-2022 yılları arasındaki Yargıtay kararları icmal tablosu.

Sıra No	Temerrüde Düşen Taraf	Temerrüde Düşme Nedeni	Projenin Durumu	Karar Sayısı	Yüzdesi (%)	Yüzdesi (%)
1	Yüklenici Temerrüdü	Maddi - Manevi yetersizlik	Tamamlanmamış	25	50%	74%
		Ruhsat ve izinlere aykırı Kaçak Yapı yapmak	Tamamlanmamış	9	18%	
		Projenin imar mevzuatından dolayı değişmesi ve sözleşme yenileyememe	Hiç başlanmamış	1	2%	
		İmar çalışmasını sonuçlandıramama	Hiç başlanmamış	1	2%	
		Fetö-darbe girişimi-Ohal nedeniyle yüklenicinin mal varlığına el konması	Tamamlanmamış	1	2%	
2	Arsa Sahibinin Temerrüdü	Tapu devirlerini gerçekleştirmemesi	Tamamlanmamış	3	6%	14%
		Arsanın sahibinin yükleniciye temiz imarlı arsa tesliminin yapılamaması	Hiç başlanmamış	4	8%	
3	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Hukuki Durumu	Arsanın hisseli tapu olması nedeniyle paylı mülkiyete girmesi, tüm hissedarlar ile sözleşme imzalanmaması	Hiç başlanmamış	6	12%	12%

2016-2022 tarihleri arasında Yargıtay Kararları İcmal Tablosu incelendiğinde tamamlanmamış konut projelerinin yarım kalma sebepleri içinde en büyük oran yaklaşık %74 ile yüklenicinin temerrüde düşmesidir. Bununla beraber kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin bir diğer tarafı olan arsa sahibinin temerrüdü sebebiyle de yaklaşık %14

oranında proje tamamlanamamıştır. Ayrıca kat karşılığı inşaat sözleşmesinin çift taraflı karma ve atıfık özel bir sözleşme olması sebebiyle ortaya çıkan problemlerden dolayı yaklaşık %12 oranında proje gerçekleşmemiştir. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuki durumundan ortaya çıkan problemler sebebiyle, söz konusu projelerde genel olarak inşaat faaliyetleri hiç başlamamış olanlar da vardır.

Bu projelerin yüklenicilerinin temerrüde düşme nedenlerinin; yaklaşık %38 oranla nakdi ve aynı yetersizlikten yaşadıkları finansal sıkıntılar olduğunu görüyoruz. Diğer en büyük neden ise yaklaşık %18 oranla yüklenicilerin; sözleşmeye ve yürürlükteki imar kanunları ile yönetmeliklere aykırı imalatlar yapmaları, projeleri usulsüz ve kaçak yapı durumuna sokmalarıdır. Arsa sahiplerinin temerrütlerini incelediğimizde ise yaklaşık %8 oranında arsayı, yükleniciye imarı tam ve her türlü hukuki yaptırımsız temiz şekilde teslim etmemelerinden kaynaklı olduğu görülmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin tamamlanamamasının bir diğer nedeni olan sözleşmenin hukuki durumunu incelediğimizde ise; en başta hisseli arsa tapularında sözleşmelerin tüm mülk sahipleriyle sözleşme imzalanmaması %8 oran ile karşımıza çıkmaktadır. Tüm temerrüde düşme nedenlerini ayrı ayrı incelediğimizde aşağıdaki tablo ortaya çıkmaktadır.

Çizelge 4.3: 2016-2022 yılları arasındaki Yargıtay kararlarına göre projelerin tamamlanamama nedenleri.

Sıra No	Projelerin Tamamlanamama Nedenleri	Karar Sayısı	Yüzdesi (%)	Yüzdesi (%)	Temerrüde Düşen Taraf
1	Yüklenicinin finansal sıkıntıları	19	38%	74%	Yüklenici temerrüdü
2	Dış etkenler (deprem, ekonomik kriz, darbe vb.)	2	4%		
3	Yüklenicinin vefatı	1	2%		
4	Yüklenicinin iflası	1	2%		
5	Sözleşme ve mevzuata aykırılık	9	18%		
6	Sözleşme süresinde projenin bitirilememesi	5	10%	14%	Arsa sahibinin temerrüdü
7	Arsanın sahibi tarafından yükleniciye temiz imarlı arsa tesliminin yapılamaması	4	8%		
8	Arsa sahibinin tapu devirlerini gerçekleştirmemesi	3	6%		

Çizelge 4.3: (Devam)

9	Arsanın hisseli tapu olması nedeniyle paylı mülkiyete girmesi, tüm hissedarlar ile sözleşme imzalanmaması	4	8%	12%	Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin hukuki durumu
10	Birden fazla arsanın tevhid edilmesi ve yüklenicinin adi ortaklık olması ve ortaklığın kurulmaması nedeniyle tarafların oluşamaması	2	4%		

4.1.1. Yüklenicilerin finansal yetersizlikleri

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanır ve inşaat başlarsa işin en geç 36 ay içinde tamamlanması gerekmektedir. Bu nedenle, finansman sürekli sağlanmalıdır. Sermaye akışlarındaki kesintiler bir projenin durmasına neden olabilmektedir. Tüm riskler mevcut olmasına ve konut sektöründeki gerçek ve tüzel kişiler bu olasılık ve risklerin hemen hemen hepsinin farkında olmalarına rağmen, yeterli kaynakları ile yapabilecekleri büyüklükte ve hacimde projeleri yapmayı tercih etmezler. Hâlbuki bu tür projeler kendileri için de sıfır riskli projelerdir. Konut geliştirici ve yükleniciler riski sevdiklerinden; büyüklüğü ve hacmi kendi öz kaynaklarının ve finansmanlarının üstünde projeler yapmak için kat karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalamaktadırlar. Örneğin firmanın aynı ve nakdi toplam gücü 100.000.000 TL iken projenin tüm maliyeti 100.000.000 TL olan bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamayı tercih etmez. Proje maliyeti en az 400.000.000 TL olacak bir konut projesini tercih eder. Amaç her zaman daha düşük bütçelerle daha yüksek kâr elde etmektir. Bu tercihler yarım kalan ve tamamlanmayan birçok konut projesinin ortaya çıkmasıyla bu sektörde ciddi çalkantılara neden olmaktadır. Elbette devletin gerekli gördüğü izinlerin ve denetimlerinin olmaması yüklenicilerin bu seçimi yapabilmelerinde önemli rol oynamaktadır. Ancak devletin 4077 ve 6502 sayılı Kanunları çerçevesinde, söz konusu satışlar için Bakanlıkça yetkilendirilen firma, kendi kaynakları oranında proje yapabilir, fakat kendi gücünün 4-5 katı büyüklüğünde projelere katılamaz.

Buna göre, yarım kalmış (tamamlanmamış) kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin oluşmasına neden olan bir numaralı ve en önemli faktör, konut yüklenicilerinin yeterli finansman güçleri (paraları) olmadan projeleri hayata geçirmeye çalışmasıdır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarından bugüne kadar geçen süreçte özellikle inşaat sektörü siyasi ve ekonomik etkenlerden dolayı çok inişli çıkışlı bir grafik çizmiştir. Bazı

dönemler durma noktasına kadar gelmiş bazı dönemler ise inanılmaz ivmelenmelere sahip hızlanma kaydetmiştir. Bu yüzden belirli bir çizgi yakalayamayan sektör ve konut yüklenicileri kadrolaşma ve belirli seviyeye gelerek kurumsallaşma yetisinden genellikle uzak kalmışlardır. Kurumsallaşmayı başarabilmiş inşaat firmalarının büyük bir çoğunluğu ise konut sektöründe faaliyet göstermemektedir. Bunun nedeni ise konut sektörünün diğer inşaat sektörlerine göre daha az kazançlı olmasına rağmen çok daha zahmet ve risk teşkil etmesidir.

Kurumsal olmayan ve mali hacim olarak belli seviyelerde kalan konut yüklenicileri sektörün hızlandığı dönemlerde büyüyerek, durma noktasına geldiği dönemlerde ise küçülerek istikrarı kaybetmektedirler. Büyüme dönemlerinde belli sürelerde teknik kadro alımları ile kurumsallığa doğru ilerlerken konut sektörü durma noktasına geldiğinde ise çekirdek kadro diyebileceğimiz çok sınırlı sayıda teknik kadro ile ya da teknik kadro (inşaat mühendisi, mimar vb.) olmadan küçülmeye gitmektedirler. Bu kırılgan yapı ülke şartlarındaki en ufak bozulmada durma noktasına gelerek yarım kalmış (tamamlanmamış) konut projeleri meydana getirebilmektedirler.

Türkiye, konut sektöründe belli seviyenin üstünde olmasına rağmen kurumsal şirket sayısı bir elin parmaklarını geçmez tabiri ile tanımlanabilir. Bu firmalar bile sektörün dalgalı seyrinden dolayı zaman zaman finansal olarak çok ciddi sıkıntılar yaşamaktadır. Kurumsal konut firmalarının temerrüde düşmesi veya iflas etmesi durumunda çok daha büyük kaoslar olduğundan yarım kalmış (tamamlanmamış) konut projelerinin hacimlerinin büyüklüğünden dolayı reel sektör firmaları ve konut mağdurlarının sayıları ve kayıpları inanılmaz boyutlarda olmaktadır.

Tüm bu olumsuzlukların yanında siyasi iktidara yakın olarak hızla büyüyen şirketler iktidar değişikliğinde aynı hızla yok olabilmektedir. Türkiye’de siyasi iktidarlar da kısa veya orta vadeli olduğundan bu tür şirketlerin zirveye çıkış ve dibe iniş hızları da reel sektörün kaldırabileceği şekilde olmamaktadır. Bu kulvardaki konut firmaları da batış dönemlerinde arkalarında yarım kalmış (tamamlanmamış) konut projeleri ve büyük konut mağdur kitleleri bırakmaktadır.

Yine diğer siyasi etken de çeşitli zümrelere tabii olan konut firmalarının siyasi iktidar tarafından elenerek ticari faaliyetlerinin sona erdirilmesidir. Bu genel olarak söz konusu şirketlere kayyum heyeti atanması yoluyla uygulanmaktadır. Bu duruma güncel örnekleme yapacak olursak Fetö terör örgütüne tabii olan ve konut sektöründe önemli

yüklenici firmalardan iki-üç tanesine devlet tarafından el konularak kayyum heyeti atanmıştır. Bu şirketlerin reel sektörde devam eden konut projeleri durmuş ve çözümsüzlük noktasında kalarak yarım kalmış (tamamlanmamış) konut projeleri ve büyük konut mağdur kitleleri bırakmıştır. Hatta kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzaladıkları fakat hiçbir işlem yapmadıkları sözleşmeler bile olduğu gibi kalmış, bu firma ile sözleşmeyi imzalayan arsa sahipleri kayyum heyetinden sözleşmeyi fesih ederek arsalarını geri alamamıştır.

Bugün itibarı ile arsasını mevcut sözleşmeden kurtararak temiz şekilde geri almak isteyen arsa sahipleri ciddi şekilde mağdur olmuşlardır. Dönem dönem bu örnekteki adı geçen oluşuma benzeyen diğer çeşitli gruplara tabii olan konut yüklenicileri de aynı sonuçla karşılaşmakta ve yine yarım kalmış (tamamlanmamış) konut projeleri ve büyük konut mağdur kitleleri oluşturmaktadır.

Sonuç olarak; gerek Türkiye konut sektörünün dalgalı seyri gerekse siyasi ve sosyal çeşitli zümrelere tabii olan konut firmalarının faaliyetleri devlet yönetimindeki iktidarlar tarafından önleyici tedbir olarak çeşitli nedenlerle durdurulmuştur. Bu da reel sektörde, konut piyasasından ve finansal yetersizlikten bağımsız şekilde yarım kalmış (tamamlanmamış) konut projeleri ve büyük konut mağdur kitleleri ortaya çıkartmıştır.

4.1.2. Arsa sahiplerinin sözleşme hükümlerine uyumsuzlukları

Ülkemizde özellikle şehirlerdeki arsaların sahipleri gerçek kişilerdir yani şahıslardır. Kısıtlı bir bölümü tüzel kişilere aittir. Genele bakıldığında arsaların şahıslar üzerine sahipli olduğunu görmekteyiz. Böylece genellikle konut sektöründeki kat karşılığı sözleşmelerinin bir tarafı tüzel kişilik olan yükleniciler iken diğer tarafı gerçek kişiler olan şahıslar olmaktadır. Burada arsa sahibi olan şahısların büyük çoğunluğu inşaat sektörüne ve teknik konulara uzaktırlar. Bu durum konut projelerinin üretilmesinde imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin uygulanmasında da zorluklar ortaya çıkarmaktadır. Arsa sahiplerinin sözleşme hükümlerine göre yükümlülüklerinden en önemli ikisi şunlardır:

- Konut projesinin yapılacağı arsayı her türlü fiziki, mali ve hukuksal açıdan temiz şekilde yükleniciye teslim etmek (arsa teslimi)
- Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin ödemeler kısmında inşaat ilerleme seviyelerine göre yükleniciye tapu devri veya yükleniciye başlangıçta avans olarak devredilmiş tapular üzerindeki ipoteklerin fekki

Konut sektöründe kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanması akabinde yükleniciler imar ve ruhsat işlemlerine başlarlar. Arsalar genel olarak imarlı arsalar fakat bazı durumlarda imar iznin arttırılması veya diğer parsellerle birleştirilerek yeni imar alınması gibi durumlar da sözleşmelere eklenebilir. Bu gibi durumlarda yüklenici söz konusu imar işlerini tamamlayamaz veya sözleşmede belirtilen sürelerden çok daha uzun sürelerde tamamlayabilir. Her iki durumda da sözleşme olarak arsa, inşaat hazır değildir. Mevcut arsanın fiziksel durumu (örneğin üzerinde gecekonduların olması ve tahliye edilememesi), komşu parsel sınır tecavüzü veya komşu parsel sahipleri ile anlaşmazlık gibi fiziki nedenlerle de arsa teslimi yapılamayabilir. Ayrıca arsa sahiplerinden herhangi birinin finansal problem nedeniyle oluşan bir borcundan dolayı arsaya icra haciz işlemi uygulanmış olabilir. Tüm bu ihtimallerden herhangi birinin bile gerçekleşmesi arsa sahibinin temerrüde düşmesine yol açar ve konut projesi yarım (tamamlanmamış) kalabilir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesine konu arsa, arsa sahibi tarafından yükleniciye fiziki, mali ve hukuksal açıdan temiz şekilde teslim edildiği durumda yüklenici ruhsat alarak inşaat faaliyetlerine başlayacaktır. Sözleşmede inşaatın ilerleyerek geldiği seviyelere göre tapu devri ya da ipotek feksi maddesi var ise arsa sahibi, yüklenicinin fen kurallarına, imar, yönetmelik ve ruhsata uygun şekilde inşaatın geldiği seviyeye göre söz konusu bu tapu devirlerini ya da ipotek feklerini yapmak zorundadır. Sözleşmeye rağmen yapmadığı durumda arsa sahibi temerrüde düşmüş olacaktır. Bu durumda da yüklenici finansman tapulardan yapabileceği finansmanı gerçekleştiremeyeceğinden finansal güçlüğe düşebilir ve konut projesi yarım (tamamlanmamış) kalabilir.

Ülkemizde konut sektöründeki projelerin inşa edildiği arsaların sahipleri uygulamadaki dürüstlük kuralları bakımından farklılıklar göstermektedir. Genel olarak %99'luk oranla imzaladıkları kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin gereğini yerine getirseler de, %1'lik oranla çok az sayıda arsa sahibi de art niyetli yüklenicilerle iş birliği yaparak işi dolandırıcılık boyutlarına kadar götürmektedirler.

4.1.3. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuksal yapısından kaynaklanan problemler

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi kanunla düzenlenmediği için, binanın satış sözleşmesi ile inşaat yapım (eser) sözleşmesinin birbirini karşılaması nedeniyle ikili taraflı ve karma bir atipik (tipik olmayan) sözleşmedir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri bedel olarak taşınmaz mal mülkiyetinin geçirimi borcunu içerdiğinden, TMK'nın 706, Türk Borçlar Kanunu'nun 237, Noterlik Kanunu'nun 60 ve Tapu Kanunu'nun 26. maddeleri uyarınca resmi şekle bağlı tutulmuştur. Başka bir anlatımla, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin geçerliliği, bu sözleşmelerin noterde "düzenleme" şeklinde yapılmasına bağlıdır. Gayrimenkul sektöründe kat karşılığı inşaat sözleşmeleri çok farklı unvan ve isimlerle imzalanmaktadır.

Uygulamada bu tür sözleşmeler genellikle aynı arsanın bağımsız bölümlerinin sözleşme sahibi ile arsa sahibi arasında bölünmesi şeklinde yapılmaktadır. Kat mülkiyeti kanununun yürürlüğe girmesinden sonra yaygınlaşan bu sözleşme için "kat karşılığı" terimi kullanılmaktadır.

Öte yandan, arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri eser ve satış vaadi sözleşmelerinden oluşan karma nitelikli akitlerden olup, satış vaadini (arsa payının devrini) de içerdiğinden, tek taraflı irade beyanı ile feshi mümkün değildir.

Kat karşılığı inşaatı sözleşmesi ikili ve karma bir sözleşme olduğundan, malik ve/veya arsa sahibi ile yüklenicilik şirketinin sözleşmenin tarafları olarak hukuki durumu ve yükümlülükleri önem arz etmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, her iki tarafın da borcunu öngören bir sözleşmedir. Bu sözleşme ile arsa sahibi ve yüklenicinin birbirlerine karşı yükümlülükleri yani borçları vardır. Mal sahibi ve/veya malik arsayı temiz ve borçsuz olarak yükleniciye teslim etmeli, yüklenicide inşaatını taslak izin ve bilimsel kurallara uygun olarak tamamlamalı ve arsa sahibine oranına göre bağımsız bölümlerini tam olarak teslim etmelidir. Bu, sözleşmenin ana unsurudur.

Sözleşme taraflarına bakıldığında malik ve/veya arsa sahibi birden fazla gerçek kişi ve/veya tüzel kişi olabilir, yüklenici tarafı da firma yani tüzel kişilik olabileceği gibi şirketler birliği, adi ortaklık vb. şeklinde birçok tüzel kişilikten oluşabilir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin noterde imzalanması gerekir. Bununla beraber bir taraftaki malik ve/veya arsa sahiplerinin tamamının sözleşmede imzası veya muvafakatnamesi olması gerekli iken diğer tarafta da yükleniciyi oluşturan tüm tüzel kişiliklerin sözleşmeyi imzalaması veya muvafakat etmesi gereklidir. Bunlardan herhangi bir tanesinin imza veya muvafakatinin olmaması kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin geçersizliğine yol açar. Sektörde karşılaşılan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuksal yapısından kaynaklanan problemler taraflardan (arsa sahibi-yüklenici) birisinin sözleşmede imzasının veya muvafakatinin olmaması yani eksik temsildir. Meydana çıkan bu

problem uygulamada işin durmasına neden olmakta ve konut projesi yarım (tamamlanmamış) kalabilmektedir.

4.2. Mevcut Durumun Genel Değerlendirmesi

Toplumdaki konut mağduriyetlerinin hassas durumu da göz önüne alınarak, yarım kalmış (tamamlanmamış) kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuki, mali ve finansal durumlarının incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılmaktadır. Türkiye'de reel sektör alanında tüm sorunların çözülebileceğini ve durumun birkaç proje ve sürecin aşamalarını gözden geçirerek kötü durumların ortadan kaldırılabileceği açıklanmaya çalışılmıştır. Tabii ki yukarıdaki çözümlere ek olarak farklı kombinasyonlarla yarım kalan projeleri tamamlamak, evleri teslim etmek ve şikâyetleri gidermek mümkündür. Bu süreçte gayrimenkul sektörünün dinamizmi ile başka alternatifler de bulunacak ve uygulanacaktır.

Ancak tüm bu çabalar hâlâ yerel ve geçici çözümlerdir. Türkiye'deki konut mağdurlarının İzmir'den Gaziantep'e, Samsun'dan Mersin'e, özellikle İstanbul'a kadar ülke geneline yayıldığı tespit edilmiştir. Hem şehre hem de lokasyona değer katan yarım kalmış projeler, gayrimenkul sektörünün dinamizmi ve kâr beklentisi ile ele alınabilmektedir ve çözüme kavuşturulabilmektedir. Bu projelerin sayısı ancak bir elin parmakları kadar olacaktır.

Araştırma sonuçlarımıza göre, devlet tarafından uygulamaya konulan çözüm formülleri, ülke genelinde bu durumdan etkilenen insanları ve yarım kalan tüm projeleri uygun şekilde kapsmalı ve aynı zamanda tüm bu konut projelerinin inşaat sözleşmelerini tamamlayarak mağduriyetleri ortadan kaldırmalıdır.

Bugün Türkiye Cumhuriyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, TOKİ iştiraki olan Emlak Konut GYO, kat karşılığı inşaat sözleşmelerini devralarak inşaat faaliyetlerine başlamışlardır. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri için veya belirli kentsel dönüşüm alanlarında kayyum atayarak çalışmalarına devam etmektedirler. Bu tabii ki çok sevindirici bir gelişme olsa da Türkiye'de konut mağdurlarının sadece %1-2 'sine tekabül etmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 5, 56 ve 57. maddelerinde belirtildiği gibi, konut sektörünün yönlendirilmesi, korunması ve geliştirilmesinin devletin asli görev ve sorumluluğu olduğu açıktır. Devlet, kalkınma sürecinde tüm paydaşları korurken hem

yasal hem de mali altyapıyı sağlayarak, kurum ve kuruluşları ile konut sektöründeki tüm faaliyetlerin gelişmesini sağlamaya yönelik faaliyetlerde bulunmalıdır. 1995 yılında yürürlüğe giren 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da yer alan “Kampanyalı satışlar Bakanlığın izni ile yapılır” ibaresi yasal olarak tüketicileri korumaktadır. Tabii o yıllarda ev satış kampanyaları yok denecek kadar azdı. Konut sektöründe 2004 yılından sonra özellikle 2005 yılında site tipi projelerle insanların hemen hemen tüm ihtiyaçlarını karşılayabilen, temiz bir çevre sağlayabilen ve yüzlerce binlerce insanın bir arada yaşayabildiği binalar geliştirilmiş ve inşa edilmiştir. Yıllar içinde yaşam tarzlarının değişmesi sonucunda yeni ihtiyaçlara yanıt olarak ortaya çıkan bu gayrimenkul patlaması, yeni teşviklerin yanı sıra yeni önlemleri de gerektirmektedir.

Bu kapsamda 2013 yılında yenilenen 6502 sayılı Tüketici Haklarının Korunması Hakkında Kanun ile bu konu “Ön Ödemeli Konut Satışı” başlığı ile düzenlenmiştir. Yukarıdaki yönetmeliğe göre;

“Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin Bakanlıkça projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterlerine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur.”

olarak reel sektörde yarım kalan projelerin ana ve en önemli nedenlerinden biri olan finansman açığının giderilmesi için reel sektörde ihtiyati ve çok önemli hükümler bulunmaktadır.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Kanununda yer alan tüm bu koruyucu ve önleyici maddelerin uygulanması Ticaret Bakanlığı tarafından yürütülmektedir. Ancak, özellikle 2005 yılında başlayan konut patlaması ile sayısı birkaç yüzü bulan büyük hacimli konut projelerinde, tüketici koruma hükümlerinin uygulanmadığı, koşulların araştırılmadığı ve kontrol edilmediği tespit edilmiştir. Bu nedenle hükümet, konut sektöründeki yarım kalan projelerden ve konut mağdurlarının evlerine kavuşamamasından sorumludur.

BÖLÜM 5

5. DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

5.1. Genel Değerlendirme

Bu çalışmada Türkiye’deki konut sektörü irdelenerek yarım kalmış konut projelerinin (kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin) inşaatının tamamlanabilmesi adına durum tespiti ve çözüm yollarının değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

Bu bağlamda projelerin yarım kalmasının nedenleri tespit edilmiştir. Konut yüklenicilerinin yapımını üstlendikleri projelerin maliyetlerini öz kaynakları ile karşılayamaması, finansmanı konut satışlarından sağlamaya çalışmaları, proje sürecinde ekonomik krizler, depremler, siyasi darbe vb. gibi dış etkenlerin herhangi birinin veya birkaç tanesinin meydana gelmesi ile girdikleri mali yetersizlikler sektördeki en büyük sorundur. Diğer bir sorun ise; arsa sahiplerinin konut projesinin üzerine yapılacağı arsayı fiziksel olarak, mali ve hukuksal açıdan temiz şekilde yükleniciye teslim edememesi ya da temiz şekilde teslim etse de, inşaatı gerçekleştirerek belli aşamaya getiren yükleniciye sözleşmede tespit edilen tapuları devir etmemesidir. Bir başka sorun ise konut projelerinin yapımı için imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesindeki taraflardan olan arsa sahibinin, hisseli mülkiyetten kaynaklanan hissedar sayısının birden çok olması ve bununla birlikte yüklenici tarafın da; firma, şirketler birliği, adi ortaklık gibi çoklu yapı olması ve sözleşmelerde tüm tarafların imza ve/veya muvafakat ile temsil edilmemesi gibi hukuksal sorunlardır.

5.2. Öneriler

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde form, kanunun gerektirdiği resmi formdur ve geçerli bir durumdur. Arsa sahibinin arsayı tapu ile yükleniciye devretmesi gerektiğinden, binayı satma vaadi şartları burada da benzer şekilde geçerlidir. Bunun ihlali, ilk etapta

sözleşmeyi geçersiz kılmaktadır. Ancak yapım işi, inşaat, vekâletname, hizmet gibi benzeri sözleşmelerde şekil şartı aranmamaktadır. Bu sözleşmelerin en azından düz metin olarak düzenlenmesi, tarafların ispatını kolaylaştırır.

Bir sözleşmedeki borç ilişkisinin ani mi yoksa sürekli mi olduğu, tarafların temerrüde düşmesi veya sözleşmenin feshedilmesi durumunda hangi şartların uygulanacağını belirlenmesinde önemlidir. Zira genel bir kural olarak, açık bir sözleşmenin geriye dönük olarak feshedilmesi mümkün değildir. Diğer bir genel kural, kat karşılığı inşaat sözleşmesi hemen yapılır. Ancak, satış sözleşmelerinde olduğu gibi geriye dönük fesih her zaman kolay değildir. Zira işin yüksek oranda tamamlandığı bir durumda, yüklenicinin performans avantajı arsanın aynı bölümünü işgal etmesi olduğundan, sözleşmenin yeniden uygulanması yüklenici açısından haksız bir sonuç doğurmaktadır. Bu durumda, diğer anında yürürlüğe giren sözleşmelerden farklı olarak, gelecekte geçerli olacak bir sözleşmenin feshi mümkündür.

Bedel üzerinden yapılan inşaat sözleşmesinde taraflar sözleşmeyi haklı veya sebepsiz olarak feshetme hakkına sahipken; Yargıtay'ın kararına göre bu hak, karşı tarafın kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshedilmesi hükmü ile sınırlandırılmıştır. Kanaatimizce bu Yargıtay kararından sonra kat karşılığı inşaat sözleşmesinde kullanım hakkının sona ermesi adına sona erdirilmiş olsa dahi, hukuken isimsiz bir hukuki işlemdir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, tıpkı binanın (sahibinin) ön satış ve satın alma sözleşmesinde olduğu gibi, arsa sahibine zorunlu tescil başvurusu yapılır. Ancak doktrindeki bir görüşe göre; yüklenicinin arsayı almayı reddetmesi durumunda, kat karşılığı inşaat sözleşmesi başvurusu, sözleşmenin devamında menfaati olan arsa sahibi tarafından da yapılabilir.

Yüklenicinin inşaat süreci de sözleşmenin bir parçasıdır. Ancak, bir yüklenici arsa karşılığı tamamlanmış veya kısmen bağımsız bir inşaat teklif ederse, durum takas olarak kabul edilebilir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde herhangi bir ortak girişim veya hasılat paylaşımı konusu bulunmamaktadır. Ayrıca mülkiyetin devri, sözleşmenin temel unsurlarından biridir. Bir sözleşmenin tarafları genellikle kendi hukuklarına göre gerçek veya tüzel kişilerdir. Özellikle devletin ilişkili taraf olduğu yap-işlet-devret sözleşmelerinde, arsanın bir kısmının iş karşılığı devrine dayalı bir hüküm bulunmamaktadır. Burada herhangi bir

mülkiyet devri olmamasına rağmen belli bir süre kullanımdan dolayı yapım işi kullanıcıya teslim edilmektedir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi yüksek tamamlanma oranına rağmen geçersiz ilan edilirse, her iki durumda Yargıtay'ın ve gerçeğin aksine olduğundan, onu iş sözleşmesine çevirerek yaşatma dogmasını takip etmek mümkün değildir. Yargıtay bu durumun uygulamada haksız sonuçlara yol açabileceğini ifade etmiştir. Sermaye olmadan konut ihtiyacını karşılamak için arsasını yükleniciye devreden arsa sahibinin inşaat sözleşmesi kapsamında sözleşme bedelini ödemesini istemek tazmin edici adalet anlayışına aykırı olacaktır.

Ülkemizdeki genç nüfus sayısı ve gücü, diğer taraftan bu nüfusun en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma sorununun çözümü noktasındaki konut sektörü, diğer taraftan jeopolitik olarak dünyanın merkezinde bulunan ülkemiz ve özellikle İstanbul, İzmir, Bursa, Antalya, Muğla gibi illerimize olan yabancı ülke vatandaşlarının ilgisi noktasında konut sektörü büyük önem taşımaktadır. Bu nedenle konut sektörünün tüm paydaşlarının (yüklenici, arsa sahibi, yatırımcı, konut alıcısı, bankalar ve kredi kuruluşları, devlet kurum ve kuruluşları) sağlıklı ve düzenli bir sistem içerisinde gelişerek ve ilerleyerek faaliyetlerini gerçekleştirmesi çok önemlidir. Söz konusu bu sistemi kurmak ve doğru bir şekilde işletmek de devletimizin görevidir.

Konut sektörü reel olarak kendi ivmesini korumaya çalışsa da birçok faktörden dolayı mağduriyetler ortaya çıkabilmektedir. Bu mağduriyetlerin meydana gelmesine neden olan konut projelerinin yarım kalma sebepleri çalışmada numaralandırılmaya ve açıklanmaya çalışılmıştır. Bu çalışmalarda 2016-2022 tarihleri arasındaki Yargıtay kararlarını incelediğimizde tamamlanmamış konut projelerinin yarım kalma nedenlerinin geneli, yüklenicinin çeşitli nedenlerle temerrüde düşmesi olduğunu görmekteyiz. Öyle ki toplam mağduriyetlerin yaklaşık %74 oranını bu yüklenici temerrüdü yaratmaktadır. Burada yüklenicilerin en büyük sorunu projeleri bitirecek finans güçlerinin olmamasına rağmen, projeden gelecek satış gelirlerini baz alarak inşaatlara başlamalarıdır. Bununla beraber imar mevzuatı, ruhsat alma vb. konularda daha büyük inşaat alanları üretebilmek adına yasal sınırlar dışına çıkılması, akabinde yönetmeliklere aykırı kaçak yapılar oluşturulması da mağduriyetlerin büyümesine neden olmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin bir diğer tarafı olan arsa sahibinin temerrüdü de mağduriyetlerin bir başka nedenidir. Toplam mağduriyetler üzerindeki etkisi yaklaşık %14 oranındadır. Ayrıca kat karşılığı inşaat sözleşmesinin çift taraflı

karma ve özel bir sözleşme olması nedeniyle de yaklaşık %12 oranındaki proje henüz başlangıç aşamasında çözümsüz hale gelerek gerçekleşmemektedir.

Aynı zamanda bu mağduriyetlerin giderilmesi için neler yapılabileceği, çözümler ve uygulamalar örneklerle anlatılmıştır. Yüklenici temerrütlerini önleyebilmek adına öncelikle proje finansmanları karşılanabilir duruma getirilmeli, finansman gücü mevcut değilse inşaat faaliyetleri başlatılmamalıdır. Yerel idarelerin tümünde imar mevzuatı ve plan süreçleri çok daha hızlı ve düzenli şekilde yürütülmelidir. Arsa sahiplerinin kat karşılığı inşaat sözleşmelerindeki edinimlerini en hızlı, doğru ve eksiksiz şekilde yerine getirmeleri için teşvik ve yaptırımlar düzenlenmeli, bunlar da etkili şekilde uygulanmalıdır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin imzalanma aşamasında noterlikler tarafından sözleşme taraflarının tümü ile imza atılması sağlanmalıdır. Özellikle hisseli tapu veya adi ortaklık şeklindeki yükleniciler sözleşme tarafları ise ya da taraflardan eksik özel veya tüzel kişilik var ise sözleşme imzasına onay verilmemelidir. Bu kapsamda yarım kalmış (tamamlanmamış) konut projelerinin sonuçlandırılmasında ihtiyaç duyulan hukuki ve teknik bilgiler, bu süreçlerde bizzat tecrübe edilmiş ve belgelenmiştir.

Konut mağdurlarının mağduriyetlerinin kamu kurum ve kuruluşları tarafından ortadan kaldırılması hem toplumsal farkındalığın artırılması hem de mağduru ciddi psikolojik ve hatta biyolojik rahatsızlıklarının giderilmesi açısından gereklidir.

Bu sebeple; bu çalışmada bahsedilen yarım kalmış (tamamlanmamış) konut projelerinin tamamlanmama durumları ile karşılaşmamak için, tarafların yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmelerini mevcut yasaları dikkate alarak incelemesi gerekmektedir. Çalışmada; kat karşılığı inşaat sözleşmelerine özel koşullar altında eklenen maddelerle, özellikle taraflar arasındaki risk paylaşımının eşit dağıtılacağı bir sözleşmenin ortaya çıkması için yapılması gerekenlere dikkat çekilmiştir. Tarafların birbirlerine karşı tutumundaki köklü bir değişiklik, iş birliğini ve güveni artıracaktır. Böylece projenin süresi, kalitesi ve bütçesi açısından daha iyi sonuçlar meydana gelecektir.

BÖLÜM 6

6. SONUÇ VE GELECEKTEKİ ÇALIŞMALAR

6.1. Sonuç

Devlet, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'ndan aldığı yetkiyi ve bunları uygulamada gösterdiği zafiyeti nedeniyle vatandaşlarının mağduriyetine neden olmuştur. Bu mağduriyetleri gidermek için Cumhuriyet sınırları içinde yarım kalan tüm projeleri ele almak ve tamamlamak zorundadır. Pek çok soruna neden olan yarım kalmış konut projelerinin tek hukuki ve mali çözümü, devlettir.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bu mevcut sorunu, devletin kamu kurum ve kuruluşları marifeti ile çözülebilir. Konut sektöründeki yarım kalan konut projelerinin (kat karşılığı inşaat sözleşmeleri) devlet gücüyle çözüme kavuşturulması 3-4 yıllık bir süreç içinde gerçekleştirilebilir. Devletin konut sektöründe çalışan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlı TOKİ, Emlak Konut GYO gibi kurum ve kuruluşları bulunmaktadır. Hâlihazırda TOKİ ve Emlak Konut GYO özellikle lokal da olsa yarım kalan konut inşaatlarının tamamlanması için çalışmaktadır. Bugün itibarı ile İstanbul Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Bölgesi'nde yarım kalmış konut projelerini Emlak Konut GYO üstlenmiştir ve bu konut inşaatlarını yapmaktadır.

Ancak asıl çözüm, yine devletin özerk bir birimi olan Proje Uygulama Birimi Başkanlığının (PUB); sadece yarım kalmış (bitmemiş) konut inşaat projeleri için yetkilendirilerek ve görevlendirilerek, Türkiye'nin bütün illerinde söz konusu bu projeleri hukuksal, yasal ve finansal olarak yöneterek tamamlaması ve konutları tüm sahiplerine teslim etmesinin sağlanmasıdır.

Buradaki en önemli husus, Proje Uygulama Birimi Başkanlığı'nın özerk yapısını koruması, üniversitelerden, konut projelerinden ve gayrimenkul sektöründen teknik uzmanlar istihdam etmesidir. Bu birim; konut sektöründe ve özellikle yarım kalmış

(tamamlanmamış) kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin tamamlanmasında deneyimli personelle projeleri tamamlamak için 4-5 yıl süreyle sözleşme yapabilir, gerektiğinde onlardan danışmanlık hizmeti de alabilir.

Proje Uygulama Birimi Başkanlığı haricinde de bu şekilde sıfırdan otonom ve özerk bir birim oluşturulabilir. Bu birim sadece konut mağdurlarının, parası boşa gidenlerin, Türkiye'de satış vaadi sözleşmesi imzalayarak ev almak isteyenlerin ve ödeme yapmasına rağmen konut sahibi olamayanların sorunlarını çözmek için çalışmalıdır ve buna göre hareket etmelidir. Yarım kalmış projeleri öncelikle etüt edilerek, yüklenici veya yükleniciler silsilesi, arsa sahibi, konut müşterileri ve piyasa borçları gibi faktörleri değerlendirilmeli, çözüm ve çıkış yolu hukuki, mali ve finansal açıdan ortaya konmalıdır. Bunu takiben gerekli faaliyetler sırası ile gerçekleştirilmelidir. Bu süreç yönetimini ve sistemini sağlıklı şekilde işletmeyi ancak bu konuda çok tecrübeli kadrolar yapabilir. Bu kadroları devlet bünyesinde çalıştırmamanın en sağlıklı yolu; mevcut özerk bir birimle veya yeni özerk birim kurmak olacaktır. Kurulacak yeni yapı ve kadrolaşma ile beraber, devletin organizasyon gücü de eklendiğinde konut sektöründeki büyük mağduriyetler kısa sürede giderilebilecektir.

6.2. Gelecekte Yapılacak Çalışmalar

Öncelikle Türkiye'deki ilçe ve il bazında tüm yarım kalmış konut projelerinin gerek bildirimler yapılarak gerekse bugüne kadar kurulan mevcut konut mağdurları dernekleri ile iletişime geçilerek tespitleri yapılmalıdır, listeleri oluşturulmalıdır.

Yapılan tespitlerin ve listelerin ardından yarım kalmış (tamamlanmamış) kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin tarafları, tarafların güncel durumları belirlenmelidir. Akabinde sözleşmenin uygulama aşamasının tespiti (inşaat ilerleme seviyesi), projeden satış vaadi (konut alım) sözleşmesi imzalayarak mağdur durumuna düşen üçüncü kişiler (tüzel ve gerçek kişiler), proje inşaat imalatları sırasında reel sektörde yaptırılan işler ve satın almalar ayrı ayrı kontrol edilerek dosyaları hazırlanmalıdır.

Her bir dosya, başka bir deyişle her bir proje, sözleşmesinin ve inşaat imalat durumlarının mevcut durumuna göre değerlendirilerek proje bazında hukuki açıdan en uygun çözüm yolu seçilerek faaliyete geçilmelidir.

Burada çözüm aşamasında tüm oluşum ve uygulamalarda devlet desteği sağlanmalıdır. Kurulan özerk yapının iş yapma ve yaptırma kabiliyetini arttırabilmek için devlet

tarafından gerekli kanun hükmünde kararnameler, yönetmelikler çıkartılmalıdır. Söz konusu bu bürokratik işlemler, yarım kalmış konut projelerinin tamamlanması için kurulan özerk yapının teknik kadrosu ile devlet kurum ve kuruluşlarındaki bürokratların ortak çalışması ile gerçekleştirilmelidir.

Daha sonrasında yarım kalan inşaatların tamamlanma işleri kat karşılığı veya gelir paylaşımı inşaat sözleşmesi şeklinde ihale edilmek suretiyle müşavir ve yüklenici marifetiyle yaptırılabilir. Proje bitirildiğinde, konut mağdurlarının konutları kendilerine teslim edilecektir. Bununla beraber projeden mağdur olan diğer reel sektör firmalarının alacakları da ödenmiş olacaktır. Arsa sahiplerinin hakları da kendilerine teslim edilecektir. Böylece Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde konut sektörünün ortaya çıkardığı konut mağduriyetleri ve reel sektördeki piyasa alacakları nedeniyle oluşan mağduriyetlerin tamamı çözüme kavuşturulup kamu vicdanı rahatlamış olacaktır.

KAYNAKÇA

- [1] H. Ergül, “İnsan ve mekân”, *Sağlık Düşüncesi ve Tıp Kültürü Dergisi*, sayı. 38, Mart-Nisan-Mayıs 2016, s.10-13.
- [2] Z. K. Öztürk ve A. Şimşek, “Tarih öncesi dönemdeki ilk barınma alanları ile Anadolu’daki Körtik Tepe, Hallan Çemi, Nevali Çori ve Aşıklı Höyük yerleşimlerinde, inanç ve kültürün etkisinin incelenmesi”, *İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, c.1, sayı. 3, Kasım 2019, s.4-22.
- [3] Z. Örum, “Barınma ihtiyacının konuta evrilen süreci” [Online]. https://www.yapikatalogu.com/blog/barınma-ihtiyacının-konuta-evrilen-sureci_276, (Erişim Tarihi: 11.10.2022).
- [4] Türk Dil Kurumu, “Konut” [Online]. <https://sozluk.gov.tr/>. (Erişim Tarihi: 11.10.2022).
- [5] TMMOB, “Türkiye’de konut sorunu ve konut ihtiyacı” raporu, s.1-16, [Online]. (Erişim Tarihi: 11.10.2022). https://eski.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/9ca6617c167713d_ek.pdf?tipi=4&tu=H&sube=0,
- [6] Y. Balcı, “Türkiye’de konut sorunu”, *İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası*, c. 46, Ekim 2011, s.298-315.
- [7] T.C. Kalkınma Bakanlığı, “11. kalkınma planı (2019-2023) konut politikaları özel ihtisas komisyonu raporu”, 2018, Ankara.
- [8] A. G. Şat Sezgin ve A. Aşarkaya, “İnşaat sektörü”. *Türkiye İş Bankası İktisadi Araştırmalar Bölümü*, 2017.
- [9] İ. Arslan, *Konut Ekonomisi*, İstanbul, Sakarya Kitabevi, 1.Baskı, 2007.
- [10] Ö. K. Kaya, *Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi*, İstanbul, Kazancı Kitabevi, 1993.
- [11] H. Erman, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*, İstanbul, İÜ Basımevi ve Film Merkezi, 1993.
- [12] B. Karataş, *Eser Sözleşmeleri*, Ankara, Matsa, 1993.
- [13] İ. Karataş, *Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri*, Ankara, Sözkese Matbaacılık, 2004.
- [14] T. Uygur, *İnşaat Hukuku*, Ankara, Adil Yayınevi, Cilt II, 1998.
- [15] Ö. K. Kaya, *Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi*, İstanbul, Kazancı Kitabevi, 1993.
- [16] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 31.1.1991 tarih ve E.1990/4889 K.1991/295 kararı
- [17] C. Kostakoğlu, *İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri*, İstanbul: Beta Basım Yayın, 2017.
- [18] T.C. Resmî Gazete, 11.2.1959 Tarih ve 1958/14-13 Sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı, 5.6.1959 Tarih ve 10223 sayı

- [19] M. H. Surlu, *Gayrimenkul Satış Vaadi Davaları*, Ankara: Seçkin Yayınları, 2007.
- [20] T.C. Resmî Gazete, 9.10.1946 tarih ve 6/12 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı, 20.6.1947 Tarih ve 6637 sayı
- [21] M. Çenberci, *Gayrimenkul Satış Vaadi*, Ankara, Sevinç Matbaası, 1973.
- [22] M. Kalyon, *Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi*, Ankara, Kartal Yayınevi, 2004
- [23] C. Yavuz, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, İstanbul, Beta Basım Yayın, 2002.
- [24] E. Erdenk, *İş Hukukunda İsimsiz Sözleşmeler*, İstanbul, Legal Kitabevi, 2008.
- [25] S. Kartal, *Türk Hukukunda İş Sözleşmesinin Sağlık Sebepleriyle Sona Ermesi*, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2020.
- [26] Y. E. Selimoğlu, *Eser Sözleşmesi ve Kavramlar*, Av. Dr. Faruk Erem Armağanı, Ankara, 1999.
- [27] E. Yılmaz, *Hukuk Sözlüğü*, Ankara, Seçkin Kitabevi, 1986.
- [28] F. Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul, Beta Basım Yayın, 1994.
- [29] Ş. Akipek ve E. Küçükgüngör, *Sözleşmeler Rehberi*, Ankara, Yetkin Yayınları, 2000.
- [30] Ö. Seliçi, *İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Sorumluluğu*, İstanbul, Nadir Kitap, 1978.
- [31] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 15.10.2003 tarih ve E.4424, K.4772 kararı
- [32] E. Kuntalp, *Karışık Muhtevalı Akit*, Ankara, Nadir Kitap, 1971.
- [33] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 11.3.1993 tarih ve E: 192/3285, K: 1196 kararı
- [34] T.C. Resmî Gazete, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 9.5.1985 Tarih ve 18749 sayı
- [35] T.C. Resmî Gazete, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun, 13.7.2001 tarih ve 24461 sayı
- [36] H. Tandoğan, *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, C. I/1, 6. Baskı, İstanbul 2008
- [37] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 27.11.1990 tarih ve E. 2528, K. 5078 kararı
- [38] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 17.1.2001 tarih ve E. 5569, K. 272 kararı
- [39] T.C. Resmî Gazete, 6098 sayılı Borçlar Kanunu, 4.2.2011 tarih ve 27836 sayı
- [40] S. Ayan, *İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü*, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2008.
- [41] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 21.6.2004 tarih ve E. 2003/6321, K. 3464 kararı
- [42] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 11.12.1995 tarih ve E. 6704, K. 7302 kararı
- [43] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 22.3.1988 tarih ve E. 2479, K. 1143 kararı
- [44] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 6.3.2006 tarih ve E. 2005/947, K. 1248 kararı

- [45] M. T. Öz, *İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat*, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2016.
- [46] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 19.4.2007 tarih ve E. 2006/2375, K. 2591 kararı
- [47] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 1.4.1992 tarih ve E. 1991/4788, K. 1693 kararı
- [48] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 9.4.1990 tarih ve E. 1989/3976, K. 1715 kararı
- [49] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 17.11.1986 tarih ve E. 504, K. 3843 kararı
- [50] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 20.5.1981 tarih ve E. 1081, K. 1193 kararı
- [51] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 1.11.1998 tarih ve E. 3321, K. 3501 kararı
- [52] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 20.2.2002 tarih ve E. 4915, K. 830 kararı
- [53] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 18.12.1990 tarih ve E. 4609, K. 5577 kararı
- [54] Yargıtay 15. Hukuk v, 24.5.1988 tarih ve E. 3086, K. 2005 kararı
- [55] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 23.3.1992 tarih ve E. 1991/5147, K. 1463 kararı
- [56] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 9.2.1987 tarih ve E. 1986/1743, K. 410 kararı
- [57] T.C. Resmî Gazete, 492 sayılı *Harçlar Kanunu*, 17.7.1964 tarih ve 11756 sayı
- [58] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 13.3.2008 tarih ve E. 7148, K. 1599 kararı
- [59] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 7.11.1995 tarih ve E. 4185, K. 6186 kararı
- [60] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 25.5.1995 tarih ve E. 2902, K. 3091 kararı
- [61] A.E. Ulusoy, “Türkiye’de konut politikaları: tarihsel süreç ve aktörlerin rolü”, *Kamu Yönetimi ve Politikaları Dergisi*, c.1, sayı 3, 2020, s.87-123.
- [62] M.S. Yenice, “Türkiye’nin kentsel dönüşüm deneyiminin tarihsel analizi”. *BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, c.16, sayı 1, 2014, s.76-88.
- [63] TÜİK, Merkezi Dağıtım Sistemi, [Online]. (Erişim Tarihi:14.11.2022) <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr>,
- [64] T.C. İçişleri Bakanlığı- Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü, Adres Kayıt Sistemi, [Online]. <https://adres.nvi.gov.tr/Home>, (Erişim Tarihi:14.11.2022).
- [65] Devlet Planlama Teşkilatı, Nüfus ve Nüfusun Yapısı, Özel İhtisas Komisyonu Raporu, [Online]. <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/08/Nufus-Ve-Nufusun-Yapisi.pdf>, (Erişim Tarihi:14.11.2022).
- [66] T.C. Kalkınma Bakanlığı, On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023), Konut Politikaları, [Online]. <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/KonutPolitikalarıOzellhtisasKomisyonuRaporu.pdf> (Erişim Tarihi:14.11.2022).
- [67] T.C. İçişleri Bakanlığı- Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü, Ulusal Adres Veri Tabanı Şube Müdürlüğü, [Online]. <https://www.nvi.gov.tr/ulusal-adres-veri-tabani> (Erişim Tarihi:14.11.2022).
- [68] T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Kurumsal Stratejik Planlama ve Performans Programı Dairesi Başkanlığı, 2022 Yılı

- Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı*, [Online]. <http://www.sp.gov.tr/tr/temel-belge/s/210/2022+Yili+Cumhurbaskanligi+Yillik+Programi> (Erişim Tarihi:14.11.2022).
- [69] H. Koçak ve M. Tolanlar, “Kentsel dönüşüm uygulamaları (Aydın Ve Afyonkarahisar Örnekleri)”. *Afyon Kocatepe Üniversitesi, İ.İ.B.F. Dergisi*, c. 10, sayı 2, 2008, s.397-415.
- [70] İ. Can ve C. Çiçek, “Gecekondulaşma, kentsel dönüşüm ve TOKİ Konutlarının ticarileşmesi: Kars örneği.” *Sosyal Bilimler Enstitü Dergisi*, Sayı 9, 2012, s.37-61
- [71] O. Taşar ve S. Çevik, “Sosyal konut ve konut sektöründe devlet müdahalesi: Avrupa ülkeleri ve Türkiye”, *Aksaray Üniversitesi İİBF Dergisi*, c 1, sayı 2, 2009, s.133-163.
- [72] TOKİ, *TOKİ Kuruluş ve Tarihçe*, 2018, [Online]. <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, Erişim Tarihi: 15.11.2022.
- [73] T. Erman, “Kent, konut ve taşıdığı anlamlar: bağlamlandırılmış bir yaklaşım”, *TMMOB Dosya Dergisi*, sayı 20, 2010, s.6-12.
- [74] O. Balaban, “İnşaat sektörü neyin lokomotif”, *Birikim Dergisi*, sayı 270, 2011, s.19-26.
- [75] TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, *Düzce depremini unutmadık* [Online]. <http://www.tmmob.org.tr/icerik/imo-12-kasim-1999-duzce-depremini-unutmadik>, Erişim Tarihi: 15.11.2022.
- [76] Emlak Konut, *Faaliyet raporları* [Online]. <https://www.emlakkonut.com.tr/tr/faaliyet-raporlari>, Erişim Tarihi: 15.11.2022.
- [77] Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, *Yapı Yükleniciliği Bilişim Sistemi, vatandaş girişi* [Online]. <http://yambis.csb.gov.tr/Muteahhit/Index>, Erişim Tarihi: 15.11.2022.
- [78] S. Karyelioğlu, “Türkiye’de inşaat sektörünün gelişimi bağlamında Trabzon’da yükleniciliğin sosyo-kültürel temelleri”, *Karadeniz İncelemeleri Dergisi*, sayı 19, 2015, s. 207-240.
- [79] H. Yaşbay Kobal ve İ. Ay, “Türkiye’de inşaat sektöründe çalışan mimar ve inşaat mühendislerinin cam tavan algılarının erillik/dışillik kültür boyutu açısından belirlenmesi”, *Avrupa Bilim ve Teknoloji Dergisi*, sayı 27, 2021, s.95-102.
- [80] D. Gültekin-Karakaş, F. Yusufi ve M. Hisarcıklılar, “Türkiye inşaat sanayii çalışma standartlarının sektörel gelişim üzerinden değerlendirilmesi”, *Mülkiye Dergisi*, c. 45 sayı 1, 2021, s.191-230.
- [81] Türkiye Yükleniciler Birliği, “Basın Bülteni, 24 Ağustos 2021 ” [Online]. <https://www.tmb.org.tr/uploads/announcements/6124ac9ffbd4aa3fb7bbe06e/1629793270513-tmb-enr-2021-bb-24082021.pdf>, Erişim Tarihi: 15.11.2022.
- [82] H. S. Çakır, “Konut tasarımında etkili olan faktörler ve geleneksel mimari yaklaşımlar”, *Mimarlık ve Yaşam Dergisi*, Cilt: 6, Sayı: 2, 2021, s.485-502.

- [83] Ö. Özturan, “Çağdaş Kent Yaşamında Teknolojik Gelişmelerin Kısıtlı Konut İç Mekân Biçimlenişine Etkiler,” Doktora Tezi, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2008.
- [84] G. Sak “Mutfak Tasarımında Modüler Sistemlerin Kullanıcı Ergonomisi Açısından Değerlendirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2014.
- [85] S. Y. Erdinç ve Ş. Ö. Gür, “Rezidans kültürü üzerine bir inceleme: İstanbul örneği”, *Yakın Mimarlık Dergisi*, c.1 sayı 1. 2017.
- [86] A. Korkut, T. Kiper, T. Topal, “Kentsel peyzaj tasarımında ekolojik yaklaşımlar”, *Artium*, c.5, sayı 1, 2017, s.14- 26.
- [87] A. N. Çoban, “Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikası.” *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi* , c.67, sayı 3, 2012, s. 75-108 .
- [88] Kalkınma Bakanlığı, *On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023)*, Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu [Online], <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/KonutPolitikalarıOzelİhtisasKomisyonuRaporu.pdf> (Erişim tarihi: 15.12.2022)

EK A TÜRKİYE KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU'NA AİT DOKÜMANLAR

Ek A1. BAŞKANIN GÖRÜŞLERİ

1. Dolandırıcılık tezgâhları nasıl kuruldu?

Güvenilir inşaat firmalarının isimleri ve proje markalarını andıran isimlerle firmalar ve projeler kuruldu. Mağdur olduktan sonra araştırdığımızda gördük ki geçmişlerinde de benzer olaylardan hüküm giymiş kişiler veya o kişilerin bağlantılı olduğu şahıslar tarafından bu işler için hazır firmalar devir alınarak medya organlarında o dönem toplumun güven duyduğu kişiler aracılığı ile tanıtılmış büyük firma imajı oluşturulmuştur.

2. Tüketici nasıl güven duydu?

Bu firmaların medya organlarında güvenilir imajını pekiştirmek için okul, camii bağışları yaptığı duyuruldu. Bu bağışların temel atma törenlerine veya protokol imza törenlerine üst seviyede devlet yetkilileri katıldı. Boy boy devlet yetkilileri ile çekilmiş resimler ve videolar güvenilir imaj oluşturmak için bu firma ve sahipleri tarafından kullanıldı. Gösterişli maketler üzerinden sergi salonlarında örnek katlar yardımı ile özel eğitim almış kişilerce maketten projeler anlatıldı, tüketiciler ikna edildi.

3. Dolandırıcılar kimleri hedef aldılar?

Yılların emeğini zar zor bir araya getirmiş genelde maaşla çalışan alt ve orta gelir düzeyindeki kesim hedef kitle olarak seçildi. Bu kişilerin çoğu devlet memuru ya da özel firmalarda maaşlı çalışan kesimlerden oluşmaktaydı. Bu hedef kitle özel olarak seçilmişti. Çünkü bu insanlar hak kaybına uğradıklarında hak arama yollarını bilmeyen bilse de, hak aramaya zaman ayırdığında çalıştığı işinden olma tehlikesi ile karşı karşıya kalabilecek bir hedef kitleydi.

4. Nasıl dolandırdılar?

Güvenilir imaj oluşturulduktan sonra projeler inşaat şirketlerinin gösterişli sergi salonlarında şirket başlıklı kâğıdına yapılan sözleşmelerle tüketicilere satıldı. Tüketiciler sözleşmelerin noterde yapılmasını istediğinde çeşitli yalanlarla ikna edilerek noterde sözleşme yapıp tapuya şerh ettirmeleri engellendi. '3 aya kadar tapular çıkar, hem tapu masrafı hem de noter masrafı yapmanıza gerek yok, tapunuzu alırsınız, tek masrafla işi çözmüş olursunuz.' en yaygın kullandıkları yalanlardı. Maalesef o tapular bir türlü çıkmadı, hep çıkması ertelendi. Önce imar problemi dediler sonra proje belli bir orana

gelsin o şekilde onaylanacak dediler, sürekli oyaladılar. Teslim süresi gelmesine rağmen teslim etmedikleri hatta inşaatına bile başlamadıkları projeler vardı. Bazılarında belediyeye ruhsat müracaatı bile yapılmamıştı. Bu kişiler firmaya müracaat ettiklerinde ise ‘O projede sorunlar çıktı gelin size firmamızın devam eden başka projesinden konut verelim.’ dediler. Kabul eden tüketicilerden, diğer projenin fiyatı farklı diyerek ederinin çok üstünde rakamlarla üste para vererek tekrar sözleşme yapmak zorunda bıraktılar. Tuzaklarına düşürdükleri dar gelirli tüketiciler paralarını istediklerinde uzun vadeli senetler ya da çekler verdiler ama ödemediler. Amaçları tanıtım yaptıkları ve piyasada güven oluşturarak kurdukları dolandırıcılık tezgâhlarının ömrünü uzatarak daha çok para toplamak ve daha çok kişiyi ticari kılıfa gizleyerek dolandırmaktı. Hatta biraz daha büyük ölçekli firmalar sözleşmeleri yenilemeleri karşılığı zaten eski sözleşmelerde de kira tazminatı olmasına rağmen yeni sözleşme yaptıkları kişilere bir kısım kiralar bile ödediler. Kira ödemenin maliyeti yeni dolandırıcılık tezgâhı kurmanın maliyetinden çok daha düşüktü. Böylece imajları bozulmadan bir kısmını taksitli sattıkları, ödemelerin arasına yüklü ara senetler koydukları satış sözleşmesi ile ara senetlerle toplayabilecekleri en fazla parayı toplamayı hedeflemişlerdi.

5. Başarılı oldular mı?

Üzülerek söylüyorum ki bunu da başardılar. Bunu başarmak için konut teslimleri geciktiğinde sosyal medyada ya kendileri ya da kendilerine çalışan bir kısım konut alıcısına ya da konut alıcısı kılığına girmiş kişilere sosyal medya grupları kurdurdular. Bu gruplar sayesinde mağdur olmuş tüketicilerin hukukla müracaatlarını ya da mağduriyetlerini kamuya duyurarak şirketin imajını bozmasını engellediler. Manipülasyonlar ve yalan haberlerle mağdurların sessiz kalmasını sağlamak için kurdukları gruplarda hukuku adres gösteren hak sahipleri olunca ya o hak sahiplerine itibar suikastı düzenlediler ya da o gruplardan uzaklaştırıp engelleyerek uyuttukları hak sahiplerinin uyanmasına engel oldular.

6. Dolandırıcılar hangi yöntemleri kullandı?

Tüketicilerden paraları topladılar, topladıkları paranın bir kısmını inşaatlara harcadılar. Satışlar tamamlanınca yarım inşaatları bile bırakmayıp tacir sıfatlı arsa sahiplerinin kurdukları ya da kurdurdukları paravan firmalara sattılar ya da devrettiler. Bu işlemleri ise yüklenici battı ya da yüklenici dolandırıcı çıktı, biz de sözleşmeyi FESİH ettik algısı oluşturarak tüketicilere yutturmaya çalıştılar.

7. Yargıya intikal etmesine rağmen neden çözülmedi?

Bazı konut projelerinde yaşanan olaylarda yargı yüklenici ile beraber paravan firma kuran arsa sahiplerini de yargılanmak üzere mahkemeye sevk etti. Fakat çoğu projede hak sahibi konut mağdurları kendisini mağdur eden faillerin tamamını yargı önüne çıkartamadı.

Sadece yaşanan organize suç olayındaki görevi, tüketicilerden parayı toplamak olan yüklenicilik şirketi ve sahibini yargı önüne çıkartabildiler. Paraları alan yüklenici yargılanırken suç geliri projelere çöken tacir sıfatlı arsa sahiplerinin ya da paravan firmaların sahiplerinin yargılanamaması sorunun yargı yoluyla da çözilememesine neden oldu.

Suçluların cezalandırılmasını sağlamak için yıllarca uğraşan mağdurlar, yargılama sonunda bir kısım faillerin, şikâyetleri ile mahkûm olmasını sağlasa bile, zararlarının tazmini için hüküm giyenlere hukuk davası açsa da organize çetenin tüm faillerinin hesap vermesi sağlanamadığından dolayı, çetenin suç gelirlerini kaçırmaya engel olamıyorlar.

Bu organize suç şebekelerinin bir kısmı ise çok daha profesyonel hareket ediyor. Onlar hakkında yapılan şikâyetler, büyük paralara hükmettiklerinden ve banka yöneticileriyle ilişkilerinden dolayı çoğu zaman davalanmıyor.

Önce konutları tüketiciye adi yazılı sözleşmeyle satıyorlar, sonrasında satılan katın arsa payını o bankalara herhangi bir hukuki işlem olmaksızın ipotek verip bankalardan kredi kullanıyorlar. Hatta bazı firmaların hisseleri ya borsada işlemde ya da işbirliği içinde oldukları bir kısım taşeronlara muvazaalı senetlerle hacizler koyduruyorlar. Sonraki aşamada ise muvazaalı borçlanmalarla ilgili icra takibi yaptırıp iflas davaları açtırarak şirketin iflasını sağlayıp tüketicilerin kat haklarını icradan sattırmaya satıştan elde edilen paranın da muvazaalı borçlandıkları kişi ve firmalar eliyle kendi ceplerine girmelerini sağlıyorlar.

8. Neden bu kadar pervasızlar?

Dolandırıcılığı meslek edinmiş bu kişilerden bazıları tutukluluğu göze almış durumdadır. Çünkü yaptıkları işi bireysel değil organize ve örgütlü şekilde yapmaktalar. Esenyurt'ta 30 binin üzerinde İstanbul'da 100 binin üzerinde ülke genelinde 300 binin üzerinde konut alırken dolandırılarak mağdur edilmiş tüketici olduğunu düşünmekteyiz. Bu rakamın resmileştirilememesinin nedeni ise mağdur olan kişilerin çok az kısmının hukuka ya da savcılıklara müracaat etmesidir.

Müracaatın az olmasının nedeni ise çoğu savcılarının konuyu hâlâ kavramamış dolandırıcıların oluşturmuş olduğu ticari kılıfın altındaki suç işleme kastını görememiş olmaları nedeniyle yok vermeleridir. Tüketiciler savcılığa gittiğinde konut aldım teslim etmediler diye müracaat yapmaktadır. Böyle bir dilekçeyi gören her savcı zaten dosyalar içinde iş yoğunluğundan bunaldığı için konuyla ilgili hemen ticari husumet düşüncesine kapılıp yok vermektedir. Hâlbuki tapu kayıtlarını istese belediyeden projeleri istese şüphelilerin ifadesini alsa çok rahat şekilde konunun ticari kılıfa gizlenmiş dolandırıcılık olduğunun farkına varacaktır. Tabii ki bu çok iyi niyetle düşündüğümüz takdirde olayın izah edilme biçimidir. Bazı durumlarda kasti takipsizlikler olduğuna da şahit olmuşluğumuz vardır.

9. “Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu” kimlerdir?

Dolandırıldığımızın farkına vardıktan sonra sosyal medyada ‘#Esenyurt’ta Konutla Dolandırıcılık Var’ sloganı ile yola çıktık. Sorunumuzla ilgili paylaşımlar yaptıkça İstanbul’un her ilçesinden birçok mağdurla tanıştık. Bizden yıllar evvel konut almış fakat konutunu teslim alamamış ödediği parada iade edilmeyen insanlar sosyal medyada yaptığımız paylaşımlarla ticari kılıfa gizlenmiş dolandırıcılıkla karşılaştıklarının farkına vardı.

Bu insanların bir kısmı mağduriyetlerini gidermek için dernekler kurmuş fakat dernekler aracılığı ile de tekrar mağdur edilmişlerdi. Çünkü kurulan derneklerde yönetici olanlar mağduriyet oluşturarak haksız kazanç sağlayan kişi ve firmalar tarafından ya tehditle ya da teşvikle ele geçiriliyordu. Sonrasında da mağduriyeti çözmek için çalışacağına ya mağdur insanları uyutup bekletiyor yahut da hukukta hak aramak yerine mağdur eden firma ya da şahısların uzantıları ile insanların tekrar mağdur olmasına neden olacak işbirliği içine giriyorlardı. Bu nedenle dernek kuramazdık. Çünkü mağdur insanların yüklenici ve tacir arsa sahiplerine güveni kaybolduğu gibi derneklere olan güveni de kaybolmuştu.

Bu nedenle sadece kendi mağdur olduğumuz projenin ismiyle açmış olduğumuz sosyal medyadaki grupları ya da sayfaları “Türkiye Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri” olarak değiştirip bir platform oluşturduk. Platformumuz farklı projelerden konut almış mağdur olmuş, hakkını hukukta arayan konut mağdurlarının hak aramada en gayretli olanlarından oluşmuş oldu.

10. Konut mağdurları neden oluştu?

Birbirimizle tanışıp, nasıl mağdur edildiğimizi birbirimize anlattıkça mağduriyet nedeninin ortak noktasının projeden konut satan yüklenici ve müteselsil sorumlusu konumundaki tacir arsa sahiplerinin 4077 ve 6502 sayılı yasaya uymamış olmalarından kaynaklandığının farkına vardık. Bu yasaları medyada ve toplantılarımıza katılıp bize bizim anlayacağımız üslupta anlatan öğreten Aydın Ağaoğlu'na şükranlarımız sunuyoruz.

Ama bir taraftan da kızıyoruz. Tuhaf değil mi? İnsan teşekkür ettiği kişiye kızar mı diyeceksiniz. Evet kızıyoruz çünkü kendisi bize kanuni haklarımızı anlatmakta geç kalmıştı. Keşke 4077 sayılı yasayı biz konut alırken bilseydik.

11. Yükleniciye teminat sorardık. Noterde sözleşme yapıp tapuya sözleşmeyi şerh ettirmeden ödeme yapmazdık.

Hadi yaptık diyelim. Sonrasında yürürlüğe giren 6502 sayılı yasa gereği sözleşmenin “Sözleşmedeki eksikler sözleşmeyi yapan tarafından derhal giderilir” maddesi gereğince eksiklerin giderilmesini talep ederdik. Tabii sonrasında aklımıza geliyor, tüketici yasasının duyurulmasını ve ticari hayatta uygulanmasını sağlama görevi kimde diye sormadan geçemiyoruz. Bunu sorduğumuzda cevabı yasanın maddelerinde buluyoruz. Ticaret Bakanlığı, belediyeler ve sivil toplum kuruluşları olarak da tüketici derneklerinin bununla ilgili vazifeli olduğunu görüyoruz.

Ticaret Bakanlığımız medyada reklamları yayınlan projeden konut satan bu firmalara müfettiş gönderse ve sözleşmelerini incelese 4077 ve 6502 sayılı yasalara aykırı olarak satış yaptıklarını tespit edebilecekti. Şayet bu hacimde bir denetlemeyi yapabilecek imkânları yok ise tüketicilerin konut alırken yasa gereği satıcıdan talep etmesi gereken tapuda kat hissesine düşen arsa payının devri ve konut teslim edilene kadar ödenecek para ile ilgili teminat istemeleri gerektiği konusunda bilgilendirebilirdi. Dolayısıyla, dolandırıcılığı iş edinmiş bu firmalar bu kadar rahat hareket edemeyecek topluma verdikleri zarar en aza indirgenebilecekti. Maalesef bu yapılmadı, yapılamadı.

12. Devlet vatandaşını neden koruyamadı?

Bu konut projelerinin çoğunun başlangıcı 2011 ve öncesine dayanmaktaydı. 2013 senesinde Sn. Cumhurbaşkanımızın paralel devlet yapılanmasıyla ilgili başlattığı mücadele dikkate alınırsa amacı dolandırıcılık olan bu firmaların denetlenmesinde yetersiz kalınması Fetö terör örgütünün devlet kurumları içindeki uzantıları ile

devletimizi vatandaşlarının hakkını hukukunu korumada acizmiş gibi göstermeye çalışanların bu sorunun oluşmasındaki varlığının araştırılması gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır.

Gayrimeşru kazançların terör örgütlerinin en önemli gelir kaynakları olabileceği herkesin malumudur. Konut satın alan tüketicilerden toplanan parayla şayet konutlar yapılmadıysa bu toplanan para kime kimlere aktarılmıştır. Konut mağdurları sorunu sadece konut alıp teslim alamayan vatandaşların sorunu olarak görülmemelidir. Bu sorun oluşan gayrimeşru kazancın besleyebileceği örgütler dikkate alınarak ta incelenmelidir. İşin özü paranın izi takip edilmeli böylece suç gelirlerine devletimiz tarafından el konulmalı ve suça karışanlar cezalandırılmalıdır.

13. Sorunumuz çözümsüz değildir.

Sorunun çözümü için devletimizin organlarının birbirleri ile uyum içinde çalıştırılması yeterli olacaktır. Devletimiz güçlüdür. Hak isteye hakkını, suç işleyene cezasını verebilecek kudrettedir. Ticaret Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı, Adalet Bakanlığı en son Çevre Şehircilik Bakanlığı devreye sokularak kanayan yara haline gelen konut mağdurları sorunu çok hızlı şekilde çözülebilir. Ticaret Bakanlığı konut mağduru oluşturan firma ve sahipleri hakkında araştırma yapar ve kanuna aykırı işlemlerin tespitleri yapılır.

İçişleri Bakanlığı suça karışan firma ve sahipleri hakkında hazırladıkları bilgi ve belgeleri Adalet Bakanlığı aracılığı ile savcılıklara gönderir. Konut mağduru oluşturmuş her projeyi ve firmayı inceleyecek mali konularda uzman sözleşme ve gayrimenkul hukukuna hakim savcılar görevlendirilir. Tüketicilerin bu savcılara müracaatı sağlandıktan sonra mağdurlar sınıflandırılır ve suça karışan faillerin ifadeleri alınarak konunun davalanması sağlanır. Ellerindeki para gücüyle birçok kişi ve kuruma nüfus etmeyi başarmış profesyonel dolandırıcılar dosya üzerinden devlet ciddiyetinde konunun araştırıldığını fark edince kaçma teşebbüsünde bulunabilir. Bunun önüne geçmek için yurt dışı çıkış yasağı konulursa ve suç gelirlerine firmalar ve firma sahipleri hakkında hazırlanan dosyalar dikkate alınarak tedbir konulursa zaten bu ciddiyet karşısında birçok firma ve sahibi çözüm için harekete geçmek zorunda kalacaktır.

Bu sorunun çözülmemesinin en büyük nedeni kurumlar arasındaki organizasyon eksikliği ve davaların bu nedenle uzamasıdır. 20 yıldır devam eden mağduriyetler vardır. Bir dolandırıcılık tezgâhından bu nedenle her aşamada vatandaş defalarca dolandırılarak mağdur edilmektedir. İnşaatların bitirilmesi bu sorunun en kolay çözülecek noktasıdır.

Devlet denetiminde ve inisiyatifinde tüm suça karışan failler hakkında açılacak ceza davaları hızlı şekilde sonuçlandırılabilir. Bu sayede sadece içi boşaltılmış firmalar değil içini boşaltan failler de sorumlu olacaklarından dolandırıcılık mağdurlarının haklarını hukuk davası ile almaları kolaylaşacaktır. Hukuk davaları konusunda da oluşturulacak uzman hukukçuların tayini ile herkesin bireysel hakkının teslimi de kolaylaşacaktır. Kanunlar, kişiler ya da gruplara özel çözümler üretmek için değil herkesin sorununu çözebilecek şekilde yapılır. Bu sorunları çözebilecek kanunlarımız vardır. Sorun uygulamadan kaynaklıdır. Kanunların uygulanabilirliğini sağlayacak mevzuatlar yönetmelikler liyakat sahibi ahlaklı kişiler vasıtası ile uygulanabilirse hem bu günümüzü hem yarınımızı kurtarmış oluruz.

“Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu”

Başkan : Özlem Hanelçi

Başkan yardımcısı: Nurşen Çırpan

Sözcü : Fahri Kaygu

Çizelge A.1: Proje ve mağdur sayıları.

Proje	Mağdur Sayısı
Yeşil GYO –İnnovia 4	5000
Bulut İnşaat	7000
Gümüş City	
Real City	
Eviva Tower	
Eviva Home	
Eviva Gold	
Eviva Quinn	
Lavinium	
Milenium	
Nirvana	
Boğazköy Aviva	
Lavinium (Kıbrıs)	
Nicossia Park Farz Residance (Kıbrıs)	
Eviva Nirvana Real City (Tekirdağ)	
Osmanlı İnşaat	1700
Beylife Diyanetsen	1200
Emsa İnşaat	63
Samsun Towers	
Matraş Grup	
Marbo Gayrimenkul	
Makrom City	500
Makrom Tek	
Garanti Koza	7000
Acunkent	1024
Babil Kuleleri	85
Uluhan Tac Mahal	517
Liderkent Kristal Şehir Neo Yapı	1000

Çizelge A.1: (Devam)

Proje	Mağdur Sayısı
Bolluca Vera Grup Ukra	2000
Dumankaya TMSF	8300
Mozaik Hi-Fit Modern	Sancaktepe
Collection	Bahçeşehir
Dumankaya Fikirtepe	Bahçeşehir
Uğur İnşaat	Gaziantep
Ura San Yapı	Ankara
Karcioğlu Bera İnşaatŞehrstan	Kahramanmaraş

Ek A2. SORUN VE İSTEK TALEPLER

1. İhtisas Mahkemelerinin Kurulması

Tüketici Mahkemelerinde yaşanan yoğunluklar nedeniyle zaten yıllarca evine kavuşamamış vatandaşlar hak arama konusunda uzun zaman beklemektedirler. Mahkemede hakları için 5-10 yıl bekleyen vatandaşlar için, mağduriyetlerin çıkmaz hale gelmektedir. Ön ödemeli satış vaadi sözleşmesiyle maketten kolay ödeme yaparak ev alma vaadiyle mağduriyet yasan vatandaşlar Alt gelir gurubu, emekli vatandaşlarımız çalışırken emekliliklerinde hayalini kurdukları evlere kavuşamamış ve yaşamlarını hukuk adalet ararken mahkeme süresinde vefat etmişlerdir. Tüketici mahkemelerinde tüketici lehine emsal kararlar çıkmakta, fakat çıkan kararları başka hâkim onaylamamaktadır. O yüzden tüketici mahkemelerinde ihtisas mahkemeleri kurulması şarttır.

2. Mal Varlıklarına El Konulması

Teslim tarihi geçmiş ve hile yaparak, şirketlerin içini boşaltan, ticari işlerini başka kurdukları şirketler üzerinden faaliyetleri devam eden, bankalardan ve alacaklıhaksız ipotekler konulmuştur. Bankalara inşaatları ipotek göstermiş, mal varlıklarını kaçırmış kötü niyetli yüklenicilerin ve ortaklarının şahsi mal varlıklarına el konulup, vatandaşın hakları korunmalıdır.

3. Devlet, Kamu Bankalarından Aldığı Destek ile İnşaatı Bitirmeli

Devletimiz kamu bankalarından kredi desteği alarak, bitmemiş yarım kalmış yahut başlanmamış inşaatların bitirilmesi için harekete geçmeli, inşaatlar TOKİ, KİPTAŞ vs. desteği ile yapılmalıdır. Mağdur olmuş vatandaşlara kolay ödemeli, uzun vadede kredi sistemi ile vatandaşa konutlar teslim edilmelidir.

Devletimiz Fetö terör örgütü ile nasıl bir gecede operasyon yaptıysa ve mücadele ettiyse, ülkenin ekonomisine ve itibarına binlerce insanın hak, hukuk, adalet konusunda mağduriyet yaşayan vatandaşın barınma ihtiyacı elinden almış kişiler için de derhal cumhurbaşkanımız, meclisimiz, bakanlar ve komisyonlar çalışma yapmalı, mağduriyetler acil şekilde bitirilmelidir.

Konut Mağduru Sorunu Nedir?

Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler. Devlet demek, üzerinde hâkim olduğu topraklar üzerinde idare ettiği milletin, can, mal

ve namus emniyetini sağlayan siyasi teşkilat demektir.

Vatandaşın Başına Ne Geldi?

Binlerce vatandaş 4077 sayılı yasanın kampanyalı satışlarla ilgili maddelerine, sonrasında yürürlüğe giren ve daha kapsayıcı ve koruyucu hükümler içeren 6502 sayılı yasanın ön ödemeli konut satışı ile ilgili maddelerine güvenerek ve itimadederek konut satın aldı. Yani, konut tüketicisi vatandaş, yüklenicilere değil, devletine ve kanunlarına güvenmiştir.

Maalesef konut tüketicisi vatandaşın bilmediği ve gözden kaçırdığı konut arzı yapan firmaların devlet tarafından yeterli özen gösterilerek görevli makamlarca denetlenmediği, denetlenmeyen firmaların yasama yetkisini elinde bulunduran yüce meclisin çıkarttığı kanunlara uymasının sağlanmadığı ve konut tüketicisi vatandaşın kanuni hakları konusunda yeterince bilgilendirilmediği gerçeğiydi.

Binlerce vatandaş devletine ve kanunlarına güvenip, yıllarca biriktirdiği kazancını, kimisi ise borçlanıp geleceğini, temel insan haklarından anayasal koruma altında olan barınma hakkını kullanarak konut almak için harcadı.

Konut tüketicisi vatandaşlara çeşitli medya organlarında ünlüler ve siyasiler tarafından tanıtımı yapılan projelerden konutlar satıldı. Maalesef konutlar teslim edilmedi teslim edilenlerin üzerinde de şirketlerin borçları ile ilgili ipotekler ve hacizler vardı.

Konut mağdurları platformu kimdir kimlerden oluşur ve amacı nedir. Konut mağdurları platformu üyeleri konut alırken dolandırılmış tüketicilerden oluşmaktadır. Bu tüketicilerin şanslı olanları sorunlarını yargıya taşımış ve davalastırmıştır. Bazıları ise hâlâ savcılık suç duyurularının davalastması için çaba harcamaktadır. Maalesef bazı suç duyurularının davalastması yahut gereği gibi tüm failleri kapsayıcı şekilde davalastması işbirlikçi bazı siyasiler ve bürokratlar tarafından engellenmektedir.

Yapılan şikâyetlerle tutuklanan suç şüphelileri bazı siyasilerin ricaları ile serbest bırakılmakta yargının işleyişine müdahale edilerek maddi gerçeğin ortaya çıkması engellenmektedir. Bununla da yetinmeyen bazı siyasiler hak arama mücadelesi veren konut tüketicilerini, avukatlarını yahut tüketicileri tanıyan kişileri kullanarak tehdit ve baskı altına almaya çalışmaktadırlar.

Bu yazdıklarımız kesinlikle hayal ürünü ve uydurma değildir. Bu anlatılan konularla

ilgili elde edilen delillerle bazı siyasiler hakkında suç duyurusu yapılmış davalaşması için konutla dolandırıcılık mağduru vatandaşlar çaba harcamaktadır fakat bu kişilerin adalet önünde hesap verebilmesi için izin gerekmektedir.

Bu konuda inşaat şirketi sahipleri fütursuzca arkalarında siyasi ve bürokratik güçler olduğunu söyleyip ‘Hukuk da bürokrasi de benden yana istediğiniz yere gidin, ben istemedikçe benden hiçbir şey alamazsınız.’ demekten çekinmemektedirler.

Biz vatandaş olarak devletimize ve onun kurumlarına güveniyoruz. Bireysel hakları ile ilgili birçok konut tüketicisi vatandaş mahkemelere müracaat etmiştir lakin bu müracaatları bile haklarına kavuşmalarını sağlayamamıştır. Çünkü yaşanan sorunla ilgili vatandaşın profesyonel destek aldığı avukatlar, avukatların dava açtığı mahkemeler maalesef hukuki süreci takip etmekte yetersiz kalmaktadır. Şöyle ki; konut tüketicisi vatandaşlardan bir kısmı yüklenici ve tacir sıfatlı arsa sahipleri ittifakı ile dolandırıldı. Bazı vatandaşlar, konut satın aldığı projenin üzerine şirketlerin bankalardan ya da tefecilerden ipotek karşılığı para alıp geri ödemediği için arsaların üzerindeki ipotekler kaldırılmayınca dolandırıldı. Bazı firmalar da şirketlerin sahip olduğu mal varlığını paravan firmalarla kaçırıp şirketin içini boşaltması ile dolandırıldı. Bir kısmında ise Fe terör örgütü kapsamında yargılanan kişilerin şirketlerinin, TMSF ‘ye yönetiminin devir edilmesi ile mağdur edildi.

Bu kadar karmaşık hale getirilmiş, ticari kılıfa gizlenmiş organize örgütlü şekilde planlanmış bir suç konusunun içinden, konut tüketicisi vatandaşların hukukta bireysel hak arama yöntemlerini kullanarak haklarına kavuşması mümkün gözükmemektedir.

Konu sadece Türkiye’de insanı ile de alakalı olmaktan çıkmış adeta uluslararası boyut kazanmıştır. Birçok firma projelerini yurt dışında da tanıtmış ve ön ödemeli konut satış sözleşmeleri ile gurbetçilerimize yahut yabancı ülke vatandaşlarına da konut satmıştır.

Tabii ki yurt dışı satışlarda da 4077 ve 6502 sayılı yasaların emrettiği hükümlere uyulmamış hatta ikna edemediklerini kandırmak için yasalara uyuluyormuş gibi göstererek noterde alakasız işlemler yaptırarak kandırmışlardır.

Konut projesi üreten firmalar, devletimizin kurumlarının yöneticilerini davet ederek tanıtımlar yaptıklarından dolayı, konut tüketicisi yabancı ülke vatandaşları da devletimize ve kanunlarına duydukları güven nedeniyle bu projelerden konut almışlardır.

Mağduriyetleri ile ilgili Türkiye’de de nereye ve nasıl hangi taleple müracaat edeceklerini bilmeyen yabancı ülke vatandaşları, sorunlarının takibi için temsilciler tutmuşlardır. Fakat temsilciler hukuka müracaat yerine kişisel ilişkilerle sorunu çözme girişimlerinde bulunduklarını kendi sözleri ile ifade etmişlerdir.

Bazı yabancı ülke vatandaşları sorunlarını ülkelerinin konsolosluklarına ve medya organlarına bildirmiştir. Ülkemizde yaşanan bu sorun birkaç fırsatçı dolandırıcı yüklenicinin değil, maalesef Türkiye’nin itibar kaybına uğramasına neden olmaktadır. Yabancı medyada Türkiye’ye yatırım yapmayın dolandırılırsınız diye haberler yayınlanmıştır. Ülkemiz ekonomisinin lokomotif sektörü olan inşaatçılık, konut üretimi dışında birçok sektörün iş imkânı bulmasını sağlamaktadır. Bu haliyle yüklenici kılığına girmiş dolandırıcıların yaptıkları sadece konut alıp dolandırarak mağdur ettikleri kişilerden çok daha fazla sektörü ve insanı mağdur etmelerine yol açmaktadır.

“Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu” un amacı sadece kendisini korumak kurtarmaktan ibaret değildir. Amacımız devletimizin yetkili organlarının, siyasilerin ve bürokrasisinin dikkatini yaşanan soruna çekerek hem bugüne kadar yaşanan sorunların çözülmesi hem de bundan sonrasında konut tüketicisi vatandaşın güveninin yeniden tesisi için çalışmalar yapılmasını sağlamaktır.

Taleplerimiz

1. Konut tüketicisi vatandaşın yaşadığı sorunun ana nedeni kanunlara uyulmadan yapılan satışlardır. Kanuna aykırı davrananlardan hesap sorması gereken kurum T.C. Cumhuriyet Başsavcılıklarıdır.
2. Konut tüketicisi vatandaşlara yapılan sözleşmelerle ilgili haklarını teslim edecek kısım ise Tüketici Mahkemeleri’dir. Tam da sorun bu noktada çözümsüz hale gelmektedir. Maalesef binlerce insanı toplumun gözünün içine bakarak medya organlarında herkese duyurduğu ilanlar ve tanıtımlarla kandırarak mağdur etme yeteneğine ve bilgisine sahip organize örgütlü çeteler vatandaş savcılıklarda ve tüketici mahkemelerinde hak ararken de her yere ahtapot kolları gibi uzanan bağlantılarını kullanarak mağdur etmeye devam etmektedir. Bu mağduriyetin kaynağı kimi zaman bilirkişilerin eksik bilgisi kimi zaman hâkimlerin ve savcıların konu hakkında tecrübesizliği telaffuz etmek istemesek de kimi zamanda ise mağduriyet oluşturan örgütlerle iş birliğidir. Bu nedenle davalar ve soruşturmalar uzun zaman almakta hakkına kavuşmadan vefat edenler olmaktadır.

Bu nedenle denetlenebilir ihtisas savcılıkları ve ihtisas mahkemeleri acil şekilde kurulmalı proje bazında sorunlar ele alınarak yargı sistemi hızlandırılma ve emsal kararlar oluşturulmalıdır.

1. Konut tüketicisi vatandaşlara konut üreticisi firmalar sözleşme ile temlik ettikleri hakları bilinçli olarak resmi şekle uymadan yapmışlardır. Sonrasında ise sanki devir ettikleri haklar kendi tasarruflarındaymış gibi bankalara ya da tefecilere ipotek ettirerek hem müşteriden hem bankadan para almışlardır. Bankalar bu şirketlere kredi verirken yeterli özeni gösterse, bu firmaların ürettiği konutları satmış ya da satacak olacağını bilecek durumda iken bu durumu hiç dikkate almayarak kanunları hukuksuz ticaretlerine kılıf olarak kullanmışlardır. Temlik edilen bir hakkın ikinci bir kişiye ya da firmaya temliki hukuka aykırıdır. Bankalar kredi verirken şirketlerin hesap özetlerini incelemekte, ipotek olarak kabul ettiği gayrimenkullerle ilgili de uzman incelemesi yaptırmadan krediyi kullandırmamaktadır.

Bazı durumlarda ise konutların maketten satıldığını bilen veya bilebilecek durumda olan tacir sıfatlı arsa sahiplerinin, paravan firmalarına yapılan inşaat yerel yöneticilerin telkini ile devir edilmekte konut tüketicisi vatandaşa ise ‘Paranızı kime verdiyseniz, hakkınızı ondan isteyin’ denmektedir.

Üstelik bunu söyleyenler arasında bazı siyasilerin olması vatandaşın devlete olan güveninin zedelenmesine neden olmaktadır. Hukukumuzda, Borçlar hukuku konusunda alacağın temliki devir alanın yükümlülükleri gibi maddeler yokmuş gibi davranılarak vatandaş cahil yerine konup kandırılmaya çalışılmaktadır.

Bu durumların önüne geçilebilmesi için ticari kılıfa gizlenmiş dolandırıcılık eylemleri konusunda uzman savcılar derhal soruşturma açmalıdır. Hak kaybının önüne geçilebilmesi için, suça karışan tüm faillerin ve 1. Derece yakınlarının veya ilişki içinde olunan iç içe geçmiş paravan firmaların mal varlıklarına savcılıklar tarafından suç geliri projelere ve projelerden elde edilmiş gelirlere tedbir konulmalıdır.

2. Yukarıda iki maddede anlatılanlar dikkate alınınca sorunun birkaç uyanık fırsatçı yüklenici firma ya da sahibinin işlediği suçlardan ibaret olmadığı anlaşılacaktır. Organize örgütlü birbirinden bağımsız çalışan adeta hücre yapılanması şeklinde bir suç şebekesi söz konusudur. Bu suç şebekesi ile mücadele için organize devletgücü harekete geçirilmelidir. Bu örgütlere karşı Devletimizin savcısı ile mağdurun

yanında olduğu konuda iktidar partilerimiz ve muhalefet partilerimizde Konutla Dolandırıcılık Mağdurlarının yanında olmalı ve sorunun çözümü için destek vermelidir.

Aynı fetö terör örgütü ile başlatılan gibi bir mücadele başlatılmalı, suça karışan görevini kötüye kullanarak ya da ihmal ederek suç destek veren ve suçu işleyenlere devletimiz sert tedbirler alarak ülke ekonomimizi ve ticaret hayatını tehdit eden adeta ekonomik terör oluşturan suç şebekelerinin yarım bıraktıkları projeleri TOKİ ya da KİPTAŞ kullanılarak bitirmeli bu projeleri ekonomiye kazandırıp hak sahiplerine haklarının hukuk eliyle dağıtılmasını sağlamalıdır.

Projenin bitirilmesi için maddi kaynak gerekiyor ise ucuz kredi sağlanmalı, tedbir konulan suç örgütlerinin mallarından karşılanmalıdır. Şayet devletimiz yargılayıp cezasını verdiği bu suç şebekesi üyelerinden harcadığı parayı tahsil etme imkânı bulamaz ise konut tüketicisi mağdurlardan bütçelerine uygun ödemelerle tahsil ederek şefkatli yüzünü vatandaşına göstermelidir.

Ek A3. TBMM'YE VERİLEN DİLEKÇE-1

(M. Akif Hamzaçebi, İstanbul Milletvekili)



Sayı: 2020/05

10.07.2020

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞINA

(Mali Suçları Araştırma Kurulu Başkanlığı)

Başta İstanbul'un Esenyurt ilçesi olmak üzere Türkiye'nin değişik bölgelerinde, özellikle yüksek nüfus artış hızından kaynaklanan konut ihtiyacını fırsat gören bazı kişiler, sayıları on binleri bulan ve daha çok toplumun dar ve orta-alt gelir grubuna mensup vatandaşlarımızı, konut edindirmek vaadiyle kurdukları inşaat firmalarını kullanarak, ön ödemeli konut satış yöntemi ile konut satış kampanyaları düzenlemek suretiyle dolandırmıştır. Bu iddia Türkiye Konutla Dolandırılanlar Hak Sahipleri Platformu ismi altında bir araya gelen vatandaşlar tarafından ileri sürülmektedir.

Bu kişiler söz konusu konut satış kampanyalarında güvenilir inşaat şirketlerinin unvanlarını ve onların proje markalarını andıran isimlerle firmalar kurmuş, maket projeler oluşturmuş, satışlarını güven veren ofislerde maket projeler üzerinden yapmışlar ancak bu projelere ya hiç başlamamış ya da yarım bırakmışlardır.

Konut teslim süreleri uzadıkça inşaata hiç başlanmadığını ya da inşaatların belli bir seviyeden sonra hiç ilerlemediğini veya bitirilmediğini gören mağdurlar tarafından yapılan araştırmalar sonucunda; konut satan kişilerin önemli bir kısmının geçmişte de benzer olaylar nedeniyle yargılanmış veya hüküm giymiş kişiler veya bu kişilerle bağlantılı üçüncü kişiler olduğu tespit edilmiştir. Bu zincirdeki kişiler çoğunlukla bu işler için hazır firmaları devir alarak vatandaşla ilişkilerinde bu firmaları paravan olarak kullanmışlar, daha sonra da bu firmaların içini boşaltarak yapılan yasal takibatın sonuçsuz kalmasını sağlamışlardır.

Firmalar ve projeler toplumun tanıdığı ve güven duyulabilecek kişiler aracılığı ile tanıtılarak güven duygusu oluşturulmuştur. Güven imajını pekiştirmek için bu firmaların okul ve cami yapımı için bağış yaptıkları yönünde medyada haberler yapılmıştır. Söz

konusu okul ve camilerin temel atma veya protokol imza törenlerine bazı devlet yetkililerinin de katılımı sağlanmıştır. Devlet yetkilileri ile çekilmiş fotoğraflar ve videolar güvenilirlik imajının oluşturulması amacıyla kullanılmıştır. Projeler, gösterişli maketler üzerinden, sergi salonlarında oluşturulmuş örnek katlar kullanılmak suretiyle özel eğitim almış kişilerce tanıtılmıştır.

Bir projenin tanıtım töreninde, belediye başkanının önünde firma sahipleri ile fotoğraf çektirilmiş ve vatandaşa satışı yapılan maket projenin gerçekte 5 kat için inşaat ruhsatı olduğu halde tanıtımı 13 katlı olarak yapılmış ve tüketicilere 13 kat üzerinden satış yapılmıştır.

Belediyenin, arsasında hissedar olduğu bir projenin tanıtımı için vatandaşlarla yapılan toplantıda masalara önceden konulmuş olan broşürlerde ilçe belediyesinin adı kullanılmak suretiyle güven duygusu yaratılmış ve projenin arkasında söz konusu belediyenin olduğu görüntüsü verilerek satışlar yapılmıştır.

Başka bir vatandaşımız ise “Yüklenicinin Esenyurt Belediyesi’nde odası vardı, beni oraya davet etti. Mülkiyeti kendimize ait 600 m²’lik arsa üzerine kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaptık. Yüklenicinin belediyede odası olması nedeniyle güven duyduk ama bugün mağduru.” diye açıklamıştır.

Bir projenin reklamında engellilerin indirimli fiyattan arsa sahibi olabileceği açıklanarak engelli vatandaşlarımız bile kandırılarak dolandırılmıştır.

Mağdurlar tarafından konuyla ilgili olarak yasal yollara başvurulmuş olup bu kapsamda nitelikli dolandırıcılık suçundan Cumhuriyet savcılıklarına şikâyetle bulunulmuştur. Bu şikâyetler üzerine açılan davalardan birine ilişkin Bakırköy 11. Ağır Ceza Mahkemesi’nin 2014/199 E. 2015/147 K. sayılı kararında sanığın Türk Ceza Kanunu’nun 158/1-h maddesi uyarınca nitelikli dolandırıcılık suçundan cezalandırılmasına hükmedilmiştir. Söz konusu karar Yargıtay 15. Ceza Dairesi’nin 2017/6422 E., 2019/9905 K. sayılı kararı ile usule ilişkin gerekçelerle bozulmuştur.

Öte yandan, hiç başlanılmayan veya yarım bırakılan inşaatlar için toplanan paralar dolayısıyla mağdurlar tarafından yapılan yasal takipler ise Tüketici Mahkemeleri’nden alınan lehte kararlara rağmen hileli devirler ve mal kaçırma işlemleri yoluyla şirketlerin içi boşaltıldığı için sonuçsuz kalmıştır.

Özetle, konut aldığını düşünen vatandaşlardan bir kısmı; yüklenici ve tacir sıfatlı arsa sahipleri ittifakıyla, bazıları konut satın aldığı projenin üzerine bankalardan ya da

tefecilerden ipotek karşılığı şirketlerin bankalardan para alması ve geri ödemeyerek arsaların üzerindeki ipoteklerin kaldırılmaması suretiyle, bazıları da şirketlerin sahip olduğu mal varlığının paravan firmalar aracılığıyla kaçırılarak şirketin içinin boşaltılması yoluyla, amacı başından beri konut yapmak olmayan kişilerce, profesyonelce kurgulanmış bir tezgâhla dolandırılmıştır. Türkiye Konutla Dolandırılanlar Hak Sahipleri Platformu'nun dolandırıcılık iddialarına ilişkin ayrıntıları içeren bilgi notları yazıya ekli olarak sunulmaktadır. (Ek 1 ve 2)

Dolandırıcılık suçu 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 157. maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeyle, hileli davranışlarla bir kimseyi aldatıp, onun veya başkasının zararına olarak, kendisine veya başkasına bir yarar sağlayan kişiye bir yıldan beş yıla kadar hapis ve beş bin güne kadar adli para cezası verilmesi hüküm altına alınmıştır. Bu hükme göre dolandırıcılık suçu, failin hileli davranışlarla bir kimseyi aldatması, mağdurun veya başkasının zararına olarak kendisine veya başkasına yarar sağlamasıyla oluşmaktadır.

Bu kapsamda dolandırıcılık suçunun oluşması için;

- Fiili işleyen kişi tarafından hileli hareketler icra edilmelidir. Mağdurun inceleme eğilimini ortadan kaldıracak davranışlar fail tarafından sergilenmelidir.
- Fiili işleyen kişi tarafından yapılan hileli hareketler herhangi bir kimseyi aldatacak özellikte olmalıdır.
- Mağdurun veya başkasının zararına, kendisi veya başkası yararına haksız bir fayda elde edilmelidir. Fiili işleyen kişi, kendisi veya başkası lehine fayda elde etmek için bilerek ve isteyerek hileli hareketler icra etmeli, mağdura verilen zarar ile fiili işleyenin eylemi arasında uygun illiyet bağı mevcut olmalıdır.

Dolandırıcılık suçunun belli dini, sosyal, mesleki, teknolojik araçların veya kamu kurumlarının araç olarak kullanılmasıyla işlenmesi halinde nitelikli dolandırıcılık suçu oluşmaktadır. Nitelikli dolandırıcılık suçu 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 158. maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddenin 1. fıkrasının (h) bendine göre, dolandırıcılık suçunun, tacir veya şirket yöneticisi olan ya da şirket adına hareket eden kişilerin ticari faaliyetleri sırasında; kooperatif yöneticilerinin kooperatifin faaliyeti kapsamında işlenmesi halinde işlenen suç nitelikli dolandırıcılık suçu olarak nitelenmekte ve üç yıldan on yıla kadar hapis ve beş bin güne kadar adli para cezası ile cezalandırılmaktadır.

Dilekçenin yukarıdaki bölümlerinde ayrıntılı olarak açıklandığı üzere konut edindirme vaadi ile vatandaşlarımızı dolandıran kişiler, kendilerine tereddütsüz bir güven duygusu oluşturmak ve bu yolla mağdurları aldatmak için,

1. Güvenilir inşaat şirketlerinin unvanlarını ve onların proje markalarını andıran isimlerle paravan inşaat firmaları kurmuş, gösterişli sergi salonlarında satış ve ikna konusunda uzman personel kullanmış,
2. Tanıtımlarını toplumun tanıdığı ve güven duyduğu kişiler aracılığıyla yapmış,
3. Okul, cami yapımı için bağış yaptıkları yönünde medyada haberler yaptırmış,
4. Okul ve camilerin temel atma veya protokol imza törenlerinde üst seviyedeki Devlet yetkilileri ile çekilen fotoğrafları pazarlama çalışmalarında kullanmış,
5. Gerektiğinde belediye başkanı gibi üst düzey devlet yetkilileri ile belediyelerin isimlerini de reklam malzemesi olarak kullanmaktan çekinmemiş,
6. 4077 ve 6502 sayılı Kanunlarla düzenlenmiş bulunan kampanyalı veya ön ödemeli konut satış yöntemlerini kullanarak yasal ve güvenceli bir işlem yapıyormuş görüntüsü vermişlerdir.

Diğer yandan, şikâyet konu kişilerin bir kısmının geçmişte de benzer olaylar nedeniyle yargılanmış veya hüküm giymiş kişiler veya bu kişilerle bağlantılı üçüncü kişiler olduğu dikkate alındığında bu kişilerin amacının en başından beri konut inşa etmek olmadığı, inşaat firmalarının vatandaşları dolandırmak için paravan olarak kullanıldığı ortaya çıkmaktadır.

Konut alma düşüncesine sahip vatandaşlar bu kişiler tarafından kurnazca kurgulanmış türlü hile ve desiseler kullanılarak oyuna getirilmiş, organize ve örgütlü bir şekilde aldatılmıştır. Kullanılan hileli yöntemlerle mağdurlar yanıltılmış, aldatıcı davranış ve yalanlara itibar etmeleri sağlanarak milyonlarca lirayı bulan tutarda haksız çıkar elde edilmiştir.

Sonuç olarak mağdur vatandaşlar, şikâyet konu kişiler tarafından organize ve örgütlü bir şekilde planlanan hileler yoluyla aldatılarak dolandırılmıştır. Dilekçeye konu olayda unsurları tam olarak oluşan dolandırıcılık suçu, tacir veya şirket yöneticisi olan ya da şirket adına hareket eden kişilerin ticari faaliyetleri sırasında işlendiğinden Türk Ceza Kanunu'nun 158/1-d maddesinde düzenlenen nitelikli dolandırıcılık suçunu oluşturmaktadır.

26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. maddesinde suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçu düzenlenmiştir. Buna göre; alt sınırı altı ay veya daha fazla hapis cezasını gerektiren bir suçtan kaynaklanan malvarlığı değerleri suç geliri; suç gelirinin yurt dışına çıkarılması ile bunların gayrimeşru kaynağını gizlemek veya meşru bir yolla elde edildiği konusunda kanaat uyandırmak maksadıyla, çeşitli işlemlere tâbi tutulması ise aklama suçu olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda, alt sınırı üç yıl hapis cezası olan nitelikli dolandırıcılık suçu işlenerek elde edilen değerler de suç geliri mahiyetindedir.

Suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçunun araştırılması ve incelenmesi görev ve yetkisi ise 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 231. maddesi gereğince MASAK'a ait bulunmaktadır.

Dilekçeye konu olaylar kapsamında, hiç başlanılmayan veya yarım bırakılan inşaatlar için toplanan paralar dolayısıyla mağdurlar tarafından yapılan yasal takiplerin sonuçsuz kalmış olması, nitelikli dolandırıcılık yoluyla elde edilen ve paravan nitelikteki şirketlerin bünyesinde bulunması gereken değerlerin, başka kişi ya da hesaplara hileli yöntemlerle aktararak kaçırıldığını, hak sahipleri tarafından ulaşılmasının engellenmesi için kaynağından uzaklaştırılarak izinin kaybettirilmeye çalışıldığını göstermektedir. Bu durum, dolandırıcılık suçundan elde edilen değerlerin, gayrimeşru kaynağının gizlenmesi veya meşru bir yolla elde edildiği konusunda kanaat uyandırmak maksadıyla çeşitli işlemlere tâbi tutulduğuna dair niyet ile aklama suçunun işlendiğine dair ciddi emare ve şüphelerin mevcudiyetini göstermektedir. Diğer yandan dolandırıcılık suçuna konu işlemlerde, gerçek amacı inşaat yapmak olmayan paravan şirketlerin, şirketlerin içinin boşaltılmasında ise hileli yöntemlerin kullanılmış olması bu emare ve şüpheleri daha da güçlendirmektedir.

Açıklanan nedenlerle, Türkiye Konutla Dolandırılanlar Hak Sahipleri Platformu'nun sunmuş olduğu belgelerde ileri sürülen iddiaların değerlendirilmesi sonucunda, nitelikli dolandırıcılık suçuna ilişkin fiilleri işlemek suretiyle elde edilen değerleri kaçırarak gizledikleri ve bu nedenle de 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 282. maddesinde tanımlanan aklama suçunu işledikleri konusunda emare ve şüpheler bulunan kişiler hakkında, ilgili mevzuat çerçevesinde aklama suçunun işlenip işlenmediğine ilişkin olguların ortaya çıkarılması bakımından gerekli araştırma ve incelemenin yapılması ve ayrıca konunun Başkanlığınızca ilgili Cumhuriyet savcılıklarına intikal ettirilmesi hususunda gereğini arz ederim.

Ek A4. TBMM'YE VERİLEN DİLEKÇE-2

Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu;

Başkanı Özlem Hanelçi

Başkan Yrd. Nurşen Çırpan

Sözcüsü Fahri Kaygu

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Aşağıdaki sorularımın Ticaret Bakanı Sayın Ruhsar Pekcan tarafından Anayasa'nın 98, TBMM İçtüzüğü'nün 96 ve 99. maddeleri uyarınca cevaplandırılmasını arz ederim.

İstanbul'un Esenyurt İlçesi'nin 2019 yılsonu itibarıyla resmi nüfusu 954.579'dur. Kayıtlı olmayanlarla birlikte, bu nüfusun 1.200.000 seviyelerinde olduğu tahmin edilmektedir. 2008 yılı nüfusu 373.017 olan Esenyurt'ta o tarihten bu yana nüfus artış hızı yüzde 155,9 olmuştur. Nüfus artış hızı, ilçede konuta olan talebin artmasına neden olmuştur. Bu gerçeği dikkate alan bazı kişiler veya şirketler kendi şirketleri veya üçüncü kişilerden devir aldıkları şirketler aracılığıyla düzenledikleri taksitle satış kampanyaları çerçevesinde “ön ödemeli konut satış sözleşmeleri” ile tüketicilerden para toplamışlar, ancak aradan uzun yıllar geçmiş olmasına rağmen sözleşmelerin konusu olan konutları sahiplerine/satın alanlara teslim etmemişlerdir. Türkiye Konutla Dolandırılanlar Hak Sahipleri Platformu adı altında bir araya gelen mağdurlar sorunun sadece Esenyurt'la sınırlı olmadığını, İstanbul'un Tuzla ilçesi ile Türkiye'nin diğer bazı illerinde de benzer sorunların olduğunu, bu çerçevede mağdur olanların sayısının yaklaşık olarak 100.000 kişi olduğunu ifade etmişlerdir. Adı geçen platformun mensupları kendilerinden ön ödemeli konut satış sözleşmeleri ile para toplanan ve çoğunluğu toplumun dar veya orta-alt gelir grubuna mensup tüketicilerin yaklaşık olarak yüzde 60 ila 70'inin dolandırıldığını ifade etmişlerdir. Söz konusu kişiler bu süreçte Esenyurt Belediyesi ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu uygulamaktan sorumlu olan Ticaret Bakanlığı'nın görevini yapmadığını ileri sürmüşlerdir.

Bu çerçevede sorularım şunlardır:

1. 2014 yılına kadar yürürlükte olan 23.02.1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 7. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca kampanyalı satışlar Ticaret Bakanlığı'nın iznine bağlı olduğuna göre Esenyurt veya Türkiye'nin diğer yerlerinde kampanyalı konut satışları için Bakanlığınızdan izin alınmış mıdır?

Bu izinler hangi projelere ilişkindir, proje konusu konut/bağımsız bölüm sayısı nedir?

2. Halen yürürlükte olan 7.4.2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun ön ödemeli konut satışlarını düzenleyen 40-46. maddelerinde öngörülen yükümlülükler İstanbul'un Esenyurt ve Tuzla ilçelerindeki satışlar ile Türkiye'nin diğer illerindeki satışlarda yerine getirilmiş midir? Bu yükümlülüklerin yerine getirilip getirilmediği konusunda bakanlığınızca hangi denetimler yapılmıştır? Denetim sonucunda düzenlenen raporlar uyarınca yapılan işlemler nelerdir?
3. 6502 sayılı Kanunun 40'ıncı maddesi uyarınca tüketicilere ön ödemeli konut satış sözleşmesinin yapılmasından en az bir gün önce bakanlığınızca belirlenen hususları içeren ön bilgilendirme formu verilmiş midir? Söz konusu ön bilgilendirme formu ne zaman hazırlanmıştır, hangi bilgileri içermektedir ve gereği için hangi valiliklere/il müdürlüklerine hangi tarihte gönderilmiştir?
4. 6502 sayılı Kanunun 40/3 maddesine göre yapı ruhsatı alınmadan tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamayacağına göre bu hükme aykırı olarak, yani inşaat ruhsatı alınmaksızın veya inşaat ruhsatındaki kat ve konut sayısının çok üzerinde kat ve konut içeren maket projeler üzerinden yapılmış olan satışları nasıl değerlendiriyorsunuz? Bu kapsamda kaç proje ve kaç konut vardır? Bakanlığınızca bu konuda hangi denetimler ve tespitler yapılmış, hangi idari para cezaları uygulanmıştır?
5. Anılan Kanunun 41/1 maddesine göre ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunlu olduğu halde bu hükme aykırı hareket eden konut satıcıları ile ilgili olarak Bakanlığınızca hangi denetimler yapılmış, hangi idari para cezaları uygulanmıştır?
6. Anılan Kanunun 41/2 maddesine göre ön bilgilendirme formu verilmeden, yapı ruhsatı alınmadan, ön ödemeli konut satışı tapu siciline tescil edilmeden, satış vaadi sözleşmesi noterde düzenleme şeklinde yapılmadan düzenlenen sözleşmeler geçerli olmayıp, buna dayanılarak tüketicilerden para toplanması mümkün olmadığına göre inşaat şirketleri tüketicilerden nasıl para toplamışlardır? Bu konuda Bakanlığınızca hangi denetimler yapılmış, hangi idari para cezaları uygulanmıştır?
7. Söz konusu konut projeleri ile ilgili olarak ön ödemeli konut satışına başlanmadan önce anılan Kanunun 42/1 Maddesinde öngörülen teminatlar alınmış mıdır veya bina tamamlama sigortaları yatırılmış mıdır?

8. Aynı Kanunun 44/1 Maddesi hükmü “Ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez” şeklinde olduğuhalde aradan uzun yıllar geçmiş olmasına rağmen teslim edilmeyen bu konutlar nedeniyle Bakanlığınızca hangi denetimler yapılmış, hangi idari para cezaları uygulanmıştır?
9. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 77. Maddesi Kanunun çeşitli maddeleriyle getirilen kurallara aykırı hareket edilmesi halinde uygulanacak idari para cezalarını düzenlemektedir. Örneğin bina tamamlama sigortası yaptırmadığı veya Bakanlıkça belirlenen tutarda teminat yatırmadığı veya Bakanlıkça belirlenen tutarda teminat vermediği halde ön ödemeli konut satan kişilere 77. maddenin (8) numaralı fıkrasına göre aykırılığın giderilmesi için bir ay süre verilir. Bu süre sonunda aykırılığın giderilmemesi halinde maddede belirtilen idari para cezaları uygulanır. Anılan fıkra hükmüne göre söz konusu aykırılıkların giderilmesi için kaç kişiye süre verilerek aykırılıkların giderilmesi istenilmiş veya idari para cezası uygulanmıştır?
10. Türkiye genelinde ön ödemeli konut satış uygulamaları kapsamında kaç kişiden kaç proje nedeniyle bina tamamlama sigortası yaptırılması veya teminat göstermesi istenmiştir?
11. Kampanyalı satışlar veya ön ödemeli konut satış sözleşmeleri kapsamında Bakanlığınızca 4077 ve 6502 sayılı kanunlara aykırı hareketler nedeniyle Türkiye genelinde bugüne kadar kaç kişi hakkında işlem yapılmış ve hangi idari para cezaları kesilmiştir?
12. Zamanında kampanyalı veya ön ödemeli satış sözleşmeleri ile satış yapan şirketlerin ulusal gazetelere verdikleri boy boy reklamlar vasıtasıyla da Bakanlığınızın bilgisi dâhiline girmiş olan söz konusu satışlar nedeniyle; anılan reklamlardan hareketle Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunlar çerçevesinde Bakanlığınızdan izin alınıp alınmadığı konusunda bir çalışma yapılmış mıdır?
13. Esenyurt'taki tüketicilerin dolandırıldıkları yönündeki iddialar karşısında Bakanlığınızca herhangi bir işlem yapılmış mıdır? İlgili kişiler ve şirketler hakkında Bakanlığınızca Cumhuriyet Savcılıklarına suç duyurusunda bulunulmuş mudur?
14. Konut sahibi olabilmek için yıllarca dışlerinden-tırnaklarından artırarak ödemelerini yaptıkları halde konutlarını alamayan mağdur tüketicilerin konutlarını alabilmeleri için hazırladığınız bir plan-program var mıdır?
15. 4077 ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunların kampanyalı satışlar veya ön ödemeli konut satış sözleşmeleri kapsamında yapılan satışlar

nedeniyle Bakanlığınızın ilgili birimlerinin görevlerini Kanunlara uygun olarak yaptığını düşünüyor musunuz? Düşünmüyorsanız bu birimlerdeki görevliler hakkında bir soruşturma açacak mısınız?

ÖZ GEÇMİŞ

Adı Soyadı :Tuncay Tuntaş

EĞİTİM BİLGİLERİ:

Lisans : 1996 ; İstanbul Teknik Üniversitesi,
İnşaat Mühendisliği

PROFESYONEL DENEYİM:

- 2021- , Proje Direktörü, Gülaylar Grup A.Ş., İstanbul, Türkiye
- 2013-2021, Genel Müdür, Daça Gayrimenkul A.Ş., İstanbul, Türkiye
- 2008-2013, Genel Müdür, KC Grup A.Ş., İstanbul, Türkiye
- 2003-2008, Proje Müdürü, Bouygues Construction- Asosstroy, Moskova, Rusya
- 1999-2003, -Proje Müdürü, Özyapı İnşaat A.Ş., Kocaeli, Türkiye

YARIM KALMIŞ KONUT PROJELERİNİN (KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ) TAMAMLANMASI

ORJİNALLİK RAPORU

%15	%15	%3	%4
BENZERLİK ENDEKSİ	İNTERNET KAYNAKLARI	YAYINLAR	ÖĞRENCİ ÖDEVLERİ

BİRİNCİL KAYNAKLAR

1	acikbilim.yok.gov.tr	%2
İnternet Kaynağı		
2	cdn.tbmm.gov.tr	%2
İnternet Kaynağı		
3	tbmm.gov.tr	%1
İnternet Kaynağı		
4	emlakkulisi.com	%1
İnternet Kaynağı		
5	Submitted to Istanbul Medeniyet Üniversitesi	%1
Öğrenci Ödevi		
6	dspace.ankara.edu.tr	%1
İnternet Kaynağı		
7	acikerisim.medipol.edu.tr	%1
İnternet Kaynağı		
8	www.halildemir.av.tr	<%1
İnternet Kaynağı		
9	docplayer.biz.tr	<%1
İnternet Kaynağı		