

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE GEÇERLİLİK SORUNU

İster Türk, ister yabancı olsun, inşaat sektöründe hizmet veren müteahhitleri hukuki açıdan ilgilendiren önemli konulardan biri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle giriştikleri işlerde karşılaşılabilecekleri sözleşmenin geçerliliği sorunudur. Bu konuyu ayrıntılı bir şekilde işlemeyen önce, “sözleşme” ve “kat karşılığı inşaat sözleşmesi” kavramlarının kısaca tanımlanması yerinde olacaktır.

BK madde 1'e göre, tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun şekilde rızalarını beyan etmeleri ile birlikte sözleşme oluşur. Rıza beyanı açık (sarih) olabileceği gibi, kapalı (zımni) de olabilir. Sözleşmeler, bir icabın karşı tarafça kabulü suretiyle de oluşabilirler; yani, taraflardan birinin diğer tarafa bir işin yapımına dair teklifini, karşı taraf açıkça kabulü ya da kabul iznini veren suskunluğu ile karşılamişsa, tarafların aynı doğrultudaki iradelerinin birleşmesiyle o işe ilişkin sözleşme meydana gelir. Sözleşmeler ve hukuki işlemler, kanunda açıkça aksi belirtilmemişse, hiçbir şekle tabi değildir. Ancak, kanunun emrettiği veya tarafların menfaatleri için sözleşmenin sıhhatini şekil şartına tabi kıldığı hallerde (BK madde 22/2) şekil, sözleşmenin geçerliliği için zorunludur.

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, diğer bir deyim ile, arsa karşılığı kat yapım sözleşmeleri inşaat sözleşmelerinin bir türüdür. İnşaat sözleşmelerinde, iş sahibi ile inşaatı yapacak müteahhit arasında, işin yapılmasına dair karşılıklı iradelerin birleşmesiyle sözleşme oluşur. Yani, genel olarak inşaat sözleşmeleri şekle tabi değildir. Ancak, şekle bağlı olmaksızın yapılan sözleşmenin varlığında uyumsuzluk çıktığı takdirde, sözleşmenin varlığını iddia eden taraf, HUMK madde 288 ve devamı maddelerine göre iddiasını ispatlamak zorundadır. Yani, müteahhit, yaptığı işin değeri HUMK madde 288 uyarınca, yaptığı işin değeri 400 YTL'yi aşıyorsa, iş sahibiyle aralarındaki sözleşmenin varlığını, ancak yazılı bir belge ya da karşı tarafa teklif edeceği yemin ile ispatlayabilir.

Özel bir tür olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde ise, müteahhidin kendi malzemesiyle yapacağı inşaatın bir bölümünü arsa sahibine vermeyi üstlenmesine karşılık, arsa sahibinin de üzerine inşaat yapılacak arsanın belli bir payını tapuda müteahhit adına intikal ettirmeyi taahhüt eder. Sözleşme bu özelliğine göre, müteahhit yönünden inşaat yapma yükümlülüğünü, arsa sahibi yönünden tapuda pay intikal ettirme yükümlülüğünü içerdığı için, hem inşaat yapma, hem satış vaadi sözleşmelerini bünyesinde birleştiren özel bir tiptir.

Müteahhidin borcu bakımından şekil zorunluluğu yoktur; ancak, arsa sahibi bakımından, BK 22/2, 213 ve MK 706 (2002 değişikliğinden önce, MK 634) hükümleri uyarınca, arsa payının intikali taahhüdünün resmi senetle yapılması geçerlilik koşuludur. İşte bu nedenle, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin noterde resmi düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Noterde yapılan sözleşme, tarafların notere birleşen rızalarını beyan etmeleri ve bu beyanların noter tarafından bir sözleşme şeklinde düzenlenmesidir. Bunun dışında, tarafların kendi aralarında haricen yaptıkları veya koşullarını noterlikte yazdırmak suretiyle düzenlenen sözleşmenin altındaki imzanın noter tarafından tasdik edilmesi, sözleşmeye yasanın aradığı gibi resmi senet niteliği kazandırmaz. Bu konu ile ilgili olarak Yargıtay 15. HD'nin 14.5.1990 T. 989/4811-990/2181 sayılı emsal bir kararında şöyle denmektedir: “Taraflar arasındaki sözleşme, taşınmaz satış vaadini de içeren kat karşılığı inşaat yapılmasına ilişkin olup, geçerliliği için BK 213, MK 634 ve Tapu Kanunu'nun 26. ve Noterlik K. 60. madde hükümleri gereğince, noter önünde resen düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Oysa anılan sözleşmenin imza onayı şeklinde yapıldığı anlaşılmaktadır. Tarafları bağlamayan bu şekildeki geçersiz sözleşmeye dayanılarak cezai şart ve tazminat ödetilmesi istenemez.”

Ancak, bazı durumlarda, birtakım koşullar mevcutsa geçersiz bir kat karşılığı inşaat sözleşmesinin de tarafları bağlayacağı kabul edilmekte ve böylece, kendine düşen edimi yerine getiren müteahhidin menfaati korunmaktadır. Bu koşulları şöyle sayabiliriz:

1. Edimlerin karşılıklı olarak tamamen ifa edilmiş olması. Sözleşmeden kaynaklanan edimlerin tamamen ifa edilmesinden sonra, taraflardan biri ifanın dayanağı olan sözleşmenin şekle uygun olmadığını ileri sürerek edimlerinin iadesini talep edemez. Çünkü bu davranış, MK madde 2'deki objektif iyi niyet kurallarıyla bağdaşmaz. Medeni hukukun temel prensiplerine göre, herkes haklarını kullanırken ve borçlarını ifa ederken iyi niyetle davranmak zorundadır.
2. Müteahhit tarafından inşaatın tamamı veya büyük bir bölümünün yapılmış olması. Şekil yönünden geçersiz sözleşmeye dayanan müteahhidin kendisine teslim edilen arsa üzerinde inşaatın tamamını ve büyük bölümünü bitirmesine karşılık, arsa sahibi tapuda pay ferağının verilmesinden kaçınır ya da müteahhitle arasındaki sözleşmenin geçersizliğini iddia ederse, bu durum iyi niyet (dürüstlük) kuralıyla bağdaşmayacaktır. Müteahhidin sözleşmenin geçerli olduğu inancıyla inşaatın büyük bölümünü bitirdiği ya da tamamladığı sürece hiçbir itirazda bulunmayan arsa sahibinin daha sonra sözleşmenin geçersizliğine dayanarak kendi edimini ifadan kaçınmak istemesi hali, hukuk düzeni tarafından korunamaz.
3. Arsa payının müteahhit adına intikal ettirilmiş olması. Şekil kuralına uymadan yapılan ve hukuken geçersiz sayılan bir kat karşılığı inşaat yapımı sözleşmesine istinaden, arsanın tamamı ya da sözleşme ile taahhüt edilen arsa payı müteahhide devredilmişse, bu durum geçersiz sözleşmeyi taraflar için bağlayıcı kılar.
4. Taraflar arasındaki edimlerin karşılıklı ve kısmen ifa edilmiş olması. Şekil kuralına uymadan düzenlenen bir kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, müteahhidin kendisine teslim edilen arsada inşaata başlamasından ve arsa sahibinin müteahhide devrini taahhüt ettiği arsa payından bir kısmını tapuda devretmesinden sonra, sözleşmenin geçersizliğinin öne sürülmesi, MK madde 2'deki iyi niyet kuralıyla bağdaşmayacaktır. Bu konuya ilişkin bir Yargıtay kararında şöyle denmektedir: "Davalı tarafça teslim edilen arsa üzerinde, yüklenicinin inşaata başladığı ve inşaatın zemin kattaki dükkanlara ilişkin bağımsız bölüm paylarının da yüklenicinin sattığı kişilere tapuda ferağının verildiği anlaşılmaktadır. Karşılıklı edimleri havi bir akitte, geçersiz sözleşmeye istinaden tarafların edimlerini kısmen ifa ettikleri ahvalde artık sözleşmenin geçersizliğinden söz edilemez." (Yargıtay 15. HD, 20.11.1986 T., 986/266-3930 S.)

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin resmi senet şeklinde düzenlenmesi hususu kamu düzeninden olduğu için, önüne kat karşılığı inşaat işlerine ilişkin bir uyuşmazlık gelen bir hakim, sözleşmenin şekil şartlarına uygun olup olmadığını resen gözetmek zorundadır. Yargıtay'ın bu konuya ilişkin yerleşik içtihatlarına göre, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri taşınmaz satış vaadini de içerdikleri için, bu konunun resen gözetilip incelenmesi hakimın görevi gereğidir.

Bütün bu bilgiler ışığında, kat karşılığı inşaat işlerini üstlenen müteahhitlerin sözleşmeyi kanunun aradığı gibi noterlikte ve resmi senet şeklinde düzenletmesinin, daha sonra iş sahibiyle aralarında çıkabilecek geçerliliğe ilişkin uyuşmazlıkların çözümünü ne kadar kolaylaştıracağı tahmin edilebilir.