

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE SÜRE AŞIMI

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Filiz KILIÇ

Anabilim Dalı: İnşaat Mühendisliği
Programı: Proje Yönetimi

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Zeynep SÖZEN

2013

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE SÜRE AŞIMI

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Filiz KILIÇ

Anabilim Dalı: İnşaat Mühendisliği
Programı: Proje Yönetimi

2013

ÖNSÖZ

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	vi
2. İNŞAAT SEKTÖRÜNDE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT MODELİ	1
2.1. Kat Karşılığı İnşaat Modeli İle Gayrimenkul Geliştirme	1
2.2. Kat Karşılığı İnşaat Modelinde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	3
3. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN ORGANİZASYONU	4
3.1. Sözleşme Yönetimi ve Önemi	5
3.2. Sözleşmelerde Anlaşmazlıklar ve Çözüm Yöntemleri	6
3.3. İnşaat Projelerinde Süre Yönetimi	7
4. İNŞAAT PROJELERİNDE BAŞLAMA ZAMANI VE İNŞAAT SÜRESİ	9
4.1. İnşaata Başlama Süresi	9
4.2. İnşaat Süresi	10
5. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TANIMI	12
5.1. Tanımı	12
5.2. Hukuki Vasfı	12
5.3. Unsurları	14
6. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE GENEL BAKIŞ	15
6.1. Sözleşmenin Şekli	15
6.2. Tarafların Borçları	16
6.2.1. Yüklenicinin İşe Zamanında Başlama ve İş Zamanında Bitirme Borcu	18
6.3. Tarafların Yükümlülüklerini Yerine Getirmemesinin Sonuçları	19
6.4. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Faiz Hususu	20
7. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE SÜREAŞIMI	21
7.1. Mücbir Sebep ve Beklenilmeyen Haller Durumuna Göre Süre aşımı Kavramı	21
7.2. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Süre aşımına Sebep Olan Faktörler	24
7.2.1. Eserin Tamamlanamamasında Tarafların Kusuru Olmaksızın Süre aşımı	24
7.2.2. Arsa Sahibine Bağlı Nedenlerle Eserin Tamamlanamamasında Süre aşımı	28
7.2.3. Yüklenicinin Ölümü ya da Eseri Tamamlamasını Etkileyecek Bağlamda Aciz Hale Gelmesi Nedeniyle Süre aşımı	29
7.2.4. Yüklenicinin Temerrüde Düşmesi Nedeniyle Eserin Tamamlanamamasında Süre aşımı	30

7.3. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Temerrüde Düşmesinin Sonuçları.....	32
7.3.1. İşverenin Aynen İfa Talep Etme Hakkı.....	34
7.3.2. Aynen İfadan Vazgeçip Müspet Zararın Tazmini Talebi	36
7.3.3. Gecikme Tazminatı ve Kapsamı.....	37
7.3.4. İfaya Ekli Cezai Şart Talebi.....	40
7.3.5. İşverenin Sözleşmeden Dönme Hakkı ve Menfi Tazminat Talebi	42
7.3.6. İşverenin Sözleşmenin Feshi ve Tazminat Talebi	44
8. UYGULAMADA SÜREAŞIMI: BİR ÖRNEK OLAY ANALİZİ	46
9. BULGULAR VE YORUM	67
10. TEVHİT EDİLECEK ARSALAR İÇİN BİR KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ ÖNERİSİ	76
11. SONUÇ VE ÖNERİLER	85
KAYNAKÇA	87
EK: 1	90
EK: 2	95

KISALTMALAR

KKİS	: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi
BK	: Borçlar Kanunu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TSE	: Türk Standartları Enstitüsü
ASTM	: American Society for Testing of Meterials
DIN	: Deutsches Institut für Normung
FIDIC	: Federation Internationale Des Ingenieurs Conseils
AIA	: American Institute of Architects
YHD	: Yargıtay Hukuk Dairesi

Enstitüsü : **Fen Bilimleri Enstitüsü**
Dalı : **İnşaat Mühendisliği**
Programı : **Proje Yönetimi**
Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Zeynep SÖZEN**
Tez Türü ve Tarihi : **Yüksek Lisans / 2013**

KISA ÖZET
KAT KARŞILIğI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ
Filiz KILIÇ

Bu çalışma, inşaat sektörünün en önemli inşa modellerinden biri olan Kat Karşılığı İnşaat modelinin uygulanabilmesinde, imza altına alınan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerine taraf olan arsa sahibi ve yüklenicinin karşılaştığı en önemli sorunlardan biri olan süre aşımı konusunda, detaylı bir araştırma sonucu hazırlanmıştır. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde karşılaşılmaması muhtemel süre aşımı probleminin, çözümlenebilmesi için yapılması gerekenler ve bu konudaki hukuki yaptırımlar ile bu yaptırımların sonuçları hakkında bilgilere yer verilmiştir. Hukuksal olarak sahip olunan seçimlik haklar alt başlıklar halinde tek tek ele alınarak açıklanmış ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Süre aşımı konusuna örnek teşkil edecek bir anlaşmazlık ile ilgili mahkeme dosyasında bu seçimlik hakların uygulanabilirliği konusunda yorumlamalar yapılmıştır. Bu çalışma; Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Süre aşımı konusunun İnşaat Mühendisliği temelinde hukuksal hak ve yaptırımlardan faydalanılarak hazırlanmıştır. Kat Karşılığı İnşaat Modelinde İnşa uygulamaları yapan veya yapmayı düşünen arsa sahiplerine karşılaşılabilecekleri problemlerle ilgili yol gösterici ve aydınlatıcı bilgilere de yer verilen çalışma ile bir inşaat mühendisi gözünden süre aşımı probleminin sebepleri ve sonuçları gerek konu anlatımları üzerinden, gerekse de örnek olarak oluşturulan bir olay içeriğine göre tartışılmıştır. Son olarak belirtilen örnek olaya ilişkin bir sözleşme metni önerisi ile de çalışma desteklenmiştir.

Anahtar Sözcükler: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Süre aşımı, İnşaat Mühendisi, Seçimlik Haklar.

ABSTRACT

Institute : Institute of Science and Technology
Branch : Civil Engineering
Program : Project Management
Thesis Advisor : Prof. Dr. Zeynep SÖZEN
Thesis Type and Date : Master Thesis / 2013

SUMMARY

CONSTRUCTION CONTRACT IN RETURN FOR FLAT

Filiz KILIÇ

This study is the result of detailed research into the issue of construction delays in the contracts in return for independent unit, which is widely in use in Turkey. The study covers the precautions taken to prevent delays and also the sanctions against breaches in these types of contract. Legal choices of the owners are explained under different conditions. This research study focuses on a case study, which is basically the reshelf of a construction delay in a contract return for independent unit. The case is analyzed from the viewpoint of right and enforcement. Discussion of findings aims to provide quid leis for land owners by means of the causes and delays in these types of contract. Finally, the study proposes a model contract from to be used in construction contracts in return for independent unit.

Key Words: Construction Contract in Return for Independent Unit, Rights of Choice.

Numerical Code of Science Branch:

1. GİRİŞ

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Süre Aşımı konusunda yapılan bu çalışmada öncelikli olarak yapılan çalışmanın temelini oluşturan Kat Karşılığı İnşaat Modelinin tanımı yapılmalıdır. Kat Karşılığı İnşaat Modeli; arsasına kendi olanakları ile inşaat yapamayan veya bu işi profesyonel olarak yapan yüklenicilerin yardımıyla arsasına inşaat yaptırmak isteyen arsa sahibinin, bu inşaatı yaptırmak için gerekli olan sermayeye sahip olmaması veya para harcamadan inşaatı yaptırmak istemesi durumunda ortaya çıkan inşaa modelidir. Bu modelde yüklenici inşaatı yapar, yapılan inşaatın belirli sayıdaki bağımsız bölümünü de arsa sahibine arsa karşılığı teslim eder. Yüklenicinin kendisi de inşa ettiği binanın geriye kalan bağımsız bölümlerine sahip olur. Kat Karşılığı İnşaat Modelinin uygulanabilmesi için arsa sahibi ile yüklenici arasında karşılıklı anlaşma yolu bir sözleşme oluşturularak imza altına alınır.

İnşaat sektöründe yapılan büyük kapsamlı projelerin yapılabilirliğine en büyük sekteyi vuran arsa ücretleri, Kat Karşılığı İnşaat Modeli ile kolaylıkla aşılarak bu sorun çözüme kavuşturulabilmektedir. Bu sayede sektördeki uygulanabilir proje sayısı artmakta ve ekonomik canlılık artmaktadır. Kat Karşılığı İnşaat Modeli sayesinde hem arsa sahibi hem yüklenici kar sağlamaktadır. Ayrıca bu projelerde, arsa sahiplerinin vekilleri konumundaki yüklenici inşaat firmaları ve dolayısıyla inşaat sektörü ve ona bağlı tüm alt sektörlerde dolaylı olarak bu sistemden fayda sağlamaktadırlar.

Bir inşaatın yapımında arsa sahibi ve yüklenici arasında yapılan tüm sözleşmelerde az ya da çok çeşitli hukuki ve teknik anlaşmazlıklar ve uyuşmazlıklar ortaya çıkmaktadır. Bu uyuşmazlıkların en önemli sebebi de arsa sahibinin sözleşme yapım sürecinde dikkat etmesi gereken çeşitli hususlar konusunda eksik hukuki ve teknik bilgi birikimine sahip olmasıdır. Bu eksikliklerin giderilmesi ve anlaşmazlıkların çözümünün daha kolay olabilmesi açısından uygun bir zemin oluşturmak adına arsa sahibinin önemli bir adım atması şarttır. İşveren hem kendi çıkarları açısından hem de hukuki platformda haklılık açısından teknik ve hukuki bilgilendirme hizmeti almalıdır. Bu bilgilendirme hizmeti de profesyonel inşaat yüklenici firmaları tarafından verilmektedir.

İnşaat uygulamaları hakkında gerekli olan teknik bilgiye sahip arsa sahibi ya da onun vekili sıfatıyla taraf olan yüklenici firma, yüklenicile yapılacak sözleşmenin teknik ve hukuki detaylarına hâkim olmalı, oluşabilecek her hangi bir problemde arsa sahibinin çıkarları doğrultusunda bir sonuç alınabilmesi açısından çok açık ve tutarlı bir sözleşme

oluşturulması sağlanmalıdır. Bu sayede istenilmeyen sonuçların doğmasına izin verilmeyecektir.

Arsa sahibi yeterli teknik ve hukuki bilgiye sahip ya da bu konuda profesyonel bir yardım alıyor olsa dahi Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yaptığı yüklenici ile aralarında anlaşmazlıkların çıkma ihtimali her zaman mevcuttur. Özellikle de yüklenici firmanın iyi niyetli olmaması durumunda karşılaşılan durumlar bazen içinden çıkılmaz bir hal alabilmektedir. Bu tür istenilmeyen durumlarla karşılaşılması durumunda tabii ki arsa sahibi ve onun vekili konumundaki yüklenici firmalar arsa sahibi çıkarlarını gözetmek adına yapılan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde kendilerini garanti altına almak adına eklenmiş madde ya da maddelerden doğan seçimlik haklarını kullanmak suretiyle hukuki mercilere başvurmaktadırlar.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerine taraf olan arsa sahibi ve yükleniciler arasında yaşanan en büyük sorunlardan birisi de yüklenicinin sözleşme gereği bahse konu inşaatı bitirmesi için sahip olduğu süre içerisinde inşaata hiç başlamaması ya da başladığı inşaatı belirlenen süre içerisinde bitiremeyip, teslim edilmesi gereken bağımsız bölümlerin zamanında teslim edilememesi durumlarıdır.

Süre aşımının söz konusu olduğu durumlarda arsa sahibi sözleşme eklettiği maddelerle koruma altına aldığı seçimlik haklarını kullanabilme şansına sahiptir. Bu seçimlik haklar aynen ifa, aynen ifadan vazgeçerek müspet zararın tazmini, gecikme tazminatı, ifaya ekli cezai şart, sözleşmeden dönme ve menfi tazminat talebi ile sözleşmenin feshi ve tazminat taleplerinde bulunma talepleri olarak özetlenebilir

2. İNŞAAT SEKTÖRÜNDE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT MODELİ

Kat karşılığı inşaat sistemi ya da diğer adıyla arsa karşılığı inşaat sistemi; arsasına kendi imkanları ile inşaat yapamayan veya profesyonel inşaat yüklenicileri aracılığıyla arsasına inşaat yaptırmak isteyen arsa sahibinin, inşaat için parası ve sermayesi olmaması veya para harcamak istememesi durumunda ortaya çıkan ve yüklenici aracılığıyla bina yapılması ve yapılan binanın belirli bir sayıdaki bağımsız bölümünü de tarafına teslim edilmesi, buna göre yüklenici de inşa ettiği binanın geriye kalan bağımsız bölümlerine sahip olabilmesi düşüncesi ile arsa sahibi ve yüklenici arasında karşılıklı anlaşma yolu ile geliştirilmiş bir inşa modelidir.

Bu sistemden hem arsa sahibi hem de yüklenici karlı çıkmaktadır. Arsa sahibi, arsanın bir bölümünü müteahhide devrederek her hangi bir harcama yapmadan, arsasının üzerine bir bina yaptırarak servetinin değerlendirilmesini sağlar, öte yandan yüklenici de yapacağı inşaatın en büyük maliyet kalemini oluşturan arsa için her hangi bir ödeme yapmaksızın iş yapma olanağını elde etmiş olur. Bu yöntem inşaat üretiminde hem arsa sahiplerine, hem de yüklenicilere sağladığı kolaylıklarla inşaat sektörünün gelişimindeki en önemli engellerden biri olan arsa payı ödeme unsurunun aşılmasını sağladığı için inşaat piyasasının da canlanması açısından önemli bir yere sahiptir.

2.1. Kat Karşılığı İnşaat Modeli İle Gayrimenkul Geliştirme

Sahibi ya da hissedarı olduğu taşınmaz; arsa, arazi, imar parseli vb. üzerinde bireysel kaynak ve imkanlar kullanılmadan, profesyonel kuruluşlar aracılığıyla, sözleşme ile belirlenmiş genel ve özel teknik şartnamelere, varsa fizibilite çalışmalarına göre gayrimenkul geliştirilmesi ve geliştirilen gayrimenkullerin taraflar arasında sözleşme ile belirlenmiş oranlarda paylaşılması modeline Kat Karşılığı İnşaat Modeli ile Gayrimenkul Geliştirme adı verilmektedir.

Kat Karşılığı Modeli ile Gayrimenkul Geliştirme ile ilgili sözleşmeler için yerel hukukta özel bir yasal düzenleme bulunmamaktadır. Bu sözleşmeler, borçlar kanunu 355-371 maddelerinde düzenlenen istisna sözleşmesi kapsamında değerlendirilmektedir.

Elde edilen gayrimenkullerin likide edilmesi esnasındaki öncelikler ve satış fiyatı tespiti Kat Karşılığı İnşaat Modelinde dikkat edilmesi gereken en önemli hususlardır. Şöyle ki; modelin gerçekleştirildiği taşınmaz dışında hiçbir riski olmayan taşınmaz sahibinin; payına düşen gayrimenkullerini geliştirici tarafından önceden belirlenmiş pazarlama stratejilerine, önceliklere ve satış fiyat aralığına önem vermeden likide etmesi, modelin geliştirilmesinde ana riski taşıyan geliştiricinin elde edeceği menfaatleri negatif yönde etkileyebilir ve modelin sağlıklı çalışmasını engelleyebilir. Bunun önlenmesi açısından taraflar arasında yapılacak sözleşmede gayrimenkullerin pazarlama ve satış stratejileri çok açık bir şekilde belirlenmelidir¹.

Geliştirici olarak adlandırılan yüklenici, modele esas inşaatı, imar yönetmeliklerine ve inşaat tekniklerine uygun bir şekilde yaparak, belirlenen zamanda bitirme zorunluluğundadır. Bu nedenle taraflar arasında herhangi bir sebeple anlaşmazlık yaşanmaması için taşınmaz sahibi ile geliştirici arasında yapılacak sözleşme eklerinde, uygulanacak projede kullanılacak malzemeler ve bu malzemelerin kaliteleri ve uygulanacak pazarlama stratejileri, teknik şartnamelerde çok açık bir şekilde belirtilmelidir. Bunun yanı sıra inşaatın ne zaman başlanıp ne zaman ve hangi şartlarla bitirilerek teslim edileceği, hangi bölümlerin taşınmaz sahibine ve geliştiriciye teslim edileceği hususları da sözleşmede yer alması gereken en önemli başlıklardandır.

Uygulamada, henüz modele esas inşaat başlamadan, yüklenici payı, arsa sahibince müteahhide devredilmekte, yüklenici ise kat irtifakını oluşturmakta ve tapuda satışa esas bölümleri belli etmektedir. Bu şekilde yüklenici henüz yapılmayan bölümleri satma imkanı bulabilmekte ve asıl önemlisi de oto finansmanı sağlayabilmektedir. Bu nedenden ötürü taşınmaz sahibi, modele esas inşaatın kanun ve yönetmeliklere ve imzalanan sözleşmeye uygun olarak yapıp kendisine teslim edilebilmesi açısından, sözleşmede belirlenen aşamaların başarılması ile geliştiriciye düşen bölümlere tekabül eden hisseyi tapudan geliştiriciye devir etmelidir.

¹ Arazi Geliştirme, <http://www.timinvest.com>.

2.2. Kat Karşılığı İnşaat Modelinde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

- Öncelikli olarak inşaatı yapacak olan yüklenici firmanın referansları ayrıntılı bir şekilde incelenmelidir. Eğer inşaatı yapacak olan yeni bir yüklenici ise bankalar ve gerekli kurumlar tarafından yüklenici hakkında kapsamlı bir şekilde bilgi alınmadan sözleşme imzalanmamalıdır.

- İnşaatı yapacak olan yüklenici firmanın, daha önce yaptığı aynı modelde ki kat karşılığı arsa uygulamaları incelenerek, arsa sahibi ile yüklenici arasında herhangi bir anlaşmazlıktan ötürü dava olup olmadığına bakılarak, eğer bir dava varsa kusurlu tarafın kim olduğu konusunda bilgi edinilmesi de inşaatı yapacak müteahhide güvenilebilmesi açısından çok önemlidir.

- Yapılacak olan projenin iyi bir şekilde analiz edilmesi ve yapımında kullanılacak malzemelerin kalitesinin tespit edilmesi de öncelikli konulardandır. Eğer arsa sahibi teknik olarak yeterli donanıma sahip değilse, projenin başarısı açısından bir yüklenici firma ile anlaşarak bu yüklenici firmadan kendi adına proje süresince denetleme hizmeti alması çok önemlidir.

- Modele esas projenin yapımı, proje ile ilgili ruhsat alımı, inşaat başlama ve işin bitiş aşamalarını ayrıntılı bir şekilde gösteren bir takvim çıkartılmalıdır.

- En çok dikkat edilmesi gereken noktalardan biri ise, yüklenici firmanın daireleri teslim etme süresidir. Bu süre eğer sözleşmede belirtilmez ise, hesaplanan süreden çok daha uzun seneler geçtikten sonra daire sahibi olunabilir. Bu süre genellikle 12-18 ay olmakla beraber bölgeye göre değişimler gösterebilmektedir.

- Sözleşme konusu parselin imar durumu, bu imar durumuna göre oluşacak inşaat projesi ve projeye uygun bağımsız bölümlerin paylaşım tablosu dikkatli bir şekilde incelenmelidir.

- Proje süresince olumsuzluklar yaşanmaması açısından, yüklenici ve arsa sahibini zor durumda bırakmayacak şekilde, her iki tarafa da uygun şartları sağlayan bir sözleşme yapmak çok önemli bir adımdır.

- Sözleşmede yüklenici ve arsa sahibinin sorumlulukları açık ve anlaşılır bir şekilde yazılmalı, her iki taraf için de cezai şartlar sıralanmalı, tapu devir ve ferağ işlemleri ile ilgili açık ve anlaşılır bir madde olmalıdır.

- Arsa sahibi ya da onun vekili konumundaki yüklenici firma, teknik şartnamenin maddelerini dikkatle inceleyerek herhangi bir anlaşmazlığa yol açması mümkün olan maddelerde değişiklikler yapılmasını sağlamalıdır.

3. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN ORGANİZASYONU

İnşaat sözleşmelerinin organizasyonu anlaşma, genel sözleşme şartları, özel ve ilave şartlar, teknik özellikler ve çizimler/projeler olmak üzere aşağıdaki beş başlıkta incelenecektir.

Anlaşma(Ana Sözleşme Metni): Ana sözleşme yüklenicinin ve arsa sahibinin adlarını, projenin tamamlanması için verilen zamanı, yapılacak ödemelerin şeklini ve inşa edilecek olan yapıyı tasvir eder. Diğer dokümanlar ana sözleşmeye atıfta bulunulmak suretiyle hazırlanabilir. Örnek olarak, yapının yapılacağı yere ait zemin raporu veya tasarımcıya ait olan diğer dokümanlar ana sözleşmeye atıfta bulunularak hazırlanabilecek diğer dokümanlar arasında sayılabilir.

Genel Sözleşme Şartları: Genel sözleşme şartları, inşaatlarda genel olarak kullanılan genel yönetim prosedürleri topluluğunu kapsamaktadır. Bu şartlar, arsa sahibi ve yüklenici arasındaki ilişkiyi kontrol ya da arsa sahibinin temsilcisinin sorumluluklarını ve sözleşme maddelerini kapsar.

Özel ve İlave Şartlar: Standart genel hükümleri kullanan arsa sahibi; gerektiği durumlarda ya da daha fazla gereksinime ihtiyaç duyan kendine özgü nitelikleri olan projelerde, standart şartların yanında özel şartlar yer alabilir. Bu özel ve ilave şartlara örnek olarak:

- Bölge erişim kısıtlamaları
- Bölge güvenlik gereksinimleri
- Projenin belirli bölümlerinde gece çalışmaları yapılması için izin ihtiyaçları
- Yüklenici ya da proje geliştiricisinin çalışanları için barınma yerleri
- İşveren tarafından istenilen araç, gereçlerin durumları
- Gerekli sigorta kapsamı limitleri
- Zorunlu ücret oranları bu şartlar arasında sayılabilir.

Teknik Özellikler: İnşa edilecek yapıda kullanılacak yapı malzemeleri, işçilik ve ekipman için gerekli olan kaliteyi belirlemektedir. Bu konuyla ilgili olarak Yapım Sözleşmeleri'nde kullanılan dört çeşit teknik şartname bulunmaktadır. Bu şartnameler²;

- Malzemelerin veya ürünlerin gerekli özelliklerini, kalitesini ve detaylarını tanımlayıcı şartlar,
- Kabul edilebilir malzeme ve ürünlerin fonksiyonel kriterlerini belirleyen performans özelliklerini tanımlayan şartlar,
- Model numarasını, markasını veya ticari adını tanımlayan şartlar,
- TSE, ASTM, DIN gibi referans gösterilen standart ve şartlardır.

Çizimler/Projeler: Çizimler, proje için nicel gereksinimleri ve projenin tamamlanması için gerekli olan çeşitli parçaların, nasıl birleştirileceğini gösterir. Çizimler elle veya bilgisayarla kağıt üzerine işlenebilir. Müteahhide ilk başlarda verilen çizimler daha sonra ihtiyaçları karşılamak için değiştirilebilir. Bu değiştirilen çizimler projenin tamamlanabilmesi açısından gerekli unsurların başında gelir.

3.1. Sözleşme Yönetimi ve Önemi

Sözleşme yönetimi genel anlamıyla, sözleşme altında yükümlülükleri bulunan tarafların bu yükümlülükleri yerine getirebilmeleri için uygun zemini hazırlama işidir. Bu iş, arsa sahibi ve yapımcı firmanın iyi ilişkiler kurmasını sağlamayı gerektirmektedir.

Sözleşme süresi boyunca baş gösteren olumsuz durumlarla başa çıkmayı ve olası ihtiyaçları önceden tahmin etmeyi sağlayacak aktif bir irade gerektiren sözleşme yönetimi, projelerin başarıya ulaşmasında çok önemli bir rol üstlenmektedir. Sözleşme yönetiminde en temel amaç; sözleşmede belirtilen şartları sağlamak ve iş için ortaya konulan sermayenin karşılığını vermektir. Bu amaç doğrultusunda, en üst seviyede verimlilik ve hizmet ilişkisinin etkin bir şekilde ve ekonomik olarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Sözleşme yönetimi, aynı zamanda sözleşme süresi boyunca performansın düşmeden, sürekli olarak gelişmesini amaçlar³.

² Feyyaz Güldoğan, Ahenk Aytaçlı, Uğraş Sevgen, İnşaat Sözleşmeleri ve Yönetimi, <http://www.yarbis.yildiz.edu.tr>.

³ Mimar Ahu Daşdelen, Yapım Yönetimi Eğitiminde İnşaat Hukuku, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Haziran 2006.

Sözleşmenin hazırlanması sürecinde, projeden bağımsız bir sözleşme idarecisi görev alabileceği gibi söz konusu proje içinde görevli olan bir yapım yöneticisi de sözleşme idarecisi olarak görev alabilmektedir. İnşaat projelerinde çıkabilecek sorunları önlemek için sözleşmenin doğru algılanmasının önemi çok fazladır. Sözleşmenin doğru algılanabilmesiyle, projenin doğru olarak uygulanabilmesinin de önü açılmış olur. Sözleşme yönetimi, arsa sahibinin beklenti ve isteklerinin belirlenmesi ile başlar. Arsa sahibinin bu beklenti ve istekleri doğrultusunda hazırlanan sözleşmeye uyularak proje uygulamaya konulur. Eğer herhangi bir sebepten dolayı sözleşme kurallarına uyulmaz ise, hukuki yaptırımlarla tarafların uyuşmazlığı giderilmeye çalışılır. Sonuç olarak arsa sahibi ve mühendislik hizmetleriyle gerçekleştirilen sözleşme gereği yapılan inşaat işlemlerinin sözleşme hükümleri, yasal düzenlemeler, kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmesini sağlama görevine inşaat sözleşmesi yönetim ve idaresi denir⁴.

3.2. Sözleşmelerde Anlaşmazlıklar ve Çözüm Yöntemleri

İnşaat sektöründe sözleşme türlerine bağlı olmaksızın yapabileceğimiz bir genelleme sonucunda, bazı ortak konular anlaşmazlık konusu olabilmektedirler. Anlaşmazlıklara sebep olan bu ortak konular; projelerin hazırlanması, kesin hesap, yer teslimi, iş kalemlerindeki artış ve eksilmeler, ödenek aktarma, hakediş raporları, süre uzatımı, kabul işlemleri olarak sıralanabilir. Karşılaşılan bu anlaşmazlıkların çözümü için taahhüdün önem ve önceliği kadar önemli olan bir diğer konu ise arsa sahibi ve yüklenicinin birbirlerine karşı olan tutum ve davranışlarıdır. Bu nedenden ötürü, sözleşmeler konusunda karşılaşılan anlaşmazlıklarının en ideal çözümü tarafların karşılıklı müzakere ve mutabakatlarıdır.

Çoğu zaman karşılıklı anlaşma sağlayamayan tarafların çözüm yöntemi olarak kullandığı yargı yolu, aslında taraflar açısından birçok kayıpların yaşanmasına sebebiyet vermektedir. Anlaşmazlıkların çözümü için mahkemelerde yıllarca süren davaların nihayete kavuşmaları beklenerek, bu zaman zarfında da çeşitli ek masraf ve maliyetlerle karşılaşılması söz konusudur. Taraflar arasında ki uyuşmazlıkların giderilmesi için; müzakerelerin başlatılması ve tarafları memnun edebilecek çözümlere ulaşılabilmesi gerekmektedir. Bahse konu anlaşmazlıkların içeriği konusunda bilgi sahibi ve tarafsız olan üçüncü kişi konumundaki uzlaştırıcıların ya da bu nitelikteki çeşitli kuruluşların,

⁴ Mimar Taşkın Taşoluk, İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşme İdaresi ve Türk Kamu Mevzuatında İnşaat Sözleşme İdaresi Görev ve Konularının Değerlendirilmesi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Haziran 2006.

müdahalelerine ihtiyaç duyulmaktadır. İhtilaf çözme teknikleri olarak ilk akla gelen yöntemler; yargı ve tahkim ile uzlaştırma yöntemidir.

Bugün inşaat sektörünün karşı karşıya olduğu en temel sorunlarından biri, sektörde ki firmaların büyük kısmının kontrat yönetimi konusundaki eksiklik ve zafiyetleri olarak göze çarpmaktadır.

Kontrat yönetimi açısından iyi bir bilgi birikime sahip olmayan firmalar, mal sahiplerine bağımlı ve makul olan haklarını dahi kabul ettiremeyecek kadar aciz durumlara düşmektedirler. Sözleşme, ticari ilişki içerisinde olan iki taraf arasındaki hususları düzenleyen ve taraflardan çok işi korumayı hedefleyen bir metindir. Ancak sözleşmeye imza atacak iki taraf da, kendi çıkarlarını koruyabilmek ve kendini garanti altına alabilmek adına, karşı tarafa ağır ve ciddi yaptırımlar içeren sözleşme maddelerini kabul ettirmek için çaba sarf ederler. Bu durum daha çok girişimci ya da yüklenici lehine değil, arsa sahibi lehine bir durum olarak göze çarpmaktadır.

İşverenin bu tür isteklerine karşı koyabilen; kurumsal bir yapıya sahip ve deneyimli bir sözleşme yönetim ekibini bünyesinde barındıran yüklenici firmalara çok nadir rastlanmaktadır. Bu firmalar uluslararası iş yapan; FIDIC, AIA tarzındaki sözleşmeleri imzalamış firmalarla sınırlıdır.

3.3. İnşaat Projelerinde Süre Yönetimi

Bir inşaat projesinde, çalışanlar, malzemeler, araçlar ve kapitalden **optimum** seviyede yararlanabilmek için, etkin bir süre yönetim sisteminin geliştirilmesine ihtiyaç duyulur. Doğru bir plan ve programlama ile koordinasyon kıstaslarını bünyesinde barındıran bir proje; arzu edilen kalitede ve öngörülen zaman aralığında, önceden belirlenmiş bütçe sınırları içerisinde kalınarak tamamlanabilir.

Projenin iş programı ile ilgili kararlar proje başlamadan alınmış olmalıdır. İş programının hangi boyutlarda olacağı ve karmaşıklık derecesi, yüklenici tarafından belirlenir. Proje ekibinin düzenleyeceği iş programının süre açısından değerlendirmesinde, Çubuk Diyagramlar Yöntemi yaygın bir şekilde kullanılmaktadır. Fakat büyük ve kompleks projelerde, bilgisayar destekli olarak Ağ Diyagramlar Yöntemini kullanmak kaçınılmaz olabilmektedir. Proje ekibi, gerçekleştirilmesi planlanan projenin neler gerektirdiğini belirlemeli ve tanımlamalı, ayrıca iş programının yönetimi için kullanılması öngörülen araçların sebep olabileceği potansiyel problemleri ve maliyetlerin incelemeli,

projeye en uygun ve en ekonomik sistemi seçerek, projenin ileri ki safhalarında da bu sistemin başarılı olabilmesi için çaba sarf etmelidir.

İş Programı sadece proje başlangıcında yapılarak bu programa göre proje süresince hareket edilmesi teoride mümkün olsa da, pratikte mümkün olmamaktadır. Bu nedenle, projenin gelişimine göre düzenli olarak güncellemeler yapılmalıdır. İnşaat proje yöneticisi, İş programının revize edilerek güncellenmesi konusunda arsa sahibine önerilerde bulunur. Bunun nedeni ise revizyonların bazen süre uzatımına sebep olmasıdır.

İş Programının güncellenmesindeki amaç, projede ki planlanan ile uygulanan gidişin karşılaştırılmasıdır. Bu sayede de tarafların projenin öngörülen tarihte ve uygun bir şekilde bitirebilmesi doğrultusunda nasıl bir çalışma yapılması gerektiğini gösteren eksiksiz ve gerçekçi bir raporun hazırlanması sağlanmaktadır. İnşaat proje yöneticisi, bahse konu iş programına uyulup uyulmadığını kontrol ederken:

- Proje ekibi ve yüklenicinin performanslarını aylık ya da birkaç aylık olarak inceleyerek değerlendirme yapabilir,
- Yapım ile ilgili dataları toplayarak bu dataları analiz etmek amacıyla, sistematik bir prosedür tasarlayabilir,
- Proje toplantıları düzenlenmesi için bir program yaparak, proje bünyesinde ki her ekip elemanını, düzenlenen güncelleme toplantılarında programın işleyişinde ki son durumları gösteren verileri düzenli bir şekilde sunmasını isteyebilir,
- Proje de geline durumu ve yöneticilerin ilgilenmesi gereken öncelikli problemleri belirterek, projenin durumunu gösteren bir rapor hazırlayabilir.

İnşaat proje yöneticisi, özellikle süre uzatımı taleplerinin analizinde kullanabilmek adına, iş programında ki fiili gerçekleşmeyi kaydedebilir.

4. İNŞAAT PROJELERİNDE BAŞLAMA ZAMANI VE İNŞAAT SÜRESİ

Bu bölümde yüklenici yani geliştiriciyi ilgilendiren, inşaat başlama süresi, inşaat süresi kavramlarının tanımları ve içerikleri ile ilgili bilgilere yer verilmiştir.

4.1. İnşaat Başlama Süresi

Arsa payı karşılığı ya da kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, işe başlama ve bitirme tarihlerinin net bir şekilde kararlaştırılmış olması durumunda, yüklenici sözleşmede belirlenmiş olan zamanda işe başlayarak yine belirlenen süre sonunda inşaatı tamamlamak ve arsa sahibine teslim etmek zorundadır. Aksi takdirde sözleşmenin taraflarından olan arsa sahibinin sözleşme gereği sahip olduğu haklar nedeniyle yüklenicinin arsa sahibine karşı hukuksal açıdan sorumlu olması söz konusu olacaktır. Eğer sözleşme de iş başlangıcı ve iş bitimiyle ilgili tarihler saptanmamış ise arsa sahibinin sözleşmeyi fesih ederek yükleniciden hukuksal platformda bir hak talep etmesi mümkün olmayacaktır.

Yüklenicinin, sözleşmede kararlaştırılmış olan tarihte, işe haklı bir neden olmaksızın başlamaması durumunda, arsa sahibinden bu konuda bir ihtar alması dahi, sözleşmede saptanan sürede işin tamamlanmamış olmasından dolayı doğan sorumluluğu ortadan kalkmış olmaz. Yani arsa sahibinin yükleniciye ihtar çekerek sorumluluk ve borçlarını hatırlatmaması durumunda, yüklenicinin arsa sahibi kaynaklı ya da farklı sebeplerden ötürü haklı bir nedeni yoksa arsa sahibine karşı olan sorumluluk ve borçlarında bir değişiklik olmaz. Ancak, taraflar arasında yapılmış olan sözleşmede bu konu ile ilgili bir ceza öngörülmüş ise, arsa sahibinin öngörülmüş bu cezayı, talep etme hakkını ortadan kaldırır. Buna rağmen yüklenicinin sözleşmede belirlenmiş süre sonunda, işi tamamlayarak teslim etme yükümlülüğü ve sorumluluğu devam eder.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa payının, arsa sahibi tarafından müteahhide verilmeden, yüklenicinin inşaat başlamasının istenmesi ve yüklenicinin de bu isteğe karşı gelerek belirlenen süre içerisinde işe başlamaması durumunda, arsa sahibinin sözleşmeyi fesih etme hakkı yoktur. Ayrıca arsa sahibinin bu konu ile ilgili bir ihtar çekmesi de hukuksal açıdan herhangi bir sorumluluk oluşturmamaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde işe başlangıç için öncelikli şart söz konusu inşaatın yapılacağı arsanın müteahhide devir işlemlerinin yapılmasıdır.

Taraflar arasında yapılan sözleşmede, inşaat bitirme ve teslim süresi belirlenmiş, fakat işe başlama süresi belirlenmemiş ise, yüklenicinin imzalanan sözleşmeyi takiben işe başlaması ve sözleşme de kararlaştırılan süre içerisinde inşaatı bitirmesi esastır. Fakat yüklenicinin işe başlaması gereken zaman belirlenmediğinden, sözleşmenin imzalanmasına müteakip uygun bir süre geçmesine rağmen işe başlamamış olan yüklenici, arsa sahibi tarafından çekilecek ihtar ile sözleşmede yer alan hüküm ya da hükümler gereği sorumluluklarını yerine getirmediği için, hukuksal olarak haksız duruma düşürülebilir. Bu durumda, kalan süre içinde yüklenicinin işi bitirmesi imkansız ise arsa sahibinin sözleşmeye fesih etme hakkı da bulunmaktadır⁵.

4.2. İnşaat Süresi

Taraflar arası yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, inşaatın teslim tarihi, herhangi bir yanlış yorumlamaya sebep olmayacak şekilde ve takvim günü belirtilmesi yoluyla kesin bir biçimde saptanmalıdır. Fakat birçok sözleşme örneğinde görüldüğü üzere, inşaatın bitiş ya da teslim tarihinin net bir şekilde belirlenmesi yerine ay veya yıl olarak inşaat süresi gösterilmekte ve net bir tarihe yer verilmemektedir. Bu durumda, inşaatın teslim tarihinin bulunması yönünden, vadenin başlangıç tarihinin tespiti çok önemlidir.

Bazı sözleşmelerde, inşaat süresinin başlayacağı tarihe hiç değinilmemekte, bazı sözleşmelerde ise, bahse konu arsa üzerindeki binanın yıkılması veya temel üstü ruhsatı ve inşaat ruhsatının alındığı tarih, inşaat süresinin başlangıcı olarak kabul edilmektedir.

İnşaat sözleşmelerinin genelinde, inşaat süresi veya inşaatın teslim tarihi yer almaktadır. Fakat inşaat süresi veya inşaatın teslim tarihinin belirtilmediği durumlarda da sözleşmenin geçerliliği devam etmektedir. Bu durumda, sözleşmedeki söz konusu bu boşluğun, bahse konu işin kapsamı ve niteliği göz önünde bulundurularak, tarafların sözleşmedeki iradelerine ters düşmeyecek bir yorumla doldurulması gerekmektedir. Bu yapılırken de, deneyimli bir yüklenicinin söz konusu inşaatı ne kadar bir sürede bitirebileceği göz önüne alınmalıdır. Belirlenecek bu süre de, inşaatın tamamlanması için yeterli süre olarak kabul edilmelidir.

Yüklenicinin belli bir süre geçmesine rağmen işe veya inşaat hazırlığına başlamaması durumunda olduğu gibi, işe başlanmış fakat işin ağır yürütülmesinin söz

⁵ Emrah Ceyhun APANOĞLU, Türkiye’de İnşaat Sektöründe Yargıya İntikal Eden Süre ve Özen Borcu Kaynaklı Anlaşmazlıkların Analizi, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2007.

konusu olması halinde; arsa sahibinin münasip bir süre tayin edilmesi için yargıya başvurabilmesi mümkündür. Yargı yoluyla kesinleşmiş olan süre içerisinde de işe başlanmaması veya başlanan işin bitirilmemesi durumunda, tekrardan bir ihtar çekilmeksizin hukuksal açıdan yüklenici haksız konuma düşürülebilecektir.

Bazı sözleşmelerde, inşaat ruhsatı veya temel üstü ruhsat tarihi inşaat süresi için başlangıç tarihi olarak kabul edilmektedir. Bahse konu tarihlerin sözleşmede inşaat süresi başlangıç tarihi olarak kabul edilmesine ilişkin bir hüküm bulunması durumunda, bu belgelerdeki tarihler esas alınır. Özellikle de inşaatın temel üstü ruhsatı, inşaat başlangıcından sonra seyir eden süreçte de alınabilen bir belge olması sebebiyle yüklenicilerce kullanılabilir. Bu suretle de teslim tarihi geciktirilebilmektedir. Böyle bir durumun söz konusu olması halinde arsa sahibinin, inşaat seyrini takip etmesi zorunlu hale gelmektedir.

Sözleşmede taraflarca kararlaştırılmış teslim süresinde, inşaatın bitirilmemiş veya teslim edilmesi öngörölmüş bağımsız bölümün arsa sahibine teslim edilememiş olması durumunda, yüklenici bu tarihten sonraki süreçte gecikme kaynaklı zarardan sorumlu olduğu gibi, sözleşmede kararlaştırılmış bir ceza var ise bu cezadan da sorumludur. İnşaatın sözleşmede belirlenen süre içerisinde tamamlayarak teslim edilememesi durumunda, müteahhide sorumluluğunu yerine getirmesi için tanınan süreye, ek süre adı verilmektedir. Bu süre taraflar arasındaki sözleşmede belli bir ceza ile birlikte belirlenmiş olabileceği gibi, sonradan da taraflar arasında kararlaştırılmış olabilmektedir.

5. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TANIMI

Bu bölümde, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin tanımı, hukuki vasfı ve unsurları üzerinde durulmuş, konu daha çok hukuki ve kavramsal olarak ele alınmıştır.

5.1. Tanımı

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, gerek teknik gerekse hukuki manada farklı yorumlar ile tanımlanmış, fakat anlam bütünlüğü genel olarak birbirine yakın olmuştur. Kısaca bu sözleşmenin tanımını yapmak gerekirse;

“İş sahibinin bir arsanın muayyen bir payının bedel olarak devri veya devri taahhüdü karşılığında, yüklenicinin bir inşa eseri meydana getirmeyi taahhüt ettiği, geçerliliği resmi şekle bağlı, kural olarak ani edimli, geçici – sürekli karmaşığı, tam olarak iki tarafa borç yükleyen, ivazlı, çift tipli bir karma sözleşmedir⁶.”

Bir diğer yorum ise şöyledir; “Yüklenicinin finansı kendisi tarafından sağlanarak arsa malikinin arsası üzerine bina yapım işini üstlendiği, arsa malikinin ise, bedel olarak binadaki bir kısım bağımsız bölümü mülkiyetini yükleniciye geçirmeyi vaat ettiği sözleşmelerdir⁷.”

Sözleşmenin hayata geçirilmesinde, çoğu kez, aynı parseldeki bağımsız bölümlerin, yüklenici ve mülkiyeti elinde bulunduran kişi arasında paylaşımı şeklinde gerçekleşmektedir.

5.2. Hukuki Vasfı

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi:

- 1- İsimsiz (A Tipik) Sözleşmelerden Çift (İki) Tipli Karma bir sözleşmedir⁸.

⁶ Özgür Katip KAYA, Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi, İstanbul, 1993, s.5.

⁷ İzzet KARATAŞ, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Davalar, 2009, s. 25.

⁸Nezih Sütçü, Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi, 2013, Cilt 2, s. 25.

- İsimli sözleşmedir; çünkü bu sözleşme türü ile ilgili hükümler Borçlar Kanununda veya özel kanunlarda düzenlenmiştir. Yani yasa ile belirlenmiş bir ismi yoktur. Bu sözleşme akit yapma serbestisi kapsamında düzenlenmektedir.

- Karma bir sözleşmedir; çünkü sözleşmenin her bir tarafının hukuki sorumluluğunun farklı kanuni tipte sözleşmelere ait olması nedeniyle, çift tipli karma sözleşmedir. İki farklı tipte sözleşme değil, tek bir sözleşmede karşılıklı olarak yer alan iki farklı tipten yüklenilen borç vardır.

2- Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşmedir.

- Yüklenicinin inşaat yapma borcunun karşılığında, arsa sahibi de arsa paylarını devir borcu altına girmekte, karşılıklı borç ve alacak ilişkisi doğmaktadır.

3- Karşılığı Olan (İvazlı) ve Borçlandırıcı Bir Sözleşmedir.

- İvaz (karşılığının olması), Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin esaslı bir unsuru olup, yüklenici tarafından inşaat yapımının ve tesliminin veya arsa sahibince arsa payının tapuda yükleniciye devrinin ivazsız (karşılığı olmayan) olarak taraflarca yüklenilmesi durumunda kat karşılığı sözleşme yapılmış olmaz.

- Arsa sahibi taşınmaz devrini, yüklenici de, inşaat yapmayı ve inşaatı teslim etmeyi borçlanmaktadır.

4- Rızai Bir Sözleşmedir.

- Sözleşmenin kurulması için arsa sahibi ile yüklenicinin karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları gerekir.

- Ehliyetsizlik veya iradeyi sakatlayan nedenlerin bulunması halinde sözleşmenin iptali veya geçersizliği ileri sürülebilir.

5- Resmi Şekle Tabi Bir Sözleşmedir.

- Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi; eser sözleşmesi ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinden oluşan çift tipli karma bir sözleşmedir. Eser sözleşmesi herhangi bir şekil şartına tabii tutulmamışken, gayrimenkul satışı veya satış vaadi sözleşmesi Medeni Kanunun 706, Tapu Kanunu'nun 26, Noterlik Kanunu'nun 60 ve 89. maddeleri gereğince resmi şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz.

6- Götürü Bedelli Bir Sözleşmedir.

- Sözleşme ile arsa sahibine kalacak inşaat ve yükleniciye verilecek taşınmaz (miktarlar) başlangıçta belirlenmiş olduğundan, götürü bedelli bir sözleşmedir. Bedelin götürü kararlaştırılması özellikle, bedelin arttırılmasının istenememesi ve Katma Değer

Vergisi sorumluluğu bakımından önem taşımaktadır. Götürü bedeli işlerde aksi sözleşme ile kararlaştırılmadıkça KDV'den yüklenici sorumludur⁹.

5.3. Unsurları

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin meydana gelebilmesi için gerekli bazı şartlar vardır. Bunun için yapılan tanımdan özetle;

- 1- Arsa sahibi ile yüklenici arasında geçerli olarak bir anlaşma yapılması,
- 2- Yüklenicinin arsa sahibine ait taşınmaz üzerine inşaat yapma ve inşaatı teslim etme sorumluluğunu alması,
- 3- Arsa sahibinin taşınmaz devretme borcunu üstlenmesi, hususları sözleşmenin sağlıklı bir şekilde oluşmasını sağlayan unsurlardır.

Görüldüğü üzere bu sözleşme, karşılıklı rıza ile yapılan bir anlaşma olup, yazılı şartları sonucunda her iki tarafa da belirli sorumluluklar vermektedir. Her iki taraf için de bağlayıcı niteliktedir.

⁹ Nezh Sütçü, Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi, 2013, Cilt 2, s. 25.

6. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE GENEL BAKIŞ

Sözleşmelerde yazılı kurallar dışında var olan ve karşı tarafında hak ve menfaatleri doğrultusunda insani gereklilik arz eden hususlar mevcuttur. Bunlar sözleşmelerdeki tarafların, yani hak sahiplerinin haklarını kullanırken veya yükümlülüklerini yerine getirirken, hukuka, genel ahlaka, örf ve adet kurallarına ve doğruluk ilkelerine uygun davranmaları gerekmektedir.

Sözleşme öncesi, sonrası veya sözleşme gereği yapılan işlemlerin devamı sırasında dürüstlük kuralına tüm tarafların uyması beklenmektedir.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde de uygulamada oldukça sık görülen, sözleşmenin yerine getirilmesi ve sonrasındaki sorumluluklarda dürüstlük kuralının ihlal edildiği görülmektedir. Genel olarak bu hususlara yüklenici veya arsa sahipleri menfaatleri doğrultusunda uymamaktadır. Bunlara uygulamadan birçok örnek verilebilir. (yüklenicinin sürenin uzatılması için ruhsatı geç alması veya arsa sahibinin lehine olan değişiklikler nedeniyle projeye aykırı hareket etmesi vs.) Taraflar lehlerine olan hakları kötüye kullanabilmekte veya iyi niyetten uzak davranışlar sergileyebilmektedir.

Bu başlık altında, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin şekli, tarafların borçları, tarafların yükümlülüklerini yerine getirmemesinin sonuçları, sözleşmede üçüncü şahısların durumu, faiz ve yargılama hukuku gibi önemli birkaç hususa kısaca değinilmiştir. Sözleşmenin içeriği, esası ve şekli açısından *kısa bilgiler verilerek* çalışmanın konusu oluşturan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi hakkında *detaya girmeden* çalışma konusu hakkında *'bilgi verme'* amaçlanmıştır.

6.1. Sözleşmenin Şekli

Sözleşmenin şekli aslında bir “zorunluluk” olarak anlaşılabilir. Çünkü şekil zorunluluğu ile amaçlanan sözleşmenin taraflarını daha iyi düşünmeye sevk etmek, tarafları duygusallıktan uzaklaştırarak, hukuki işlemlerin taraflar açısından neler getirip götürebileceğini anlatarak, işlemlerden haberdar olmalarını sağlamaktır. Ayrıca

sözleşmenin şekil ve içeriği mahkeme işlemlerini kolaylaştırmakta ve üçüncü kişilerinde yapılan işlemlerden haberdar olmalarını sağlamaktadır.

Ayrıca, resmi şekil şartı ile ispat kolaylığı sağlanması ve tapu sicilindeki kayıtların mümkün olduğu kadar geçerli sözleşmelere dayandırılması amaçlanmıştır¹⁰.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi eser sözleşmesi ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinden oluşan karma bir sözleşmedir. Gayrimenkul satışı ve satış vaadi sözleşmesi hukuki birkaç maddeye dayanılarak hazırlandığından, resmi şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz. Buna göre, satış vaadi sözleşmesinin resmi nitelik kazanabilmesi için noterler tarafından düzenlenmesi gerekmektedir. Tapu müdürlükleri ise sözleşmenin şekli bakımından bu işlemlerde yalnızca idari nitelikte sıfatı bulunmaktadır.

Bu konuda önemli bir hususta, tarafların kendi aralarında hazırladıkları sözleşmenin, noter tarafından onaylanması da sözleşmeyi geçerli kılmaz. Sözleşmenin “onaylama” şeklinde değil, “düzenleme” yoluyla yapılması gerekmektedir. Yani bizzat noter tarafından hazırlanması uygun olacaktır¹¹.

Son olarak hisseli mallarda, paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, bütün hissedarların muvafakatine bağlıdır. Ancak, arsa sahiplerinin sözleşmeyi aynı anda imzalamaları gerekmez. Farklı tarihlerde sözleşme imzalanabilir ve gerekirse imzalamayan hissedarlar hukuki işlemlere başvurabilir.

6.2. Tarafların Borçları

Öncelikle tarafların borçları genel hatları ile ele alınmış, kısa bilgiler ile anlatılmaya çalışılmıştır. Bu başlığı iki şekilde incelemek daha anlaşılır olacaktır. Şöyle ki;

- 1) Arsa Sahibinin Borçları
 - Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine göre, anlaşmaya dâhil edilen ve üzerine inşaat yapılacak arsanın, yükleniciye teslimi arsa sahibinin birinci dereceden borcudur.
 - Sözleşme gereği anlaşma sağlanan arsa üzerinde yıkılması gereken yapı ve yapı içinde de kiracının bulunması halinde, sözleşmede aksi belirtilmedikçe, kiracının arsa sahibi tarafından ilgili yerden çıkarılması, yani tahliye ettirilmesi gerekir.
 - Arsa sahibinin, yüklenici tarafından inşaat işlerine başlanması, belediye, tapu ve resmi-özel dairelerdeki işlerin takibi için yükleniciye vekâlet vermesi gereklidir.

¹⁰ Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 1988, Cilt I/1, s. 227.

¹¹ Tuba İşbora, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 2009, s. 7.

- Sözleşme ile aksi kararlaştırılmadıkça, projelerin hazırlanması ve inşaat ruhsatı alınması işlemleri de arsa sahibine aittir. Ancak, bu işlemler vekâlet verilme suretiyle yüklenici üzerine bırakılabilir.

- Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde, arsa sahibinin tapuda devir borcu, inşaatın tesliminden sonra ya da inşaatın geldiği evrelere bağlı olarak kademeli olarak yerine getirilmelidir.

2) Yüklenicinin Borçları

- Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde yüklenicinin öncelikli borcu, inşaatı yaparak teslim etmektir.

- Sözleşme gereği veya sözleşmeye ilgilendiren kağıtlardan her bir imza için birbiri ile bağıntılı harçlar alınır. Ayrıca, noter harçlarının da fazla istenmesi nedeniyle uygulama da genellikle bu tür ödemeler yüklenici üzerinde bırakılır.

- Taraflar arasında yapılan sözleşme gereği, arsa sahibi genellikle yüklenici tarafından kendisine verilecek bağımsız bölümleri anahtar teslim almak ister. Buna göre de, inşaat için gerekli araç ve gereçleri temin etmek, tamamlamak, proje, ruhsat ve idari işlemler gibi birçok külfet yüklenici üzerindedir.

- Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde, hizmet bedelinin ağır olduğu göz önünde bulundurulduğunda, uygulamada yapı denetim masrafları da yüklenici üzerinde kalmaktadır.

- İş görme sözleşmelerinde karşı tarafın ve üçüncü kişilerin menfaatlerini düşünerek hareket etme ilkesi uygulanmalıdır. Sadakat ve özen borcu, yüklenicinin, arsa sahibi yararına olacak şeyleri yapma, zararına olacak şeylerden kaçınmak anlamına gelir. Buna göre, yüklenicinin burada hem arsa sahibine karşı, hem de ileri de müşteri olarak bağımsız bölümleri satacak üçüncü kişilere karşı yükümlülüğü yani borcu bulunmaktadır.

- İnşaat işlemlerinde, işe gösterilecek özen, kalite ve uzmanlık ölçütleri, çalışmada görev alan işçinin yükümlülüğünden ziyade, arsa sahibinin muhatabı bu durumda işçi değil; işçiden ve sözleşme gereği yapılan işten sorumlu olan yüklenicidir.

- Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereği, bağımsız bölüm veya bölümleri anahtar teslim olarak isteyen arsa sahibine karşı, yüklenicinin kullanacağı malzeme ayıplı veya kalitesiz ise, bu malzemenin ayıplı veya kalitesiz olmasından arsa sahibine karşı yüklenici 'satıcı' gibi sorumludur.

- İnşaat işlerinde kullanılan malzemelerin ayıp nedeniyle oluşturacağı diğer zararlardan yüklenici hatası veya kusuru olmasa dahi birinci dereceden sorumlu olacaktır.

- Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde, yüklenici inşaatta bulunan bir çok detay ve diğer işleri; uzman taşeronlara yaptırmak durumundadır. (cam, elektrik, sıhhi tesisat, asansör vs.) Fakat, bu işlerin gözetim, denetim ve yönetimi yüklenici tarafından yapılacağından, bu tür işlerden çıkacak uyuşmazlıklarda da arsa sahibine karşı yüklenici sorumlu olacaktır.

Yüklenicinin özen ve sadakat borcu, sözleşmenin kurulması ile başlayan ve inşaatın teslimine kadar devam eden bir borçtur. Bu borç inşaatın tesliminden sonra, ayıba karşı tekeffül sorumluluğu şeklinde kendini gösterir¹².

Yapımı devam eden inşaatlarda, Türk Borçlar Kanunu'nun 473/2. maddesi özen ve sadakat borcunu anlatmaktadır. Şöyle ki;

“Meydana getirilmesi sırasında, eserin yüklenicinin kusuru yüzünden ayıplı veya sözleşmeye aykırı olarak meydana getirileceği açıkça görülüyorsa, arsa 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, onarım veya işe devamın bir üçüncü kişiye verileceği konusunda ihtarda bulunabilir.”

olarak ifade edilmektedir.

6.2.1. Yüklenicinin İşe Zamanında Başlama ve İş Zamanında Bitirme Borcu

Yüklenicinin işe zamanında başlama ve devam etme borcu Borçlar Kanunu madde 358/1 de belirtilmiştir Buna göre; “yüklenici işe zamanında başlamaz veya sözleşme şartlarına muhalif olarak işi tehir eder veya arsa sahibinin kusuru olmaksızın vaki olan tehhür bütün tahminlere Davalı yüklenicinin yüklenicinin işi muayyen zamanda bitirmesine imkan vermeyecek derecede olursa, arsa sahibi teslim için tayin edilen zamanı beklemeye mecbur olmaksızın sözleşmeyi feshedebilir”.denilmektedir. Bu madde teslim süresi daha önceden belirlenmiş olan sözleşmeler için uygulanabilir, ancak sözleşme ile belirlenmiş bir süre yok ise yüklenici bu hükümden ötürü sorumlu tutulamaz, ancak yüklenicinin sorumluluğu da bitmiş sayılmaz.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde, teslim tarihi daha önce sözleşme ile kararlaştırılmış işlerde, sözleşme ile kararlaştırılan süreye kadar yapı işinin sonuçlanması için yüklenicinin üzerine düşen çalışmaları yerine getirmesi zorunludur. Diğer türlü,

¹² İzzet Karataş, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Davalar, 2009, s. 98.

yukarıda bahsi geçen kanun maddesi gereği işin tamamlanma süresi beklenmeksizin sözleşme fesih edilebilir¹³.

Eğer arsa sahibi yükleniciye iltarda bulunup kararlaştırılan tarihte işin yerine getirilmesi için mehil verirse, yüklenici kendisine tanınan mehil süresinde işe başlamaz veya işe deva etmezse temerrüde düşmüş olacaktır. Bu durumda, arsa sahibi sözleşmeden dönebilir.

Teslim tarihi daha önce belirlenmeyen işlerde, sözleşmenin oluşturulması ile yüklenicinin işe derhal başlaması gerekir. Burada belirtilen derhal başlanması gerekir hususu, işin niteliğine göre, iyi niyetli bir şekilde işin bitirilmesinde gecikmeye yer vermeden, en uygun sürede işe başlanması gerekir¹⁴.

6.3. Tarafların Yükümlülüklerini Yerine Getirmemesinin Sonuçları

Borçlu, ifa (işini yerine getirme) etmekten kaçınmayacağı muaccel (peşin, hemen ödenmesi gereken) ve mümkün bir edimi zamanında yerine getirmediği için alacaklının ihtarına maruz kalırsa, bu suretle gerçekleşen sorumluluk sebebine, *temerrüt* denir¹⁵.

Yapılan tanımında borçludan kasıt sözleşme gereği yükümlülüğünü yerine getirmeyen kişidir. Bu yerine göre *arsa sahibi* veya *yüklenici* kişi olabilir.

Borçlu temerrüdünde kusur şart değildir. Borçlu kusursuz olsa bile,

- 1- Para borcunda, temerrüt halindeki borçludan temerrüt faizi istenebilir,
- 2- Karşılıklı sözleşmelerde bir tarafın borçlu temerrüdüne düşmesi halinde, diğer taraf Türk Borçlar Kanunu'nun 125. Maddesindeki dönme ve aynen ifa seçimlik haklarını kullanabilir.

Borçlu temerrüdün kusura bağlı sonuçlarından sorumlu tutulmak istemiyorsa, kusursuzluğunu ispat etmek durumundadır¹⁶.

Borçlunun temerrüdünün sonuçları, genel olarak Türk Borçlar Kanununda düzenlenmiştir. İlgili kanundaki bu maddeler temerrüdün genel sonuçlarını düzenlemektedir.

¹³ Hüseyin Altaş, İstisna Sözleşmelerinde İş Sahibinin İfadan Önce Sözleşmeden Dönme Hakkı, 2006, s. 98.

¹⁴ Mehmet Üçer, Alacaklının Temerrüdü, 2007, s. 59.

¹⁵ Selahattin Sulhi Tekinay, Burcuoğlu, Altop, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1993, s. 911.

¹⁶ Halil Akkanat, Alacaklı Temerrüdü Dışında Alacaklı Yüzünden Borcun İfa Edilemediği Başlıca Durumlar ve Sonuçları, 1996, s.45.

Bu sonuçları özetle belirtmek gerekirse;

Temerrüde düşen borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat etmedikçe, borcu geç ifasından dolayı alacaklının uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür.

Temerrüde düşen borçlu, verilen süre içinde, borcunu ifa etmemişse veya süre verilmesini gerektirmeyen bir durum söz konusu ise; alacaklı, her zaman borcun ifasını ve gecikme sebebiyle tazminat isteme hakkına sahiptir.

Belirtilen bu hususlar Türk Borçlar Kanununun 177 ve 125/1. maddelerinde aynen yazıldığı gibi geçmektedir.

6.4. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Faiz Hususu

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklarda faiz; yüklenicinin fazladan yaptığı işlerin bedelinin ödenmemesi, yüklenicinin yaptığı eksik ve ayıplı işlerin bedeli, gecikme tazminatı, tarafların zarar ve ziyan talepleri, cezai şartlar vs. nedenlerle ortaya çıkabilmektedir.

20.10.1989 tarih, 1988/4 esas ve 1989/3 sayılı Yargıtay İçtihatları Birleştirme kararında faiz şu şekilde tanımlanmaktadır.

“Para borçlarında faiz, alacaklının cebinde zamanında bulunmayan paradan mahrumiyeti karşılayan bir ivazdır (karşılıktır)”

Faiz Anapara ve Gecikme Faizi olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

Alacaklıya ait bir paranın faiz geliri elde etmek amacıyla ödünç verilmesi veya herhangi bir süre borçluda kalmasını ifade eden duruma *Anapara Faizi* denilmektedir.

Para borcunu ödemekte temerrüde düşen borçlunun temerrüt süresince alacaklıya ödemek zorunda olduğu faiz ise *temerrüt (gecikme) faizi* olarak ifade edilmektedir.

Kat Karşılığı İnşaat sözleşmelerinde faiz hususu, her iki durumda da görülebileceği gibi daha çok gecikme faizi olarak davalara konu olmaktadır.

7. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE SÜREAŞIMI

Bu başlık altında, süre aşımı kavramı ve buna bağlı olarak Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde süre aşımına sebep olan faktörler ile yüklenicinin temerrüde düşmesi durumunda karşılaşılabilecek sonuçlar irdelenmiştir.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri sonucu taraflarca belirlenen teslim tarihinde eserin tesliminin yapılamaması, yani süresinde teslimi olmayan yapının, teslim edilememesinin nedenleri ve yüklenicinin yaşayabileceği sonuçlar anlatılmaya çalışılmıştır.

Buna göre çalışmanın bu bölümünde uygulamada daha çok karşılaşılan veya karşılaşılabilecek muhtemel hususlar üzerinden konu başlıkları oluşturulmuştur.

7.1. Mücbir Sebep ve Beklenilmeyen Haller Durumuna Göre Süre aşımı Kavramı

Mücbir sebep, genel olarak, sezilemeyen ve karşı konulmaz bir olayı, beklenmeyen (umulmayan) (öngörülmeyen) (olağanüstü) (fevkalade) hal ise, zarara sebep olan tesadüfi olayları (örneğin kazaları) ifade eder¹⁷. Mücbir sebep kavramı, borçlu sıfatına sahip kişinin işletmesi veya faaliyet alanı dâhilinde olmayan veya bir borcun ihlaline mutlak olarak karşı konulamayacak bir şekilde yol açan, öngörülmesi ve kaçınılması imkânsız olağanüstü bir olay olarak kabul edilmektedir¹⁸.

Beklenilmeyen hal kavramı ise; eser sözleşmesinin her iki tarafınca sözleşmenin kurulduğunda tahmin edemedikleri ve öngöremedikleri hallere işaret etmesi olarak açıklanabilir. Yani beklenilmeyen hal kavramı olağan ama tarafların aralarındaki ilişki için olağan dışı bir durumu ifade etmek için kullanılmaktadır¹⁹.

Buna göre, gerçekleşme tarzı ve şiddeti itibariyle olayların normal akışına Davalı yüklenicinin, beklenilmesi mümkün olmayan, beklenmeyen yani umulmayan halleri açık

¹⁷ A. Pulat Gözübüyük, Mücbir Sebepler Beklenmeyen Haller, 1977, s. 24.

¹⁸ Tamer İnal, Mücbir Sebeplerin Oluşum Unsurları, 1997, s. 65.

¹⁹ Şafak Güleç, Eser Sözleşmesinin Beklenilmeyen Haller Nedeniyle Feshi, 2009, s. 41.

bir şekilde aşan, kaynağını sorumlunun işletme ve faaliyet alanı dışında bulan her olayı mücbir sebep olarak algılayabiliriz.

Öğretide mücbir sebep ile beklenmeye hal arasındaki farkın nitelik yönünden değil nicelik yönünden söz konusu olduğu ifade edilmiştir²⁰. Mücbir sebep ve beklenilmeyen halin tesadüfi olayların iki ayrı türü olduğu belirtilmiş ve ikisi arasında üç temel fark olduğu ifade edilmiştir. Buna göre bu farkları şu şekilde sıralayabiliriz:

- Mücbir sebebin beklenilmeyen hale göre çok daha büyük şiddet ve kaçınılmazlık ihtiva etmesi,
- Beklenilmeyen halde mücbir sebep teşkil eden olay sözleşme içi bir olayla da ilgili olabilirken, mücbir sebepte dışsal bir olaydır,
- Mücbir sebebin haksız fiil hukuku ile ilgili olup bu çerçevede mücbir sebep haksız fiilde mutlaka illiyet bağı (hukuki sonuç ile sonucu ortaya çıkaran olguların arasındaki bağ) keserken, beklenilmeyen halde her zaman kesmeyebilecektir²¹.

Mücbir sebep, önüne geçilemezliğin sabit olduğu bir durum, yani anlık bir olaydan ibaret yaşanabilmektedir. Fakat beklenilmeyen hal, yerine göre önlenebilir olabilmekte ve de geniş anlamda mücbir sebeplerin, beklenilmeyen halleri de içine alan bir kavram olduğu anlaşılmaktadır.

Beklenilmeyen hal nedeniyle inşaatın tamamlanması ve tesliminin aşırı güçleşmesi sözleşmenin uyarlanmasını gerektirebilir. Uyarılmanın amacı, sözleşmenin kurulması aşamasındaki risk paylaşımı dengesinin tekrar sağlanmasıdır²². Aksi halde yapının teslimi anlaşma yapılan tarihte olamayacağından taraflar arasında yargısal bir süreç başlayacaktır. Mücbir sebeplerde ise imkânsızlıkta borç ilişkisi sona erdiğinden, uyarılacak bir sözleşmeden bahsedilemez.

Yeni düzenlemede Türk Borçlar Kanununa “Aşırı İfa Güçlüğü” kavramı getirilmiştir. Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağan üstü bir durum, borçludan (konumuzda yükleniciden) kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden işin tamamlanmasının istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz yerine getirmemiş veya

²⁰ Fikret Eren, İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesi, İnşaat Sözleşmeleri, Yönetici-İşletmeci-Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, 1996, s. 97.

²¹ Fikret Eren, İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesi, İnşaat Sözleşmeleri, Yönetici-İşletmeci-Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, 1996, s. 97-98.

²² Başak Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, 2009, s. 14, 118-119, 141.

yerine getirmede aşırı ölçüde güçlük çekmesinden doğan haklarını saklı tutarak yerine getirmiş olursa borçlu yüklenici, mahkemedен sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır²³.

Açıklanan bu kavramlar ve ayrıntılı içerikler ışığında, süre aşımı hususuna bu anlatılar üzerinden değinmek gerekmektedir.

Süre aşımı kavramı uygulamada; taraflar arasında sözleşme gereğince belirlenen teslim tarihinde yüklenici kişi veya firmanın arsa sahibine (arsa sahibine) inşasına karar verilen yapının ilgili tarihte sözleşmede belirtilen şartlar dâhilinde tesliminin yapılamaması yönünden görülmektedir.

Burada taraflar arasında imzalanan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereğince yapının veya eserin, belirtilen teslim tarihinde “tesliminin yapılamaması” birçok nedenden ötürü kaynaklanabilir. Teslim yapılamamasının gerekçesi her ne olursa olsun, sözleşme taraflarınca belirlenen teslim tarihinde ilgili yapının teslimi hâlâ gerçekleşmemişse “süre aşımı” hususu oluşmuş demektir.

Süre aşımı, yani yapının sözleşmede belirtilen teslim tarihinde tesliminin yapılamaması, yukarıda ayrıntılı izah edilen “mücbir sebep” veya “beklenilmeyen haller” yönünden, bazen de her ikisi yönünden ortaya çıkabilmektedir.

Örneğin; Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereği yüklenici kişinin ithal edeceği malların, hammadde fiyatlarının artması veya ithal olarak temininin imkânsız hale gelmesi, buna bağlı olarak sözleşmede belirtilen teslim tarihinde yapının arsa sahibine tesliminin gecikmesi veya tesliminin hiç olmaması gibi durumlarda süre aşımı meydana gelmiş olacaktır. Belirtilen gerekçelerle *süre aşımının* oluşması, gerekçeleri hem mücbir sebep hem de beklenilmeyen bir hal olarak gösterebilir.

Yüklenici aşırı enflasyon, devalüasyon, ekonomik kriz, genel grev, savaş, ihtilal, ağır iklim koşulları, deprem, sel, heyelan, gibi tabii afetler, terör gibi nedenlerle yapının teslim tarihinde tamamlayamayacağını öngörmesi halinde sözleşmenin uyarlanmasını veya feshini isteyebilir. Sayılan bu ve buna benzer bir çok nedenden ötürü sözleşmede belirtilen şartlarda ve tarihte teslim yapılamaz ise, süresinde teslim yapılmadığı gerekçesi ile konu yargıya intikal edebilecektir.

²³Nezih Sütçü, Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi, 2013, Cilt 1, s. 208.

Sözleşmenin uyarlanmasını talep eden yüklenicinin kusursuz olması gerekir. Bu husus Türk Borçlar Kanununun 138. Maddesinde “*borçludan (yükleniciden) kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar*” denilmesinden de anlaşılmaktadır.

Örneğin Kat Karşılığı İnşaat yapılacak arsanın temelinde su veya çok sert kaya çıkması, kaymaların oluşması nedeniyle ücretin arttırılmasına sıcak bakılmamalıdır. Fakat inşaata başladıktan sonra, ortaya çıkan beklenilmeyen haller sözleşmenin feshini ya da uyarlanmasını gerektirebilir. Aksi halde inşaat teslim tarihinde tamamlanmayarak, süre aşımı nedeniyle taraflar arasında uyuşmazlık yaşanarak davaya konu olabilecektir.

Tanımlaması ve açıklamaları ayrıntılı olarak yapılan “mücbir sebep” ve “beklenilmeyen haller” kavramları yönünden süre aşımı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde karşılaşılan veya karşılaşılmaması muhtemel olaylar yönünden aşağıda ayrıntılı olarak değinilmiş ve başlıklandırılmıştır.

7.2. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Süre aşımına Sebep Olan Faktörler

Süre aşımına sebep olan faktörler birçok nedene bağlı olabilmekte, ancak bu başlık altında uygulama da daha çok karşılaşılan ve sözleşme tarafları arasında uyuşmazlık haline gelen süre aşımına neden olan gerekçeler başlık altına alınmıştır.

Taraflar arasında imza altına alınan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde, yapının sözleşmede belirtilen teslim tarihinde bitirilememesi veya teslim edilememesi süre aşımına neden olmakta ve taraflar arasında dava konusu olmaktadır.

Yapının belirtilen süresinde tamamlanamaması dört alt başlık altında incelenmiştir. Bunlar sırasıyla; eserin tamamlanamamasında tarafların kusuru olmaksızın süre aşımı, arsa sahibine bağlı nedenlerle eserin tamamlanamamasında süre aşımı, yüklenicinin ölümü veya eseri tamamlamasını etkileyecek bağlamda aciz hale gelmesi nedeniyle süre aşımı ve yüklenicinin temerrüde düşmesi nedeniyle eserin tamamlanamamasında süre aşımı olarak anlatılmıştır.

7.2.1. Eserin Tamamlanamamasında Tarafların Kusuru Olmaksızın Süre aşımı

Genel olarak sözleşme gereği yapılacak olan yapının tamamlanamaması veya teslim tarihinde teslim edilememesi sözleşmenin taraflarına yani yüklenici veya arsa sahibine kusur isnat olunamayan nedenlere dayanmakta olup, buna göre süresinde teslim

edilemeyen bir uyuşmazlık mevcut olduğundan *beklenilmeyen haller* nedeniyle sözleşme sona ermekte veya fesih edilmektedir.

Süresinde tamamlanması gereken yapının tamamlanmasını etkileyen imkânsızlığa ilişkin en önemli husus, “sözleşmenin belirtilen şartlarda ve sürede tamamlanabilirliğini kaybetmesi” olup, bu durumda sözleşmenin sona ermesinden başka bir seçenek kalmamasıdır. Yapının süresinde tamamlanmasını imkânsız gördüğü halde çalışmalara devam eden yüklenici, durumu arsa sahibine bildirmediği (ihbar etmediği) takdirde, süre aşımına ilişkin bir uyuşmazlıkta yargısal anlamda sonuçlarına katlanmak durumunda kalacaktır.

Burada esas olan imal aşamasına ilişkin bir husus değil, teslim süresi ve yapının tamamlanmasına ilişkin bir husustur. Çünkü neticede, bir Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalandıktan sonra arsa sahibi için temel beklenti, eserin sözleşmede belirtilen şartlarda ve sözleşmede belirtilen sürede yapının tamamlanmasıdır.

Eserin tamamlanmamasında tarafların *kusuru olmaksızın* yapının tesliminde bir gecikme olup olmadığı, yani süre aşımından kaynaklı taraflar arasında bir uyuşmazlık oluşup oluşmadığı, *uyuşmazlık gereği de kusurun taraflarda aranmaksızın* sözleşmenin sona ermesi ve fesih edilmesi için nelere bakılması gerektiğini şu şekilde açıklanabilir.

Öncelikle;

- Tamamlanması gereken yapının sözleşmede belirtildiği gibi tamamlanmasının imkânsızlaşmış olması gereklidir,
- Yapılacak olan iş objektif anlamda imkânsız olmalıdır,
- Yapılacak olan işin imkânsızlığı sözleşmede kurulurken var olmamalıdır,
- İmkânsızlık sürekli olmalıdır,
- İmkânsızlık yapılacak olan işe engel olmalıdır,
- İmkânsızlık tarafların kusurundan doğmamalıdır²⁴.

Konuyu, yani eserin tamamlanmamasında tarafların kusuru olmaksızın süre aşımı hususunu daha ayrıntılı anlatmak gerekirse, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereği yapılacak olan eserin, taraflardan hiç birine kusur yüklenemeyen bir nedenden dolayı telef olması halinde, yapılacak olan inşaatın veya yapının sözleşmede belirtilen teslim tarihinde tamamlanamayacağından *süre aşımı nedeniyle* zamanında teslim yapılamama hususu oluşacaktır.

²⁴ Şafak Güleç, Eser Sözleşmesinin Beklenilmeyen Haller Nedeniyle Feshi, 2009, s. 82.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde tarafların kusuru olmaksızın doğal bir afet veya dışsal bir kazadan ötürü yok olan bina (yapı) sözleşmede belirtilen sürede teslim edilemeyeceğinin anlaşılması durumunda derhal taraflar arasında yeni bir teslim tarihi veya sözleşmenin sona ermesi ya da sözleşmenin feshi hususlarından birine karar verilmesi gerekmektedir. Aksi halde kusursuz olan yüklenici mevcut olumsuzlukları bilerek işe devam eder veya işi tamamlama vaadi, taahhüdünde bulunur ise, *süresinde tamamlamadığı* iş yönünden hukuki yaptırım ile karşılaşacaktır.

Borçlar Kanunu'nun 368. maddesine göre, yapılan şey teslimden önce kaza sonucu telef olursa sözleşme sona erecek fakat sözleşmenin bu şekilde sona ermesine bağlı olarak, yüklenici ücret istemeyecek, masraflarını da istemeyecektir. Masrafların istenebilmesinin tek koşulu arsa sahibince verilen malzeme veya gösterilen arsanın kusurlu bulunup da yüklenicinin ihbar borcunu yerine getirmiş bulunmasıdır. Ayrıca, arsa sahibi kusurlu ise, yüklenici diğer tüm zararlarını da talep edebilecektir.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereği yapılacak olan eserin teslimden önce umulmadık bir olay sonucu yok olması halinde arsa sahibinin teslim almaktan temerrüt etmesi halinden hariç olmak üzere yüklenicinin çalışması için ücret ve yaptığı giderler için karşılık isteyemeyecektir²⁵.

Taraflara kusur yüklenilemeyen bir kaza halinin uygulanması ile, umulmadık olay hallerinin uygulanması arasında farklılıklar vardır. Umulmadık olay sonucu meydana gelen ve tarafların hiç birisinin sorumlu tutulamayacağı imkânsızlık söz konusu olduğu durumlarda borç ilişkisi sona erecektir. Çünkü bu çerçevede borçlu tamamlanmış iş üzerinden talep hakkını kaybedecek ve almış olduklarını da sebepsiz zenginleşme kuralları gereğince geri vermekle yükümlü olacaktır. Bu durumda sözleşmeden dolayı zarara uğrama riski yükleniciye ait olacaktır.

Umulmadık olay ile yok olma riski yapılacak olan eseri teslimle yükümlü olan tarafa ait olacaktır. Bu konuda, yüklenicinin sorumluluğunun arsa sahibinin sorumluluğundan daha ağır olduğu açıktır. Zira arsa sahibi, malı ayırt etmekle sorumluluktan kurtulabildiği gibi yüklenici ancak teslimle sorumluluktan kurtulabilmektedir.

²⁵Hermen Becker, İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, (Çev. Suat Dura), 1993, s. 638.

Sözleşmenin imzalanmasından sonra yapılacak olan işin imkânsız duruma düşmesi halinde, yüklenicinin ifa ile sorumlu olmadığı, ancak imkânsızlığın kendi kusurundan doğmadığını da ispatla da mükellef olduğu bilinmektedir²⁶.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde, sözleşme konusu yapının misli olup olmaması eserin tesliminden önce telefî halinde yeniden imal ve tesliminin imkân dâhilinde olup olmaması ve bu şekilde sözleşmenin sona erip ermemesi konusunda önemlidir.

Teslim kavramı incelendiğinde; teslim yüklenicinin tüm bölümleri ile sözleşme dâhilinde tamamladığı yapıyı, yerine getirme amacıyla arsa sahibinin hukuki egemenliğine vermesi ve eser üzerinde onun doğrudan kullanmasını sağlaması, bu çerçevede taşınır şey yapımına yönelik Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde, sözleşme konusu eşyanın imal edilerek veya onarılarak tekrar arsa sahibine verilmesi olarak açıklanabilir²⁷.

Yapının teslimden önce yok olması sözleşmeyi sona erdiren bir neden olarak görülmektedir. *Eserin yok olması hali* yapı tamamlansın ya da tamamlanmasın, yapılan şey yapılmakla teslimi mümkün hale gelmiş sayılsın sayılmasın bu durumda sözleşme sona erecektir.

Kaza, öğretide, zarara neden olan ani ve arzu edilmeyen sebepler bütünü olarak tanımlanmıştır²⁸. Kaza, zarar doğuran bir olay olmasının yanı sıra, dışarıdan gerçekleşen bir olay olmalıdır. Aynı zamanda, kaza, ani bir olay olma vasfına sahip olmalıdır. Anilik, başlangıç ve sonu belli olan tek ve bir defada gerçekleşen bir olay olarak tanımlanmıştır. Son unsur olarak da, kazanın istenilmeyen bir olay olması gereğine işaret edilmektedir. Zararın, zarar gören tarafından istenilmeyen bir nitelik taşıması gerektiği ifade olunmuştur²⁹.

Bu anlatımlardan yola çıkılarak, yapı tamamlansın veya tamamlanmasın, dış etkilere açık bir hale geldikten itibaren taraflardan birinin kusuru olmaksızın ani, yapıya yok edici tesir taşıyan ve taraflarca arzu edilmeyen bir olay ile yok olursa yüklenici eseri

²⁶ Karl Oftinger, Borçlar Kanunu'nun Genel Kısımına İlişkin Federal Mahkeme İçtihatları, (Çev. Kemal Dayınlarlı), 1985, s. 159.

²⁷ Ayhan Uçar, İstisna Sözleşmelerinde Teslim Kavramı, Teslimin Usulü ve Hukuki Sonuçları, 2001, s. 515.

²⁸ Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. II, 1989, s. 238.

²⁹ Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. II, 1989, s. 239.

teslim etmemişse, kaza neticesi doğan zarar ve ziyarı, ücreti ve masraflarını isteyemeyecektir.

Sonuç olarak; Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereğince inşa edilecek olan yapının tamamlanmamasında tarafların kusuru olmaksızın sözleşmede belirtilen tarihte tesliminin olamaması durumunun öncelikle yüklenici açısından arsa sahibine göre daha ağır yaptırım ve sonuçları olduğu açıktır. Buna göre beklenilmeyen bir hali yüklenici inşaata başlamadan önce veya başladıktan sonra görmesi ve durumu arsa sahibine bildirmesi ihbar etmesi halinde ise yüklenicinin hukuki anlamda korunduğu sabittir. Tarafların kusuru olmaksızın kısmen veya tamamen yok olan yapının çalışma ve işlemlerine bilerek devam eden yüklenicinin ya da beklenilmeyen hal veya mücbir sebeplerden birinin oluşmasına rağmen kalan sürede çalışma ve işlemlerine bilerek devam eden yüklenicinin süresinde işi teslim edememesi durumunda *süre aşımından* kaynaklı arsa sahibi ile uyuşmazlık içine düşeceği ve hukuki yaptırım ve sonuçlarla karşılaşacağı görülmektedir.

7.2.2. Arsa Sahibine Bağlı Nedenlerle Eserin Tamamlanamamasında Süre aşımı

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşme konusu dahilinde imal olunması yüklenici tarafından taahhüt edilen şeyin imali, arsa sahibinin nezdinde meydana gelen bir kaza nedeniyle imkansızlaşmışsa, sözleşme sona erecek ve yüklenici yaptığı işin değerini talep edebilecek; bunun yanı sıra bu değere dahil olmayan ve yaptığı masraflarını isteyebilecektir. Dolayısıyla arsa sahibinin kusurundan kaynaklı eserin tamamlanamaması ve süresinde teslim edilememesinde süre aşımı gerekçe gösterilerek, arsa sahibinin yapının geç teslim veya süresinde teslim edilememesinden kaynaklı bir talebinden söz edilemez.

Borçlar Kanununun 370/1 maddesine göre, eğer arsa sahibinin kusuru söz konusu ise, yüklenici ne kadar zararı varsa illiyet bağı dâhilinde tazmin edebilecektir.

Bunun dışında örneğin, arsa sahibinin kusuru ile neden olmadığı hastalıktan ölümü ya da ehliyetsiz bir hale gelmesi nedeniyle sözleşmede kararlaştırılan şekilde sözleşmeye şahsen katılmasına engel meydana gelirse ya da arsa sahibinin sağladığı malzeme ile ilgili bir ifa imkansızlığının meydana gelmesi halinde, mesela kamulaştırılması halinde beklenilmeyen haller durumunun varlığı kabul edilmektedir³⁰.

İş sahibinin nezdinde meydana gelen nedenlerle, sözleşmenin yerine getirilmesinin mümkün olmaması kusursuz yerine getirememesi olarak değerlendirilebilir.

³⁰Hermen Becker, İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, (Çev. Suat Dura), 1993, s. 644.

Arsa sahibinin kusurundan kaynaklı beklenmeyen bir hal gerçekleştiğinde, yüklenicinin beklenmeyen hal durumuna kadar yaptığı işin değerini ve bu değer dâhilinde bulunmayan giderleri arsa sahibince ödenmek zorundadır.

Arsa sahibinin alacaklı sıfatı ile yapının teslimden temerrüdü halinde, yüklenici hasara katlanmak zorunda değildir. Eğer malzemenin sahibi sözleşmenin hangi tarafı ise o taraf malzemenin telef olmasına katlanacaktır.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde, arsa sahibinden kaynaklı bir nedenle inşaat telef olur ya da yine arsa sahibinin bir kusuru veya ihmali sonucunda beklenmeyen bir hal söz konusu olur ise, arsa sahibi buna dayalı olarak yüklenicinin teslim süresinde eserin teslimini yapmadığını gerekçe göstererek süre aşımından dolayı hak talebinde bulunamaz. Hatta, yüklenici ilgili ihmal ve tehlikeleri ihbar ettiği takdirde ve buna rağmen arsa sahibi tarafından yapılması gereken tedbir ve önlemler yerine getirilmediği takdirde, yüklenici o zamana kadar yaptığı işin ücretini ve ücrete dahil olmayan masraflarını da talep edebilecektir.

Arsa sahibinin kusuru halinde, yüklenicinin işi yarıda bırakmak zorunda kalması nedeniyle itibarının sarsılması ve buna bağlı mali yoksunlukları gerekçe göstererek tazminat isteyebilecektir³¹.

Sonuç olarak; Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde arsa sahibine bağlı nedenlerle eserin tamamlanamamasında, kusur ve ihmal hususu arsa sahibi üzerinde kalıyor ise arsa sahibi yüklenicinin sözleşme gereği teslim etmesi gereken sürede yapının teslimini yapmadığı veya inşaatı belirtilen şartlarda ve sürede tamamlamadığını gerekçe göstererek *süre aşımı* nedeniyle hak talep edemeyecektir.

7.2.3. Yüklenicinin Ölümü ya da Eseri Tamamlamasını Etkileyecek Bağlamda Aciz Hale Gelmesi Nedeniyle Süre aşımı

Yüklenicinin gerçek kişi olması durumunda, ölümü halinde sözleşme Borçlar Kanununun 371/1 maddesi gereğince sona erecektir. Yüklenicinin tüzel kişi olması durumunda ise bir ortaklık olması halinde ve sözleşme yapılırken ortaklardan birine güvenilerek borç ilişkisi kurulmuşsa ortak ölür ya da ayrılırsa bu durumda arsa sahibinin

³¹ Haluk Tandoğan, Arsa Üzerine İnşaat Yapma Sözleşmesinde İş Tamamlamadan Bırakan Yüklenicinin Yapılan Kısımla Orantılı Ücret Alması Sorunu Üzerine Görüşler, 1981, s. 162.

ölen ortak olmasaydı sözleşmeye taraf olmayacağını inandırıcı deliller ile ispatlaması halinde lehine sonuçlanacağı düşünülmektedir³².

Buna göre eğer yüklenici tüzel kişi ise yüklenicinin iflası ve tasfiye sürecine girmesi de kıyas olarak ölümdaki şartlar dâhilinde uygulanması gerektiği yorumlanabilir.

Ölüm halinden ziyade diğer bir sözleşme sona erme nedeni olan yüklenicinin işi tamamlamaya kendi kusuru olmaksızın aciz kaldığı hallerdir. Burada aciz kalmak yalnızca bedensel bir özrünün olması veya ortaya çıkması olarak tanımlanamaz. Bunun dışında işletmesini dağıtarak mesleğine son veren bir yüklenicinin, artık gerekli teknik adam ve personel kadrosu bulunmaması nedeniyle iş yapmaktan aciz kalması halinde de arsa sahibinin mağdur olduğu yönlerden hak talep etmesi gerekecektir.

Yüklenicinin ölümü veya aciz duruma düşmesi durumunda tek bir kriter belirlenerek karar verilmesi uygun değildir. Bu tür durumlarda somut olayın oluşumu ve devamında yaşananlar dikkate alınarak her olay için ayrı kriterler dikkate alınmalıdır.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde de, yüklenicinin ölümü veya aciz duruma düşmesi nedeniyle sözleşmede belirtilen teslim tarihinde eserin tesliminin yapılamaması arsa sahibi yönünden süre aşımı nedeniyle hak talebini doğuracaktır, ancak yaptırım ve sonuçları her somut olayda farklı olarak değerlendirilecek ve ona göre karar verilecektir.

7.2.4. Yüklenicinin Temerrüde Düşmesi Nedeniyle Eserin Tamamlanamamasında Süre aşımı

Temerrüt; kişinin borçlandığı ve yapması gereken işi hukuka aykırı olarak yerine getirmemesi hali olarak adlandırılabilir³³.

Konumuz olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri yönünden temerrütte ise borçlu kişi için yüklenici, borç için ise sözleşme gereği belirtilen şartlar ve teslim süresinde yapması gereken iş olarak tanımlamalar yapılabilir. Borçlunun, diğer bir söylemle yüklenicinin borçlandığı yani yapması gereken işi sözleşmeye aykırı olarak yapmaması ve süresinde teslim etmemesi Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde yüklenicinin temerrüde düşmesi halini doğuracaktır. Bu hal tarafların süre aşımı konusundaki uyuşmazlıkları ile doğrudan etkilidir.

³² M. Turgut Öz, İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, 1990, s. 163.

³³ Kemal Dayınlı, İstisna Aktine Yüklenicinin ve İş Sahibinin Temerrüdü Hüküm ve Sonuçları, 1993, s. 14.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde, sözleşmeye taraf olan yüklenicinin sözleşmenin yerine getirilmesinde temerrüde düşmesi halinde, öncelikle işi yerine getirmede imkânsızlığa düştüğü hali göz önünde bulundurmak uygun olacaktır. Çünkü yüklenicinin kötü niyetinden ziyade işi yapamaması veya süresinde teslim edememesinden kaynaklı imkânsızlık haline bakılmalıdır.

Ancak imkânsızlık hali ile temerrüde düşme hali arasında farklar vardır³⁴. Yani bu kavramlar birbirlerinden tamamen farklıdır. Bir işin yerine getirilmesi imkânsızlık halinden kaynaklanıyor ise kusur aranmaksızın artık o işin yerine getirilmesi yani tamamlanması mümkün değildir. Temerrüt halinde ise, sözleşmede belirtilen sürede teslim gerçekleşmemiştir. Bu halde, temerrüt halinin tarafların kusurundan kaynaklanıp kaynaklanmadığı ve temerrüt halinin sözleşmenin devamına engel olup olmadığı hususları incelenecektir.

Buna göre Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde yüklenicinin temerrüde düşmesi halinde, süre aşımı hususu açık bir şekilde gerçekleşebilir, ancak bunun taraflar yönünden sonuçları ise temerrüt halinin gerçekleşme nedeni, kusur oranı vs. gibi durumlar göz önüne alınarak tetkik edilir. Bu başlık altında Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde yüklenicinin temerrüde düşmesi hali ve buna bağlı olarak süre aşımı durumu ele alınmış, yüklenicinin temerrüde düşmesinin sonuçlarına ayrıntılı olarak sonraki başlıklarda değinilecektir.

Borçlar Kanunu madde 102'ye göre, yüklenicinin temerrüdü halinde, yüklenici imal ile tamamlayarak teslim etmeyi taahhüt ettiği eseri, teslimde gecikirse doğacak zarar ve ziyarı tazminle mükellef olacağı gibi, bu sorumluluktan ancak kusursuzluğunu ispat ederek kurtulabilecektir hükmü mevcuttur. Görülüyor ki, yüklenicinin temerrüdü nedeniyle süresinde teslim edilemeyen, yani taraflar arasında süre aşımı uyuşmazlığına direkt olarak neden olan durumlarda yüklenici açısından ağır yaptırımlar yüklenilmektedir.

Yüklenici, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi gereği yapması gereken işe ilişkin imalata zamanında başlamazsa veya eser sözleşmesinin şartlarına aykırı olarak imalatta temerrüde düşerse ya da eseri süresinde bitiremeyeceği işin gidişatından anlaşılırsa, arsa sahibi, sözleşmedeki teslim süresini beklemezsizin sözleşmeden dönme yoluna gidebilir³⁵.

Sonuç olarak, yüklenici sözleşmede belirtilen şartlarda ve teslim süresinde herhangi bir nedenden ötürü arsa sahibine yapması gereken işi teslim edemez ise temerrüde düşmüş

³⁴ Şafak Güleç, Eser Sözleşmesinin Beklenilmeyen Haller Nedeniyle Feshi, 2009, s. 97.

³⁵ Kemal Dayınlarlı, İstisna Aktine Yüklenicinin ve İş Sahibinin Temerrüdü Hüküm ve Sonuçları, 1993, s. 57.

olacak ve süresinde teslim edilemeyen işten ötürü arsa sahibi süre aşımı durumunu gerekçe göstererek hak arama yoluna gidebilecektir.

7.3. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Temerrüde Düşmesinin

Sonuçları

Bu bölümde yüklenicinin işe zamanında başlama ve zamanında bitirme hususlarında temerrüde düşmesi sonucu doğan haklar ve bu hakların kullanılmasının sonuçları üzerinde durulacaktır.

Yüklenici ve arsa sahibi arasında yapılan birçok kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, inşaatın başlangıç ve bitiş tarihleri, kesin bir takvim günü olarak ya da belirli bir süre aralığı olarak belirlenir. Taraflar arasında kararlaştırılmış ve sözleşmeyle imza altına alınmış bu tarihin gelmesi ya da bu tarihin gelmesine çok az bir sürenin kalmasına rağmen yüklenicinin inşaatı başlatmaması veya teslim etmesi gereken sürede inşaatı bitiremeyeceğine kanaat getirilmesi durumları söz konusu olabilir. Bu durumlarda arsa sahibi, müteahhide seçimlik hakkını bildiren bir ihtar göndererek veya yükleniciye dava açarak yükleniciden talepte bulunma hakkına sahiptir. Şayet bahse konu olan gecikme yüklenici kaynaklı değil ise, yüklenici gecikmenin arsa sahibi, belediye veya idari makamlardan kaynaklandığını veya deprem, savaş gibi mücbir sebepler nedeniyle kesin vadenin uzadığını belirtebilir. Arsa sahibi tarafından açılan davada, yüklenicinin kusurundan kaynaklanmayan sebeplerden ötürü inşaat süresi uzamışsa bu süre 'Ek Süre' olarak adlandırılır ve temerrüt tarihi de açılan davanın taraflarınca ortaya atılan iddialara göre belirlenir.

Alacaklının ihtar ile muaccel bir borcun borçlusunun temerrüde düşeceği, Borçlar Kanununun 101. maddesinde yer almaktadır. Bu maddeye göre, borçlunun temerrüde düşmesi için bahse konu borcun muaccel olması ve ihtar şartı aranmaktadır. Bunların yanında borcun ifasının mümkün olması gerekmekte ve alacaklının ifayı kabule hazır olması şartı da aranmaktadır.³⁶

Borçlu bir vadeden istifade ediyorsa borcun muaccel olma durumundan söz edilemez. Ayrıca borcun gerçekleşmesi erteleyici bir şarta bağlı olup bu şart

³⁶M. Kemal OĞUZMAN, M. Turgut ÖZ, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2009, s. 296.

gerçekleşmemiş ise veya borç eksik borç ise borcun muaccel olma halinden bahsedilemez.³⁷

Bir başka ihtimal ise borç muaccel olması durumuna karşılık, borçlunun alacaklıya karşı zamanaşımı veya ödemezlik def'i gibi imkanlara sahip olmasıdır. Borçlu bu hakkını, usul hukukunun kendisine tanıdığı imkanlar dahilinde kullanarak temerrüdün oluşmasına engel olabilmeye şansına sahiptir.³⁸ Borçlunun temerrüdün olduğu tarihte, def'i hakkına sahip olması durumunda, def'i temerrüdün olduğu tarihten sonraki bir tarihte ileri sürülse dahi, temerrüt olduğu tarihin başlangıçtan itibaren ortadan kalkmış olur.³⁹

Alacaklı tarafından, ifanın gerçekleştirilmesi maksadıyla borçluya yöneltilmiş olan irade beyanına ihtar adı verilmektedir. İhtar adındaki bu beyanın tanımı kanunda yer almamaktadır.⁴⁰

Bir beyanın ihtar niteliği taşıması için, alacaklının borçluya borcun ifasını isteyen beyanı olması gerekmektedir.⁴¹ Bu beyan dışında alacaklının borçluya borçla ilgili herhangi bir beyanda bulunması ihtar niteliği ve değeri taşımamaktadır. Bu sebeple alacaklının, borcun ifası için borçluya dava açması ya da borcun ifası için icra takibi yapılması ihtar niteliği taşımaktadır.

Borçlar Kanunu'nun 101/2 maddesinde sözleşmede vadenin belirli bir gün olarak kararlaştırılmış olması; taraflardan birine ifa gününü bir ihbarla tayin hakkı tanınmışsa, ihbarın usulüne uygun yapılması; dürüstlük kuralına göre ihtar yapılmasına gerek bulunmaması; kanunda ihtar şartı aranmadan temerrüdün gerçekleşeceği belirtilmesi (Ör. TTK m 407/1, m 141, BK m 392/2) durumlarında ihtar gerek yoktur.⁴²

Sözleşme kaynaklı alacaklarda, yukarıda belirtilen haller dışında borçlunun temerrüde düşmesi için ihtar şartı aranmaktadır.

Bu bölümdeki ağırlıklı inceleme konumuz olan arsa sahibinin kusuru ile zamanında inşaatı bitiremeyen yükleniciye karşı seçimlik hakları, kusur sonucu temerrüde düşmedir.

³⁷Haluk TANDOĞAN, Türk Mesuliyet Hukuku, Ankara, 1961 (Mesuliyet), s. 470

³⁸Haluk TANDOĞAN, Türk Mesuliyet Hukuku, Ankara, 1961 (Mesuliyet), s. 471

³⁹M. Kemal OĞUZMAN, M. Turgut ÖZ, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2009, s. 297

⁴⁰Selahattin TEKİNAY, Galip Sermet Akman, Haluk BURCUOĞLU, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1993, s. 913

⁴¹M. Kemal OĞUZMAN, M. Turgut ÖZ, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2009, s. 298

⁴²Selahattin TEKİNAY, Galip Sermet Akman, Haluk BURCUOĞLU, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1993, s. 918

Bu seçimlik haklar; aynen ifa talebi, aynen ifadan vazgeçerek müspet zarar ve sözleşmeden dönme talebi veya sözleşmenin feshi istemidir.

Bunun yanı sıra seçimlik haklardan biri olan sözleşmeden dönme talebi ile birlikte menfi zarar ve cezai şart istenebilir. Fakat cezai şart için tarafların imza altına aldığı sözleşmede, dönme halinde ödenecek cezanın kararlaştırılmış olması gerekmektedir.⁴³

Bir diğer seçimlik hak olan sözleşmenin feshi istemi ile birlikte arsa sahibi her türlü zarar ve ziyanını talep etme hakkına da sahiptir. Sözleşmenin feshi isteminde taraflar arasındaki borç ilişkisi ileriye etkili olarak ortadan kaldırılmış olur. Bu nedenden dolayı sözleşmede kararlaştırılmış olan fesih beyanından önceki bir tarihteki borç ihlali kaynaklı cezai şart da talep edilebilecektir.⁴⁴

Arsa sahibi için müspet zararın tazmini ve sözleşmeden dönülmesi gibi seçimlik hakların kullanılabilmesi açısından temerrüt tarihinin belirlenmesi çok önemlidir. Çünkü söz konusu seçimlik haklar, yüklenicinin zamanında inşaata başlamama veya inşaatı belirlenen sürede bitirememesi kusurlarından dolayı temerrüde düşme tarihinden hemen sonra kullanılmalıdır. (BK m 106/2)

Şayet bu seçimlik haklar temerrüde düşme tarihinden hemen sonra kullanılmazsa, arsa sahibinin hukuki olarak aynen ifaya dair sonuçları talep ettiği anlamına gelmiş olacaktır.⁴⁵

7.3.1. İşverenin Aynen İfa Talep Etme Hakkı

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin taraflarından biri olan yüklenici inşaata zamanında başlama, belirlenen zamanda bitirme ve teslim etme borcunda temerrüde düşerse, sözleşmenin taraflarından bir diğeri olan arsa sahibi, seçimlik haklarından olan aynen ifa ya da gecikme tazminatını, yükleniciye ayrıca uygun bir süre verilmeden talep edebilecektir.⁴⁶ Bunun yanı sıra, şayet arsa sahibi müteahhide uygun bir süre verse bile bu

⁴³M. Kemal OĞUZMAN, M. Turgut ÖZ, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2009, s. 903

⁴⁴M. Kemal OĞUZMAN, M. Turgut ÖZ, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2009, s. 903

⁴⁵"Taraflar arasındaki sözleşmede teslim tarihi olarak 1992 yılı Haziran ayı sonu kararlaştırılmıştır. Bu tarihte teslim olmayınca, 23.11.1992 tarihinde davacılar, davalı yükleniciye çektikleri ihtarname ile 30 günlük süre vererek sözleşmenin yerine getirilmesini istemişlerdir. Davalı 23.11.1992 tarihli ihtarnamenin tebliği ve 30 günlük sürenin dolmasıyla temerrüde düşmüştür. BK m 106/2 gereğince aktin feshinin derhal bildirilmesi gerekir. Dava ise 10.03.1994 tarihinde açılmıştır. Dava tarihine kadar uzun süre bekledikten ve yeniden süre verilmeden aktin feshini istemek yasaya aykırıdır ve hukuki sonuç doğurmaz.", Y. 15. HD. 14.11.1995, 4919/6486, Turgut UYGUR, İnşaat Hukuku, 1998, Cilt II, s. 303.

⁴⁶Selahattin TEKİNAY, Galip Sermet Akman, Haluk BURCUOĞLU, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1993, s. 946

sürenin sonunda aynen ifa talebinden vazgeçtiğini derhal bildirmezse, karine olarak arsa sahibinin halen gecikmiş ifa talep ettiği kabul edilmelidir.⁴⁷

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri hazırlanırken genellikle yüklenicinin işi geciktirdiği her gün için belirli bir cezai şart ödemesi ile ilgili madde sözleşmeye eklenmektedir. Bu maddenin sözleşmede yer alması sayesinde, arsa sahibinin zararını ispat yükü olmadan bahse konu cezai şartın yüklenici tarafından ödenmesini talep etme hakkı bulunmaktadır. Bununla birlikte, sözleşmede aksine hüküm yer almadıkça yükleniciyi temerrüde düşürmek için gerekli olan ihtar yapılmasa dahi, sözleşmede belirlenmiş teslim gününün geçirilmesiyle birlikte yükleniciye ait ceza işlemeye başlar. Buna rağmen, şayet sözleşmede aksi kararlaştırılmamış ise yüklenici söz konusu gecikmede kendi kusuru olmadığını, dolayısıyla da gecikmenin kendisine isnat edilemeyeceğini kanıtlayabiliyorsa sözleşmede kararlaştırılmış olan cezai şartı ödeme mükellefiyeti ortadan kalkmış olur.⁴⁸

Diğer yandan Borçlar Kanunu'nun 158/2 maddesince, arsa sahibinin cezai şart talebi hakkından açıkça vazgeçmesi veya ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin edimi kabul etmesi durumlarında yükleniciden cezai şart isteme hakkını kaybetmiş olur.⁴⁹ Fakat taraflar arasında yapılmış kat karşılığı inşaat sözleşmesinde ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin eserin kabulünün gecikme nedeniyle cezai şarttan vazgeçme anlamına gelmeyeceği belirtilmişse ihtirazı kayıt konulmamış olması cezai şart talebi hakkına engel olmayacaktır.⁵⁰

Borçlar Kanunu'nun 159/2 maddesi uyarınca, arsa sahibi sözleşmede belirtilmiş olan cezai şartı aşan bir zarara uğramışsa, ortaya çıkan zararı ve söz konusu gecikmede yüklenicinin kusurlu olduğunu kanıtlaması halinde, zararının tazminini yükleniciden talep

⁴⁷Haluk TANDOĞAN, Türk Mesuliyet Hukuku, (Mesuliyet), 1961, s. 501, Fikret EREN, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1994, s. 292.; Haluk TANDOĞAN, Borçlar Özel, 1988, s. 133-134.; İzzet KARATAŞ, Eser Sözleşmeleri, 2004, s. 393; Yargıtay 15. HD. 14.9.1992, 1992/3517E. 1992/3953K. Sayılı kararı: "Ne var ki, dava dışı arsa sahibi, davacıya satılan önce 1.10.1989 günlü teslim belgesi ile üç daireyi teslim aldığını kabul ettiğine göre, teslim alınan bu üç dairenin davacıya satılan daireyi de kapsayıp kapsamadığının araştırılması gerekir. Dava konusu daire davacıya satıştan önce teslim alınıp davalı yüklenici ibra edilmişse artık halefiyete dayanılmaz ve davacı davasını bu halde arsa sahibine yöneltebilir". Yine, Yargıtay 15. HD. 06.10.1987 tarih ve 1987/4375 E. ve 1987/3437K. Sayılı kararında: "İnşaat süresi 3 ayla sınırlandırılmış olmakla taraflardan birinin borçlu temerrüdüne düşmesi durumunda, diğer taraf BK m. 106'da yer alan seçimlik haklardan birini aynı ölçüler içinde kullanmalıdır" şeklindedir.

⁴⁸Haluk TANDOĞAN, Borçlar Özel, 1988, s. 135.; Hasan ERMAN, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 1993, s. 80.

⁴⁹İzzet KARATAŞ, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi, 2006, s. 289. ; Yargıtay 15. HD. 23.10.2000, 2397: "Sözleşmenin 3. maddesinde, gecikilen ilk altı ay için 6000 Dolar, ikinci altı ay için de 12.000 Dolar cezai şart kararlaştırılmıştır.

⁵⁰Haluk TANDOĞAN, Borçlar Özel, 1988, s. 136.

etme hakkına sahiptir.⁵¹ Arsa sahibinin zararı, cezai şart miktarını aşmamakta ise, bu zararın ayriyeten talep edilmesi mümkün değildir.⁵²

Yüklenici, arsa sahibi ile yapmış olduğu kat karşılığı sözleşmede yer alan zamanda inşaatı bitirerek arsa sahibine teslim etme hususunda temerrüde düşmüş olmasına rağmen, edimini gecikmeli olarak yerine getirebilmiş ise, bunun karşılığında arsa sahibi de kendi edimi olan arsa paylarını müteahhide devretme yükümlülüğünü yerine getirmek zorundadır. Böyle bir durum söz konusu olduğunda, yüklenicinin gecikme nedeniyle sorumlu olduğu tazminat borcunun ifasına kadar, Borçlar Kanunu'nun 81. maddesince arsa sahibinin kendi üzerine düşen arsa paylarının devri edimini yerine getirmekten kaçınması mümkündür.

7.3.2. Aynen İfadan Vazgeçip Müspet Zararın Tazmini Talebi

Arsa sahibi, sözleşmede belirlenen süre içerisinde yapımını üstlenmiş olduğu işi ya hiç yapamamış ya da bir kısmını yapabilmiş fakat inşaatı tamamlayamamış olan yüklenicinin bu kusurundan dolayı borçlu temerrüdüne düşmesi sonucu hukuksal olarak seçimlik haklar elde eder. Yüklenicinin borçlu hale geldiği arsa sahibi, bu seçimlik haklardan olan aynen ifa isteğinden vazgeçebileceği gibi bahse konu gecikme sebebiyle talep edebileceği sair zarar ve ziyan haklarından da vazgeçerek yüklenicinin sözleşmede yer alan işi yapmamasından dolayı uğramış olduğu müspet zararı yükleniciden talep edebilme seçimlik hakkına da sahiptir.⁵³

Bu seçimlik hak Borçlar Kanunu'nun 106/2 maddesinde şu şekilde yer almaktadır:

“Bu mehil zarfında borç ifa edilmemiş bulunduğu surette alacaklı her zaman onun ifasını talep ve teahhür sebebi ile zarar ve ziyan davası ikame eylemek hakkını haizdir; birde aktin icrasından ve teahhürü sebebiyle zarar ve ziyan talebinden vaz geçtiğini derhal beyan ederek borcun ifa edilmemesinden mütevellit zarar ve ziyarı talep veya akdi fesh edebilir.”

Fakat arsa sahibinin bu seçimlik haktan faydalanabilmesi için bazı şartları yerine getirmiş olması gerekmektedir. Bu şartlar; arsa sahibinin yükleniciye sözleşmede yer alan bahse konu inşaatı tamamlayabilmesi için uygun bir süre vermesi ve verilen bu süre içinde

⁵¹ Örneğin, gecikilen süre nedeniyle bina ile ilgili bir takım vergilerin artmış olması hali gibi.

⁵² Yargıtay 15. HD. 13.3.1996, 1996/6740E. 1996/13231K. : “... Zararın cezadan az olması halinde, ceza ile birlikte zarar istenemezse de, ceza miktarından fazla olan zararın cezayı aşan miktarı talep edilebilir.” Şeklindedir, Kazancı İçtihat Bankası.

⁵³C. KOSTAKOĞLU, İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, 2006, s. 697.

de inşaatın yüklenici tarafından tamamlanamaması gerekmektedir. Ayrıca verilen uygun süreye rağmen inşaatın tamamlanamamış olması sebebiyle arsa sahibinin aynen ifadan vazgeçmiş olduğunu ve müspet zararın tazminini talep ettiğini derhal bildirmesi de gerekmektedir.⁵⁴ Arsa sahibinin bu seçimlik hakkını kullanması durumunda, yükleniciyle yapmış olduğu kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamındaki, arsa sahibi-yüklenici ilişkisi sona ermiş olmaz.

Yüklenicinin haklı bir nedeni olmaksızın sözleşme de belirlenmiş süre sona ermiş olmasına rağmen inşaata hiç başlamamış olması halinde arsa sahibi aynen ifadan vazgeçerek müspet zarar talep edebilir. Arsa sahibinin talep edebileceği bu müspet zarar, yükleniciye sözleşme gereği yapacak olduğu inşaat için ödenmesi kararlaştırılmış olan bedel ile binanın inşaat hali bitmiş durumdaki rayiç değer arasındaki farktır. Rayiç değer olarak, arsa sahibinin müspet zarar talebini yaptığı zaman ki bina değeri olarak alınmalıdır.⁵⁵

Bir diğer seçenek ise, sözleşme süresi içinde yüklenicinin işe başlamış olup, sözleşmede belirlenmiş süre içerisinde haklı bir neden olmaksızın işi tamamlayamaması sonucu temerrüde düşmesi durumudur. Böyle bir durum söz konusu olduğunda, yüklenicinin yapmakla yükümlü olduğu işin kaçta kaçını bitirdiği tespit edilerek yapılmamış kısmın oranı elde edilir, inşaatın kaim bedelinden yapılmamış kısmın oranına karşılık gelen miktar hesaplanarak bu miktar arsa sahibinin müspet zararı olarak kabul edilir.⁵⁶

Arsa sahibinin aynen ifa yerine müspet zararına hükmedilmişse, yükleniciden başka bir zarar – ziyan ya da cezai şart talep edilemez.

7.3.3. Gecikme Tazminatı ve Kapsamı

Gecikme tazminatı kavramı, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin zamanında ifa edilmemesi durumunda, arsa sahibi konumundaki arsa sahibinin uğramış olacağı zararlar olarak ifade edilmektedir. Söz konusu sözleşmelerin geç ifası durumunda, gecikme tazminatı olarak adlandırılan olgunun en önemli kısmını, yüklenici tarafından sözleşmede

⁵⁴ B.KARTAL, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 1993, s. 104, ; Selahattin TEKİNAY, Galip Sermet Akman, Haluk BURCUOĞLU, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1993, s. 960 vd.; Hasan ERMAN, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 1993, s. 92.

⁵⁵ K.DAYINDARLI, İstisna Akdinde Yüklenicinin ve İş sahibinin Temerrüdü, 2003, B. 3, s. 50, ; C.KOSTAKOĞLU, "Eser Sözleşmelerinin Bir Türü Olan Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmelerinde Şekil", Yargıtay Dergisi., 1984, s. 698.; H.TANDOĞAN, Mesuliyet, s. 502-503.

⁵⁶ C.KOSTAKOĞLU, "Eser Sözleşmelerinin Bir Türü Olan Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmelerinde Şekil", Yargıtay Dergisi., 1984, s. 698

yer alan süre içerisinde arsa sahibine bırakılması gereken bağımsız bölümlerin teslim edilmesi gereken tarihten, teslim edildiği tarihe kadar geçen süre içerisinde, arsa sahibinin yüklenicinin kusuru nedeniyle mahrum kaldığı kira bedelleri oluşturmaktadır.

Kira kaybı belirlenirken, yüklenicinin arsa sahibine teslim edeceği bağımsız bölümün, tamamlandıktan sonraki hali dikkate alınmalıdır.⁵⁷

Bunun yanı sıra kira kaybı hesaplanırken, sözleşme de yer alan şekilde; ruhsat ve projeye uygun olarak yapılmış bağımsız bölümler dikkate alınmalıdır.⁵⁸

İnşaatın tesliminde gerçekleşmiş gecikmelerin, yüklenici kaynaklı olmaması durumunda, gecikme tazminatı da bu husus dikkate alınmak suretiyle hesaplanır.

Her davanın, açıldığı tarihteki şartlar göz önünde bulundurularak karara bağlanacağını belirten, Yargıtay gerekçesinden yola çıkarak, davanın başladığı tarihten itibaren işleyecek kira bedellerinin de hüküm altına alınması söz konusu olmayacaktır.⁵⁹

Arsa sahibi, sözleşme gereği kendi payına düşen bağımsız bölümlerde tasarruf etmek suretiyle, söz konusu bağımsız bölümleri yükleniciden fiilen teslim alırsa, kira kaybını talep etme hakkını da kaybetmiş olur. Yani arsa sahibi, kendisine ait bağımsız bölümde kendisi oturmakta ya da üçüncü kişilerden kira almakta ise, yükleniciden de kira kaybı talebinde bulunma hakkı yoktur.⁶⁰ Şayet, arsa sahibi kendine ait bağımsız bölümü fiili olarak teslim almışsa ve teslim alınan bağımsız bölümde yüklenici kaynaklı ayıp ve eksikliklerin bulunuyorsa kira bedelinin normalde olması gerekenden düşük kaldığını ileri

⁵⁷ Y. 15. HD. 27.2.2006, 2005/116, 1032, Yargı Dünyası Dergisi, Sayı: 129, s. 71

⁵⁸“Yapının ""kaçak"" yapıldığından kal'ine karar verilen bağımsız bölümleri için arsa sahibi, inşaatın yasal hale ve yanlar arasındaki sözleşme hükümlerine uygun duruma getirilmesini isteme hakkının dışında başkaca bir hak ileri süremez ise de; "kaçak" olmayan inşaat kısımları yönünden Borçlar Yasasının 106. Maddesinde kendisine tanınan seçimlik haklardan olan ""gecikmiş ifa ile birlikte gecikme tazminatı isteme"" hakkını kullanabilir ve bu kapsamda yükleniciden gerçekleşmiş ise gecikme-kira tazminatı, eksik ve ayıplı işler bedeli isteyebilir.”, Y. 15. HD. 7.11.2003, 2273/5317, YKD, 2004/6, s. 902 vd.

⁵⁹“ Davacı arsa sahipleri, 12.4.1996 tarihinde açtıkları işbu davada; gecikme nedeniyle 7 aylık kira kaybı alacağı ile cezai şartın tahsilini talep etmişlerdir. Mahkemece yapılan inceleme sonucu, davacı arsa sahiplerinin 1.7.1997 tarihinden itibaren kira alacağına hak kazandıkları kabul edilerek, bu tarihten itibaren 7 aylık kira alacağına hükmedilmiştir. Başka bir anlatımla, dava tarihinden sonraki dönem için kira alacağına hükmedilmiştir. Bu durumda, dava tarihi itibarıyla henüz muaccel olmamış kira alacağının reddi yerine, tahsiline karar verilmesi doğru bulunmamış, kararın bozulması gerekmiştir.”, Y. 15. HD. 15.12.1997, 4630/5375, www.kazanci.com.tr.

⁶⁰“Kural olarak gecikme tazminatına, başka bir anlatımla gecikmeden doğan kira kaybına, isin sözleşme uyarınca teslimi gereken tarihten bağımsız bölümlerin fiilen teslim edildiği tarihe kadar olan süre için hükümlenir.”, Y. 15. HD. 15.5.2007, 2006/2917, 3264, YKD, 2008/3, s. 480 ; Aynı doğrultuda, Y. 13. HD. 3.2.2005, 2004/13621, 1307, www.kazanci.com.tr ; Y. 15. HD. 16.3.1989, 2711/1293, Turgut UYGUR, İnşaat Hukuku, 1998, Cilt II, s. 343 ; YHGK 14.2.1986, 1984/15-630, 143, www.kazanci.com.tr.

sürmek suretiyle aradaki farkı yükleniciden talep edilebilir. Yüklenici tarafından yapılan binanın, yapı kullanma izninin olmaması sebebiyle, şantiye suyu ve elektriği kullanımının söz konusu olduğu durumda, kiranın normalde olması gerekenden daha düşük miktarda belirlenmesi söz konusu olacağından, yükleniciden normal kira bedeli ile uygulanan kira bedeli arasındaki farkın talep edilmesi bir örnek olarak gösterilebilir. Ya da, sözleşmede kombili olarak yapılması öngörülen bağımsız bölümlerin, merkezi sistem yapılmasından dolayı oluşacak kira farkı yükleniciden ayrıca talep edilebilir.

Arsa sahibi, sözleşmede yer alan teslim tarihinden sonra, kendine ait bağımsız bölümünü üçüncü bir kişiye satmışsa, gecikme tazminatı için ancak bağımsız bölümünü sattığı tarihe kadar olan dönemden istifade edebilir.⁶¹ Fakat arsa sahibi satış işlemini, inşaatın kendisine teslim edilmesi gereken tarihten önce yapmışsa, satışı yapılan bağımsız bölümler için gecikme tazminatı talep edilemez.⁶²

Gecikme tazminatının belirlenmesi için; öncelikli olarak inşaatın arsa sahibine teslim edilmesi gereken tarih bulunur. Bulunan tarih arsa sahibine ait bağımsız bölümün aylık kirasının belirlenmesi için başlangıç tarihi olacaktır. Başlangıç tarihinden itibaren geçerli olacak ilk kira tutarına, her yıl için belirli oranda bir artırım uygulanır. Bu artırım, Yargıtay'ın kira tespit davalarında öngördüğü oranda olmaktadır. Belirlenen ilk kiraya her yıl artırım uygulanmak suretiyle dava tarihine kadarki kira kaybı hesaplanır.

Bu uygulama, arsa sahibinin teslim tarihini öngörerek kiracı bulup, aynı tarih itibariyle kendine ait bağımsız bölümleri kiraya verebileceği düşünülerek yapılmaktadır. Bunun yanı sıra arsa sahibi, kiracısından her yıl kirayı arttırmasını isteyebilecek, kiracının bu artırımı yapmaması halinde de, kira tespiti için dava açmak suretiyle kiranın belirlenmesini sağlayabilecektir.

⁶¹“O halde mahkemece yapılması gereken iş; olayda sözleşme dışı fazla bir iş yüklenici tarafından yapılmış ise, bu fazla işin yapılması için gereken süre, işin teslim tarihine eklenerek, teslimi gereken tarihin belirlenmesinden, bağımsız bölümlerin hangi tarihte davacılarca fiilen teslim edildiğinin tespitinden ve ayrıca davacıardan Füsün'un kendisine düşen bağımsız bölümlerden birini 31.8.2004 tarihinde sattığı da göz önünde bulundurularak bu bağımsız bölüm yönünden satış tarihine kadar olan süre için davanın kabulüne karar verilmelidir.”, Y. 15. HD. 15.5.2007, 2006/2917, 3264, YKD, 2008/3, s. 480-481 ; Aynı doğrultuda; Y .15.

HD. 22.2.2007, 2006/7132, 1114, www.kazanci.com.tr.

⁶²“Davacı arsa sahipleri teslim edilmesi gereken tarihten önce satışını yaptıkları daireler için gecikme tazminatı isteyemezler. Teslim edilmesi gereken tarih ile 30.01.2002 teslim tarihi arasında satılan daireler için ise ancak teslim edilmesi gereken tarihten satış tarihine kadarki dönem için gecikme tazminatı isteyebilirler.”, Y. 15. HD. 26.11.2007, 5385/7545, Yargı Dünyası, 2008/1, s. 117 vd. ; Aynı doğrultuda; YHGK, 28.12.2005, 15-725/768, LHD, 2006/9, s. 2755 vd. www.kazanci.com.tr.

Kira bedelinin tespitinde, aradan uzun bir süre geçmiş olması durumunda bazı zorluklar yaşanabilmektedir. Böyle bir durum söz konusu olduğunda, son kira bedelinden ÜFE endekslerinin kademeli bir şekilde düşürülmesi suretiyle ilk döneme ait kira bedeline ulaşılmış olur. Arsa sahibine ait bölümlerin, sözleşme gereği teslim edilmesi gereken tarihten itibaren, kira işlemeye başlar.

Bu nedenden dolayı da kira hesabı yapılırken, dava tarihinden geriye gitmek suretiyle değil, sözleşme gereği, bağımsız bölümlerin teslim edilmesi öngörülen tarihten ileri gidilerek sonuca ulaşılır.⁶³

7.3.4. İfaya Ekli Cezai Şart Talebi

Borçlar Kanunu'nun 158/2. maddesinde "Aktin muayyen zamanda veya meşrut mahalde icra edilmemesi halinde tediye olunmak üzere cezai şart kabul edilmiş ise, alacaklı hem aktin icrasını hem meşrut cezanın tediyesini talep edebilir. Meğer ki alacaklı bu hakkından sarahaten feragat etmiş veya ihtirazi kayıt dermeyan etmeksizin edayı kabul eylemiş olsun" denilmektedir.

Borcun ifasından kaynaklanan ihlalin en yaygın hali olarak; kararlaştırılmış yer ve zamanda ifanın yapılmaması olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu iki halin yaygın bir şekilde ihlali nedeni ile konu ile ilgili kanunda bu iki hal açık bir şekilde öngörülmüştür. Bahsedilen iki ihlal dışında kalan tüm borç ihlali durumları nedeniyle ifaya bağlı cezai şartın kararlaştırılması da mümkün olacaktır.⁶⁴ Buna örnek olarak, yüklenicinin ayıplı veya eksik teslimi durumunda sözleşme gereği ödenmesi kararlaştırılmış cezai şart verilebilir.

İfaya bağlı olarak ödenmesi kabul edilen ceza, sözleşmeden dönülmemesi ve kabul sırasında bu cezanın alınması hakkı mahfuz tutulduğunun (ihtirazi kaydın) müteahhide

⁶³"Davalı-K. Davacı arsa sahibi, 08.07.2002 tarihli ihtarında o ana kadar hak kazandığı gecikme tazminatı olan 8.000 doların 30 gün içinde ödenmesini istemiş ve yüklenici de 15.07.2002 tarihli cevabi ihtarında bu bedeli ödemeyeceğini belirtmek suretiyle bu miktar yönünden 15.07.2002 tarihinde ve asan miktar yönünden de, temerrüde düşürücü başka bir ihtar olmadığından, karşı davanın açıldığı 22.07.2003 tarihinde temerrüde düşmüş sayılır. Dolayısıyla gecikme tazminatının bu tarihler göz önünde bulundurularak hükmedilmesi gerekirken, her ayın bitimini takip eden muacceliyet tarihlerinin temerrüt tarihi olarak kabulü isabetli görülmediği gibi, yabancı para alacağına Türk Lirası karşılığı yasal faiz uygulanması da doğru olmamıştır.", Y. 15. HD. 29.3.2007, 2005/7569, 2003; Aynı doğrultuda, Y. 15. HD. 16.3.1989, 2711/1293, Turgut UYGUR, İnşaat Hukuku, 1998, Cilt II, s. 343-344.

⁶⁴Köksal KOCAĞA, Türk Özel Hukukunda Cezai Şart, Ankara, 2003, ss. 151, 192-193

bildirilmesi şartıyla yükleniciden BK m 158/2 uyarınca talep edilebilecektir.⁶⁵ İhtirazı kayıt beyanı herhangi bir sekle bağlı değildir.⁶⁶

İhtirazı kayıt beyanının yokluğu, yargılamanın her aşamasında ileri sürülebileceği gibi hâkim tarafından da resen dikkate alınır. Çünkü ihtirazı kayıta bulunma şartı, kanunla öngörülen ve yokluğunda da, borcu sona erdiren bir müessesedir. Borcu sona erdiren savunma sebebi, “itiraz” niteliğinde olduğundan, hâkimin bunu resen dikkate alması gerekir.⁶⁷

Burada su hususa dikkat edilmelidir. BK m 158/2 de “.... kayıt dermeyeran etmeksizin edayı kabul eylemiş olsun” denilmektedir. Buradaki “kabul” kelimesi, istisna ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri bakımından, “teslim” anlamına gelmez. Teslim alma ile isin kabulü kavramlarının birbirinden ayrılması gerekir⁶⁸ İşin kabulü (BK m362), yüklenicinin yaptığı eserin sözleşmeye uygun görüldüğü ve açık ayıp iddiasında bulunmayacağı yönündeki beyana karşılık gelir. Bu nedenle teslim almada teslimin hukuki sonuçlarına yönelik bir irade söz konusu değildir.⁶⁹

Sözleşmede, ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin eserin kabul edilmesinin, cezai şartı istemeye engel olmayacağı kararlaştırılabilir. Çünkü BK m 159/2 emredici bir hüküm değildir. Aksinin sözleşme ile kararlaştırılması mümkündür.⁷⁰

İfaya ekli cezai şartın ifasına imkan sağlayan durum sonradan ortaya çıkmışsa, asıl borcun ifasından sonra da cezai şartın talep edilebilmesi mümkün olmalıdır. Örneğin,

⁶⁵“BK’ nun 158/2. maddesi uyarınca eserin teslimi sırasında ceza isteme hakkını saklı tutmayan davacı cezai şart talep etme hakkını kaybetmiştir.”, Y. 15. HD. 8.4.2005, 2004/4535, 2134, LEGAL, 2005/6, s. 2213-2214 ; Aynı doğrultuda ; Y. 15. HD. 28.10.2004, 1465/5468, www.kazanci.com.tr; Y. 15. HD. 19.10.1993, 1992/5923, 4091, www.kazanci.com.tr ; Y. 15. HD. 28.6.2000, 2328/3323, Yasa Hukuk Dergisi, 2001/4, s.504.

⁶⁶Gökhan DİRİCAN, Eser Sözleşmesinde Temerrüde Dayalı Cezai Sart ve Yargıtay Uygulaması, 2007, s. 75;

Serkan AYAN, İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü, 2008, s. 201.

⁶⁷Gökhan DİRİCAN, Eser Sözleşmesinde Temerrüde Dayalı Cezai Sart ve Yargıtay Uygulaması, 2007, s. 76-77;

Serkan AYAN, İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü, 2008, s. 201. , “Eserin sözleşilen muayyen zamanda teslimini sağlamaya yönelik cezai şart BK. nun 158. maddesinin 2. fıkrası karşısında eserin tesliminden sonra ve yukarıda açıklanan nedenlerle davalıdan istenemeyeceği, teslim sırasında hak saklı tutulmadığından söndüğü, bu yönün de hakim tarafından görevden ötürü (resen) göz önünde tutulması gerektiği düşünülmeden 7.000 liranın da ödetilmesine karar verilmesi bozmayı gerektirir.”, Y. 15. HD. 16.6.1975, 2926/3106; Aynı doğrultuda; Y. 15. HD. 10.11.1977, 1906/2037, Mustafa R.KARAHASAN, Türk Borçlar Hukuku- Özel Borç İlişkileri 1-5, 2002, (ÖBİ), C II, s. 605.

⁶⁸Hasan ERMAN, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 1993 s. 87.

⁶⁹SELİÇİ, Yüklenicinin Sorumluluğu, s. 36; TANDOĞAN, C II, s. 127.

⁷⁰Hasan ERMAN, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 1993, s. 87.

ayıplı veya eksik teslim nedeniyle cezai şart kararlaştırılmış ve teslimden sonra binada gizli ayıplar ortaya çıkmış ise, bunlar derhal müteahhide bildirilerek, cezai şartın tahsili istenebilir.⁷¹

Sözleşmede belli bir gecikme dilimini geçmemek üzere cezai şart kararlaştırılmışsa, “cezalî süre” niteliğindeki bu süre boyunca sözleşmeden dönülemez.⁷²

İfaya ekli cezai şartın istenmesi için sözleşmeden dönülmemiş olması gerekir. Ancak taraflar sözleşmede ifaya ekli cezai şartın, sözleşmeden dönme durumunda da istenebileceğini kararlaştırabilirler.⁷³ Sözleşmede teslim zamanı asıldığında belli bir süre ile ifaya ekli cezai şartın istenebileceği ve bu sürenin sonunda da sözleşmeden dönülebileceği kararlaştırılmışsa, cezalı süre sonunda hem sözleşmeden dönülebilir, hem de bu süreyle sınırlı olarak ceza istenebilir.⁷⁴

7.3.5. İşverenin Sözleşmeden Dönme Hakkı ve Menfi Tazminat Talebi

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde, tarafların karşılıklı olarak anlaşarak sözleşmeye eklediği ve imza altına aldığı, işe zamanında başlama ve işin belirlenen uygun zaman aralığı veya tarihte yüklenici tarafından bitirilmesi maddesi çoğunlukla yer almaktadır. Bu maddenin yer aldığı bir kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, yüklenici tarafından inşaata geç başlanması sonucu, inşaat bitim tarihinin sözleşmede belirlenen tarihte bitirilemeyeceğinin anlaşılması durumunda, arsa sahibi sözleşme de belirlenmiş sürenin sonunu beklemeden taraflar arasında yapılmış kat karşılığı inşaat sözleşmesinden

⁷¹Köksal KOCAAĞA, Türk Özel Hukukunda Cezai Şart, 2003, s. 202.

⁷²“Sözleşmenin 9. maddesine göre, gecikme halinde her daire için aylık 75 DM gecikme cezası ödeneceği ve bu cezanın 6 ayı geçemeyeceği belirtilmiştir. Bu maddenin anlamı, temerrüitten itibaren 6 ay içerisinde sözleşmenin feshedilemeyeceğidir.”, Y. 15. HD. 28.3.2007, 2006/7906, 1932, www.kazanci.com.tr.

⁷³İzzet KARATAS, Eser Sözleşmeleri, 2004, s. 287

⁷⁴Gökhan DİRİCAN, Eser Sözleşmesinde Temerrüde Dayalı Cezai Sart ve Yargıtay Uygulaması, 2007, s. 80-81, “Sözleşmede gecikme cezası olarak kararlaştırılan bedel, akdin ifasına bağlı olup müspet zarar kapsamındadır. Kural olarak akdi fesheden tarafça istenemez. Ne var ki yanların imzaladığı sözleşmede; teslim zamanının geçmesinden sonra 60 gün hitamında akdin kendiliğinden feshedilmiş sayılacağı kararlaştırıldığından davacı is sahibinin teslim tarihinden itibaren 60 gün geçmedikçe akdi feshetme imkanı bulunmamaktadır. Çünkü davalının temerrüt tarihi akitle teslim tarihinden 60 gün sonrasına bağlanmıştır. Bu nedenle davacı is sahibi akdi feshedemeyeceği bu 60 günlük dönem için gecikme tazminatı olarak kararlaştırılan cezai şartı talep edebilir. Bu durumda mahkemece davacı is sahibinin fazla ödeme olarak talep ettiği miktar ile 60 günlük cezai şart toplamına hükmedilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmamış kararın bozulması uygun bulunmuştur.”, Y. 15. HD. 1.10.2004, 4834/4802; Aynı doğrultuda, Y. 15. HD. 21.4.2004, 2003/5058, 2275; Y. 15. HD. 24.6.2002, 2712/3412, www.kazanci.com.tr; Y. 15. HD. 22.6.1999, 1363/2688, İzzet KARATAS, Eser Sözleşmeleri, 2004, s. 289.

dönme hakkına sahiptir.⁷⁵ Arsa sahibine tanınmış olan bu hak, Borçlar Kanunu'nun 358/1 maddesi hükmü ile düzenlenmiş olup bu hüküm çerçevesinde; "Yüklenici, işe zamanında başlamaz veya mukavele şartlarına muhalif olarak işi tehir eder yahut arsa sahibinin kusuru olmaksızın vakı olan tehhür bütün tahminlere Davalı yüklenici yüklenicinin işi muayyen zamanda bitirmesine imkan vermeyecek derecede olursa arsa sahibi teslim için tayin edilen zamanı beklemeğe mecbur olmaksızın akdi feshedebilir."

Arsa sahibinin, Borçlar Kanunu'nun 358/1 maddesi kapsamında sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmesi için bazı şartlar konulmuştur. Bu şartlara göre; öncelikle yüklenicinin işe zamanında başlamamış olması gerekmektedir. Yüklenicinin işe başlayacağı tarih taraflar arasında yapılan sözleşmeyle kararlaştırılmamış ise yüklenici kendisine gerekli olan bir hazırlık sürecinin ardından, Borçlar Kanunu'nun 74. maddesince sözleşmenin yapılmasının hemen sonrasında sözleşmede bahsi geçen işe başlamak durumundadır.⁷⁶

Borçlar Kanunu'nun 358/1 maddesinde düzenlenmiş olan dönme hakkının arsa sahibi tarafından kullanılabilmesi açısından gerekli olan bir şart daha mevcuttur. Bu şarta göre; yüklenici tarafından, sözleşme gereği yapılması gereken işin icrasının, taraflar arasında yapılmış olan kat karşılığı inşaat sözleşmesine aykırı olarak geciktirilmiş olması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu gecikmenin de eserin kararlaştırılmış olan tarihte tamamlanmasına, engel oluşturacak seviyede olması şarttır. Bu kapsama göre; yüklenicinin işin icrasını sözleşmeye aykırı biçimde geciktirmesi, arsa sahibi ile yaptığı sözleşmede öngörülen iş programına uygun hareket etmemesi, ara vadeleri geçirmesi veya yeterli iş gücü ile araç ve gereçleri sağlamaması halinde söz konusu olur.⁷⁷

Borçlar Kanunu'nun 358/1 maddesince arsa sahibinin yüklenici ile yaptığı kat karşılığı inşaat sözleşmesinden dönebilmesi için, gerekli olan son şart; yüklenicinin, sözleşme gereği belirlenen zamanda başlayarak, yine belirlenen zamanda bitirmekle borçlandığı işi geciktirmekte, kendisini haklı kılan bir sebebinin bulunmaması gerekmektedir.⁷⁸ Dolayısıyla da, yüklenicinin bu edimini yerine getirmesinin imkânsız hale gelmesi veya yüklenicinin Borçlar Kanunu'nun 81 ve 82. maddelerinden yararlanmak

⁷⁵Hasan ERMAN, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 1993, s. 75

⁷⁶A.ZEVKLİLER, A.HAVUTÇU, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2007, B. 9, s. 346.; F.ARAL, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2007, B. 7, s. 342.

⁷⁷Cevdet YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 2002, s. 471.; F.ARAL, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2007, B. 7, s. 343.

⁷⁸Haluk TANDOĞAN, Borçlar Özel, 1988, s. 113.; F.EREN, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2003, B. 8, 867 vd.

suretiyle sözleşme gereği yapmakla yükümlü olduğu edimi yerine getirmekten kaçınması durumlarında Borçlar Kanunu'nun 358/1 maddesinin son şartı gerçekleşmemiş olur ve arsa sahibi bu maddeden yararlanarak sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz.

Borçlar Kanunu'nun 358/1 maddesinin kullanılması suretiyle, taraflar arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinden dönülebilmesi için, yukarıdaki tüm şartların aynı anda sağlanabilmesi gerekmektedir. Şayet tüm şartlar sağlanabiliyorsa, arsa sahibi bahse konu eserin, sözleşme gereği teslim tarihini beklemeksizin, taraflar arasında imza altına alınmış kat karşılığı inşaat sözleşmesinden dönebilir. Sözleşmeden dönme hakkının kullanılması sonucunda, sözleşme geçmişe etkili olarak ortadan kalkmış olur. Ayrıca, arsa sahibi ücret ödemeyi reddedebileceği gibi daha önce yükleniciye yaptığı ödemelerin de iadesini talep edebilir.⁷⁹ Öte yandan da şayet arsa sahibinin Borçlar Kanunu'nun 358/1. maddesi hükmüne dayanarak, taraflar arasında imza altına alınmış kat karşılığı inşaat sözleşmesinden dönmesinin haksız olması durumunda ise, arsa sahibi Borçlar Kanunu'nun 369. maddesi uyarınca öngörülen tam tazminatı yükleniciye ödemek zorundadır. Yani arsa sahibi, yüklenicinin müspet zararını tazmin etmek zorunluluğunda kalacaktır.⁸⁰

7.3.6. İşverenin Sözleşmenin Feshi ve Tazminat Talebi

Borçlar Kanunu'nun 369. maddesi hükmüne göre; “Yapılan şey; bitmezden evvel arsa sahibi yapılmış olan kısmın bedelini vermek ve yüklenicinin zarar ve ziyanını baliğanmabelağ tazmin etmek şartıyla mukaveleyi feshedebilir.” Bu hüküm eser sözleşmeleri için geçerlidir. Borçlar Kanunu'nun 369. Maddesinde yer alan bu hükme göre; yüklenicinin, taraflar arasında yapılmış kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yer alan koşulların, hiçbirine aykırı bir davranışta bulunmamasına rağmen, inşaata başlanılmasından önce ya da inşaatın devam ettiği sırada, sözleşmenin arsa sahibi tarafından sebepsiz ve keyfi olarak feshedilebilmesi mümkündür.⁸¹ Ancak tabii ki bu fesih hakkı, sözleşmenin başlangıç tarihinden fesih talebine kadar geçen sürede yapılmış olan kısım hariç, geriye kalan yapılmamış kısımdan dolayı doğan zarar ve ziyanının arsa sahibi tarafından, yükleniciye tamamen ödenmesi koşuluna bağlı olarak geçerlilik kazanacaktır.

Borçlar Kanunu'nun 369 maddesinde geçen “baliğanmabelağ tazmin” ifadesi, tam tazminatı ifade etmektedir. Yani yüklenicinin, taraflar arasında yapılan kat karşılığı inşaat

⁷⁹İ.KAPLAN, Mimarlık Sözleşmesi, 1983, s. 121.; .; F.ARAL, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2007, B. 7, s. 344.

⁸⁰F.ARAL, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2007, B. 7, s. 345.

⁸¹A.ZEVKLİLER, A.HAVUTÇU, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2007, B. 9, s. 346

sözleşmesini yerine getirdiği takdirde elde edeceği menfaati karşılayacak müspet zararın tazminini ifade eder.⁸² Burada bahsedilen müspet zarar kavramına, yüklenicinin fiili zararı ile yoksun kaldığı kar da dâhil edilir. Söz konusu fiili zarar kapsamı içerisinde arsa sahibi, yüklenicinin sözleşmenin ifasını amaç güderek yaptığı tüm harcamaları ve yoksun kaldığı bütün karı tazmin etmelidir.⁸³

Bu hüküm istisna sözleşmesi bakımından düzenlenmiş olup iki farklı görüşle açıklanmaktadır. Bunlardan ilki bu hükmün; yüklenicinin kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği eseri bitirmesinin kendisi için bir borç ve sadece arsa sahibi yararına gerçekleştirildiği düşünülen bir iş olduğu, bundan dolayı da arsa sahibinin dilediği zaman bu faaliyetin yürütülmesinden vazgeçmesini mümkün kılan bir hüküm olduğu görüşünü savunur.⁸⁴ Buna karşılık olarak ortaya atılan bir diğer görüş ise; bu hüküm, eser sözleşmesinde taraflar arasındaki güven ilişkisine kanun koyucunun büyük önem verdiği ve özellikle arsa sahibinin her ne sebeple olursa olsun artık güven duymadığı bir yükleniciyle arasındaki ilişkiyi dilediği zaman sona erdirebilmesinin gerekliliği olarak açıklanmaktadır.⁸⁵

Fakat istisna sözleşmesi kapsamında savunulabilecek bu gerekçeler, bizim konumuz olan kat karşılığı inşaat sözleşmesi yönünden incelendiğinde aynı şekilde kabul edilebilir nitelikte olmamaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenici de arsa sahibi kadar ifa menfaati düşüncesiyle inşaatın yapımında yer almaktadır. Sonuç olarak yapılan sözleşme gereği yapımına başlanan ve belirli bir tarihte bitmesi planlanan yapı üzerinde, arsa sahibine ait bağımsız bölümlerin bulunduğu gibi yükleniciye ait bölümler de mevcuttur ve bu bölümlerden de yüklenicinin kar edeceği unutulmamalıdır.⁸⁶

⁸²Haluk TANDOĞAN, Borçlar Özel, 1988, s. 201.; F.ARAL, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2007,B. 7, s. 380.

⁸³F.ARAL, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2007,B. 7, s. 380.

⁸⁴Haluk TANDOĞAN, Borçlar Özel, 1988, s. 201.; F.ARAL, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2007,B. 7, s. 343.

⁸⁵Turgut ÖZ, İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, ,1989, s. 139.; Cevdet YAVUZ, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 2002, s. 526.

⁸⁶H.ERMAN, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Temerrüdü – Bir İçtihadı Birleştirme Kararının Düşündürdükleri, İBD. , 1984, S. 196

8. UYGULAMADA SÜREAŞIMI: BİR ÖRNEK OLAY ANALİZİ

Bu bölümde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde taraflar arasında süre aşımından kaynaklı uyuşmazlıklara ilişkin örnekler üzerinden anlatıma gidilecektir. Mücbir sebep veya beklenilmeyen haller yönünden tarafların dava talepleri ve karşı tarafın savunmaları ile konuya ilişkin ayrıntılı içerikler ile çalışma konusu örnekler üzerinden irdelenecektir.

Çalışmaya ilişkin, yani Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde süre aşımından kaynaklı ilk dava örneği X Mahkemesi'nin x tarih, x Esas ve x karar sayılı ilamıdır. Bu mahkeme kararının verilmesinden önceki olaylar, raporlar, talepler ve içerikler ile mahkeme kararı öncesi konuya ilişkin evveliyat üzerinden taraflar arasındaki uyuşmazlık, tarafların talepleri ve konuya neden olan hususlar anlatılacaktır.

Yapılacak anlatım davanın başlangıcından, davanın sonuçlanmasına kadar geçen silsile yönünden, yani başlangıçtan-sona kadar gelişen olaylar yönünden anlatılmalıdır. Buna göre öncelikle; X Mahkemesi'nin x Esas sayılı dosyasının tarafları ve davacının davayı açma gerekçesine bakmak gerekir.

X Mahkemesi'nin x Esas sayılı dosyasında;

Davacılar (Arsa Sahipleri) : Davacı 1 ve Davacı 2 isimli kişilerdir. Bu kişiler kendilerini Avukat Y ile temsil ettirmektedirler.

Davalı (Yüklenici Firma) ise; Davalı yüklenici Ltd. Şti. isimli tüzel kişiliktir. Bu firma ise kendisini Avukat Z ile temsil ettirmektedir.

Davacılar 21.01.2010 tarihli dava dilekçelerinde, yani davalı firmadan neden şikayetçi olduklarını, davalının dava öncesinde yapılan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde neleri vaat ettiğini, bu vaatlerden neleri yerine getirip neleri yerine getirmediğini, mağdur oldukları hususları ve bunlara göre mahkemeden ne talep ettiklerini gösterir dilekçelerinde özetle şu hususlara değinmişlerdir;

“Davacı vekili, müvekkillerinden Davacı 1'in Z Mahallesi x pafta x Ada, x Parselin, Davacı 2'nin ise muhtelif parsellerin maliki olduğunu; davalı yüklenici ile davacı Davacı 1 arasında X Noterliğinde 22.06.2005 tarih ve 24981 yevmiye numaralı Kat

Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin imzalandığını, bu sözleşmelere göre davalı yüklenicinin davacılara ait komşu parseller üzerinde 8 blok inşaat yapmayı taahhüt ettiğini, H bloktaki inşaatın %60'nın Davacı 1'e, kalan 7 bloktaki inşaatın %40'nın Davacı 2'ye ait olmasının kararlaştırıldığını, parsellerin 08.09.2005 tarihinde tevhit edildiğini, inşaat süresinin 32 ay olarak kararlaştırıldığını, ancak inşaat süresi dolduktan sonra dahi mahkemelerce yapılan delil tespitleriyle, inşaat seviyesinin %31 olarak tespit edildiğini beyan ederek; yüklenicinin edimini yerine getirmemesi sebebiyle, her iki Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin feshine, davacılardan Davacı 2 için 31.200,00 TL sözleşme gereği kira ile, inşaatın süresinde tamamlanamaması sebebiyle ortaya çıkan zarar/gelir kaybı olarak 150.000,00 TL olmak üzere 181.200,00 TL'nin; davacılardan Davacı 1 için 18.200,00 TL sözleşme gereği kira ile, inşaatın süresinde tamamlanamaması sebebiyle ortaya çıkan zarar/gelir kaybı olarak 30.000,00 TL olmak üzere toplam 48.200,00 TL'nin; dava tarihinden itibaren yasal faiziyle davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.”

Bu dava dilekçesi örneğine göre, davacıların belirttiği hususlara ilişkin konuların anlatımına tez çalışması içeriğinde; sözleşme tarafları, tarafların borçları, tarafların yükümlülüklerini yerine getirmemesinin sonuçları ve özellikle süre aşımından kaynaklı yüklenicinin işe zamanında başlama ve tamamlama borcu, kira kaybı ile Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Temerrüde Düşmesinin Sonuçları bölümlerinde ayrıntılı olarak anlatılmıştır.

Davacıların dava dilekçelerini Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve buna bağlı olarak süre aşımına ilişkin yorumlamak gerekirse, sırasıyla aşağıda belirtilen hususlar üzerinde durulduğundan söz edilebilir:

- 1)İki davacının aynı pafta ve adada, fakat farklı parsellerin sahibi oldukları,
- 2)Davalı yüklenici firmanın; davacı (arsa sahibi) Davacı 1 ile X Noterliğinde, davacı (arsa sahibi) Davacı 2 ile ise de Y Noterliğinde ayrı ayrı iki farklı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalandığını,
- 3)Bu sözleşmelere göre; davalı yüklenici firmanın davacı arsa sahiplerine ait komşu parseller üzerinde 8 blok inşaat yapmayı taahhüt ettiğini, H bloktaki inşaatın %60'nın Davacı 1'e, kalan 7 bloktaki inşaatın %40'nın Davacı 2'ye ait olmasının kararlaştırıldığını,
- 4)Sözleşmeye konu parsellerin 08.09.2005 tarihinde birleştirildiği,
- 5)Taraflar arasında imzalanan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerine göre inşaatın 32 ay içinde tamamlanması gerektiği,

- 6) İnşaat süresi tamamlanmasına rağmen, mahkemece yapılan tespitte, inşaat teslim süresinden sonra inşaat seviyesinin ancak %31 olduğu,
- 7) Yüklenici firmanın sorumluluğunu ve yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle, davacıların her iki Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin feshini ve her iki davacı yönünden de kira kaybı ve inşaatın süresinde tamamlanmaması nedeniyle ortaya çıkan zarar/gelir kaybının maddi (parasal) yönden karşılığının yasal faizi ile birlikte talep edildiği görülmektedir.

Davacıların dava dilekçelerine daha basit bakıldığında, yüklenicinin sözleşme gereği taahhüt ettiği hususları yerine getiremediği ve yine davacılar ile yüklenici firma arasında imzalanan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde belirtilen teslim süresinde yüklenicinin inşaatı teslim edemediği ve buna bağlı olarak mağdur olunan kısımlar yönünden sözleşmenin feshi ve maddi (parasal) taleplerin yapıldığı anlaşılmaktadır.

Çalışmaya örnek alınan bu yargısal işlemde konunun “süre aşımına” ilişkin olarak değerlendirilmesi ve yorumlaması daha çok davalı yüklenici firmanın yapacağı savunmanın içeriğinden sonra başlayacaktır. Çünkü davacının iddia ve talep ettiği yukarıda ayrıntılı yazılı hususlara, yüklenici firma inşaatın neden tamamlanamadığını ve neden süresinde teslim edilemediğine ilişkin savunmasında kendisi yönünden daha net cevaplar verecektir.

Davalı yüklenici Davalı yüklenici Ltd. Şti. X Mahkemesi'nin x Esas sayılı dosyasında şu şekilde savunma yapmıştır.

“32 aylık inşaat süresinin sözleşme tarihinden başlaması kararlaştırılmış ise de; gerek inşaat alanının bir kısmının yeşil alandan çıkarılması için yaptırılan plan tadilinin süre aldığını, tapu kayıtları üzerindeki takyidatların kaldırılmasının süre aldığını, inşaatın başlamasından sonra da bir süre çimento teminin de güçlük çekildiğini; beklenmedik bu engeller nedeniyle inşaatın geciktiğini, bu nedenle müvekkilinin kusuru bulunmadığını belirterek davanın reddini talep etmiş; ayrıca akdin feshi ile beraber kira kaybı ve müspet zarar talep edilemeyeceğini savunmuştur.”

Savunma dilekçesinden de görüleceği üzere, yüklenicinin avukatı, inşaatın geç tesliminin yüklenicinin kusurundan değil, sayılan birkaç dış etkenden kaynaklandığını savunmuştur. Tez çalışmasının içeriğinde; “mücbir sebepler” ve “beklenilmeyen haller” başlıkları ve konuları altında, bu hususlar ayrıntılı olarak anlatılmıştır. Buna göre örnek

alınan bu yargısal kararda da, yüklenicinin avukatı bu tür hususları gerekçe göstererek bir savunma yazısı oluşturmuştur.

Yüklenici vekilinin yaptığı savunma dilekçesini Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve buna bağlı olarak “süre aşımı” yönünden yorumlamak gerekirse, sırasıyla aşağıda belirtilen hususların varlığından söz edilebilir:

- 1) Davalı, yani yüklenici taraf, davacı yani arsa sahipleri ile yapılan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde belirtilen 32 aylık inşaat teslim süresini kabul ettiği,
- 2) İnşaatın teslim süresi olan 32 ay içinde inşaatın tamamlanamamasında ise;
 - İnşaat alanının bir kısmının yeşil alandan çıkarılması için yaptırılan plan tadilinin zaman aldığı,
 - Tapu kayıtları üzerindeki takyidatların kaldırılmasının süre aldığı,
 - İnşaatın başlamasından sonra da bir süre çimento teminin de güçlük çekildiği,

gibi nedenleri gerekçe göstererek, yüklenici kişinin herhangi bir kusuru olmadığını, teslimin gecikmesi ve inşaatın süresinde tamamlanamamasının “beklenmedik engeller nedeniyle” oluştuğunu,
- 3) Belirtilen nedenlere bağlı olarak, davacılar tarafından açılan davanın mahkeme tarafından reddedilmesini, sözleşmenin fesih edilmesini, ancak kira kaybı ve müspet zarar taleplerinin de reddedilmesi gerektiğini savunmuştur.

Davalı tarafça yapılan savunmaya da daha basit bakıldığında, teslim süresinde inşaatın teslim edilemediğini, ancak buna neden olan hususların yüklenici tarafından değil, beklenmedik dış etkenler nedeniyle oluştuğu yönünde bir savunma yapıldığı görülmektedir. Savunmanın sonunda ise, sözleşmenin fesih edilmesinin istendiği, ancak kira kaybı ve müspet zararların yüklenici taraftan istenemeyeceğini belirtmişlerdir. Buna gerekçe olarak da, yukarıda belirtildiği üzere, kusurun yükleniciden değil, “beklenmedik engeller nedeniyle” oluştuğu hususunun savunulmasıdır.

Tez çalışmasında, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Süre aşımı ana başlıklı ve buna bağlı Mücbir Sebepler ve Beklenilmeyen Haller Durumuna Göre Süre aşımı Kavramı ile Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Süre aşımına Sebep Olan Faktörler isimli alt başlıklarda, örnekte verilen savunmaya ilişkin konuların anlatımlarına ayrıntılı olarak yer verilmişti. Buna göre, davalı yüklenicinin yaptığı bu savunmada, tez çalışmasının Mücbir Sebepler ve Beklenilmeyen Haller Durumuna Göre Süre aşımı Kavramı ile Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Süre aşımına Sebep Olan Faktörler başlığının, Eserin

Tamamlanamamasında Tarafların Kusuru Olmaksızın Süre aşımı konusu içine girdiği görülmektedir.

X Mahkemesi, davacı tarafın belirtildiği gibi dava dilekçesini ve taleplerini almış, buna göre davalı yüklenicinin de yine belirtildiği gibi savunmasını almıştır. Mahkeme x tarih, x Esas ve x karar sayılı ilamının bir bölümünde şu şekilde bir beyan geçmiştir.

“Mahkememizce davaya konu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, tapu kayıtları, binalara ait mimari projeler getirilmiş; davalının savunduğu idareden kaynaklanan gecikme nedenleri araştırılmış, taşınmaz üzerinde yaptırılan delil tespiti dosyaları alınmış, mahallinde keşif yapılmak suretiyle inşaat incelenmiş, uzman bilirkişilerden rapor ve ek rapor alınmış; toplanan tüm deliller değerlendirilmek suretiyle sonuca gidilmiştir.”

Görüldüğü üzere mahkeme, gerek davacı yönünden gerekse davalı yönünden vereceği karara yönelik yaptığı çalışmaları anlatmıştır. Burada çalışma konumuz olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine ve buna bağlı olarak süre aşımına ilişkin hususları mahkeme bu beyanında açıkça yazmıştır.

Ayrıntılı olarak ele almak gerekirse mahkeme sağlıklı bir karar verebilmek için;

- Taraflar arasında imzalanan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerini,
- Tapu kayıtlarını,
- Binalara ait mimari projeleri,
- Davalı yüklenicinin savunmasında belirttiği “idareden kaynaklı gecikmelerin” nedenlerini, yani yüklenicinin “süresinde teslim yapılamamasının” (süre aşımı) gerekçesi ve “beklenmedik engeller” hususları mahkemece araştırılmış,
- Davaya konu taşınmaz üzerinde daha sağlıklı karar verilebilmesi için; delil tespiti, taşınmazın bulunduğu yerde mahkeme keşfi yapılarak inşaat incelenmiş,
- Tüm bunlara göre de, konusunda uzman bilirkişilerden, sağlıklı ve düzgün bir karar verilebilmesi için rapor ve ek rapor alındığı anlaşılmıştır.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde yüklenici sıfatıyla yer almakta olan Davalı yüklenici Ltd.Şti.’nin 27.04.2010 tarihinde, X Mahkemesine bilirkişi talebinde bulunması üzerine, davaya atanan bilirkişinin, dava dosyaları üzerindeki çalışmaları ve yerinde yapılan incelemeler sonucu elde edilen veriler ışığında hazırlanan raporlar incelenmiştir. Bunun yanı sıra bahse konu bilirkişi raporları bir inşaat mühendisi gözünden yorumlanmıştır.

Davalı yüklenici Ltd.Şti. tarafından 24.04.2010 tarihinde, X Mahkemesine yaptığı başvuruya göre yapımı üstlenilen binaların inşaat seviyesinin toplam inşaat oranının, taraflar arasındaki sözleşmenin teknik şartları dikkate alınarak bilirkişi kurulu vasıtası ile tespiti talep edilmiştir.

Bilir kişi talebinde yer alan bilgilere göre yüklenici sözleşme konusu inşaatlara başlamış ve söz konusu inşaat bitirilmesi kararlaştırılmış olan iki adet bloğun bir tanesinin büyük bir kısmını tamamlamış ancak değişik sebeplerle inşaatı devam edememiştir.

Söz konusu talebe göre gerek arsa sahipleri, gerekse yüklenici şirket tarafından şahsi hakların devir edildiği üçüncü şahıslarla ve yüklenici arasında uyuşmazlıklar bulunmaktadır. Bu ihtilafların halli için de öncelikle taraflar arasında akdedilmiş sözleşmenin teknik şartları dikkate alınmak suretiyle yüklenici şirketin yapımını üstlendiği inşaatı yapılan işlerin neler olduğu ve yapılan bu işlerin toplam inşaatın kaçta kaç olduğunu bilirkişi aracılığıyla tespiti zorunlu hale gelmiştir.

Yani bu talep doğrultusunda davaya atanacak olan bilirkişi, davadaki deliller olan;

- Tapu Kayıtları
- Onaylı Projeler
- Taraflar arasında akdedilen sözleşmeler
- Yapı izin belgesini kullanarak keşif ve incelemelerde bulunmak suretiyle mahkeme sürecinin ilerleyişinde odak alınacak bir çalışma yapacaktır.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde davalı durumundaki yüklenici şirketin bilirkişi talebi üzerine X Mahkemesince davaya bilirkişi ataması yapılmıştır.

Bu atamanın ardından çalışmalara başlayan bilirkişi elde ettiği veriler ışığında hazırladığı raporları, mütalaa, sonuç ve önerileri 19.10.2010 tarihinde mahkemeye sunmuştur.

Bilirkişi tarafından hazırlanan raporda davacı tarafından aşağıdaki taleplerde bulunulduğu yer almaktadır;

“Sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren 32 ay içinde bitirilmesi kabul edilmekle, Davacı 2 ile sözleşme 23 Mayıs 2005 tarihinde yapılmakla tesellüm tarihi 23.01.2008 ve Davacı 1 ile sözleşme 22.06.2005 tarihinde yapılmakla tesellüm tarihi 22.02.2008 olmasına rağmen davalı iki blok ve ortak yerler olarak yapmayı önerdiği

inşaatın çok az bir kısmını yaptığını, ikinci blok için herhangi bir işlem gerçekleştirmediğini, oyalama yoluna gittiğini,

X Mahkemesinin 2008/56 D.İş sayılı dosyası ile inşaatın durumunun tespit ettirildiğini,

X Mahkemesinin 2009/23 D.İş sayılı dosyası ile yeniden delil tespiti yaptırıldığı, A blokta herhangi bir gelişme olmadığı, B blok yerinin boş olduğu, yapılan inşaatın, “sözleşmelere göre yapılması gereken tüm inşaaata göre %31’lik kısmının yapıldığı”nın tespit edildiği,

Davalının ruhsat almadığı ve projeleri onaylatmadığının anlaşıldığı, davalının bu onay işleminin en bir hafta on gün içinde yapılmaması halinde imar durumunda kat kaybına neden olacak değişiklik olacağına beyanı ile önceki beyanlardaki taahhütlerini yerine getireceklerini, parasının hazır olduğunu, işlemleri takemül etmiş sadece imza gerektiğini, verilen vekaletin geri alınmış olması nedeni ile işlemin durdurulduğunu belirttiğini, davalının 31.12.2009 tarihi itibari ile belirtilen işlemi gerçekleştiremediğini, harç yatırmadığı için işlemin bekletildiğinin anlaşıldığını belirterek,

X Mahkemesinin 2008/56D.İş sayılı ve aynı mahkemenin 2009/23D.İş sayılı dosyalarının celbine, müvekkillerinin müzaheretten yararlandırılmalarına,

Müvekkilleri ile davalı arasında yapılan düzenleme şeklinde taşınmaz mal satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile ek sözleşmenin feshine,

Müvekkili Davacı 2 için, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak üzere 31.200.-TL’nin sözleşmeye göre ödenmesi gerekmesine rağmen ödenmeyen kiralar toplamı ile inşaatın süresinde tamamlanmaması nedeni ile ortaya çıkan zarar/gelir kaybı için fazlasını talep hakları saklı kalmak üzere 150.000.-TL zararlarının toplam 181.200.-TL’nin dava tarihinden itibaren yasal faizi ile tahsiline,

Müvekkili Davacı 1 için, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak üzere 18.200.-TL’nin sözleşmeye göre ödenmesi gerekmesine rağmen ödenmeyen kiralar toplamı ile inşaatın süresinde tamamlanmaması nedeni ile ortaya çıkan zarar/gelir kaybı için fazlasını talep hakları saklı kalmak üzere 30.000.-TL zararlarının toplam 48.200.-TL’nin dava tarihinden itibaren yasal faizi ile tahsiline,

Yargılama giderlerinin davalıya tahmiline karar verilmesini talep etmektedir.”

Bu talepler göz önüne alındığında davacının taraflar arasında imza altına alınmış kat karşılığı inşaat sözleşmesinin gereklerini yerine getirmeyen davalıdan, söz konusu sözleşme sonucu uğramış olduğu zarar ve kira kayıplarını alarak taraflar arasındaki sözleşmenin feshedilmesi istenmiştir.

Yukarıdaki talebi daha detaylı olarak inceleyecek olursak;

- Arsa sahipleri, karşılığında bağımsız bölümler teslim etme vaadi ile inşaatı başlatan yüklenicinin, 32 ay içerisinde bitirmekle yükümlü olmasına karşın, iki bloktan oluşan inşaatın bir bloğuna hiç başlamadığı, diğer bloğun inşaatına ise başladığı ancak çok az bir bölümünü bitirdiği belirtilmektedir. Bu haklı gerekçeden dolayı da inşaatın bitirilemeyeceği hususunda ciddi endişelerinin oluştuğu ve yüklenicinin kendilerini oyaladıklarını düşünmüşlerdir.
- Nitekim bilirkişinin yaptığı incelemelerde de yüklenici firmanın bitirmekle yükümlü olduğu inşaatın sadece %31'lik kısmını bitirmiş olduğu ve arsa sahiplerinin endişelerinde haklı oldukları ortaya çıkmıştır.
- Ayrıca davalının ruhsat almadığı ve projeleri onaylatmadığı anlaşılmış bunun üzerine davacılar tarafından yapılan ihtarlar neticesinde ise davalının davacıları oyalamaya devam ettiği görülmektedir.
- Tüm bu sebeplerden ötürü arsa sahipleri yüklenici firma ile imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshedilmesini ve uğradıkları zararlar ile kira kayıplarını davalı yüklenici firmadan temin etmeyi talep etmişlerdir.

X Mahkemesince bilirkişiden, yukarıdaki talepler doğrultusunda tek tek irdeleme yaparak, davalının savunmasını da göz önünde bulundurmak suretiyle mevcut inşaat seviyesini, imara ve projeye uygun olup olmadığı, kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince bu sözleşmenin feshinin gerekip gerekmediği, bu sonuca göre davacının talep ettiği kira bedelleri ve ortaya çıkan zarar/gelir kaybı taleplerinin kabul edilebilir olup olmadığı, kabul edilebilir nitelikte ise miktarlarının ne olacağının belirlenmesi talep edilmiştir.

Bilirkişi tarafından dosya üzerinde yapılan incelemede, dava konusu taşınmazın tapu kaydında;

“Davacı 1 hissesi üzerinde; X İcra Müdürlüğünün 11.11.2009 tarih 11396 esas sayılı icrai haciz şerhi,

Davacı 2 hissesi üzerinde ise; İstanbul 5. İcra Müdürlüğünün 31.07.2009 tarih 2009/2856 E. Sayılı haciz şerhi ile icrai haciz şerhi, X İcra Müdürlüğünün 11.11.2009 tarih

11396 esas sayılı icrai haciz şerhi, İstanbul 1. Tüketici Mahkemesinin 04.12.2009 tarih 2009/929 sayılı ihtiyati tedbir şerhi ve Davacı 2 hissesinin yüzde 60 hissesine kat karşılığı olarak Davalı yüklenici İnş.Yat.Dan.Ltd.Şti. lehine satış vaadi sözleşmesi şerhi işlenmiş olduğu belirtilmektedir.” bilgilerine yer verilmektedir.

Bu bilgilere göre davalı ile müvekkillerden Davacı 2 arasında Y Noterliğinde 23.05.2005 tarihinde ve Davacı 1 arasında da X Noterliğinde 22.06.2005 tarihinde ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Mal Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’ yapılmasının ardından taraflar arasında anlaşmazlıkların oluşması nedeniyle arsa sahiplerinin sözleşmenin feshi ve tazminat talepleri nedeniyle mahkemeye başvurmasından sonra yukarıda yer alan tarihlerde, sahip oldukları arsa hisselerine mahkemece icrai haciz ve ihtiyati tedbir şerhleri konularak dava sonuçlanana kadar arsa sahiplerinin sahip oldukları hisseleri üçüncü şahıslara satmaları engellenmiştir.

Dosya üzerinde yapılan incelemeler sırasında imar durumu ile ilgili olarak;

“Söz konusu parselin dosyasında yapılan incelemede adı geçen yere 14.09.2006 tarih ve 23976 sayı ile A blok olarak zemin + 8 normal kat 18 bağımsız bölüm için 2871 m2’lik yapı ruhsatı verilmiş olduğu, 04.12.2006 tarih 35639 sayı ile zemin + 13 normal kat 41 bağımsız bölüm için toplam 4234 m2’lik tadilat ruhsatı A blok için verilmiştir.

B blok için 23.07.2009 tarih 13212 sayılı dilekçe ile yapı ruhsatı talebinde bulunulmuş, ancak yasal işlemleri devam etmekte iken Y Noterliğinin 10.08.2009 tarih 26562 sayılı azilname ve ihbarname belgesi gereği Davacı 2 vekili Fatih Kaya tarafından talepten vazgeçilmiş olduğu tespit edilmiştir. B blok için 23.11.2009 tarih 2009/12812 sayılı dilekçe ile tekrar ruhsat başvurusunda bulunulduğu, ancak söz konusu ruhsat dosyasının “16.10.2009 tarih 1999 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı Plan Notları Tadilatı gereğince blok ebatları uygun görülmemiş olup düzeltilmesi için ilgisine yazı çıkarılmıştır.”denilmektedir. Bilgilerine yer verilmiştir.

Bu incelemeden anlaşılacağı üzere yüklenici yapmakla yükümlü olduğu iki blok içinde yapı ruhsatı çıkarmak amacıyla gerekli mercilere başvurularını yapmıştır.

- Yüklenici ilk olarak A blok inşaatına başlamış ve bu nedenle de ilk olarak A blok için yapı ruhsatı başvurularını tamamlamıştır. Yapılan başvurular sonucunda da 04.12.2006 tarihinde alınan karar ile zemin +13 normal kat 41 bağımsız bölüm için toplam 4234 m2’lik tadilat ruhsatı A blok için alınmış ve yüklenici de bu blok için yapmakla yükümlü olduğu başvuru ve izni almıştır.

- A blokta olduğu gibi B blok için de yapı ruhsatı alımı için başvuruda bulunulmuş fakat Davacı 2 vekili Fatih Kaya tarafından talepten vazgeçildiği belirlenmiştir. Ardından yeniden yapılan yapı ruhsatı talebi ise projedeki eksik ve kusurlar nedeniyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından geri çevrilerek projedeki eksik ve kusurların giderilmesi istenmiştir.
- Buradan yüklenicinin üstüne düşen görevleri yerine getirmek adına çaba sarf ederek yapı ruhsatlarının alınması adına girişimlerde bulunduğu anlaşılmaktadır.
- Fakat özellikle B blok için ilk talepte olmasa da ikinci talepte yapı ruhsatına onay çıkmamasında yüklenicinin hazırlattığı projelerdeki eksik ve kusurlar, yüklenicinin sorumluluğunda olup yükleniciyi kusurlu duruma düşürmektedir.

Bilirkişinin dosya üzerinde yaptığı araştırmanın sözleşme incelemeleri bölümünde X Noterliğinde 22 Haziran 2005 tarihinde satış vaadinde bulunan (arsa sahipleri) Davacı 1 ile satış vaadini kabul eden (yüklenici) Davalı yüklenici Ltd.Şti.'ni temsilen X arasında yapılan 'Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Mal Satışı Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi';

“Madde 9: İnşaatın süresi 32 aydır. Bu süre sözleşmenin imzalanmasından itibaren başlar. Bu süre sonunda kat mülkiyeti kurulmuş, iskan alınmış, anahtar teslimi bağımsız bölümleri toprak sahibine teslim yedecektir.

Madde 17: İnşaatın belirlenen süreden fazla gecikmesi veya yüklenicinin işi terk etmesi halinde arsa sahibi bizzat veya bir başkasına tamamlayabilecektir ve uğradığı zararı yükleniciden talep edebilecektir. Bu durumda yüklenici o ana kadar doğmuş haklarını talep edebilir.”

Yukarıdaki iki madde, taraflar arasında yapılan sözleşme gereği yüklenici firmanın yapmakla yükümlü olduğu inşaat süresi ile alakalı edimleri yerine getirmemesi durumunda, arsa sahibinin kendisini garanti altına alarak zarara uğramamak adına sözleşmeye eklenmiştir.

Madde 9'a göre inşaatın süresi 32 ay olarak belirlenerek taraflar tarafından imza altına alınmış ve yüklenici bu süre içerisinde geçerli bir sebebi olmaksızın inşaata geç başlamak ya da inşaat süreci devam ederken kendi kusurlarından kaynaklanan gecikmeler sebebiyle inşaatı 32 ay içerisinde bitiremezse arsa sahibine karşı borçlu durumda olacaktır.

- Sözleşmede belirlenmiş olan 32 aylık inşaat süresi sözleşmenin taraflarca imza altına alındığı 22 Haziran 2005 tarihinden itibaren geçerlidir.

- Madde 17'ye göre inşaatın yüklenici tarafından bitirilememesi durumunda arsa sahibi ister kendisi isterse yetkilendirdiği üçüncü kişilerce inşaatı bitirebilecektir.
- Ayrıca arsa sahibi sözleşme nedeniyle uğramış olduğu zararın tazminini de yükleniciden talep etme hakkına da sahip olacaktır. Bu madde arsa sahibinin kendini garantiye alması adına oldukça önemli bir maddedir. Yüklenicinin sözleşme gereği bitirmekle yükümlü olduğu inşaatı zamanında bitirerek teslim etmesi için arsa sahibinin elindeki en büyük kozlardan biri olan bu madde ile yüklenici hukuki olarak yaptırım altındadır.

Y Noterliğinde 23.05.2005 tarih ve 16632 sayı ile satış vaadinde bulunan (arsa sahibi) Davacı 2 ile satış vaadini kabul eden (yüklenici) Davalı yüklenici Limited Şirketi'ni temsilen X arasında yapılan 'Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Mal Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi';

“Madde 9: İnşaatın süresi 32 aydır. Bu süre sözleşmenin imzalanmasından itibaren başlar. Bu süre sonunda kat mülkiyeti kurulmuş, iskanı alınmış, anahtar teslimi bağımsız bölümleri toprak sahibine teslim edecektir.

Madde 18: Projenin tasdik edildiği tarihten itibaren inşaatla başlanacak, inşaat süresi içerisinde geçerli bir sebep olmaksızın 2 ay inşaat durdurulursa arsa sahibi 1 ay içerisinde inşaat başlamasını ihtar eder, ihtara rağmen inşaatla devam edilmezse toprak sahibinin tek taraflı mukaveleyi fesih hakkı vardır.

İnşaatın belirlenen süreden fazla gecikmesi veya yüklenicinin işi terk etmesi halinde arsa sahibi bizzat veya bir başkasına tamamlayabilecektir ve uğradığı zararı yükleniciden talep edebilecektir. Bu durumda yüklenici o ana kadar doğmuş haklarını talep edebilir.”

Madde 9'da diğer sözleşmede ki gibi 32 aylık inşaat süresinin belirlendiği ve sözleşme günü itibariyle geçerliliği olan süreden bahsetmektedir.

Madde 18'de ise inşaatın başlaması gereken tarih projenin tasdik edildiği tarih olarak belirlenmiş olup arsa sahibinin tıpkı diğer sözleşmede ki gibi kendisini garanti altına almak maksatlı sözleşmeye eklettirdiği maddelerdir. Diğer sözleşmeden farklı olarak arsa sahibi yüklenicinin hareket alanını daha da fazla kısıtlayarak tamamen arsa sahibinin kontrolünde bir yapım sürecinin gerçekleşmesini öngörmüş ve taraflarca imza altına alınarak yüklenici tarafından bu edimlerin yerine getirilmemesi durumunda karşılaşılabilecek sonuçlara da bu madde de yer verilmiştir.

Bilirkişi tarafından yerinde yapılan incelemelere göre, yüklenici tarafından yapılan inşaatın A ve B bloklarının tamamlanmış inşaat seviyesinin %34 olarak tespit edilmiştir.

Mahkeme tarafından bilirkişiden istenilenler arasında yer alan kira bedeli tespiti için yapılan araştırmalar sonucunda ise; Dava konusu taşınmazların bulunduğu bölge, taşınmazların konumu, nitelikleri ve bölgedeki kira bedelleri de dikkate alınarak kira bedeli; 2009 ve 2010 yılı için 700,00.-TL, 2008 yılı için ise 750,00.-TL olarak takdir ve tespit edilmiştir. Taraflar arasında yapılan sözleşmelerde iş bitim tarihinin sözleşmelerin imzalanmasından itibaren 32 ay olduğunun dikkate alınması halinde;

a-Davacı 1 yönünden iş bitim tarihinin 22.02.2008,

b-Davacı 2 yönünden iş bitim tarihi 23.01.2008 tarihi olup 2008,2009 ve 2010 yılları için tespit edilmiş kira bedelleri baz alınarak iş bitim tarihinden itibaren dava talebine kadar geçen süre için kira kaybı bedelleri hesaplanmıştır.

Mahkemece davaya atanmış bilirkişinin yaptığı araştırmalar sonucunda oluşturduğu raporun mütalaasında taraflar arasında tespit edilmiş 32 aylık inşaat süresinin yüklenici tarafından aşıldığı tespit edilmiştir.

Mütalaanın ‘Feshin Niteliğinin Saptanması ve Bağlandığı Sonuçları’ bölümünde;

“İnşaatın %34 seviyesinde bulunduğu belirlenmesine Davalı yüklenici, yapılan feshin geçmişe etkili olduğunda duraksama yoktur. Türk Hukuku’nda kavramlar tam oturmamış olmakla beraber, “geçmişe etkili fesih hali” aslında bir sözleşmeden “dönme”dir.” ibaresine yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan açıklamaya göre arsa sahibince talep edilen sözleşmenin feshi hakkının değil sözleşmeden dönme hakkının kullanılabilmesi yönünde bir görüş bildirilmiştir. Sözleşmenin feshi taraflar arasındaki sözleşme ilişkisini sona erdirirken, sözleşmeden dönme, taraflar arasındaki sözleşme ilişkisini çözer. Yani sözleşmenin feshi sözleşme ilişkisini ileriye etkili olarak ortadan kaldırırken, sözleşmeden dönme ise geçmişe etkili fesih hali olarak tanımlanabilir.

Fakat mütalaada yer alan sözleşmeden dönme olarak tabir edilen geçmişe etkili fesih hali bu ana kadar yerine getirilmiş sözleşme edimlerinin geri verilmesi yükümünü doğurduğu halde fesih geri verilmesi yükümü doğurmaz.

Öte yandan sözleşme ilişkisini sadece ileriye etkili bir güçle ortadan kaldıran fesih işlemi, ayrıca sözleşmeye aykırılıktan ötürü bir akdi zarar-giderim istenmesine olanak

verdiği halde, sözleşme ilişkisini hiç kurulmamışçasına, geçmişe etkili bir güçle ortadan kaldıran dönme işlemi, ayrıca bir zarar giderim istenmesine olanak vermez. Ancak akdin hükümsüzlüğünden kaynaklanan menfi zararın tazmini istenebilir ve verilenlerde haksız iktisap kurallarına göre geri istenir.

Yüklenicinin inşaat süresini aşarak teslim süresini geciktirmesi sonucu arsa sahiplerinin uğradığı kira kaybının ödettilmesi talep edilmiştir. Fakat sözleşmenin geçmişe etkili olarak feshine karar verilmesi durumunda, sözleşme hükümleri ortadan kalkacağından, sözleşmenin ifasına bağlı bu istemin hukuken olanaklı bulunmadığı ortadadır.

Bilirkişi raporunun sonuç ve kanaat bölümünde ise imalatın %34 oranında gerçekleşmesi nedeniyle davacının sözleşmenin feshi istemi koşullarının oluştuğu kanısına varılmıştır.

Feshin niteliğinin ise 'dönme' nitelikli olması sebebiyle sözleşmenin ifası anlamına gelen kira kaybı ödettilmesi isteminin koşullarının oluşmadığı kanısına varılmış ve takdir Mahkeme'ye bırakılmıştır. Ayrıca mahkemece, feshin geleceğe etkili olarak gerçekleştirilmesinin kararlaştırılması durumunda kullanılması için; Davacı 1 ve Davacı 2'nin kira kayıp bedelleri hesaplanmış ve ekte sunulmuştur.

Taraflar arasındaki davada yüksek Mahkemece re'sen bilirkişi seçilen heyetin, görüş ve kanaatini belirten raporun 19.10.2010 tarihinde sunulmasının ardından, davanın 10.02.2011 tarihinde yapılan açık yargılamasında; her iki tarafın itirazlarının sözleşme hükümleri de Davalı yüklenicisi alınarak tek tek irdelenerek cevaplanması amacıyla ek bilirkişi raporu düzenlenmesi kararlaştırılmıştır.

Ek bilirkişi raporlarında ki sonuçlara göre oluşan kanaat de bir önceki raporla örtüşmektedir. Bu nedenle ilk rapor da olduğu gibi inşaatın yüklenici kusuru nedeniyle 32 aydan geçmesine karşın %34 oranında bitirilmesinden dolayı arsa sahibine karşı borçlu olduğuna karar verilmiştir. Fakat arsa sahiplerinin fesih haklarının geleceğe yönelik değil geçmişe yönelik olduğunu savunan görüşün yinelendiği bilirkişi ek raporunda, sözleşmenin ifası anlamına gelen kira kaybı ödettilmesine yönelik davacı isteminin koşullarının oluşmadığı kanısına varıldığı ve takdirin Mahkeme'ye bırakıldığı belirtilmiştir. Bilirkişi raporunda olduğu gibi ek bilirkişi raporunda da kira kaybı bedelleri her iki davacı yönünden iş bitim tarihlerine göre belirlenerek ekte Mahkeme heyetinin dikkatine sunulmuştur.

Mahkeme tarafından uzman bilirkişilerden alınan davaya konu uyuşmazlığın çözümüne ilişkin rapora karşı davacı (arsa sahipleri) tarafın rapora karşı beyanı ise şu şekildedir:

“Bilirkişiler çok uzun bir süre dosya ellerinde kalmasına rağmen, önceki raporu - kısmen eksik olarak - yinelemişler, itirazları değerlendirip açıklama yapmamışlardır.

28.01.2011 günlü itiraz dilekçemizde açıklanmış olan hususlar:

A blok yönünden; yapılan inşaatın, projesine uygun olup olmadığı incelenmemiştir. Davalı yüklenici, projeye aykırı inşaat yapmış ise -ki bazı katlarda bağımsız bölüm sayısını değiştirmiştir ve bu çok kolaylıkla belirlenmektedir- yapmıştır, bunların projeye uygun hale getirilmesi zorunludur ve zaman ve masraf gerektirecektir, dolayısıyla menfi zarar bu giderlerin inşaat bedelinden tenzili gerekecektir. İtirazımız yerinde incelenmemiştir. İncelenseydi, A. Bloktaki inşaatın, projesine uygun olmadığı, bir kısım katlarda projeye aykırı (eksik/fazla) daireler yapıldığı mutlak olarak görülecekti.

B blok yönünden; inşaatın uzun süre kendi haline terk edilmesi nedeniyle yapılmış olan tesisatların -elektrik vs. gibi- yeniden yapılması gerekip gerekmediği belirlenmemiştir. Yok denilmiştir, nedeni de bu açıdan incelenmemiş olmasıdır. Oysa ki, gelen ve göre ehil kişiler bu tesisatların yenilenmesi gerektiğini ısrarla belirtmektedirler.

Ek.1 B blok projesi

B blok projesi de A blok projesine uygun olarak, 16 kat üzerinden hazırlanmıştır. B Bloкта kat/daire sayısında eksiklik olmaktaysa, bu davalının, B blok projesini de zamanında düzenleyip onaylatmamasından ileri gelmektedir ve müvekkillerin zararı olacağı kesindir. Bu zarar da menfi zarar kapsamındadır. Burada davalı yüklenicinin kusuru söz konusudur. Bilirkişiler bu hususu değerlendirmemişlerdir. Bu nedenle, B blokta A bloka göre kat sayısında azalma olup olmadığı, bu azalmanın arsa sahiplerine vereceği zarar hesaplanmalıdır...

İnşaatın malzeme + işçilik bedeli (yüklenici karı vs) hariç hesaplanmamıştır.

İlk raporda da belirtildiği gibi -19/10/2010 günlü rapor imar durumu - imar parselinin 700 ila 2000 m2. olması halinde, inşaat alanı arsa sahipleri lehine olarak artmakta olmakla, bundan yararlanmak için, müvekkil Davacı 2'nin 7 parseli ile müvekkil Davacı 1'in 1 parseli pafta x, ada x, parsel x sayılı ve 1766 m2, 35 dm.2 mesahalı olarak 30.12.2005 tarihinde tevhit edilmiş olmasına rağmen, B blok projesi zamanından

hazırlanıp sunulmadığı için 16/10/2009/1999 sayılı meclis kararı ile imar durumunda husule gelen değişiklik (19/10/2010 günlü rapor sayfa 3/son cümle) nedeniyle kayıp ortaya çıkmıştır, bu kesinlikle yüklenicinin kusurudur. Değerlendirilmemiştir.

Netice olarak, A blok hakkında alınmış olan ruhsatın süresinin 2011 Aralık ayı başında sona ereceği bilinmekle daha fazla zarara maruz kalmamak için ve bilirkişi raporlarını kabulünü tazammun etmemek, fazlaya dair haklarımız saklı tutularak;

Davalı şirket ile davacı (arsa sahibi) Davacı 2 arasında Y Noterliğinde 23/05/2005 tarih ve 16632 yevmiye numaralı ve Davacı 1 arasında da X Noterliğinde, 22/06/2005 ve 24981 yevmiye numaralı “düzenleme şeklinde taşınmaz mal satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi” ile,

Yine davalı yüklenici firma ile Davacı 2 arasında X Noterliğinde yapılan 04/10/2005 tarih ve 30877 yevmiye numaralı ve davalı ile Davacı 1 arasında X Noterliğinde yapılan 14/10/2005 tarih ve 41500 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde düzeltme beyanları sözleşmelerinin feshine,

Tapu kaydında bu sözleşmelerle ilgili şerhlerin ve tarafların arasındaki sözleşme nedeni ile davalı borçları nedeniyle tapu kaydına konulan tedbir ve hacizlerin kaldırılmasına,

Davacı 1 için,

22/06/2005 tarihli sözleşmenin 10. maddesine ev ve işyerimizin yıkılması nedeniyle, her ay ödenmesi gereken aylık 700,00 TL kiranın 26 aylık ödenmeyen kiralar karşılığı olarak dava dilekçemizde istenen ve raporda da aynen kabul edilen 18.200 TL menfi zararımız ile,

Aynı sözleşmenin 17/2 maddesine göre, inşaatın süresinde tamamlanıp müvekkile ait bağımsız bölümlerin teslim edilmemesinden iler gelen 22/02/2008 teslim tarihi ile 21/10/2010 dava tarihi arasındaki kira kaybımız 30.000 TL zararın,

Toplamda 48.200 TL zararımızın, dava tarihinden itibaren yasal faizi ile birlikte tahsiline;

Davacı 2 için,

23/05/2005/16632 sayılı sözleşmenin

a- 10/1 maddesine göre, sözleşme kapsamında evimizin yıkılması dolayısıyla “3 daire için, her bir daire için aylık 400 TL olarak ödenmesi kabul edilen ve ödenmeyen 26 aylık (fazlaya dair haklarımız saklıdır) kira 31.200 TL menfi zararımız ile,

b- Anılan sözleşmenin 10/2 ve 18/2 nci maddelerine göre, inşaat süresinde tamamlanıp müvekkile isabet eden bağımsız bölümler teslim edilmediği için 23/01/2008 teslim tarihi ile 21/01/2011 dava tarihi arası dönem için fazlaya dair haklarımız saklı tutularak talep ettiğimiz kira kaybı 150.000,00 TL müspet zararımızın,

Toplamda 181.200,00 TL zararımızın dava tarihinden itibaren yasal faizi ile birlikte tahsiline karar verilmesi arz ve talep olunur.”

Davacı arsa sahiplerinin avukatları tarafından yapılan bilirkişi raporuna karşı beyanlar açıkça görülmektedir. Davacı arsa sahiplerinin yaptığı bu beyanları yorumlamak ve irdelemek gerekirse:

- 1-Öncelikle bilirkişi raporunda aleyhlerine olan kısımlar yönünden eleştirip buna göre itirazlarda buldukları,
- 2-Bilirkişilerin bazı kısımları doğru görüp, bazı kısımları atladıkları, incelemediklerini, örneğin bilirkişilerin raporlarında inşaatın malzeme ve işçilik bedelini hesaplamadıklarını,
- 3-Yüklenicinin kusurlarını tam olarak değerlendirmediklerini, örneğin imar durumundan kaynaklı ortaya çıkan değişiklik nedeniyle kayıp/zarar meydana gelmesinin yüklenicinin kusuru olduğu hususunun değerlendirilmediği,
- 4-Süre aşımından kaynaklı, yani taraflar arasında imzalanan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde her bir arsa sahibi için ayrı ayrı rapora göre beyanda buldukları, buna göre, yüklenici tarafından süresinde teslim edilmeyen inşaatın fesih edilmesi gerektiğini, süre aşımından kaynaklı ortaya çıkan kira kaybı ve diğer zararların ise yine yüklenici tarafından karşılanması gerektiği hususları tekrarlanmış, bilirkişilerinde raporda bu zararların ortaya çıktığı miktar olarak dahi belirtildiği söylenmiş,
- 5-Yine bilirkişiler tarafından mahkemeye sunulan rapora ilişkin açık beyanlarından sonra, davadan beklentileri ve taleplerini yineledikleri görülmüştür.

Davacı arsa sahiplerinin bilirkişi raporuna karşı yaptığı beyan ve kısmi itirazlara göre, çalışma konumuz olan “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Süre aşımı”na neden olan tarafın yüklenici olduğu, yüklenici tarafından süresinde teslim edilmeyen inşaat yönünden uğranılan kira kaybı ve diğer zararları ile sözleşmenin feshi gibi konuların tez çalışmamda başlıklar altında anlatıldığı açıktır.

Şöyle ki; bu başlıklar, Yüklenicinin İşe Zamanında Başlama ve İş Zamanında Bitirme Borcu, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Süre aşımına sebep olan faktörler ve alt başlıkları ile Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Temerrüde Düşmesinin Sonuçları ve alt başlıklarında açıkça anlatılmıştır.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde yüklenicinin işi zamanında başlama ve işi zamanında bitirme borcunun olduğu, bu borcunu yerine getirmediği takdirde süre aşımı yani yapılacak işi zamanında teslim edememe, teslim süresinin gecikmesi hususlarının oluşacağı görülmüştür. Buna göre bu hususun oluşması durumunda yüklenicinin arsa sahibine karşı açıkça sorumluluğunun oluşacağı, süre aşımına neden olan duruma ve kusur durumuna göre bu borcu yerine getirememe de yüklenici tarafın belirli müeyyideler ile karşılaşacağı açıktır.

Davalı yüklenici taraf ise bilirkişi raporuna karşı şu şekilde beyan ve itirazlarda bulunmuştur:

“Bilirkişi raporunda da belirtildiği ve rapor ekindeki fotoğraflarda görüldüğü gibi sözleşmeye konu binalardan A blokta yapılması gereken işlerin büyük bir kısmı yapılmıştır.

Sözleşmenin geriye etkili feshi halinde yüklenici olan davalı şirketin yapmış olduğu işin bedeli yönünden hapis hakkı bulunmaktadır. Bu sebeple sayın bilirkişi kurulunun yapılan işlerin detaylarını ve metrajları ile değerlerini hesaplamayıp raporda belirtmeleri gerekirdi. Genel bir tanımla %34 oranında tamamlandığının ifade edilmesinin hükme yeterli olmadığı kanaatindeyiz.

Bilirkişi raporunda da ifade edildiği gibi davacının sözleşmenin feshi ile birlikte kira bedeli talep edilmesi mümkün değildir. Bu sebeple öncelikle davacı tarafa tercih hakkının sorularak fesih ya da kira bedeli konusundaki hangisini tercih ettiği sorulmalı ve ona göre değerlendirme yapılmalıdır.” Denilmektedir.

Davalı yüklenici tarafın bilirkişi raporuna yapmış olduğu itirazı şu şekilde yorumlayıp değerlendirebiliriz:

- 1-Davaya konu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine göre yapılan işin bitirilen kısımları yönünden bir savunma yaptığı,
- 2-Bilirkişi raporunun detaylarda eksik kaldığı ve sadece yüzde oranı belirtilerek yapılan raporun sağlıklı olmadığı,

3-Bilirkişi raporuna dayanarak, davacı arsa sahiplerinin sözleşmenin feshi ya da kira bedeli taleplerinden yalnızca birini tercih etmeleri gerektiği, her ikisini aynı anda tercih etmelerinin uygun olmayacağı görüşünde oldukları söylenebilir.

Davalı yüklenici tarafın bilirkişi raporuna yapmış olduğu beyan ve itirazlarında Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Süre aşımına ilişkin bir hususun bulunmadığı, genel olarak davanın neticesine etkili olabilecek beyan ve itirazlarda bulunduğu görülmektedir.

Yukarıda Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve buna bağlı olarak süre aşımından kaynaklı açılan davada, davacı tarafın talep ve iddiaları ile davalı yüklenici firmanın yapmış olduğu savunma ayrıntılı olarak ele alınmıştır. Ayrıca taraflar arasındaki uyuşmazlığın çözümü ve sağlıklı bir karara ulaşabilmek için gerekli evrak araştırması yapılmış, uzman bilirkişilerden alınan rapor ile tarafların iddia ve savunmalarında yazılı durumların gerçeklik oranı belirlenmeye çalışılmıştır.

X Mahkemesi'nin x tarih, x Esas ve x sayılı gerekçeli kararında ayrıntılı olarak şu hususlar yazılıdır:

“Dava, sözleşmede kararlaştırılan sürede, davalı yüklenicinin inşaatı yapıp teslim etmediğinden bahisle sözleşmenin feshi ile uğradığı kira kaybı ve sözleşmede kararlaştırılan kira bedellerinin ödetilmesine ilişkindir. Borçlar Kanunu madde 358/f.1 gereği, yüklenicinin eseri sadakat ve özenle meydana getirme borcu gereği, işe zamanında başlaması ve yapması gerekir. Davacılar ait parseller birleştirilmiş ve tek parsel dönüşürdüğünden, sözleşmeler bütünlük arz etmektedir. Sözleşmesi süresi 32 ay olarak belirlenmiş ve sürenin sözleşme tarihinden başlaması kararlaştırılmıştır. Bu sebeple inşaat süresi Davacı 1 yönünden 22.08.2008 tarihinde, Davacı 2 yönünden 23.01.2008 tarihinde sona ermiştir. İmar durumu ve tapudaki takyidatlar baştan beri mevcut olduğundan, sonradan ortaya çıkmadığından yüklenicinin bürokratik zorlukları dikkate alarak süreyi tayin etmesi gerekirdi. O tarihlerde çimento sıkıntısı bulunduğu yolundaki iddiada soyuttur. Bu sebeple, davalı vekilinin bu yönlerden savunmasına itibar edilmemiş, teslim süresinin ziyadesiyle aşıldığı kabul edilmiştir. İnşaatın A ve B blok olarak yapılması kararlaştırılmış ise de, B Blok inşaatına hiç başlanmadığı, bu bloğun tasdikli plan ve projesinin bulunmadığı, A blokun ise %55 oranında tamamlandığı, böylece inşaatın toplamda %34 seviyesinde olduğu uzman bilirkişilerce belirlenmiştir. Bu oran davacının talep ettiği geriye etkili feshi gerektirmekte olup, bu sebeple her iki davacı yönünden de akdin feshi taleplerinin kabulüne karar verilmiştir. Ancak, akdin feshi halinde ancak

Borçlar Kanununun 108/2 maddesi gereği menfi zarar talep edilebileceğinden, davacının müspet zarar niteliğindeki akçalı taleplerinin reddine karar verilmiştir.

Bu gerekçelerle aşağıdaki hüküm tesis olunmuştur.

Dava dilekçesinde, talep edilen tazminatlar toplam (181.200 TL + 48.200 TL) 229.400 TL olup, dava miktarı olarak gösterilen 385.800,00 TL'den bu miktar çıkarıldığında, kalan 155.600 TL'nin akdin feshi için gösterildiği anlaşılmıştır. Bu sebeple harcı karşılanarak açılan bu davada, akdin feshi yönünden 155.600 TL üzerinden vekalet ücreti takdir edilmiş ve davacılar adına yarı - yarıya paylaştırılmış; her bir davacının ret edilen tazminat talebi üzerinden de davalı lehine vekalet ücreti takdir edilmiştir. Muhakeme giderlerinin paylaşılmasında da 155.600/385.800 oranı kabul edilmiştir.”

Mahkeme vermiş olduğu kararın ayrıntılı yazılı bu bölümünde, uyuşmazlığın gerekçelerini ve sonuçlarını özetlemiştir. Yazılı bu bölümü ayrıntılı olarak yorumlayıp, belirtilen hususları analiz etmek gerekirse, mahkeme genel olarak şu hususları ele almıştır:

- 1)Mahkeme öncelikle; davacı tarafın, yüklenici ile yaptığı sözleşme gereği, yüklenicinin süresinde inşaatı teslim etmediğinden, sözleşmenin feshi ve uğranılan kira kaybı ile sözleşmede belirtilen kira bedellerinin yüklenici tarafından kendilerine (arsa sahibi - davacı tarafa) ödetilmesinin istendiğini belirtmiştir.
- 2)Yüklenicinin yapacağı eser için sadakat ve özen borcu olduğunu, buna göre de yüklenicinin yapması gereken işe zamanında başlaması ve işi zamanında tamamlaması gerektiğini vurgulamıştır.
- 3)Arsa sahibi ile yüklenici arasındaki uyuşmazlığın geçmişine değinilmiş, buna göre, davacılara ait parsellerin birleştirildiğini, tek parselde dönüştürüldüğünü, sözleşmenin 32 aylık sürede tamamlanması gerektiğini, bu sürenin de sözleşme tarihinden itibaren başladığı gibi ayrıntılı ve bağlayıcı hususları ön plana çıkarmıştır.
- 4)Sözleşme gereği yüklenicinin her iki davacı (arsa sahibi) yönünden de tam olarak net tarih ile inşaat süresinin teslim tarihi yine mahkeme tarafından açıkça bu yazıda belirtilmiştir. (Davacı 1 yönünden teslim süresi 22.08.2008, Davacı 2 yönünden 23.01.2008)
- 5)Mahkeme, davalı yüklenici tarafın yapmış olduğu savunmaya atıf olarak, “imar durumu ve tapudaki takyidatların baştan beri mevcut olduğu, sonradan yani inşaat devam ederken ortaya çıkmadığı”, “yüklenicinin bürokratik zorlukları dikkate alarak süre tayin etmesi gerektiği” ve “yüklenici tarafın belirttiği tarihlerde çimento sıkıntısı bulunduğu yönündeki

iddiaların ise soyut olduğu” gibi hususlara net olarak değinerek, yüklenici tarafın yaptığı ve inşaatı süresinde teslim edememe yönündeki mazeretleri açıkça çürüttüğü görülmüştür.

6) İnşaatın ne şekilde ve nasıl yapılması gerektiği, buna göre bloklar yönünden inşaatı başlama durumu, inşaatların plan ve projesi, inşaatların yüzde olarak tamamlanmış halleri ve inşaatların ne seviyede olduğu gibi hususların uzman bilirkişiler tarafından tespit ettirildiği anlaşılmıştır.

7) Sonuç olarak, belirtilen tüm bu durumlara göre, mahkeme de, davacı tarafın yani arsa sahiplerinin talep ettiği sözleşmenin feshi durumunun olduğu yönünde bir kanaat getirmiştir.

Mahkemenin bu anlatımına yalnızca “süre aşımı” yönünden bakmak ve yorumlamak gerekirse, mahkemenin şu hususları kabul ettiği ve buna göre görüş belirttiği söylenebilir:

- Mahkeme de, yüklenicinin arsa sahiplerine karşı inşaatı zamanında başlama ve zamanında teslim etme sorumluluğunun olduğunu ve buna uyulmadığı takdirde yüklenici yönünden sonuçlarının olacağını,
- Davacılar yani arsa sahipleri yönünden birleştirilen parseller olduğu, yüklenici ile arsa sahipleri arasında bu parsellere yönelik Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin imzalandığı, imzalanan bu sözleşme gereği de yüklenicinin 32 ay içinde inşaatı anahtar teslim arsa sahiplerine vermesi gerektiğini,
- Davalının yapmış olduğu savunmada; inşaatın sözleşmede belirtilen sürede arsa sahiplerine yani davacılar tesliminin yapılamamasının nedeni olarak, mücbir sebep veya beklenilmeyen hal veya dışsal faktör olarak gösterilen, “bürokratik zorluklar ve plan proje işlemlerinde izin alma süresi”, “tapudaki şerhler” ve “çimento temininde güçlük “ gibi nedenlerinde inandırıcı olmadığı ve soyut olarak kaldığını,
- İnşaatın bazı kısımlarına hiç başlanılmadığı, bazı kısımlarının ise tamamlanılmadığı, buna göre de inşaatın süresinde tesliminin yapılmadığını, kabul etmektedir.

Yapılan tüm bu anlatımlara göre, taraflar arasında imzalanan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde belirtilen teslim süresinde, yüklenicinin arsa sahiplerine inşaatı teslim edemediği, yüklenicinin yaptığı süresinde teslim edememesine ilişkin savunmada belirtilen mazeretlerin ise inandırıcı olmadığı, bu mazeretlerin bir kısmının yükleniciden kaynaklandığı, yüklenicinin gerekli özeni göstermediği, bir kısım mazeretlerin ise tamamen soyut olduğu anlaşılmaktadır.

Tez çalışmama “süre aşımı” nedeniyle örnek aldığım bu yargısal işlemde, inşaatın sözleşmede belirtilen sürede tesliminin yapılamamasının ayrıntılı olarak açıklandığı üzere, tamamen yüklenici tarafından kaynaklandığı, mahkemenin de “süre aşımı” olayının oluştuğunu kabul ettiği yine açıkça görülmektedir.

Mahkeme ayrıntılı yazdığı bu gerekçelerden sonra, taraflar arasındaki uyuşmazlığa yönelik bu davada şu şekilde kararını sonlandırmıştır.

“Gerekçesi yukarıda açıklandığı üzere;

Sözleşmenin feshi talebinin kabulü ile;

Davacı Davacı 1 ile davalı arasında X Noterliğinde 22.06.2005 tarihinde 16632 yevmiye numarası ile düzenlenen; taşınmaz mal satış vaadi ile ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin,

Davacı Davacı 2 ile davalı arasında Y Noterliğinde 23.05.2005 tarihinde 16632 yevmiye numaralı taşınmaz mal satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin,

Davacı Davacı 2 ile davalı arasındaki 14/10/2005 tarihinde X Noterliğinde 30877 yevmiye ile davacı Davacı 1 ile davalı arasında X Noterliğinde 14.10.2005 tarihli 41500 yevmiye ile yapılan düzenleme şeklinde düzeltme beyanlarının,

Fesihlerine,

Ödenmeyen kira bedeli ve gecikmeden kaynaklanan gelir kaybı/zarar yönünden tazminat taleplerinin reddine, ...” denilmek suretiyle karar verilmiş, uyuşmazlık bu şekilde sonuçlandırılmıştır.

Son olarak, mahkemenin “hüküm” kısmında belirtilen bu hususları ayrıntılı olarak yorumlamak gerekirse; mahkeme davacılar (arsa sahipleri) ile davalı yüklenici firma arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin tamamını daha önce belirtilen ve yüklenici firma tarafından kaynaklı sebeplerden ötürü fesih ederek iptal etmiştir.

Davacıların yüklenici firmadan talep ettikleri kira bedeli ve gecikmeden kaynaklanan gelir kayıp ve zararlarını ise, mahkeme Borçlar Kanununa dayanarak ve yüklenici ile yaptıkları sözleşmeden kaynaklı açık bir zararlarının olmadığına kanaat getirerek bu taleplerini reddetmiştir.

9. BULGULAR VE YORUM

Kat karşılığı sözleşmeler karma nitelikleri nedenleriyle oldukça karmaşık sözleşmeler haline dönüşebilmektedirler. Ele aldığımız örnek olayda olduğu gibi birden fazla arsa sahibi tevhit yoluyla arsalarını birleştirebilmektedirler. Ayrıca sözleşmenin ifası sırasında imar durumu değişiklikleri nedeniyle projenin niteliği değişmekte, taraflar arasında uyuşmazlıklara kaynaklık edebilmektedir.

Özellikle tevhit durumunda ve işin süresi bağlamında tevhit ve takyidat işlemlerinin sözleşmede yer almaması süre aşımı sorununun çözümünde önemli bir engel teşkil etmektedir. Örnek olayımızda birden fazla arsa sahibi olmasına rağmen arsa sahipleri yükleniciyle ayrı ayrı sözleşmeler yapmışlardır. Sözleşmelerin imzalanma tarihleri de farklıdır.

Nitekim yüklenici savunmasında tevhit ve takyidat işlemlerinin denetimi dışında uzadığına değinmiş, “32 aylık inşaat süresinin sözleşme tarihinden başlaması kararlaştırılmış ise de; gerek inşaat alanının bir kısmının yeşil alandan çıkarılması için yaptırılan plan tadilinin süre aldığını, tapu kayıtları üzerindeki takyidatların kaldırılmasının süre aldığını”, belirtmiştir.

Tevhit işlemleri bir kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yükleniciye devredilebilir. Bu durumda arsa sahiplerinin yükümlülükleri devir için gerekli vekaleti makul sürede yükleniciye vermesidir.

Takyidat ise genellikle arsa sahiplerinin yükümlülüğündedir. Başka bir deyişle arsa sahiplerinin ödevi arsalarını üzerinde hiçbir kısıtlama olmadan yükleniciye teslim etmektir. Eğer kısıtlama varsa, bu pürüzleri temizlemekle kaybedilen zamanın toplam proje süresine eklenmesi zorunlu hale gelecektir.

Her durumda sözleşmelerde tevhit ve takyidat hususları ile ilgili maddelerin yer verilmesi uyuşmazlıkların çözümünü kolaylaştıracaktır.

İncelediğimiz örnek olayda inşaat süresi olarak belirtilmiş olan 32 ayın başlangıç tarihi de açık değildir.

Diğer bir sorun yine arsa sahiplerinin yükleniciyle ayrı sözleşmeler yapmış olması nedeniyle çelişkili bilirkişi raporlarının ortaya çıkmış olmasıdır.

İncelenen olay ayrıntılı olarak ele alındığında, içerik şu şekilde anlatılabilir:

Birinci sözleşme metni aşağıdadır:

SÖZLEŞME 1:

MADDE 1: SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

Davacı 1

“MADDE 5: Yüklenici firma: yürürlükteki mevzuata uygun, imar müdürlüğünün verdiği imar durumuna göre a-Mimari b-Statik c-Makine d-Elektrik Projelerini teknik şartnameye uygun, anahtar teslimi konut yapmayı taahhüt eder.

Alt yapı dahil, inşaat plan ve projesine, ruhsatnameye, yürürlükteki mevzuata ve teknik şartnamesine uygun, kat mülkiyeti tesis edilmiş, anahtar teslimli bağımsız bölümlerin toprak sahibine teslim edilmesi yüklenici firmanın görevidir.”

“MADDE 6: Yüklenici firma anahtar teslimi inşaat yapmayı taahhüt ettiğinden mevzuattan doğan yükümlülükler, kanuni, idari, mali izinlerin alınması ve bilcümle cezai sorumluluklar yüklenici yüklenici firmaya aittir (Belediyece verilen imar durumuna göre çizilecek projelerin . ücretleri, belediye ruhsal harçları, alt yapı (kanalizasyon, yol katılım payı, otopark paralan, ışıklandırma harçları) v.b. harçların tamamı ile vergi v.b yükümlülükler yüklenici firma tarafından karşılanacaktır.”

“MADDE 11: Binalar inşaatına esas olacak belirtilen süre içerisinde projeler hemen başlanacak, gerekli doneler İmar Müdürlüğünden alınacak, bunlara uygun olarak tanzim edilen mimarın projeleri, arsa sahibinin de görüşleri alınarak son bitiminde arsa sahibinin yazılı onayı alındıktan sonra Belediye İmar Müdürlüğüne tasdike verilecektir. Projelerin tasdikten sonra statik, ısıtma, elektrik, sıhhi tesisat, doğalgaz projeleri dahil hiç biri üzerinde arsa sahibi onayı alınmadan değişiklik yapılmayacaktır. Ancak yüklenici kendi bağımsız bölümleri içinde değişiklik yapabilir. Diğer projelerin de arsa sahibinin onayı alınarak ruhsat alınacaktır.”

Arsa sahiplerinden Davacı 1 ile satış vaadini kabul eden yüklenici firma Davalı yüklenici Limited Şirketi’ni temsil eden X arasında imza altına alınmış Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin 5. maddesinde, tarafların yükümlülüklerinden bahsedilmesi gerekmektedir. Fakat yukarıda da görüleceği üzere, sözleşmenin 5, 6 ve 11. maddelerinde sadece yüklenicinin sorumlulukları yer almaktadır. Normal şartlar altında yüklenici firmanın da tıpkı arsa sahiplerinin yaptığı gibi, kendi menfaatlerini düşünerek, herhangi bir anlaşmazlık

durumunda haksız yere suçlu duruma düşmemek adına, sözleşmenin bu maddesine arsa sahiplerinin yükümlülüklerini içeren bölümleri eklemiş olmaları gerekmektedir.

Bahse konu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi kapsamında yüklenici firmanın belirlenmiş zaman diliminde binayı bitirerek süre aşımı nedeniyle temerrüde düşmemesi adına sözleşmenin 5, 6 ve 11. maddelerine ekletebileceği arsa sahibi yükümlülüklerden bir tanesi arsa sahiplerinin sözleşme tarihinden itibaren arsalarının emlak borcu olmadığını belediyeden getirilecek yazıyla kanıtlamaları istenebilir. Bu sayede yüklenici, imar izinleri için yaptığı başvurular sırasında emlak borçları nedeniyle zaman kaybına uğramayacaktır.

Bunun yanı sıra yüklenici açısından işi zamanında tamamlayabilmek adına hayati bir önem barındıran bir diğer husus ise; kat irtifakı tesisi için gerekli muvafakat ve vekaletnameler ve gerekli evrakların en kısa süre içerisinde tamamlanmasıdır. Bu nedenle de yüklenici sözleşmenin 6.maddesine arsa sahiplerinin, kat irtifakı tesisi için gerekli muvafakat ve vekaletnameleri ve gerekli evrakı sözleşmenin imzalanmasından itibaren belirli bir iş günü içinde yükleniciye teslim edeceklerdir gibi bir madde ekleyebilir.

Yüklenici firma kendi çıkarları doğrultusunda söz konusu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesindeki yükümlülüklerini tam olarak ve vaktinde yetiştirmek adına arsa sahiplerinin yükümlülüğünde olan konu veya konuları bu madde de açık bir şekilde belirtmelidirler. “Arsa sahipleri, yükleniciye iş bu sözleşmeyle ilgili her türlü gerekli işlerin ve muamelenin Belediye Başkanlıkları, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, İmar Müdürlüğü, TELEKOM, İSKİ, TEDAŞ, SSK ve benzeri resmi makam ve merciler nezdinde yapılması ve taşınmazdan mevcut imar plana göre kamuya terki gereken kısmı bedelsiz terk etmek, takibi amacıyla, iş bu sözleşmenin imzalanmasını takiben belirli bir iş günü içinde bir vekaletname vereceklerdir.” Şeklinde bir maddenin sözleşmeye eklenmesi ile yukarıda söz ettiğimiz arsa sahibi görev ve sorumlulukları açık bir şekilde ifade edilmiş ve yüklenici açısından zaman kaybına sebebiyet verecek hususların önüne geçmek adına, hukuki bir güvence ve önemli bir adım atılmış olacaktır.

MADDE 9: İnşaat süresi 32 aydır. Bu süre sözleşmenin imzalanmasından itibaren başlar. Bu süre sonunda kat mülkiyeti kurulmuş, iskanı alınmış, anahtar teslimli bağımsız bölümleri toprak sahibine teslim edilecektir.

Bu süre; doğal afetler, dağım üstü hallerde yüklenici firma resmi belge (rapor) düzenletip resmi kurum 1 ardan tasdik edip toprak sahibine belge halinde sunacağı raporla, inşaat yapım süresine ilave edilecektir.

İnşaat Kararlaştırılan süreden önce tamamlanır ise arsa sahibine ait daireler teslim edilecek, erken teslim nedeniyle toprak sahibinden bedel talep edilmeyecektir.

Sözleşmenin 9. maddesi yüklenicinin süre aşımı sebebiyle temerrüde düşmemesi adına en dikkatli şekilde oluşturulması gereken maddedir. Bu madde de bahse konu sözleşme gereği bitirilmesi gereken inşaatın başlangıç ve bitiş tarihlerinden ya da toplam süresinden bahsedilir. Ayrıca bu maddeye tarafların yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda hak iddia edilebilecek tazminattan da söz edilebilir.

Yukarıda yer alan maddeye göre inşaatın süresi 32 ay olarak belirlenmiştir. Bunun yanı sıra söz konusu inşaat süresi sözleşmenin imzalanması itibari ile başlayacaktır. 9. madde de yer alan bu ifade ile arsa sahibi, kendi kusuru nedeniyle oluşabilecek istenilmeyen durumlardan da yüklenicinin sorumlu olacağını ifade etmiştir. Yüklenicinin, kendi çıkarlarını göz etmek adına 9. maddenin bu bölümüne müdahil olarak, herhangi bir anlaşmazlığa mahal vermemek adına, daha açık ve net ifadelerle inşaat süresini belirlemesi gerekmektedir. “Yüklenici, sözleşmenin imzalanmasını takiben inşaat ruhsatının alınması için belirli bir süre, inşaat teslimi için ise belirlenecek ayrı bir süre içinde, iş bu sözleşme, teknik şartname ve onaylı uygulama projesine uygun olarak, bağımsız ve ortak hacimlerle açık ve kapalı alanları da kapsayan sosyal alt yapı da dahil olmak üzere arsa sahiplerinin bağımsız bölümlerini kendilerine teslim edecektir.” şeklinde bir ifade ile hem daha açıklayıcı hem de kafada daha az soru işareti bıraktıran, net ve kesin bir dil kullanılmış olacaktır.

Yüklenici, süre aşımı nedeniyle temerrüde düşmesinin önüne geçmek adına sözleşmenin 9. maddesi olan inşaat süresinin belirlendiği maddeye “Arsa sahiplerinin yükümlülüklerini yerine getirmelerindeki gecikmeler inşaat süresine eklenecektir.” cümlesini ekletmelidir. Bu cümlenin 9.maddeye eklenmesiyle, yüklenici temerrüde düşmemek adına, arsa sahibinin sorumluluğunda olan fakat yerine getirilmeyen edimler nedeniyle zor duruma düşmeyecektir. Yüklenici bu sayede, sadece kendi görev ve sorumluluklarına odaklanarak, daha rahat ve güvenilir adımlarla, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesiyle hukuksal olarak borçlandığı arsa sahibine karşı olan edimlerini, tam ve eksiksiz olarak, belirlenen zamanda yerine getirebilecektir.

9. madde de yer alan; “*Bu süre; doğal afetler, dağım üstü hallerde yüklenici firma resmi belge (rapor) düzenletip resmi kurum 1 ardan tasdik edip toprak sahibine belge halinde sunacağı raporla, inşaat yapım süresine ilave edilecektir.*” ifadesi mücbir sebeptir.

Mücbir sebepler nedeniyle yüklenicinin elinde olmayan nedenlerden dolayı inşaatın belirlenen sürede bitirilememesi durumunda yüklenicinin sorumluluğunun olmadığını belirten bu ifade yüklenici tarafından daha geniş kapsamlı olarak ele alınarak bu ifadeye; “ayaklanma, terörizm, isyan, kargaşa, askeri darbe, veya iç savaş” gibi yüklenici kontrolünde bulunmayan sebeplerden ötürü inşaatın belirlenen sürede tamamlanamaması durumunda, geçen süre inşaat süresine eklenecektir şeklinde bir ifade de eklenebilir.

SÖZLEŞME 2: Davacı 2

“MADDE 5: Yüklenici firma; yürürlükteki mevzuata uygun, imar müdürlüğünün verdiği imar durumuna göre, a-Mimari b-Statik c-Makine d-Elektrik projelerini teknik şartnameye uygun, anahtar teslim konut yapmayı taahhüt eder.

Alt yapı dahil, inşaat plan ve projesine, ruhsatnameye, yürürlükteki ,mevzuata ve teknik şartnamesine uygun, kat mülkiyeti tesis edilmiş, anahtar teslimli bağımsız bölümlerin toprak sahibine teslim edilmesi yüklenici firmanın görevidir.”

“MADDE 6: Yüklenici firma, anahtar teslimi inşaat yapmayı taahhüt ettiğinden mevzuattan doğan yükümlülükler, kanuni, idari, mali izinlerin alınması ve bircümle cezai sorumluluklar yüklenici- yüklenici firmaya aittir.

Belediyece verilen imar durumuna göre çizilecek projelerin ücretleri, belediye ruhsat harçları, alt yapı (kanalizasyon, yol, katılım payı, otopark paralan, ışıklandırma harçları) v.b harçların tamamı ile vergi vb. yükümlülükler yüklenici firma tarafından karşılanacaktır.”

“MADDE 12: Binalar inşaatına esas olacak belirtilen süre içerisinde projeler hemen başlanacak, gerekli doneler imar müdürlüğünden alınacak, bunlara uygun olarak tanzim edilen mimarın projeleri, arsa sahibinin de görüşleri alınarak son bitiminde arsa sahibinin yazılı onayı alındıktan sonra belediye imar müdürlüğüne tasdike verilecektir. Projelerin tasdikten sonra statik, ısıtma, elektrik, sıhhi tesisat, doğalgaz projeleri dahil hiç biri üzerinde arsa sahibi onayı alınmadan değişiklik yapılmayacaktır. Ancak yüklenici kendi bağımsız bölümleri içinde değişiklik yapabilir. Diğer projelerin de arsa sahibinin onayı alınarak ruhsat alınacaktır.”

Arsa sahiplerinden Davacı 2 ile satış vaadini kabul eden yüklenici firma Davalı yüklenici Limited Şirketi’ni temsil eden X arasında imza altına alınmış Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin 5. maddesinde, tarafların yükümlülüklerinden bahsedilmesi gerekmektedir. Arsa sahiplerinden Davacı 1 ile satış vaadini kabul eden yüklenici firma Davalı yüklenici

Limited Şirketi'ni temsil eden X arasında imza altına alınmış Kat Karşılığı İnşaat Sözleşme olan Sözleşme 1'de olduğu gibi Davacı 2 ile imzalanan Sözleşme 2'de de görüleceği üzere, sözleşmenin 5, 6 ve 11. maddelerinde sadece yüklenicinin sorumluluklarından bahsedilmektedir. Sözleşme 1'de de belirttiğimiz gibi yüklenici firmanın da tıpkı arsa sahiplerinin yaptığı gibi, kendi menfaatlerini düşünerek, herhangi bir anlaşmazlık durumunda haksız yere suçlu duruma düşmemek adına, sözleşmenin bu maddesine arsa sahiplerinin yükümlülüklerini içeren bölümleri eklemiş olmaları gerekmektedir.

Arsa sahiplerinden Davacı 1'ün yaptığı sözleşmede ki gibi bahse konu Sözleşme 2 kapsamında yüklenici firmanın belirlenmiş zaman diliminde binayı bitirerek süre aşımı nedeniyle temerrüde düşmemesi adına sözleşmenin 5, 6 ve 11. maddelerine ekletebileceği arsa sahibi yükümlülükler bulunmaktadır. Bu yükümlülüklerden birisi; arsa sahiplerinin sözleşme tarihinden itibaren arsalarının emlak borcu olmadığını belediyeden getirilecek yazıyla kanıtlamaları istenebilir. Bu sayede yüklenici, imar izinleri için yaptığı başvurular sırasında emlak borçları nedeniyle zaman kaybına uğramayacaktır.

Bunun yanı sıra yüklenici açısından, Davacı 2 ile imzalanan sözleşme gereği bitirilmesi gereken işi zamanında tamamlayabilmek adına hayati bir önem barındıran bir diğer husus ise; kat irtifakı tesisi için gerekli muvafakat ve vekaletnameler ve gerekli evrakların en kısa süre içerisinde tamamlanmasıdır. Bu nedenle de yüklenici sözleşmenin 6. maddesine arsa sahiplerinin, kat irtifakı tesisi için gerekli muvafakat ve vekaletnameleri ve gerekli evrakı sözleşmenin imzalanmasından itibaren belirli bir iş günü içinde yükleniciye teslim edeceklerdir gibi bir madde ekleyebilir.

Yüklenici firma kendi çıkarları doğrultusunda Davacı 2 ile imzaladığı söz konusu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesindeki yükümlülüklerini tam olarak ve vaktinde yetiştirmek adına arsa sahiplerinin yükümlülüğünde olan konu veya konuları bu madde de açık bir şekilde belirtmelidirler. "Arsa sahipleri, yükleniciye iş bu sözleşmeyle ilgili her türlü gerekli işlerin ve muamelenin Belediye Başkanlıkları, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, İmar Müdürlüğü, TELEKOM, İSKİ, TEDAŞ, S.S.K ve benzeri resmi makam ve merciler nezdinde yapılması ve taşınmazdan mevcut imar plana göre kamuya terki gereken kısmı bedelsiz terk etmek, takibi amacıyla, iş bu sözleşmenin imzalanmasını takiben belirli bir iş günü içinde bir vekâletname vereceklerdir." şeklinde bir maddenin sözleşmeye eklenmesi ile yukarıda söz ettiğimiz arsa sahibi görev ve sorumlulukları açık bir şekilde ifade edilmiş ve yüklenici açısından zaman kaybına sebebiyet verecek hususların önüne geçmek adına, hukuki bir güvence ve önemli bir adım atılmış olacaktır.

“MADDE 9: İnşaat süresi 32 aydır. Bu süre sözleşmenin imzalanmasından itibaren başlar. Bu süre sonunda kat mülkiyeti kurulmuş, iskanı alınmış, anahtar teslimli bağımsız bölümleri toprak sahibine teslim edilecektir.

Bu süre; doğal afetler, dağım üstü hallerde yüklenici firma resmi belge (rapor) düzenletip resmi kurum 1 ardan tasdik edip toprak sahibine belge halinde sunacağı raporla, inşaat yapım süresine ilave edilecektir.

İnşaat Kararlaştırılan süreden önce tamamlanır ise arsa sahibine ait daireler teslim edilecek, erken teslim nedeniyle toprak sahibinden bedel talep edilmeyecektir.”

Davacı 2 ile imzalanan sözleşme 2 de yer alan 9. madde de 5, 6 ve 11. maddelerde olduğu gibi Davacı 1 ile imzalanan Sözleşme 1 de yer alan 9. madde ile aynı ifadelere yer verilmiştir. Bu nedenle Sözleşme 1 de olduğu gibi, 9. madde de yer alan bu ifade ile arsa sahibi, kendi kusuru nedeniyle oluşabilecek istenilmeyen durumlardan da yüklenicinin sorumlu olacağını ifade etmiştir. Yüklenicinin, kendi çıkarlarını göz etmek adına 9. maddenin bu bölümüne müdahil olarak, herhangi bir anlaşmazlığa mahal vermemek adına, daha açık ve net ifadelerle inşaat süresini belirlemesi gerekmektedir.

Ayrıca mücbir sebepler nedeniyle yüklenicinin elinde olmayan nedenlerden dolayı inşaatın belirlenen sürede bitirilememesi durumunda yüklenicinin sorumluluğunun olmadığını belirten bu ifade yüklenici tarafından daha geniş kapsamlı olarak ele alınabilir.

Davacı 2 ve Davacı 1 ile imzalanan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin 5, 6, 9 ve 11. maddeleri için yüklenici yukarıda belirtilen alternatifleri her iki sözleşme içinde aynı şekilde ya da her sözleşme için farklı bir şekilde uygulayabilir.

“MADDE 18: Projenin tasdik edildiği tarihten itibaren inşaata başlanacak, inşaat süresi içerisinde geçerli bir sebep olmaksızın 2 (iki) ay inşaat durdurulursa arsa sahibi 1 (bir) ay içerisinde inşaat başlanmasını ihtar eder, ihtara rağmen inşaata devam edilmezse toprak sahibinin tek taraflı mukaveleyi fesih hakkı vardır.”

Davacı 2 ile imzalanan sözleşmede Davacı 1 ile imzalanmış Sözleşme 1’den farklı olarak, yüklenici firmanın sorumlulukları, 9.maddenin yanı sıra yine dolaylı olarak inşaat süresi ile ilişkilendirebileceğimiz 18. madde ile de belirtilmiştir. Bu madde de yer alan *“inşaat süresi içerisinde geçerli bir sebep olmaksızın 2 (iki) ay inşaat durdurulursa arsa sahibi 1 (bir) ay içerisinde inşaat başlanmasını ihtar eder, ihtara rağmen inşaata devam edilmezse toprak sahibinin tek taraflı mukaveleyi fesih hakkı vardır.”* İfadesi net bir ifade olamaması sebebiyle ilerleyen zamanda oluşabilecek anlaşmazlıklarda yüklenicinin

hukuksal olarak haklılığının savunulabilmesi adına ifade de yer alan geçerli sebepler daha açık bir şekilde yazılarak, yüklenici sorumluluğunda olmayan mücbir sebepler ya da arsa sahibinin sorumluluğundaki edimler nedeniyle yüklenicinin sorumlu olmayacağını altı çizilebilir.

“MADDE 21 - ÖZEL ŞARTLAR

b) Yüklenici inşaatı kesintisiz olarak sürdürecektir dini ve milli bayram tatilleri, don tehlikesi olan şiddetli soğuklar ve çok şiddetli rüzgarlar, deprem, savaş, olağanüstü olaylar ve mücbir sebepler dışında inşaatı hiçbir şekilde tatil etmeyecektir.”

9. madde de yer alan mücbir sebepler 21. madde de bulunmaktadır. Mücbir sebepler yüklenicinin inşaatı sözleşmede belirlenen zamanda bitirebilmesine engel teşkil eden ve yüklenicinin kontrolü altında bulunmayan haller olduğu için bu maddeler yüklenicinin süre aşımı nedeniyle temerrüde düşmesini engellemek adına yüklenicinin sahip olduğu en önemli hukuksal araçtır. Kendi kusur veya ihmalden kaynaklanmayan nedenlerden ötürü edimini yerine getiremeyen yüklenicinin mağduriyetini ortadan kaldırmak adına sözleşmeye konulan bu maddeye “Ayaklanma, terörizm, isyan, kargaşa, askeri darbe, veya iç savaş, yüklenici personeli veya yüklenicinin veya taşeronların diğer çalışanlarının dışındaki kişiler tarafından çıkarılan isyan, karışıklık, düzensizlik, grev veya lokavt, ülkede savaş gereçleri, patlayıcı maddeler, iyonlaşan radyasyon veya radyoaktif kirlenme” gibi ifadeler de yüklenici tarafından ekletilebilir.

MADDE 22 - UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Taraflar birbirlerine tanı bir güvenle ve iyi niyetle bu sözleşmeyi yaptıklarından aralarında anlaşmazlık çıkmaması asıldır. Aralarında çıkabilecek anlaşmazlıkların önce bir araya gelerek görüşme yoluyla çözülmesi, 'bunun mümkün olmaması halinde X mahkemelerinin yetkisi taraflarca kabul edilmiştir.

Sözleşme 2 de yer alan bu madde tarafların birbirine olan güven ve iyi niyetlerinin yazılı olarak ifade edilerek taraflar arasındaki ilişkinin pekiştirilmesi ve güven ortamının devamlılığı açısından simgesel olarak da olsa önemli ve değerlidir. Bu maddenin Sözleşme 1 de bulunması gerekmektedir. Ayrıca uyuşmazlıkların çözümü adına mahkeme mercilerinden önce taraflar arasında yapılacak görüşmeler çok daha önemli ve değerlidir. Bu nedenle de tarafların arasında nasıl bir husumet olursa olsun 22. madde de yer alan “Aralarında çıkabilecek anlaşmazlıkların önce bir araya gelerek görüşme yoluyla

özölmesi, bunun mümkün olmaması halinde X mahkemelerinin yetkisi taraflarca kabul edilmiştir.” ifadesi oldukça önemli bir yer teşkil etmektedir.

10. TEVHİT EDİLECEK ARSALAR İÇİN BİR KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ ÖNERİSİ

Aşağıda özellikle tevhit edilecek arsalar üzerinde birden fazla arsa sahibi olması durumunda kullanılabilen bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi önerisi geliştirilmiştir. Bu sözleşmede aşağıdaki ilkelere bağlı kalınmıştır.

a. Birden fazla arsa sahibi olması halinde arsa sahipleri yükleniciyle tek bir sözleşme imzalamalıdır.

b. Bu tür bir sözleşmede tevhit işlemleri İnşaat Süresi maddesi ile ilişkilendirilmelidir.

c. Takyidat İnşaat süresi maddesiyle ilişkilendirilmelidir.

d. Arsa sahiplerinin ve yüklenicinin yükümlülükleri ayrıntılı olarak belirtilmelidir.

e. İnşaat süresi maddesinde

ÖRNEK

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

MADDE 1 - TANIMLAR

İşbu sözleşmede kullanılan aşağıdaki deyimler, aşağıdaki şekilde anlaşılacaktır.

Arsa sahipleri:.....olup aşağıda kısaca “Arsa sahipleri” diye anılacaktır.

Yüklenici :..... Olup aşağıda “Yüklenici ” diye anılacaktır.

MADDE 2 - SÖZLEŞMENİN KONUSU

Sözleşmenin konusu ARSA SAHIPLERİ'ninİli, ilçesi,mahallesi,mevkiinde kain Pafta No..... Ada No..... Parsel No....' Sini veİli, ilçesi,mahallesi,mevkiinde kain Pafta No..... Ada No..... Parsel No....' Sini kapsayan toplamm2 arsa üzerinde kat karşılığı inşaatı işidir.

İş bu sözleşmenin konusu taraflardan arsa sahiplerinin maliki bulunduğu adreste bulunan ve yukarıda anılan parseller tevhit edilecektir. Meydana gelen arsa üzerinde, imar kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak onaylanan projesine göre arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmesidir. Yüklenici sözleşme konusu parselleri tevhit ederek tek parsel haline

getirme işlemlerine işbu sözleşmenin imzasını müteakip derhal başlayacaktır. Arsa sahipleri Yükleniciye tevhit işlemlerini başlatabilmesi için gerekli olan vekaletleri işbu sözleşmenin imzalanmasını müteakip teslim edeceklerdir. Tevhit masraflarını Yüklenici firma karşılayacaktır.

Yüklenici firma tarafından yapılacak, kamulaştırma, yol açması, yol yapımı, bedelsiz terk, satın alma ve benzeri işlemlerle, yasal çevrede imar plan tadilatı, onaylı inşaat projesi, sözleşme hükümleri ve eki teknik şartname esasları çerçevesinde arsa payı karşılığında, konut binalarının, sosyal alt yapı, yeşil alan, nitelikli inşaat ve imalatlar da dahil olmak üzere açık ve kapalı ortak kullanım alanlarının yapımı işbu sözleşmenin konusunu teşkil eder.

MADDE 3 - TAŞINMAZLARIN MÜLKİYETİ VE TAKYİDAT

Arsa sahipleri taşınmazların Tapu kaydına göre adlarına tescilli olduğunu taahhüt ederler.

Tevhitten gelen %..... yol payı eklenecektir.

MADDE 4 - PAYLAŞIM

Aşağıda arsa sahiplerinin alacağı net inşaat yüzölçümleri listelenmiştir.

Adı Soyadı	Alacağı Net İnşaat Alanı
------------	--------------------------

.....
-------	-------

.....
-------	-------

MADDE 5 - ARSA SAHİPLERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5.1.Arsa sahipleri, sözleşme tarihinden itibaren arsalarının emlak borcu olmadığını belediyeden getirecekleri yazıyla yükleniciye kanıtlamakla yükümlüdürler.

Sözleşme yapıldığı tarihinden itibaren bütün emlak vergilerini, iskan alma vs harçları ve sigorta ödemelerini bina teslimine kadar yüklenici ödeyecektir.

5.2. Arsa sahipleri, kat irtifakı tesisi için gerekli muvafakat ve vekaletnameleri ve gerekli evrakı sözleşmenin imzalanmasından itibarenişgünü içinde yükleniciye teslim edeceklerdir.

5.3. Arsa sahipleri yüklenicinin belirlediği zamanda noter listesi tanziminde noterde ve kat irtifakı tesisinde tapuda hazır bulunacaklardır.

5.4. Arsa sahiplerine ait bağımsız bölümlerde, arsa sahipleri adına ilgili kurum ve kuruluşlarda (elektrik, su, doğalgaz vs) yapılacak abonelik sözleşmelerine ilişkin masraf ve harçlar ile yatırılması gereken depozitolar arsa sahipleri tarafından ödenecektir.

5.5. Arsa sahipleri, yükleniciye iş bu sözleşmeyle ilgili her türlü gerekli işlerin ve muamelenin Belediye Başkanlıkları, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, İmar Müdürlüğü, TELEKOM, İSKİ, TEDAŞ, SSK ve benzeri resmi makam ve merciler nezdinde yapılması ve taşınmazdan mevcut imar plana göre kamuya terki gereken kısmı bedelsiz terk etmek, takibi amacıyla, iş bu sözleşmenin imzalanmasını takibeniş günü içinde bir vekaletname vereceklerdir.

MADDE 6 - YÜKLENİCİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

6.1. Sözleşmenin imzalanması ile birlikte yüklenici , sözleşme ekindeki çizilmiş ön projeyi temel alarak teknik şartnamedeki ve belediye imar mevzuatının izin verdiği projelendirme esasları ve diğer tariflere uygun olarak yerleşim planı, plan, kesin proje, uygulama projesi ve detay çizimlerine başlayacaktır.

6.2. Resmi proje belediyeye onay için sunulmadan önce arsa sahiplerinin vekillerinden onay alınacaktır.

6.3. Projeler onay için ilgili belediyeye verilirken taşınmaz üzerindeki bağımsız bölümlere ayrılan arsa paylarını gösteren listede projelere eklenecektir.

6.4. Yüklenici, inşaatın başlamasından ve en geçiş günü içinde proje üzerinde isim yazılıp numaralandırılarak, arsa sahipleri ve yükleniciye düşen daireler

paylaştıracak, yönetim planı ve noter listesi tanzim edilerek 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca tapuda kat irtifakı tesis edilecektir.

6.5. Kat irtifakı kurulması işlemlerinin takibi yüklenici tarafından yapılacaktır.

6.6. Sosyal Sigortalar Kurumu ile ilgili işlemler, yüklenici adına yürütülecek, işyeri dosyası yüklenici adına açılacak ve sosyal sigortalar yükümlülükleri yüklenici tarafından yerine getirilecektir

MADDE 7 - İNŞAAT SÜRESİ VE GECİKME TAZMİNATI

7.1. Yüklenici, sözleşmenin imzalanmasını takiben inşaat ruhsatının alınması ay, inşaat teslimi ay içinde, iş bu sözleşme, teknik şartname ve onaylı uygulama projesine uygun olarak, bağımsız ve ortak hacimlerle açık ve kapalı alanları da kapsayan sosyal alt yapı da dahil olmak üzere arsa sahiplerinin bağımsız bölümlerini kendilerine teslim edecektir.

7.2. Yüklenici kendi kusurundan ve ihmalden kaynaklanmayan , dışında en geç hafta içinde iskan ruhsatı alacaktır. Aksi takdirde gecikme süresince daire başına aylık kira bedeline ilave olarak ayda TL gecikme tazminatını arsa sahiplerine ödemeyi taahhüt eder.

7.3. Yüklenici, 3 aydan fazla inşaatı durduramaz, durdurursa arsa sahipleri sözleşmeyi fesh etme yetkisini kullanabilir.

7.4. Arsa sahiplerinin yükümlülüklerini yerine getirmelerindeki gecikmeler inşaat süresine eklenecektir.

MADDE 8 - YÜKLENİCİ İLE ARSA SAHİPLERİNİN DAİRE PAYLAŞIMI

8.1. Binanın üç boyutlu çizimi kat karşılığı sözleşmesinin ekidir. Paylaşım bu üç boyutlu çizim üzerinde yapılacak ve taraflarca onaylanacaktır.

8.2. İmar durumunun değişmesinden kaynaklanacak metraj artışları ve eksilişleri yüklenici (%....) ve arsa sahiplerince (%.....) paylaşılacaktır

MADDE 9 - YÜKLENİCİYE AİT MASRAFLAR ve GİDERLER

9.1. İşbu sözleşmenin Noter'de tanzimi için yapılacak harç, damga vergisi ve diğer masraflar,

9.2. İmar planı için gerekli her türlü masraf ve harcamalar,

9.3. Arsa sahiplerinin seçim ve onayına sunulacak mimari projelerin tümünün proje müellifi ücretleri, gerekli seçim yapıldıktan sonra inşaatın gerektirdiği sair tüm projelerin müellif ücretleri ve projelerin tasdiki için ve inşaatın devamı sırasında ilgili mercilerce alınması zorunlu tüm vergi, harç ve resimler dahil tüm masraflar,

9.4. Yapı denetim bürolarına inşaat süresince ödenmesi gereken bedeller ve her türlü plan, etüt, danışmanlık mimarlık ve mühendislik harcamalarını,

9.5. İnşaatın tamamlanabilmesi yapılabilmesi için bağımsız bölümler, ortak alanlardaki malzemelerin satın alınması, nakliye, taşeronluk, işçilik, kalfalık ücret ve masrafları

9.6. Kat irtifakı tesisi için ödenmesi gereken her türlü noter harç ve masrafları ile tapu harç ve masrafları,

9.7. İlave kat imkanı doğması ve arsa sahiplerince talep edilmesi halinde, proje safhası dahi tüm masraf ve harcamalar ile tapuda yeniden kat irtifakı için ödenmesi gereken tüm harç, vergi ve masraflar

9.8. İskan ruhsat harçları ile tapuda kat mülkiyeti tesisi için ödenmesi gereken cins tashihi harçları dahil tüm harç ve vergiler

9.9. İnşaatın anahtar teslimi şeklinde tam olarak bitirilmesi ve iskan izninin alınmasına kadar her türlü harç, vergi, rüsumlar ile benzer artışların olması, enerji fiyatlarının artması, malzeme işçilik, nakliye fiyatlarının artması ile iş ve diğer mevzuat hükümlerine göre yeni yükümlülükler ve artışlar yapılması ve bunlarla sınırlı olmamak üzere yine her ne miktarda olursa olsun her türlü maliyet fiyatların artması, harcamalar ve ödemeler ile benzerleri dolayısıyla yükümlüklerinde meydana gelen değişikliklerden kaynaklanan masraf ve harcamalar.

MADDE 10 - DEVİR

10.1. Yüklenici arsa sahiplerinin yazılı onayı bulunmaksızın sözleşme konusu iş kısmen yada tamamen başkalarına devir ve ciro edemez

10.2. Yüklenici hak kazanmış olduğu bağımsız bölümler dışındaki bağımsız bölümleri teminat gösteremez.

MADDE 11 - MÜCBİR SEBEPLER

11.1. Bu Maddede "Mücbir Sebep":

- (a) Taraflardan birinin denetimi dışında olan;
- (b) Bu Tarafın Sözleşmeyi imzalamadan önce makul olarak öngöremeyeceği;
- (c) Meydana geldikten sonra sözü edilen Tarafın makul olarak kaçınamayacağı veya bertaraf edemeyeceği
- (d) Esas itibarı ile karşı tarafa atfedilemeyecek istisnai olay veya şartları kapsar

11.2. Mücbir Sebep, yukarıda belirtilen (a) ila (d) koşulları geçerli olduğu sürece, aşağıda sıralanmış olan olağanüstü olayları veya ortamları kapsayabilir; fakat bunlarla sınırlı değildir.

- i) Savaş, düşmanlıklar (savaş ilanı olsun veya olmasın), işgal, yabancı düşmanların hareketleri,
- (ii) Ayaklanma, terörizm, isyan, kargaşa, askeri darbe veya iç savaş,
- (iii) Yüklenici personeli veya Yüklenicinin veya Taşeronların diğer çalışanlarının dışındaki kişiler tarafından çıkarılan isyan, karışıklık, düzensizlik, grev veya lokavt,
- (iv) Ülkede savaş gereçleri, patlayıcı maddeler, iyonlaşan radyasyon veya radyoaktif kirlenme (bu gereçlerin, patlayıcıların, radyasyonun veya radyoaktivitenin Yüklenici tarafından kullanılması hariç)
- (v) Deprem, kasırga, tayfun veya volkanik aktivite gibi doğal afetler

11.3. Mücbir sebebin ortaya çıkmasıyla, yüklenicinin kusuru olmaksızın, doğacak aksamalar nedeni ile meydana gelebilecek gecikmeler ve mücbir sebebin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre inşaat süresine ilave edilir.

MADDE 12 - ARSA SAHİPLERİ TARAFINDAN DENETİM

12.1. Arsa sahipleri, vekilleri yada yükleniciye bildirilecek yetkili teknik elemanları inşaatın normal seyrini aksatmamak üzere , inşaatın onaylı mimari, statik, mekanik ve elektrik ve diğer plan ve projeleriyle ekli teknik (fenni) şartname ve diğer ekleriyle, Bayındırlık Bakanlığı Genel Şartnamesiyle, Yapı İşleri Umumi şartnamesine uygun inşa edilip edilmediğini, kullanılan malzemelerin taahhüt edilen malzemeler olup olmadığını, işçilik ve malzeme kusurları olup olmadığını denetlemek amacıyla inşaatı yakından ve sürekli kontrol edebilir.

12.2. Yüklenici , arsa sahibi vekillerinin imar mevzuatına ve projeye uygun olarak yapacağı haklı yazılı uyarıları dikkate alacaktır.

MADDE 13 - İLAVE İŞLER

13.1. Arsa sahiplerinin yazılı talepleri ile sözleşme dışı ilave inşaat ve imalat yapıldığı takdirde; bu imalatın yapılması halinde gerekli ve geçecek fiili süre inşaat süresine ilave edilir.

13.2. Ek iş ve imalatın bedeli karşılıklı anlaşma ile tespit edilir.

13.3. Taraflar arasında ek iş ve imalat hususunda anlaşma olmadığı takdirde, arsa sahipleri işi başka şahıslara yaptırabilir.

13.4. Ek işe ait ödeme, ek işlerin tamamlanmasını takibeniş günü içinde ek işi talep eden arsa sahibi tarafından yükleniciye ödenir.

MADDE 14 - BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN KABUL İŞLEMLERİ

14.1. Yüklenici, aşağıda belirtilen tarihlerden en az.....iş günü önce, İşverene ihbar bildiriminde bulunarak bağımsız bölümlerin arsa sahiplerine teslimi için başvurabilecektir:

(a) Yüklenicinin düşüncesine göre İşlerin tamamlanacağı tarih ve

(b) İşleri Tamamlama tarihi.

14.2. İşveren, Yüklenicinin müracaatını alışından itibareniş günü içerisinde:

c) Geçici Kabul Belgesini Yükleniciye verecek; ve İşlerin veya bir Bölümünün planlanan amaçlarına yönelik kullanımlarını önemli ölçüde etkilemeyecek olan küçük çaplı eksik iş veya kusurlar (bu tür işler tamamlanana kadar veya tamamlanırken ve bu tür

kusurlar giderilirken) hariç olmak üzere, İşlerin veya Bölümlerinin Sözleşmeye uygun olarak bitirilmiş oldukları tarihi belirtecektir; veya

d) Müracaatı geri çevirecek ve buna bağlı olarak ilgili nedenleri vererek Geçici Kabul Belgesinin verilebilmesi için Yüklenici tarafından yapılması gereken işi belirleyecektir. Bundan sonra ise; Yüklenici, işbu Alt-Madde çerçevesinde başka bir bildirimde bulunmadan önce anılan eksik işi tamamlayacaktır

14.3. Yüklenici

(a) Geçici Kabul Belgesinde belirtilen tarihte tamamlanmamış işleri İşverenin talimatı olarak verilmiş makul süre içerisinde tamamlayacak;

(b) Kusur ve hasarları gidermek için gereken her çalışmayı yapacaktır.

14.4. Eksik ve/veya kusurlu olduğu arsa sahiplerince belirtilen tüm işlerin maliyeti ve riski, bu işlerin aşağıdaki nedenlerden kaynaklanması halinde ve kaynaklandığı ölçüde, Yükleniciye alt olacaktır.

(a) İşlerin tasarımı;

(b) Tesis, Malzeme ve işçiliğin Sözleşmeye uygun olmaması;

(c) Yüklenicinin sorumlu olduğu konuların yol açtığı yanlış işletim veya bakım; ya da

(d) Yüklenicinin bir başka yükümlülüğe uymaması;

14.5. Kusurların Düzeltilememesi

Yüklenici herhangi bir kusur yada hasarı makul bir süre içerisinde gideremiyorsa, İşveren tarafından (veya İşveren adına) hata ya da kusurun düzeltilmiş olacağı bir tarih belirlenebilir. Yükleniciye bu tarih, makul bir süre içerisinde bildirilir.

Yüklenici; kusur yada hatayı bu bildirilen tarihe kadar düzeltmezse ve bu düzeltme işinin, Kusurların Giderilmesinin Maliyeti Yükleniciye ait olacak şekilde yapılması gerekiyorsa; İşveren (kendi isteğine bağlı olarak) aşağıdakileri yapabilir:

(a) İş makul bir yolla ve maliyeti Yükleniciye ait olmak üzere kendisi yapar ya da başkalarına yaptırır; fakat bu iş için Yüklenici sorumluluk üstlenmeyecektir. Yüklenici kusur ya da hatanın düzeltilmesi sırasında İşverenin karşılaştığı makul maliyeti öder.

(b) Kusur yada hata, İşvereni, İşlerin veya İşlerin önemli kısmının tüm karından yoksun bırakıyorsa; Sözleşmeyi, tümünden veya hedeflenen kullanımı olanaksızlaştıran

bu önemli kısma ilişkin olarak sona erdirebilir. Bundan sonra İşveren, Sözleşme kapsamındaki veya başka kapsamdaki diğer hakları saklı kalmak kaydıyla, İşler veya İşlerin bu önemli kısmı (hangisi geçerliyse) için ödediği tüm tutarları, ve ek olarak finansman maliyetini, sökme çalışmalarının, Şantiyenin temizlenmesinin ve Tesisle Malzemelerin Yükleniciye geri verilmesinin maliyetlerini geri alma hakkına sahip olacaktır

MADDE 15 - ARSA SAHİPLERİNİN SÖZLEŞMEYİ TEK TARAFLI FESİH HAKKI

15.1. İşveren, Yüklenicinin aşağıdakileri yapması halinde Sözleşmeyi sona erdirebilir.

(a) Yüklenici İşleri terk eder veya Sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmeye devam etmeme niyetini başka bir biçimde açıkça gösterirse;

(b) Makul nedenleri olmaksızın Madde 7. uyarınca işlere devam etmekte başarısız olursa;

(c) İşlerin tümünü Taşeronlara verir ya da Sözleşmeyi gereken anlaşma sağlanmadan devrederse;

(e) İflas eder veya ödeme aczine düşer, İşini tasfiye eden çalışmaları İçin bir kayyum görevlendirir; veya kendisine karşı bir idari soruşturma açılır; alacaklıları ile birleşir veya çalışmalarını alacaklıları adına bir kayyum, yeddiemin veya yönetici ile yürütür veya bunların herhangi birinin etkisine benzer bir etki yapacak bir şey yapar ya da bir olay meydana gelirse (ilgili yasalar kapsamında);

MADDE 16 - UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

İşbu sözleşmenin aslından veya uygulamasından doğacak sorunların çözümü için mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

11. SONUÇ VE ÖNERİLER

İnşaat sektöründe çözüm odaklı modellerin başında gelen kat karşılığı inşaat modelinde, hem sektörün hem de arsa sahibi ve yüklenicinin iş yapma potansiyeli üst seviyelere taşıyarak, sektörün en önemli problemlerinden biri olan arsa payı ücreti sorununun, basit ve efektif bir yöntemle çözümüne dayanan bir yöntem kullanılmaktadır. İnsanoğlunun geçmişten bugüne dek en temel hak ve ihtiyaçlarından birisi olan barınma ihtiyacının karşılanabilmesi adına her insana bir şans verebilmesi adına, kullanılabilir ve kalıcı çözümler üretilmesine ihtiyaç duyan inşaat sektöründe bu düşüncenin öncüsü konumunda olan Kat Karşılığı İnşaat Modeli, ülkemiz açısından oldukça önemli ve kritik bir yere sahiptir. Konut sahibi olmak ve sosyal bir yaşam sürmeyi arzulayan insanların sayısının gün geçtikçe arttığı, buna paralel olarak da şehirleşmenin hız kazandığı günümüz şartları düşünüldüğünde, bu sektördeki problemleri aşarak basit ve kalıcı çözümler üretmeyi amaçlayan model ve yöntemlerin değeri de artmaktadır.

Barınma ihtiyacı için kullandığımız taşınmazların, her geçen gün değerine değer kattığı günümüz dünyasında, değer kazanan taşınmazlarla birlikte, bu taşınmazların inşaat maliyetleri de doğal olarak bir artış eğilimindedir. Bu nedenle Kat Karşılığı İnşaat Modeli ve bu modeli hukuksal olarak hayata geçiren Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleriyle de yaygın olarak karşılaşmaktayız. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri sayesinde arsa sahibi elindeki taşınmazın değerini arttırmakta, yüklenici ise sadece inşaat yapım maliyetlerini üstlenmek suretiyle bahse konu taşınmaz üzerine yaptığı binadan kendi payına düşen bağımsız bölümlere sahip olmaktadır. Sözleşmeye taraf olan her iki taraf da hem bu işten kar ederek kendilerine ve inşaat sektörüne fayda sağlamaktadırlar.

Her ne kadar fayda açısından oldukça etkili olsa da, sonuç olarak bir sözleşmeye dayandığı için Kat Karşılığı İnşaat Modelinde de sözleşmeye dayalı diğer modeller de olduğu gibi taraflar arasında birtakım anlaşmazlıkların oluşması kaçınılmaz olmaktadır. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin özellik ve nitelikleri beraberinde birçok hukuki sorunu da getirmektedir. Bu hukuki sorunların başında ekonomik dalgalanmalar, malzeme ve işçilik kalitesi, sözleşmede belirlenen sürede bağımsız bölümlerin tesliminin gecikmesi nedeniyle yüklenicinin temerrüde düşmesi sayılabileceği gibi öte yandan arsa sahibinin kendisine ait arsa paylarını, yükleniciye zamanında devretmemesi gibi sorunlar da sayılabilir. Bu tür hukuki sorunlar nedeniyle de sözleşmeye taraf olan arsa sahibi ve yüklenici arasında ihtilaf oluşabilmektedir. Taraflar arasında bahse konu uyuşmazlıkların menfaat dengesi korunmak suretiyle, hukuksal çerçevede çözülmesi gerekmektedir. Bu

çözümlede Kanuni düzenlemeler, Yargıtay kararlarından faydalanılması ve en önemlisi de doğruluk ve dürüstlükten ödün verilmeden adaletli davranılması şarttır.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin tarafları arasında, sonradan oluşabilecek uyuşmazlıkların ortadan tamamen kaldırılması mümkün olmadığından, öncelikli olarak bu uyuşmazlıklara sebep olacağı öngörülen sözleşme maddeleri hususunda taraflar çok dikkatli olmalıdır. Sözleşmede hem arsa sahibi hem de yüklenici firma çok açık ve net ifadelerle imza altına aldıkları sözleşme ile karşı tarafa borçlandıkları görev ve sorumlulukları belirtmelidirler. Ayrıca taraflar, sözleşmede yer almasını istedikleri ya da istemedikleri maddeler ve bu maddelerin içerikleri ile ilgili mutabık olmadan, çeşitli soru işaretleri mevcutken sözleşmeyi imza altına alarak sorunlara gebe bir iş birlikteliğine imza atmamalıdır.

Sözleşme maddeleri hazırlanırken her iki tarafın iyi niyetinin suiistimal edilebileceği açık kapılar bırakılmamalı ve karşılıklı çıkar ön planda tutulmalıdır. Tarafların herhangi bir uyuşmazlık sonrasında hukuksal olarak haklılıklarını iddia edebilmeleri adına, her iki tarafta sözleşme maddelerine müdahil olmalı ve ortak bir çalışma ürünü olarak, net ifadelerin yer aldığı, tarafların birbirlerine karşı sorumluluk ve görevlerini açıkça bildiren, hukuki olarak eksiklik ve hata içermeyen bir Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi hazırlanmalıdır.

Her şeyden önce de Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde tüm diğer sözleşmelerde olduğu gibi tarafların, kendi aralarında sadakat ve güvene dayalı, doğruluk ve dürüstlükten ödün vermeden, kendi çıkarlarını düşünürken karşı tarafın çıkarlarına zarar vermeyen bir düşünce yapısında olmaları gerekmektedir. Hem hukuki açıdan hem de insani açıdan mantıklı ve olgun davranışlar sergilenmesi durumunda taraflar arasında ortaya çıkabilecek potansiyel sorunların en aza indirgenebilmesi çok da zor olmayacaktır. Karşılaşılan sorunların çözümünde ben merkezli düşünmek yerine, sorunun çözümü için gerekli adımların atılmasına olanak sağlanması oldukça önemli bir yer teşkil etmektedir.

KAYNAKÇA

AKKANAT, Halil. Alacaklı Temerrüdü Dışında Alacaklı Yüzünden Borcun İfa Edilemediği Başlıca Durumlar ve Sonuçları, 1996.

ALTAŞ, Hüseyin. İstisna Sözleşmelerinde İş Sahibinin İfadan Önce Sözleşmeden Dönme Hakkı, 2006.

APANOĞLU, Emrah Ceyhun. Türkiye’de İnşaat Sektöründe Yargıya İntikal Eden Süre ve Özen Borcu Kaynaklı Anlaşmazlıkların Analizi, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2007.

ARAL, Fahrettin. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2007, B. 7.

BAYSAL, Başak. Sözleşmenin Uyarlanması, 2009.

BECKER, Hermen. İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, (Çev. Suat DURA), 1993.

DAŞDELEN, Ahu. Yapım Yönetimi Eğitiminde İnşaat Hukuku, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Haziran 2006.

DAYINDARLI, Kemal. İstisna Akdinde Yüklenicinin ve İş sahibinin Temerrüdü, 2003, B. 3.

_____. İstisna Aktine Yüklenicinin ve İş Sahibinin Temerrüdü Hüküm ve Sonuçları, 1993.

DİRİCAN, Gökhan. Eser Sözleşmesinde Temerrüde Dayalı Cezai Sart ve Yargıtay Uygulaması, 2007.

EREN, Fikret. Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. II, 1989.

_____. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1994.

_____. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2003, B. 8.

_____. İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesi, İnşaat Sözleşmeleri, Yönetici-İşletmeci-Mühendis ve Hukukçular İçin Ortak Seminer, 1996.

- ERMAN, Hasan. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 1993.
- _____. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Temerrüdü - Bir İctihadı Birleştirme Kararının Düşündürdükleri, 1984.
- GÖZÜBÜYÜK, Abdullah Pulat. Mücbir Sebepler Beklenmeyen Haller, 1977.
- GÜLDOĞAN, Feyyaz ve diğeri. İnşaat Sözleşmeleri ve Yönetimi,
- GÜLEÇ, Şafak. Eser Sözleşmesinin Beklenilmeyen Haller Nedeniyle Feshi, 2009.
- İNAL, Tamer. Mücbir Sebeplerin Oluşum Unsurları, 1997.
- İŞBORA, Tuba. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 2009.
- KAPLAN, İbrahim. Mimarlık Sözleşmesi, 1983.
- KARATAS, İzzet. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeden Dönmenin Üçüncü Kişilere Etkisi, 2006.
- _____. Eser Sözleşmeleri, 2004.
- _____. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Yüklenicinin Temlik İşleminde Kaynaklanan Davalar, 2009.
- _____. Y. 15. HD. 22.6.1999, 1363/2688, Eser Sözleşmeleri, 2004.
- KARTAL, Bilal. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 1993.
- KAYA, Özgür Katip. Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi, İstanbul, 1993.
- KOCAAĞA, Köksal. Türk Özel Hukukunda Cezai Şart, Ankara, 2003.
- KOSTAKOĞLU, Cengiz. “Eser Sözleşmelerinin Bir Türü Olan Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmelerinde Şekil”, Yargıtay Dergisi. 1984.
- _____. İctihatlarda İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, 2006.
- OFTİNGER, Karl. Borçlar Kanunu'nun Genel Kısımına İlişkin Federal Mahkeme İctihatları, (Çev. Kemal DAYINLARLI), 1985.
- OĞUZMAN, M. Kemal ve diğeri. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2009.
- ÖZ, M. Turgut. İş Sahibinin Eser Sözleşmesinden Dönmesi, 1989-1990.
- SELİÇİ, Özer. İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Sorumluluğu, 1978.
- Serkan, AYAN. İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü, 2008.

SÜTÇÜ, Nezih Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi, 2013, Cilt 2.

_____. Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi, 2013, Cilt 1.

TANDOĞAN, Haluk. Arsa Üzerine İnşaat Yapma Sözleşmesinde İş Tamamlamadan Bırakan Yüklenicinin Yapılan Kısımla Orantılı Ücret Alması Sorunu Üzerine Görüşler, 1981.

_____. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 1988, Cilt I/1.

_____. Türk Mesuliyet Hukuku, (Mesuliyet), 1961.

TAŞOLUK, Mimar Taşkın. İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşme İdaresi ve Türk Kamu Mevzuatında İnşaat Sözleşme İdaresi Görev ve Konularının Değerlendirilmesi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Haziran 2006.

TEKİNAY, Selahattin ve diğerleri. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1993.

UÇAR, Ayhan. İstisna Sözleşmelerinde Teslim Kavramı, Teslimin Usulü ve Hukuki Sonuçları, 2001.

UYGUR, Turgut. Y. 15. HD. 14.11.1995, 4919/6486, İnşaat Hukuku, 1998, Cilt II.

ÜÇER, Mehmet. Alacaklının Temerrüdü, 2007.

YAVUZ, Cevdet. Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 2002.

ZEVKLİLER, Aydın ve diğerleri. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2007, B. 9.

Sürelî Yayın

Y. 15. HD. 27.2.2006, 2005/116, 1032, Yargı Dünyası Dergisi, Sayı: 129.

İnternet

Arazi Geliştirme, <http://www.timinvest.com>.

EK: 1

Birinci sözleşme metni aşağıdadır:

SÖZLEŞME 1:

MADDE 1: SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

A- KAT KARŞILIĞI VEREN ARSA SAHİBİNİN ADI SOYADI:

Davacı 1

Z Mah. T Cad. X İlçe / İSTANBUL

B- KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPMAYI TAAHHÜT EDEN MÜTEAHHİT:

Davalı yüklenici Ltd. Şti.

Z Mah. T Cad. X İlçe / İstanbul

Yukarıda yazılı adresler tarafların kanuni tebligat adresleri olarak kabul edilmiştir.

MADDE 2: SÖZLEŞME KONUSU:

İstanbul, X, x mah. x Pafla. x Ada. x nolu parsel 250 m2 büyüklüğündeki arsanın üzerine ekli projede tespit edilen I Blok üzerinde 10 bağımsız bölüm inşaatının yapımına dair yukarıda adı ve unvanları yazılı şahıs ve şirket arasında yapılan inşaat yapım sözleşmesidir.

İnşaatın nevi son deprem yönetmeliğine uygun konut inşaatıdır.

MADDE 3: PAYLAŞMA ORANI

Söz konusu taşınmazlar üzerinde yapılacak inşaatın % 60'ı toprak sahibine ve % 40'ı yüklenici yüklenici firmaya ait olacaktır.

Yukarıda belirtilen arsalar üzerinde yapılacak H bloktaki 3.4.5.6.7 ve 8 nolu daireler toprak sahibine ait olup aynı bloktaki 1,2,9 ve 10 nolu daireler ise yüklenici firmaya aittir.

Toprak sahibine ait daireler ile yüklenicinin hissesine düşen daireler aynı kalitede olacaktır.

Diğer parsel sahiplerine verilecek dairelerle aynı kalitede malzeme kullanılacak aynı teknik şartlara uygun olacaktır.

MADDE 4:

Sözleşmeye konu arsa üzerinde ekli planda görüleceği üzere sosyal alanlar ayrık olmak üzere 1 Blok üzerinde 10 adet daire inşa edilecektir.

MADDE 5:

Yüklenici firma: yürürlükteki mevzuata uygun, imar müdürlüğünün verdiği imar durumuna göre a-Mimari b-Statik c-Makine d-Elektrik Projelerini teknik şartnameye uygun, anahtar teslimi konut yapmayı taahhüt eder.

Alt yapı dahil, inşaat plan ve projesine, ruhsatnameye, yürürlükteki mevzuata ve teknik şartnamesine uygun, kat mülkiyeti tesis edilmiş, anahtar teslimli bağımsız bölümlerin toprak sahibine teslim edilmesi yüklenici firmanın görevidir.

MADDE 6:

Yüklenici firma anahtar teslimi inşaat yapmayı taahhüt ettiğinden mevzuattan doğan yükümlülükler, kanuni, idari, mali izinlerin alınması ve bircümle cezai sorumluluklar yüklenici yüklenici firmaya aittir (Belediyece verilen imar durumuna göre çizilecek projelerin ücretleri, belediye ruhsal harçları, alt yapı (kanalizasyon, yol katılım payı, otopark paralan, ışıklandırma harçları) vb. harçların tamamı ile vergi vb. yükümlülükler yüklenici firma tarafından karşılanacaktır.

MADDE 7:

İnşaatın yapımı sırasında doğacak her türlü kaza ve sorumluluklar yüklenici firmaya aittir. İnşaatın başlangıcından bitimine kadar çevreye ve şahıslara herhangi bir zarar verilmeyecek, bu süre içerisinde Kamu Kurumlarınca kesilecek her türlü ceza ve müeyyide yüklenici firma tarafından karşılanacaktır. Aynı şekilde şahıslara ve çevreye zarar verilmesi durumunda da bu zararların karşılanması yüklenici firmaya ait olacaktır. Arsa sahibi, yüklenicinin sorumluluğunu gerektirecek hadiselerden ötürü bir ödeme yapmak zorunda kalırsa, müteahhide rücu etmek hakkına sahiptir.

MADDE 8:

İş süresi içerisinde işçilik ücretleri, sigorta primleri ve bunlardan doğacak cezalar ve gecikme yüklenici firmaya aittir.

Keza yüklenici, gerek istihdam ettiği personelin gerekse alt yüklenicilere (taşeronlara) verdiği işlerin bedelinin bizzat ödeyecek, işçilik, vergi, S.S.K, primleri vb.

yükümlülüklerini zamanında ve eksiksiz, yerine getirecektir, toprak sahibinin hiçbir şekilde sorumlu olmadığı taraflarca kabul edilmiştir.

MADDE 9: İNŞAAT SÜRESİ

İnşaat süresi 32 aydır. Bu süre sözleşmenin imzalanmasından itibaren başlar. Bu süre sonunda kat mülkiyeti kurulmuş, iskanı alınmış, anahtar teslimli bağımsız bölümleri toprak sahibine teslim edilecektir.

Bu süre: doğal afetler, olağan üstü hallerde yüklenici firma resmi belge (rapor) düzenletip kurumlardan tasdik edip toprak sahibine belge halinde sunacağı raporla, inşaat yapımı süresine ilave edilecektir.

İnşaat kararlaştırılan süreden önce tamamlanır ise arsa sahibine ait daireler teslim edilecek, erken teslim nedeniyle toprak sahibinden bedel talep edilmeyecektir.

MADDE 10: KİRA BEDELİ VE TAZMİNAT

İnşaat bitirilinceye kadar toprak sahibine uygun şartlarda tutulması kaydı ile daire ve dükkan kirası yüklenici tarafından zamanında ödenecektir.

Toprak sahibi ev ve dükkan için aylık 700 (Yediyüz) TL'si kira bedeli ödenecektir.

MADDE 11:

Binalar inşaatına esas olacak belirtilen süre içerisinde projeler hemen başlanacak, gerekli doneler İmar Müdürlüğünden alınacak, bunlara uygun olarak tanzim edilen mimarın projeleri, arsa sahibinin de görüşleri alınarak son bitiminde arsa sahibinin yazılı onayı alındıktan sonra Belediye İmar Müdürlüğüne tasdiğe verilecektir. Projelerin tasdikten sonra statik, ısıtma, elektrik, sıhhi tesisat, doğalgaz projeleri dahil hiç biri üzerinde arsa sahibi onayı alınmadan değişiklik yapılmayacaktır. Ancak yüklenici kendi bağımsız bölümleri içinde değişiklik yapabilir. Diğer projelerin de arsa sahibinin onayı alınarak ruhsat alınacaktır.

MADDE 12:

İnşaat betonarme karkas olacaktır. İnşaat standartlara uygun malzeme ve işçilik ile inşa edilecektir, inşaatta kullanılacak beton ruhsatta belirlenen hazır beton olacaktır. Yüklenici firma tasdik olan projelerin ve sözleşmede geçen teknik şartlarında belirtilen ve yapılması gereken işlerin ve malzemenin tamamını noksatsız projeye aynen uymaya mecburdur.

I- KAPLAMALAR: Dairelerin mutfak ve antre zemin döşemelerin TSE belgeli birinci sınıf seramik olacaktır. Banyo WC yan duvarları tavana kadar kaliteli birinci sınıf seramik ile kaplanacaktır. Lavabo ve klozetler birinci sınıf olacaktır. Armatürlerin tamamı birinci sınıf malzemelerden takılacaktır. Ayrıca duvarlarda desenli bordür kullanılacaktır. Dairelerin salon ve odaları zemin döşemeleri T.S.E belgeli 1. Kalite ahşap laminat parkeli olacaktır.

g- YAN DUVARLAR: Salon, oda, hol antre ve koridor ile mutfak yan duvarları macunlu saten T.S.E belgeli 1. Boya olacaktır.

ı- TAVANLAR: Tavan kenarlarına komple kartonpiyer yapılacaktır. Cam önlerine yapılacak kartonpiyerde perdelik yapılacaktır.

i- SIVALAR: Sıvalar şakulünde düzgün ve mastarında olacaktır. İç sıvalar alçı sıva olacaktır. İç ve dış sıvalar onaylı projenin ön gördüğü malzeme ve teknik tanımlarına uygun yapılacaktır. Ayrıca dış sıvaların üzerine su geçirmezliği artırıcı bir malzeme uygulaması hususu detay aşamasında önerilecektir. Dış sıva üzerine sütun malzeme üzerine akrilik boya yapılacaktır.

j- PENCERE VE BALKON PARAPETLERİ: Parapetler ve denizlikler mermerden olacaktır. Balkon döşemeleri T.S.E. belgeli 1 .sınıf seramik olacaktır. Pencere doğramaları 6000 serisi beyaz PVC olarak camlar Isıcam 4+9+4 olacaktır.

k- MUTFAKLAR: Mutfak dolapları ahşap profil olacak. Tezgah laminat ve mermelit veya mermelitin granit modeli olacaktır. Mutfak dolaplarının mutlaka tezgah altına fırın bulaşık makinesi için elektrik ve su tesisatı yapılacaktır. Lirin, buzdolabı, bulaşık makinesi, aspiratör için ayrıca tezgah üstüne 2 adet elektrik prizi olmak üzere toplam 8 adet elektrik prizi yapılacaktır. Bu prizler topraklı prizler olacaktır. Mutfaklara doğalgaz tesisatı konulacak. Toprak sahibinin tüm dairelerine kombileri yüklenici tarafından takılacaktır. Kullanılacak bu malzemeler T.S.E belgeli 1. Sınıf olmasına özen gösterilecektir.

l- BANDOLAR WC: Vitrefiye seramik banyo takımı 1. Kalite olacaktır. Çamaşır makinesi musluğu ara musluklar lavabo bataryaları vb. amatörler T.S.E belgeli 1. Kalite olacaktır.

m- DOĞRAMALAR VE KAPILAR: Dış pencere doğramaları PVC 6000 serisi yapılacaktır. Tüm doğramalarda ısıcam takılacaktır. Daire giriş kapıları çelik kapı olacaktır. Daire iç kapıları ise Amerikan kapı taktırılacaktır.

n- SOSYAL AKTİVİTELER: Sitede kapalı otopark, yüzme havuzu yer alacak. Peyzaj çalışmaları ile bahçe düzenlenecektir İnşaatta kullanılacak tüm malzemeler markaca belirlenmiş T.S.E belgeli 1. Sınıf olarak yapılacaktır.

EK: 2

SÖZLEŞME 2:

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİDİR

MADDE 1: SÖZLEŞMENİN TARAFLARI :

A-KAT KARŞILIĞI VEREN ARSA SAHİBİNİN ADI SOYADI:

Davacı 2

Z Mah. T Cad. X İlçe İstanbul

B-KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPMAYI TAAHHÜT EDEN MÜTEAHHİT:

Davalı yüklenici inşaat X Ltd. Şti.

X Ataşehir/İstanbul

Yukarıda yazılı adresler tarafların kanuni tebligat adresi olarak kabul edilmiştir.

MADDE2: SÖZLEŞMENİN KONUSU: x Ada,

İstanbul, Z Mah.,x pafta. muhtelif ve x nolu parsel 1.750 m2 büyüklüğündeki arsaların üzerine ekli projede tespit edilen 7 blok üzerinde 55 bağımsız bölüm inşaatının yapımına dair yukarıda adı ve ünvanları yazılı şahıs ve şirket arasında yapılan inşaat yapım sözleşmesidir.

İnşaatın nevi son deprem yönetmeliğine uygun konut inşasıdır.

MADDE 3: PAYLAŞMA ORANI

Söz konusu taşınmazlar üzerinde yapılacak inşaatın % 40'ı toprak sahibine ve % 60'ı yüklenici - yüklenici firmaya ait olacaktır.

Yukarıda belirtilen arsalar üzerinde yapılacak bloklardan;

A blokta dairelerin tamamı toprak sahibine ait olup, her biri imardaki şartlara göre meydana gelecek alan olacaktır.

B blokta 3,4,5,6,7,8 ve 10 nolu daireler toprak sahibine ait olup, aynı bloktaki 1,2 ve 9 nolu daireler ise yüklenici firmaya aittir.

C blokta dairelerin tamamı yüklenici firmaya

D blokta dairelerin tamamı yüklenici firmaya aittir.

E blokta dairelerin tamamı toprak sahibine,

F blokta dairelerin tamamı yüklenici firmaya,

G blokta dairelerin tamamı yüklenici firmaya aittir.

Toprak sahibine ait daireler ile yüklenicinin hissesine düşen daireler aynı kalitede olacak.

MADDE 4:

Sözleşmeye konu arsalar üzerinde ekli planda görüleceği üzere, sosyal alanlar ayrı olmak üzere 7 blok inşa edilecektir.

A - 6 - C- D bloklar 1 bodrum, 1 zemin ve 3 normal kat olmak üzere tamamında 5 kat 35 daireden oluşacaktır.

E. - F- G bloklar 1 bodrum, 1 zemin ve 3 normal kat olmak üzere tamamında 5 kat 25 daireden oluşacak olup toplam 60 dairedir.

MADDE 5:

Yüklenici firma; yürürlükteki mevzuata uygun, imar müdürlüğünün verdiği imar durumuna göre, a-Mimari b-Statik c-Makine d-Elektrik projelerini teknik şartnameye uygun, anahtar teslim konut yapmayı taahhüt eder.

Alt yapı dahil, inşaat plan ve projesine, ruhsatnameye, yürürlükteki, mevzuata ve teknik şartnamesine uygun, kat mülkiyeti tesis edilmiş, anahtar teslimli bağımsız bölümlerin toprak sahibine teslim edilmesi yüklenici firmanın görevidir.

MADDE 6 :

Yüklenici firma, anahtar teslimi inşaat yapmayı taahhüt ettiğinden mevzuattan doğan yükümlülükler, kanuni, idari, mali izinlerin alınması ve bircümle cezai sorumluluklar yüklenici - yüklenici firmaya aittir.

Belediyece verilen imar durumuna göre çizilecek projelerin ücretleri, belediye ruhsat harçları, alt yapı (kanalizasyon, yol, katılım payı, otopark paralan, ışıklandırma harçları) v.b harçların tamamı ile vergi vb. yükümlülükler yüklenici firma tarafından karşılanacaktır.

MADDE 7:

İnşaatın yapımı sırasında doğacak her türlü kaza ve sorumluluklar yüklenici firmaya aittir. İnşaatın başlangıcından bitimine kadar çevreye ve şahıslara herhangi bir zarar verilmeyecek, bu süre içerisinde Kamu Kurumlarınca kesilecek her türlü ceza ve müeyyide yüklenici firma tarafından karşılanacaktır. Aynı şekilde şahıslara ve çevreye zarar verilmesi durumunda da bu zararların karşılanması yüklenici firmaya ait olacaktır. Arsa sahibi, yüklenicinin sorumluluğunu gerektirecek hadiselerden ötürü bir Ödeme yapmak zorunda kalırsa, müteahhide rücu etmek hakkına sahiptir.

MADDE 8:

İş süresi içerisinde işçilik ücretleri, sigorta primleri ve bunlardan doğacak cezalar ve gecikme faizleri yüklenici firmaya aittir.

Keza yüklenici, gerek istihdam ettiği personelin gerekse alt yüklenicilere (taşeronlara) verdiği işlerin bedelini bizzat ödeyecek, işçilik, vergi, S.S.K. primleri vb. yükümlülüklerini zamanında ve eksiksiz yerine getirecektir, toprak sahibinin hiçbir şekilde sorumlu olmadığı taraflarca kabul edilmiştir.

MADDE 9: İNŞAAT SÜRESİ

İnşaat süresi 32 aydır. Bu süre sözleşmenin imzalanmasından itibaren başlar. Bu süre sonunda kat mülkiyeti kurulmuş, iskan alınmış, anahtar teslimli bağımsız bölümleri toprak sahibine teslim edilecektir.

Bu süre; doğal afetler, dağım üstü hallerde yüklenici firma resmi belge (rapor) düzenletip resmi kurum 1 ardan tasdik edip toprak sahibine belge halinde sunacağı raporla, inşaat yapım süresine ilave edilecektir.

İnşaat Kararlaştırılan süreden önce tamamlanır ise arsa sahibine ait daireler teslim edilecek, erken teslim nedeniyle toprak sahibinden bedel talep edilmeyecektir.

MADDE 10: KİRA BEDELİ VE TAZMİNAT

Toprak sahibinin ve ailesinin barındığı, inşaat nedeniyle boşaltılacak 3 daire İçin yüklenici tarafından her bir daire için aylık 400 (dört yüz) TL. kira ödenecek olup, kira artışları yüklenici tarafından karşılanacaktır.

İnşaat kararlaştırılan tarihte bitmezse yüklenici; toprak sahibine her bağımsız bölüm - dairesi için gecikilmiş her ay İçin ayrı ayrı o günün emsal olarak belirlenen kira bedellerini nakden ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

Kiraların ödenmemesi durumunda toprak sahibi müteahhide ait ipotek, altına alınmış dairelerden bir kısmını satarak veya alarak kira tazminatını tahsil edecektir.

MADDE 11:

bedel ödemeyecek ve yüklenici gayrimenkul üzerinde hiçbir hak talep edemeyecek, derhal alanından çekilecektir. Yüklenici 5 ay boyunca toprak sahibinin ve ailesinin barındığı 3 dairenin bedelini ödemek zorundadır.

Arsa sahibi sebepsiz olarak sözleşmeden vazgeçerse yüklenicinin yaptığı masrafları faizi ile birlikte ödeyecektir. Arsa sahibinin inşaatın sözleşmeye ve projeye aykırı olarak imali halinde tek taraflı fesih hakkı vardır. Haklı fesih halinde toprak sahibi hiçbir bedel ödemeyecektir.

MADDE 12:

Binalar inşaatına esas olacak belirtilen süre içerisinde projeler hemen başlanacak, gerekli doneler imar müdürlüğünden alınacak, bunlara uygun olarak tanzim edilen mimarın projeleri, arsa sahibinin de görüşleri alınarak son bitiminde arsa sahibinin yazılı onayı alındıktan sonra belediye imar müdürlüğüne tasdiğe verilecektir. Projelerin tasdikten sonra statik, ısıtma, elektrik, sıhhi tesisat, doğalgaz projeleri dahil hiç biri üzerinde arsa sahibi onayı alınmadan değişiklik yapılmayacaktır. Ancak yüklenici kendi bağımsız bölümleri içinde değişiklik yapabilir. Diğer projelerin de arsa sahibinin onayı alınarak ruhsat alınacaktır.

MADDE 13:

İnşaat betonarme karkas olacaktır. İnşaat standartlara uygun malzeme ve işçilik ile inşa edilecektir. İnşaatda kullanılacak beton ruhsatta belirlenen hazır beton olacaktır. Yüklenici firma tasdik olan projelerin ve sözleşmede geçen teknik şartlarında belirtilen ve yapılması gereken işlerin ve malzemenin tamamını noksansız projeye aynen uymaya mecburdur.

MADDE 14:

İnşaat esnasında ve sonrasında parselde kat çıkma hakkı verilirse bu katlar arsa sahibinin isteği doğrultusunda yapılacak ilave katların %40'ı arsa sahibine, %60'ı

müteahhide ait olacaktır. Bu ilavelerden doğacak harçlar vergiler ve diğer yükümlülükler müteahhide ait olacaktır.

MADDE 15:

İnşaatın yapımı ve teslimine kadar doğacak her türlü vergi borcu ve yükümlülüğü ile S.S.K prim ve yükümlülükleri ile doğabilecek diğer yasal yükümlülükler yüklenici firmaya ait olacaktır.

MADDE 16:

Tarafların birinin ölümü halinde varislerden bu mukavelelere göre akte aynı şekilde uyulacak ve inşaat aksatılmadan bitirecektir. Yüklenici firma inşaatı (bu inşaat için) ortak alamaz, başkasına devredemez ancak toprak sahibinin yazılı onayı alınarak ortak olabilir ve devir işlemini mülk sahibinin yazılı onayım alarak devredebilir.

MADDE 17:

Arsa sahibi, kendi bağımsız bölümlerine isabet eden arsa paylarını kendi uhdesinde tutar, müteahhide ait bağımsız bölümlerin arsa paylarını yüklenici firmaya tapudan devir edecek ancak yüklenici firmanın F bloktaki toplam 10 (on) dairesinden 8 (sekiz) dairesine toprak sahibi lehine ipotek tesis edilecektir.

Tesis edilecek ipotek aşağıdaki şartlar dahilinde çözülecektir :

- 1- İnşaat alanında mevcut 7 bloğun tamamının su basmasının bittiği tarihte 1 (bir) adet dairenin,
- 2- Mevcut 7 bloğun zemin kat betonlarının atıldığı tarihte 1 (bir) adet dairenin,
- 3- Mevcut 7 bloğun 1. normal kat betonlarının atıldığı tarihte 1 (bir) adet dairenin,
- 4- Mevcut 7 bloğun 2. normal kat betonlarının atıldığı tarihte 1 (bir) adet dairenin,
- 5- Mevcut 7 bloğun 3. normal kat betonlarının atıldığı tarihte 1 (bir) adet dairenin,
- 6- Mevcut inşaatların çatılarının kapandığı tarihte 1 (bir) adet dairenin,
- 7- Blokların tuğla işlerinin tamamlandığı tarihte, 1 (bir) adet dairenin,
- 8- Arsa sahibinin dairelerinin teslim edildiği tarihte kalan 1 (bir) adet dairenin de ipoteği çözülecektir.

MADDE 18:

Projenin tasdik edildiği tarihten itibaren inşaat başlanacak, inşaat süresi içerisinde geçerli bir sebep olmaksızın 2 (iki) ay inşaat durdurulursa arsa sahibi 1 (bir) ay içerisinde inşaat başlanmasını ihtar eder, ihtara rağmen inşaat devam edilmezse toprak sahibinin tek taraflı mukaveleyi fesih hakkı vardır.

İnşaatın belirtilen süreden fazla gecikmesi veya yüklenicinin işi terk etmesi halinde arsa sahibi bizzat veya bir başkasına tamamlayabilecektir ve uğradığı zararı yükleniciden talep edebilecektir. Bu durumda yüklenici o ana kadar doğmuş haklarını talep edebilir.

MADDE 19:

Arsa sahibi inşaatı her zaman kontrol etmeye ve bilirkişi olarak tayin edeceği kişiye kontrol ettirmeye yetkilidir.

Arsa sahibine verilecek daireler ile yüklenici firmaya verilecek dairelerin aynı standartta-kalitede olması şarttır. Ancak yüklenicinin özel anlaşmalı müşterileri için farklı ve özel dekorasyon işleri bunun dışındadır.

Sözleşmeye uygun dairelerin eksiksiz teslimine dair taraflar arasında tutanak tanzim edilecektir.

MADDE 20:

İnşaat bitirilip teslim edildikten sonra 12 (on iki) ay süre ile inşaat yapım ve malzeme hatasından doğabilecek her türlü arıza bedelsiz olarak yüklenici tarafından yapılacak ve değiştirilecektir.

MADDE 21: ÖZEL ŞARTLAR

Bu sözleşmede aşağıdaki özel şartlara uyulacaktır.

a) Yüklenici hiçbir sebep ve şartlar altında, hiçbir hususta arsa sahibinden fiyat ve maliyet farkı yada bağımsız bölümlerin paylaşma oranında değişiklik, ek para ödenmesini talep edemez.

b) Yüklenici inşaatı kesintisiz olarak sürdürecektir. dini ve milli bayram tatilleri, don tehlikesi olan şiddetli soğuklar ve çok şiddetli rüzgarlar, deprem, savaş, olağanüstü olaylar ve mücbir sebepler dışında inşaatı hiçbir şekilde tatil etmeyecektir.

c) Hafriyatın kaldırılması işlerinin yapılması ve giderleri müteahhide aittir. Hafriyat anında yan komşu binalarına verilebilecek zararlar müteahhide aittir.

d) İnşaatın bitiminden sonra yüklenici uhdesinde kaimi bağımsız bölümlerin boş kaldıkları sürece ortak giderlerine kat mülkiyeti kanununa göre iştirak edecektir.

e) Arsa sahibi yükleniciden sözleşme ve teknik, şartnameden farklı bir istekte bulunursa bunun uygulanmasını elverişli bir zamanda bildirir ve müteahhide yaptırır, varsa fiyat farkını öder.

MADDE 22: TAPU KÜTÜĞÜNE ŞERH VERİLMESİ

Arsa sahibi veya yüklenici işbu Düzenleme. Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve 'Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Ön Protokolü, Teknik Şartnamesi ve Vekâletname Tapı Dairesine birlikte veya taraflardan birinin müracaatı üzerine tek taraflı olarak şerh verebilirler.

Arsa sahibi bu sözleşmenin yapıldığı tarihte müteahhide yukarıdaki işlemleri yürütebilecek yetkileri içeren Genel Vekâletname verecektir.

MADDE 22: UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Taraflar birbirlerine tanı bir güvenle ve iyi niyetle bu sözleşmeyi yaptıklarından aralarında anlaşmazlık çıkmaması asıldır. Aralarında çıkabilecek anlaşmazlıkların önce bir araya gelerek görüşme yoluyla çözülmesi, 'bunun mümkün olmaması halinde X mahkemelerinin yetkisi taraflarca kabul edilmiştir.

TEKNİK ŞARTNAME

a. KAZI İŞLERİ: Mimari ve betonarme projeleri gereği yapılacak hafriyat çalışma sırasında çevredeki bina ve üçüncü şahısların zarar görmesini önleyecek şekilde yüklenici gerekli tedbirleri alacaktır. Aksi durumda yüklenici cezai ve mali sorumluluğu üstlenecektir.

b. BETONARME TEMEL VE KARKAS İNŞAATI: Statik ve betonarme hesaplarında binaya x ve y istikametlerinde deprem hesaplarının gerektirdiği ölçülerde betonarme perde teşkili göz önüne alınacaktır. Beton hazır beton ile projesinin ön gördüğü kalite ve miktarda beton çeliği kullanılacaktır.

c. DRENAJ İŞLERİ: Bodrum katı çevre perde duvarları dışında bodrum döşeme taban düzeyi altında kalacak ve yapıyı çepeçevre dolaşacak drenaj yapılıp bodruma su veya rutubet girmesi önleneyecektir.

d. BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENLER: Tüm merdiven basamak ve alınları, merdiven sağanıkları söğüt beji mermerlerinden olacaktır. Merdiven korkulukları dekoratif güzel görünümlü, ferforje veya paslanmaz alüminyum olacaktır. Arsa sahibinin görüşü alınacaktır. Merdiven sağanlıklarındaki buat kutu kapakları aydınlatma ve çağrı butonları T.S.E belgeli 1.kalite SIEMENS olacaktır.

e. DIŞ DUVARLAR: Yatay 20 cm. tuğla olacaktır. Ayrıca komşuya bitişik duvarlar da aynı tuğlalarla yatay olarak örülecektir.

f. KAPLAMALAR: Dairelerin mutfak ve antre zemin döşemeleri T.S.E belgeli 1.sınıf seramik olacaktır. Banyo, WC yan duvarları tavana kadar kaliteli 1.sınıf seramik ile kaplanacaktır. Lavabo - ve klozetler 1. sınıf olacaktır. Armatörlerin tamamı 1. sınıf malzemelerinden takılacaktır. Lavaboların üzerine ayna vs. aksesuarları takılacaktır. Ayrıca duvarlarda desenli bordür kullanılacaktır. Dairelerin salon ve odaları zemin döşemeleri T.S.E. belgeli 1. kalite ahşap laminat parkeli olacaktır.

g. YAN DUVARLAR: Salon, oda, hol, antre ve koridor ile mutfak yan duvarları macunlu saten T.S.E belgeli 1. kalite su bazlı saten boya olacaktır.

h. TAVANLAR: Tavan kenar 1 arma komple kartonpiyer yapılacaktır. Cam önlerine yapılacak kartonpiyerlerden perdelik yapılacaktır.

ı. SIVALAR: Sıvalar şakulünde düzgün ve mastarında olacaktır. İç sıvalar alçı sıva olacaktır. İç ve dış sıvalar onaylı - projenin öngördüğü malzeme ve teknik tanımlarına uygun yapılacaktır. Ayrıca dış sıvaların üzerine su geçirimsizliğini arttırıcı bir malzeme uygulaması hususu detay aşamasında önerilecektir. Dış sıva üzerine sutut malzeme, üzerine akrilik boya yapılacaktır.

j. PENCERE VE BALKON PARAPETLERİ: Parapetler ve denizlikler mermerden olacaktır. Balkon döşemeleri T.S.E belgeli 1. sınıf seramik olacaktır. Pencere doğramaları 6.000 serisi beyaz PVC olacak, camlar ısı cam (4+9+4) olacaktır.

k. MUTFAKLAR: Mutfak dolapları ahşap profil olacak, tezgah laminat ve mermelit veya mermelitin granit modeli olacaktır. Mutfak dolaplarının Mutfakta tezgah altına fırın, bulaşık makinesi için elektrik ve su tesisatı yapılacaktır. Fırın, buzdolabı, bulaşık makinesi, aspiratör için ayrıca tezgah üstüne iki adet elektrik prizi olmak üzere toplam sekiz adet elektrik prizi yapılacaktır. Bu prizler topraklı prizler olacaktır. Mutfaklara doğalgaz tesisatı konulacak, toprak sahibinin kombileri de takılacaktır.

Kullanılacak bu malzemeler T.S.E belgeli olup birinci sınıf kalitede olmasına özen gösterilecektir.

l. BANYOLAR-WC: Vitrikiye seramik banyo takımı 1.kalite olacaktır. Çamaşır makinesi musluğu, ara musluklar, lavabo bataryaları vb. armatörler T.S.E belgeli 1.kalite olacaktır.

m. DOĞRAMALAR VE KAPILAR: Dış pencere doğramaları PVC 6.000 serisi yapılacaktır. Tüm doğramalarda ısı cam (4+9+4) FIRATPEN ve muadilli takılacaktır. Daire giriş kapılan çelik kapı, arsa sahibinin seçeceği (FEZA ÇELİK veya muadilli) üzeri dekoratif meşe kaplama olarak yapılacaktır. Daire iç kapıları AMERİKAN olup, kilit KALE KİLİT ve ispanyoletler 1. sınıf olacaktır.

n. KALORİFER TESİSATI: Doğalgaz uyumlu seçilip bağımsız kombi sistemiyle bina ısıtılacaktır. Toprak sahibine ait dairelerde Baymak veya Demirdöküm marka kombisi ve peteklerin yüklenici firma tarafından takılı olarak teslim edilecektir.

ASANSÖR TESİSATI: Asansör projesine uygun ve çift hız sistemine göre çalışacaktır. Kabin ise büyük tutulacaktır. Kabin iç dekorasyonu 1. sınıf malzeme kullanılarak yapılacaktır.

p- TV-TELEFON VE KONUŞMA CİHAZI: İler daireye telefon, uydu uyumlu (en az 2 girişli) T.V. sistemi kurulacak, yine her daireye dış kapı ile bağlantılı görüntülü bir konuşma cihazı konulacaktır. Kablolü TV tesisatı, uydu anteni ve TV anteni her odaya takılacak. Her dairede bulunan mekânlara telefon hattı çekilecek (salon, mutfak, yatak odası, yemek odası). Tüm anahtar ve prizler 1. sınıf ve modern olacak.

q- ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE BAHÇE TANZİMİ: Binanın çevre ve bahçe düzenlemesi projeye uygun, bahçe duvarı çevre binaları göz önünde bulundurularak, çevre tanzim projesine uygun taş duvar veya B.A perde olarak yapılacaktır. Ayrıca ferforje kullanılması mümkün olursa duvar üstlerine kullanılacaktır. Ayrıca bahçe duvar kenarlarına 3 metre yüksekliğinde 5 metre ara ile ağaçlandırma yapılacak, fiziki koşullar mümkün ise çardak yapılacaktır.

r- SOSYAL AKTİVİTELER: Sitede kapalı otopark çocuk oyun alanının altında yapılacaktır (ÇOA) Standartlara uygun yüzme havuzu yer alacaktır. Toplam inşaat alanı 800 m²'yi geçmeyen bloklarda sığınak istenmediğinden, 800 m²'den büyük bloklarda sığınak, yapılacaktır. Bahçede arsa sahibinin görüşü alınmak üzere peyzaj çalışması yapılacaktır.

s- Yapılacak blok apartman inşaatının dış mimarisine gerekli özen gösterilerek ayrıca arsa sahibinin görüşleri alınarak dış görünüme hareketlik sağlanacaktır.

t- Adı geçen arsada imarda herhangi bir çalışma ihtimaline karşılık ileride anlaşma haricinde çıkabilecek katlar ve imar büyümesinden doğacak menfaatler toprak sahibi ve yüklenici firma payları oranında faydalanacaklardır.

u- Pis su giderleri PVC malzemeler kullanılarak yapılacak, ıslak zeminler ve yer altı döşemelerde de aynı marka malzeme kullanılacaktır. Bodrumların toprak içerisinde kalan kısımlarının tamamına izolasyon yapıp gerekli izolasyon malzemesi ile kap 1 anacaktır.

Binanın dış kısmına kanalizasyon sistemine kadar 2000lik PVC borusu döşenecek ve ihtiyaç görülen yerlere logar konulacaktır. Dereler çinko veya PVC borusundan olup, bağlantıları kanalizasyon borusuna kadar pimaş ile indirilecektir.

Çatılar şingil olacaktır.

v- Siteye ait su deposu yapılacak ve içi fayans döşeme yapılacak. Hidrofor alımp sistemi kurularak ve monte edilecek. Elektrik, su, doğalgaz aboneli olmaya hazır hale getirilecek, doğalgaz sayacı hariç diğer sayaçları takılı teslim edilecektir.

Elektrik sistemi projeye uygun SIEMENS marka malzeme kullanılacaktır.

İnşaatla kullanılacak tüm malzemeler markaca belirlenmiş malzemeler olacak, muadili malzemeler arsa sahibinin yazılı izni ile T.S.E belgeli 1. sınıf olacaktır.