

YARGITAY 50 YILLIK İÇTİHATINDAN DÖNDÜ! KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMELERDE DEVRİM!

AKINCI LEGAL
KONYA



ARTIK ARSA SAHİPLERİ, MÜTEAHHİTLERİN SATTIĞI DAİRE TAPULARINI İPTAL ETTİREMEYECEK!

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, uygulamada sık rastlanan ve karmaşık hukuki ilişkiler doğuran sözleşme türlerinden biridir. Bu sözleşmelerde arsa sahibi ile yüklenici (müteahhit); arsa sahibine ait arsa üzerine yüklenicinin yapı inşa etmesi ve inşa edilecek bu yapıdaki bağımsız bölümlerin de aralarında paylaşılması üzerine anlaşma yapar. Yüklenicinin talebi üzerine kimi zaman arsa sahibi, sözleşmenin başında veya belirli aşamalarda arsa payını yükleniciye devreder. Bu devri takiben yüklenici, üzerine düşen bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satabilir ve bu surette inşaat maliyetlerini karşılayacak finansmanı sağlayabilir. Üçüncü kişiler ise bitmiş ve iskan alınmış benzer nitelikteki yapılara nazaran daha uygun bir fiyata daire sahibi olmuş olurlar.

Yargıtay yaklaşık 50 yıldır, müteahhitlerin inşaatı tamamlayamaması durumunda arsa sahibinin açtığı fesh davalarında üçüncü kişilere devredilmiş arsa paylarını iptal etmekteydi. Bu içtihat 16.05.2025 günü sonlanmıştı...

Av. Dr. Bekir Akıncı

Yargıtay, neredeyse 50 yıldır verdiği kararlarda, arsa sahibinin yükleniciye yaptığı arsa devirlerini “avans” olarak kabul etmiştir. Bu yaklaşıma göre yüklenici edimlerini yerine getirmediği takdirde (örneğin; süresinde iskân ruhsatı alamayacağı anlaşıldığında), arsa sahibinin sözleşmeden dönme hakkı doğar ve dönmenin geçmişe etkili olması sebebiyle, yükleniciye yapılan avans tapu devri de geçersiz hâle gelir. Bu durumda, yükleniciden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişilerin tapuları da iptal edilmekte ve mülkiyet arsa sahibine iade edilmektedir. Bu uygulama doktrinde “avans tapu” içtihadı olarak adlandırılmaktadır.

Yargıtay'ın “avans tapu” uygulamasının en ağır sonuçlarını, aslında tarafı olmadıkları bir inşaat sözleşmesinin feshinden etkilenen üçüncü kişiler yaşamaktadır. Yüklenici ile taşınmaz alım satım sözleşmesi yapan, ödeme yapan, mülkiyeti tapuda tescil edilen ve hatta dairesine taşınan kişi, kimi zaman 20 yıl sonra arsa sahibinin açtığı dava neticesinde tapusunu kaybedebilmektedir. Mülkiyetinden olan üçüncü kişinin çoğu zaman ekonomik olarak bitik durumdaki yükleniciden (müteahhitten) zararını talep etmekten başka bir hukuki çaresi de kalmamaktadır.

ARSA SAHİPLERİ SÖZLEŞME YAPACAKLARI MÜTEAHHİTLERİ TİTİZLİKLE SEÇMELİ, SÖZLEŞMELERİNİ KENDİLERİ HAZIRLAMALIDIR!

Yargıtay'ın "avans tapu" adı verilen bu uygulaması, sıradan vatandaşlar açısından hukuki güvenliğin ağır biçimde sarsılması anlamına gelmiştir. Türk Medeni Kanunu'nun 1023'üncü maddesine göre tapu sicilinde malik olarak görünen kişiden taşınmaz iktisap eden ve bunu iyi niyetle yapan kişiler korunur. Fakat Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, yüklenici adına yapılan ilk tescili yolsuz tescil olarak yorumlamakta ve bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişilerin bu tescile dayanamayacağını kabul etmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi tapuya şerh edilmemiş olsa bile, üçüncü kişinin henüz tamamlanmamış bir yapıdan daire satın almasını, onun bu sözleşmeyi bildiği veya bilmesi gerektiği şeklinde değerlendirmektedir.

Kararlar yıllar boyunca binlerce kişinin mağduriyetine sebep olmuştur. Netice itibarıyla; yükleniciyi seçen ve onunla sözleşme şartlarını (ör. oranları ve süreyi) belirleyen arsa sahibidir; sözleşmenin ifası için teminat istemeyen arsa sahibidir; sözleşmeden sonra peydar pey dahi olsa tapuyu yükleniciye devrederek özünde "bak sana tapuyu veriyorum, sen de örnek daire veya proje üzerinden tapulu satış yaparak inşaatı rahat finanse et" diyen arsa sahibidir; kat karşılığı inşaat sözleşmesini tapuya şerh ettirerek üçüncü kişilerin sözleşmeye vakıf olması sağlamayan yine arsa sahibidir. Böyle bir durumda, sırf "ucuza" daire aldı diye, özünde arsa sahibi ile yüklenici arasındaki plana uygun hareket eden üçüncü kişiye tüm yükü yüklemek hak ve nefasete yaraşmaz. Üçüncü kişi, tapudaki resmi görünüşe güvenmektedir ve bu güvenin korunması gerekir. Arsa sahibi ise bu sözleşmenin başından itibaren tarafıdır, riski yönetme imkânına sahiptir, yüklenici ile sözleşme yaparken gerekli teminatları alabilecek konumdadır. Hal böyleyken, hukuki korumanın arsa sahibinden ziyade, hukuki ilişkiye sonradan giren, ödeme yapan, tapu alan ve güvenen üçüncü kişiye tanınması hem hakkaniyetin hem de hukuk güvenliğinin bir gereğidir.

İÇTİHATLARI BİRLEŞTİRME RAPORUNDA PROF. DR. ŞAHİN AKINCI'NIN KONUYLA İLGİLİ GÖRÜŞLERİNE YER VERİLMİŞTİR.

Türk Medeni Hukuku'nun en temel düzenlemelerine de aykırı olan bu uygulama, doktrin tarafından senelerdir çok ağır eleştirilmiştir. Büromuz kurucusu Prof. Dr. Şahin Akıncı da 2022 yılındaki Borçlar Kanunu çalıştayına katılarak, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin görüşünden dönmesi gerektiğini daire üyelerinin de huzurunda anlatmış ve 2025 yılı Mart ayında yayımlanan **"Arsa Sahibine, Yükleniciden**

Bağımsız Bölüm Satın Alan Kişilere Karşı Dava Açma Hakkı Tanıyan ve Avans Tapu Uygulamaları Olarak Bilinen Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi"

başlıklı makalesinde de görüşlerinin detayını ve hukuki sebeplerini açıklamıştır. Bu makalenin yayımından kısa süre sonra Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, görüşünü değiştirebilmek amacıyla içtihatları birleştirme kararı alınabilmesi için Yargıtay 1. Başkanlık Kurulu'na başvurmuştur. Başkanlık Kurulu'nun hazırlattığı içtihatları Birleştirme Raporunda da Prof. Dr. Şahin Akıncı'nın görüşlerine geniş yer verilmiştir.

16.05.2025 GÜNÜ ALINAN BÜYÜK GENEL KURUL KARARI İLE 6. HUKUK DAİRESİNİN GÖRÜŞÜNDEN DÖNMESİNE KARAR VERİLMİŞTİR.

Yargıtay'ın hukuk ve ceza daireleri başkanlarından müteşekkil olan İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu 16.05.2025 günü toplanarak, **"Taşınmazdan bağımsız bölüm satın alan lehine ipotek konulan 3. kişilerin, geriye etkili fesih durumunda somut olaya göre iyiniyet iddiaları dinlenebilir."** kısa kararı ile Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin görüşünden dönmesine karar vermiştir. Gerekçeli karar henüz Resmî Gazetede yayımlanmamıştır. Buna karşın Anayasa Mahkemesi kararlarının aksine, Yargıtay'ın içtihatları Birleştirme Kurul Kararları devam eden derdest davalara da uygulanmaktadır. Bu sebeple, her somut somut olayın özellikleri farklı olmakla birlikte, arsa sahiplerince üçüncü kişilere veya bankalara (ipotekler için) açılacak davalarda ret kararı çıkma ihtimalinin oldukça arttığını söylemek yanlış bir ifade olmayacaktır.

ARSA SAHİPLERİ SÖZLEŞMELERİNİ YAPARKEN ARTIK ÇOK DAHA DİKKATLİ DAVRANMALIDIR!

Karar, inşaat hukuku alanında bir devrim niteliğindedir. Bugünden sonra arsa sahipleri sözleşme yapacakları müteahhitleri belirlerken çok daha seçici davranmalı, gerekirse yükleniciye devredilen arsa değeri kadar ek teminatlar istemelidir. Müteahhitler tarafından "prosedür gereği" denilerek hazırlanan "iki satırlık" sözleşmeler arsa sahiplerinin mülklerini geri dönülmez şekilde kaybetmelerine sebebiyet verebilecektir. Bu sebeple mutlaka birlikte hareket edilerek konuya hâkim bir hukukçu ile çalışılmalı ve arsa sahiplerince hazırlanan sözleşme temel alınarak şartları kabul eden müteahhitlerle anlaşmaya varılmalıdır.