

İNŞAAT HUKUKU

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tapuya Şerhi: Şartları, Süresi ve Üçüncü Kişilere Etkisi

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tapuya şerhi; TMK m. 1009, Tapu Kanunu m. 26, beş yıllık süre ve üçüncü kişilere karşı etkisi üzerinden incelenmektedir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi (APKİS), yüklenicinin fen ve sanat kurallarına uygun bir yapı inşa etmeyi, arsa sahibinin ise buna karşılık arsa payı devretmeyi üstlendiği karşılıklı borç yükleyen karma bir sözleşmedir. Sözleşmenin geçerli kurulmasıyla yüklenici lehine doğan bağımsız bölüm veya arsa payı talebi, niteliği itibarıyla kişisel (nisbi) bir alacak hakkıdır.

İnşaat sürecinin uzun zamana yayılması, arsa paylarının üçüncü kişilere devredilmesi veya taşınmaz üzerine haciz/ipotek gibi takyidatların işlenmesi risklerine karşı bu kişisel hakkın korunmasındaki en temel yasal araç tapu kütüğüne şerh verilmesidir.

1. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Şerhin Hukuki Niteliği (TMK m. 1009)

Türk Medenî Kanunu'nun (TMK) 1009. maddesinde tapu kütüğüne şerh verilebilecek kişisel haklar sınırlı sayıda (*numerus clausus*) sayılmış olup, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan haklar bu hükümde açıkça yer almaktadır.

TMK m. 1009/2 uyarınca şerhin temel işlevi, sözleşmeden doğan kişisel hakkın o taşınmaz üzerinde **sonradan hak kazanan kişilere karşı ileri sürülebilmesini** sağlamaktır.

- Ayni Hakka Dönüşmez:** Şerh, yüklenicinin kişisel hakkını bir mülkiyet veya sınırlı ayni hakka dönüştürmez. Yüklenici, şerh verilmiş olsa dahi taşınmazın maliki sıfatını doğrudan kazanamaz; hakkın nisbi niteliği korunur.
- Munzam Etki ve Eşyaya Bağlı Borç:** Şerh işlemi, kişisel hakkın etkisini ayni haklar gibi kuvvetlendirir (*munzam etki*). Taşınmazı sonradan devralan üçüncü kişiler, arsa sahibinin sözleşmesel borç ve katlanma yükümlülüklerini bilerek iktisap etmiş sayıldığından, şerh edilen hak yeni malike karşı ileri sürülebilir ve eşyaya bağlı borç ilişkisi doğurur.

2. Şerh İçin Sözleşmede Açık Yetki Bulunması Zorunlu mudur?

Uygulamada sıklıkla arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde ayrıca *"bu sözleşme tapuya şerh edilebilir"* şeklinde özel bir yetki klozunun aranıp aranmayacağı tereddüt yaratmaktadır.

Tapu Kanunu m. 26 ve Tapu Sicili Tüzüğü m. 47 hükümleri gereğince; resmi şekilde düzenlenmiş geçerli bir sözleşmenin varlığı halinde, şerh talep edebilmek için sözleşme metninde ayrıca bir şerh anlaşması veya açık izin şartı bulunması kural olarak aranmaz. Şerh edilebilirlik imkânı doğrudan TMK m. 1009 ve Tapu Kanunu m. 26 hükümlerinden doğar.

Bununla birlikte, taraflar sözleşmede şerhin verilmeyeceğine ilişkin açık bir kısıtlama kararlaştırmışlarsa, bu anlaşmanın taraflar arasındaki borçlar hukuku bağlayıcılığı ile tapu idaresinin tescil/şerh yetkisi arasındaki ilişkinin somut olayın özelliklerine göre ayrıca değerlendirilmesi gerekir.

3. Yüklenici Tek Başına Tapuya Başvurarak Şerh Alabilir mi? (Tapu Kanunu m. 26)

Tapu Kanunu'nun 26. maddesi uyarınca, noterlikçe re'sen tanzim edilen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin tapu kütüğüne şerhi mümkündür.

Tapu mevzuatı ve tüzük hükümleri kapsamında; resmi şekilde düzenlenmiş geçerli sözleşmeyi ibraz eden **taraflardan herhangi biri (yüklenici veya arsa sahibi)**, diğer tarafın sonradan ayrıca muvafakatini veya vekâletini almaksızın tek başına tapu müdürlüğüne başvurarak şerh verilmesini talep edebilir. Yasal harç ve masrafların karşılanması halinde tapu müdürlüğü şerhi kütüğün ilgili sütununa işler.

4. Geçerlilik Şartı: Resmî Şekil Olmadan Şerh Verilebilir mi?

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan karma nitelikli bir sözleşme olduğundan kanunen **resmî şekle tabidir** (TBK m. 237, TMK m. 706, Tapu Kanunu m. 26, Noterlik Kanunu m. 60). Uygulamada bu resmî şekil noterlerce re'sen düzenleme şeklinde yerine getirilmektedir.

- Şekle aykırı olarak adi yazılı şekilde düzenlenen sözleşmeler kural olarak geçerli bir sözleşme niteliği taşımadığından tapu kütüğüne şerh edilmesine dayanak oluşturmaz.
- Geçerli bir hukuki sebebe dayanmayan şerhin sicilde bulunması, sözleşmedeki şekil eksikliğini gidermez. Bu nedenle şerhin sağladığı özel korumadan yararlanılabilmesi bakımından öncelikle şerhe dayanak sözleşmenin kanunun aradığı şekil şartlarını taşıyıp taşımadığı incelenmelidir.

5. Şerhin Kanuni Süresi ve Terkin Usulü

Tapu Kanunu'nun 26. maddesinin 8. fıkrası uyarınca arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi şerhinin kanuni süresi **beş yıldır**.

- **Sürenin Başlangıcı:** Beş yıllık süre, sözleşmenin noterde düzenlendiği tarihten değil, şerhin tapu kütüğüne işlendiği tarihten itibaren hesaplanır.
- **Terkin Usulü:** Beş yıllık kanuni sürenin dolması ve bu süre içinde mülkiyet devri veya kat irtifakı/mülkiyeti tesisinin gerçekleştirilmemesi halinde, Tapu Kanunu m. 26/8 ve Tapu Sicili Tüzüğü m. 69/4 hükümleri uyarınca şerhin re'sen ya da taşınmaz malikinin talebi üzerine sicilden terkin gündeme gelir.

6. Beş Yıllık Süre Dolduğunda Ne Olur? (Şerhin Etkisi vs. Ana Sözleşme)

Beş yıllık kanuni sürenin dolması ile taraflar arasındaki asıl borç ilişkisinin akıbeti birbirinden kesin çizgilerle ayrılmalıdır:

- **Sona Eren Etki:** Beş yıllık sürenin dolmasıyla, şerhin sözleşmeden doğan kişisel hakkı sonradan taşınmaz üzerinde hak kazanan kişilere karşı ileri sürülebilir hâle getiren özel etkisi sona erer.
- **Devam Eden Hak:** Beş yıllık sürenin dolması, yüklenici ile arsa sahibi arasındaki ana sözleşmeyi veya sözleşmeden doğan alacak/tazminat haklarını kendiliğinden sona erdirmez. Taraflar arasındaki borçlandırıci işlem hukuken ayakta kalmaya ve genel zamanaşımı kurallarına tabi olmaya devam eder.

7. Şerhin Üçüncü Kişilere Karşı Etkisi (Satış, Haciz ve İpotek Durumları)

Şerhin tapu kütüğüne işlenmesi, taşınmaz üzerinde sonradan hak edinen üçüncü kişilere karşı yüklenicinin haklarını koruma altına alır.

- **Taşınmazın Üçüncü Kişiye Satışı:** Yeni malik, tapu sicilindeki şerhi bilmediğini ileri süremez (TMK m. 1020). Şerh edilmiş kişisel hak, TMK m. 1009'un öngördüğü kapsamda sonradan hak kazanan malike karşı da ileri sürülebilir.
- **Sonradan Konulan Haciz, İpotek ve Takyidatlar:** Şerh, yüklenicinin kişisel hakkını şerhten sonra taşınmaz üzerinde hak kazanan kişilere karşı ileri sürebilmesini sağlar. Sonradan konulan haciz, ipotek veya diğer takyidatların tescil davasındaki akıbeti ise; şerhin tescil tarihi, yüklenicinin sözleşmeden ne ölçüde bağımsız bölüm hak ettiği, sonraki hakkın niteliği ve somut davadaki taraf teşkili dikkate alınarak belirlenir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu (E. 2017/14-1778, K. 2020/609, T. 08.07.2020):

Kararda; arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesiyle kişisel hakkın munzam bir etki kazanarak eşyaya bağlı borç niteliğine büründüğü, şerhten sonra taşınmaz üzerinde aynı hak edinen veya takyidat koyduran üçüncü kişilerin bu şerhin hukuki sonuçlarına katlanmakla yükümlü olduğu ifade edilmiştir.

8. Uygulama Kontrol Listesi

- [] Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi mutlaka kanunun aradığı resmî şekilde düzenlenmeli; adi yazılı sözleşmelerin şerhe dayanak oluşturmayacağı gözetilmelidir.
- [] Noter sözleşmesi imzalandıktan sonra gecikmeksizin tapu müdürlüğüne başvurularak sözleşmenin tapu kütüğüne şerhi sağlanmalıdır.
- [] Sözleşme metninde şerh verilmesini engelleyen olumsuz bir hüküm bulunup bulunmadığı kontrol edilmelidir.
- [] Şerhin kanuni süresinin şerh tarihinden itibaren 5 yıl olduğu dikkate alınmalı; inşaat takvimi ve aşamalı tapu devirleri bu süreyle uyumlu planlanmalıdır.
- [] Beş yıllık sürenin dolmasının sözleşmeyi değil, yalnızca şerhin üçüncü kişilere karşı koruyucu etkisini sona erdireceği bilinmelidir.

Müteahhitten bağımsız bölüm edinen üçüncü kişinin tapu ve temlik konumunu Müteahhitten Daire Alan Üçüncü Kişinin Tapusu Korunur mu? yazısında; erken tapu devri riskini ise Kentsel Dönüşümde Müteahhide Tapu Ne Zaman Devredilmeli? yazısında ayrıca inceliyoruz.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu.
- 2644 sayılı Tapu Kanunu.
- Tapu Sicili Tüzüğü.
- Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 08.07.2020, E. 2017/14-1778, K. 2020/609.