

İNŞAAT HUKUKU

İskân Alınmadan İnşaat Teslim Edilmiş Sayılır mı?

İskân alınmadan yapılan fiili teslim ile sözleşmenin gereği gibi ifası aynı şey değildir. Sonuç; sözleşmede iskân yükümlülüğünün nasıl düzenlendiğine, 'anahtar teslim' ifadesinin bulunup bulunmadığına, yapının imar mevzuatına uygunluğuna ve fiili kullanımın niteliğine göre değişir.

Kat karşılığı veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde “iskân yoksa teslim de yoktur” şeklindeki cümle ilk bakışta güvenli görünür; ancak hukuken her uyuşmazlığı açıklamaz. Çünkü **fiili teslim, sözleşmeye uygun ifa ve yapının imar mevzuatına göre kullanılabilir olması** aynı soru değildir.

Bir bina fiziksel olarak tamamlanmış, anahtarları verilmiş ve maliklerin fiilen oturmaya başladığı bir durumda bile yapı kullanma izin belgesi alınmamış olabilir. Bu noktada iki farklı hukuk alanı kesişir:

1. Yüklenici, arsa sahibiyle yaptığı sözleşme bakımından teslim borcunu yerine getirmiş midir?
2. Yapının iskânsız kullanılması imar mevzuatı bakımından hukuka uygun mudur?

Bu iki soruya her zaman aynı cevap verilmez.

Kısa cevap: Sözleşmeye göre teslim gerçekleşmiş olabilir; ancak bu, iskânsız kullanımın hukuka uygun olduğu anlamına gelmez

Sözleşmede teslim açıkça **yapı kullanma izin belgesinin alınmasına bağlanmamışsa**, ayrıca yüklenicinin iskân alma borcunu üstlendiğini gösteren başka bir hüküm de yoksa, fiili teslimin gerçekleşip gerçekleşmediği ayrı olarak değerlendirilebilir.

Nitekim Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 2019/1063 E., 2019/5070 K. sayılı kararında; sözleşmede teslim için yapı kullanma izin belgesi alınması koşulu bulunmadığı ve “anahtar teslim” ibaresine de yer verilmediği durumda yükleniciye iskân alma yükümlülüğü yüklenemeyeceği kabul edilmiştir. Buna karşılık yüklenicinin yine de bağımsız bölümleri sözleşme ve eklerine uygun biçimde tamamlayıp teslim etmesi gerekir.

Fakat bu özel hukuk sonucu, 3194 sayılı İmar Kanunu bakımından başka bir gerçeği değiştirmez. Kanunun 30. maddesi, tamamlanan yapının kullanılabilmesi için yapı kullanma izni alınmasını zorunlu kılar. 31. madde ise kullanma izni alınmamış yapılara ilişkin ayrıca sonuçlar öngörür.

Dolayısıyla “sözleşmeye göre teslim edilmiş olabilir” ile “hukuken kullanılabilir bina” aynı cümle değildir.

1. Önce sözleşmede iskân yükümlülüğü var mı diye bakılır

İlk inceleme noktası sözleşmenin kendisidir.

Sözleşmede örneğin;

- “iskân alınarak teslim”,
- “yapı kullanma izin belgesi yüklenici tarafından alınacaktır”,
- “teslim, iskânın alınmasıyla gerçekleşir”,
- “yüklenici tüm ruhsat ve iskân işlemlerini tamamlamakla yükümlüdür”

gibi hükümler varsa, yüklenicinin yalnızca fiziksel inşaatı bitirmesi kural olarak yeterli olmayacaktır.

Bu durumda yapı kullanma izin belgesinin alınması, yüklenicinin sözleşmesel ediminin parçası haline gelir. İskân alınmadan anahtar verilmiş veya malik taşınmış olsa bile sözleşmenin gereği gibi ifa edilip edilmediği ayrıca tartışılır.

2. Sözleşmede iskân hiç yazmıyorsa ne olur?

Burada sonuç daha farklı olabilir.

Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 2019/1063 E., 2019/5070 K. sayılı kararındaki önemli ayrım tam da budur. Kararda sözleşmede yapı kullanma izin belgesinin teslim koşulu olarak düzenlenmediği ve “anahtar teslim” ibaresinin de bulunmadığı belirtilerek yükleniciye ayrıca iskân alma zorunluluğu yüklenemeyeceği kabul edilmiştir.

Bu durumda şu ihtimal mümkündür:

- yüklenici bağımsız bölümleri sözleşmedeki teknik ve fiziki şartlara uygun tamamlamıştır,
- daireleri maliklere bırakmıştır,
- malik fiilen kullanmaya başlamıştır,
- fakat henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.

Bu olayda **sözleşmesel teslim olgusunun gerçekleştiği ileri sürülebilir**. Ancak bunun kabulü için yapının sözleşme ve eklerine uygun biçimde tamamlanmış olması ve teslimin ispatlanması gerekir.

Burada dikkat edilmesi gereken nokta şudur: Bu sonuç, binanın iskânsız kullanılmasını imar hukuku bakımından meşru hale getirmez.

3. “Anahtar teslim” yazıyorsa iskân ayrıca yazılmamış olsa bile ne olur?

En kritik noktalardan biri budur.

Sözleşmede “iskân alınarak teslim” ifadesi bulunmaması, her durumda yüklenicinin iskân yükümlülüğü olmadığı anlamına gelmez. Yargıtay'ın bazı kararlarında “**anahtar teslim**” ibaresi, yapı kullanma izin belgesinin alınmasını da kapsayacak şekilde yorumlanmıştır.

Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 2018/577 E., 2018/3161 K. sayılı kararında, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesindeki “anahtar teslim” ifadesinin Yargıtay'ın yerleşik uygulamasında yapı kullanma izin belgesini de kapsadığı belirtilmiştir.

Benzer şekilde Yargıtay 23. Hukuk Dairesinin 2014/9516 E., 2014/7529 K. sayılı kararında da imar mevzuatına uygun imalat ile yapının iskân alınabilecek durumda ve fiilen-hukuken eksiksiz şekilde teslim edilmesi arasında bağlantı kurulmuştur.

Bu nedenle sözleşmede yalnızca “anahtar teslim” yazması halinde:

“İskân kelimesi geçmiyor, öyleyse yüklenicinin iskân borcu yoktur.”

sonucuna otomatik olarak gidilmemelidir.

4. Fiili teslim ile hukuki teslim neden ayrılmalı?

Bir bağımsız bölümün anahtarının verilmesi ve malikin taşınması **fiili teslim** bakımından güçlü göstergelerdir.

Ancak yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması halinde yapının kamu hukuku bakımından kullanılabilirliği ayrı bir sorundur. Bu nedenle aynı olayda şu iki tespit birlikte mümkün olabilir:

- Malik bağımsız bölümü fiilen teslim almıştır.
- Yapı henüz yapı kullanma iznine sahip değildir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 2024/170 E., 2025/744 K. sayılı kararında da iskân tarihinden önce fiili teslim ve kullanım iddiasının sırf iskân alınmamış olması nedeniyle incelenmeden reddedilemeyeceği; fiili teslim ve kullanım konusunda delillerin değerlendirilmesi gerektiği kabul edilmiştir.

Bu yaklaşım, fiili teslim ile iskânın her durumda aynı tarihte gerçekleşmek zorunda olmadığını göstermektedir.

5. İskân yok ama malik evde oturuyorsa teslim tarihi hangisidir?

Bu sorunun cevabı uyumsuzluğun ne hakkında olduğuna göre değişebilir.

Örneğin gecikme tazminatı tartışılıyorsa, malikin taşınmazı fiilen hangi tarihte teslim aldığı ve ekonomik olarak kullanmaya başlayıp başlamadığı önem kazanabilir.

Buna karşılık yüklenicinin sözleşmedeki tüm edimlerini yerine getirip getirmediği tartışılıyorsa ve sözleşmede iskân alma borcu da yükleniciye verilmişse, fiili kullanımın başlaması iskân eksikliğini ortadan kaldırmayabilir.

Bu nedenle "teslim tarihi" tek bir amaç için kullanılan mekanik bir tarih değildir. Talebin hukuki niteliğiyle birlikte değerlendirilmelidir.

6. Sözleşme teslimi iskâna bağlamadıysa müteahhit tamamen sorumluluktan çıkar mı?

Hayır.

Sözleşmede açık bir iskân yükümlülüğü bulunmaması, yüklenicinin bütün sorumluluklarının sona erdiği anlamına gelmez. İnşaatın;

- ruhsat ve projesine,
- imar mevzuatına,
- sözleşme ve teknik şartnameye

uygun olması gerekir.

Yapının imar mevzuatına aykırı imal edilmiş olması nedeniyle iskân alınamıyorsa, bu durum yalnızca "sözleşmede iskân yazmıyordu" denilerek önemsiz hale getirilemez. İskânın neden alınamadığı burada belirleyici olabilir.

Başka bir ifadeyle **iskân alma borcunun sözleşmede açıkça bulunmaması ile yapının iskân alamayacak biçimde mevzuata aykırı yapılması aynı şey değildir.**

7. İmar Kanunu bakımından iskânsız kullanımın durumu nedir?

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30. maddesi, tamamen veya kısmen bitmiş bir yapının kullanılabilmesi için yapı kullanma izni alınmasını zorunlu tutmaktadır.

Kanunun 31. maddesi de kullanma izni alınmamış yapılara ilişkin özel sonuçlar öngörmektedir. Kanuni sistem bu nedenle yapı kullanma iznini yalnız tarafların sözleşmesine bırakılmış bir belge olarak görmez.

Bu nokta önemlidir:

Taraflar kendi aralarında "iskân alınmadan teslim yeterlidir" şeklinde bir sözleşme düzenleseler bile, bu hüküm kamu hukuku bakımından yapı kullanma izni zorunluluğunu ortadan kaldırmaz.

Özel hukuk sözleşmesi, emredici imar kurallarını bertaraf edemez.

8. O halde sözleşmede teslim iskâna bağlanmamışsa pratik sonuç nedir?

Somut olayda dört ayrı soru sorulmalıdır:

A. Sözleşmede iskân yükümlülüğü açıkça var mı?

Varsa yüklenici bu borcu yerine getirmeden edimini tamamen ifa etmiş sayılamayabilir.

B. "Anahtar teslim" gibi iskân yükümlülüğünü de kapsayabilecek bir ifade var mı?

Varsa sözleşmenin yalnız kelime anlamına değil, Yargıtay'ın bu kavrama verdiği anlama da bakılmalıdır.

C. Fiili teslim gerçekten gerçekleşmiş mi?

Anahtar teslimi, fiili kullanım, abonelikler, yazışmalar ve teslim belgeleri değerlendirilmelidir.

D. İskân neden alınmamış?

Bu ayrım çoğu zaman kritik olacaktır.

İdari işlemlerin tamamlanmamış olması ile yapının ruhsat ve projesine aykırı olması nedeniyle iskân alınamaması aynı hukuki sonucu doğurmayabilir.

9. Somut örnek: Sözleşmede iskân şartı yok, daireler oturulabilir durumda teslim edildi

Şöyle bir olay düşünelim:

- Sözleşmede teslim tarihi belirlenmiş.
- "İskân alınarak teslim" hükmü yok.
- "Anahtar teslim" ifadesi de kullanılmamış.
- Yüklenici daireleri sözleşmede vaat edilen fiziksel özelliklerle tamamlamış.
- Anahtarlar verilmiş ve maliklerin tamamı taşınmış.
- Ancak yapı kullanma izin belgesi henüz alınmamış.

Bu durumda, Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 2019/1063 E., 2019/5070 K. sayılı kararındaki yaklaşım dikkate alındığında, yükleniciye sırf sözleşmede bulunmayan bir iskân alma yükümlülüğü sonradan yüklenememesi ve **fiili teslimin ayrıca değerlendirilmesi** mümkündür.

Fakat maliklerin binayı kullanıyor olması, İmar Kanunu'ndaki yapı kullanma izni zorunluluğunu ortadan kaldırmaz. Bu nedenle taraflar arasındaki sözleşme açısından teslim gerçekleşmiş kabul edilse bile, **iskan eksikliği idari ve teknik risk üretmeye devam eder.**

İşte bu nedenle iki ayrı hukuk düzlemini birbirine karıştırmamak gerekir.

10. Sözleşme hazırlanırken bu belirsizlik nasıl önlenir?

Teslim maddesinde yalnızca “24 ay içinde teslim edilir” veya “anahtar teslim yapılacaktır” gibi kısa ifadeler kullanılması ileride ciddi yorum uyuşmazlıkları yaratabilir.

Daha açık bir düzenlemede şu noktalar ayrı ayrı belirlenmelidir:

- fiziksel teslimin şartları,
- yapı kullanma izin belgesini kimin alacağı,
- iskânın teslimin ön koşulu olup olmadığı,
- anahtarın hangi aşamada verileceği,
- iskân gecikirse teslim ve gecikme tazminatının nasıl etkileneceği,
- belediye veya diğer idarelerden kaynaklanan gecikmelerin kime ait olacağı.

Bu ayırım baştan kurulursa “daireyi teslim aldım ama bina iskânsız” uyuşmazlığının büyük bölümü önlenabilir.

Sonuç

İskân alınmadan bir yapının **fiilen teslim edilmiş olması mümkündür**. Sözleşmede iskân alma yükümlülüğü veya iskânı teslim şartı yapan bir hüküm yoksa, somut olayda sözleşmesel teslimin gerçekleştiği kabul edilebilir.

Ancak iki önemli istisna unutulmamalıdır:

1. Sözleşmedeki “**anahtar teslim**” ibaresi Yargıtay tarafından iskân alma yükümlülüğünü de kapsayacak biçimde yorumlanabilir.
2. Taraflar arasındaki teslim kabulü, **3194 sayılı İmar Kanunu'ndaki yapı kullanma izni zorunluluğunu ortadan kaldırmaz.**

Bu nedenle en doğru ayırım şudur:

Sözleşmeye göre teslim edilmiş olmak başka, yapının kamu hukuku bakımından kullanılabilir hale gelmiş olması başkadır.

Her somut olayda sözleşme hükmü, fiili teslim tarihi, iskânın neden alınamadığı ve yapının ruhsat/proje uygunluğu birlikte değerlendirilmelidir.

Kat karşılığı inşaatta teslimin genel olarak ne zaman gerçekleşmiş sayıldığını bu yazıda ayrıntılı olarak inceliyoruz.

Not: Bu yazı genel hukuki bilgi amacıyla hazırlanmıştır. Somut sözleşme hükümleri, ruhsat/proje durumu ve yapı kullanma izin belgesinin neden alınmadığı sonucu değiştirebilir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.
- 3194 sayılı İmar Kanunu m. 30 ve m. 31.
- Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 2019/1063 E., 2019/5070 K.
- Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 2018/577 E., 2018/3161 K.
- Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 2014/9516 E., 2014/7529 K.
- Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2024/170 E., 2025/744 K.