

İNŞAAT HUKUKU

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Feshinden Sonra Tasfiye Nasıl Yapılır?

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin sona ermesi uyuőmazlıđı bitirmez. Feshin etkisi, inşaatın gerçekteőme seviyesi, tarafların karşılıklı edimleri ve yükleniciye devredilmiş arsa payları birlikte değerlendirilerek tasfiyenin kapsamı belirlenir.

Kat karşılığı veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin feshedilmesi, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin tek kalemde sona erdiği anlamına gelmez. Çoğu uyuşmazlıkta asıl güçlük fesihten sonra başlar: İnşaatın hangi seviyeye ulaőtıđı, arsa sahibinin yükleniciye hangi payları devrettiği, yüklenicinin hangi edimleri yerine getirdiği ve tarafların birbirlerinden ne talep edebileceği ayrıca belirlenmelidir.

Bu nedenle fesih ile **tasfiye** birbirinden ayrılmalıdır. Fesih, sözleşme ilişkisinin sona ermesine ilişkin hukuki sonucu; tasfiye ise sona eren ilişkinin taraflar bakımından nasıl çözüleceğini ifade eder.

Kısa cevap: Tasfiye yalnızca tapuların geri verilmesinden ibaret değildir

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshinden sonra tasfiyenin kapsamı somut olayın özelliklerine göre belirlenir. Özellikle şu sorular birlikte incelenmelidir:

- fesih hangi sebeple gerçekteőmiştir,
- feshin geçmişe mi yoksa ileriye mi etkili sonuç doğuracağı kabul edilmiştir,
- inşaat hangi seviyeye ulaőmıştır,
- yükleniciye arsa payı veya bağımsız bölüm devri yapılmış mıdır,
- tarafların yerine getirilmiş ve yerine getirilmemiş edimleri nelerdir,
- yükleniciden hak kazanan üçüncü kişiler bulunmakta mıdır?

Bu unsurlardan yalnızca birine bakılarak sağlıklı bir tasfiye hesabı yapılamaz.

1. Önce feshin etkisinin belirlenmesi gerekir

Tasfiyenin ilk meselesi, sözleşmenin sona ermesinin hangi zamandan itibaren sonuç doğuracağının belirlenmesidir. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde **geriye etkili** ve **ileriye etkili** sona erme ayrımı özellikle önemlidir.

Geriye etkili sonuç kabul edildiğinde tarafların sözleşme nedeniyle gerçekleştirdikleri edimlerin iadesi ve sözleşme öncesi malvarlığı durumuna dönüş meselesi ön plana çıkar. İleriye etkili sonuç kabul edildiğinde ise gerçekleşmiş edimler bütünüyle yok sayılmaz; o ana kadar ortaya çıkan hukuki ve ekonomik durumun tasfiyede dikkate alınması gerekir.

Dolayısıyla "sözleşme feshedildi" tespiti, tek başına kimin neyi geri vereceğini göstermez. Önce feshin hukuki etkisi belirlenmelidir.

2. İnşaatın gerçekleşme seviyesi neden önemlidir?

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ani bir işlem değildir. Yüklenicinin edimi aylar veya yıllar boyunca ilerleyen bir inşaat faaliyetiyle yerine getirilir. Fesih anında yapı hiç başlamamış olabileceği gibi kaba inşaat seviyesinde, büyük ölçüde tamamlanmış veya kullanıma çok yaklaştı da olabilir.

Bu nedenle inşaatın gerçekleşme seviyesi tasfiyenin merkezindeki olgulardan biridir. Yüklenicinin edimini hangi ölçüde yerine getirdiği belirlenmeden tarafların karşılıklı taleplerinin sağlıklı biçimde değerlendirilmesi mümkün değildir.

Uygulamada bu tespit çoğu kez teknik incelemeyi gerektirir. Fiziki gerçekleşme oranı ile sözleşmede üstlenilen edimlerin hukuken yerine getirilme oranı da her zaman aynı şey değildir. Sadece kaba bir yüzde üzerinden sonuç çıkarmak yerine sözleşme, proje, teknik şartname ve fiili imalatın birlikte incelenmesi gerekir.

3. Yükleniciye daha önce devredilmiş tapular ne olur?

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi, yüklenicinin ediminin karşılığı olarak belirli arsa paylarını veya bağımsız bölümleri devretmeyi üstlenebilir. Uygulamada bu devirlerin bir kısmı inşaat tamamlanmadan önce yapılabilmektedir.

Fesih halinde bu devirlerin akıbeti tasfiyenin en önemli başlıklarından biridir. Ancak "sözleşme feshedildi, bütün tapular kendiliğinden geri döner" biçiminde otomatik bir sonuç kurulamaz. Devrin niteliği, sözleşmenin hükümleri, feshin etkisi ve tapunun halen kimin üzerinde bulunduğu ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

Yüklenici adına kalan taşınmazlarla yüklenicinin üçüncü kişilere devrettiği taşınmazlar da aynı hukuki problem değildir. Üçüncü kişinin aynı hak kazanmış olması halinde tapu siciline güven ve iyiniyet meselesi ayrıca gündeme gelir.

Bu konu, Sözleşme Feshedilirse Yükleniciye Devredilen Tapular Ne Olur? başlıklı ayrı incelemede ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

4. Tarafların karşılıklı edimleri tasfiyede birlikte değerlendirilir

Tasfiye yalnızca arsa sahibinin veya yalnızca yüklenicinin talebinin incelenmesi değildir. Tarafların sözleşme kapsamında gerçekleştirdiği edimlerin tamamı ortaya konulmalıdır.

Arsa sahibi bakımından yapılan tapu devirleri ve diğer edimler; yüklenici bakımından ise gerçekleştirilen inşaat, üstlenilen fakat tamamlanmayan işler ve sözleşmenin sona ermesine kadar ortaya çıkan durum birlikte değerlendirilir.

Bu nedenle tasfiye davasında sözleşme metninin yanında tapu kayıtları, proje ve ruhsat belgeleri, teknik şartname, inşaatın mevcut durumunu gösteren tespitler ve tarafların edimlerini ortaya koyan belgeler önem taşır.

5. Geriye etkili tasfiyede temel mesele nedir?

Geriye etkili sonuç kabul edildiğinde tasfiyenin temel sorusu, sözleşmenin kurulmasından sonra tarafların gerçekleştirdiği edimlerin hangi hukuki esaslarla geri alınacağı veya denkleştirileceğidir.

Bu durumda arsa sahibinin yükleniciye yaptığı taşınmaz devirleri özellikle önem kazanır. Buna karşılık yüklenicinin taşınmaz üzerinde gerçekleştirdiği ve arsa sahibinin malvarlığında kalan imalatların da tasfiyede göz ardı edilmesi mümkün değildir.

Dolayısıyla geriye etkili tasfiye, yalnızca tapu kayıtlarının eski hale getirilmesi şeklinde anlaşılmamalıdır. Tarafların karşılıklı malvarlığı hareketleri ve gerçekleşmiş inşaat birlikte değerlendirilmelidir.

6. İleriye etkili tasfiyede ne değişir?

İleriye etkili sonuçta sözleşmenin fesih anına kadar doğurduğu bütün sonuçların yok sayılması yerine, gerçekleşmiş kısmın korunması ve kalan ilişkinin sona erdirilmesi yaklaşımı önem kazanır.

Bu ihtimal özellikle inşaatın önemli ölçüde ilerlediği uyuşmazlıklarda gündeme gelebilir. Ancak yalnızca inşaat yüzdesine bakılarak otomatik biçimde ileriye etkili fesih sonucuna ulaşılması doğru değildir. Somut olayın özellikleri ve ilgili yargısal ölçütler ayrıca değerlendirilmelidir.

Bu nedenle inşaat seviyesinin tespiti hem fesih türü hem de tasfiye hesabı bakımından önem taşıyabilir.

7. Yüklenicinin üçüncü kişilere yaptığı devirler tasfiyeyi nasıl etkiler?

Tasfiye sırasında yüklenicinin üzerinde kalan taşınmazlarla üçüncü kişilere devredilmiş taşınmazların birbirinden ayrılması gerekir.

Özellikle yükleniciden bağımsız bölüm veya arsa payı satın alan üçüncü kişinin tapu siciline güvenerek aynı hak kazanıp kazanmadığı ayrı bir hukuki inceleme konusudur. Bu nedenle ana sözleşmenin feshi, üçüncü kişinin tapu kaydının sonucunu tek başına belirlemez.

Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 16.05.2025 tarihli, E. 2024/1, K. 2025/2 sayılı kararı sonrasında üçüncü kişinin iyiniyeti bu değerlendirmede merkezi önem taşımaktadır. Konuyu ayrıntılı olarak Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Feshedilirse Müteahhitten Ev Alanın Tapusu İptal Edilir mi? başlıklı yazıda inceledik.

8. Tasfiye hesabında hangi belgeler önemlidir?

Uyuşmazlığın niteliğine göre özellikle şu belgeler önem kazanabilir:

- kat karşılığı veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ve ekleri,
- tapu kayıtları ve devir tarihçesi,
- mimari proje ve ruhsat belgeleri,
- teknik şartname,
- inşaatın gerçekleşme seviyesini gösteren tespit ve bilirkişi incelemeleri,
- tarafların ihtar ve bildirimleri,
- yapılan ödemeler ve diğer edimleri gösteren belgeler.

Tasfiye, çoğu zaman yalnızca sözleşme metni üzerinden çözülebilecek bir uyuşmazlık değildir. Tapu hareketleri ile inşaatın teknik ve hukuki gelişiminin aynı zaman çizelgesi üzerinde incelenmesi gerekir.

9. Fesih davası ile tasfiye talepleri birlikte düşünülmeli mi?

Fesih talebinin sonucunda tarafların hangi hakları ileri sürebileceği baştan değerlendirilmelidir. Çünkü yalnızca sözleşmenin sona erdiğinin tespit edilmesi, tarafların malvarlığı üzerindeki bütün sonuçları kendiliğinden çözmeyebilir.

Bu nedenle somut uyuşmazlıkta fesih sebebi kadar feshin sonucu, iade talepleri, tapu kayıtları ve tarafların karşılıklı edimleri de birlikte ele alınmalıdır.

Fesih sebeplerinin hangi durumlarda oluşabileceğini Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Hangi Hallerde Feshedilebilir? başlıklı yazıda ayrıca inceliyoruz.

Sonuç

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi, uyuşmazlığın sonu değil çoğu zaman tasfiye aşamasının başlangıcıdır. Sağlıklı bir tasfiye için **feshin etkisi, inşaatın gerçekleşme seviyesi, tarafların yerine getirdiği edimler, tapu devirleri ve üçüncü kişi işlemleri** birlikte değerlendirilmelidir.

Bu nedenle her fesih uyuşmazlığında aynı tasfiye formülünün uygulanması mümkün değildir. Somut olayın sözleşme ve tapu zinciri ile inşaatın fiili durumu birlikte incelenmeden yalnızca fesih kararından hareketle sonuç çıkarmak yanıltıcı olabilir.

Not: Bu yazı genel hukuki bilgi amacıyla hazırlanmıştır. Somut olayın sözleşme hükümleri, tapu kayıtları, inşaat seviyesi ve tarafların edimleri sonucu değiştirebilir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.
- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu.