

İNŞAAT HUKUKU

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Feshedilirse Yükleniciye Devredilen Tapular Ne Olur?

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi, yükleniciye daha önce devredilmiş tapuların akıbetini kendiliğinden çözmez. Devrin niteliği, feshin etkisi, tapunun halen yüklenicide mi yoksa üçüncü kiőide mi bulunduğu ve tasfiye ilişkisi birlikte değerlendirilir.

Kat karşılığı veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin finansman sağlayabilmesi için bazı arsa paylarının ya da bağımsız bölümlerin inşaat tamamlanmadan önce devredilmesi sık görülür. Uyuőmazlık da çoğu zaman tam burada ađırlaőır: Yüklenici iş tamamlamaz, sözleşme sona erer ve arsa sahibi daha önce devrettiği tapuların geri dönmesini ister.

Ancak **sözleşmenin feshi ile tapunun akıbeti aynı hukuki mesele değildir**. Önce sözleşmenin hangi etkiyle sona erdiği, ardından yapılan tapu devrinin niteliği ve son olarak taşınmazın halen yüklenicinin üzerinde mi yoksa üçüncü bir kiőiyeye mi geçtiği incelenmelidir.

Kısa cevap: Fesih tapuları otomatik olarak geri döndürmez

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshedilmiş olması, yükleniciye yapılan bütün tapu devirlerinin tapu sicilinden kendiliğinden silinmesi sonucunu doğurmaz.

Somut olayda özellikle őu ayrımlar yapılmalıdır:

- tapu halen yüklenicinin üzerinde mi,
- tapu üçüncü kiőiyeye devredilmiş mi,
- devir hangi sözleşme hükmüne ve hangi aşamaya dayanıyor,
- fesih geriye mi yoksa ileriye mi etkili sonuç doğuruyor,
- taraflar arasında nasıl bir tasfiye ilişkisi kurulacak,
- üçüncü kişinin tapu siciline güven ve iyiniyet koruması gündeme geliyor mu?

Bu sorular cevaplanmadan yalnızca “ana sözleşme feshedildi” gerekçesiyle tapu sonucu belirlenemez.

1. Yükleniciye tapu neden inşaat tamamlanmadan devredilir?

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahibinin karşı edimi çoğu kez belirli arsa paylarının veya bağımsız bölümlerin yükleniciye bırakılmasıdır. Uygulamada taraflar bu devirlerin tamamını iş sonunda yapabileceği gibi, inşaatın belirli aşamalarına bağlanan kademeli bir devir sistemi de kurabilir.

Erken tapu devri yüklenicinin proje finansmanı bakımından önemli olabilir. Buna karşılık arsa sahibi açısından risk yaratır; çünkü yüklenici tapuda malik olduktan sonra taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunabilir.

Bu nedenle uyumsuzluk çıktığında yalnızca tapunun devredilmiş olması değil, **hangi şartla ve hangi inşaat seviyesinde devredildiği** de önem taşır.

2. Tapu halen yüklenicinin üzerindeyse ne olur?

Yüklenici adına tescilli kalan taşınmazlarda fesih sonrası değerlendirme, taraflar arasındaki tasfiye ilişkisinin bir parçasıdır.

Geriye etkili sona erme kabul edildiğinde, tarafların sözleşme nedeniyle gerçekleştirdikleri edimlerin iadesi gündeme gelebilir. Bu çerçevede arsa sahibinin yükleniciye yaptığı tapu devirlerinin de tasfiye kapsamında incelenmesi gerekir.

Ancak burada dahi yalnız tapu kaydına bakılması yeterli değildir. Yüklenicinin gerçekleştirdiği inşaat, feshin etkisi, sözleşmenin tapu devrine ilişkin hükümleri ve tarafların karşılıklı talepleri birlikte değerlendirilir.

Bu daha geniş ilişkiyi Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Feshinden Sonra Tasfiye Nasıl Yapılır? başlıklı yazıda ayrıca ele aldık.

3. Tapu devrinin “avans” olarak nitelendirilmesi tek başına yeterli mi?

Yargıtay uygulamasında uzun süre, yükleniciye inşaat tamamlanmadan yapılan bazı devirler “avans tapu” yaklaşımıyla değerlendirilmiştir. Bu yaklaşımda yüklenicinin edimini tamamlamaması halinde kendisine yapılan devirlerin hukuki dayanağını kaybettiği kabul edilebiliyordu.

Bununla birlikte 2025 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı sonrasında özellikle üçüncü kişiler bakımından bu eski yaklaşım tek başına sonuca götürmez. Yüklenici adına geçerli biçimde oluşmuş tapu kaydına güvenerek aynı hak kazanan üçüncü kişinin durumu ayrıca incelenmelidir.

Dolayısıyla bugün “tapunun yükleniciye avans olarak verildiği” tespiti, özellikle üçüncü kişi edinimleri bakımından otomatik tapu iptali sonucu doğuran tek ölçüt değildir.

4. Yüklenici tapuyu üçüncü kişiye devrettiyse ne değişir?

Taşınmaz halen yüklenicinin üzerindeyken yürütülecek tasfiye ile yüklenicinin taşınmazı üçüncü kişiye devrettiği durum birbirinden ayrılmalıdır.

Üçüncü kişi tapuda malik olmuşsa artık yalnızca arsa sahibi ile yüklenici arasındaki sözleşme ilişkisi değil, **tapu siciline güven ve iyiniyetle aynı hak kazanımı** da gündeme gelir.

Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 16.05.2025 tarihli, E. 2024/1, K. 2025/2 sayılı kararı, ana sözleşmenin geçersiz olması veya geriye etkili sona ermesinin üçüncü kişinin tapusunu kendiliğinden hükümsüz hale getirmeyeceğini kabul etmiştir. Üçüncü kişinin edinim anındaki iyiniyeti ayrıca incelenir.

Bu nedenle yükleniciden taşınmaz alan üçüncü kişinin durumu, yüklenicinin kendi üzerinde kalan tapularla aynı şekilde çözülemez.

Konuyu ayrıntılı olarak Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Feshedilirse Müteahhitten Ev Alanın Tapusu İptal Edilir mi? başlıklı yazıda inceledik.

5. Üçüncü kişinin iyiniyeti neden önemlidir?

Türk Medenî Kanunu'nun tapu siciline güveni koruyan hükümleri nedeniyle üçüncü kişinin taşınmazı hangi koşullarda edindiği önemlidir.

İnceleme özellikle edinim anına yönelir. Üçüncü kişinin tapu kaydına güvenip güvenemeyeceği, uyuşmazlığı veya yüklenicinin hukuki durumunu bilip bilmediği ya da somut olayda bilmesi gerekip gerekmediği deliller üzerinden değerlendirilir.

Bu nedenle üçüncü kişinin yükleniciden taşınmaz satın almış olması tek başına kötüniyet sonucunu doğurmaz. Aynı şekilde tapuda malik görünmesi de her durumda tartışmayı sona erdirmez. Somut olayın delilleri belirleyicidir.

6. Tapu iptal ve tescil talebi ile fesih talebi aynı şey midir?

Hayır. Sözleşmenin feshi sözleşmesel ilişkinin sona ermesine yönelirken, tapu iptal ve tescil talebi aynı hakkın tapu sicilindeki durumuna ilişkindir.

Bu iki talep birbirine bağlı olabilir ancak hukuki incelemeleri aynı değildir. Özellikle üçüncü kişiler devreye girdiğinde, fesih kararının sonucu tapu siciline doğrudan ve otomatik biçimde yansıtılamaz.

Bu nedenle dava stratejisinde “önce fesih, sonra tapu kendiliğinden döner” varsayımı yerine, sözleşme ve tapu zincirinin birlikte değerlendirilmesi gerekir.

7. Tapu devrinin zamanlaması neden baştan 3nemlidir?

Fesih sonrası uyuşmazlıkların 3nemli bir b3l3m3, y3kleniciye geniş tapu yetkisinin inşaatın erken safhasında verilmesinden kaynaklanır.

S3zleşmede tapu devrinin inşaatın objektif aşamalarına başlanması; hangi seviyede hangi payın devredileceğinin açıkça yazılması ve gerektiğinde teminat mekanizmalarıyla birlikte d3zenlenmesi, sonradan ortaya çıkabilecek riski azaltabilir.

Bu nedenle tapu devri yalnızca s3zleşmenin karşı edimi değil, aynı zamanda **risk dağılımı aracı** olarak da d3ř3n3lmelidir.

8. Fesih sebebi tapuların akıbetini etkiler mi?

Fesih sebebi tek başına tapu sonucunu belirlemez; ancak tasfiyenin kapsamı bakımından 3nem taşıyabilir.

Y3klenicinin ağır temerr3d3, işi terk etmesi, s3zleşmedeki temel borçlarını yerine getirmemesi veya başka bir sona erme sebebi farklı maddi olaylara dayanabilir. Bu nedenle fesih nedeninin doğru kurulması, sonrasında yapılacak tasfiye ve tapu değerlendirmesinin de başlangıç noktasıdır.

Fesih şartlarını Kat Karşılığı İnşaat S3zleşmesi Hangi Hallerde Feshedilebilir? başlıklı yazıda ayrıca inceliyoruz.

9. Hangi belgeler incelenmelidir?

Tapuların akıbeti değerlendirilirken 3zellikle řu belgeler 3nem taşır:

- kat karşılığı veya arsa payı karşılığı inşaat s3zleşmesi ve ekleri,
- tapu kayıtları ve b3t3n devir tarihçesi,
- y3kleniciye yapılan devirlerin tarihleri,
- inşaatın devir tarihlerindeki gerçekleşme seviyesi,
- 33nc3 kişilere yapılan satış veya ayni hak işlemleri,
- tapudaki şerh, beyan ve tedbirler,
- taraflar arasındaki ihtar ve fesih bildirimleri,
- uyuşmazlığa ilişkin dava ve tedbir tarihleri.

3zellikle 33nc3 kişi bakımından **edinim tarihi** ile uyuşmazlığın g3r3n3r hale geldiği tarihlerin karşılaştırılması 3nemli olabilir.

Sonuç

Kat karşılığı inşaat s3zleşmesinin feshi, y3kleniciye devredilmiş tapuların kendiliğinden arsa sahibine d3nmesi anlamına gelmez. 3ncelikle tapunun halen y3klenicinin 3zerinde mi yoksa 33nc3 kişiye mi

geçtiği ayrılmalı; ardından feshin etkisi, tasfiye ilişkisi ve tapu sicilindeki hukuki durum birlikte incelenmelidir.

Özellikle 2025/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı sonrasında **yükleniciden hak kazanan üçüncü kişilerin iyiniyeti ayrıca değerlendirilmek zorundadır**. Bu nedenle eski uygulamadaki genellemeler yerine somut tapu ve işlem zincirinin incelenmesi gerekir.

Not: Bu yazı genel hukuki bilgi amacıyla hazırlanmıştır. Somut olayın sözleşme hükümleri, tapu kayıtları, devir tarihleri, inşaat seviyesi ve üçüncü kişi işlemleri sonucu değiştirebilir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.
- 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu.
- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu.
- Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu, 16.05.2025, E. 2024/1, K. 2025/2.