

İNŞAAT HUKUKU

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Hangi Hallerde Feshedilebilir?

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi; yüklenicinin temerrüdü, inşaatı terk etmesi veya sözleşmeye aykırılığı kadar, fesih iradesinin nasıl ortaya konulduğu ve sözleşmenin hangi aşamada sona erdiğiyle birlikte değerlendirilir.

Kat karşılığı veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde uyumsuzluk çoğu zaman yalnızca "müteahhit işi bitirmedi" noktasında kalmaz. İnşaatın hangi seviyede olduğu, yüklenicinin borcunu yerine getirip getiremeyeceği, gecikmenin niteliği, arsa sahibinin kendi edimlerini yerine getirip getirmediği ve tarafların sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik iradeleri birlikte değerlendirilir.

Bu nedenle **kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi, tek bir gecikme veya sözleşmeye aykırılık tespitinden ibaret değildir**. Önce hangi borcun ihlal edildiği, ardından sözleşmenin sona erdirilmesi için gerekli koşulların oluşup oluşmadığı ve son olarak sona ermenin hangi hukuki sonuçları doğuracağı belirlenmelidir.

Kısa cevap: Her sözleşmeye aykırılık otomatik olarak fesih sonucu doğurmaz

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin temel borcu, kararlaştırılan yapıyı sözleşmeye ve projeye uygun biçimde meydana getirip teslim etmektir. Arsa sahibi ise sözleşmede kararlaştırılan arsa paylarını veya bağımsız bölümleri yükleniciye devretme borcu altına girebilir.

Taraflardan birinin borcunu hiç yerine getirmemesi, ifada temerrüde düşmesi veya sözleşmenin devamını etkileyen ağır bir aykırılıkta bulunması sözleşmenin sona erdirilmesini gündeme getirebilir. Ancak somut olayda **temerrüt koşulları, gerekiyorsa süre verilmesi, tarafların karşılıklı edimleri ve inşaatın gerçekleştirme seviyesi** ayrıca incelenmelidir.

Dolayısıyla "teslim tarihi geçti, sözleşme kendiliğinden feshedildi" veya "inşaat yarım kaldı, tapular otomatik olarak geri döner" şeklinde genel bir sonuç kurulamaz.

1. Yüklenicinin inşaatı hiç başlamaması fesih sebebi olabilir mi?

Yüklenicinin sözleşmede üstlendiği inşaatı meydana getirme borcu sözleşmenin merkezindedir. Ruhsat ve proje süreçlerinin tamamlanmasına rağmen işe başlanmaması, hazırlık işlemlerinin sürüncemede bırakılması veya yüklenicinin fiilen projeyi gerçekleştirmeye yönelik faaliyette bulunmaması sözleşmenin devamı bakımından ciddi bir sorun yaratabilir.

Bununla birlikte yalnızca şantiyede çalışma görülmemesi yeterli bir hukuki değerlendirme değildir. Öncelikle işe başlama için sözleşmede belirlenen tarih ve ön koşullar incelenmelidir. Ruhsatın alınması, taşınmazın teslimi, mevcut yapının tahliyesi veya arsa sahibinin yerine getirmesi gereken başka bir işlem işe başlamanın ön koşulu olarak kararlaştırılmış olabilir.

Bu nedenle yüklenicinin temerrüdünden söz edebilmek için gecikmenin gerçekten **yüklenicinin ifa etmesi gereken ve muaccel hale gelmiş bir borca** ilişkin olup olmadığı belirlenmelidir.

2. İnşaatın yarım bırakılması sözleşmenin sona erdirilmesini sağlar mı?

Uygulamadaki en ağır uyuşmazlıklardan biri, yüklenicinin inşaatı başladıktan sonra çalışmayı durdurmasıdır.

Şantiyenin uzun süre hareketsiz kalması, yüklenicinin ekonomik veya fiilî olarak işi sürdürememesi ya da mevcut ilerleme hızıyla işin kararlaştırılan zamanda tamamlanamayacağını ortaya çıkması sözleşmenin sona erdirilmesi tartışmasını doğurabilir. Ancak burada da yalnız "inşaat yüzde kaç seviyesinde?" sorusu yeterli değildir.

İnşaatın mevcut seviyesi; yüklenicinin kalan işi tamamlama imkânı, sözleşmedeki teslim takvimi, tarafların ihtar ve bildirimleri ve sözleşmenin o tarihe kadarki ifa biçimiyle birlikte değerlendirilmelidir.

İlerleme seviyesi ayrıca sözleşmenin sona ermesinden **sonra yapılacak tasfiye** bakımından da önem taşır. Bu nedenle fesih öncesinde inşaat seviyesinin teknik olarak tespit edilmesi, sonraki uyuşmazlık açısından kritik hale gelebilir.

3. Teslim tarihinin geçmesi tek başına yeterli midir?

Sözleşmede kesin bir teslim tarihi bulunması, gecikmenin tespitini kolaylaştırır; fakat fesih bakımından yine sözleşme hükümleri ve borçlar hukuku kuralları birlikte değerlendirilir.

Teslim tarihinin geçirilmesi yüklenicinin temerrüdünü gündeme getirebilir. Buna karşılık gecikmenin arsa sahibinden, idari süreçlerden veya sözleşmede süre uzatımı sonucunu doğuran bir olaydan kaynaklanıp kaynaklanmadığı ayrıca incelenmelidir.

Bu ayrım önemlidir. Çünkü gecikme halinde arsa sahibinin talep edebileceği **gecikme tazminatı, kira kaybı veya cezai şart** ile sözleşmenin sona erdirilmesi aynı hukuki sorun değildir. Bir uyuşmazlıkta birden fazla talep gündeme gelebilse de her birinin koşulları ayrı değerlendirilmelidir.

4. Yüklenicinin sözleşmeye ve projeye aykırı imalat yapması halinde ne olur?

Yüklenicinin borcu yalnızca herhangi bir bina meydana getirmek değildir. İnşaatın sözleşmede kararlaştırılan niteliklere, onaylı projeye ve tarafların belirlediği teknik koşullara uygun olması gerekir.

Projeden veya sözleşmeden sapmaların bulunması halinde öncelikle aykırılığın niteliği ve giderilebilir olup olmadığı belirlenmelidir. Her eksik veya ayıplı imalat doğrudan sözleşmenin sona erdirilmesi sonucunu doğurmaz.

Bu nedenle **ayıplı ve eksik işlerden kaynaklanan haklarla sözleşmenin feshi birbirine karıştırılmamalıdır**. İnşaatın tamamlanmış veya teslim edilmiş olduğu uyuşmazlıklarda ayıp ve eksik iş hükümleri ayrı bir hukuki inceleme gerektirir.

5. Yükleniciye fesih öncesinde süre verilmesi gerekir mi?

Temerrüde dayalı uyuşmazlıklarda en önemli dosya sorularından biri budur.

Sözleşmenin sona erdirilmesinden önce borçluya ek süre verilmesinin gerekip gerekmediği, somut olayın koşullarına ve uygulanacak temerrüt hükümlerine göre değerlendirilir. Bu nedenle ihtarname yalnızca şekli bir işlem olarak görülmemelidir.

İhtarda hangi borcun yerine getirilmesinin istendiği, verilen sürenin ne olduğu ve süre sonunda hangi hakkın kullanılacağına bildirildiği sonraki uyuşmazlığın çerçevesini etkileyebilir. Buna karşılık ek süre verilmesinin sonuçsuz kalacağına açık olduğu veya kanunun süre verilmesini gerektirmediği durumların bulunup bulunmadığı da ayrıca incelenmelidir.

Bu sebeple “ihtar çekildiği için fesih geçerlidir” sonucu da tek başına kurulamaz.

6. Arsa sahibinin kendi borçlarını yerine getirmemesi sonucu değiştirir mi?

Evet. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi karşılıklı borçlar doğurduğu için yalnızca yüklenicinin davranışına bakılması eksik bir değerlendirme olabilir.

Örneğin arsa sahibinin sözleşmeye göre yapması gereken tapu devrini gerçekleştirmemesi, taşınmazı inşaata elverişli biçimde teslim etmemesi veya yüklenicinin ifası için gerekli bir işlemi yerine getirmemesi halinde gecikmenin kime yüklenebileceği ayrıca incelenir.

Bu nedenle fesih dosyasında temel kronoloji kurulurken iki tarafın da edimleri yan yana konulmalıdır: **arsa sahibi neyi, ne zaman yapacaktı; yüklenici neyi, ne zaman yapacaktı ve hangi aşamada hangi edim yerine getirilmedi?**

7. Taraflar anlaşarak sözleşmeyi sona erdirebilir mi?

Tarafların uyuşmazlık çıktıktan sonra sözleşmeyi karşılıklı anlaşmayla sona erdirmesi mümkündür. Ancak kat karşılığı inşaat sözleşmesinde sona erme anlaşmasının yalnız “sözleşme feshedilmiştir” cümlesinden ibaret bırakılması yeni uyuşmazlıklara yol açabilir.

İnşaatın mevcut seviyesi, yüklenicinin yaptığı imalatların akıbeti, tarafların birbirinden olan alacakları, tapuda daha önce yapılmış devirler, üçüncü kişilere yapılan satışlar veya kurulan aynı haklar tasfiyenin parçası haline gelebilir.

Dolayısıyla tarafların sona erme konusunda anlaşması, **tasfiyenin de kendiliğinden ve tartışmasız biçimde tamamlandığı anlamına gelmez.**

8. Fesih geriye mi, ileriye mi etkili sonuç doğurur?

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin en teknik meselelerinden biri budur.

Sözleşmenin sona ermesinin geçmişte yerine getirilmiş edimleri nasıl etkileyeceği, yüklenicinin gerçekleştirdiği inşaat seviyesi ve somut uyuşmazlığın özellikleri tasfiye bakımından önem taşır. Bu nedenle fesih talebinin incelenmesi ile feshin sonuçlarının belirlenmesi birbirinden ayrılmalıdır.

Özellikle arsa paylarının yükleniciye devredilmiş olması halinde bu ayrım doğrudan tapu uyuşmazlığına dönüşebilir. Yüklenicinin bu taşınmazları üçüncü kişilere devretmiş olması ise ayrıca üçüncü kişilerin kazanımlarının korunup korunmayacağı sorununu ortaya çıkarır.

Bu konuyu ayrı olarak **“Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Feshinden Sonra Tasfiye Nasıl Yapılır?”** başlıklı yazıda inceleyeceğiz.

9. Fesih halinde yükleniciye devredilen tapular otomatik olarak geri döner mi?

Hayır. Sözleşmenin sona ermesi ile tapu sicilindeki mevcut kayıtların sonucu aynı cümle içinde çözülemez.

Öncelikle arsa sahibinin yükleniciye yaptığı devirlerin kapsamı ve zamanı belirlenmelidir. Ardından sözleşmenin sona ermesinin bu devirler üzerindeki etkisi ve tapuların hâlen yüklenici üzerinde bulunup bulunmadığı incelenir.

Yüklenici taşınmazı üçüncü kişiye devretmişse sorun daha da farklılaşır. Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 2025/2 sayılı kararı sonrasında, ana sözleşmenin geçersiz olması veya geriye etkili feshedilmesi **yükleniciden aynı hak kazanan iyiniyetli üçüncü kişinin**

hakkını otomatik olarak ortadan kaldırmaz. Üçüncü kişinin tapu siciline güveni ve edinim anındaki iyiniyeti ayrıca değerlendirilir.

Bu konu için ayrıntılı olarak Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Feshedilirse Müteahhitten Ev Alanın Tapusu İptal Edilir mi? yazımıza bakabilirsiniz.

10. Fesih düşünülüyorsa hangi belgeler birlikte incelenmeli?

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi değerlendirilirken yalnızca sözleşme metni yeterli değildir. Dosyanın kronolojisini ortaya koyan belgelerin birlikte incelenmesi gerekir.

Özellikle noterlikte düzenlenen sözleşme ve ekleri, teknik şartname, onaylı proje ve ruhsat belgeleri, tapu kayıtları, taraflar arasındaki ihtarnameler, teslim ve süreye ilişkin yazışmalar ile inşaatın gerçekleştirme seviyesini gösteren teknik tespitler önem kazanabilir.

Asıl amaç, "kim haklı?" sorusuna doğrudan cevap vermek değil; önce **hangi borcun ne zaman muaccel olduğunu, kimin hangi edimi yerine getirmediğini ve sözleşmenin o tarihte hangi aşamada bulunduğunu** somutlaştırmaktır.

Sonuç

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi, yalnızca yüklenicinin inşaatı geciktirip geciktirmediğine bakılarak çözülebilecek bir mesele değildir. İnşaata başlanmaması, işin yarım bırakılması, teslimde temerrüt veya ağır sözleşmeye aykırılık sona erme tartışmasını doğurabilir; fakat her durumda sözleşmenin hükümleri, tarafların karşılıklı edimleri, ihtar ve süre süreçleri ile inşaatın mevcut seviyesi birlikte değerlendirilmelidir.

Fesih kararı verildikten sonra ise ikinci ve çoğu zaman daha karmaşık aşama başlar: **tasfiye**. Yapılmış imalatların, tarafların alacaklarının ve daha önce devredilmiş tapuların ne olacağı ayrı ayrı belirlenmelidir.

Bu nedenle kat karşılığı inşaat uyuşmazlığında doğru soru yalnızca "fesih mümkün mü?" değil; **"fesih hangi hukuki sebebe dayanıyor ve bu fesih hangi sonuçları doğuracak?"** sorusudur.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

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