

İNŞAAT HUKUKU

Kat Karşılığı İnşaatta Teslim Ne Zaman Gerçekleşmiş Sayılır?

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde teslim; yalnızca inşaatın fiilen tamamlanması veya anahtarın verilmesiyle değil, sözleşmede kararlaştırılan edimin teslim koşulları ve somut olayın özellikleri birlikte değerlendirilerek belirlenir.

Kat karşılığı veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenicinin temel edimi, sözleşmede kararlaştırılan yapıyı meydana getirerek arsa sahibine teslim etmektir. Ancak uygulamada **“teslim” ile neyin kastedildiği her zaman açık değildir**. İnşaatın fiziksel olarak bitmiş görünmesi, anahtarların verilmesi, bağımsız bölümlerin kullanılmaya başlanması ve yapı kullanma izin belgesinin alınması aynı anda gerçekleşmeyebilir.

Bu nedenle teslim tarihi yalnızca takvimdeki bir güne veya anahtarın verildiği ana indirgenemez. Öncelikle sözleşmenin teslim için hangi koşulları öngördüğü, ardından yapının fiili ve hukuki durumunun bu koşulları karşılayıp karşılamadığı belirlenmelidir.

Kısa cevap: Anahtarın verilmesi her durumda tek başına teslim anlamına gelmez

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde teslimin gerçekleşip gerçekleşmediği değerlendirilirken özellikle şu hususlar önem taşır:

- sözleşmede kararlaştırılmış teslim tarihi ve teslim koşulları,
- yüklenicinin üstlendiği işlerin tamamlanıp tamamlanmadığı,
- bağımsız bölümlerin arsa sahibinin fiili hâkimiyetine bırakılıp bırakılmadığı,
- anahtarların teslim edilip edilmediği,
- tarafklar arasında teslim veya tesellüm tutanağı düzenlenip düzenlenmediği,
- bağımsız bölümlerin fiilen kullanılmaya başlanıp başlanmadığı,
- sözleşmenin yapı kullanma izin belgesini teslim koşulu haline getirip getirmediği.

Bu unsurların ağırlığı sözleşmenin içeriğine ve somut olaya göre değişebilir. Bu nedenle “anahtar verildi, teslim tamamlandı” veya “iskan yok, hiçbir şekilde teslim gerçekleşmedi” şeklinde her uyumsuzluğa uygulanabilecek tek bir formül kurmak doğru değildir.

1. Sözleşmedeki teslim tarihi neden önemlidir?

Teslim uyumsuzluğunun ilk incelenecek belgesi sözleşmedir. Taraflar teslim için açık bir tarih belirlemiş olabileceği gibi süreyi ruhsatın alınması, yer teslimi, mevcut yapının tahliyesi veya başka bir olaydan itibaren başlatmış olabilir.

Bu ayrım özellikle yüklenicinin gecikip gecikmediğinin belirlenmesinde önemlidir. Sözleşmede “ruhsattan itibaren 24 ay” şeklinde bir süre öngörülmüşse yalnızca sözleşmenin imza tarihine bakılarak teslim tarihinin geçtiği sonucuna varılamaz. Süreyi başlatan olayın ne zaman gerçekleştiğinin de belirlenmesi gerekir.

Teslim tarihi aynı zamanda gecikme tazminatı, kira kaybı ve cezai şart gibi taleplerin hangi dönem için gündeme gelebileceğinin belirlenmesinde başlangıç noktalarından biridir.

2. İnşaatin tamamlanması ile teslim aynı şey midir?

İnşaatin fiziksel olarak belirli bir seviyeye ulaşması ile hukuken teslim edilmiş sayılması aynı kavram değildir. Yüklenicinin sözleşmede üstlendiği edimin kapsamı yalnızca yapının kaba veya ince inşaatının bitirilmesinden ibaret olmayabilir.

Sözleşme ve teknik şartname; ortak alanların tamamlanması, tesisatların çalışır hale getirilmesi, çevre düzenlemesi veya belirli idari işlemlerin tamamlanması gibi ek yükümlülükler öngörebilir. Bu durumda teslim değerlendirmesi yapılırken yüklenicinin üstlendiği edimin bütünü dikkate alınmalıdır.

Öte yandan yapıda eksik veya ayıplı işler bulunması da her durumda “hiç teslim yoktur” sonucunu kendiliğinden doğurmaz. Eksik ve ayıplı ifanın teslim üzerindeki etkisi, eksikliğin niteliği ve sözleşmedeki teslim koşullarıyla birlikte değerlendirilmelidir. Eksik ve ayıplı işlerin hukuki sonuçları ayrı bir inceleme konusudur.

3. Anahtar teslimi neyi gösterir?

Anahtarın arsa sahibine verilmesi, bağımsız bölüm üzerindeki fiili hâkimiyetin devredildiğini gösterebilecek önemli bir olgudur. Ancak anahtar tesliminin hukuki anlamı somut olaydan bağımsız değerlendirilemez.

Anahtarların geçici kullanım, eksik işlerin tamamlanması sırasında erişim veya başka bir amaçla verildiği durumlarla, bağımsız bölümün tamamlanmış olarak arsa sahibine bırakıldığı durumlar aynı değildir.

Bu nedenle uyumsuzluk halinde anahtar tesliminin tarihi kadar **hangi amaçla ve hangi koşullarda yapıldığı** da önem taşır.

4. Fiili kullanım teslim anlamına gelir mi?

Arsa sahibinin bağımsız bölüme taşınması, kiraya vermesi veya başka biçimde kullanmaya başlaması teslimin gerçekleştiğini gösteren önemli olgulardan biri olabilir. Bununla birlikte fiili kullanımın hangi koşullarda başladığı ayrıca incelenmelidir.

Örneğin bağımsız bölümün zorunluluk nedeniyle eksikleriyle birlikte kullanılmaya başlanması ile yapının tamamlanmış kabul edilerek teslim alınması aynı hukuki anlamı taşımayabilir.

Bu nedenle fiili kullanım, teslimin belirlenmesinde dikkate alınabilecek güçlü bir veri olmakla birlikte sözleşmenin teslim hükümleri ve tarafların davranışlarıyla birlikte değerlendirilmelidir.

5. Teslim tutanağı şart mıdır?

Tarafların yazılı bir teslim veya tesellüm tutanağı düzenlemesi, teslim tarihinin ve teslim sırasındaki yapının durumunun ispatını önemli ölçüde kolaylaştırır. Tutanağa anahtarların teslim edildiği, mevcut eksikler, tamamlanması gereken işler ve varsa tarafların çekinceleri yazılabilir.

Ancak her sözleşmede yazılı teslim tutanağı düzenlenmiş olmayabilir. Böyle bir belgenin bulunmaması halinde teslimin gerçekleşip gerçekleşmediği diğer deliller ve tarafların fiili davranışları üzerinden tartışılabilir.

Bu nedenle özellikle gecikme veya eksik iş uyuşmazlığı beklenen projelerde teslim sürecinin yazılı biçimde kayıt altına alınması önemlidir.

6. İskân alınmadan teslim gerçekleşebilir mi?

Yapı kullanma izin belgesi ile teslim arasındaki ilişki kat karşılığı inşaat uyuşmazlıklarının önemli başlıklarından biridir. Ancak bu sorunun cevabı sözleşmeden bağımsız verilemez.

Taraflar sözleşmede yüklenicinin yapıyı **iskan alınmış şekilde teslim edeceğini** açıkça kararlaştırmış olabilir. Böyle bir durumda yapı kullanma izin belgesinin alınması yüklenicinin üstlendiği edimin parçası haline gelir.

Buna karşılık fiili teslim ile yapı kullanma izin belgesinin alınma tarihinin farklı olduğu uyuşmazlıklarda, hangi tarihin hangi hukuki sonuç bakımından esas alınacağı ayrıca değerlendirilmelidir.

Bu nedenle iskân meselesini İskân Alınmadan İnşaat Teslim Edilmiş Sayılır mı? başlıklı ayrı yazıda ayrıntılı olarak ele aldık.

7. Teslim tarihi neden kira kaybı ve gecikme tazminatı bakımından önemlidir?

Yüklenicinin sözleşmede kararlaştırılan tarihte teslim borcunu yerine getirmemesi, koşulları varsa gecikmeye bağlı talepleri gündeme getirebilir. Bu nedenle teslim tarihinin doğru belirlenmesi yalnızca “yapı teslim edildi mi?” sorusunun cevabı değildir.

Gecikme süresinin başlangıcı ve sona erdiği tarih; mahrum kalınan kira bedeli, gecikme tazminatı ve sözleşmede kararlaştırılmış cezai şart bakımından doğrudan önem taşıyabilir.

Bu başlıklar Müteahhit İnşaatı Zamanında Bitirmezse Ne Olur? ve Geç Teslimde Kira Kaybı ve Gecikme Tazminatı Nasıl Hesaplanır? yazılarında ayrıca incelenecektir.

8. Teslim sırasında eksik veya ayıplı işler varsa ne yapılmalı?

Teslim sırasında yapının mevcut durumunun kayıt altına alınması, sonradan çıkabilecek uyuşmazlıklar bakımından önemlidir. Görülebilen eksikler, tamamlanmamış imalatlar ve tarafların çekinceleri mümkün olduğunca açık biçimde belgelenmelidir.

Ancak teslim ile ayıp ve eksik iş kavramları birbirine karıştırılmamalıdır. Bir yapının teslim edilmiş olması, yüklenicinin eksik veya ayıplı işlerden doğan sorumluluğunun mutlaka sona erdiği anlamına gelmez. Aynı şekilde bazı eksiklerin bulunması da her durumda teslimin hiç gerçekleşmediği sonucunu doğurmaz.

Bu ayırım, ileride oluşturacağımız **Eksik ve Ayıplı İnşaat** içerik kümesinde ayrıca ele alınacaktır.

9. Teslim uyuşmazlığında hangi belgeler incelenir?

Somut olayın niteliğine göre özellikle şu kayıtlar önem taşıyabilir:

- kat karşılığı veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ve ekleri,
- teknik şartname,
- yapı ruhsatı ve ilgili idari belgeler,
- teslim veya tesellüm tutanağı,
- anahtar teslimine ilişkin kayıtlar,
- ihtar ve yazışmalar,
- bağımsız bölümün fiilen kullanılmaya başlandığını gösteren kayıtlar,
- yapı kullanma izin belgesi,
- inşaatın durumuna ilişkin tespit ve bilirkişi incelemeleri.

Teslim tarihinin uyuşmazlık konusu olduğu dosyalarda bu belgelerin kronolojik olarak birlikte değerlendirilmesi gerekir.

Sonuç

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde teslim, yalnızca binanın bitmiş görünmesine veya anahtarın verilmesine indirgenemez. **Sözleşmede kararlaştırılan teslim koşulları, yüklenicinin üstlendiği edimlerin gerçekleşme durumu, fiili kullanım, anahtar teslimi, tarafların tutanakları ve gerektiğinde yapı kullanma izin belgesi birlikte değerlendirilmelidir.**

Teslim tarihinin doğru belirlenmesi; yüklenicinin gecikmesi, kira kaybı, gecikme tazminatı, cezai şart ve eksik/ayıplı işlerden doğan uyuşmazlıkların çözümü bakımından da belirleyici olabilir.

Not: Bu yazı genel hukuki bilgi amacıyla hazırlanmıştır. Somut olayda sözleşmenin teslim hükümleri, teknik şartname, ruhsat ve iskân durumu ile tarafların fiili davranışları sonucu değiştirebilir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

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