

# Kentsel Dönüşümde Müteahhide Tapu Ne Zaman Devredilmeli?

Kentsel dönüşümde tapu devri, müteahhidin finansman ihtiyacı ile maliklerin en güçlü güvencelerinden biri arasında denge kurar. Devir takvimi objektif inşaat aşamalarına ve teminat paketine bağlanmalıdır.

Bir önceki bölümde maliklerin tapudaki arsa payını kontrol ettik. Şimdi o tapunun dönüşüm sözleşmesindeki en kritik hareketine geliyoruz: **müteahhide devir**.

Kentsel dönüşüm görüşmelerinde müteahhit açısından erken tapu devri finansman aracıdır. Malik açısından ise tapu, henüz tamamlanmamış inşaat karşısında eldeki en güçlü ekonomik araçlardan biridir.

Bu iki ihtiyaç aynı sözleşmede çarpışır.

## Kısa cevap: Tapu müteahhide ne zaman devredilmeli?

Bütün projeler için geçerli tek bir “doğru tarih” veya zorunlu devir yüzdesi yoktur.

Ancak malik açısından temel risk ilkesi şudur: **müteahhide verilecek arsa payı veya bağımsız bölümlerin devri, mümkün olduğunca müteahhidin gerçekten tamamladığı objektif iş seviyeleri ve aldığı risk ile orantılı ilerlemelidir**.

Bu nedenle projenin başında bütün tapuların veya müteahhide bırakılan bütün payların koşulsuz devredilmesi ile ruhsat, temel, kaba inşaat ve teslim gibi aşamalara bağlı **kademeli tapu devri** arasında ciddi risk farkı vardır.

Av. Şenol Saltık'ın kentsel dönüşüm sözleşmelerine ilişkin değerlendirmesinde de müteahhidin hak edeceği dairelerin kademeli teslimi önerilmekte, son hak edişin mümkünse iskân sonrasına bırakılması üzerinde durulmaktadır. Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar'ın kat karşılığı inşaat sözleşmelerine ilişkin çalışması ise taşınmaz devri, sözleşmenin şekli, ifa ve yükleniciye bağlı hukuki uyumsuzlukların aynı zincirin parçaları olduğunu gösterir.

# 1. Tapu devri neden bu kadar kritik?

Arsa payı karşılığı inşaat modelinde malik yalnız "inşaat yaptıran" taraf değildir. Yüklenicinin eser meydana getirme borcunun karşılığında, sözleşmede kararlaştırılan taşınmaz payı veya bağımsız bölümler yükleniciye bırakılır.

Bu nedenle tapu devri ödeme işlevi görür.

Bir malikin para ödemesi gereken sıradan bir sözleşmede, ödeme takvimi nasıl işin ilerlemesine bağlanabiliyorsa; arsa payı karşılığı modelde de taşınmaz devri aynı mantıkla ele alınabilir.

Fakat burada geri dönüş daha zordur. Para ödendikten sonra alacak davası açmak ile taşınmaz üçüncü kişilere devredilmiş, üzerinde ipotek kurulmuş veya yeni hukuki ilişkiler doğmuşken hakkı geri toplamaya çalışmak aynı risk seviyesinde değildir.

Bu yüzden **tapu devri takvimi sözleşmenin finansman maddesi kadar güvenlik maddesidir.**

## 2. Önce "hangi tapu devrediliyor?" sorusunu cevaplayın

Apartman toplantılarında "müteahhide tapu vereceğiz" denir ama hukuken birkaç farklı işlem birbirine karışabilir:

- mevcut arsadan belirli arsa paylarının devri,
- kat irtifakı kurulduktan sonra yükleniciye bırakılacak bağımsız bölümlerin devri,
- taşınmaz satış vaadi,
- satış veya devir için vekâlet verilmesi,
- yüklenicinin kendisine ayrılan bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satabilmesi.

Bunların hepsi aynı şey değildir.

Sözleşme "tapu devri yapılacaktır" diye tek cümle bırakmak yerine, **hangi payın, hangi bağımsız bölümün, kime ve hangi koşulla devredileceğini** açıkça göstermelidir.

## 3. Kademeli tapu devri nasıl kurulabilir?

Tek bir zorunlu model olmamakla birlikte, devirlerin objektif aşamalara bağlanması mümkündür.

Örneğin sözleşmede şu tür kilometre taşları kullanılabilir:

1. sözleşmenin geçerli şekilde kurulması ve gerekli proje dosyasının tamamlanması,
2. yapı ruhsatının alınması,
3. hafriyat ve temel imalatının tamamlanması,
4. belirli taşıyıcı sistem veya kat seviyesine ulaşılması,
5. kaba inşaatın tamamlanması,
6. mekanik, elektrik ve ince imalatların belirli seviyeye gelmesi,
7. fiili teslim,

8. yapı kullanma izin belgesinin alınması.

Burada önemli olan yalnız aşama sayısı değildir. **Her aşamanın nasıl ispatlanacağı** da yazılmalıdır.

“İnşaat %50 oldu” gibi soyut bir ifade yerine;

- hangi imalatların tamamlanacağı,
- tespiti kimin yapacağı,
- belediye veya yapı denetim kayıtlarının kullanılıp kullanılmayacağı,
- gerektiğinde bağımsız teknik uzman raporunun aranıp aranmayacağı

belirlenebilir.

## 4. Her inşaat seviyesi aynı ekonomik değere sahip değildir

Kademeli devir yapılırken en sık yapılan hata, inşaatı dört eşit parçaya bölüp tapuyu da dört eşit parçada devretmektir.

Oysa imalatların maliyet ve risk dağılımı doğrusal değildir. Ruhsatın alınmış olması ile kaba inşaatın tamamlanması aynı ekonomik değer yaratmaz. Taşıyıcı sistem bittikten sonra dahi cephe, mekanik tesisat, asansör, yalıtım, ortak alanlar, bağımsız bölüm içleri ve iskân için önemli harcamalar kalabilir.

Bu nedenle devir oranı belirlenirken yalnız “inşaatın görünen yüzdesi” değil;

- tamamlanan imalatın parasal değeri,
- kalan işin maliyeti,
- yüklenicinin elinde kalan özkaynak ihtiyacı,
- maliklerin elinde tutulması gereken güvence

birlikte düşünülmelidir.

## 5. Ruhsat alınmadan tapu devri neden ayrıca düşünülmeli?

Ruhsat, projenin hukuken uygulanabilir hale gelmesindeki kritik eşiklerden biridir.

Müteahhidin teklif ettiği paylaşım; imar durumu, avan proje, bağımsız bölüm sayısı ve satış potansiyeli üzerine kurulmuş olabilir. Ruhsat alınmadan önce bu varsayımların önemli kısmı kesinleşmemiştir.

Bu nedenle ruhsat öncesi yapılacak büyük ölçekli tapu devri, maliklerin henüz proje riski ortadan kalkmadan önemli bir varlığı devretmesi anlamına gelebilir.

Bu, hiçbir projede ruhsat öncesi devir yapılamaz demek değildir. Ancak yapılacaksa karşılığında **daha güçlü teminat, açık iade mekanizması ve proje gerçekleşmezse ne olacağını düzenleyen**

**hükümler** aranması gerekir.

## 6. Müteahhit neden erken tapu ister?

Erken tapu talebi her zaman kötü niyet göstergesi değildir.

Yüklenici;

- bankadan kredi kullanmak,
- projeye özkaynak koymak,
- kendisine bırakılan bağımsız bölümleri ön satışa çıkarmak,
- malzeme ve taşeron finansmanı sağlamak

için erken devir talep edebilir.

Sorun finansman ihtiyacının varlığı değildir. Sorun, **proje finansmanının tamamının maliklerin taşınmazını erkenden devretmesine bağımlı hale gelmesi** olabilir.

Bu nedenle müteahhidin finansal gücü incelemesinde sorduğumuz "bu projeyi nasıl finanse edeceksiniz?" sorusu, tapu devri maddesiyle doğrudan bağlantılıdır.

## 7. Üçüncü kişiye satış yetkisi ayrı bir madde olmalıdır

Müteahhit kendisine devredilen bağımsız bölümü veya payı üçüncü kişiye satarsa, proje artık yalnız malik ile müteahhit arasındaki iki taraflı ilişkiden çıkar.

Yeni alıcılar, bankalar veya başka hak sahipleri devreye girebilir.

Bu nedenle sözleşme yalnız "müteahhide ne zaman tapu verileceğini" değil, şu soruları da cevaplamalıdır:

- Müteahhit aldığı payı hemen üçüncü kişiye satabilir mi?
- Satış için belirli inşaat seviyesi aranacak mı?
- İpotek veya başka sınırlı ayni hak kurulabilecek mi?
- Maliklerin onayı gereken işlemler var mı?
- Sözleşme feshedilirse üçüncü kişilere yapılan devirlerin doğuracağı risk nasıl yönetilecek?

**Devir yetkisi ile satış yetkisi aynı anda ve aynı genişlikte verilmek zorunda değildir.**

## 8. Vekâletname tapu devrinden ayrı kontrol edilmelidir

Kentsel dönüşüm sözleşmeleriyle birlikte maliklerden geniş vekâletnameler istenmesi sık görülür.

Vekâletnamenin amacı ruhsat, belediye, proje, yıkım ve tapu işlemlerini hızlandırmak olabilir. Ancak vekâletnameye taşınmaz satışı, ipotek, devir, tevhit-ifraz veya üçüncü kişiye yetki verme gibi çok geniş hükümler eklenmişse, malik açısından fiili kontrol alanı daralabilir.

Bu nedenle vekâletname taslağı sözleşmeden ayrı bir evrak gibi değil, **sözleşmedeki tapu devri takviminin uygulama aracı** olarak incelenmelidir.

Sözleşmede yasaklanan bir işlemin vekâletnamede geniş yetki olarak bırakılması ciddi çelişki yaratır.

## 9. Tapu devri ile banka teminatı birlikte tasarlanmalıdır

Kademeli tapu devri tek başına bütün riskleri çözmez. Müteahhit bazı aşamalarda ciddi büyüklükte pay devri almak zorunda olabilir.

Bu noktada banka teminat mektubu, ana şirket garantisi veya başka sözleşmesel güvenceler devreye girebilir.

Örneğin maliklerin erken aşamada daha fazla devir yapması isteniyorsa, bunun karşılığında teminat tutarı yükseltilebilir veya devir arttıkça teminatın belirli koşullarda azaltıldığı bir sistem kurulabilir.

Fakat teminatın "var" olması yetmez. Kimin lehine olduğu, ne zaman paraya çevrilebileceği, süresi ve metni önemlidir.

Bu nedenle serinin bir sonraki bölümü doğrudan bu soruya ayrılmıştır: **Kentsel dönüşümde banka teminat mektubu nasıl olmalı?**

## 10. Devir takviminde son dilim neden önemlidir?

Sözleşme sürecinin başında maliklerin güçlü pazarlık araçları vardır. İnşaat ilerledikçe ve yükleniciye bırakılan bütün taşınmazlar devredildikçe bu güç azalabilir.

Bu nedenle son devir diliminin;

- fiili teslim,
- ortak alanların tamamlanması,
- eksik ve ayıpların giderilmesi,
- yapı kullanma izin belgesi

gibi kritik son aşamalardan birine bağlanması malik bakımından önemli bir güvence yaratabilir.

Av. Şenol Saltık'ın çalışmasında da müteahhide bırakılan dairelerin kademeli devri ve son hak edişin mümkünse iskân sonrasına bırakılması önerilmektedir.

Ancak her proje aynı değildir. Müteahhidin finansman planı, bankanın kredi şartları ve projenin tapu modeli birlikte değerlendirilmelidir.

## 11. Müteahhit işi bırakırsa daha önce devredilen tapular ne olur?

Bu sorunun tek cümlelik cevabı yoktur.

Sonuç;

- sözleşmenin hukuki niteliğine,
- devirlerin hangi şarta bağlı yapıldığına,
- tapuda kimlerin hak sahibi olduğuna,
- üçüncü kişilerin iyiniyet durumuna,
- ipotek veya başka takyidatların bulunup bulunmadığına,
- fesih veya dönme koşullarına

göre değişebilir.

Tam da bu nedenle “iş bırakılırsa sonra dava açarız” yaklaşımı yerine, **devirden önce kötü senaryonun sözleşmede modellenmesi** daha değerlidir.

## 12. Tapu devri maddesinde bulunması gereken kontrol listesi

Bir devir maddesi en az şu soruların cevabını vermelidir:

- Müteahhide toplam ne kadar arsa payı veya kaç bağımsız bölüm bırakılıyor?
- İlk devir ne zaman yapılacak?
- Sonraki devirler hangi objektif inşaat aşamalarına bağlı?
- İnşaat seviyesini kim tespit edecek?
- Ruhsat gecikirse devir takvimi ne olacak?
- Müteahhit aldığı tapuları üçüncü kişiye satabilecek mi?
- İpotek kurabilecek mi?
- Banka teminatı veya başka güvence hangi seviyede tutulacak?
- Sözleşme feshedilirse daha önceki devirler nasıl ele alınacak?
- Son pay hangi teslim/iskân koşuluna bağlı olacak?

Bu soruların cevabı yoksa “kademeli devir yapılacaktır” cümlesi tek başına yeterli değildir.

## Bağdat Caddesi kentsel dönüşümünde neden daha dikkatli olunmalı?

Bağdat Caddesi çevresindeki projelerde müteahhide bırakılan tek bir bağımsız bölümün dahi ekonomik değeri çok yüksek olabilir.

Bu nedenle erken devredilen birkaç bağımsız bölüm, sıradan bir projedeki toplam teminattan daha büyük değere ulaşabilir. Müteahhidin finansman avantajı ile maliklerin kaybettiği güvence arasındaki fark bu bölgede daha hızlı büyür.

Tapu devrini yalnız “kaç daire veriyoruz?” sorusuyla değil, **hangi aşamada kaç liralık kontrolü bırakıyoruz?** sorusuyla okumak gerekir.

## Sık sorulan sorular

### Müteahhide hiç tapu vermeden inşaat yaptırmak mümkün mü?

Projenin finansman modeline göre mümkün olabilir; ancak birçok arsa payı karşılığı projede yüklenici kendisine bırakılan payların belirli aşamalarda devrini ister. Önemli olan devir gerekip gerekmediğinden önce, devir takviminin ve güvencelerin dengeli kurulmasıdır.

### Tapuların tamamı sözleşme imzalanırken devredilebilir mi?

Tarafların kurduğu modele göre devir yapılabilir; fakat malik açısından bütün payların işin başında koşulsuz devri risk seviyesini ciddi biçimde artırabilir. Böyle bir model ayrıca güçlü teminat ve fesih senaryosuyla değerlendirilmelidir.

### En güvenli tapu devri yüzdesi kaçtır?

Her projeye uygulanabilecek sabit bir yüzde yoktur. İnşaatın maliyet dağılımı, finansman modeli, teminatlar ve yükleniciye bırakılan bağımsız bölümlerin değeri birlikte hesaplanmalıdır.

### Kaba inşaat bittiğinde bütün tapular verilmeli mi?

Kaba inşaat önemli bir aşamadır ancak cephe, tesisat, yalıtım, asansör, ince işler, ortak alanlar ve iskân gibi ciddi işler kalabilir. Son payların bir kısmının sonraki aşamalara bağlanması ayrıca değerlendirilebilir.

### Müteahhit tapuyu aldıktan sonra üçüncü kişiye satarsa malik ne yapar?

Sonuç somut sözleşmeye, tapu durumuna ve üçüncü kişinin hukuki konumuna göre değişir. Bu nedenle üçüncü kişiye satış ve ipotek yetkisi daha devir yapılmadan açıkça düzenlenmelidir.

Bir sonraki bölümde tapunun karşısındaki güvenceyi inceliyoruz: **Kentsel dönüşümde banka teminat mektubu nasıl olmalı?** →

---

## Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu.
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.

- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin yürürlükteki metni; özellikle m.13/10.
- Av. Şenol Saltık, Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm.
- Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.