AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

GAYRİMENKUL HUKUKU

Yapı Alacaklısı İpoteği: Yüklenici, Taşeron ve İşçi Ne Zaman Tescil İsteyebilir?

MAKALE ÖZETİ

Yüklenici, taşeron ve zanaatkarın kanuni ipotek hakkı ile üç aylık süre.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Yapı alacaklısı ipoteği, bir taşınmaz üzerindeki yapı veya diğer işlere emek ve malzeme vererek ya da yalnız emek vererek değer kazandıran belirli kişilerin alacağını taşınmaz üzerinde kanuni ipotekle güvence altına alan özel bir korumadır. Ancak her inşaat alacağı ve her çalışan bu haktan yararlanmaz. Özellikle yüklenici, alt yüklenici ve zanaatkar bakımından koşullar ayrı ayrı incelenmeli; hizmet sözleşmesiyle çalışan işçiler için aynı sonuca otomatik olarak varılmamalıdır.

Uygulamada en kritik nokta şudur: yapı alacaklısı ipoteği kendiliğinden tapuya yazılmaz. Hak sahibi, alacağın niteliğini, taşınmazla bağlantısını ve tescil koşullarını zamanında ortaya koymalı; alacak çekişmeliyse de süreyi kaçırmadan geçici tescil imkanını değerlendirmelidir.

Yapı alacaklısı ipoteği nedir?

Türk Medeni Kanunu m. 893 kapsamında yapı alacaklısı ipoteği, bir taşınmazdaki yapı veya diğer işlerden doğan belirli alacaklar için tanınan kanuni ipotek hakkıdır. Korumanın temelinde, alacaklının emeği veya emekle birlikte sağladığı malzemenin taşınmazın değerine karışması ve çoğu zaman sonradan geri alınmasının mümkün olmaması bulunur.

Bu nedenle hak, klasik bir sözleşmesel ipotekten farklıdır. Tarafların ayrıca “ipotek kurulacaktır” diye anlaşmış olması şart değildir. Kanuni şartlar gerçekleştiğinde ipotek isteme hakkı doğabilir; fakat tapu sicilinde tescil veya gerekli durumda geçici tescil sağlanmadıkça alacaklı fiilen korunmuş sayılmaz.

Kimler yapı alacaklısı ipoteği isteyebilir?

Kanuni şartlar gerçekleştiğinde, taşınmazdaki yapım veya onarım işine emek ya da emekle birlikte malzeme sağlayan yükleniciler ve zanaatkarlar ipoteğin tescilini isteyebilir. Alt yükleniciler de somut ilişkinin niteliğine göre bu korumadan yararlanabilir. Buna karşılık her işçi veya yalnızca malzeme satan kişi kendiliğinden yapı alacaklısı ipoteği hakkı kazanmaz.

Yüklenici

Taşınmaz malikinin yaptırdığı inşaat veya diğer yapı işini üstlenen yüklenici, yaptığı işten doğan ve yapı faaliyetiyle bağlantılı alacağı için kanuni ipotek korumasından yararlanabilir. Yüklenicinin malik ile doğrudan sözleşme ilişkisi bulunması tipik durumdur.

Alt yüklenici ve taşeron

Kaynak eserde alt yüklenicinin korunması ayrıca tartışılmakta ve yapı alacağı ipoteğinin koruma amacı geniş yorumlanmaktadır. Alt yüklenici, asıl yüklenicinin üstlendiği işin bir kısmını bağımsız olarak yerine getiriyor ve emeği veya malzemesi taşınmazın değerine karışıyorsa, somut ilişkinin niteliğine göre yapı alacağı ipoteği talebi gündeme gelebilir. Ancak alt yüklenicinin malik ile doğrudan sözleşme ilişkisi bulunmaması, özellikle alacağın malikçe tanınması ve tescil sürecinde ayrıca önem taşır.

Zanaatkarlar

Yapının belirli işlerini bağımsız şekilde üstlenen zanaatkarlar da korumanın çekirdek grubundadır. Marangozluk, sıva, boya, tesisat gibi yapıya değer katan ve yapı ile bütünleşen işler bu çerçevede değerlendirilebilir. Burada önemli olan, faaliyetin taşınmazın yapımına veya değer artışına gerçek bir katkı sağlamasıdır.

İşçiler ve hizmet sözleşmesiyle çalışanlar

Her şantiyede çalışan kişi yapı alacaklısı ipoteği sahibi değildir. Kaynak eserde hizmet sözleşmesiyle çalışan işçilerin durumu öğretide tartışmalı olarak ele alınmakta; işçilik alacaklarının başka koruma mekanizmalarına sahip olması nedeniyle yapı ipoteği kapsamına otomatik olarak sokulamayacağı belirtilmektedir. Bu nedenle “şantiyede çalıştım, tapuya ipotek koydurabilirim” sonucu doğru değildir.

Sadece malzeme sağlayanlar ve kredi verenler

Yalnızca piyasadan malzeme satıp teslim eden kişinin, yapım faaliyetine emek veya eser niteliğinde bir katkısı bulunmuyorsa yapı alacaklısı ipoteği kural olarak doğmaz. Aynı şekilde yalnız finansman sağlayan kredi veren de bu özel ipoteğin koruduğu grupta değildir.

Yapı alacaklısı ipoteği hangi taşınmaza konulur?

İpotek, yapı faaliyetinin üzerinde yürütüldüğü ve tapuya kayıtlı taşınmaz üzerinde kurulur. Yapı faaliyeti bağımsız bölümde gerçekleşmiş olsa bile taşınmazın mülkiyet yapısı, kat mülkiyeti veya paylı mülkiyet durumu ayrıca değerlendirilmelidir. Kamu malları veya tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar bakımından aynı tescil mekanizması uygulanamaz.

Yapının mutlaka yeni bir bina olması gerekmez. Mevcut bir yapının onarımı, yenilenmesi veya değerini artıran başka işler de koşulları varsa kapsama girebilir. Buna karşılık taşınmazla kalıcı bağlantısı bulunmayan, kolayca ayrılabilen işler veya sadece taşınır eşya niteliğindeki teslimler her zaman bu korumaya girmez.

Tescil için hangi şartlar gerekir?

1. Yapı veya diğer işlerden doğan, kanunun koruduğu nitelikte bir alacak bulunmalıdır.
2. Alacak taşınmazdaki yapı faaliyetiyle bağlantılı olmalı; emek veya emekle birlikte malzeme taşınmaza değer katmış olmalıdır.
3. Alacak malik tarafından kabul edilmeli veya mahkemece tespit edilmiş olmalıdır.
4. Malik yeterli güvence göstermemiş olmalıdır. Yeterli teminat sağlanırsa kanuni ipotek tescili istenemez.
5. Tescil için kanundaki süre kaçırılmamalıdır. Özellikle üçüncü şart uygulamada önemlidir. Malik alacağın varlığını ve miktarını kabul etmiyorsa tapu müdürlüğünün yalnız alacaklının beyanıyla kesin ipotek tescili yapması beklenemez. Bu durumda alacağın mahkeme kararıyla belirlenmesi ve süre içinde gerekli sicil korumasının alınması gerekir.

Üç aylık süre ne zaman başlar?

Türk Medeni Kanunu m. 895 uyarınca yapı alacaklısı ipoteğinin tescili, yüklenilen işin tamamlanmasından başlayarak üç ay içinde istenmelidir. Bu süre bakımından yalnız sözleşmede yazan takvim değil, alacaklının üstlendiği işin fiilen ne zaman tamamlandığı önem taşır.

İşin tamamlanması ile bütün binanın teslimi aynı şey olmak zorunda değildir. Örneğin yalnız tesisat işini üstlenen bir alt yüklenici bakımından kendi işinin bitiş tarihi belirleyici olabilir. Küçük eksiklerin, ayıp giderimlerinin veya sonradan yapılan ilave işlerin süreye etkisi ise somut sözleşme ve işin niteliğine göre incelenmelidir.

Alacak tartışmalıysa geçici tescil istenebilir mi?

Evet. Yapı alacağının miktarı veya tescil koşulları henüz kesinleşmemişse ve üç aylık sürenin dolma riski varsa, geçici tescil şerhi önemli bir koruma aracı olabilir. Geçici tescilin amacı, hakkın kesin olarak belirlenmesinden önce alacaklının tapudaki sırasını ve talep imkanını korumaktır.

Kaynak eserde TMK m. 1011 çerçevesindeki geçici tescil kurumunun yapı alacaklısı ipoteğinde özellikle süre baskısını karşılamak için işlevsel olduğu vurgulanmaktadır. Bu nedenle alacak davasının sonucunu beklemek, üç aylık süre bakımından telafisi güç bir kayba yol açabilir.

Malikin izni gerekir mi?

Kanuni ipoteğin doğması için önceden yapılmış bir ipotek sözleşmesi gerekmez. Ancak kesin tescil aşamasında alacağın malik tarafından kabul edilmiş veya mahkemece tespit edilmiş olması önemlidir. Bu nedenle “malik imza atmıyorsa hiçbir şey yapılamaz” da, “malikin hiçbir rolü yoktur” da doğru bir genelleme değildir.

Yapı alacaklısı ipoteğinin sırası nasıl belirlenir?

Yapı alacaklılarının kendi aralarındaki sıra, klasik ipoteklerdeki gibi yalnız tescil tarihine göre işlemeyebilir. Kanun, yapı alacaklıları arasında özel bir koruma sistemi kurmuştur. Ayrıca daha önce kurulmuş rehin haklarına karşı yapı faaliyetinin taşınmazda oluşturduğu değer artışına ilişkin özel öncelik hükümleri de bulunur.

Bu özel öncelik, “yapı alacaklısı her zaman bankadan önce gelir” şeklinde okunmamalıdır. Önceki rehinler, taşınmazın yapı öncesi ve sonrası değeri, işin sağladığı değer artışı ve diğer alacaklıların konumu birlikte değerlendirilir.

Yapı alacaklısı ipoteğinden önceden vazgeçilebilir mi?

Kanuni korumanın amacı nedeniyle yapı alacaklısının bu haktan önceden feragat etmesine ilişkin sözleşme hükümleri geçerli kabul edilmez. Buna karşılık hak doğduktan sonra yapılan işlemler ile tescilden sonra ipoteğin kaldırılması ayrı değerlendirilir.

Uygulamada en sık yapılan hatalar

- Üç aylık sürenin, bütün inşaatın bitiş tarihinden başlayacağı varsayımıyla kendi işinin tamamlanma tarihini gözden kaçırmak.
- Alacak tartışmalı olduğu halde mahkeme sonucunu bekleyip geçici tescil imkanını kullanmamak.
- Yalnız malzeme satışını yapı alacaklısı ipoteği için yeterli sanmak.
- Alt yüklenici veya işçi olmanın tek başına otomatik ipotek hakkı verdiğini düşünmek.
- Taşınmazın mülkiyet ve tapu durumunu incelemeden yalnız borçlu şirket üzerinden değerlendirme yapmak.

Sık sorulan sorular

Taşeron doğrudan arsa malikinden para almıyorsa ipotek isteyebilir mi?

Doğrudan sözleşme ilişkisinin bulunmaması tek başına her durumda hakkı ortadan kaldırmaz; ancak alt yüklenicinin yaptığı işin niteliği, yapı ile bağlantısı ve alacağın tespiti daha kritik hale gelir. Somut sözleşme zinciri görülmeden kesin cevap verilmemelidir.

Üç ay geçerse ne olur?

Kanuni ipotek tescili bakımından üç aylık süre kritik bir sınırdır. Alacağın kendisi başka hukuki yollardan talep edilebilir olsa bile yapı alacaklısına tanınan bu özel ayni güvence kaybedilebilir.

Malik alacağı kabul etmiyorsa tapu müdürlüğü ipotek koyar mı?

Çekişmeli bir alacakta kesin tescil için mahkeme kararı gerekebilir. Süre dolmak üzereyse geçici tescil talebi ayrıca değerlendirilmelidir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 1 adlı eserin Nurten İnce Akman tarafından kaleme alınan “Yapı Alacaklısı İpoteği” bölümünden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.