

PAYLI MÜLKİYETE TABİ TAŞINMAZLARDA KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

Construction Contract In Return For Flat In Real Estate Subject To Shared Ownership

Doç. Dr. Gökhan ŞAHAN*

ÖZET

Paylı mülkiyete tabi bir taşınmaz için kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılacaksa, paydaşların oybirliği ile karar almaları gerekir. Paydaşlarla aynı anda sözleşme yapılabileceği gibi, farklı tarihlerde de sözleşme yapılabilir. Paydaşlardan bir kısmı ile sözleşme yapılmamış olsa dahi, bu paydaşlar sonradan sözleşmeye onay verebilir. Sözleşme 6306 sayılı Kanun kapsamında, riskli veya rezerv yapı alanları ya da riskli yapılar için yapılacaksa, sözleşmenin geçerli olabilmesi için sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar vermeleri yeterlidir. Paylı mülkiyete tabi taşınmaz için yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi için açılacak davada da bütün paydaşların katılımı sağlanmalıdır. Yüklenicinin, sözleşmenin ifası amacıyla, kendisine kalacak bağımsız bölümlere ilişkin olarak açacağı tapu iptal ve tescil davasında, yapılacak işlem taşınmazın tamamı ile ilgili olduğundan, bütün paydaşla-

* Erciyes Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, e-posta: gokhansahan38@hotmail.com, [Orcid: https://orcid.org/0000-0002-2605-5857](https://orcid.org/0000-0002-2605-5857).

Makale Geliş Tarihi: 06.07.2025

Makale Kabul Tarihi: 10.09.2025

⇒ **Atf Şekli:** Gökhan Şahan "Paylı Mülkiyete Tabi Taşınmazlarda Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi", *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 20/2 (2025): 761-794

⇒ Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası (CC BY-NC 4.0) lisansı ile lisanslanmıştır.



rın davaya dâhil edilmesi gerekir. 6306 sayılı Kanun kapsamında paylı mülkiyete tabi taşınmazlar için yapılacak kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi için salt çoğunlukla karar almak yeterlidir.

Anahtar Kelimeler: Paylı mülkiyet, Kentsel dönüşüm, İnşaat sözleşmesi, Sözleşmenin feshi, Sözleşmenin geçerliliği

ABSTRACT

If a construction contract in return for flats is to be made for a real estate subject to shared ownership, the stakeholders must make a unanimous decision. A contract can be made with the stakeholders at the same time, or on different dates. Even if a contract has not been made with some of the stakeholders, these stakeholders can also approve the contract later. Within the scope of Law No. 6306, if it is to be made for risky or reserve construction areas or risky structures, it is sufficient for the contract to be valid to be decided by a simple majority of the stakeholders in proportion to their shares. The participation of all stakeholders should also be ensured in the lawsuit to be filed for the termination of the construction contract in return for flats to be made for a real estate subject to shared ownership. Since the transaction to be made is related to the entire real estate in the land registry cancellation registration lawsuit to be filed by the contractor regarding the independent sections that will remain with him for the purpose of fulfilling the contract, all stakeholders must be included in the lawsuit. Within the scope of Law No. 6306, it is sufficient to make a decision by a simple majority for the termination of the construction contract in return for flats to be made for real estate subject to shared ownership.

Keywords: Shared ownership, Urban transformation, Construction contract, Termination of contract, Validity of contract

EXTENDED ABSTRACT

Shared ownership is the ownership of a property by more than one person with certain shares. There is a single ownership of the thing as a whole in the subject of shared ownership. This single ownership right belongs to more than one person with certain shares in an undivided manner. Each shareholder has rights in every part of the property in proportion to his/her share. Changing the purpose for which the shared property is allocated, undertaking construction works that exceed the extent required for protection or normal use are extraordinary administrative works. As a rule, these

works can be done with a decision taken with the approval of all the shareholders, in other words, with a unanimous decision.

A construction contract in return for flats is a contract in which the contractor undertakes to construct independent sections on the immovable property in question with his own finances and to deliver the determined independent sections to the land owner, and the land owner undertakes to transfer certain shares of the immovable property in question to the contractor in return for the contractor's construction work.

In the construction contract for floors, a structure is being built on the real estate. Since this is an extraordinary management job, the construction contract for floors must be made with all stakeholders. Otherwise, it will be invalid. It is not necessary for the contract to be signed at the same time. Different content contracts can be made with stakeholders on different dates. Even if a contract is not made with some of the stakeholders, these stakeholders can approve the contract later. Landowners who do not sign the contract can give their approval to the contract explicitly or they can give their approval implicitly. In cases where the construction is largely completed, the landowner who does not sign the contract takes delivery of the independent section, behaves in a manner that accepts the construction, and acts together with other landowners who have signed the contract in official authorities is considered implicit approval.

If the construction contract in return for flats is to be made for risky or reserve construction areas or risky structures within the scope of Law No. 6306, there is no need for unanimous consent since there is shared ownership. For the construction contract in return for flats to be made within the scope of Law No. 6306, it has been deemed sufficient to decide by the absolute majority of the stakeholders in proportion to their shares.

As a rule, a construction contract in return for a flat cannot be terminated by a unilateral declaration of intent by one of the parties. According to established Court of Cassation decisions, construction contracts in return for a land share can be terminated either by mutual agreement of the parties or by a court decision. Accordingly, the parties cannot mutually agree on the termination of the contract, but the contract can be terminated by filing a lawsuit. The termination of the contract has also been accepted as an extraordinary administrative act, and it has been accepted that the termination lawsuit must be filed by all stakeholders or the lawsuit filed

must be approved. In the event that some of the stakeholders do not approve the lawsuit, it is mandatory to ensure that they participate in the lawsuit. Stakeholders who do not approve the lawsuit can be included in the lawsuit as defendants, or a lawsuit can be filed against them and this lawsuit can be consolidated. It is not necessary for all stakeholders to participate in the lawsuit to be filed to determine the invalidity of the contract due to the failure to make a contract with all stakeholders or the failure of all stakeholders to approve the contract.

It is sufficient to make a decision with a simple majority for the termination of a construction contract in return for flats made within the scope of Law No. 6306. If the stakeholders have filed a lawsuit without applying to the administration, we believe that in this case, the lawsuit can be filed with a simple majority of the stakeholders in proportion to their shares.

GİRİŞ

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi uygulamada en çok karşılaşılan inşaat sözleşmesi türüdür. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibi olup, gerekli ekonomik gücü olmadığından, yapı yapamayan maliklere arsalarını değerlendirme imkânı sunar. Bu sözleşme arsa sahibi ve yüklenici arasında yapılır. Arsa sahibi, arsasını devretmeyi borçlanırken, yüklenici ise o arsa üzerine yapı yapmayı borçlanır. Arsa üzerinde mülkiyet bir kişiye ait olabileceği gibi, birden fazla kişiye de ait olabilir. Mülkiyet bir kişiye ait olduğunda, sözleşmenin tarafları açısından bir sorun olmaz. Zira yüklenici ilgili arsa sahibi ile sözleşmeyi yapar. Ancak arsa üzerinde paylı mülkiyet varsa, sözleşmenin geçerli olabilmesi için, bütün paydaşlarla sözleşme yapma zorunluluğunun olup olmadığı sorunu ile karşılaşılır. Bu kapsamda çalışmada, paylı mülkiyete tabi taşınmazı konu edinen kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerli olabilmesi için paydaşların tamamı ile sözleşme yapma zorunluluğunun olup olmadığı, paydaşların tamamının sözleşmeye nasıl katılabileceği, paylı mülkiyete tabi bir taşınmaz için yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesi sebebiyle açılacak fesih veya ifa davasında, taraf teşkilinin nasıl sağlanacağı hususları üzerinde durulmuştur. Ayrıca paylı mülkiyete tabi taşınmazla ilgili olarak kentsel dönüşüm kapsamında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, sözleşmenin ge-

çerli olabilmesi veya sona erdirilmesi için gerekli olan çoğunluk meseleleri incelenmiştir

I. PAYLI MÜLKİYET VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

A. Genel Olarak Paylı Mülkiyet

Birlikte mülkiyet hallerinden biri olan paylı mülkiyet, TMK md. 688 ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir. Türk Medeni Kanunu'nda paylı mülkiyetin tanımına yer verilmemiştir. Kanunda, doğrudan bir tanım yapılmamış, paydaşlık kavramı üzerinden düzenleme yapılmıştır. TMK md 688/1'de bu husus *"Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir."* şeklinde ifade edilmiştir¹.

Paylı mülkiyet, bir eşya üzerinde birden fazla kişinin belirli paylarla malik olmalarıdır². Başka bir ifade ile, paylı mülkiyet, eşya üzerindeki mülkiyet hakkının, belirli paylarla birden fazla kişiye ait olmasıdır³.

Paylı mülkiyet konusu şey üzerinde bir bütün olarak tek bir mülkiyet söz konusudur. Bu tek mülkiyet hakkı, fiilen bölünmemiş şekilde belirli paylarla birden fazla kişiye aittir. Her bir paydaş, payı oranında eşyanın her yerinde hak sahibidir⁴. Paylı mülkiyette, paydaşların sahip olduğu mülkiyet hakkı, maddi ve fiili olarak bölünmemiş olan, fikri ve soyut bir pay üzerindeki haktır⁵. Paylı mülkiyette her bir paydaşın, payı oranında mülkiyet hakkından doğan yetki ve yükümlülükleri vardır. Kural olarak, maliklerden biri diğer paydaşlardan bağımsız

¹ Lale Sirmen, Eşya Hukuku (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2022), 309.

² Fikret Eren, Mülkiyet Hukuku (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2023), 86; Çağrı Şengöz, Paylı Mülkiyet Kavramı ve Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2018), 24.

³ M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku (İstanbul: Filiz Kitapevi, 2022), 350; Abdulkadir Arpacı, Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim (İstanbul: Kazancı Kitap, 1990), 3; Turhan Esener ve Kudret Güven, Eşya Hukuku (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2019), 205.

⁴ Selahattin Sulhi Tekinay vd., Tekinay Eşya Hukuku (İstanbul: Filiz Kitapevi, 1989), 565; Sirmen, Eşya Hukuku, 309; Şengöz, Paylı Mülkiyet, 24; Eren, Mülkiyet Hukuku, 90; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, Eşya Hukuku, 349; Esener ve Güven, Eşya Hukuku, 205.

⁵ Arpacı, Müşterek Mülkiyet, 2; Tekinay vd., Eşya Hukuku, 565; Eren, Mülkiyet Hukuku, 86; Sirmen, Eşya Hukuku, 309.

olarak payı oranında tasarruf yetkisine sahiptir. Bu husus TMK md. 688/III'te açıkça düzenlenmiştir. Hükmün metni şöyledir: *"Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir."* Ancak, bu yetki paydaşın eşyanın fiili olarak belirli bir bölümünü kullanabileceği anlamına gelmez⁶.

Paylı mülkiyette, aksi kararlaştırılmamış ise, her bir malikin sahip olduğu pay eşittir (TMK md. 688/II). Bununla birlikte paydaşlar, farklı pay oranları da belirleyebilirler.

Paylı mülkiyette paydaşlar, gerçek veya tüzel kişi olabilir. Paylı mülkiyette pay, belirli bir kişiye ait olabileceği gibi, belirli bir taşınmaz malikine de ait olabilir. Başka bir ifade ile pay, eşyaya bağlı şekilde de bulunabilir⁷.

B. Paylı Mülkiyette Yönetim ve Tasarruf

Paylı mülkiyetin kurulması ile, paydaşlar arasında bir hukuki ilişki ortaya çıkar. Bu hukuki ilişki *"paylı mülkiyet birliği"* olarak ifade edilmektedir. Söz konusu birliğin bir tüzel kişiliği yoktur⁸. Birden fazla kişiden oluşan bu birliğin ve paydaşlar arasındaki ilişkilerin nasıl olacağı, paylı mülkiyete tabi eşyaya ilişkin kararların nasıl alınacağı meselesi ortaya çıkmaktadır.

Paylı malın yönetimi konusunda kararların nasıl alınacağı TMK md. 689'da düzenlenmiştir. Bu hükme göre, paydaşlar, yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin kararları oybirliği ile yapacakları bir anlaşma ile belirleyebilirler. Paydaşlar oybirliği ile alacakları kararlarla, kanun hükümlerinden farklı düzenleme yapabilirler. Paydaşların bu konuda aldığı kararlar, tarafları ve külli haleflerini bağladığı gibi, sonradan paydaş olanları ve pay üzerinde aynı hak kazanan kimseleri de bağlar (TMK md. 695/I). Bu kural paylı malın taşınır olması halinde mutlaktır. Ancak paylı mal taşınmaz ise, bu kararların sonradan paydaş olanları veya paylı mal üzerinde aynı hak kazananları bağlayabilmesi için, tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekir (TMK md. 695/II). Yapılan

⁶ Tekinay vd., Eşya Hukuku, 565; Eren, Mülkiyet Hukuku, 86; Sirmen, Eşya Hukuku, 309.

⁷ Eren, Mülkiyet Hukuku, 88; Sirmen, Eşya Hukuku, 310; Tekinay vd., Eşya Hukuku, 566.

⁸ Şengöz, Paylı Mülkiyet, 57; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, Eşya Hukuku, 359; Eren, Mülkiyet Hukuku, 101.

ulaşmanın tapu kütüğüne şerh edilmesi için ise, paydaşların imzalarının noterlikçe onaylanması gerekmektedir (TMK md. 689/son).

Paylı malın yönetimi konusunda tarafların, aksine bir sözleşme yapmamışlarsa, nasıl karar alacakları TMK md. 690-692 arasında düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemelerde yönetim işleri, olağan yönetim işleri, önemli yönetim işleri, olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflar şeklinde bir ayrıma tabi tutulmuştur.

Olağan yönetim işleri, paylı malın fiziki yapısını, değerini ve işlevini, işletme amacını koruyan, ayrıca paylı malın zararlara karşı korunmasını sağlayan işlerdir⁹. TMK md. 690/I'e göre her bir paydaş olağan yönetim işlerini tek başına yapabilir. Söz konusu hükümde olağan yönetim işlerine örnek olarak, küçük onarımlar ve tarımsal işlerin yürütülmesi gösterilmiştir. Olağan yönetim işleri sadece bunlarla sınırlı değildir. Olağan yönetim işleri diğer işlere oranla ikinci derecede önemli işlerdir¹⁰.

Önemli yönetim işleri, paylı malın değerinin artması, işletme biçiminin değiştirilmesi veya daha verimli olması için yapılan işlerdir. Bunlar olağan yönetim sınırlarını aşan ancak, olağanüstü işleri kapsamayan işlerdir¹¹. TMK md. 692/I'de işletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adî kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi işler önemli yönetim işleri olarak sayılmıştır. Hükmün ikinci fıkrasında da olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işleri önemli yönetim işi olarak sayılmıştır. Sayılan işler örnek olarak belirtilmiştir. Önemli işler bunlarla sınırlı değildir¹². Önemli yönetim işleri ile ilgili kararların pay ve paydaş çoğunluğu ile alınması gerekir (TMK md. 691/I). Önemli yönetim işleri ile ilgili olarak, pay ve paydaş eşitliği sebebiyle karar alınamazsa, paydaşlardan birinin talebi ile hâkim, bütün paydaşların menfaatini dikkate alarak hakkaniyete uygun bir

⁹ Haluk Nomer ve Mehmet Serkan Ergüne, Eşya Hukuku (İstanbul: Onili Levha Yayıncılık, 2022), 238; Arpacı, Müşterek Mülkiyet, 129-130; Eren, Mülkiyet Hukuku, 103; Esener ve Güven, Eşya Hukuku, 211; Tekinay vd., Eşya Hukuku, 572.

¹⁰ Eren, Mülkiyet Hukuku, 104; Sirmen, Eşya Hukuku, 320

¹¹ Tekinay vd., Eşya Hukuku, 573; Eren, Mülkiyet Hukuku, 105

¹² Eren, Mülkiyet Hukuku, 105; Tekinay vd., Eşya Hukuku, 573.

karar vererek uyuşmazlığı çözer. Hâkim, gerekli gördüğü işlerin yapılması için paydaşlar arasından birini veya dışardan bir kişiyi kayyım olarak atayabilir (TMK md. 691/son).

Paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi olağanüstü yönetim işleridir (TMK md. 692/II). Bu işler, kural olarak oybirliği ile alınacak bir kararla yapılabilir. Paylı malın, tamamı üzerinde yapılacak tasarruflar için de kural olarak oybirliği ile karar alınması gerekir. Ancak kanun hükmünden de anlaşıldığı üzere, paydaşlar oybirliği ile bir karar alarak, söz konusu işler için alınacak karar çoğunluğunu farklı kararlaştırabilirler. Buna göre paydaşlar, oybirliği ile alacakları kararla, olağanüstü işlerin yapılmasını adi veya nitelikli çoğunlukla alınacak bir karara bağlayabilirler¹³. Yine oybirliği ile alacakları kararla, bu işlerin yapılması için bir veya birkaç paydaşa temsil yetkisi de verebilirler¹⁴.

C. Genel Olarak Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, yüklenicinin kendi finansı ile sözleşme konusu taşınmaz üzerinde bağımsız bölüm inşa etmeyi ve belirlenen bağımsız bölümleri arsa sahibine teslim etmeyi borçlandığı, arsa sahibinin de, yüklenicinin inşa edimine karşılık olarak, sözleşme konusu taşınmazın belli paylarını yükleniciye devretmeyi taahhüt ettiği sözleşmedir¹⁵.

¹³ Şengöz, Paylı Mülkiyet, 67; Nomer ve Ergüne, Eşya Hukuku, 240; Arpacı, Müşterek Mülkiyet, 144; Eren, Mülkiyet Hukuku, 108; Tekinay vd., Eşya Hukuku, 579.

¹⁴ Tekinay vd., Eşya Hukuku, 579; Eren, Mülkiyet Hukuku, 108.

¹⁵ Hasan Erman, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi (İstanbul: Der Yayınları, 2010), 1; Öz Seçer, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2023), 5; Nezih Sütçü, Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. I, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 52; İsmail Atamulu, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Müteahhidin Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi (Ankara: Yetkin Yayınevi, 2014), 25; Oğuz Usta, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Cezai Şart ve Kira Tazminatı (Ankara: Adalet Yayınevi, 2017) 6-7; Zeynep Ayar Birkin, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Taraf Değişikliği (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019), 30; İzzet Karadaş, Eser Sözleşmeleri (Ankara: Adalet Yayınevi, 2016), 43; Yasemin Durak, "Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi". İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 6/3 (2015): 208; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 16.01.2013, E. 2012/13-592, K. 2013/65, www.kazanci.com.tr.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, arsa sahibi, yapılan sözleşme-göre belirlenen arsa paylarını, yükleniciye devretmeyi borçlanmaktadır. Arsa sahibinin borcu, söz konusu arsa paylarını yüklenicinin yapacağı bağımsız bölümler karşılığında devretme olduğundan aynı nitelikte bir edimdir¹⁶. Söz konusu sözleşmede yüklenicinin borcu ise, sözleşmede özellikleri ve nitelikleri belirtilen bağımsız bölümleri ve binayı inşa edip, sözleşmede belirlenen bağımsız bölümleri arsa sahibine teslim etmektir¹⁷.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yüklenicinin edimi eser imal etmektir. Bu haliyle eser sözleşmesindeki edimi borçlanmaktadır. Eser sözleşmesi de kural olarak şekle tabi olmadığından, yüklenici açısından sözleşme şekle tabi değildir. Ancak arsa sahibi, arsa payını devretmeyi borçlandığından, sözleşme resmi şekilde yapılmalıdır (TBK md. 29/II, TBK md. 236, TMK md. 706)¹⁸. Sözleşmenin resmi şekilde yapılması, geçerlilik şeklidir¹⁹. Tapu Kanunu md. 26 gereği, taşınmaz devrine ilişkin sözleşmeler tapu müdürlüklerinde yapılacağından kural olarak, kat karşılığı inşaat sözleşmesine resmîyet verecek makam tapu müdürlükleridir. Ancak Noterlik Kanunu md. 60 gereği, noterler taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ve taşınmaz satış sözleşmesi yapabilirler. Bu sebeple kat karşılığı inşaat sözleşmesi noterler tarafından da yapılabilir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin, noterde yapılması halinde Noterlik Kanunu md. 89 gereğince düzenleme şeklinde yapılması gerekmektedir. Bu sebeple tarafların kendi aralarında yaptıktan sonra, noterde onaylattıkları sözleşmeler geçerli olmaz²⁰. Sonuç olarak kat karşılığı inşaat sözleşmesi resmi şekilde, tapu müdürlüklerinde veya düzenleme şeklinde noterlerde yapılması ge-

¹⁶ Atamulu, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 29; Usta, Cezai Şart ve Kira Tazminatı, 9; Erman, İnşaat Sözleşmesi, 2; Seçer, İnşaat Sözleşmesi, 12-13; Ayar Birkin, Taraf Değişikliği, 32; Karadaş, Eser Sözleşmeleri, 45; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 30.04.1997, E. 1997/15-146, K. 1997/372, www.kazanci.com.tr.

¹⁷ Karadaş, Eser Sözleşmeleri, 45; Seçer, İnşaat Sözleşmesi, 6; Sütçü, İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. I, 53; Atamulu, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 29; Usta, Cezai Şart ve Kira Tazminatı, 11; Erman, İnşaat Sözleşmesi, 2-3; Ayar Birkin, Taraf Değişikliği, 35.

¹⁸ Erman, İnşaat Sözleşmesi, 3-4; Seçer, İnşaat Sözleşmesi, 38; Sütçü, İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. I, 117; Atamulu, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 41.

¹⁹ Erman, İnşaat Sözleşmesi, 3-4; Seçer, İnşaat Sözleşmesi, 38; Sütçü, İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. I, 117; Atamulu, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 41.

²⁰ Sütçü, İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. I, 117; Erman, İnşaat Sözleşmesi, 19; Atamulu, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 44; Seçer, İnşaat Sözleşmesi, 39.

rekir²¹. Aksi takdirde kural olarak sözleşme geçersiz olur. Ancak şekle aykırılığın ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğu durumlarda, şekle aykırılık iddiası dikkate alınmaz²². Yargıtay, kat karşılığı inşaat sözleşmesi şekle uygun yapılmamış olsa dahi, yüklenici edimini tamamen veya reddolunamayacak seviyede yerine getirmişse veya arsa sahibi taşınmazı devretmişse, şekle aykırılığın ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olacağını kabul etmiştir²³.

II. PAYLI MÜLKİYETE TABİ TAŞINMAZLARDA KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN GEÇERLİLİĞİ

A. Genel Olarak

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, taşınmaz üzerinde bir yapı yapılmaktadır. Söz konusu inşaat faaliyeti, olağan şekilde kullanımın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işi niteliğindedir²⁴. Bununla birlikte, sözleşmeye dayalı olarak yapı yapıldığında, paylı taşınmazın arsa niteliği sona ermekte ve taşınmaz, üzerinde kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümlerin bulunduğu yapıya dönüşmektedir. Başka bir ifade ile taşınmazın özgülendiği amaç değişmektedir²⁵. Bu durum, olağanüstü yönetim işi olduğundan, kural olarak, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerli olabilmesi için bütün paydaşların oybirliği ile karar vermesi gerekir²⁶. Paylı mülkiyete tabi taşınmaz için yapılan kat karşılığı

²¹ Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 14.03.2011, E. 2011/1958, K. 2011/3194, Yargıtay Kararları Dergisi, 38/4 (2012): 724.

²² Erman, İnşaat Sözleşmesi, 22; Atamulu, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 49; Usta, Cezai Şart ve Kira Tazminatı, 28; Seçer, İnşaat Sözleşmesi, 54; Sütçü, İnşaat Yapım Sözleşmesi, C.I, s. 128.

²³ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, T. 21.03.2012, E. 2012/13-164, K. 2012/219, www.kazanci.com.tr.

²⁴ Köksal Kocaağa, İnşaat Sözleşmeleri, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2023), 59; Mahmut Coşkun, İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2017) 413; Sütçü, İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. I, 134; Seçer, İnşaat Sözleşmesi, 25-26.

²⁵ Cengiz Kostakoğlu, İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2011), 169-170; Coşkun, İnşaat Sözleşmeleri, 413; Sütçü, İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. I, 134.

²⁶ Yaşar Engin Selimoğlu, Eser Sözleşmesi, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2021), 31; Efraim Aydemir, Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012), 94; Nurettin Filinte ve Duygu Pişkinpaşa, "Yargıtay Kararları Işığında Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi". İBD, 84/3 (2010): 1479; Karadaş, Eser Sözleşmeleri,

inşaat sözleşmesi tüm paydaşlar tarafından imzalanmadığında kural olarak geçersiz olur²⁷.

B. Arsa Sahipleri İle Ayrı Ayrı Sözleşme Yapılması

Paylı mülkiyete tabi taşınmazlar için yapılacak kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin geçerli olabilmesi için kural olarak sözleşmenin bütün paydaşlar ile yapılması gerekir. Ancak paydaşların, sözleşmeyi aynı anda imzalamaları şart değildir. Sözleşmeyi değişik tarihlerde de imzalayabilirler²⁸. Her bir paydaş ile farklı tarihlerde, hükümleri farklı ayrı ayrı sözleşmeler de yapılabilir. Paydaşlar ile yapılan sözleşmelerin özdeş olması gerekmez.

Arsa sahipleri ile ayrı ayrı yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hükümleri birbirinden farklı veya çelişkili olursa, söz konusu hükümlerin arsa sahiplerinin ortak menfaati ile ilgili olup olmadığına bakılarak sonuca gidilebilir. Örneğin yapılan sözleşmelerde inşaatın başlama tarihi farklı kararlaştırılmış olabilir. İnşaatın başlama tarihi bir sözleşmede ruhsat tarihi olarak belirlenmişken, diğerinde sözleşme tarihi belirlenmiş olabilir veya inşaatın bitim süresi ile ilgili farklı tarihler belirlenmiş olabilir. Bu tür hükümler birbirinden bağımsız nitelikte ileri sürülebilen bölünebilir niteliktedir. Yüklenici, her bir sözleşme açısından o sözleşme için belirlenen teslim tarihinden sorumludur²⁹. Sözleşmelerden birinde teslim tarihinin daha erken ol-

43; Sütçü, İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. I, 134; Kocaağa, İnşaat Sözleşmeleri, 59; Seçer, İnşaat Sözleşmesi, 25-26; Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 14.03.2017, E. 2015/8234, K. 2017/792, Coşkun, İnşaat Sözleşmeleri, 413.

²⁷ Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 27.06.2016, E. 2015/343, K. 2016/3919, "Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin TMK'nın 692. maddesi gereğince bütün paydaşların kabulü ve uygun irade beyanları ile yapılması gerekir. Tüm paydaşların aynı anda sözleşmeye imza koymaları zorunlu değilse de, makul süre içinde paydaşlardan bir veya bir kaç ile yapılan sözleşmeye icazet vermeleri yahut ek sözleşmelerle asil sözleşmeye katılmaları zorunludur. Tüm paydaşların katılmadığı veya icazet vermediği sözleşme geçersizdir.", <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 19.03.2019, E. 2018/845, K. 2019/1228, Hüseyin Kovan, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2021), 30; Aydemir, İnşaat Hukuku, 94; Kocaağa, İnşaat Sözleşmeleri, 59.

²⁸ Filinte ve Pişkinpaşa, "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi", 1479; Kocaağa, İnşaat Sözleşmeleri, 60; Coşkun, İnşaat Sözleşmeleri, 413; Sütçü, İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. I, 135; Seçer, İnşaat Sözleşmesi, 27.

²⁹ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 21.12.2005, E. 2005/3319, K. 2005/6986, "Davacı arsa sahibi Münir Daldal ile dava dışı arsa sahipleri ve davalı yüklenici arasında dü-

ması, diğerinde de aynı tarihin esas alınmasını gerektirmez. Başka bir ifade ile arsa sahiplerinden biri için vade tarihi daha yakın olduğu için yüklenicinin temerrüde düşmüş olması, vade tarihi daha uzak olan arsa sahibi açısından da temerrüde düştüğü anlamına gelmez. Arsa sahipleri ile ayrı ayrı yapılan sözleşmelerde, her bir arsa sahibine verilecek bağımsız bölümlerin yüzölçümleri farklı kararlaştırılabilir. Bir sözleşmede bağımsız bölümler için yüz ölçümü belirlenmiş, ancak diğer sözleşmede bağımsız bölümler için yüzölçümü belirlenmemişse, aynı hükmün bu bağımsız bölümlere de uygulanacağı anlamına gelmez³⁰. Aynı şekilde, arsa sahiplerine düşecek bağımsız bölümlerin, özellikle içinde kullanılacak malzemelerin veya imalatın kalitesi her bir arsa sahibi açısından farklı kararlaştırılabilir. Bu durumda her bir bağımsız bölüm sahibi, birbirinden bağımsız talepte bulunabileceğinden, menfaatler bölünebilir niteliktedir.

Paydaşlarla ayrı ayrı sözleşme yapıldığında, sözleşmede yer alan farklı ve çelişkili hükümler arsa sahiplerinin ortak menfaatine ilişkin olup bölünemez nitelikte olabilir. Örneğin ortak yerlerde kullanılacak malzeme ve yapılacak imalat kalitesi sözleşmelerde farklı kararlaştırılabilir. Bu durumda inşaatta hangi kalitede malzeme kullanılacağı veya imalatın nasıl olacağı sorunu ortaya çıkar. Sözleşme hükümleri arasında çelişki olduğunda, sözleşmelerin birlikte değerlendirilmesi ve tarafların

zenlenen 13.10.1995 tarihli düzenleme kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca inşaatın sözleşme tarihinden itibaren 24 ay zarfında yani 13.10.1997 tarihinde bitirilip teslim edilmesi gerekmektedir. Dava dışı diğer arsa sahipleriyle yüklenici arasında 12.12.1995 tarihinde düzenlenen ve Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 1999/29 Esas sayılı davasına konu olan sözleşmenin koşulları farklı olduğundan, bu dava yönünden emsal olarak kabul edilmesi ve sürenin inşaat ruhsatının alındığı 20.5.1996 tarihinden başlatılması suretiyle 24 aylık ifa süresinin 20.5.1998 tarihinde sona ereceğinin kabul edilmesi doğru olmamıştır. Kesinleşen davaya konu olan sözleşmeye göre inşaat süresi 20 aydır ve süre arsanın boş olarak teslimi tarihinden itibaren başlamaktadır. Elimizdeki davaya konu olan sözleşmede ise 24 aylık sürenin başlangıcı sözleşme tarihidir”, Sütçü, İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. I, 141; Coşkun, İnşaat Sözleşmeleri, 414.

³⁰ Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 06.03.2013, E. 2012/6309, K. 2013/1309, “Davacılar- dan ... velayeten yüklenici ile yapılan2007 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin özel şartlar bölümü maddede kattaki ... no’lu dairenin brüt alanının 105 m2 olacağı yazılmış, diğer arsa sahipleri ile yüklenici arasındaki07.2007 tarihli inşaat sözleşmesinde ise daire alanı konusunda böyle bir kayıt konulmamıştır. Bu itibarla öncelikle daire alanının küçük yapıldığından bahisle bütün arsa sahiplerinin talepte bulunabilmeleri mümkün değildir.”, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>; Sütçü, İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. I, 141.

farazi iradesi belirlenerek sonuca gidilmesi gerektiği yönünde bir görüş bulunmaktadır³¹. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin taraflarından olan arsa sahibi, genelde inşaat alanında uzman kişi değildir. İnşaatla, malzeme ve imalat kalitesi ile ilgili yeterli bilgiye sahip değildir. İnşaatla ilgili uzmanlık bilgisine sahip olan kişi yüklenicidir. Bu sebeple yüklenicinin sözleşmeyi hazırlarken de, inşaatı yaparken de özen ve sadakat yükümlülüğüne uygun hareket etmesi gerekir. TBK md. 471/I'e göre, *"Yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır."* Aynı maddenin ikinci fıkrasına göre, *"Yüklenicinin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alandaki işleri üstlenen basiretli bir yüklenicinin göstermesi gereken meslekî ve teknik kurallara uygun davranışı esas alınır."* Söz konusu hükümlerden anlaşıldığı üzere, yüklenicinin özen ve sadakat yükümlülüğü bulunmaktadır. Yüklenicinin özen yükümlülüğünün ölçüsü ise benzer alandaki işleri üstlenen basiretli bir yüklenicinin göstermesi gereken mesleki ve teknik kurallara uygun hareket etmektir. Bu hükümlere göre, arsa sahiplerinin ortak menfaatlerini ilgilendiren ve bölünmez nitelikte menfaatlerle veya haklarla ilgili olarak, sözleşmeler arasında çelişki olursa, arsa sahiplerinin lehine olan hükümlerin uygulanması gerektiği kanaatindeyiz. Örneğin, iki sözleşme arasında ortak yerlere ilişkin malzeme veya imalat kalitesi arasında bir çelişki olursa, hangi sözleşmede daha iyi kalitede malzeme veya imalat öngörülmüşse, diğer sözleşmeler için de bu hükümlerin geçerli olduğu kabul edilmelidir. Çünkü konunun uzmanı olan yüklenicinin, özen ve sadakat borcu çerçevesinde, bu çelişkili durumu öngörerek, ona uygun bir yükümlülük altına girmesi gerekir. Başka bir ifade ile bu çelişkili durumun oluşmasını sağlayacak olan yüklenici olduğundan, sonuçlarına katlanmalıdır.

C. Sözleşme İmzalanmayan Arsa Sahiplerinin Sözleşmeye Onay Vermesi

Paydaşlardan bir kısmı kat karşılığı inşaat sözleşmesini imzalamamış olsalar dahi, yapılan sözleşmeye sonradan onay verebilirler³². Bu onayı açık veya zımni verebilirler³³. İnşaatın büyük oranda tamam-

³¹ Sütçü, İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. I, 142.

³² Coşkun, İnşaat Sözleşmeleri, 413; Sütçü, İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. I, 134; Seçer, İnşaat Sözleşmesi, 28.

³³ Coşkun, İnşaat Sözleşmeleri, 413.

landığı hallerde, sözleşmede imzası bulunmayan arsa sahibinin, bağımsız bölümü teslim alması³⁴, inşaatı kabul eden davranışlarda bulunması, resmi mercilerde sözleşmeyi imzalayan diğer arsa sahipleri ile birlikte hareket etmesi³⁵, örneğin mesken ruhsatı alımı için yapılan başvuruya imza atması, zımni onay olarak kabul edilmektedir³⁶. Buna göre, aslında, bütün paydaşlar tarafından imzalanmamış kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geçersiz olması gerekirken, imzası bulunmayan paydaşlar sonradan sözleşmeye açık veya zımni olarak onay verirlerse sözleşme geçerli olur³⁷. Şu halde, bütün paydaşlar tarafından imzalanmamış bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunduğu anda, hemen geçersizliğine karar verilmemeli, sözleşmede imzası bulunmayan paydaşların onayının olup olmadığı araştırılmalıdır³⁸. Paydaşlar yapı-

³⁴ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 05.06.2015, E. 2013/2351, K. 2015/1489, "5 sayılı parselin malikleri davada taraf olmadıkları gibi onlarla yapılmış bir arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi de bulunmamaktadır. Ne var ki, dosya içeriğinden bina içinde bu parselin maliklerinin de oturduğu anlaşılmaktadır. Bu durum 5 sayılı parselin paysahiplerinin sözleşmeye rızalarının bulunduğunu göstermektedir.", <https://karararama.yargitay.gov.tr>.

³⁵ Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 11.04.2014, E. 2013/8075, K. 2014/2846, "Davacı arsa sahipleri ile davalı yüklenici kooperatif arasında 25.05.2005 günlü, diğer bir kısım arsa sahipleri ile davalı arasında da 27.05.2005 günlü arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmelerin tarihi itibarıyla tapuda hissedar olup, davalı ile sözleşme yapmamış olan S. Yargıtay., Ö. P. ve M. P.'in ise 20.07.2009 tarihinde yüklenici ile birlikte belediyeye verdikleri dilekçede, sözleşme ve dava konusu 10802 ada 5 parsel numaralı taşınmazda yapılan inşaat için, yapı ruhsatının yenilenmesini talep ettikleri anlaşılmıştır. Bu durumda, adı geçen hissedarların yapılmış olan sözleşmelere muvafakatının bulunduğu kabul edileceğinden davacıların dayanağı sözleşmenin geçersiz olduğundan sözedilemez.", <https://karararama.yargitay.gov.tr>.

³⁶ Sütçü, İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. I, 138; Seçer, İnşaat Sözleşmesi, 28.

³⁷ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 08.04.2021, E. 2017/1612, K. 2021/441, "MK'nın 692. maddesine göre; paylı mülkiyetin özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması oy birliği ile aksi kararlaştırılmadıkça bütün paydaşların kabulüne bağlıdır. Bu düzenlemede, elbirliği ya da müşterek mülkiyete konu taşınmaz mallar üzerinde inşaat yapılması için imzalanan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin tüm ortakların veya müşterek paydaşların katılımıyla yapılmasının zorunlu olduğu ifade edilmiştir. Kural bu olmakla birlikte, bazı ortak ya da müşterek paydaşlar tarafından yapılan sözleşmelere diğer ortak ya da paydaşların onay vermeleri durumunda da kat karşılığı inşaat sözleşmeleri geçerli hâle gelir.", <https://karararama.yargitay.gov.tr>.

³⁸ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 12.02.2020, E. 2019/2596, K. 2020/409, "Sözleşme, paydaş olunan arsa üzerinde mevcut evin yıkılarak kat karşılığı inşaat yapılmasına ilişkin olup olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapım işlerine ilişkin olduğu ve aksinin kararlaştırıldığı ileri sürülüp kanıtlanmadığından geçerli-

lan sözleşmeye yazılı bir beyanla onay verebilecekleri gibi, yapılan iş ve işlemlerden de sözleşmeye onay verildiği sonucu çıkabilir. Örneğin sözleşmenin tarafı olmayan paydaşlar, inşaat yapılabilmesi için gerekli iş veya işlemlerin yapılması amacıyla, yükleniciye vekâlet vermişlerse, sözleşmeye onay verdikleri sonucu çıkar. Buradan anlaşıldığı üzere kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerliliği her ne kadar resmi şekle tabi olsa da, paydaşlar tarafından sonradan verilecek onayda bu şekil şartı aranmamaktadır.

Yargıtay, paylı mülkiyetli bir taşınmaz için yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, paydaşlardan bir kısmı ile sözleşme yapılması halinde, bu paydaşların sözleşmeye muvafakat verip vermediklerinin, inşaatın yapılıp yapılmadığının, inşaatın seviyesinin araştırılması gerektiğini, inşaatın büyük oranda tamamlanmış olması halinde tarafların bu duruma muvafakat etmiş sayılıp sayılmayacaklarının değerlendirilerek sonuca göre karar verilmesi gerektiğini belirtmiştir³⁹. Yüksek mahkemenin bu kararından da anlaşıldığı üzere inşaat

liği tüm paydaşların kabulüne bağlıdır. Mahkemece davanın esasını doğrudan doğruya etkileyen bu hususta herhangi bir inceleme yapılmamıştır. Bu durumda mahkemece taraflar arasında yapılan sözleşmenin konusu olan ve imar uygulaması sonucu oluşan arsa üzerinde kat karşılığı inşaat yapımı ile ilgili davacı dışında diğer pay sahipleri ile kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi imzalanıp imzalanmadığı, imzalanmamış olsa dahi diğer arsa sahiplerinin mevcut sözleşmeye muvafakat edip etmedikleri araştırılarak tüm arsa sahiplerince imzalanmadığı ya da muvafakat etmediklerinin anlaşılması halinde TMK'nın 692. maddesi hükmünce sözleşme geçersiz olacaktır...”, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

³⁹ Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 02.11.2012, E. 2012/ 4183, K. 2012 / 6387, “Dava konusu parselde çok sayıda paydaş bulunduğu dosyadaki kayıtlarla sabittir. TMK'nın 692. maddesi uyarınca, paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde konut işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça bütün paydaşların kabulüne bağlıdır. Aynı parselde, paydaş olan diğer tapu malikleriyle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapılamadığına göre, dava konusu sözleşmenin kural olarak geçersiz olduğunun kabulü gerekir. Ne var ki, dosyada yapılan incelemede sözleşme konusu inşaatın durumu anlaşılmadığı gibi, davalı paydaş dışındaki diğer maliklerin de davacı kooperatifle sözleşme yapıp yapmadıkları veya sözleşmeye muvafakat edip etmedikleri hususları araştırılmamıştır. Bu durumda mahkemece, dava konusu taşınmaza ait ilgili belediyesindeki varsa ilgili imar işlem dosyası getirtilerek, sözleşme konusu inşaatlar için yapı ruhsatı alınıp alınmadığı, inşaatların yapılıp yapılmadığı ve seviyeleri ile yasal olup olmadıklarının bilirkişi marifetiyle mahallinde keşif icra edilerek belirlenmesi, bu suretle diğer paydaşlarla sözleşme yapıldığının anlaşılması veya büyük oranda tamamlanmış yasal bir inşaatın varlığının tespiti halinde diğer paydaşların bu du-

büyük oranda tamamlanmışsa, sözleşmeye taraf olmayan paydaşların, yapılan inşaata onay verdikleri anlaşılıyorsa, sözleşme geçerli kabul edilmelidir. Paydaşların onay verip vermedikleri de özellikle, yukarıda da izah ettiğimiz üzere, bağımsız bölümü teslim almış olmalarından⁴⁰, yapılan resmi işlemlere katılmalarından anlaşılabilir. Ayrıca, sözleşmeye taraf olmayan paydaşlar, bitme aşamasına gelmiş bir inşaatla ilgili herhangi bir itirazda bulunmamışlarsa, bu durumu kabulledikleri anlamına geleceğinden, sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmezler⁴¹.

Yargıtay, bütün paydaşlar ile yapılmayan kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, kat irtifakının oluşturulup, sözleşmede imzası olmayan paydaşlar adına tescil yapılmış olması halinde, bu paydaşların sözleşmeye onay verdiklerine, böylece oybirliği sağlandığına hükmetmiştir⁴².

ruma muvafakat etmiş sayılıp sayılmayacaklarının denetlenmesi ve sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde eksik incelemeyle sonucuna varılması doğru görülmemiştir.”, Sinerji Mevzuat ve İçtihat Programı.

⁴⁰ Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 20.11.2015, E. 2014/6786, K. 2015/7454, “Mahkemece gerekli inceleme yapılarak sözleşmede imzası bulunmayan arsa maliklerinin sözleşmeye dayanarak bağımsız bölüm almış olmalarının tespiti halinde sözleşme geçerli hale geleceğinden...”, Coşkun, İnşaat Sözleşmeleri, 418.

⁴¹ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 07.07.2011, E. 2011/ 1207, K. 2011 / 4455, “Bilindiği üzere TMK'nın 692. maddesi hükmünce, (eski MK. 625/I) paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi, oybirliği ile aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır. Buradan hareketle somut uyuşmazlıkta tapuda paydaş belediyenin 11.07.1995 günlü sözleşmede taraf olarak yer almadığından bahisle anılan yasa hükmüne istinaden sözleşmenin geçersiz olduğu ileri sürülebilir ise de, önceki bozma uyarınca davacı arsa sahiplerince aleyhine dava açılıp asıl dava ile birleştirilmek suretiyle kendisine de husumet yöneltilen belediyenin, tapuda paydaş olduğu taşınmaza yapı ruhsatı verdiği, ilerleyen yıllar içinde de tadilatlar nedeniyle bu ruhsatı iki kez yenilediği, bu suretle bitme aşamasına gelen inşaatı kabullenerek 11.07.1995 tarihli diğer arsa sahipleri ile yüklenici arasındaki sözleşmeye onay verdiğinin benimsenmesinde zorunluluk bulunmaktadır.”, Sinerji Mevzuat ve İçtihat Programı.

⁴² Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 29.06.2010, E. 2010/2665, K. 2010/3755, “Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, K9 ve K10 tarafından imzalanmamış ise de; kat irtifakı, 27.04.1994 tarihinde taşınmazın tüm malikleri yani arsa sahibi davacılar adına tesis olunmuş ve davacılar tarafından yükleniciye verilmesi gereken bağımsız bölümlerle irtifaklı arsa payları yüklenici K8'e verilen vekaletnameye dayalı olarak davalılara satılmıştır. Ayrıca, K10 ve K9 da arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini imzalayan diğer davacılarla birlikte dava açmışlardır. Belirtilen bu hususlar, K10 ve K9'in imzalarının bulunmadığı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine onay verdiklerini göstermektedir. Davacıların müşterek paydaş olmaları durumunda Türk Medeni

Yüksek Mahkeme bir kararında⁴³, parselin birleştirilmesi sonucu, paydaş olan diğer malik ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmamış olmasına rağmen, inşaatın kararlaştırılan zamanda başlamaması sebebiyle, gecikmeden yükleniciyi sorumlu tutmuştur. Söz konusu kararda ilk derece mahkemesi, birleştirilen parsel maliki ile sözleşme yapılmaması sebebiyle, gecikme cezası talebi ile açılan davayı reddetmiştir. Yargıtay inşaat zamanında başlanmaması sebebiyle, arsanın tünel koruma bandına alınmış olması sebebiyle oluşan gecikme-

Kanunu'nun 692. maddesi uyarınca paydaşların; el birliği mülkiyeti halinde de aynı Kanun'un 702. maddesi gereğince, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin yapılmasında ortakların iradeleri birleşmiş olduğu gibi, olağanüstü tasarruflardan sayılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi davasında da "oy birliği" sağlanmış olmaktadır", www.lexpera.com.tr.

- ⁴³ Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 13.12.2016, E. 2015/7699, K. 2016/5375, "Mahkemece iddia, savunma ve tüm dosya kapsamına göre; taraflar arasında aktedilen kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve ek sözleşmenin sadece davacıya ait 3 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili hükümleri içerdiği, tevhit işlemi gerçekleşmekle oluşan ve davacı dışında 3. kişi konumundaki'un da paydaşı olduğu 16 parsel sayılı taşınmaz yönünden herhangi bir hüküm içermediği, tevhitden 16 parselin oluşumu ile yeni parselde sadece davacının değil, dava dışı da paydaş durumuna gelmekle arsa üzerinde inşaat yapılabilmesinin 2 paydaşın da katılımı ile mümkün olabileceği, yüklenicinin ise tevhit sonrası oluşan parsel bakımından sadece davalı ile sözleşme yapmış olduğu, sözleşmenin tek bir paydaş ile ifa edilmesi olanağı bulunmadığı gibi, diğer paydaşın da taraf olduğu bir sözleşmenin mevcut olduğuna dair dosyaya herhangi bir delil ibraz edilmediği, davacının kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve ek sözleşme hükümleri kapsamında sözleşmenin aynen ifasını isteyemeyeceği, tevhit işlemleri ile de yeni ortaya çıkan ilişkideki inşaat durumunun, sürecinin belirli olmaması ve önceki sözleşmedeki sürelerin tadil olması, ceza-i şartın önceki sözleşmedeki edimlere bağlı bir müeyyide olması ve yeni ilişkide edimlerin değişmesi karşısında talep edilemeyeceği gerekçesiyle, davanın reddi ile tarafların tazminat istemlerinin reddine karar verilmiştir.Kararı, davacı vekili temyiz etmiştir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş ise de karar, oluşa uygun görülmemiştir. Taraflar arasında yapılan 08.12.2010 tarihli düzenleme şeklinde ek sözleşme uyarınca davalının 15.03.2011 tarihinde temel ruhsatı ile inşaat başlayacağı ve 15.02.2012 tarihinde de anahtar teslim şeklinde bağımsız bölümleri teslim edeceği kararlaştırılmıştır. Temel atılması kararlaştırılan süre içinde davalı yüklenicinin inşaat başvurusunda bulunmadığı, daha sonra da dava konusu taşınmazın tünel koruma bandına alındığı anlaşılmaktadır. Davalı sözleşmede kararlaştırılan sürede inşaat başlamış olsa idi taşınmazın tünel koruma bandına alınmasından dolayı gecikme yaşanması halinde gecikilen bu sürenin cezai şartsız geçirilebileceği kabul edilebilirdi. Ancak yüklenicinin bu sürede işlemlerde bulunmaması nazara alındığında, davacının inşaatın teslimi gereken tarih olan 15.02.2012 tarihi ile takip tarihi olan 15.06.2012 tarihleri arasında sözleşmede kararlaştırılan cezai şartı talep etmesi sözleşmeye uygundur. Aksi gerekçelerle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.",<https://karararama.yargitay.gov.tr>.

den yükleniciyi sorumlu tutmuştur⁴⁴. Yargıtay, birleştirilen parsel sahibi ile sözleşme yapmadan veya onun onayını almadan ruhsat alınıp inşaatı devam edilemeyeceği hususunu dikkate almamıştır. Doktrinindeki bir görüşe göre⁴⁵, Yargıtay burada birleştirilen parsel sahibi ile de sözleşme yapıldığı varsayımından hareket etmiştir. Ancak parsel birleştirilmesi sebebiyle paylı mülkiyete tabi hale gelen taşınmaz da, ilgili paydaş ile sözleşme yapılmadan veya onu onayı olmadan, inşaat ile ilgili olarak iş ve işlemler yapılmayacağından Yargıtay'ın kararının yerinde olmadığı kanaatindeyiz.

Sözleşme tarafı olmayan paydaşın payı, sözleşmede taraf olan paydaş veya yüklenici tarafından alınır, taraf eksikliği tamamlanmış olur⁴⁶.

D. Taşınmazın Kentsel Dönüşüm Uygulamasına Tabi Olması Halinde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Geçerliliği

Kentsel dönüşüme ilişkin hükümler, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da yer almaktadır. Söz konusu Kanun'da kentsel dönüşümün tanımı yapılmamıştır. 6306 sayılı Kanunun amacı, *"afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir."*(6306 sayılı Kanun md. 1). Aynı Kanun md. 2'de riskli alan ve riskli yapı tanımlanmıştır. Buna göre riskli alan, *"Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alan"*(6306 sayılı Kanun md. 2/1-ç), riskli yapı ise, *"Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı"*(6306 sayılı Kanun md. 2/1-d), şeklinde tanımlanmıştır. İlgili hükümlerden hareketle, kentsel dönüşüm, yıkılma veya ağır hasar görme riski ile can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alan ve yapıların, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşamın sağlanması amacıyla, iyileştirilmesi, tasfiyesi ve yenilenmesi olarak tanımlanabilir.

⁴⁴ Sütçü, İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. I, 143.

⁴⁵ Sütçü, İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. I, 143-144.

⁴⁶ Coşkun, İnşaat Sözleşmeleri, 414.

Paylı mülkiyete tabi taşınmazlar için yapılacak kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerli olabilmesi için kural olarak paydaşların oybirliği ile karar alması gerektiği yukarıda açıklanmıştır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi 6306 sayılı Kanun kapsamında, riskli veya rezerv yapı alanları ya da riskli yapılar için yapılacaksa, paylı mülkiyet söz konusu olduğundan oybirliği ile karar almaya gerek yoktur. 6306 sayılı Kanunun ilk halinde, bu kapsamda yapılacak kat karşılığı inşaat sözleşmesi için, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az *üçte iki çoğunluğu* ile karar verilmesi yeterliydi. Söz konusu hükümde 07.1.2023 tarih ve 7471 sayılı Kanunla değişiklik yapılmış ve sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların *salt çoğunluğu* ile karar alınması yeterli görülmüştür (6306 sayılı Kanun md. 6/1). Kanun hükmünden de anlaşıldığı üzere, salt çoğunluk kişi sayısına ilişkin değildir. Söz konusu çoğunluk taşınmazda sahip olunan pay miktarına ilişkindir. Bu sebeple taşınmazda salt çoğunluk oranında paya sahip birkaç kişi hatta bu orandaki paya sahip tek kişi dahi, kat karşılığı sözleşmesi yapabilir⁴⁷.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmasına ilişkin karara katılmayan veya katılıp da olumsuz oy kullanan kişilere ait olan arsa payları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilecek rayiç değerden az olmamak şartıyla, karara katılan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu şekilde, satış gerçekleştirilemezse, söz konusu paylar, belirlenen rayiç bedel üzerinden, kentsel dönüşümü gerçekleştirecek olan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İdare veya TOKİ tarafından bedeli ödenerek satın alınır. Riskli yapılarda, anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya bu paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılınca kadar satış işlemi tekrarlanır (6306 sayılı Kanun md. 6/1).

Arsanın paydaşları tarafından, salt çoğunlukla bir karar alınmazsa, söz konusu taşınmazla ilgili, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ veya ilgili belediyenin uygulamaya yönelik bir dönüşüm projesi yoksa yıkılan riskli yapı ile ilgili yeniden inşa yapılamaz. Taşınmazın üzerindeki yapı riskli yapı olması sebebiyle yıktırılmışsa, arsa, bağımsız bölüm maliklerinin arsa payı oranında, malikler adına tescil edilir⁴⁸. Bu durumda kanaatimizce arsa artık 6306 sayılı kanun kapsamı

⁴⁷ Gün Yazıcı, Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2018), 57; Öz Seçer, "Kentsel Dönüşümde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin İdari Yoldan Sona Ermesinin Koşulları". GSÜHFD, 1 (2021): 955.

⁴⁸ Suat Şimşek, Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016), 155; Yazıcı, Kentsel Dönüşüm, 62.

dışına çıkacağından, yapılacak kat karşılığı inşaat sözleşmesi, normal paylı mülkiyetteki arsalar için nasıl yapılacak ise o şekilde yapılmalıdır. Başka bir ifade ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi için oybirliği gerekir. Ancak söz konusu alanda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ veya ilgili belediyenin uygulamaya yönelik bir dönüşüm projesi varsa, acele kamulaştırma yoluna gidilir (6306 sayılı Kanun md. 6/2). Kamulaştırma yapıldıktan sonra, maliklerin artık taşınmazla ilgili bir karar alma veya uygulama yapma imkânları kalmaz. Sadece kamulaştırma bedeli üzerinden hak sahibi olabilirler⁴⁹.

III. PAYLI MÜLKİYETE TABİ TAŞINMAZLARDA KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN FESHİ DAVASINDA HUSUMET

A. Genel Olarak

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, uygulamada çoğunlukla yüklenicinin temerrüdü sebebiyle sona erdirilmektedir. Ayrıca sözleşme, yüklenicinin ifa zamanından önce temerrüdü (TBK md. 473/I) veya önemli ayıpların varlığı sebebiyle de sona erdirilmektedir (TBK md. 475/I-1). Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde her ne kadar yüklenicinin edimi ani nitelikte bir edim olsa da, Yargıtay sözleşmenin sona ermesine ilişkin olarak fesh kavramını kullanmıştır. Yargıtay, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin ani-sürekli edim karmaşığı bir borç ilişkisi olduğunu dikkate alarak, bazı durumlarda sözleşmenin geçmişe etkili feshine (dönmeye), bazı durumlar da ise sözleşmenin ileriye etkili feshine (fesh) karar vermiştir. Yargıtay istikrar kazanmış olan kararlarında, inşaat seviyesinin %90'ın üzerinde olduğu durumlarda sözleşmenin ileriye etkili feshine karar verileceğine, inşaat seviyesinin bu oranın altında olması halinde geçmişe etkili feshine (dönmeye) karar verileceğine hükmetmiştir⁵⁰. Ancak Yargıtay, ileriye etkili fesh arsa sahibi tarafından istenmişse, inşaatın gerçekleşme seviyesine bakılmaksızın, ileriye etkili feshine karar verilebileceğini belirtmiştir⁵¹.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kural olarak taraflardan birinin tek taraflı irade beyanı ile sona erdirilememektedir. Yerleşik Yargıtay

⁴⁹ İtir Bora, Riskli Yapıya İlişkin İnşaat Sözleşmesi Akdedilmesi, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 88; Şimşek, Kentsel Dönüşüm, 155; Yazıcı, Kentsel Dönüşüm, 62.

⁵⁰ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 08.06.2021, E. 2017/23-866, K. 2021/724, www.kazanci.com.tr.

⁵¹ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, , 08.07.2019, E. 2018/4947, K. 2019/3227, Seçer, İnşaat Sözleşmesi, 767; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 07.04.2004, E. 2003/4795, K. 2004/1968, www.kazanci.com.tr.

kararlarına göre, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri ya tarafların karşılıklı anlaşmaları ile ya da mahkeme kararı ile feshedilebilir⁵². Buna göre, sözleşmenin sona erdirebilmesi hususunda taraflar anlaşamazlarsa, sözleşme ancak dava açılarak feshedilebilir⁵³.

B. Arsa Sahibi Paydaş veya Paydaşlar Tarafından Açılan Fesih Davasında Husumet

Paylı mülkiyete tabi taşınmazlar için yapılacak kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin geçerli olabilmesi için, TMK md. 692 gereği tüm paydaşların sözleşmeye katılması gerektiğini veya muvafakatlerinin alınması gerektiğini yukarıda açıklamıştık. Aynı şekilde sözleşmenin feshi de olağanüstü yönetim işi olarak kabul edilmiş, fesih davasının bütün paydaşlar tarafından açılması veya açılan davaya bütün paydaşlarca onay verilmesi gerektiği kabul edilmiştir. Paydaşların bir kısmının davaya onay vermemesi halinde de davaya katılmalarının sağlanmasının zorunlu olduğu Yargıtay yerleşik kararları⁵⁴ ile kabul

⁵² Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 18.06.2012, E. 2012/2737, K. 2012/4540; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 11.06.2007, E. 2006/2709, K. 2007/3926, <https://karararama.yargitay.gov.tr>.

⁵³ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 14.05.2013, E. 2013/2003, K. 2013/3166, "Akitte, bu süre sonunda da inşaatın bitirilememesi halinde sözleşmenin kendiliğinden feshedilmiş sayılacağı ifade edilmiş ise de, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, Y'nin istikrarlı uygulamalarına göre kendiliğinden ve tek yanlı olarak feshedilemeyeceğinden ve fesihte taraf iradelerinin birleşmesi dışında mahkemece karar verilebileceğinin kabulü karşısında bu hükmün somut olaya uygulanması imkanı bulunmamaktadır. Şu hale göre, sözleşmenin geçerli ve halen ayakta olduğu anlaşılmaktadır.", www.kazanci.com.tr.

⁵⁴ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 15.04.2008, E. 2007/3130, K. 2008/2495, "Dosya kapsamındaki sözleşme ile dava dilekçesi ve mahkeme kararı karşılaştırıldığında, arsa sahibi sıfatıyla sözleşmeyi imzalayanların tamamının davada yer almadıkları görüldüğü gibi; sözleşmede arsa sahibi olarak isimleri yazılı bulunmayan gerçek kişilerin de davacı oldukları saptanmıştır. Türk Medeni Kanunu'nun 692.maddesi gereğince, paylı taşınmaz malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi olağanüstü tasarruflardan sayıldığından oybirliği ile aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır. Anılan yasa hükmüne uygun şekilde yapılan sözleşmenin feshi ya da iptali davası da, "olağanüstü tasarruf" niteliğinde olduğundan tüm paydaşların birlikte dava açması veya açılan davaya onay vermesi, vermedikleri durumda davaya katılmalarının sağlanması zorunludur."; Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 23.06.2016, E. 2016/3652, K. 2016/3888; Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 01.06.2016, E. 2015/946, K. 2016/3381, www.kazanci.com.tr. Bu konuda birçok yerleşik Yargıtay kararı bulunmaktadır. Burada örnek olması açısından birkaç karar paylaşılmıştır.

edilmiştir⁵⁵. Dava bütün paydaşlar tarafından açılmamışsa, dava reddedilmemeli, diğer paydaşların muvafakatının veya katılımının sağlanması için, davacıya süre verilmelidir (HMK md. 59 ve md. 60)⁵⁶. Ancak bütün paydaşlarla sözleşme yapılmaması veya bütün paydaşların sözleşmeye onay vermemesi sebebiyle sözleşmenin geçersizliğinin tespiti için açılacak davada tüm paydaşların davaya katılmasına gerek yoktur⁵⁷. Bütün paydaşlar tarafından yapılmayan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi içi açılan davada, sözleşmenin feshine değil, geçersizliğinin tespitine karar verilir⁵⁸.

Davacı dışındaki paydaşların muvafakati usulüne uygun alınmalıdır. Muvafakat ilgili paydaşın, duruşmaya gelerek sözlü beyanının zapta geçirilmesi suretiyle alınabilir. Paydaşın, duruşmaya gelmeksizin bir dilekçe ile muvafakat vermesi tek başına davaya onay verdiği veya katıldığı anlamına gelmez. Dilekçe verenin kimliği tespit edilmeli ve tutanağa geçirilmelidir. Kimlik tespiti yapılmadan dilekçe alınmışsa, bu durumda muvafakat veren, kimlik tespiti için mahkemeye davet edilmeli ve tespit işlemi yapılarak tutanağa geçirilmelidir⁵⁹. Yargıtay kararına göre, muvafakat duruşmaya gelmeksizin dilekçe ile verilmişse, kimlik tespitinin ve tutanağa geçirmenin hâkim tarafından yapılması gerekir. Nitekim Yargıtay bu gibi durumlarda, dilekçenin hâkim tarafından “tevsik” edilmesi gerektiğini hükme bağlamıştır⁶⁰. Tevsik

⁵⁵ Kostakoğlu, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, 170; Karadaş, Eser Sözleşmeleri, 43; Seçer, İnşaat Sözleşmesi, 708; Nezh Sütçü, Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. II, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 2557.

⁵⁶ Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 04.06.2018, E. 2015/8839, K. 2018/3506, “Tüm arsa maliklerince imzalanan ve bu şekilde geçerlilik kazanan böyle bir sözleşmenin feshi ya da iptali davası “olağanüstü tasarruf” niteliğinde olduğundan, TMK’nın 692. maddesi uyarınca, davanın sözleşmenin tarafı olan tüm arsa sahiplerince ve sonradan el değiştirmişse tüm tapu paydaşlarınca açılması veya tüm paydaşların davacı ve davalı safında bulunması, davacı ve davalılar dışında kalan diğer paydaşlar varsa bu kişi yada kişilerin zorunlu dava arkadaşı sıfatı bulunduğu dikkate alınarak, HMK’nın 59. ve 60. madde hükümleri de gözetilerek, davacı tarafa bu kişileri davaya dahil etmesi için süre verilmesi gerekir.” ; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 24.12.2007, E. 2006/4735, K. 2007/8123, <https://karararama.yargitay.gov.tr>; Seçer, İnşaat Sözleşmesi, 708.

⁵⁷ Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 18.01.2017, E. 2016/3432, K. 2017/64, <https://karararama.yargitay.gov.tr>.

⁵⁸ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 27.10.2011, E. 2010/6831, K. 2011/6305, Coşkun, İnşaat Sözleşmeleri, 420.

⁵⁹ Sütçü, İnşaat Sözleşmeleri, C. II, 2561

⁶⁰ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 17.07.2007, E. 2006/3584, K. 2007/4883, “Kat karşılığı inşaat sözleşmesi tüm paydaşların katılımıyla yapıldığı gibi, bu sözleşmenin feshinin de tüm paydaşlarca birlikte istenmesi gerekir. Somut olayda, sözleşmeyi

kelime anlamı itibari ile “belgelemek” anlamına geldiğinden⁶¹, Yargıtay kararına göre, paydaş tarafından verilen dilekçenin, kimlik tespiti yapılarak tutanağa geçirilmesi gerekmektedir.

Yargıtay, dava dışı paydaşın, noterde verdiği muvafakatnameyi yeterli görmemiştir. Yüksek mahkeme kararından anlaşıldığı üzere, noterden muvafakatname verilmiş olsa dahi, muvafakatnamenin mahkeme tarafından tutanağa bağlanması ve zapta geçirilmesi gerekmektedir. Ancak kanaatimizce, paydaşın noter marifeti ile verdiği muvafakatname kabul edilmelidir⁶². Zira noterde söz konusu işlem yapılırken kimlik tespiti yapılmakta ve kişinin iradesi resmi makam önünde onaylanmaktadır. Ayrıca mahkeme tarafından belgelenmesine gerek yoktur.

Bütün arsa sahipleri tarafından dava açılmışsa veya bir kısım arsa sahiplerinin sonradan verdikleri onay ile davaya devam edilmişse, daha sonra, bazı paydaşların, davayı takip etmemeleri, davayı müracaata bırakmaları, davadan vazgeçmesi, davayı geri alması veya davadan feragat etmesi davanın devamına engel değildir. Çünkü bu işlemlerin de oybirliği ile yapılması gerekir⁶³.

Paydaşların tamamının davacı olması veya muvafakatinin alınması sağlanmadığı takdirde, Yargıtay bu kişilerin davalı olarak eklenebileceğini kabul etmiştir. Yüksek mahkeme önemli olanın bütün paydaşların davada taraf olmasının sağlanması olduğunu, paydaşların davacı veya davalı sıfatına sahip olmalarının önemli olmadığını belirtmiştir⁶⁴. Bu gibi durumlarda, davacıya süre verilerek, davaya ka-

imzalayan paydaşlardan ... (Bedge) ile Aliye İn davada taraf olmadığı gibi, duruşma zaptına geçirilmiş muvafakatları da bulunmamaktadır. Her ne kadar, dosyada Zeynep'in davaya muvafakatına ilişkin bir dilekçesi varsa da, bu dilekçe hâkim tarafından tevsik edilmemiştir.”, <https://karararama.yargitay.gov.tr>.

⁶¹ <https://sozluk.gov.tr/>

⁶² Sütçü, İnşaat Sözleşmeleri, C. II, 2562.

⁶³ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 18.10.2011, E. 2011/5858, K. 2011/5999, <https://karararama.yargitay.gov.tr>; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 1.5.2000, E. 2000/1756, K. 2000/2123, www.kazanci.com.tr; Sütçü, İnşaat Sözleşmeleri, C. II, 2562-2563.

⁶⁴ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 06.11.2007, E. 2006/6425, K. 2007/6976, “Tüm paydaşlar tarafından kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığı halde; paydaşların tümü tarafından sözleşmenin feshi davası açılmamış ise, dava dışı olan paydaşların açılan davaya onay vermeleri veya davada yer almaları yukarıda açıklanan hukuksal se-

tilmayan veya muvafakati alınmayan paydaşları davalı olarak ekleme imkânı tanınması gerektiğine hükmetmiştir. Yargıtay başka kararlarında da, davaya katılmayan veya muvafakat vermeyen paydaşlara karşı, davacı paydaşların dava açması, bu davanın mevcut dava ile birleştirilmesi gerektiği yönünde kararlar vermiştir⁶⁵.

Davaya muvafakat vermeyen paydaşların, davalı olarak dâhil edildiği veya onlara karşı dava açılıp, bu davanın birleştirildiği hallerde, davacı paydaşların dönme taleplerinin haklı olması yanında, muvafakat vermeyen paydaşların bu davranışının hakkın kötüye kullanımını niteliğinde olması gerekir. Bu halde söz konusu davada, davacıların dönme talebinin haklı olup olmadığının tespiti yanında, diğer paydaşların muvafakat vermemesinin hakkın kötüye kullanımını niteli-

bepile zorunludur. Paydaşlardan bir kısmı davalı, bir bölümü de davacı olabilir. Önemli olan bütün paydaşların davada taraf olmalarının sağlanmasıdır (Yargıtay 15.H.D. 01.07.2004 tarih, 2003/6318 E. ve 2004/3695 sayılı kararı). Somut olayda ise, paydaşlar ... ve ... davada taraf sıfatıyla yer almamıştır. Yargılama sırasında dava dışı paydaşların mahkemece alınan beyanlarına göre açılan davaya onay vermedikleri sabit olduğu halde, bu paydaşların davacı tarafından davaya dahil edilmeleri için olanak verilmeden ve taraf teşkili sağlanmadan yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru olmamıştır.”, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

⁶⁵ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 27.05.2009, E. 2009/125, K. 2009/221, “Arsa payı devri karşılığı inşaat yapım sözleşmesinde birden fazla arsa sahibi varsa, feshin birlikte istenmesi zorunlu bulunmasına (TMK. md. 692). 24.07.1997 tarihli arsa payı devri karşılığı inşaat yapım sözleşmesinde arsa sahibi muris Hasan Hüseyin Keskin-kılınc’dan başka, dava dışı kardeşi muris S. K...ç’ın da taraf olması nedeniyle, sözleşmenin feshi talebi yönünden açılan davaya S. mirasçılarının onaylarının alınması, bu mümkün olmadığı takdirde, S. mirasçıları aleyhinde dava açılıp, bu dava ile birleştirilmesi yönünden süre verilmesine ve bu şekilde taraf teşkili sağlandıktan sonra işin esasına girilmesi gerekir. Bu itibarla Hukuk Genel Kurulu’nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırı olduğundan direnme kararı bozulmalıdır.” https://karararama.yargitay.gov.tr; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 11.01.2021, E. 2020/3054, K. 2021/7 “Mahkemece bozmaya uyularak yapılan yargılamada, davacı vekiline diğer arsa sahiplerinin muvafakatlarını sağlamak üzere bir sonraki celseye kadar süre verilmiş ve dava dışı arsa sahiplerine davaya ilişkin muvafakatlarını beyan etmeleri için tebligatlar çıkarılmış, diğer arsa sahipleri gelerek davaya muvafakat etmemiş olduklarından davaya muvafakat vermeyen davacı dışındaki paydaş ve diğer arsa sahiplerine karşı eldeki dava ile birleştirilmek üzere dava açması için davacıya süre verilip, açılacak dava birleştirilerek taraf teşkili yapıldıktan sonra işin esasının incelenerek sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken bu husus üzerinde durulmadan eksik inceleme ile yazılı şekilde aktif husumet yokluğundan davanın reddi doğru olmamış, kararın bu nedenlerle bozulması gerekmektedir.”, https://karararama.yargitay.gov.tr.

ğinde olup olmadığının tespiti gerekir⁶⁶. Mesela, inşaat %70-80 seviyelerindeyken ve yüklenici inşaaata devam ediyorken bir kısım paydaşlar, dönme için dava açmış ise, diğer paydaşların muvafakat vermemesi hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olmayabilir. Diğer paydaşlar yüklenicinin işi bitireceği konusunda samimi olduğuna inanıyorlarsa ve yüklenicinin davranışlardan bu anlaşılıyorsa veya diğer paydaşlar sözleşmenin geçmişe etkili feshi sebebiyle imalat bedeli ödemek istemiyorlarsa ya da buna güçleri yetmeyecekse, bununla birlikte geçmişe etkili fesih ile kira tazminatı veya cezai şart da talep edemeyeceklerinden, muvafakat vermemede haklı kabul edilebilirler. Ancak yapılan inşaat imara aykırı ise veya düşük seviyede ise muvafakat vermemeleri hakkın kötüye kullanımını niteliğinde olabilir. Özellikle bir kısım paydaşların, yükleniciden elde edeceği fazladan menfaat karşılığında muvafakat vermekten kaçınması hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olur⁶⁷.

Davacı olmayan paydaşların, muvafakat vermemesi, haklı bir sebebe dayanıyorsa, açılan fesih davasının reddi gerekir. Mesela yukarıdaki örnekte, inşaat seviyesi itibari ile sözleşmenin geçmişe etkili fesih arsa sahiplerinin menfaatine aykırı olacaksa veya geçmişe etkili fesih yerine, ileriye etkili feshin ya da aynen ifadan vazgeçip müspet zararın tazmini, arsa sahiplerinin menfaatine daha uygun olacaksa, geçmişe etkili fesih davası reddedilmelidir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi için bütün paydaşlar tarafından dava açılmışsa veya diğer paydaşlar davaya muvafakat vermişse, dava takip edilmeyip müracaata kalmışsa, davaya başlangıçta muvafakat verilmiş olduğundan, davayı yenilemek için tekrar muvafakat almaya gerek yoktur⁶⁸. Paydaşlar davayı birlikte açtıktan sonra, pay-

⁶⁶ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 31.10.2011, E. 2010/6852, K. 2011/6339, "Bu kişilerden muvafakat alınmadığı takdirde ise; aleyhlerine dava açılıp bu dava ile birleştirilmesi için davacılara mehil verilerek feshi karşı çıkmalarının haklı olup olmadıkları belirlenip delillerin değerlendirilip sonucuna uygun karar verilmelidir." (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

⁶⁷ Sütçü, İnşaat Sözleşmeleri, C. II, 2569.

⁶⁸ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 1.5.2000, E. 2000/1756, K. 2000/2123, "Somut olayda, tüm arsa sahipleri dava açtıklarına göre, MK'nın 625/11. maddesi uyarınca muvafakat var demektir. Davaya başlangıçta muvafakat olduğuna göre, bir kısım davacıların davayı takip etmemeleri veya müracaata kalan davayı yenilememeleri davanın görülmesine engel değildir. Zira, diğer paydaşların davaya muvafakati baştan gerçekleşmiştir. Davadan feragat da aynı şekilde oybirliğini gerektirir.", www.kazanci.com.tr; Sütçü, İnşaat Sözleşmeleri, C. II, 2562; Aydemir, İnşaat Hukuku, 98.

daşlardan bazılarının davadan vazgeçmesi, davayı geri alması veya davadan feragat etmesi mümkün değildir⁶⁹. Bu usul işlemlerinin oybirliği ile yapılması gerekir.

Sözleşmenin feshi için açılan davanın, sadece davacı arsa sahipleri bakımından, yüklenici tarafından kabulü ile dava kısmen sonuçlandırılmaz⁷⁰. Başka bir ifade ile davaya taraf olmayan paydaşlar varken, yüklenici, mevcut davacı paydaşlar açısından davayı kabul ederek, davayı sona erdiremez. Yargıtay, paydaşlardan bir kısmı tarafından açılan fesih davasında, feshe karşı çıkan paydaşlara karşı dava açılarak davalar birleştirilmiş olsa dahi, davacı dışındaki paydaşların fesih iradesi bulunmadığından, yüklenici tarafından sadece davacılar bakımından davanın kabul edilerek feshe karar verilmesini yerinde bulmamıştır⁷¹.

Arsa sahipleri tarafından açılan fesih davasında, arsa sahiplerinden bir kısmı için davanın kabulüne, diğer kısmı için reddine karar verilemez. Özellikle temerrüt halinde kısmi temerrüde karar verilebilmesi için, edimin bölünebilir bir edim olması gerekir. Paylı mülkiyete tabi bir taşınmaz için yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, çoğu kez edimin bölünmesi de mümkün değildir. Zira taşınmaz üzerine, yapılan yapı bir bütün olarak değerlendirilmektedir. Ancak doktrindeki bir görüşe göre⁷²; edimin bölünmesi mümkün olursa, kısmi temerrüt çerçevesinde, bazı paydaşlar için davanın feshine, diğer paydaşlar için davanın kabulüne karar verilebilir. Bu durumda kendisine ifa yapılmış olan, paydaşların davaya dahil edilmelerine gerek yoktur. Ancak biz bu görüşe katılmıyoruz. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, aynı anda ve aynı sözleşme ile bütün paydaşlarca yapılsa da veya paydaşlarla farklı zamanlarda, farklı sözleşmeler şeklinde yapılsa da bir bütündür. Paydaşlardan bir kısmının hak ettiği bağımsız bö-

⁶⁹ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 18.10.2011, E. 2011/5858, K. 2011/5999, “zorunlu dava arkadaşlığında birlikte dava açan şeriklerden birinin tasarruf işlemleri birlikte yapma zorunluluğu nedeniyle tek başına davadan vazgeçmiş olması geçersiz olduğu gibi davaya muvafakatın geri alınması niteliğinde kabul edilemez”, www.kazanci.com.tr; Sütçü, İnşaat Sözleşmeleri, C. II, 2563; Aydemir, İnşaat Hukuku, 98.

⁷⁰ Sütçü, İnşaat Sözleşmeleri, C. II, 2570.

⁷¹ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 29.6.2020, E. 2019/3579, K. 2020/1902, “Davacılar dışında bulunan diğer davalı arsa sahibi davalı ...'ın fesih iradesi bulunmamakla davalı yüklenicinin kabul beyanına dayanılarak davacının talebi dışına çıkılarak ileriye etkili fesih kararı verilmesi mümkün değildir.”, www.kazanci.com.tr.

⁷² Sütçü, İnşaat Sözleşmeleri, C. II, 2571.

lümelerin yapılması sebebiyle onlara ifanın yapıldığı kabul edilerek, sadece diğer paydaşlar açısından sözleşmenin feshine karar verilemeyeceği kanaatindeyiz. Zira taşınmaz her ne kadar paylı mülkiyete tabi olsa da ortada tek bir taşınmaz vardır. Paydaşlardan bir kısmı için sözleşmenin ileriye veya geriye etkili feshine karar verildiğinde, bu kişilerin taşınmaz üzerindeki payının akıbetinin ne olacağı belirsizdir.

Yargıtay, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geçmişe etkili feshine karar verildikten sonra, paydaşlardan birinin kendi menfi zararının tazmini için açtığı davada, diğer paydaşların yer almasına gerek olmadığına karar vermiştir. Yargıtay söz konusu talebin paylı taşınmazın tamamına yönelik olmadığına, sadece ilgili paydaşın kendi payına ilişkin olduğuna hükmetmiştir⁷³.

C. Arsa Sahibi Paydaşın Kendisine Kalacak Bağımsız Bölümü veya Sözleşmedeki Haklarını Üçüncü Kişiye Devretmesi Halinde Husumet

Arsa sahibi paydaş, kendisine kalacak bağımsız bölümü üçüncü kişiye devretmiş olsa dahi, fesih davası açma hakkı devam eder. Çünkü bağımsız bölümü devretmesi, sözleşmedeki hakları da devrettiği anlamına gelmez⁷⁴. Ancak paydaşlardan biri alacağın temlik hükümlerine göre, sözleşmeden doğan haklarının tamamını üçüncü kişiye devretmişse, bu paydaşın davada yer almasına gerek yoktur⁷⁵. Yargı-

⁷³ Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 02.04.2013, E. 2013/329, K. 2013/2078 “Davacının talebi sadece menfi zararının tazmini istemine ilişkin olmakla davanın bu niteliğine göre talep, TMK’nın 692. maddesinde belirtilen payın tamamına yönelik tasarruf işlemleri niteliğinde olmadığından, davanın tüm paydaşlar tarafından açılması gerekmemektedir.”, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

⁷⁴ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 16.10.2007, E. 2006/5598, K. 2007/6306, “Taraflar arasındaki 29.05.1997 tarihli sözleşme Hülya Topçu ve Zehra Acar tarafından da arsa sahibi sıfatıyla imzalanmıştır. Başka bir anlatımla bu iki davacı sözleşmenin tarafıdır. Her ne kadar kendilerine düşecek bağımsız bölümler yönünden dava dışı kişilere kayden pay satışında bulunmuşlarsa da, kendileri yönünden sözleşmeden doğan tüm haklarını devretmemişlerdir. Bu durumda davacılar Hülya Topçu ve Zehra Acar sözleşmenin tarafı konumundadır. Bu nedenle bu davacılar yönünden de şartları oluştuğundan sözleşmenin feshine karar verilmesi gerekirken, aktif dava ehliyetleri bulunmadığından sözedilerek, açtıkları fesih davasının reddine karar verilmesi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir.”, www.kazanci.com.tr; Sütçü, İnşaat Sözleşmeleri, C. II, 2571-2572.

⁷⁵ Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 11.07.2013, E. 2013/2348, K. 2013/4865, “Bu durumda mahkemece, dava dışı sözleşmede imzası bulunan adı geçen arsa sahiplerinin

tay, arsa sahibinin sözleşmenin feshi için dava açtıktan sonra, payını ve sözleşmeden doğan haklarını üçüncü kişiye devretmesi halinde, üçüncü kişinin de feshe muvafakat vermesi gerektiği yönünde karar vermiştir⁷⁶. Hatta Yargıtay, yükleniciden arsa payını devralıp, sonradan devreden kişinin de davada yer alması gerektiği yönünde karar vermiştir⁷⁷.

IV. PAYLI MÜLKİYETE TABİ TAŞINMAZLARDA KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN İFASINA İLİŞKİN DAVADA HUSUMET

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, bağımsız bölümlere ilişkin bir paylaşım yapılmamışsa ve hangi bağımsız bölümün hangi paydaşa kalacağı belli değilse, arsa sahibi tarafından, yükleniciye karşı açılacak olan tapu iptal ve tescil davalarında da bütün paydaşların davaya katılması gerekir. Aynı şekilde bağımsız bölümlere ilişkin bir paylaşım yapılmamışsa ve hangi bağımsız bölümün hangi paydaşa kalacağı belli değilse ayıplı iş veya eksik işler için açılacak davada, diğer paydaşların da davaya katılması gerekir⁷⁸. Çünkü böyle bir durumda açılacak

sözleşmeden doğan şahsi haklarını BK'nın 163. maddesi hükmüne uygun olarak temlik edip etmedikleri sorularak, temlik etmişlerse temlik belgelerini sunmak üzere süre verilmesi, temlik belgelerinin sunulması halinde temlik alanların davada yer alması gerektiğinin, temlik eden bu şahısların davada taraf olmaları gerektiğinin gözetilmesi, temlik belgelerinin sunulmaması halinde anılan dava dışı arsa sahibi...'nın ve paylarını devretmedikleri anlaşılan dava dışı arsa sahipleri...,... ve ...'in davaya muvafakatlarının usulünce sağlanması; ölmüşlerse mirasçılık belgelerinin dosyaya ibrazı sağlanarak mirasçıları varsa davacıya onların davaya onaylarını sağlamak veya terekeye temsilci tayini için süre verilerek, taraf teşkilinin sağlanması, davaya muvafakatleri sağlanamazsa davacılar vekiline adı geçen dava dışı arsa maliklerine ve varsa mirasçılarına karşı dava açmak üzere süre verilip, dava açılması halinde bu dava ile birleştirilmesi sağlandıktan sonra, işin esasına girilerek taraf delilleri değerlendirilip sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, bu hususlar üzerinde durulmadan yazılı şekilde hüküm tesisi doğru olmamıştır.” (https://karararama.yargitay.gov.tr/), Sütçü, C. II, s. 2572.

⁷⁶ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 13.05.2003, 205/2553, Sütçü, İnşaat Sözleşmeleri, C. II, 2573

⁷⁷ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 01.03.2007, E. 2005/8177, K. 2007/1291, https://karararama.yargitay.gov.tr/).

⁷⁸ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 15.11.1999, E. 1999/2812, K. 1999/4040, “Sözleşmenin 3. Maddesinde sözleşme eki ön proje üzerinde dairlerin paylaşım şeklinin gösterileceği yazılı ise de böyle bir ön proje düzenlenmemiş, 4. Madde de dairelerin taksiminin bilahare yapılacağı hükme bağlanmıştır. Daha sonra dairlerin paylaşım konusunda taraflar arasında yazılı bir anlaşma yapılmamıştır. Dava dışı olan arsa sa-

davada, paydaşların hak sahibi olacağı bağımsız bölümler de tespit edilecektir⁷⁹. Ancak, sözleşmede paylaşım yapılmışsa ve her bir paydaşa kalan bağımsız bölüm belli ise, tapu iptal ve tescil, kira tazminatı, ayıplı iş veya eksik iş için açılacak davada diğer paydaşların muvafakatine gerek olmadığı kanaatindeyiz. Zira ilgili paydaşın hak sahibi olduğu bağımsız bölüm bellidir. Paydaş kendisine kalan bağımsız bölüm için, tek başına açacağı dava ile kira tazminatı, eksik iş veya ayıplı iş dolayısıyla talepte bulunabilir.

Yüklenicinin, sözleşmenin ifası amacıyla, kendisine kalacak bağımsız bölümlere ilişkin olarak açacağı tapu iptal tescil davasında, yapılacak işlem taşınmazın tamamı ile ilgili olduğundan, bütün paydaşları davaya dahil etmesi gerekir⁸⁰. Yargıtay arsa sahipleri ile farklı tarihlerde sözleşme yapılmış olsa dahi, yüklenici tarafından açılacak tapu iptal tescil davasının bütün arsa sahiplerine açılması gerektiğine karar vermiştir⁸¹.

Paylı mülkiyete tabi taşınmazlar için yapılmış kat karşılığı inşaat sözleşmesinde nama ifaya izin istenebilmesi için, tüm arsa sahiplerinin talepte bulunmasına gerek yoktur. Arsa sahiplerinden biri tarafından istenmesi de yeterlidir⁸².

hipleri Halil. ile Mehmet .. davacı tarafından davaya dahil edilerek sözleşmeye uygun paylaşım sağlanmadan davacının ileri sürdüğü paylaşım şekli benimsenmek suretiyle yazılı şekilde hüküm tesisi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir.”, Sütçü, İnşaat Sözleşmeleri, C. II, 2587; Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 28.05.2015, E. 2015/1404, K. 2015/4042, Coşkun, İnşaat Sözleşmeleri, 1070.

⁷⁹ Sütçü, İnşaat Sözleşmeleri, C. II, 2587.

⁸⁰ Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, 14.02.2014, E. 2013/5738, K. 2014/1062, “Sözleşmenin geçerli olduğunun kabulü halinde davacı, sözleşme konusu parsellerin bir kısmının % 65 payının iptali ve adına tescilini istemiş olmakla, bu husus diğer paydaşların hukuki yararlarını ilgilendirdiğinden ve ayrıca mahkemece, davahlardan A. A. ile davacı arasındaki 10.04.2012 günlü sulh sözleşmesi uyarınca karar verildiğinden bu husus davada taraf olarak yer almayan paydaşların menfaatleri ihlal edilebileceğinden bu sebeple de diğer paydaşların davaya dahil edilmesinde zorunluluk vardır.”, <https://karararama.yargitay.gov.tr>.

⁸¹ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 04.12.2003, E. 2003/4174, K. 2003/5816, Sütçü, İnşaat Sözleşmeleri, C. II, 2587.

⁸² Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 15.05.2018, E. 2018/1333, K. 2018/1961, “Arsa payı karşılığı yapılan inşaatlarda “nama ifa” istenmesi durumunda; arsa sahibi, kural olarak nama ifa suretiyle tamamlayacağı inşaatın, yüklenicinin payına düşen bağımsız bölümlerin eksik işlerini tamamlamak ve kusurları gidermek zorunda değildir. Buna göre, inşaatın kendisine isabet edecek bağımsız bölümler ile ortak alan-

V. TAŞINMAZIN KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASINA TABİ OLMASI HALİNDE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kural olarak taraflardan birinin tek taraflı irade beyanı ile sona erdirilememektedir. Yerleşik Yargıtay kararlarına göre, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ya tarafların karşılıklı anlaşmaları ile ya da mahkeme kararı ile feshedilebilir. Buna göre, sözleşmenin sona erdirilebilmesi hususunda taraflar anlaşamazlarsa, sözleşme ancak dava açılarak feshedilebilmektedir. Ancak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, dava açılmadan idareye başvuru yapılarak sona erdirilebilmektedir (6306 sayılı Kanun md. 7/14). 6306 sayılı Kanun md. 6/14'e göre; bu kanun kapsamında sözleşme yapıldıktan sonra, yükleniciden kaynaklanan sebeplerle, bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanmamış veya yapım işi belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır projenin bitirilmesini sağlayacak seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmiyor ise, yapılan sözleşmenin feshi için hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile karar alınabilir. Malikler bu kararlarla birlikte Başkanlığa başvurarak yeni yapının yapım işine başlanıp başlanmadığının veya yapım işine projenin bitirilmesini sağlayacak seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edilip edilmediğinin tespitini ister. Başkanlıkça, belirtilen durumların tespit edilmesi hâlinde, yükleniciye ihtar gönderilerek otuz gün içinde işe başlaması veya devam etmesi gerektiği, aksi takdirde bu sürenin bitim tarihi itibarıyla sözleşmelerin resen feshedileceği bildirilir. Yüklenici, bu ihtara rağmen işe başlamazsa veya devam etmezse, ayrıca ihtar çekmeye gerek kalmaksızın otuz günlük sürenin bittiği tarih itibarıyla hak sahipleri ile yüklenici ara-

larını yüklenici namına tamamlamak üzere Borçlar Kanunu'nun 97/1. maddesi (6.098 sayılı BK 113. md) hükmüne dayanarak izin talep edebilir (Emsal Yarg. 15. H. D. 2008/6908 E 2009/1163 K. 3.3.2009 T). Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, nama ifaya izin talebinin somut olayın özelliği gerektirmedikçe tüm arsa sahiplerince talep edilmesine gerek bulunmamaktadır (Emsal Yargıtay. 23. H.D. 2014/6214 E 2015/7306 13.11.2015 T). Somut olayın özelliği olarak örneğin taraflar arasındaki sözleşmede teminat dairesi olarak kararlaştırılan dairenin, aynı zamanda dava dışı diğer arsa sahipleri ile yapılan sözleşmelerde de teminat dairesi olarak kararlaştırıldığının belirlenmesi durumunda satış suretiyle ifaya izin talep edilmesi halinde tüm arsa sahiplerinin davada taraf olmaları gerekir (Yarg. 23. H.D. 2015/2422 E 2015/4416 K 9.6.2015 T)." (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>).

sında imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşme ilgililerinin muvafakati aranmaksızın resen feshedilmiş sayılır.

Kanun hükmünden de anlaşıldığı üzere, nasıl ki, 6306 sayılı Kanun kapsamında paylı mülkiyete tabi taşınmazlar için yapılacak kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin geçerli olabilmesi için, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilmesi yeterli ise (6306 sayılı Kanun md. 6/1), sözleşmenin feshi için de salt çoğunlukla karar almak yeterlidir. Oybirliği ile karar almaksızın, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınacak kararlar, idareye başvurularak sözleşme feshedilebilmektedir.

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi için, paydaşlar idareye başvurmadan, doğrudan dava da açabilirler. Kanunda sözleşmenin, idareye başvurularak sona erdirilmesi hakkının tanınması, arsa sahiplerinin dava açmasına engel değildir. Paydaşlar idareye başvurmadan, dava açmışlarsa, bu durumda da davanın hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile dava açabileceği kanaatindeyiz. Söz konusu davanın paydaşların tamamı tarafında açılmasına veya davacı olmayan paydaşların, davaya katılmalarını sağlamaya gerek yoktur. Zira zaten sözleşmenin geçerli olabilmesi için de salt çoğunlukla alınacak bir karar yeterlidir.

SONUÇ

Paylı mülkiyete tabi bir eşyayla ilgili olarak malın özgülendiği amacın değiştirilmesi ve korumanın veya olağan şekilde kullanımın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işleri, olağanüstü yönetim işleri olduğundan, bütün paydaşların kabulü ile yapılmalıdır. Başka bir ifade ile paydaşların bu konuda oybirliği ile karar alması gerekir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, taşınmaz üzerinde bir yapı yapılmaktadır. Söz konusu inşaat faaliyeti, olağan şekilde kullanımın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işi niteliğinde olduğu gibi aynı zamanda, malın özgülendiği amacı da değiştirmektedir. Bu sebeple kural olarak sözleşmenin geçerli olabilmesi için bütün paydaşlarla yapılması gerekir. Sözleşme, bütün paydaşlarla aynı anda yapılabileceği gibi, farklı zamanlarda da yapılabilir. Paydaşların sözleşmeyi aynı anda imzalamaları gerekmez. Paydaşlar sözleşmeyi farklı tarihlerde de imzalayabilir. Hatta her bir paydaşla farklı tarihlerde, hükümleri de birbirine özdeş olmayan sözleşmeler yapılabilir.

Paydaşların bir kısmı sözleşmeyi imzalamamış veya bu paydaşlarla ayrı bir sözleşme yapılmamış olsa dahi, bunlar sözleşmeye sonradan onay vermişlerse, sözleşme yine geçerli olur. Sözleşmede imzası bulunmayan veya kendisi ile sözleşme yapılmayan paydaş, onayı açıkça veya zımni verebilir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi 6306 sayılı Kanun kapsamında, riskli veya rezerv yapı alanları ya da riskli yapılar için yapılacaksa, paylı mülkiyetin varlığına rağmen oybirliği ile karar almaya gerek yoktur. Sözleşmenin geçerli olabilmesi için sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilmesi yeterlidir.

Paylı mülkiyete tabi taşınmaz için yapılacak kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi amacıyla açılacak davada da bütün paydaşların katılımı sağlanmalıdır. Dava bütün paydaşlar tarafından açılmamışsa, diğer paydaşların davaya dâhil edilmeleri gerekir. Diğer paydaşlar davalı olarak eklenebilir veya diğer paydaşlara karşı dava açılıp, bu dava ile birleştirilebilir.

Yüklenici, sözleşmenin ifası amacıyla, kendisine kalacak bağımsız bölümlere ilişkin olarak açacağı tapu iptal ve tescil davasında, yapılacak işlem taşınmazın tamamı ile ilgili olduğundan, bütün paydaşların davaya dâhil edilmesi gerekir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, bağımsız bölümlere ilişkin bir paylaşım yapılmamışsa ve hangi bağımsız bölümün hangi paydaşa kalacağı belli değilse arsa sahibi tarafından, yükleniciye karşı açılacak olan tapu iptal ve tescil davası, ayıplı ve eksik işler için açılacak davada da diğer paydaşların davaya katılımı sağlanmalıdır. Zira böyle bir durumda açılacak davada, paydaşların hak sahibi olacağı bağımsız bölümler de tespit edilecektir. Sözleşmede paylaşım yapılmışsa ve her bir paydaşa kalan bağımsız bölüm belli ise, tapu iptal ve tescil, kira tazminatı, ayıplı iş veya eksik iş için açılacak davada diğer paydaşların katılımına gerek yoktur.

6306 sayılı Kanun kapsamında paylı mülkiyete tabi taşınmazlar için yapılacak kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi için salt çoğunlukla karar almak yeterlidir. Oybirliği ile karar almaksızın, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınacak kararlar, idareye başvuru olarak sözleşme feshedilebilmektedir. 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi için, paydaşlar idareye başvurmadan, doğrudan dava açmaları halinde de, dava, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile açılabilir.

YAZAR BEYANI	
Mali Destek/Teşekkür Beyanı:	Bulunmamaktadır.
Yazarların Katkıları	Eserin tamamı yazar tarafından kaleme alınmıştır.
Çıkar Çatışması/Ortak Çıkar Beyanı	Yazar tarafından herhangi bir çıkar çatışması veya ortak çıkar beyan edilmemiştir.
Etik Kurul Onayı:	Gerekmemektedir.

KAYNAKÇA

- Arpacı, Abdulkadir. Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim. İstanbul: Kazancı Kitap, 1990.
- Atamulu, İsmail. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Müteahhidin Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2014.
- Ayar Birkin, Zeynep. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Taraf Değişikliği. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.
- Aydemir, Efrail. Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012.
- Bora, İtir. Riskli Yapıya İlişkin İnşaat Sözleşmesi Akdedilmesi. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.
- Coşkun, Mahmut. İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2017.
- Durak, Yasemin. "Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi". İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 6/3 (2015): s. 207-252.
- Eren, Fikret. Mülkiyet Hukuku. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2023.
- Erman, Hasan. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi. İstanbul: Der Yayınları, 2010.
- Esener, Turhan ve Güven, Kudret. Eşya Hukuku, Ankara: Yetkin Yayınevi, 2019.
- Filinte, Nurettin ve Pişkinpaşa, Duygu. "Yargıtay Kararları Işığında Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi". İBD. 84/3 (2010): 1477-1498.
- Karadaş, İzzet. Eser Sözleşmeleri. Ankara: Adalet Yayınevi, 2016.
- Kocağa, Köksal. İnşaat Sözleşmeleri. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.
- Kostakoğlu, Cengiz. İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2011.
- Kovan, Hüseyin. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri. Ankara: Adalet Yayınevi, 2021.

- Nomer, Haluk ve Ergüne, Mehmet Serkan. Eşya Hukuku. İstanbul: Oniki Levha Yayıncılık, 2022.
- Oğuzman, M. Kemal, Seliçi, Özer/Oktay-Özdemir ve Saibe. Eşya Hukuku. İstanbul: Filiz Kitapevi, 2022.
- Seçer, Öz. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.
- Seçer, Öz. “Kentsel Dönüşümde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin İdari Yoldan Sona Ermesinin Koşulları”. GSÜHFD, 1 (2021): 931-963.
- Selimoğlu, Yaşar Engin. Eser Sözleşmesi. Ankara: Adalet Yayınevi, 2021.
- Sirmen, Lale. Eşya Hukuku. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2022.
- Sütçü, Nezih, Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi. C. I. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.
- Sütçü, Nezih, Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi. C. II. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.
- Şengöz, Çağrı. Paylı Mülkiyet Kavramı ve Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi. Ankara: Yetkin Yayınevi, 2018.
- Şimşek, Suat. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Tekinay, Selahattin Sulhi vd. Tekinay Eşya Hukuku. İstanbul: Filiz Kitapevi, 1989.
- Usta, Oğuz. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Cezai Şart ve Kira Tazminatı. Ankara: Adalet Yayınevi, 2017.
- Yazıcı, Gün. Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2018.