

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

ARSA PAYLI KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ
VE ÖRNEK SÖZLEŞME ÖNERİSİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Erdem ŞAHİN

1800000633

Anabilim Dalı: İnşaat Mühendisliği

Program: Proje Yönetimi

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Mehmet UĞURAL

HAZİRAN 2021

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

ARSA PAYLI KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ
VE ÖRNEK SÖZLEŞME ÖNERİSİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Erdem ŞAHİN

1800000633

Anabilim Dalı: İnşaat Mühendisliği

Program: Proje Yönetimi

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Mehmet UĞURAL

Jüri Üyeleri: Prof. Dr. Fatma Heyecan GİRİTLİ

Dr. Öğr. Üyesi Aysun Ferrah GÜNER (Medipol Ünv.)

HAZİRAN 2021

ÖNSÖZ

“Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve örnek sözleşme önerisi” adlı çalışmayı tamamlama sürecimde, bilgi ve deneyimlerini hiçbir zaman benden esirgemeyen değerli danışman hocam Sayın Dr. Öğr. Üyesi Mehmet UĞURAL’a ve desteğini her zaman hissedebildiğim aileme teşekkürleri sunarım.’’

Haziran 2021

Erdem ŞAHİN



İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
TABLO LİSTESİ	viii
ÖZET	ix
ABSTRACT	xi
BÖLÜM 1	1
1.GİRİŞ	1
1.1. Problemin Belirlenmesi	2
1.2. Araştırmanın Amacı ve Kapsamı	4
BÖLÜM 2	5
2.1 SÖZLEŞME	5
2.1.1 Sözleşmenin Tanımı	5
2.1.2. Eser Sözleşme	5
2.1.2.1. Arsa Paylı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi.....	6
2.1.2.2. Hasılat Paylaşımı İnşaat Sözleşmesi	7
2.2. ARSA PAYLI KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ İNCELENMESİ	7
2.2.1. Tanımı ve Hukuki Niteliği	8
2.2.2. Arsa Paylı Kat Karşılığı Sözleşmelerin Eser Sözleşme ve Gayrimenkul Taşınmaz Vaadi Sözleşmelerinden Farkları	9
2.2.3. Şekil ve Akdin Geçerlilik Koşulları.....	9
2.2.3.1. Sözleşmenin Şekli	9
2.2.3.2. Sözleşmenin Tadil Şekli.....	9
2.2.4. Sözleşmede Tarafların Yükümlülükleri ve Hakları	10
2.2.4.1. Müteahhidin Borçları	10
2.2.4.2. Arsa Sahibinin Borçları.....	15

2.2.4.3. İşin Tesliminde Gecikme Olması Halinde Arsa Sahibinin Hakları ...	17
2.2.4.4. Mütcahhittin Sorumlulukları ve Hakları	20
2.2.5. Borçlunun Temerrüdü, Ceza, Zarar, Menfi Zarar Tanımları	20
2.2.5.1. Borçlunun Temerrüdü	20
2.2.5.2. Ceza Şartının Tanımı ve Çeşitleri	21
2.2.5.3. Cezayı Aşan Zarar	23
2.2.5.4. Manevi Tazminat	24
2.2.5.5. Menfi Zarar	24
2.2.5.6. Müspet Zarar	25
2.2.6. Sözleşmenin Feshi ve Hukuki Sonuçları	26
2.2.6.1. Sözleşmenin Feshi.....	26
2.2.6.2. Kat Karşılığı Sözleşmelerde Fesih Sebepleri.....	27
2.2.6.3. Fesihte Uyuşmazlık.....	33
2.2.6.4. Feshin Hukuki Sonuçları.....	33
2.2.7. Kat Karşılığı Yapılan İnşaatın Ünite Satın Alan Üçüncü Kişilerin Durumları.....	35
2.2.7.1. Arsa Sahibinden Bağımsız Bölüm Satın Alan Üçüncü Kişilerin Durumu	35
2.2.7.2. Mütcahhitten Bağımsız Bölüm Satın Alan Üçüncü Kişilerin Durumu.....	36
2.2.8. Zaman Aşımı.....	37
2.2.8.1. Açık ve Gizli Ayıplarda Zaman Aşımı	37
2.2.8.2. Yapı Denetim Sorumluluğu Açısından Zaman Aşımı	37
2.2.8.3. Kat Karşılığı Sözleşmelerinden Doğan Alacaklar için Zaman Aşımı	38
2.2.8.4. Kat Karşılığı Sözleşmelerinde Sebepsiz Zenginleşmede Zaman Aşımı	39
2.2.9. Faiz.....	39
2.2.9.1. Kanuni Faiz	39
2.2.9.2. Akdi Faiz	39

2.2.9.3. Temerrüt Faiz	40
2.3. ARSA PAYLI KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN TEKNİK AÇIDAN İNCELENMESİ	41
2.3.1. İmar Mevzuatı	41
2.3.1.1. Kat Karşılığı Yapılacak Arsanın Düzenlenmesi	43
2.3.2. Kapsam ve Konsept Proje	44
2.3.3. Teknik Şartname	44
2.3.3.1. Tanımı ve İçeriği	44
2.3.3.2. Düzenlenmesi ve Yararlanılacak Kaynaklar	45
2.3.4. Pay Oranları ve Pay Devri Şekil Zamanı	46
2.3.5. Mücbir Sebepler	47
2.3.6. İşin Süresi (İşin Başlangıç ve Bitiş Zamanı)	49
2.3.7. İş Programı ve Malzeme Tedarik Programı	50
2.3.8. İşin Kalitesi	51
2.4. DÜNYA'DA KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ	55
BÖLÜM 3	57
3. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ	57
3.1. Yöntem	57
3.1.1. Literatür Araştırması	59
3.1.2. Anket Sorularının Belirlenmesi	63
3.1.2.1. Anket Güvenirliği	64
3.1.2.2. Faktör Analizi	65
3.1.3. Yarı Yapılandırılmış Görüşme	67
3.1.3.1. Araştırma Alanı ve Katılımcılar	68
BÖLÜM 4	69
4. BULGULAR	69
4.1. Anket Sorularına Verilen Cevaplar	69

4.2. Korelasyon Analizi:.....	89
4.3. Hipotez Testleri	91
4.4. Yarı Yapılandırılmış Görüşme Bulguları	98
BÖLÜM 5	103
5. SONUÇ	103
6. KAYNAKÇA.....	107
7. EKLER.....	111



KISALTMALAR

C.S.B.	: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
H.G.K.	: Hukuk Genel Kurulu
İ.S.O.	: Uluslararası Standart Ofisi
İ.K.	: İmar Kanunu
K.D.V	: Katma Değer Vergisi
K.İ.K	: Kamu İhale Kanunu
K.K.B.	: Kalite Kontrol Birimi
N.K.	: Noterlik Kanunu
T.B.D.Y.	: Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği
T.B.K.	: Türk Borçlar Kanunu
T.D.K.	: Türk Dil Kurumu
T.K.	: Tapu Kanunu
T.K.H.K.	: Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun
T.M.K.	: Türk Medeni Kanunu
T.S.E.	: Türk Standartları Enstitüsü
T.T.K.	: Türk Ticaret Kanunu
UN DESA	: Birleşmiş Milletle Ekonomik ve Sosyal İlişkiler Bölümü (İng.)
Y.D.K.	: Yapı Denetim Kanunu
YG.	: Yargıtay
Y.İ.G.Ş	: Yapım İşleri Genel Şartnamesi

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1.1 Türkiye’de Konut Üretimi, Satışı ve Stok Durumu (TÜİK).....	3
Şekil 1.2 İstanbul’da Konut Üretimi, Satışı ve Stok Durumu (TÜİK)	3
Şekil 2.1 Kalite Kontrol Süreç Akışından Bir Bölüm.....	52
Şekil 3.1. Çalışmada Kullanılan İş Akış Diyagramı	57
Şekil 4.1 Katılımcıların Yaş Aralığı	69
Şekil 4.2 Katılımcıların Eğitim Durumu.....	69
Şekil 4.3 Katılımcıların Profil Dağılımı (Şahıs/Firma).....	70
Şekil 4.4 Katılımcıların Dördüncü Soruya Verdiği Cevaplar	70
Şekil 4.5 Katılımcıların Beşinci Soruya Verdiği Cevaplar	71
Şekil 4.6 Katılımcıların Altıncı Soruya Verdiği Cevaplar	71
Şekil 4.7 Katılımcıların Yedinci Soruya Verdiği Cevaplar	72
Şekil 4.8 Katılımcıların Sekizinci Soruya Verdiği Cevaplar	72
Şekil 4.9 Katılımcıların Dokuzuncu Soruya Verdiği Cevaplar.....	73
Şekil 4.10 Katılımcıların Onuncu Soruya Verdiği Cevaplar	74
Şekil 4.11 Katılımcıların On Birinci Soruya Verdiği Cevaplar	74
Şekil 4.12 Katılımcıların On İkinci Soruya Verdiği Cevaplar.....	75
Şekil 4.13 Katılımcıların On Üçüncü Soruya Verdiği Cevaplar.....	75
Şekil 4.14 Katılımcıların On Dördüncü Soruya Verdiği Cevaplar	76
Şekil 4.15 Katılımcıların On Altıncı Soruya Verdiği Cevaplar	78
Şekil 4.16 Katılımcıların On Yedinci Soruya Verdiği Cevaplar	79
Şekil 4.17 Katılımcıların On Sekizinci Soruya Verdiği Cevaplar	79
Şekil 4.18 Katılımcıların On Dokuzuncu Soruya Verdiği Cevaplar.....	80
Şekil 4.19 Katılımcıların Yirminci Soruya Verdiği Cevaplar.....	81
Şekil 4.20 Katılımcıların Yirmi Birinci Soruya Verdiği Cevaplar	82
Şekil 4.21 Katılımcıların Yirmi İkinci Soruya Verdiği Cevaplar	82
Şekil 4.22 Katılımcıların Yirmi Üçüncü Soruya Verdiği Cevaplar	83
Şekil 4.23 Katılımcıların Yirmi Dördüncü Soruya Verdiği Cevaplar.....	84
Şekil 4.24 Katılımcıların Yirmi Beşinci Soruya Verdiği Cevaplar	85
Şekil 4.25 Katılımcıların Yirmi Altıncı Soruya Verdiği Cevaplar	86
Şekil 4.26 Katılımcıların Yirmi Yedinci Soruya Verdiği Cevaplar.....	87
Şekil 4.27 Katılımcıların Yirmi Sekizinci Soruya Verdiği Cevaplar.....	88

TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1 Kalite Kontrol Sürecinde İmalat Tolerans Sınırlarından Bir Bölüm	53
Tablo 2.2 Kalite Kontrol İmalat aşamalarından Bir Bölüm.....	54
Tablo 3. 1 Kat Karşılığı İnşaat ile İlgili İncelenmiş Eserler	61
Tablo 3. 2 Arsa Paylı Kat Karşılığı Sözleşmeler ile İlgili Makaleler	62
Tablo 3. 3 Ölçek ve Sınır Aralığı (Memnun ve diğ. ,2012).....	64
Tablo 3. 4 Anket Güvenilirliği	65
Tablo 3. 5 KMO ve Barlett's Test Sphericity Analizi Sonuçları	66
Tablo 3. 6 Faktör Analizi Sonucu Açıklanan Toplam Varyans	67
Tablo 3. 7 Faktör Analizi Sonucu Oluşan Faktör Yükleri	67
Tablo 4. 1 Maddeler arası Korelasyon	91
Tablo 4. 2 H1 için Ki-kare Testi	92
Tablo 4. 3 H2 için Ki-kare Testi	92
Tablo 4. 4 H3 için Ki-kare Testi	93
Tablo 4. 5 H4 için Ki-kare Testi	93
Tablo 4. 6 H5 için Ki-kare Testi	94
Tablo 4. 7 H6 için Ki-kare Testi	95
Tablo 4. 8 H7 için Ki-kare Testi	96
Tablo 4. 9 H8 için Ki-kare Testi	96
Tablo 4. 10 Katılımcıların Yaşları ile Sözleşmeden Beklentileri arasındaki İlişki	97
Tablo 4. 11 Katılımcıların Eğitim Durumları ile Sözleşmeden Beklentileri arasındaki İlişki	97

Üniversite : **İstanbul Kültür Üniversitesi**
Enstitü : **Lisansüstü Eğitim Enstitüsü**
Anabilim Dalı : **İnşaat Mühendisliği**
Programı : **Proje Yönetimi**
Danışmanı : **Dr. Öğr. Üyesi Mehmet N. UĞURAL**
Tez Türü ve Tarihi : **Yüksek Lisans – Haziran 2021**

ÖZET

ARSA PAYLI KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE ÖRNEK SÖZLEŞME ÖNERİSİ

Erdem ŞAHİN

Bu çalışmada Türkiye'de geniş uygulama alanı bulan arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri incelenerek, örnek sözleşme önerisi hazırlanması amaç edinilmiştir. Bu örnek sözleşme önerisi arsa sahibi açısından incelenerek hazırlanmıştır. Bu çalışmanın amacı; arsa sahibinin kat karşılığı inşaat işinde proaktif bir yaklaşım ile mağdur edilmesinin önüne geçilmesidir. Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri Türkiye’de borçlar kanunu kapsamında değerlendirilen atipik bir sözleşmedir. Bu sözleşme türünü hem hukuksal hem de teknik açıdan inceleyerek literatür taraması yapılmıştır. Ayrıca bu tip sözleşmelerin dünyadaki uygulamaları incelenmiş, Malezya, Filipinler, Çin ve Hindistan’da uygulama alanları olduğu görülmüştür. Malezya’da “Joint Development Agreement” adı altında, Filipinler’de “Joint Venture / Development Agreement” adı altında, Hindistan’da “Joint Development Agreement” adı altında yer almaktadır. Çalışmada yöntem olarak anket ve yarı yapılandırılmış görüşme teknikleri kullanılmıştır. Anket soruları literatür araştırmasına, uzman görüşlerine ve yüksek yargı kararlarına göre hazırlanmıştır. Anket yapılırken hedef kitle arsa sahipleri, bölge olarak da Türkiye’nin en gelişmiş ve bu tür sözleşmelerin en yaygın olduğu İstanbul ili seçilmiştir. Anket sonuçları İstanbul’da uygulama alanı bulan arsa sahibi yatırımcı firmalar ile yapılan yarı yapılandırılmış mülakat ile desteklenmiştir. Yapılan analizler

sonucunda sözleşmeye bağlı sorunların proaktif bir yaklaşım ile önlenmesi için sözleşmenin ve sözleşme tadilinin noterde yapılması gerekliliği, sözleşmenin feshinin ve sözleşmede belirtilen mücbir sebeplerin arsa sahibi açısından etkileri, hisse paylaşımı ve tapu devrinin nasıl yapılması gerektiği, sözleşmede kapsamlı iş programı ve teknik şartname gereksinimi, arsa sahibi için yapılan işin kalite ve süre açısından takibi amacıyla müşavirlik hizmetlerinin gereksinimi konuları olduğu tespit edilmiştir. Böylelikle hem teknik açıdan hem de hukuki açıdan yeterli bilgi sahibi olmayan arsa sahibinin mağdur edilmeyeceği örnek sözleşme önerisi oluşturulmuştur. Çalışmanın, birinci bölümünde, Türkiye’de konut sektörünün gelişimiyle birlikte yapılan kat karşılığı arsa payı sözleşmeler ile ilgili bilgiler sunulmuş daha sonrasında ise çalışmanın amacı ve kapsamı anlatılmıştır. İkinci bölümde ise, sözleşme, arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerin hem hukuki hem de teknik açıdan literatür taraması yapılmış ve kavramsal bilgilere yer verilmiştir. Üçüncü bölümde, araştırmanın yöntemi ve çalışmada uygulanan iş akış diyagramı açıklanmıştır. Dördüncü bölümde, anket ve yarı yapılandırılmış görüşme sonuçlarının analizleri verilmiştir. Beşinci bölümde ise arsa paylı kat karşılığı sözleşmelerin arsa sahibi açısından oluşturulan örnek sözleşme önerisi için sonuç ve değerlendirmeler açıklanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Arsa paylı, kat karşılığı, inşaat, sözleşme, sözleşme önerisi

University : **İstanbul Kültür University**
Institute : **Institute Of Graduate Studies**
Department : **Civil Engineering**
Programme : **Project Management**
Advisor : **Assistant Prof. Dr. Mehmet N. UĞURAL**
Thesis Type – Date : **Masters Degree – June 2021**

ABSTRACT

IN RETURN FOR CONDO UNIT CONSTRUCTION CONTRACTS AND CONTRACT A PROPOSAL

Erdem ŞAHİN

In this study, it is aimed to prepare a sample contract proposal by examining the construction contracts with land share, which has a wide application area in Turkey. This sample contract proposal has been prepared by analyzed from the perspective of the landowner. The aim of this study; is to prevent the landowner from being victimized by a proactive approach in the construction business in return for flat. Construction contracts with land share is an atypical contract evaluated within the scope of the law of obligations in Turkey. A literature review was conducted by examining this contract type from both legal and technical perspectives. In addition, the applications of such contracts in the world have been examined and it has been seen that there are application areas in Malaysia, the Philippines, China, and India. It is under the name of "Joint Development Agreement" in Malaysia, "Joint Venture / Development Agreement" in the Philippines, and "Joint Development Agreement" in India. Questionnaire and semi-structured interview techniques were used as methods in the study. Questionnaire questions were prepared according to literature research, expert opinions, and high judicial decisions. While conducting the survey, the target group was the landowners, and the province of Istanbul, which is the most developed in Turkey and where such contracts are most common, was chosen as the region. The results of the survey were supported by semi-structured interviews with the landowner

investor companies that have found application areas in Istanbul. As a result of the analysis, the necessity of making the contract and contract amendment at a notary public in order to prevent contractual problems with a proactive approach, the effects of the termination of the contract and force majeure stated in the contract for the landowner, how the share sharing and title deed transfer should be done, the comprehensive work schedule in the contract, and the technical specification requirement. It has been determined that consultancy services are needed in order to follow up the work done for the landowner in terms of quality and time. Thus, a sample contract proposal was created in which the landowner, who does not have sufficient technical and legal knowledge, will not be victimized. In the first part of the study, information about the land share agreements made with the development of the housing sector in Turkey is presented, and then the purpose and scope of the study are explained. In the second part, both legal and technical literature review of the contract, construction contracts with land share is made and conceptual information is given. In the third chapter, the method of the research and the workflow diagram applied in the study are explained. In the fourth chapter, the analysis of the results of the questionnaire and semi-structured interviews are given. In the fifth chapter, the conclusions and evaluations for the sample contract proposal created for the landowner of the land share contracts in return for flats are explained.

Key Words: Land share, flat received for landownership, construction, contract proposal.

BÖLÜM 1

1.GİRİŞ

1960'lı yıllardan sonra, endüstriyel gelişmenin başlamasıyla Türkiye'de köyden kente göç başlamış, göçe bağlı olarak metropol şehirlerde hızlı nüfus artışı yaşanmıştır. Şehirlerdeki bu nüfus artışları insanlar için konut ihtiyacına neden olmuştur. 1965 yılında yürürlüğe giren kat mülkiyeti kanunu ve borçlar kanunu kapsamında metropol şehirlerde konut talebini çözmek için arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri uygulanmaya başlanmıştır. Bu noktada müteahhit ile arazisi olan ancak inşa edecek finansmanı olmayan kişi veya kurumlar arasında bir iş birliği ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu iş birliği taraflarla borçlu-alacaklı ilişkisi yaratarak yükümlülükler oluşturmaktadır. Bu yükümlülükler çerçevesinde arazi sahibi, proje ilerlemesine bağlı olarak tapuyu müteahhide sözleşmede belirtilen paylaşma oranında devredek, müteahhitte sözleşme ve eklerine uyararak sözleşme süresi içinde inşaatı tamamlayacaktır. Türkiye'de kat karşılığı inşaat sözleşmesi için özel bir mevzuat bulunmadığından sözleşmeler borçlar kanunları kapsamında düzenlenmiş olup taraflar arasında borçlu-alacaklı ilişkisi yaratılmaktadır. 2011 yılında yürürlüğe giren 6098 sayılı yeni Türk Borçlar Kanunu (TBK) kapsamında tarafların yükümlülükleri sözleşme kapsamında temel ilke olarak; arazi sahibinin geliştiricinin payına göre projenin ilerlemesine bağlı olarak, projenin ilerleyişine göre tapu devri yapılırken, müteahhidin sözleşme süresine bağlı kalarak inşaatı tamamlaması gerekmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile geçmişte arazi sahibinin konut edinmesi amaç edinilirken, son yıllarda bu tür işler arazi sahibi için bir yatırım hedefi olarak görülmüştür. Müteahhitlerin yanında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kiptaş vb. kurumlar da kat karşılığı olarak müteahhitlerle sözleşmeler imzalanmış ve bu kurumların satın aldığı arsalar yatırım aracı olarak değerlendirilmiştir.

Eylül 2019'da İstanbul'da meydana gelen richter ölçeğine göre 6 şiddetinde depremin etkisiyle beraber mahalle aralarında binalar yıkılarak yeniden inşa edilme süreci hız kazanmaya başlamıştır. Mahalle arasında inşa edilen eski ve ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların yıkılarak neredeyse tamamı kat karşılığı inşaat sözleşmesi şeklinde yapılmaya başlanmıştır. Büyük ölçekli firmaların hem hukuki hem de teknik

anlamda alt yapısı olmasına karşın mahalle arası arsası olup konut sahibi olmak isteyen arsa sahibinin nu konularda hiçbir bilgisi olmadığı gerçektir. Çalışmada bu eksikliğin giderilebilmesi ve arsa sahiplerinin mağduriyet yaşamaması adına konu, arsa sahiplerinin gözünden incelenerek arsa sahiplerini bilgilendirme temelli bir inşaat sözleşmesi hazırlanmıştır.

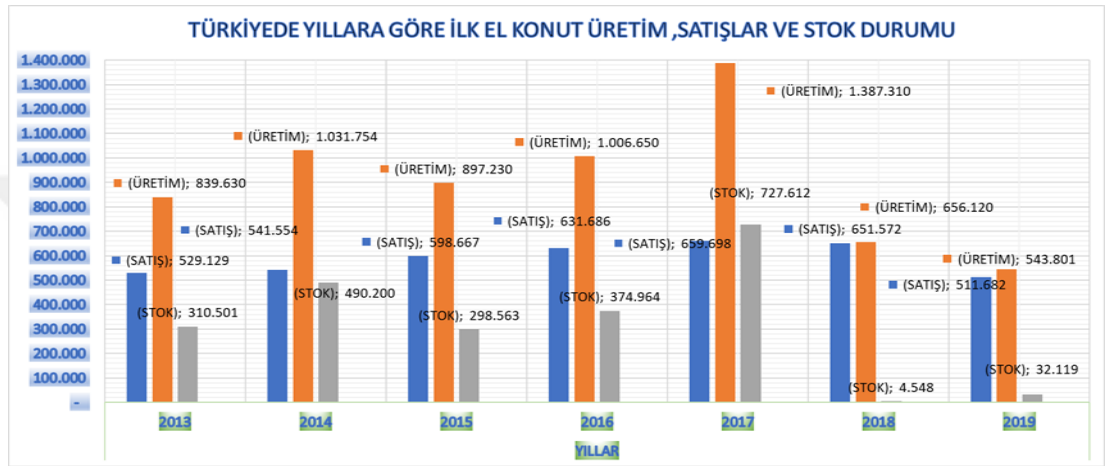
1.1. Problemin Belirlenmesi

Konut sektöründe arz-talep dengesine bağlı olarak ve konut ihtiyacının karşılanması için inşaat sektöründe kat karşılığı inşaat sözleşmesi yöntemi uygulanmaktadır. Kat karşılığı yapılan inşaat işleri halk arasında Yap-sat işleri olarak adlandırılır. Yap-sat kavramı açıklanırsa, arazi sahibi ile iş birliği yapan müteahhidin işi yapabilmesi için, ya daha az sermaye ile işi finanse ederek ya da işe hiç sermaye koymadan çalışmaya başlamaktadır. Böylelikle konuttan ve satılan ticari ünitelerden elde edilen gelire bağlı olarak işin ilerlemesi devam edilmektedir. Küresel ekonomideki dalgalanmanın etkisiyle birlikte ülke ekonomisinin bozulması sonucu, arazi sahibi ile müteahhit arasında çatışmalara yol açmaktadır. Ekonomik dalgalanmalar konut satışlarının kısmen veya tamamen durmasına neden olmakta, bu nedenle de işin finansmanı karşılanamamaktadır. İşin finansmanının olmaması ya arazi sahibinin ortak olduğu inşaatın kalitesini düşürmekte ya da işin tamamen durmasına neden olmaktadır.

Prof. Dr. Gürsel Öngören'e göre; müteahhit sözleşme süresi içerisinde üstlendiği kat karşılığı inşaat işini tamamlayamayarak temerrüde düştüğü zaman, sözleşme arsa sahiplerince feshediliyor ve Yargıtay içtihatlarına göre, inşaatın yaklaşık yüzde 80'i tamamlanmamışsa müteahhit sözleşme gereği kendi uhdesine düşen bağımsız bölümlerin yerine inşaatın maliyetini üç- beş yıllık bir dava sonunda alabiliyor. Yine Öngören'e göre; Türk Borçlar Kanunu (TBK), 2011: madde 480/2'i gereği işin başında öngörülemeyen sebeplerden dolayı işin müteahhit tarafından tamamlanamayarak yarıda kalması neticesinde, müteahhit tarafından uyarılma davası açma hakkı bulunmaktadır (Özer, 2019). Ancak burada şunu belirtmeliyiz ki öngörülmeleyen durumlar olarak ifade edilen ekonomik krize bağlı döviz kurundaki dalgalanmalardır. Bu konuda düşüncemiz; Ekonomik krizin sözleşmede mücbir sebep olarak yer alması, ekonomik krizin devlet tarafından resmî olarak kabul edilmediği sürece uyarılma

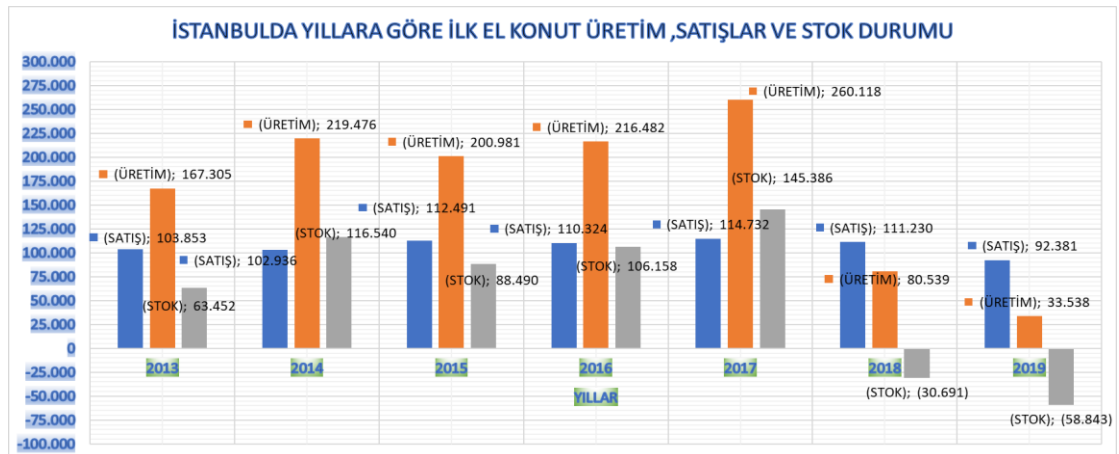
davası için yeterli olmayacaktır. Bu konu ilgili gerekli açıklamalar ileriki bölümlerde yapılacaktır.

Türkiye’de 2018’den itibaren küresel ekonomi ve dövizde yaşanan dalgalanmalara paralel konut üretimi azalmaktadır. Konut sektöründe üretimin azalmasının başlıca nedeni, ekonomik krize paralel olarak müteahhitlerin projelerini tamamlayamaması gösterilmektedir.



Şekil 1.1 Türkiye’de Konut Üretimi, Satışı ve Stok Durumu (TÜİK)

Şekil 1.1.’ de görüleceği üzere 2017 yılına kadar konut üretim sayıları artarken 2018’den itibaren Türkiye’de ekonomik dalgalanmayla birlikte konut üretiminde azalma meydana gelmiş, üretim ve satış dengelenmiştir.



Şekil 1.2 İstanbul’da Konut Üretimi, Satışı ve Stok Durumu (TÜİK)

İstanbul'a bakıldığında, konut üretimi ve satışı ile ilgili olarak Şekil 1.2' de görüleceği üzere 2017 yılına kadar konut üretim sayıları artarken 2018'den itibaren İstanbul'da ekonomik dalgalanmayla birlikte konut üretiminde azalma meydana gelmiş ve eldeki konut stoklarının eridiği gözlemlenmiştir.

Küresel ekonomide dalgalanmayla birlikte kat karşılığı işinde finans zorluğu çeken müteahhit, arsa sahibine karşı sözlü ya da yazılı taahhütlerini yerine getirememesiyle birlikte ya işi tamamlayamamakta ya da sözleşmeye göre daha düşük kalitede ve sözleşme süresini aşarak işi teslim edebilmektedir. Böylelikle müteahhitten kaynaklanan nedenlerden arsa sahibinin mağduriyeti oluşmaktadır.

Literatürde bu tür sözleşmeler isim olarak; hem arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri hem de kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ismi ile yer almakta olup bu tür sözleşmeler çalışma içerisinde her iki isimle de anılacaktır.

1.2. Araştırmanın Amacı ve Kapsamı

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve örnek sözleşme önerisi çalışmasının amacı; Türkiye de arsa sahibi işveren ile işi yapan müteahhit arasında arsa payı kat karşılığı sözleşmelerden kaynaklanan sorunlar araştırılarak, arsa sahibinin mağduriyetinin önlenmesi için gerekli önlemler alınması, sözleşmelerin yeterli düzeyde hazırlanmasıdır.

Türkiye'de arsa sahibi ile müteahhit arasında yapılan kat karşılığı sözleşmeler oluşabilecek sorunların önlenmesi adına maalesef yetersiz kalmış ve belli bir formatta düzenlenememiştir. Bu nedenle çoğu zaman taraflar arasında yapılan sözleşmenin sonuçlarınca arsa sahibi mağdur edilebilmektedir. Arsa paylı kat karşılığı yapılacak inşaat sözleşmeleri düzenlenirken sözleşme maddelerinin kanunlara, tüzüklere, yönetmeliklere, iyi niyet kurallarına ve anayasanın eşitlik ilkesine aykırı olmaması sözleşmenin geçerliliği açısından önemlidir. Ayrıca, sözleşmede muğlak ifadelerle yer verilmemesi gerektiği ve muğlak ifadelerin sonuçlarının arazi sahibinin aleyhine olacağı unutulmamalıdır. Bu anlamda kat karşılığı inşaat işlerinde sözleşme tasarısının imzalanmasından müteahhit tarafından yapının iskanın alınarak arsa sahibine sorunsuz bir şekilde teslimine kadar geçen süre zarfında her aşamada arsa sahibinin proaktif

yaklaşım ile oluşabilecek mağduriyetinin önlenerek örnek sözleşme geliştirilmesi amaç edinilmiştir.

BÖLÜM 2

2.1 SÖZLEŞME

2.1.1 Sözleşmenin Tanımı

Sözleşme Türk Dil Kurumu (TDK)’ ya göre, “hukuki sonuç doğurmak amacıyla iki veya daha çok kişinin, kuruluşun karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarıyla gerçekleşen işlem, bağıt, akit, mukavele, kontrat” anlamına gelmektedir. Sözleşme, Türk Borçlar Kanunu (TBK), 2011: madde 1’de “Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur” olarak tanımlanmıştır. Sözleşmeyi daha açık bir tanımla ifade edersek, “Belirli bir hukuki sonucu doğurmaya yönelik, karşılıklı açıklamalarından oluşan bir hukuki işlemdir” (Eren, 200).

Arsa paylı kat karşılığı sözleşmeler kanunla düzenlenmemiş hem eser sözleşme hem de gayri menkul satış vaadi sözleşmelerin özelliğini içeren iş ortaklığına dayalı karma tipli sözleşmedir. Bundan dolayı bu bölümde iş görme sözleşmeleri grubundan olan ve bir eser meydana getirmeyi taahhüt eden sözleşme türü olan eser sözleşmesinden ve bununla beraber arsa sahipleri ile müteahhitler arasında son zamanlarda sıkça kullanılan hasılat paylaşımı sözleşmelerinden bahsedilecektir.

2.1.2. Eser Sözleşme

Eser kelime anlamı olarak TDK’ ya göre “yapıt” anlamına gelmektedir. Eser kelimesi Arapçadan dilimize geçmiş “istisna” anlamı gelmektedir. Bir eser meydana getirmek, imal veya inşa etmek taahhüdünde bulunan kişi müteahhit ve bu eseri bir bedel yahut maddi bir değer karşılığında yaptıran kişi ise, iş sahibi olup, müteahhit ile iş sahibi arasındaki sözleşmeye de istisna akdi “eser sözleşmesi” denir (Kostakoğlu, 17). Eser sözleşmenin tanımı, TBK, 2011: madde 470’te “Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği

sözleşmedir” olarak ifade edilmiştir. İnşaat sözleşmeleri “*eser sözleşmeleri*” kapsamında TBK’ ya göre düzenlenmektedir. İnşaat kapsamında değerlendirilen eser sözleşmelerin üç temel unsuru vardır: Sözleşme, taahhüt edilen yapıt ve taahhüt edilen yapıt karşılığında ücret ya da bedeldir.

Eser sözleşme tarafların karşılıklı rıza gösterdiği bir sözleşmedir. Eser sözleşme herhangi bir şekle tabi değildir.

2.1.2.1. Arsa Paylı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, müteahhit ile arazisi olan ancak inşa edecek finansmanı olmayan kişi veya kurumlar arasında bir iş birliği oluşturan sözleşmelerdir. Bu sözleşme mukabilinde taahhüt edilen eseri müteahhit yaparken arsa sahibi de müteahhide tapu devrini gerçekleştirir. Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri Uygur’a göre, “Arsa sahibinin belirlenmiş bir payının bedel olarak devri veya devri taahhüdü karşılığında, müteahhidin bir eseri yapmayı taahhüt ettiği, geçerliliği şekil olarak resmi, ani edimli resmî şekle bağlı, tam olarak iki tarafa borç yükleyen, ivazlı, çift tipli bir karma sözleşmedir” (). Genel kapsamlı bu tanımdan da anlaşılacağı üzere kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde;

- Eser meydana getirmesi
- Resmi şekle bağlı olması (Noterde düzenlenmesi)
- İki tarafa borç yüklemesi
- İvazlı (Karşılıklı rıza gösterilen) olması
- Çift tipli karma sözleşme olması

Esastır. Burada açıklanmasında yarar gördüğüm iki hususu belirtmek isterim. Birincisi husus; arsa payı karşılığı düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin resmi senede yani şekli bağlı olması geçerliliği açısından esastır. Burada tarafların karşılıklı olarak yaptığı sözleşmenin noter tarafından onaylanması değil, sözleşmenin noter huzurunda düzenlenmesidir. İkinci husus ise; çift tipli karma sözleşme olması tek başına bir eser sözleşme olmayıp bunun yanında gayrimenkul taşınmaz vaadi sözleşmeyi de ihtiva etmesidir.

2.1.2.2. Hasılat Paylaşımı İnşaat Sözleşmesi

Hasılat Paylaşımı inşaat sözleşmeleri; müteahhit ile arsa sahibi arasında belirli bir paylaşım oranına göre yapılan gayrimenkul satışından yapılan gelirin paylaşımını ihtiva eder. Hasılat paylaşımli inşaat sözleşmeleri bir adi ortaklık vasfı taşımaktadır. Bu ortaklıkla müteahhit emeğini ve sermayesini ortaya koyarken arsa sahibi de arsasını ortaya koymaktadır. Burada müteahhit taahhüt ettiği eseri gerçekleştirirken yapılan gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirin kendisine düşen payını almaktadır. Genel olarak yapılan gayrimenkul satış geliri ortak bir hesaba yatırılır ve taraflar arasında hakediş düzenlenerek yapıtın ya da eserin fiziki durumuna göre müteahhide düşen pay serbest bırakılır. “Hasılat paylaşımli gelir ortaklığı sözleşmeleri, arsa sahibinin bir bedel karşılığında arsası üzerinde inşaat yaptırma ya da arsa payı karşılığında inşaat yapılması ve yapılan inşaatın paylaşımı koşuluyla müteahhide akdedilen bir inşaat veya kat karşılığı inşaat sözleşme niteliğinde değildir” (Kostakoğlu, 29). Hasılat paylaşımli inşaat sözleşmelerinde eserin ayıbından ya da üçüncü kişiler ile yapılan satış sözleşmesinde yükümlülüklerin yerine getirilmemesinden veya eserin gerçekleşmesinden dolayı tazminat istemelerinden, müteahhidin adi ortağı olan arsa sahibi TBK, 2011: 638/3’ e göre müteselsilen sorumludur.

2.2. ARSA PAYLI KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ İNCELENMESİ

Türkiye’de yaygın olarak uygulanmakta olan kat karşılığı inşaat sözleşmeleri için sözleşme tipi olmayıp (atipik), bahse konu sözleşmeler borçlu-alacaklı ilişkisi oluşturduğundan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu kapsamında değerlendirilmiştir. Kat karşılığı inşaat sözleşmeler hem eser sözleşme hem de taşınmaz vaadi sözleşme hükümlerini içerdiğinden karma tipli sözleşmedir. Müteahhit, arazi sahibi tarafından sağlanan arsaya karşı inşaatı tamamlamayı taahhüt eder. Arsa sahibi tapu devir borcunu yerine getirecektir. Bu kapsamda müteahhit, üçüncü kişilere sattığı ünitelerden elde ettiği gelirleri ile inşa etmeye devam edecektir.

Yasal yapı; Anonim (atipik) sözleşme, Her iki tarafa da borç yükleyen sözleşmedir, Karşılıklı rıza şarttır, Resmi forma tabi, götürü bedelli sözleşmedir, Karma tip sözleşmedir.

İlgili Kanunlar; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 4708 sayılı Türk Yapı Denetim Kanunu'dur

2.2.1. Tanımı ve Hukuki Niteliği

Arsa paylı kat karşılığı sözleşmeleri ülkemizde farklı isimlerle adlandırılmıştır. Bu isimlerden bazıları şunlardır: “Kat karşılığı inşaat sözleşmesi”, “Arsa paylı karşılığı inşaat sözleşmesi”, “Kat yapımı inşaat sözleşmesidir.” (Gümüş,2014; Uygur,1993; Yavuz,2010). Bu çalışmada “arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi” ismi ile anılacaktır. Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri için yazarların bazı tanımları şu şekildedir:

Kartal'a göre, “onunla bir taraf, diğer tarafın arsası üzerinde ve arsadaki belli payların mülkiyetine karşılık, bağımsız bölümlerin inşa edilerek bütünlük arz eden binanın yapılmasına yönelik anlaşma” şeklinde tanımlamıştır (15).

Gümüş'e göre, “arsa payı kat karşılığı inşaat sözleşmesi, müteahhidin arsa sahibine karşı arsa üzerinde bağımsız bölümlerden oluşan bir ana yapıyı inşa etme borcu, arsa sahibinin ise karşılık olarak arsadaki mülkiyetinin belirli payını veya meydana getirilecek ana yapıdaki bağımsız bölümlerden bir kısmının mülkiyetini müteahhide devir borcu altına girdiği bir sözleşmedir” şeklinde tanımlamıştır (113).

Erman'a göre, “arsa payı kat karşılığı inşaat sözleşme, arsa sahibinin arsasının belirli paylarının mülkiyetini, müteahhidin arsa üzerine inşaatını yapacağı binanın belirlenen paylaşılabilir bağımsız bölümlerinin teslimi karşılığında, müteahhide devretmeyi taahhüt etmesidir” şeklinde tanımlamıştır (1).

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi tanımı Öngören'e göre ise, “Yüklenicinin finansı kendi tarafından sağlanarak, başkasının malik olduğu arsa üzerine bina yapım işini üstlendiği, arsa malikinin ise bedel olarak binadaki bir kısım bağımsız bölüme karşılık gelecek arsa payını yükleniciyi geçirmeyi vaat ettiği sözleşmelerdir” şeklinde tanımlamıştır (22).

2.2.2. Arsa Paylı Kat Karşılığı Sözleşmelerin Eser Sözleşme ve Gayrimenkul Taşınmaz Vaadi Sözleşmelerinden Farkları

- Eser sözleşmeler ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeler tipiktir. Eser sözleşmeler Borçlar kanununun ilgili kısmında eser sözleşmeler başlığı altında yer almaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri atipiktir.
- Eser sözleşmeler ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeler resmi şekli tabii değildir. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin geçerliliği için resmi şekilde noterde yapılması esastır.
- Eser sözleşmelerde ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde hak edilen bir bedel olmasına karşın kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde hak edilen ünitelerdir.
- Eser sözleşme yazılı ya da sözlü olarak yapılabilmesine karşın kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yazılı olarak yapılması esastır (Bahadır, 2019).

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri eser sözleşme ve gayrimenkul taşınmaz vaadi sözleşmelerin karmasından oluşmasına karşın bu sözleşmelerden farklı özellikler taşıdığı aşikardır.

2.2.3. Şekil ve Akdin Geçerlilik Koşulları

2.2.3.1. Sözleşmenin Şekli

Taraflar arasındaki sözleşmenin geçerlilik koşulu; TBK, 2011: madde 29 -237'ye ve Türk Medeni Kanunu (TMK), 2001: madde 706'ya göre sözleşmenin resmi senet olarak düzenlenmesi gereklidir. Burada resmi senetten ifade edilen noterdeki resmi düzenlemedir. Kat karşılığı sözleşmeler karşılıklı olarak noter huzurunda yapılması gerekmektedir. Bunun dışında taraflar arasında şartlar belirlenerek noter tarafından tasdiklenen sözleşmenin geçerliliği bulunmamaktadır.

2.2.3.2. Sözleşmenin Tadil Şekli

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde sözleşmenin ana unsurları konusunda yapılacak değişiklik (tadil) ana sözleşme gibi noterden resmî hale getirilmelidir. Burada, değiştirilen maddelerin sözleşmenin ana unsuru olduğu unutulmamalıdır. Ancak, sözleşmenin ferî unsurları (ikincil) için değişikliğin yazılı ve noterden yapılması gerekmemektedir. Sözleşmenin temel unsurları dışında, sözleşmeyi

tamamlayan, ikincil önemli derece unsurlarının sahip olmadığı ek sözleşme değişiklikleri resmi olarak (noterden) ve yazılı olarak yapılmalıdır. Burada dikkat edilmesi gereken diğer husus ise sözleşmenin ana unsurun resmi senede uygun olmayan şekilde tadil edilerek bu tadil şekline itiraz gelmeksizin uygulanmış ise sözleşmenin tadilinin geçersizliğinden söz etmek mümkün olmaz (Kostakoğlu, 2017).

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri resmi şekilde yapılmadıkça geçerli sayılmaz. Geçersiz sözleşmelerin ifası istenemeyeceği gibi, geçersizliğin tespiti dışında feshi de istenemez. Geçersiz sözleşmeye göre taraflar birbirine verdiklerini iade ile yükümlüdür (YG. 15.H.D. 25.2.1991 T. 1990/3882-1991/851 S. Kararı). Bu karara göre sebepsiz zenginleşme söz konusu olup, TBK, 2011: madde 77’de, “Haklı bir sebep olmaksızın, bir başkasının malvarlığından veya emeğinden zenginleşen, bu zenginleşmeyi geri vermekle yükümlüdür. Bu yükümlülük, özellikle zenginleşmenin geçerli olmayan veya gerçekleşmemiş ya da sona ermiş bir sebebe dayanması durumunda doğmuş olur” hükmü ile ilgili Yargıtay kararı açıklanmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin resmi şekilde tadil edilmeyerek ilgili inşaatın büyük bir kısmı tamamlanmış ise yine sözleşmenin tadilinin geçersizliğinden söz etmek mümkün olmamaktadır. Burada dikkat edilecek husus inşaatın büyük bir kısmı ile ne ifade edildiğidir. Yargıtay son yıllarda içtihatlarına göre inşaatın %90’dan fazla tamamlanmış olması ile resmi şekilde tadil edilmeyen sözleşmenin geçerliliğini hem de sözleşmenin feshi durumunda ileriye etkili bir sonuç doğuracağını belirtilmektedir.

2.2.4. Sözleşmede Tarafların Yükümlülükleri ve Hakları

2.2.4.1. Müteahhidin Borçları

2.2.4.1.1. Ayıba karşı Tekellüf Borcu

Kat karşılığı inşaat işleri yapan müteahhidin sözleşme, fen ve sanat kurallarına uygun inşaatı yapmakla mükelleftir. Fen ve sanat kuralların uygun yapılmamış iş kusurlu (ayıplı) iş olarak kabul edilir. İnşaatın sözleşme ve ekleri ile proje ve şartnamelere uygun yapılmamasından kaynaklanan kusurlu işler müteahhidin sorumluluğundadır. İnşaatın yapılmasında teknik şartnameye uygun malzeme kullanılmadan yapılan işlerin kusurlu iş sayılabileceği gibi inşaatın projesinden farklı olarak büyük ya da küçük yapılması da kusurlu işler olarak kabul edilir. Bir işin ya da imalatın kusurlu iş olarak tanımlanabilmesi için işin ya da imalatın tamamlanmış olması gerekmektedir.

Aksi halde tamamlanmayan iş noksan iş olarak kabul edilir ve kusurlu sayılamaz. Bu konuda Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin (HD) 12.10.1992 T. 92/1182-4671 sayılı ve 17.5.1995T. 95/596-2874 Sayılı kararlarında aynen “Yapılmayan bir işin ayıbın varlığı söz konusu olamayacağına, iş sahibinin itirazı kayıt ileri sürmesinin de beklenemeyeceğine göre, eksik bırakılan işlerden dolayı zaman aşımı süresi içinde iş sahibinin tazminat isteyebileceği kabul edilmelidir” belirtilmiştir. Yargıtay bu kararı verirken TBK, 2011: madde 359 ve madde 362/1'e dayandırmıştır. İki çeşit ayıp vardır: Açık ayıp, gizli ayıp.

Açık Ayıp; İnşaatin geçici kabulünde muayene sonucu ile gözle görülebilen ya da testler sonucu ortaya çıkan ayıplardır. Açık ayıbın tespitinden sonra arsa sahibi tarafından müteahhide bildirim yapılmalıdır. Şayet arsa sahibi bildirimde bulunmaz ise bu hakkından feragat etmiş olacaktır. Açık ayıbın tespiti için geçici kabul aşamasında eğer müteahhit tarafından varsa itirazlar tutanakla tespit edilmelidir. Teknik şartnameye uygun malzeme kullanılmaması açık ayıp kabul edilebileceği gibi ıslak hacimlerde yalıtım testi sonrası oluşabilen su kaçakları da açık ayıp olarak kabul edilir.

Gizli Ayıp; İnşaatin geçici kabulünden sonra kullanım aşamasında zaman içinde oluşabilen gözlem ile ya da testler sonucu ortaya çıkan ayıplardır. Gizli kusurlarda bildirim süresi ayıp ortaya çıktıktan sonra başlar. Gizli kusurda zaman aşımı, TBK, 2011: madde 478'e göre hafif kusurlar için 5 yıl, ağır kusurlar için 20 yıl olarak sınırlandırılmıştır. Ancak 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun (TKHK), 2013: madde 12/3'te “Gizli ayıp, müteahhidin ağır kusuru ya da hile ile gizlenmişse zaman aşımı hükümleri uygulanmaz” hükmü bulunmaktadır. Afette yıkılan ya da ağır hasar gören inşaatlar bu hüküm uyarınca ayıp konusunda zaman aşımı işlememektedir. Bu hususta YG. 14. H.D. 26.01.2006 T.2005/10188-2006/286 sayılı kararında kısaca; “Arsa sahibinden kaynaklanmayan sebeplerden (örneğin deprem gibi) binanın yıkılması ya da ağır hasar görmesi ile eserin müteahhit tarafından hiç teslim edilmemiş olması arasında fark yoktur” hükmü ile deprem nedeni ile oluşacak ayıba karşı zaman aşımı uygulanamayacağını göstermiştir.

Geçici kabulü yapılmış ve iskân aşamasına gelmiş kat karşılığı yapılan bir inşaatın, iskânın alınması noksan mı? ayıplı mı? iş olarak kabul edeceği konusu diğer önemli

bir husustur. Bu konu ile ilgili Yargıtay önceki kararlarında inşaatın iskânın alınmamasını ayıplı bir iş kabul etmekteyken Yargıtay'ın son vermiş olduğu kararlarda inşaatın iskanın alınmamasını eksik iş olarak kabul etmektedir. Doktrinde de yapı iskân ruhsatının alınmaması eksik ifa olarak değerlendirilmektedir (Özcan, 2018). Bu konunun teknik olarak incelenmesi gerekmektedir. İskân aşamasına gelmiş bir iş geçici kabulü yapılmış (%95 aşamasına gelmiş) bir iş olarak kabul edilir ve bu aşamada şayet iskân alınmamış ise yapılan işin kısmen veya tamamen ayıplı olabileceği düşünülür. Halbuki geçici kabul yapılmış (yani taraflar arasında mutabakata varılmış) iş %95 aşamasına geldiğinden eksik iş olarak görülmesi doğru olmayacaktır. Geçici kabul aşamasına gelmemiş bir iş için ise yapı iskân ruhsatının alınması söz konusu olamayacağından eğer işin sözleşmede belirtilen süresinde geçmiş ise yapı iskân ruhsatının alınmaması eksik iş olarak görülmesi gerekmektedir.

Ayıbın iki durumda olması söz konusudur. Bunlar;

- Yapılan inşaatın kabul edilemeyecek derecede ayıplı olması durumu; Arsa sahibince inşaatın ya da imalatın kabul edilemeyecek durumda olması halinde sözleşmeden dönebileceği gibi inşaatın ya da imalatın yıkılarak yeniden yapılması ve ayrıca tazminat talep edebilmektedir.
- Yapılan inşaatın kabul edilebilecek derecede ayıplı olması durumu; arsa sahibince inşaatın ya da imalatın kabul edilebilecek durumda olması halinde arsa sahibince bedelde indirim isteme ya da yüklenicinin ayıbı gidermesi istenebilir.

Arsa sahibinin (İş sahibi) ayıba karşı seçimlik hakları bulunmaktadır. Arsa sahibinin seçimlik hakları TBK, 2011: Madde 475/2'de;

- 1- Yapılan eser arsa sahibinin kullanamayacağı kadar ayıplı olması durumunda arsa sahibinin sözleşmeden dönme hakkı,
- 2- Eseri alıkoyup, eserde meydana gelen ayıp oranında bedelden indirim isteme hakkı,
- 3- Eserde meydana gelene ayıp, aşırı masraf gerektirmediği durumda bütün masrafları müteahhide ait olmak üzere, eserdeki ayıbın ücretsiz giderilmesi

isteme hakkı, belirtilmiştir. Şayet müteahhit kusuru nedeniyle tamamlanamayan inşaatın yıkılması aşırı masraf gerektirecekse, TBK, 2011: madde 475/3'te "Eser, iş sahibinin taşınmazı üzerinde yapılmış olup, sökülüp kaldırılması aşırı zarar doğuracaksa iş sahibi, sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz" belirtilen hükmü doğrultusunda sözleşmeden dönebilir. Ancak arsa sahibi müteahhitten kaynaklanan ayıpların giderilmesini talep edebilir. Nitekim YG. Hukuk Genel Kurulunun (H.G.K.) 30.10.1991 T. 91/15 -373-533 Sayılı kararında, "İş sahibi (arsa sahibi) sözleşmede kararlaştırılan kalite ve nitelikte yapılmayan, işin sökülüp, uygun hale getirilmesini ayıbın bu şekilde giderilmesini, TBK, 2011: madde 475/3 maddesi hükmünce talep etmeye hakkı vardır" gerekçesi ile onamıştır.

2.2.4.1.2. İşe Özen Gösterme Borcu

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde müteahhidin sadakatle işine özen göstermesi ve bu özenle işini teslim etme sorumluluğu bulunmaktadır. Nitekim müteahhidin, TBK, 2011: madde 471'e göre; "Yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterik, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır" işe özen borcu bulunmaktadır. Bu hüküm doğrultusunda müteahhittin işine itinalı davranması ile işin teslimi aşamasında arsa sahibi tarafından tespit edilebilecek ya da sonradan ortaya çıkabilecek ayıpların oluşmadan engellenmesi sağlanabilecektir. Ayrıca müteahhidin işe özen borcu ile ilgili olarak, TBK, 2011: madde 472/1'de "Malzeme müteahhit tarafından tedarik edilmişse müteahhit, bu malzemenin ayıplı olması yüzünden arsa sahibine karşı, satıcı gibi sorumludur" hükmü ile işin kalitesinin önemi belirtilmiştir. Nitekim YG. 15. H.D. 2.11.1992 T. 1992/1476-5006 sayılı "Özen borcuna ve fenni koşullara uymamakta ısrar eden müteahhit hakkında akdin feshi haklıdır" kararı ile soğuk havada betonun tekniğine göre dökümünün yapılmadığını, betonarme imalatlarının zarar gördüğünü ve sonuç olarak müteahhidin işine itinalı davranmadığını hükmedilmiştir.

2.2.4.1.3. İŖi Zamanında Tamamlama Borcu

Arsa sahibi ile müteahhit arasında yapılan kat karŖılıđı inŖaat szleŖmesinde inŖaatın baŖlangıç ve bitiŖ tarihlerini kararlaŖtırmıŖ olması halinde, müteahhidin szleŖmede belirtilen tarihlerde iŖe baŖlayıp iŖi zamanında tamamlaması gerekmektedir. Aksi halde müteahhit (borçlu) arsa sahibi tarafından TBK, 2011: madde 117/2'e göre temerrüde dŖrlebilir. SzleŖmede kararlaŖtırılan tarihte iŖin müteahhit tarafından baŖlatılmaması durumunda arsa sahibi, TBK, 2011: madde 473/1'de "Yüklenicinin arsa sahibinden kaynaklanmayan neden ile iŖe zamanında baŖlamaması veya iŖ geciktirmesi durumunda bütün ihtimallere göre yüklenicinin iŖi kararlaŖtırılan zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaŖılırsa, iŖ sahibi iŖ bitim tarihini beklemeksizin szleŖmeden dönebilir" yer alan hükme göre hareket edebilir. Yani yasa, eğer iŖin zamanında bitirilemeyeceğinin tespiti halinde iŖin bitiŖ tarihini beklemeden arsa sahibine szleŖmeyi feshetme imkânı vermektedir. Ŗayet iŖin baŖlangıç tarihi inŖaatın ruhsatının alınması gibi bir duruma bağlanmış olması ve szleŖme gereği taraflar arasında paylaŖıma göre ruhsat alınması ile kısmi tapu devri müteahhide yapılacak ise bu durumda mevcut tapu devirleri yapılmadan müteahhidin iŖe baŖlamamasını haksız saymak olanaksızdır. Bu konu ile ilgili YG. 15.H.D.'nin 19.10.1987 T. 1987/3088-3590 sayılı kararında, "Kat karŖılıđı olup, karŖılıklı borç yükleyen szleŖmede, öncelikle arsa payını yükleniciye geçirilmesi (devri) kabul edilmiŖ olup, ferağı verilmedikçe iŖe baŖlamamıŖ müteahhit kusurlu sayılamaz. O halde, müteahhit tarafından açılan tescil davasının kabulü ve arsa sahibinin açtığı fesih davasının da reddi gerekirken, aksine grŖle verilen karar isabetsizdir" Ŗeklindeki hükümle iŖin baŖlama tarihine bağlı koŖulların arsa sahibi tarafından yerine getirilmeden müteahhitten iŖe baŖlamasını zorunlu kılmamıŖtır. İŖin szleŖmede baŖlangıç tarihi belirtilmemiŖ ya da iŖin baŖlangıç tarihinin herhangi bir olguya bağlanmadığı durumlarda ise; arsa sahibi tarafından çekilen ihtar ile iŖin zamanında bitirilemeyeceği ispatı halinde müteahhit temerrüde dŖrlebilir.

İŖin süresi szleŖmede takvim günü m, iŖ günü m olduğu ve ayrıca resmî tatillerde alıŖılıp alıŖılmayacađı açıkça belirtilmelidir. Aksi halde iŖin süresi, taraflar arasında anlaŖmazlıklara yol açabilir. İŖin süresinin szleŖmede belirtilmemesi akdi geçersiz kılmaz. Çünkü inŖaat süresi szleŖmenin feri (ikinci derece hükmü) hükümlerinden olup szleŖmenin geçerliliğini etkilemez. Ancak szleŖmede sürenin belirtilmemesi

müteahhit tarafından kendi lehine kullanılabilir. Bu gibi durumlarda arsa sahibi makul süre geçmesine karşın işe başlamamış ya da işe başlamış ve yavaş devam eden müteahhit için TBK, 2011: madde 123'e göre "Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan biri temerrüde düştüğü takdirde diğer taraf, borcun ödenmesi için uygun bir süre verebilir veya uygun bir süre verilmesini yargıçtan isteyebilir" hükmüne bağlı olarak sözleşme süresinin tespiti istenebilir. Nitekim YG. 15. H.D. 12.10.1987 tarihli 1988/4856-989/4183 sayılı kararında "Taraflar arasında mevcut kat karşılığı inşaat sözleşmesinde eserin ikmal ve teslim tarihi kararlaştırılmamıştır. Böyle olunca davalı iş sahipleri makul bir süre tanıyarak, eserin tamamlanmasını isteyebilirler. Tanınan makul sürenin içinde eserin tamamlanmaması halinde akdin feshi yoluna gidebilirler" görüşünü benimsemiştir.

2.2.4.1.4. İşi teslim Borcu

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde müteahhidin arsa sahibinin hissesine düşen üniteler ile ortak mahal alanlarının proje ve şartnamelerine uygun sözleşmede belirtilen kalitede işi ayıpsız ve noksansız teslim borcu bulunmaktadır.

Müteahhit tarafından kat karşılığı inşaatına başlamada temel nokta inşaat ruhsatının alınmasıdır. İnşaat ruhsatı arsa sahibi adına alınmasına karşın genellikle sözleşmelerde vekalet verilerek müteahhidin ruhsat alması sorumlu tutulmaktadır. İmar Kanunu (İK), 1985: madde 32'ye göre inşaat ruhsatı alınmadan yapılan yapılar kaçak niteliği taşıdığı belirtilmiştir. İnşaat ruhsatı alınmadan yapılan bir eserin ya da yapının tamamlanıp arsa sahibine teslim edilmiş olması müteahhidi işin teslim borcundan kurtarmaz.

Müteahhit işin tamamlanması ile iskân (kullanım izni) alması şarttır. İnşaat ruhsatı alınmadan yapı tamamlanmış olsa dahi iskân başvurusu yapılamaz. İskanı alınmamış bir eserin teslimi de geçerli olmaz. İskân alınması hususunda İK, 1985: madde 31'e göre, "İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir" hükmü ile belirlenmiştir.

2.2.4.2. Arsa Sahibinin Borçları

2.2.4.2.1. Arsayı Teslim Borcu

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde eserin (inşaat) gerçekleştirilmesi için

arsa sahibinin arsayı müteahhide sorunsuz bir şekilde teslim etme borcu bulunmaktadır. Kat karşılığı inşaatı yapılacak arsa üzerinde herhangi bir borç bulunmamalıdır. Ayrıca arsa sahibi tarafından yaptırılan zemin raporlarına göre mevcut arsanın inşaat yapmaya elverişli olduğu ispatlanmalıdır. Arsa sahibinin arsayı sorunsuz olarak müteahhide teslim etme sorumluluğu, TBK, 2011: Madde 472/3'te "Eserin yapılması planlanın arsanın ayıplı olması ile eserin sözleşme süresinde tamamlanamayacağı anlaşılırsa, yükleniciye bu durumu hemen iş sahibine bildirmek zorundadır; bildirmezse bundan doğacak sonuçlardan sorumlu olur" belirtilmiştir.

2.2.4.2.2. Arsa Payı Teslim Borcu

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanırken dikkat edilmesi gereken en önemli noktalardan biri de tapu devridir. Tapu devri gerçek satış olmasa da ileride arsa sahibi ve müteahhit arasında çatışmalara neden olabilir. Müteahhide ait olan ünitelerin tapularının kesin tescili iskân alınması ile olmaktadır. İskân alınana kadar müteahhide ait üniteler, bir gecikme durumunda müteahhit temerrüde düşürülerek arsa sahibi tarafından feshedilmesi ile arsa sahibinin uhdesine geçebilir. Hisselerin yükleniciye devri ve kendi payına sahip olacağı bağımsız birimlerin satışına onay verilmesi, inşaatın tamamlanmasından önce müteahhide işin finansmanı için bir avans olarak kabul edilir. (Temyiz Mahkemesi 15th. H.D., 2005). Sözleşmede, hisse oranlarına göre inşaatın hangi aşamasında ne kadar tapu devredileceği belirlenmeli ve sözleşmede muğlak ifadeler olmamalıdır. Bu noktada, tapu devir aşamaları için hesaplanan yaklaşık inşaat maliyeti ile sözleşmeye porsantaj yüzdesi dağılım tablosu eklenmelidir. Bu sayede arazi sahibi açısından ileride yaşanabilecek sorunlar önlenmiş olacaktır. Taraflar tarafından belirlenmiş ve sözleşmede imza altına alınmış müteahhide ait ünitelerin tapu devri miktarı ve zamanı sözleşmede belirtilmiş ise arsa sahibi belirtilen zaman ve miktarda (inşaat ruhsatı alınması ile müteahhide ait bağımsız ünitelerin %15'nin devri gibi) müteahhide tapu devri gerçekleştirmekle sorumludur. Saptanan sürelerde arsa paylarının (müteahhide ait bağımsız üniteler) devrine ilişkin edim borcunun ifasındaki gecikmenin, inşaatın gecikmesine olan etkisi oranında arsa sahibi sorumludur (Kostakoğlu, 2017). Burada belirtilen arsa paylarının devriyle ifade edilen; kat alanları kat sayısı (K.A.K.S.), taban alan kat sayısı (T.A.K.S.), ve yapı maksimum yüksekliği (Hmax) vb. gibi imar durumu belirten değerlere göre hesaplanan satılabilir toplam inşaat alanı üzerinden tarafların paylaşım oranları nispetinde tarafların onayı ile belirlenen bağımsız ünitelerin paylaşılması ve müteahhidin hissesine düşen

ünitelerin tapular devri olarak açıklanmaktadır.

2.2.4.3. İşin Tesliminde Gecikme Olması Halinde Arsa Sahibinin Hakları

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde inşaatın başlangıç tarihi belirtilmiş ise ya da inşaatın başlangıç tarihi belirli bir olguya (inşaat ruhsatı alınması vb.) bağlanmış ise işin bitiş tarihi bulmak için verilen işin süresi (Takvim günü ya da iş günü gibi) yeterli olacaktır. İşin bitim tarihi itibari ile işi tamamlayamayan müteahhit TBK, 2011: madde 117/1'e göre, "Muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer" hükmü ile işin teslimi için çekilecek ihtarla temerrüde düşer. İşin belirtilen sürede tamamlanarak arsa sahibine teslim edilememesi durumunda iki durum söz konusu olmaktadır.

1) Arsa sahibinin, müteahhidi temerrüde düşürmeden, geciken işin tamamlanmasını ve teslimini beklemesi; Arsa sahibi, sözleşme süresi sonunda işi tamamlayamamış olan müteahhidi temerrüde düşürmemiş olması ve işin teslimine kadar beklemesi, müteahhide ek süre tanınmış veya sürenin uzatılmış olacağı anlamına gelemeyeceğinden, sözleşme süresi sonunda işin teslim borcundan dolayı sözleşme gereği belirtilen cezaları ve cezayı aşan zararları müteahhitten talep edebilir.

2) Arsa sahibinin, müteahhidi temerrüde düşürerek yasal tercih haklarından birini kullanması; Arsa sahibi, sözleşme süresi sonunda müteahhidin inşaatı tamamlayamaması ve teslim edememesi durumunda TBK, 2011: madde 117/1 gereği çekeceği ihtarla müteahhidi temerrüde düşürebileceği gibi, TBK, 2011: madde 123'e "Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan biri temerrüde düştüğü takdirde diğeri, borcun yerine getirilmesi için uygun bir süre verebilir veya uygun bir süre verilmesini hâkimden isteyebilir" göre de temerrüde düşürebilir. Temerrüde düşürülen müteahhit için arsa sahibi TBK, 2011: madde 125'e göre seçimlik haklarından herhangi birini talep edebilir. Yasada belirtilen arsa sahibi için seçimlik hakları;

- Aynen ifa talebi,
- Aynen ifadan vazgeçerek zarar ve ziyan talebi,
- Sözleşmenin feshi talebidir.

Bu seçimlik hakları yasada sadece arsa sahibi tanınmış haklar olmayıp müteahhit için de tanınabilir. Yani alacaklı kim ise bu seçimlik hakları kullanabilir.

2.2.4.3.1. Sözleşmenin Aynen İfasının İstenmesi

Sözleşme süresi sonunda işin tamamlanamaması neticesinde arsa sahibi tarafından temerrüde düşürülen müteahhit hakkında, arsa sahibinin aynen ifayı kullanması durumunda, inşaat müteahhidi namına TBK, 2011: madde 113/1'e "Yapma borcu, borçlu tarafından ifa edilmediği takdirde alacaklı, masrafi borçluya ait olmak üzere edimin kendisi veya başkası tarafından ifasına izin verilmesini isteyebilir" göre işin tamamlatılmasını müteahhitten isteyebilir. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi kendi hesabına düşen üniteler ile dış cephe ve ortak mahallerin yaptırılması için mahkemeden talepte bulunabilir. Buradan anlaşılacağı üzere inşaatın aynen ifasını isteyen arsa sahibine karşı müteahhidin kendi ünitelerini tamamlamak gibi mesuliyeti bulunmamaktadır. Bağımsız ünitelerin paylaşım listesi bulunmayan kat karşılığı işlerde arsa sahibi tüm işin tamamlanması için mahkemeden izin talep edebilir.

Müteahhit tarafından tamamlanmadan ve teslim edilmeden eksik şekilde bırakılarak terk edilmiş kat karşılığı işlerde ise; arsa sahibinin, mahkemeden aynen ifa izni almadan imalat rayiç bedellerine göre hesaplanarak kendi uhdesine düşen üniteler ile tüm dış cephe ve ortak mahallerin bedelini müteahhitten talep edebilir. Arsa sahibi bu eksik imalatları tamamlanması aşamasında eğer sözleşmede ifaya ekli ceza mevcutsa ayrıca bunu müteahhitten talep edebilir.

2.2.4.3.2. Aynen İfadan Vazgeçilerek Zarar ve Ziyan İstenmesi

Sözleşme süresi sonunda işin tamamlanamaması ile arsa sahibi tarafından temerrüde düşürülen müteahhit hakkında, arsa sahibinin aynen ifadan, sair zarar ve ziyan haklarından vazgeçerek, işin yapılmamasından uğradığı müspet zararları istemesidir. Bu hak TBK, 2011: madde 125/2'de "İşin gecikmesinden dolayı oluşan zarar ve ziyan talebinden vazgeçen alacaklı, sadece işin tamamlatılması için gereken zarar ve ziyanı borçludan talep edebilir veya sözleşmeden dönebilir" hükmü yer almaktadır. Arsa sahibinin bu tercihi yapması üç şart mevcuttur.

- 1) Sözleşmenin feshedilmemesi,
- 2) Aynen ifadan vazgeçilmesi, (sözleşme kapsamında inşaatın yapılmasından vazgeçme)
- 3) Sözleşme kapsamında yapılan işin gecikmesinden doğan zarar ve ziyan haklarından vazgeçilmesi, (Örneğin zamanında yapılan ünitelerden elde edilecek olan kira geliri vb.) gerekmektedir (Kostakoğlu, 2017).

Arsa sahibi işin gecikmesinden kaynaklanan zarar ve ziyandan vazgeçerek müspet zarar istemi ile ilgili YG. H.G.K. 17.1.1990 T. 990/13-392-990/1 sayılı kararında müspet zararı; “Sözleşmenin hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan zarar” olarak tanımlamıştır.

Arsa sahibinin aynen ifadan vazgeçilmesi durumunda müteahhit için iki durum söz konusudur.

- a) Temerrüde düşen müteahhidin hiç işe başlamamış olması; Arsa sahibi aynen ifadan vazgeçerek müteahhitten kendi uhdesine düşen bağımsız bölümler için geciken işten kaynaklanan müspet zararını (Sözleşme konusu inşaatın tamamlanmış hali itibariyle arsa sahibi tarafından tercih hakkının kullanıldığı tarihteki rayiç değeri ile sözleşme kapsamında arsa sahibi tarafından müteahhide ödenmesi kararlaştırılan bedel arasındaki farktır) talep edilebilir.
- b) Temerrüde düşen müteahhidin işi kısmen tamamlamamış olması; Arsa sahibi aynen ifadan vazgeçerek müteahhitten müspet zararını (Sözleşme konusu inşaattan arsa sahibine verilmesi gereken bağımsız bölümler yerine, tercih hakkının kullanıldığı tarihteki arsa sahibinin bağımsız bölümlerin tamamlanmış halindeki değeri) talep edebilir (Kostakoğlu,2017).

2.2.4.3.3. Sözleşmenin Feshi İsteği

Sözleşme süresi sonunda işin tamamlanamaması neticesinde arsa sahibi tarafından temerrüde düşürülen müteahhit TBK, 2011: madde 123’e göre uygun sürede inşaatı tamamlaması gerekmektedir. Müteahhidin bu uygun sürede de işi tamamlayamaması halinde, TBK, 2011: madde 125/2’ye göre sözleşmeden dönebilir.

2.2.4.4. Mteahhittin Sorumlulukları ve Hakları

Kat karşılığı inşaat işlerinde sözleşmede aksi belirtilmedikçe inşaatın denetimi için yapı denetim kuruluşlarına yapılan masraflar ile inşaat ruhsatı ve iskân alınması müteahhidin sorumluluğundadır. Kat karşılığı inşaatlar götürü bedel niteliğinde olduğundan, anlaşma kapsamında K.D.V. giderleri paylaşım içerisinde kabul edilmiş olup iş sahibi olan arsa sahibi bundan müstesna kabul edilmektedir (Kostakoğlu, 2017). KDV (Katma Değer Vergisi) deme sorumluluğu tamamen müteahhide aittir. Kat karşılığı inşaata ait müteahhide yapılan tapu devirleri (müteahhide arsa payından düşen hisseleri) avans niteliğinde olup, şayet işin tamamlanmayarak arsa sahibi tarafından yapılan feshin geri etkili olması durumunda müteahhide verilen tapu devirleri (müteahhide arsa payından düşen hisseleri) nc kişilere satılmış olsa dahi arsa sahibine iadesi gerekmektedir (YG. 15.H.D. 4.3.2005 T. 2004/3299-2005/1234 Sayılı Kararı).

Kat karşılığı inşaatlarda sözleşmede belirtilen koşullara göre pay devri konusunda arsa sahibinin zamanında teslim etmesi borcu bulunurken müteahhittin de tapu devirlerini zamanında teslim alma hakkı bulunmaktadır. Sözleşmeye göre zamanında tapu devrini yapmayan arsa sahibi, müteahhit tarafından çekilecek bir ihtarla temerrüde düşürülebilir. Nitekim Yargıtay kararında, sözleşme koşulları çerçevesinde inşaatın belirli bir seviyesinde arsa sahibi tarafından satış yetkisinin (tapu devrine istinaden) verilmesinden kaçınılması durumunda bu durum müteahhidi inşaatı yapmak konusunda sıkıntıya düşürmekte ve işin gecikmesine sebebiyet vermekte olup, arsa sahibinin, işin gecikmesinden dolayı tazminat ve ceza istemesi haklı görülmez (YG. 15.H.D. 16.6.1988 T. 19873792-1988/2326 Sayılı kararı).

2.2.5. Borçlunun Temerrüdü, Ceza, Zarar, Menfi Zarar Tanımları

2.2.5.1. Borçlunun Temerrüdü

İfa; borçlunun borcunu yerine getirmesi anlamına gelmektedir. İfa zamanı ise, borcun muacceliyet kazanacağı zamanı ifade eder. O halde sözleşmede belirtilen borcun ifa zamanı gelmesi ile yani borcun muacceliyet kazanması ile şayet borçlu sözleşme gereği ifa zamanında edimini yerine getirmediyse temerrüde düşür. Burada şunu belirtmek gerekir ki borçlu ifa zamanını beklemeden de yani borç muaccel olmadan da borcun ifasını yerine getirebilir (Eren, 2012). Temerrüt, TBK, 2011: madde

117/1’de “Muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer” ifadesi tanımlamıştır. Burada muacceliyet ile ifade edilmek istenen alacaklının borçludan alacağıın talep edeceği zamanını ifade eder. İnşaat sözleşmelerin muacceliyet kavramı sözleşmenin süresi olarak ifade edilebilir. Bu süre takvim günü olabileceği gibi iş günü de olabilir. Sözleşme süresi içerisinde tamamlanmayarak teslim edilmemiş inşaat ile ilgili; hukuken edim borçlusu olan müteahhidin inşaatı taahhüt edilen sürede tamamlamayarak alacaklının ihtarı ile temerrüde düşer.

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri taraflara karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerdir. İnşaatın tamamlanması ile alacaklı arsa sahibi tarafından müteahhit temerrüde düşürülebileceği gibi arsa sahibi tarafından sözleşme koşullarına göre müteahhit yapılacak tapu devirlerinin gerçekleşmemesi durumunda da alacaklı müteahhidin ihtar ile borçlu olan arsa sahibini de temerrüde düşürebilir.

Temerrüdün ihtarı ile ilgili olarak ise TBK, 2011: madde 117/2’de “Borçlu kötü niyetli ise borcun ifa edileceği günün geçmesiyle temerrüde düşer. Ancak sebepsiz zenginleşen borçlunun iyi niyetli olduğu hâllerde temerrüt için bildirim şarttır” hükmüne göre hareket edilir. Burada ifade edilen sebepsiz zenginleşme tanımı; “bir kimsenin malvarlığından geçerli bir neden olmadan diğer bir kimsenin malvarlığına kaymadır” (Nomer, 293). Sebepsiz zenginleşme tanımı Eren’e göre ise; “Haklı bir sebep olmaksızın başkasının malvarlığından veya emeğinden zenginleşmedir. Sebepsiz zenginleşmenin şartları şöyledir;

- Borçlunun malvarlığında bir zenginleşme meydana gelmeli,
- Borçlunun malvarlığı bir başkasının malvarlığı ya da emeğinden meydana gelmeli,
- Zenginleşme ile zenginleştirici olay arasında illiyet bağı olmalı,
- Zenginleşme haklı bir nedene dayanmamalıdır (840).

2.2.5.2. Ceza Şartının Tanımı ve Çeşitleri

Ceza şartı tanım olarak; sözleşmeyi ihlal eden tarafın sözleşmeye göre gerçekleştirmesi gereken ifanın yerine getirilmemesi durumunda uygulanan bir yaptırım olarak tanımlanabilir (Kostakoğlu, 2017). TBK, 2011: madde 179’da cezalar üç gruba ayrılmıştır.

Bunlar; Seçimlik cezası, ifaya ekli ceza ve dönme cezasıdır.

2.2.5.2.1. Seçimlik Cezası

Sözleşme konusu işin kapsamında taraflardan birinin edimini ifa etmemesi veya eksik ifa etmesi halinde taraflarca sözleşmede kararlaştırılan ceza, seçimlik cezasıdır. Sözleşmede belirtilen cezanın uygulamasına dayanak, TBK, 2011: madde179/1'e göre "Sözleşmeye konu işe hiç başlanmamış ya da ifası gecikmişse ve bunun için bir ceza kararlaştırılmışsa, alacaklı ya borcun ya da cezanın ifasını isteyebilir" hükmüdür. Alacaklının ihtarı ile temerrüde düşen borçlu seçimlik cezası kullanmasının koşulu akdi feshettir. Aksi takdirde alacaklı seçimlik cezası isteyemeyecektir. Sözleşmede aksi belirtilmedikçe işin tamamlanmaması veya eksik tamamlanması durumunda işin müteahhit namına yaptırılması veya eksik iş bedelinin talep edilmesi birlikte seçimlik cezası istenemez (Kostakoğlu, 2017). Bu konuda YG. 15.H.D.'nin 11.2.1991 T. 990/3022-51/563 sayılı kararında, "Davacı iş sahibi davasında TBK, madde:125'teki hükmünden kaynaklanan ifa istemi hakkını kullanmıştır. Sözleşmede kararlaştırılan ceza şart ise, TBK, 2011:179/1 maddesinde öngörülen seçimlik cezası olup, istenen ifa nedeniyle artık bu ceza istenemez" hükmü Yargıtay tarafından uygulanmaktadır.

2.2.5.2.2. İfaya Ekli Ceza

Sözleşme kapsamında yapılan işin sözleşmenin süresi ve şartlarına uygun yapılmaması halinde ödenmesi kabul edilen cezaya ifaya ekli ceza denir. İfaya ekli ceza, TBK, 2011: madde 179/2'de "Ceza, sözleşme süresi içerisinde ifa gerçekleşmemişse alacaklı, hakkından açıkça feragat etmedikçe asıl borçla birlikte cezanın ifasını da isteyebilir" hükmü ile tanımlanmıştır. İfa ekli ceza sözleşmede arsa sahibi tarafından müteahhitten yükümlülükleri için konulabileceği gibi müteahhit tarafından arsa sahibinin yükümlülükleri için de konulabilir. Alacaklı ifaya ekli ceza talebinde bulunabilmesi için sözleşmenin feshedilmemesi gerekmektedir. Nitekim YG. 15.H.D. 20.4.1992 T. 1991/5273-1992/2070 sayılı kararında "İfaya ekli ceza maddesinin istenebilmesi için sözleşmeden dönülmemiş olması gerekir" hükmü yer almaktadır. İnşaatın tesliminde itirazı kayıt ile arsa sahibi eksik iş bedelin talebini ifaya ekli cezasıyla birlikte isteyebilir.

2.2.5.2.3. Sözleşmeden Dönme Cezası

Sözleşmede belirli bir ceza ödenmesi koşulu ile taraflardan herhangi biri sözleşmeden dönebilir. Sözleşmeden belirtilen cezayı ödemek koşulu ile sözleşmeden dönme hususu, TBK, 2011: madde 179/3' deki "Borçlunun, kararlaştırılan cezayı ifa ederek sözleşmeyi, dönme veya fesih suretiyle sona erdirmeye yetkili olduğunu ispat etme hakkı saklıdır" hükmü ile açıklanmıştır. Sözleşmeden dönme konusunda tarafların TMK (Türk Medeni Kanunu), 2013: madde 2'de "Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır" hükmüne uygun davranmak zorundadır. Tamamlanmış bir işin arsa sahibi tarafından sözleşmeden dönülmesi kabul edilmemesi gerekir. Sözleşmeden dönme cezası ile tüm zararların karşılanması amaçlandığından artık alacaklı cezayı aşan zararı talep edemez. Nitekim YG. 15.H.D. 15.11.1990 T. Ve 90/1771-4823 sayılı kararında, "Taraflar arasındaki sözleşmede kararlaştırılan ceza TBK, 2011: madde 179/3'si hükmünde öngörülen dönme cezası olup davacı ancak bu cezayı alabilir. Bunun dışında cezayı aşan zararını ispatlamış olsa bile talep edemez" ilgili kanun hükmüne atıfta bulunarak gerekçesi belirtilmiştir.

2.2.5.3. Cezayı Aşan Zarar

Sözleşmede belirtilmiş olan seçimlik ya da ifaya ekli ceza şartları gerçekleştiği takdirde, alacaklının zararı olmasa dahi talep edilebilir. Ceza bir zarar karşılığı olmayıp sözleşme maddeleri gereği belirlenir (Kostakoğlu, 2017). Cezayı aşan zarar ilgili olarak, TBK, 2011: madde 180/2'de "Alacaklının uğradığı zarar kararlaştırılan ceza tutarını aşıyorsa alacaklı, borçlunun kusuru bulunduğunu ispat etmedikçe aşan miktarı isteyemez" hükmü ile zararın ancak cezayı aşan kısmını kusurlu borçludan talep edebileceği kabul edilmiştir. Sözleşme maddelerin ihlalinde doğacak bu zarar, müteahhit için haksız fesihle kar mahrumiyeti olabileceği gibi arsa sahibi için kira kaybı mahrumiyeti olabilir. Sözleşmenin ihlali durumunda zarara uğrayan taraf için zaman aşımı süresi TBK, 2011: madde 147/6'ya göre beş yıldır. Alacaklı arsa sahibi itirazı kayıt koymadan ünitelerini borçlu müteahhitten teslim almışsa bu noktadan sonra müteahhit sorumlu tutulamaz. Ancak işin müteahhit tarafından geç tesliminde arsa sahibinin itirazı kayıt öne sürmeden üniteleri müteahhitten devralması, zamanaşımı süresi içerisinde kira kaybı bedellerin müteahhitten talebine engel olmaz.

2.2.5.4. Manevi Tazminat

Kişilik hakkı, bir kişinin hayatı, sağlığı vücut bütünlüğü, şeref ve namusu, ismi, resmi, sosyal ve mesleki saygınlığının para ile ölçülemeyen manevi varlıklar üzerindeki hakların bütünüdür (Nomer, 2020). Kişilik hakların ihlali, bu tanımda sayılan hakların ihlali durumunda gerçekleşir. Kişilik hakkını ihlal eden taraftan manevi tazminat talep edilebilir.

Kat karşılığı inşaat işinde sözleşmeye aykırı davranışta bulunan taraftan karşı taraf manevi tazminat isteme hakkı bulunmaktadır. Bu husus TBK, 2011: madde 58/1’de “Kişilik hakkının zedelenmesinden zarar gören, uğradığı manevi zarara karşılık manevi tazminat adı altında bir miktar para ödenmesini isteyebilir” hükmü ile açıklanmıştır. Sözleşmeye aykırı yapılan her husus manevi tazminat hakkı doğurmaz. Manevi tazminatın oluşabilmesi için kişilik hakların zedelenmesi gerekir. Kat karşılığı inşaat işlerinde tarafların manevi tazminatı ile ilgili talepler hâkim tarafından TMK, 2013: madde 23’ deki “Kimse, hak ve fiil ehliyetlerinden kısmen de olsa vazgeçemez” ilgili hüküm doğrultusunda ve kişilik haklarının korunması hakkındaki kanun hükmü olan TMK, 2013: madde 24’ deki “Hukuka aykırı olarak kişilik hakkına saldırılan kimse, hâkimden, saldırıda bulunanlara karşı korunmasını isteyebilir” esaslar doğrultusunda değerlendirir. Nitekim YG. 15.H.D. 13.6.1991 T. Ve 1991/626-3203 sayılı kararında “Salt sözleşmeye aykırı davranış, manevi tazminat istemi için yeterli olmayıp, aykırılığın niteliğinden veya özel hal ve şartları sebebiyle aynı zamanda davacının kişilik haklarını zedelemesi ve bu nedenle de TBK, 2011: madde 58 hükmü gereğince kusurun özel ağırlığı aranmalıdır. Somut olayımızda bu koşulların oluştuğu kanıtlanamamış olmasına göre manevi tazminatla ilgili istemin reddine karar verilmesi gerekir” hükmü ile taraflardan herhangi birinin manevi tazminat talebinin haklı kılınması için ilgili medeni kanun maddelerine göre ispatlanabilir kişilik haklarını ve onuru zedeleyici durumların bulunması da gereklidir.

2.2.5.5. Menfi Zarar

Menfi zararın tanımı, “Sözleşmenin kurulmamasından veya geçerli olmamasından” kaynaklanan zarardır (Eren, 2012). Menfi zararın hukuku tanımında değişik görüş ve kararlar mevcuttur. YG. 15.H.D. 6.2. 1979 T. 214/205 sayılı kararında, menfi zararın

tanımı: Sözleşme kurulmasaydı uğranılmayacak zarar olarak tanımlanmıştır. Yargıtay 13.H.D. 4.4.1988 T. ve 1280/1894 sayılı kararında ise aynen “Menfi zarar, alacaklının akdin ifa olunacağını güvenerek yaptığı masraflar ile diğer bir akdin fırsatını kaçırmak suretiyle uğradığı zararı içerir. Bu nedenle, feshedilen sözleşme tarihinde, bugüne nazaran daha müsait fiyatla sözleşme yapma fırsatını kaçırmış olan kişinin uğradığı zarar, fesihle beraber istenebilir” hükmü ile tanımlanmıştır. Yargıtay içtihatları birleştirme genel kurul kararında menfi zararın tanımı ve kapsamı yapılmıştır. Bu karar YG. H.G.K. (Hukuk Genel Kurulu) 17.1.1990 T. 990/13-392 E.990/1 sayılı kararında “Menfi zarar, borçlunun sözleşme maddelerine uymayarak sözleşmenin hüküm ifade etmemesi dolayısıyla ortaya çıkar. Sözleşmenin hükümsüzlüğünden kaynaklanan zarar borçludan tazmin edilir” olarak belirtilmiştir. Söz konusu hukuk genel kurul kararında devamında menfi zarar kapsamına giren hususlar;

- Sözleşmenin yapılmasına ilişkin giderler (noter harçları ve ücreti ile pul ve posta giderleri gibi masraflar),
- Sözleşmenin yerine getirilmesi ve karşılık edanın kabulü için yapılan masraflar,
- Sözleşmeye göre ifa edilen bir edim dolayısıyla uğranılan zarar; gönderilen şeyin yolda kaybolması gibi,
- Sözleşmede geçerliliğine inanılarak, başka bir sözleşme fırsatının kaçırılması dolayısıyla uğranılan zarar; örneğin, o zaman başkasından 100 liraya alınabilirken şimdi 120 liraya alınabilmesi,
- Dava masrafları, olarak sıralamıştır (Kostakoğlu, 2017).

Sözleşmeden dönen alacaklı sözleşmede aksi bir durum belirtilmedikçe TBK,2011: madde125/3'te “Sözleşmeden dönme hâlinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler. Borçlu, temerrüde düşmekte kusuru var ise alacaklı, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir” hüküm ile yalnız menfi zararı isteyebilir.

2.2.5.6. Müspet Zarar

Müspet zararın tanımı, “Sözleşmenin ifa edilmemesinden” kaynaklanan zarardır (Eren, 2012). Bu ifadeden de anlaşılacağı üzere müspet zarar, kat karşılığı

sözleşmelerde sözleşmeden doğan edime, müteahhidin hiç başlamaması veya müteahhidin yapması gereken edimi gereği gibi yerine getirmemesi olarak ifade edilebilir. Müspet zarara arsa sahibinin kat karşılığı işin müteahhit tarafından süresinde tamamlanmamasından kaynaklanan kira kaybı örnek olarak verilebilir.

2.2.6. Sözleşmenin Feshi ve Hukuki Sonuçları

2.2.6.1. Sözleşmenin Feshi

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde sözleşmeye aykırı davranan veya edim borcunu yerine getiremeyerek temerrüde düşen hakkında, edim alacaklısının T.B.K. madde 435/1' göre "Taraflardan her biri, haklı sebeplerle sözleşmeyi derhâl feshedebilir" hükmü doğrultusunda sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir. İnşaatın imalat seviyesinin %90'dan az olduğu durumlarda fesih geriye etkili sonuç doğuracağından, yapılan fesih sebepsiz zenginleşme hükmü çerçevesinde değerlendirilir. Yani sözleşme hiç akdedilmemiş gibi değerlendirilir. İnşaatın imalat seviyesinin %90' dan fazla olduğu durumlarda ise yapılan fesih ileriye etkili sonuç doğuracağından arsa sahibinin müteahhitten kalan imalat bedelleri, sözleşmeye göre cezalar ve işin gecikmesinden dolayı kaybedilen kira bedelleri talebi söz konusu olur. Edim borçlusu TBK, 2011: madde 117/1 hükmünce alacaklı tarafından temerrüde düşürülmüş olması durumunda, alacaklı TBK, 2011: madde 125/2' göre "Alacaklı, borcun ifasından ve gecikme tazminatından vazgeçerek, borcun ifa edilmemesinden kaynaklanan zararın giderilmesini isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir" sözleşmeden dönebilir. Burada borçlu yükümlülüklerini yerine getirmeyen müteahhit olabileceği gibi yükümlülüklerini yerine getirmeyen arsa sahibi de olabilir. Sözleşmeyi fesheden taraf (alacaklı), feshin haklı olarak feshedildiğinin ispatı ile borçludan menfi zararlarını ve sözleşmede kararlaştırılan seçimlik cezasını T.B.K. madde 179/1'e göre "Bir sözleşmenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi durumu için bir ceza kararlaştırılmışsa, aksi sözleşmeden anlaşılmadıkça alacaklı ya borcun ya da cezanın ifasını isteyebilir" hâkimden talep edebilir.

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde işin yürütülmesi için arsa sahibi tarafından müteahhide verilen vekaletnamenin işin belirli bir aşamasında arsa sahibi tarafından geri alınması sözleşmenin feshi olup olmayacağı uygulamada kesin bir

görüş ve kararlık yoktur. Nitekim, YG. 15.H.D. 23.3.1992 T. 1991/5147-1992/1463 sayılı kararında aynen “Sadece davalının (arsa sahibi) verdiği vekaletnameden davacıyı (müteahhit) azletmesi, inşaatı yaptırmaktan vazgeçtiği anlamında yorumlanmaz” hükmü ile arsa sahibinin müteahhit verdiği vekaletini iptal ettirmesi fesih için yeterli görülmemiştir.

Sözleşmenin feshi TBK, 2011: madde 117 ve 125/2’e göre yapılacak ihbar ile gerçekleşir. Fakat süre verilmesini gerektirmeyen durumlarda alacaklının TBK, 2011: madde 124’e göre, süre verilmeyecek durumlar;

- 1- Borçlunun bulunduğu durumdan dolayı etkisiz olacağı anlaşılıyorsa,
- 2- Borçlunun temerrüdü ile borcun ifası alacaklı için yararsız kalmışsa,
- 3- Borcun ifasının, belirli bir sürede gerçekleşmemişse, ifanın artık kabul edilmeyeceği sözleşmeden anlaşılıyorsa, alacaklının derhal fesih hakkı vardır.

2.2.6.2. Kat Karşılığı Sözleşmelerde Fesih Sebepleri

2.2.6.2.1. Sözleme Gereği Yapılan İşin Başlamaması Nedeniyle Fesih

Sözleşme kapsamında işe zamanında başlanılmaması veya işe başlanılması durumunda makul bir sürede tamamlanması mümkün olmayacak durumlarda, arsa sahibi tarafından sözleşme süresinin tamamlanması beklenmeksizin TBK, 2011: madde 473/1’deki belirtilen

- Yüklenicinin zamanında işe başlamaması,
- Yüklenicinin sözleşmeye aykırı olarak işi geciktirmesi,
- Yüklenicinin iş sahibinden kaynaklanmayan sebeplerden işi zamanda bitiremeyeceği açıkça anlaşılırsa, iş sahibi işin kendine teslim için belirlenen günü beklemeksizin sözleşmeden dönebilir.

Sözleşmede aksi belirtilmediği sürece kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde ön hazırlık ve giderleri müteahhidin sorumluluğundadır. Ön hazırlık ile ifade edilmek istenen yapılacak inşaatın imar durumundan inşaat ruhsatın alınmasına ve bu husus ile ilgili her türlü giderin karşılanması, yapılacak tüm plan ve projelerin hazırlanması ve giderleri, zemin raporunun hazırlanması ve inşaat elverişli olduğunun belirlenmesi, resmi özel kuramlarda yapılacak tüm masrafların karşılanması gibi durumlar ifade

edilebilir. Mütahhit ön hazırlığı yapabilmesi içinde arsa sahibi tarafından yetkilendirilmiş olması gerekmektedir. Arsa sahibinin yetki vermemesinden kaynaklanarak ön hazırlıkları tamamlayamayarak işe başlayamayan mütahhidin sözleşmesi arsa sahibi tarafından haklı bir gerekçeye dayandırılmadıkça feshedilemez.

2.2.6.2.2. Taraflardan Herhangi Birinin Temerrüde Düşmesi Nedeniyle Fesih

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde borçlunun sözleşme gereği belirtilen ifasını yerine getirmemesi nedeniyle alacaklı tarafından temerrüde düşürülerek TBK, 2011: madde 125'e göre sözleşmenin feshi istenebilir.

2.2.6.2.3. Sözleşme Gereği Yapılan İnşaatın Ayıpları Nedeniyle Fesih

Yapılan işin kabul edilemeyecek kadar ayıplı olması durumunda arsa sahibi, TBK, 2011: madde 475/1'de "Eser iş sahibinin kullanamayacağı ölçüde ayıplı ya da sözleşme hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa sözleşmeden dönebilir" hükmüne göre hareket edebilir. Ancak yine aynı maddenin son paragrafında alacaklının sözleşmeden dönmesi hususunda "Eserin sökülüp kaldırılması aşırı zarar doğuracaksa iş sahibi, sözleşmeden dönme hakkını kullanamaz" kanun hükmü ile iş sahibi fesih hakkı sınırlandırılmıştır.

2.2.6.2.4. Olağanüstü Haller Nedeniyle Fesih

Yapılan işin önceden değerinin kesin olarak belirlendiği işlere "götürü bedelli işler" denir (Kostakoğlu, 2017). Arsa paylı kat karşılığı inşaat işlerinde mütahhit tarafından yapılacak inşaatın, bedeline karşın arsa sahibi tarafından verilecek arsa payına göre ünitelerde götürü bedel olarak değerlendirilir. Götürü bedelli anlaşma yapılmış işlerde önceden tahmin edilemeyen fevkalade haller olması durumunda mütahhit T.B.K. madde 480/2'e göre, işin başında öngörülemeyen veya öngörülebilip de taraflarca göz önünde tutulmayan durumlar, eserin gerçekleştirmesini zorlaştırıyorsa yüklenici Hakim'den sözleşmenin yeni şartlara göre yeniden uyarlamasını isteyebilir. Sözleşmenin yeniden uyarlanmasının mümkün olmadığı durumlarda borçlu sözleşmeden dönebilir. Ancak Yargıtay uygulamalarında olağanüstü hallerin kapsamını son derece kısıtlamıştır. Yargıtay kararlarında, enflasyon, bir malın piyasada bulunması ve bir malın ithalinin kısıtlanmasını olağanüstü haller kapsamında değerlendirmemiştir. Nitekim Türk Ticaret Kanunu (T.T.K), 2011: madde 18/2'de "Her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket

etmesi gerekir” hükmü ile müteahhidin bir tacir olarak basiretli davranması gerektiği belirtilmiştir.

2.2.6.2.5. İfade İmkânsızlık Olması Nedeniyle Fesih

Müteahhidin kusuru olmaksızın işin ifasının mümkün olmadığı durumlarda müteahhit tarafından sözleşme feshedilebilir. İfade imkânsızlık olması nedeniyle fesih iki kısımda incelenebilir.

- Sözleşme konusu kapsamında müteahhidin kusuru olmaksızın meydana gelen (yangın, su baskını, deprem vb.) gibi olaylarda yapının telef olması durumunda müteahhit sözleşmeden dönebilir. Burada dikkat edilmesi gereken durum müteahhidin böyle bir hakkı olabilmesi için yapının henüz tamamlanmamış olması gerekmektedir. Aksi halde müteahhidin sözleşmeden dönme hakkı bulunmamaktadır. Müteahhit tarafından yapımı üstlenilen inşaatın, tesliminden önce müteahhidin kusuru bulunmaksızın meydana gelen kazalardan dolayı yapının telef olması halinde sözleşme kendiliğinden sona ermez. Bu durumda TBK, 2011: madde 480/2’ye göre, müteahhidin ihbarı ile işin yeniden yapılması son derece mali külfet getirecek durumlarda sözleşme feshedilebilir.
- Müteahhittin kusuru olmaksızın işin ifasının imkânsız hale gelmesi; Müteahhit kusuru olmaksızın işin ifasının mümkün olmadığı durumlarda TBK, 2011: madde 136/1’e göre “Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşır, borç sona erer” hükmü ile sözleşme sona erer. Bu konu hakkında YG. H.G.K. 2.4.1975 T. 1973/11-569-432 sayılı kararında, “İmar kanunu kapsamında, yapılarak teslimi davalı(müteahhit) temerrüdünden önce belirtilen dükkânın yapılmasına olanak yok ise davalı yapılamayan bölümün bedelinden ötürü sorumlu tutulamaz” şeklinde tanımlanmış ve genel olarak arsa üzerinde imar değişikliklerin inşaatın yapılması imkânsızlaştığından dolayı sözleşme sona ermektedir. Burada imar durum değişiklikleri sözleşmenin imzalanmasından inşaat ruhsatı alınca kadar olan süreci ilgilendirir. İnşaat ruhsatı alındıktan sonra yapılan imar değişiklikleri yapılan işi bağlamaz, kanunların geriye yürümezliği ilkesi uyarınca kanunlar kamu yararı ve kamu düzeninin gereği kazanılmış hakların korunması, mali haklarda iyileştirme gibi kimi ayrık durumlar

dışında ilke olarak kanunlar geriye işlemez. Örneğin inşaat devam ederken deprem yönetmeliği değişiminden sorumlu olunamayacağı gibi. Müteahhit kusuru ile inşaata başlamakta gecikmesi ve temerrüdü süresinde imarda değişiklik ve ifanın imkansızlaşması halinde, bu oluşum kusurlu imkânsızlık olup, akdin sona ermesinde, müteahhidi sorumluluktan kurtarmaz (YG. 15. H.D. 25.4.2008 T. 2008/1407-2771 sayılı kararı).

2.2.6.2.6. Erteleyici ve Bozucu Şartların Gerçekleşmesi Nedeniyle Fesih

Taliki şart (erteleyici koşul) tanımı, “hukuki işlemin istenilen hukuki sonuçları doğurabilmesinin gelecekteki şüpheli bir olayın gerçekleşmesine bağlanmış olduğu koşuldur” (Akıntürk ve Ateş, 154). Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde taliki (erteleyici) şarta bağlanması durumunda şartın gerçekleşmesi ile sözleşme devam eder. Aksi halde taliki şartın gerçekleşmemesi durumunda sözleşme hükümsüz kalır. Taliki(erteleyici) şart ile ilgili konu, TBK, 2011: madde 170/1’de “Bir sözleşmenin hüküm ifade etmesi, ileride gerçekleşmesi düşünülen bir olguya bırakılmışsa, sözleşme geciktirici koşula bağlanmış olur.” hükmü ile taliki şartlara bağlı olan sözleşmelerin durumu açıklanmıştır. Bu kanun maddesinin devamında ise, sözleşmede aksi belirtilmedikçe erteleyici hükmün gerçekleşmesi ile sözleşme hüküm ifade eder denilmektedir.

İnfisahi şart (bozucu koşul) tanımı ise “hukuki sonuçları doğurmuş olan bir hukuki işlemin ortadan kalkmasının gelecekteki şüpheli bir olayın gerçekleşmesine bağlanmış olduğu koşuldur” (Akıntürk ve Ateş, 154). Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde infisahi (bozucu) şarta bağlanması ve şartın gerçekleşmesi durumunda sözleşme hükümsüz kalır. Bozucu şartlara bağlı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri için TBK, 2011: madde 173/1’te “Sona ermesi önceden gerçekleşip gerçekleşmeyeceği bilinmeyen bir olguya bırakılan sözleşme, bozucu koşula bağlanmış olur.” hükmü ile sözleşmelerin durumu açıklanmıştır. Bozucu hükmün ortadan kalkması durumu ile ilgili olarak, TBK, 2011: madde 173/2’de “bozucu hükmün sebebi olan şartın ortadan kalkması, bozucu hükmü geçersiz kılar” denilmektedir. TBK, 2011: madde 173/3’e göre, infisahi (bozucu) şartın gerçekleşmesi ile sözleşme ileriye etkili fesih oluşturur. Yani müteahhit yaptığı işin bedelini (sözleşmeye göre kendi uhdesine düşen ünite adedinin inşaat seviyesi ile çarpılması ile elde edilen ünite adedi) alır.

2.2.6.2.7. Müteahhitten Kaynaklanan İmknszlk Nedeniyle Fesih

Kat karşılığı inşaatlarda müteahhit kusuru ve ölümü dunda acze dmesi durumunda sözleşme sona erer. Nitekim TBK, 2011: madde 486'da "Yüklenicinin lm veya kusuru olmaksızın eseri tamamlama yeteneğini kaybetmesi durumunda kendiliğinden sona erer." hükmü ile açıklanmıştır. Söz konusu kanun maddesinin devamında ise, "İ sahibi için tamamlanan kısmını kabul etmek ve karşılığını karşı tarafa vermekle yükümlüdür" denilmektedir. Konuyu müteahhidin ölümü ve yeteneğini kaybetmesi olmak üzere iki başlıkta ele almıştır.

- Müteahhidin lm; müteahhit ölümü durumunda sözleşme sona ermez, mirasçılarına intikal eder. Fakat mirasçılar ehli fen değil ise ii devam ettirmeme hakları olup, yapılan i ile ilgili alacaklarını arsa sahibinden talep edebilirler. Ehli fen olmayan müteahhidin mirasçılarını arsa sahibi ii devam ettirmeye zorlayamaz.
- Müteahhit için devam etme yeteneğini kaybetmesi; müteahhit için devamında acze derse yani iflas ederse sözleşme son bulur. Arsa sahibinin alacakları iflas masasında ödenir. Şayet ifa güçsüzlüğüne rağmen müteahhit iflas etmez ise arsa sahibi müteahhitten bir güvence (teminat) talep edebilir. Artık bu teminatta verilmez ise arsa sahibi sözleşmeden dönebilir. Bu konu TBK, 2011: madde 98'de "Taraflardan birinin borcunu ifada gszlğe dmesi durumunda alacaklı taraf kendi edimin ifasından kaçınabilir" olarak belirtilmiştir. Kanun maddesinin devamında ise "Hakkı tehlikeye den taraf, borçlu tarafından güvence verilmediği takdirde sözleşmeden dönebilir" hükmü ile yasada müteahhidin acze dmesi ile ifanın güvencesi müteahhit tarafından arsa sahibine verilemediği durumda arsa sahibinin sözleşmeden dönme hakkı bulunduğu belirtilmektedir. Bu durum ile ilgili sözleşmenin feshinin geriye etkili olacağından arsa sahibi sözleşmede belirtilmiş ise seçimlik cezası, cezayı aan zarar ve menfi zararlarını talep edebilir.

2.2.6.2.8. Arsa Sahibinden Dolayı İçin devamının İmknszlğ Nedeniyle Fesih

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde müteahhide verilen bir vekalet ile her türlü resmi işlemin takibi yaplm olsa bile arsa üzerinde herhangi bir değişiklik olması durumu (Arsanın kamulaştırılması ya da arsanın imar değişikliği ile yeşil alan olarak ayrılması

gibi) arsa sahibini ilgilendireceğinden fesih durumu söz konusu olur. Ayrıca arsa sahibinin kendi kusurundan kaynaklanan durumlarda da (arsa sahibinin müteahhide tapu devirlerini gerçekleştirmemesi gibi) sözleşme feshedilebilir. Bu konu ile ilgili TBK, 2011: madde 485/1’de “Eserin tamamlanması, iş sahibinden kaynaklanan bir nedenle imkânsızlaşırsa yüklenici, yaptığı işin bedelini ve bu bedele girmeyen giderlerini isteyebilir” açıklanmıştır. İfanın imkansızlaşmasında arsa sahibinin kusuru olması durumunda ise, TBK, 2011: madde 485/2’de “İşin tamamlanamamasında iş sahibi kusurluysa, yüklenicinin ayrıca tazminat isteme hakkı vardır” hükmü uygulanmaktadır. Fakat müteahhit eğer işe başlanmamışsa arsa sahibinden herhangi bir talepte bulunamaz.

2.2.6.2.9. Arsa Sahibinin Tam tazminat Karşılığı Feshi

İnşaat sözleşmelerinde iş sahibinin müteahhide ödeyeceği tam tazminat karşılığında sebep göstermeksizin sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır. TBK, 2011: madde 484’te “İş sahibi, eserin tamamlanmasından önce yapılmış olan kısmın karşılığını ödemek ve yüklenicinin bütün zararlarını karşılamak şartı ile sözleşmeyi feshedebilir” hükmü ile tam tazminat karşılığı arsa sahibinin sözleşmeyi feshedebileceği açıklanmaktadır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde ise durum biraz farklıdır. Kimi hukukçulara göre; kat karşılığı inşaat sözleşmeleri karma sözleşme niteliği taşıyan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi olup sözleşmede bu konu belirtilmedikçe arsa sahibinin sözleşmeden dönmesi olanaksızdır. Sözleşmenin ile müteahhide devredilmesi kabul edilen arsa payına ve üzerine yapacağı inşaatın bir bölümüne sahip olabilme durumundaki müteahhidin durumu, bu hakkının ödenecek tazminat ile karşılanması T.M.K. madde 2/1’deki iyi niyet kralları ile bağdaşmayacağı düşünmekteyiz (Kostakoğlu, 2017). Ancak Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 21.12.1989 T. 1989/1464-5329 S. kararında da belirtildiği gibi; T.B.K. 484. maddesinin kat karşılığı inşaat sözleşmelerine de aynen uygulanması gerektiği görüşündedir (Öngören, 2016).

2.2.6.2.10. Sözleşmede Dönme Cezası Belirtilen Durumda Ceza Ödeyerek Fesih

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde tarafların sözleşmeden dönme cezasını kararlaştırdıkları durumda akdi fesheden tarafın dönme cezasını ödeyerek sözleşmeyi sonlandırabilir. Sözleşmeden dönme cezası ve fesih hakkında, TBK, 2011: madde

179/3' de "Borçlunun, kararlaştırılan cezayı ödeyerek sözleşmeyi, dönme veya feshederek sonlandırmaya yetkili olduğunu kanıtlama hakkını saklıdır" hüküm belirtilmiştir.

2.2.6.3. Fesihte Uyuşmazlık

İnşaat hukuku yönünden tarafların kabulü ile sözleşmenin feshi yapılması için ayrıca bir mahkeme kararına gerek yoktur. Ancak Feshin bir tarafın yaparak diğer tarafın kabul etmediği durumlarda uyuşmazlıklar doğmaktadır. Bu durumlarda yapılan feshin geçerliliği mahkeme kararları ile olabilmektedir. Bu durumda iki durum söz konusu olmaktadır.

- Fesihte bulunan tarafın haklı bulunması; feshinde bulunan tarafın yargı kararları çerçevesinde haklı bulunması ile fesih geçerli olur ve feshin ileriye ya da geri etkili sonucuna göre fesih tarihi itibari ile işlem başlatılır.
- Fesihte bulunan tarafın haksız bulunması; fesihte bulunan tarafın, karşı tarafın mahkemeye itirazı ile haksız bulunması halinde ise fesih geçerli sayılmayacağı gibi fesihte bulunan tarafın işin gecikmesine sebebiyet vermesi sebebi ile karşı tarafın tazminat talebi ile karşı karşıya kalabilir (Kostakoğlu, 2017).

2.2.6.4. Feshin Hukuki Sonuçları

İnşaat hukuku yönünden sözleşmenin feshi birtakım sonuçlar doğurmaktadır. Sözleşmelerde tarafların yapacağı fesih, geriye etkili sonuç doğurabileceği gibi fesih durumuna göre ileri etkili sonuçta doğurabilir.

Kat karşılığı İnşaat sözleşmelerinde feshin sonuçlara etkisini iki başlık altına inceleyebiliriz.

2.2.6.4.1. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Geriye Etkili Fesih Durumu

Kat karşılığı İnşaat sözleşmelerinde arsa sahibinden kaynaklanmayan bir nedenle müteahhit temerrüde düşerse arsa sahibini yapacağı feshin sonuçları geriye etki etmektedir. Yani sözleşmenin şartlarını yerine getirmeyen müteahhit haksız zenginleştiği kabul edilir. Sözleşmelerin geriye etkili fesih durumu ile ilgili TBK, 2011: madde 77/1' de "Haklı bir sebep olmaksızın, bir başkasının malvarlığından veya emeğinden zenginleşen, bu zenginleşmeyi geri vermekle yükümlüdür" hükmü

açıklanabilir. Sebepsiz ve haksız zenginleşen müteahhide sözleşme feshedildiği için arsa payı devri yapılmaz ya da yapılan arsa payı devirleri iptal olur. Müteahhide yaptığı işin maliyeti arsa sahibi tarafından ödenir. Burada müteahhidin üçüncü kişilere sattığı daireler ile ilgili olarak satışlar iptal olur.

2.2.6.4.2. Kat karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde İleriye Etkili Fesih Durumu

Kat karşılığı İnşaat sözleşmelerinde arsa sahibinden kaynaklanmayan bir nedenle müteahhit temerrüde düşerse arsa sahibini yapacağı feshin sonuçları genel olarak geriye etki etmektedir. Ancak inşaatın bulunduğu seviyesinde göz önünde bulundurularak sözleşmenin feshi ileriye etkide oluşturabilmektedir. İnşaat seviyesi ile ilgili geçmişte %69 ilerleme feshin ileriye etkisi için yeterli görülmekteydi (YG. 15.H.D. 24.9.1991 T. Ve 1991/1993-4323 Sayılı Kararı). Ancak 2000 yılından itibaren Yargıtay kararlarında ve uygulamalarında sözleşmenin feshinin ileriye etki oluşturabilmesi için inşaatın fiziki ilerlemesinin %90'dan az olmaması gerektiğini hükmetmiştir (YG. 23.H.D. 5.2.2013 T. 2012/5310-2013/523 Sayılı Kararı).

Feshin ileri etkili sonuç doğurabilmesi için gerek ve yeter şartlar;

- Sözleşme süresi içerisinde müteahhittin inşaatı tamamlayamayarak temerrüde düşmesi,
- Arsa sahibinin T.B.K. 171/3 maddesi gereği çekilecek ihtar ile müteahhidi temerrüde düşürmesi,
- Kusurlu müteahhit hakkında arsa sahibi T.B.K. madde 125'e göre fesih hakkını kullanmış olması,
- Sözleşmenin feshedildiği tarihte iyi niyet kuralları çerçevesinde inşaat ilerleme seviyesinin %90'a ulaşmış olması, gerekmektedir.

Feshin ileri etkili sonucunda inşaat artık tamamlanma aşamasına (%90 üzeri ilerleme) geldiği için arsa sahibinin, müteahhidin sebepsiz zenginleşmeyi ileri sürmesi iyi niyet kuralları ile bağdaşmamaktadır. İleri etkili fesih sonucunda inşaat seviyesine göre hesaplanan müteahhit payına düşen üniteler müteahhide intikal eder. Fakat noksan işten dolayı müteahhit sorumluluktan kurtulmaz. Sözleşmenin feshi gereği yapılan iş tasfiye edilerek taraflar arasında ceza ve tazminat koşulları uygulanmaz. Noksan işler ile ilgili uygulama rayiç fiyatları ile hesaplanan bedel arsa sahibi tarafından müteahhitten talep edilir. Ancak sözleşmenin feshi tarafların kendilerini haklı olarak

görmesi durumunda uyuşmazlıklar doğurmakta bu uyuşmazlıklar yargı kararı ile sonuca ulaştırılmaktadır.

Sözleşmeye ileri etkili fesih için belirli bir yüzde şartı konulması durumunda artık Yargıtay kararları için ileri etkili fesih için gerek ve yeter şart olan ilerleme seviyesinin %90 olması gerekmektedir. Örneğin ileriye etkili fesih için sözleşmeye ilerleme oranının minimum %60 olması şartı konulması gibi.

2.2.7. Kat Karşılığı Yapılan İnşaattan Ünite Satın Alan Üçüncü Kişilerin Durumları

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri belirli bir paylaşım oranına (ünite paylaşımı) göre arsa sahibi ve müteahhit arasında yapılan sözleşmelerdir. Hem arsa sahibi adına düşen üniteler hem de inşaatın yapılması karşılığı müteahhit adına düşen üniteler üçüncü kişilere noterden ya da adi sözleşme ile satışı yapılmaktadır. Bu tür kat karşılığı inşaatlardan bağımsız bölüm (ticari ünite veya konut) satın alan üçüncü kişiler ile satışı yapan arsa sahibi veya müteahhit arasında yapılan sözleşmeler kat karşılığı sözleşmeleri gibi noterden yapılması zorunlu değildir. Arsa paylı kat karşılığı inşaatlarda bağımsız bölümler (satılabilen alanlar; daire ve ticari üniteler) satın alan üçüncü kişiler ilgili olarak iki durum söz konusudur.

1. Arsa sahibinden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişilerin durumu
2. Müteahhitten bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişilerin durumu

2.2.7.1. Arsa Sahibinden Bağımsız Bölüm Satın Alan Üçüncü Kişilerin Durumu

İnşaatın tasarım aşamasında veya ikmal sırasında arsa sahibi, müteahhit ile arasında yapmış olduğu kat karşılığı sözleşmeye istinaden kendisine isabet eden bağımsız bölümleri tapuda kat irtifakı kurulmasından önce ya da sonra üçüncü kişilere satabilir. Bu satış neticesinde bağımsız bölüm üzerindeki arsa sahibinin şahsi hakları satın alan kişiye geçer. Burada dikkat edilmesi gereken husus arsa sahibinden bağımsız bölümü satın alan üçüncü kişinin aldığı ünitenin eksik ya da hatalı imatları ile ilgili müteahhidi sorumlu tutamaz. Çünkü arsa sahibi ile yapılan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi bağımsız bölümü satın alan üçüncü kişi sadece arsa sahibinden hak talep edebilir.

Arsa sahibi tarafından haklı nedenle kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshedilmesi durumunda, arsa sahibinden ünite satın alan üçüncü kişi feshe itirazda bulunamaz (Kostakoğlu, 2017). Çünkü üçüncü kişiler kat karşılığı sözleşmesinde taraf değildir. Ancak arsa sahibi tarafından yapılan feshe rağmen hakları saklıdır. Diğer bir anlatımla arsa sahibinin feshe istinaden farklı bir yükleniciye inşaatı tamamlatmasında da üçüncü kişilerin bu hakları devam eder. Ancak üçüncü kişiler arsa sahibinden bu konuda ceza veya tazminat talebinde bulunamazlar.

2.2.7.2. Müteahhitten Bağımsız Bölüm Satın Alan Üçüncü Kişilerin Durumu

2.2.7.2.1. Müteahhitte Devredilen Bağımsız Bölümlerin Tasarruf Hakkı

Kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden üzerine düşen yükümlülükleri yerine getiren müteahhide arsa sahibi tarafından tapuda hisse devri yapılır. Bu hisse devri miktarı sözleşme gereği paylaşım oranına ve inşaatın bulunduğu seviyeyi göre hesaplanan bağımsız bölüm adedi ile ifade edilebilir. Arsa sahibinin müteahhide yapmış olduğu tapu devri ile müteahhidin kendi uhdesine düşen bağımsız bölümleri satmasına imkân vermekle, müteahhit tarafından inşaatın tamamlatılması için finans sağlayan bir avans niteliğinde değerlendirilmektedir (YG. 15.H.D. 4.3.2005 T. 2004/3299, 2005/1234 sayılı kararı).

2.2.7.2.2. Müteahhitten Bağımsız Bölüm Satın Alan Üçüncü Kişinin Arsa Sahibine Karşı Hakları

Müteahhitten bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişiler ilgili TBK, 2011: madde 183'te "Kanun, sözleşme veya işin niteliği engel olmadıkça alacaklı, borçlunun rızasını aramaksızın alacağını üçüncü bir kişiye devredebilir" hükmü ile belirlenmiştir. Bu kanun hükmünde borçlunun rızasından ifade edilen arsa payı devri yükümlülüğü bulunan arsa sahibi belirtilirken, alacaklı için ise müteahhit gösterilebilir.

Kat karşılığı işlerde müteahhitten bağımsız bölüm alan üçüncü kişilerin hakları kat karşılığı inşaat sözleşmesinden müteahhit adına sahip olunan haklar ile sınırlıdır. Örnek verecek olursak arsa sahibinin haklı nedenle sözleşmeyi feshetmesi ile geriye etkili fesih oluşturacağından müteahhit adına arsa sahibi tarafından ferağı gerçekleşen bağımsız bölümler arsa sahibe geri dönecek olup bu konuda müteahhit bir itirazda

bulunamayacağı gibi müteahhitten bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişilerde arsa sahibine karşı itirazda bulunamazlar. Ancak %90 ilerleme aşamasını geçmiş inşaatın, müteahhidin temerrüdü sonucu arsa sahibi tarafından feshedilmesi durumunda ise sözleşme ileriye etkili fesih oluşturacağından üçüncü kişiler tarafından satın alınan bağımsız bölümlerin müteahhit tarafından tamamlanması istenebileceği gibi bağımsız bölümlerin tamamlanmaması durumunda üçüncü kişiler ayrıca müteahhidi dava edilebilirler. Burada önemli olan husus arsa sahibi tarafından müteahhide devri yapılan ve üçüncü kişilere satışı gerçekleştirilen bağımsız bölümlerin arsa sahibine geri dönmeyeceğidir.

2.2.8. Zaman Aşımı

2.2.8.1. Açık ve Gizli Ayıplarda Zaman Aşımı

Kat karşılığı işlerde imalattan kaynaklanan açık ve gizli ayıplar için müteahhitten sorumluluk süresini yani zaman aşım süresi TBK, 2011: madde 478’de “Yüklenici ayıplı bir eser meydana getirmesinden dolayı açılacak davalarda zaman aşımı taşınmaz yapılar dışında iki yıl, taşınmaz yapılarda beş yıl, yüklenicinin ağır kusuru varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın yirmi yıldır” hükmü ile belirtilmiştir. Bu kanun maddesinden anlaşılacağı üzere müteahhidin arsa sahibine ya da bağımsız bölümlerin satışını yaptığı üçüncü kişilere karşı açık ayıplarda sorumluluğunun müteahhide yapılan tebliğden itibaren 5 yıl, gizli ayıplarda sorumluluğunun 20 yıl olduğunu söylemek mümkündür. Gizli ayıpların müteahhide tebliğ süresi ayıbın ne zaman ortaya çıkacağı bilinmediğinden zaman aşımı süresi içerisinde yapılabilirken, açık ayıpların müteahhide bildirim TBK, 2011: madde 474’e göre uygun bir sürede yapılması gerekmektedir. Açık ayıplar ile ilgili kanun maddesinde belirtilen “uygun sürenin” on-on beş gün olarak kabul edilebilir (Kostakoğlu, 2017). Aksi takdirde uygun süre içerisinde arsa sahibi tarafından bildirim yapılmayan açık ayıplar ile ilgili müteahhitten sorumluluğu kalkar.

2.2.8.2. Yapı Denetim Sorumluluğu Açısından Zaman Aşımı

Kat karşılığı inşaatlarda inşaatı gerçekleştiren müteahhidin yanında ilgili yapı denetim firmasının da sorumluluğu bulunmaktadır. Nitekim 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu (YDK), 2001: madde 3’te “Yapı denetim görevlilerin, yapımı proje ve eklerine fen ve sanat kurallarına göre yapılmasından ve sonradan ortaya çıkabilecek hasardan dolayı

arsa sahibi ve ilgili idareye karşı, kusurları oranında mesuldürler” hükmü ile yapı denetim görevlilerin sorumluluğu belirtilmiş olup ilgili maddenin devamında bu sorumluluğun süresi; iskân alınmasından itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise iki yıldır olarak sınırlandırmıştır. Halbuki ister betonarme isterse de çelik yapı taşıyıcısı olan kat karşılığında yapılan bir inşaat demirin yorulması bağlı olarak inşaat ömrünün minimum 60-70 yıl olabileceği bilinmektedir. Dolayısı ile yapının iskân alınmasından itibaren 15 yıl geçmesi yapı denetim görevlilerinin sorumluluğunun ortadan kalkmasının doğru olmayacağını düşünmekteyim.

Yargıtay kararlarında deprem olgusunu zaman aşım süresine bağlı kalmaksızın ağır kusur kabul etmiş ve yapının hiç teslim edilmemiş gibi olduğu vurgulanmıştır (YG. 14. H.D. 26.01.2006 T.2005/10188-2006/286 sayılı kararı). Ancak inşaat kullanılan malzemelerin kalitesine bağlı olarak örneğin inşaat demirin korozyona uğraması gibi nedenlerden inşaat ömrü kısalabilmekte ve şayet 15 yıl üzerinde yapıda bir hasar meydana geldiği takdirde bu kanun hükmüne bağlı olarak yapı denetim görevlilerini sorumluluktan kurtarmaktadır. Bundan dolayı yapı denetim görevlilerin sorumluluğunun 15 yıldan fazla bir süre olması gerektiği düşünmekteyim.

2.2.8.3. Kat Karşılığı Sözleşmelerinden Doğan Alacaklar için Zaman Aşımı

İnşaat sözleşmelerinden doğan alacaklar için beş yıllık zaman aşımı başlıklı TBK, 2011: madde 147/6’da “Yüklenicinin yükümlülüklerini ağır kusuruyla hiç ya da gereği gibi ifa etmemesi dışında, eser sözleşmesinden doğan alacaklar” belirtilmiştir. Burada dikkat edilmesi gereken husus sözleşmeden doğan hakların zaman aşımı için 5 yıllık sürenin kat karşılığı sözleşmelerde de uygulanıp uygulanmayacağı hususudur. Nitekim YG. H.G.K aldığı kararı ile bu kanun maddesinin alacakların zaman aşımı için kat karşılığı inşaatlarda kullanabileceğine hükmetmiştir (YG. H.G.K. 15.2.1982 T. 81/15-759 Es. 82/945 Sayılı Kararı).

Kat karşılığı işlerde sözleşmeden doğan alacaklara ait zaman aşımın başlangıcı ise TBK, 2011: madde 149’da “Zaman aşımı, alacağın vadesi gelmesiyle işlemeye başlar. Alacağın vadesinin koşula bağlı olduğu hallerde, zamanaşımı bu bildirim yapılabileceği günden işlemeye başlar” kanun hükmü ile açıklanmıştır. Bu kanun hükmüne bağlı olarak; arsa sahibinin müteahhidin yapmış olduğu eksik işlerden

kaynaklanan alacakları için zaman aşımı inşaatın teslim tarihi ile başlayacağını söylemek mümkündür. Kostakoğlu'na göre; arsa sahibinden ya da müteahhitten kaynaklanan bir sebepten ötürü inşaatın tamamlanamayarak sözleşmenin feshedilmesi halinde alacaklar ile ilgili zaman aşımı inşaatın teslimi ile başlayacağı düşünülerek teslim edilmemiş kat karşılığı inşaatlar ile ilgili olarak zaman aşımının işlemeyeceği kanaatindeyim (Kostakoğlu, 2017).

2.2.8.4. Kat Karşılığı Sözleşmelerinde Sebepsiz Zenginleşmede Zaman Aşımı

Borçlunun sebepsiz zenginleşmesi durumunda alacaklı için zaman aşım süresi TBK, madde 82'de "Sebepsiz zenginleşmeden doğan istem hakkı, hak sahibinin geri isteme hakkı olduğunu öğrendiği tarihten başlayarak iki yılın ve herhâlde zenginleşmenin gerçekleştiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zaman aşımına uğrar" belirtilmiştir. Bu süreler geçtikten sonra alacaklı sebepsiz zenginleşmeden doğan hakkı eksik borç halini alır (Eren, 2012).

2.2.9. Faiz

2.2.9.1. Kanuni Faiz

Arsa Paylı kat karşılığı sözleşmelerde tarafların borcu zamanında ifa etmemesi ya da sözleşmenin son bulması durumunda borcun yerine getirildiği tarihe kadar geçen süre için borca kanuni faiz tatbik olunur. Kanuni faiz hakkındaki düzenleme 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunun 1. maddesinde aynen "Borçlar Kanunu ve Türk Ticaret Kanununa göre faiz ödenmesi gereken hallerde, miktarı sözleşme ile tespit edilmemişse bu ödeme yıllık yüzde on iki oranı üzerinden yapılır" olarak belirtilmiş olsa da aynı maddenin ikinci fıkrasında "Cumhurbaşkanı, bu oranı aylık olarak belirlemeye, yüzde onuna kadar indirmeye veya bir katına kadar artırmaya yetkilidir" cumhurbaşkanının kanuni faizi kısmi olarak değiştirme yetkisinin bulunduğu ifade edilmiştir. Nitekim Bakanlar Kurulu kararı ile (Cumhurbaşkanlığı yönetim sisteminde 2/7/2018 tarihi itibari ile cumhurbaşkanının onayı gerekir) 1/1/2016 tarihi itibari ile kanuni faiz %12'den %9'a indirilmiştir.

2.2.9.2. Akdi Faiz

Arsa paylı kat karşılığı sözleşmeler gereği ödenmesi gereken faiz oranı tarafların belirleme yetkisindedir. Kat karşılığı yapılan sözleşmeler ticari ilişki vasfı taşıdığından

akdi faizin belirlenmesi Türk Ticaret Kanunu (TTK), 1956: madde 8/1'de "Ticari işlerde faiz miktarı serbestçe tayin olunabilir" olarak belirtilmiştir. Ancak Eren'e göre, "Kişilik hakkı, ahlaka ve ekonomik özgürlüğe aykırılık durumlarında ve aşırı yaralanma ya da yanılma hükümleri uygulanmasında çok yüksek faiz sözleşmede belirtilmişse borçlu akdi faizin kanuni faiz sınırına indirilmesi için dava açabilir" (982).

2.2.9.3. Temerrüt Faiz

Arsa paylı kat karşılığı sözleşmeler gereği ödenmesi gereken borcun ifasının zamanında ödenmemesi sonucu alacaklının ihtarı ile temerrüt başlar. Temerrüdün başlaması ile temerrüt faizi işlemeye başlar. Ancak borcun ifasının zamanı sözleşmede açık bir şekilde belirtilmiş ise TBK, 2011: madde 117/2 gereği alacaklının temerrüt için ayrıca ihtarda bulunmasına gerek yoktur. Borcun ifa zamanın sözleşmede belirtilmesi için örnekler verecek olursak; inşaatın temel imalatlarının tamamlanması ile sözleşme gereği arsa sahibi ile müteahhit arasında yapılacak olan imalat teslim tutanağına istinaden müteahhide ait olan hissenin % 15'nin arsa sahibi tarafından devredilmemesinden borçlu arsa sahibinin temerrüdü için ihtar gerek olmayacağı gibi sözleşme ve eklerinde belirtilen iş programına göre belirtilen imalatın gecikmesi ile belirli bir ihtar olmaksızın da borçlu müteahhit temerrüde düşebilir. Temerrüt faiz oranının sözleşmede belirtilmediği durumlarda kanuni faiz olan %9 oranı uygulanır (TBK, 2011: madde 2/1). Temerrüt faizi sözleşmede belirtilmemişse, akdi faiz miktarı aşağıda belirtilen miktarın üstünde ise, temerrüt faizi, akdi faiz miktarından az olamaz (TBK, 2011: madde2/3).

- Merkez bankasının 31 Aralık günü kısa vadeli avanslar için uyguladığı faiz oranı %9'dan fazla ise; kısa vadeli avanslar için uygulana faiz oranı temerrüt faiz olarak kabul edilir (TBK, 2011: madde2/2).
- Kısa vadeli avans faiz oranı, 30 Haziran günü önceki yılın 31 Aralık günü uygulanan avans faiz oranını 5 puan aşmışsa bu oran temerrüt faiz olarak kabul edilir (TBK, 2011: madde2/2).

2.3. ARSA PAYLI KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN TEKNİK AÇIDAN İNCELENMESİ

İnşaat sözleşmeleri işin anayasasıdır ve inşaat sözleşmesinin teknik inceleme yapılmadan yasal şartlarda hazırlanması arsa sahibi açısından sorun teşkil edebilir. Bu noktada tüm sözleşme belgelerinin hazırlanması önem kazanır. Sözleşme belgelerinin net bir şekilde listelenmesi, olası anlaşmazlıkları en aza indirmek için yararlıdır (Sözen, 2015). Sözleşme belgeleri AIA A201-2007,1.1.1'de belirtilmiştir.

İnşaat sözleşmeleri belirsiz olmadan açık bir dilde hazırlanmalıdır. T.B.K. Madde 23'e göre, "Genel işlem koşullarındaki bir hüküm açık ve anlaşılır değilse veya birden fazla anlama geliyorsa, düzenleyici aleyhine ve muadili lehine yorumlanır". Sözleşme belgelerinin bir öncelik sırası olmalıdır. Bu kapsamda İnşaat Sözleşmesinde öncelik sırası aşağıdaki gibidir; (1-İnşaat işlerinin genel özellikleri, 2- İdari şartnameler, 3- Sözleşme taslağı, 4- Uygulama projesi, 5- Şantiye listesi, 6- Özel teknik şartnameler, 7- Genel teknik şartnameler, 8- Açıklamalar (varsa), 9- Diğer Ek). Sözleşme belgeleri bu şekilde belirlenebilir ve özel şartlar ile değiştirilebilir.

2.3.1. İmar Mevzuatı

Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulması birlikte kentlerde yapılaşmanın nizami bir şekilde oluşması için 1930 tarih ve 1580 sayılı Belediye Kanunu ile bütün belediyelerin imar planı yapmaları ihtiyacı hasıl olmuş ve nihayet 1933 yılında da her kentte planlama çalışmaları yapmak amacıyla 2290 sayılı Belediye ve Yollar Kanunu yürürlüğe konulmuştur (Özkaya, 2000). Ne var ki 60'lı yıllara kadar kentlerde nüfus artışı fazla olmadığından mevcut belediye kanununda fazla değişikliğe gidilmemiştir. Ancak 60'lı yıllardan sonra köyden kente hızlı nüfus artışıyla birlikte kentlerde düzensiz yapılaşma oluşmaya başlamış ve nihayet 3 Mayıs 1985' de düzenli yapılaşmanın oluşması adına geniş kapsamlı 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiş ve kanunda günümüze kadar ihtiyaca binaen birçok madde değişikliği ve eklentiler yapılmıştır. İmar mevzuatının amacı bir kentin nüfus yoğunluğuna göre yapılaşmasının nasıl olacağını (örneğin nerelerde yüksek katlı yapıların, ticaret alanlarının, konutların, hastanelerin, okulların, ibadethanelerin, yolların, parkların, yeşil alanların, hava alanlarının, vb.) planlanmasıdır. Bu planlamalar yapılırken kanun gereği bazı kurallar (Emsal, KAKS, TAKS, H_{max} vb.) Şehir bölge planlamacıları tarafından hazırlanmakta ve belediye

meclisi onayından geçerek yürürlüğe girmektedir. İmar kanunu kentlerin imar yönetmelikleri ile uygulama alanı bulur. Her kentin kendine has bir imar yönetmeliği mevcuttur. Ayrıca imar mevzuatında yapı yaklaşma sınırı, kullanım alanların piyes ölçüleri, kat alanları, çıkmalar, cephe ve çatılar vb. detaylı olarak belirtilmiştir.

Arsa paylı kat karşılığı sözleşmesi ile müteahhit tarafından bir eser meydana getirilecek bir arsanın imar durumu çok önemlidir. İmar durumu ile ilgili idarede yapılan tüm işlemleri genellikle arsa sahibinin vekaleti ile müteahhit üstlenmektedir. Dolayısı ile müteahhit bir eseri meydana getirirken ehli fen olmasının yanında imar mevzuatına hâkim olması elzemdir. İmar mevzuatına hâkim olan müteahhit kendi hakkını koruyabilirken aynı zamanda arsa sahibinin hakkını da savunabilmelidir. Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde eserin meydana getirilecek arsanın imar durumunun ne olduğu yerleşim alanı olarak uygun olup olmadığı taraflarca iyice sentez edilmelidir. Öncelikle eserin yapılacak alanın imar parseli olup olmadığı tespit edilmelidir. Eserin yapılacağı arsada birden çok parsel var ise bunları tevhid (parsel birleştirme) arazinin çevre kot durumlarını göre emsal alanı artırıp artırmayacağına bakılmalıdır. Aynı şekilde tek büyük parsel üzerindeki alanı ifraz (parseli ayırma) etmeninin emsal alana etkisi araştırılmalıdır. İmar mevzuatı konusunda deneyimi olan müteahhit arsadaki imar değişikliklerin yapılmasını sağlamalı ve arsa sahibinin menfaatlerini de korumalıdır.

İmar mevzuatına göre bazı tanımlamalar;

KAKS= Kat Alanları Katsayısı

TAKS=Taban Alan Katsayısı

H_{max} = Su basman kotundan yapının en üst kısmına olan mesafe

Emsal= Yapılaşmaya göre belediyeler tarafından belirlenmiş inşaat alanı hesaplayabilmek için katsayı

Brüt Alan= Yapının tüm alanlarını ihtiva eder.

Net Alan= Ortak alanlar dışında bağımsız bölümün alanı

Kat Yüksekliği= Katlar arası döşeme üst kotu arasındaki olan mesafedir.

İmar mevzuatına göre arsa paylı kat karşılığı iş yapılacak arsanın TAKS' a (Taban alan katsayısı) göre çekmelerin yapıldıktan sonra eserin oturum alanı tespit edilmelidir. Örneğin TAKS katsayısı 0,6 olan 1000 m² bir arsada, oturum alanı 1000X0,6=600 m² olmaktadır. Emsalin ise 4 olduğunu farz edelim. O halde toplam

inşaat alanı $1000 \times 4 = 4000 \text{ m}^2$ olmaktadır. Yani $4000/600 = 6$ kat inşaat izni verilebilir. Burada $H_{\max} = 25 \text{ m}$ ve kat yüksekliği 3 m alır ise; $6 \times 3 = 18 \text{ m}$ küçüktür 25 m olup uygun olmaktadır. Burada dikkat edilmesi gereken en önemli hususlardan biri de alanların brüt hesabına göre yapıldığıdır. Brüt alanlar içinde ortak alanlarda bulunmaktadır. Ortak alanlar satılabilir alan olmadığı için bağımsız satılabilir alanların tespitini mevcut imar mevzuatına göre hesaplayarak da net alanlar bulunabilmektedir. Ayrıca emsal alan içerisine yalnız subasman kotu üzerindeki alanlar girmektedir. Bu yüzden imar mevzuatına göre su basman kotunun nasıl hesaplanacağı yönetmeliklerde belirlenmiştir. Su basman altındaki alanlar emsal alana katılmaz. Emsal alana genellikle su basman kotu altında kaldığı için kapalı otoparklar dahil değildir. Otopark alanları bağımsız ünite adetleri üzerinden hesaplanır. Otopark sayıları için minimum şartı aranırken üst sınır için bir kısıtlama yoktur.

2.3.1.1. Kat Karşılığı Yapılacak Arsanın Düzenlenmesi

Kat karşılığı yapılacak arsa üzerinde parselasyon işlemlerin düzenlenmesi İK, 1985: madde 19'e göre mücavir alanlar içinde belediye mücavir alanlar dışında valilikler yetkilidir. Eserin yapılacağı arsa çevresinde konuma göre yola ve ana yola yaklaşım sınırı yan binaya yaklaşım sınırı imar mevzuatı kapsamında belirlenir. Kat karşılığı yapılacak arsa üzerindeki uygulama imar planlarına göre yapılmış parseller üzerinde ifraz ve tevhit işlemleri İK, 1985: madde 15'te "İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir" olarak belirtilmiştir. İfraz (ayırma) ve tevhit (birleştirme) işlemleri yapılan arsa üzerinde Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) devlet tarafından alınmaktadır. DOP' un tanımı Öngören göre; "imar planı yapılması ve imar parseli oluşturulmasının karşılığı olarak alınan bir şerefiyedir" (65) olarak ifade etmektedir.

Düzenleme ortaklık payı ile ilgili sınırın İK, 1985: madde 18'e (Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 madde) göre, herhangi bir parselden bir defa DOP alınması esastır. Ancak, Parsel çevresinde yapılaşma şartı ve nüfus artışı olması kaydıyla önceki DOP oranından az olmamak kaydı ile ilk uygulamadaki DOP oranını %45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.

2.3.2. Kapsam ve Konsept Proje

Kapsam, projenizin kapsadığı her şeyi, projenin tamamlanması için başarılması gereken her şeyi tanımlayan genel bir terimdir (Jenkins, 2006). Diğer bir ifade ile kapsam, proje sınırlarının tanımlamasıdır (Wysocki, 2014). Kat karşılığı (bağımsız bölüm karşılığı) arsa üzerinde müteahhit tarafından yapılacak eserin mimari projelerin hazırlanmasından önce konsept proje ve kapsamın belirlenmiş olması gerekmektedir. Bu noktada arsa sahibinin ya da arsa sahibi adına danışmanın fikrini alarak müteahhit bir konsept proje hazırlamalıdır. Arsa paylı kat karşılığı sözleşmelerde projenin kapsamı ile proje sınırları çizilerek projede kullanılacak malzemelerin segmentinden projenin kullanım açısına kadar çok değişik yelpazede kararlar alınarak avan projeler hazırlanır. Bu avan projeler ile uygulama projesinin temelleri oluşturulur.

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri avan projelere göre değil uygulama projelerine göre hazırlanmalıdır.

2.3.3. Teknik Şartname

2.3.3.1. Tanımı ve İçeriği

Teknik şartname; Üretimi olan ürünün sahip olması gereken, fiziksel, mekanik, kimyasal, işlevsel ve estetik özelliklerinin belirtildiği dokümandır (Kanıt ve Yılmaz, 2020). Öcal'a göre ise, "bir ham madde, yarı mamul ve mamulün ya da bir üretim süreci veya hizmetin teknik niteliğini belirleyen belge" olarak teknik şartnameyi tanımlamıştır (Öcal, 292). İnşaat sektöründe teknik şartname uygulama mahallindeki imalatın tüm teknik özelliklerini gösteren ve uygulama şeklinin, tolerans sınırlarının belirtildiği kapsamlı bir evraktır. Teknik şartname buradan da anlaşılacağı üzere teknik özellikleri belirten birinci kısım, imalat uygulama şekli için yapım metodolojisinin belirtildiği ikinci kısım, kalite yönetimi açısından da tolerans sınırlarının belirtildiği üçüncü kısım olmak üzere üç kısımdan oluşmaktadır.

Teknik şartname hazırlanırken en genel kapsamda şartnamenin içeriğinde; tanımlar, malzemeler, yapı bileşimleri, yapı elemanları, makine ve cihazlar olmak üzere beş bölümden oluşmaktadır (Öcal, 2014).

2.3.3.2. Düzenlenmesi ve Yararlanılacak Kaynaklar

Teknik şartname düzenlenirken, proje kapsamında yapılacak imalatların uygulaması için gerekli bilgilerin toplanması gerekmektedir.

Teknik şartnameler düzenlenirken dikkat edilmesi gereken konular;

- Bütün ifadeler açık ve net olmalıdır. Muğlak ifadeler şartnamelerde kullanılmamalıdır.
- Belirli marka, model, kaynak veya ürün belirtilmemeli. (Örneğin belirli bir markanın tüm özellikleri yazarak sadece o ürünün alınması gibi.)
- Belirli bir ürünün tarifi elzem olan durumlarda; bu ürünün muadili de olabilir ifadesi eklenmelidir. (Rekabet için)
- Mekanik özellikler tanımlanmalıdır. (Örneğin, kullanılacak seramik ebadına göre basınç ve kayma dayanımlarının belirtilmesi gibi.)
- Fiziksel özellikleri belirtilmelidir. (Örneğin, kullanılacak seramiğin ebatları ve et kalınlıkları gibi.)
- Kimyasal özellikleri belirtilmeli. (Örneğin, açık alanda kullanılacak seramiğin su emme muhtevasını %0,5'ten küçük olması gibi veya kullanılacak malzemenin kanserojen madde içermemesi gibi.)
- Teknik şartname içerisinde kullanılacak malzemenin tolerans sınırlamasının belirtilmesi. (Örneğin uygulama mahallinde kullanılacak seramiğin gönyeden sapma, et kalınlığı, konveks ya da kon kavlık sınırlarının belirtilmesi gibi)
- Uygulamaya esas yapılacak olan imalatın tolerans sınırlarının belirtilmesi. (Alçı sıvada gönyeden sapmanın maksimum 3mm olması gibi).
- Teknik şartnamede belirtilen ölçüler uluslararası ölçü sistemine uygun olmalıdır.
- Kalite güvence sistem belgesi ve ürün kalitesi hususları açıklanmalı.
- İmalatta kullanılacak malzemenin depolanması ve korunmasında dikkat edilecek hususlar belirtilmeli.
- İmalatta kullanılacak malzeme için uygulama hava koşullarının belirtilmesi ve alınacak tedbirler.
- Teknik şartnamede kullanılacak malzemeler ile ilgili standartlar belirtilmeli.
- Teknik şartnamede eğer garanti süresi verilmesi gibi bir durum söz konusu ise garanti belirtilmeli (Örneğin yürüyen merdiven imatları için 10 yıllık imalatçı garantisinde olması gibi) (Öcal, 2014).

Teknik şartname hazırlanırken yararlanılabilecek kaynaklar;

- Türk Standartları
- Ulusal ve Uluslararası Standartlar

2.3.4. Pay Oranları ve Pay Devri Şekil Zamanı

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde paylaşım konusu sözleşmenin en önemli esasını oluşturmaktadır. Müteahhit ile arsa sahibi arasında uygulama projeleri üzerinden tüm satılabilir bağımsız bölümlerin (Konut, Ticari ünite gibi) alanlarını bağımsız değerlendirme kuruluşlarının değer tespitine göre hazırlanmış tabloya göre yüzdesel oranda paylaşım yapılmalıdır. Aksi halde belirli bir yüzdesel orana göre tarafların rızası doğrultusunda paylaşım yapıldığı takdirde bu konuda yeterli bilgiye sahip olmayan arsa sahibinin aleyhine sonuçlanabilecektir. Burada hem arsa sahibi hem de müteahhit tarafından ayrı ayrı belirlenecek değerlendirme kuruluşlarının ünite bazındaki değerlerinin ortalama fiyatına göre hareket etmek daha doğru olacaktır. Böylelikle toplam satılabilir ünite adetlerinin paylaşım oranına göre taraflar arasında dağıtılması yerine toplam değerlendirme fiyatlarının paylaşım oranlarına göre tespiti yapılarak tarafların uhdesinde kalacak ünite adetlerinin belirlenmesi daha doğru olacaktır.

Arsa sahibinin müteahhide devredeceği satılabilir bağımsız bölüm adetlerinin (tapu adetlerinin) devir aşamaları kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde açık bir dille belirtilmelidir. Her ne kadar geçici kabul tabir edilen %90-%95 aşamasına gelmeden arsa sahibi tarafından müteahhide yapılan devirler arsa sahibinin haklı feshi ile geçersiz olsa da arsa sahibi ile müteahhit arasında bu anlaşmazlıkların çözümü belirli bir hukuk sürecinin sonucunda olabilmektedir. Bu hukuk sürecinin uzaması tarafların zaman, para ve itibar kaybına yol açabilmektedir. Dolayısı ile arsa sahibinin devredeceği bağımsız bölümlerin miktarının tespitinde kullanılacak imalat seviyesine göre devir aşamalarını gösteren porsantaj oranları taraflar arasında belirlenmelidir. Sözleşmede belirtilen devir oranlarının (örneğin; İnşaat ruhsatını alınması ile müteahhide ait tapuların %15 devredilmesi gibi) sözleşme gereği belirtilen imalat seviyesinin ya da durumun oluşması ile gerçekleşmesine dikkat edilmelidir. Sözleşmede belirlenen durumun gerçekleşmesi ya da sözleşmede belirtilen imalat seviyesine ulaşmasına rağmen müteahhide gerekli olan tapu devirlerinin arsa sahibi tarafından yapılmaması durumunda, müteahhit arsa sahibini temerrüde düşürebilir.

2.3.5. Mücbir Sebepler

Mücbir sebep, kişinin irade dışında gelişen, öngörmesi ve tedbir alması mümkün olmayan olağanüstü durumlardır (Bilgili ve Demirkapı, 2019). Eren'e göre mücbir sebep "borçlunun faaliyet alanı dışında oluşan genel bir davranış normunun ya da borcun ihlaline, mutlak ve kaçınılmaz bir şekilde yol açan, öngörülmesi ve karşı konulması mümkün olmayan olağanüstü olaydır" (Eren 557).

Mücbir sebebin unsurları şöyle sıralamak mümkündür.

- Olay meydana gelmesi (Doğal afetler, savaş, darbe, genel grev, ithalat ve ihracatın yasaklanması vb. gibi)
- Haricilik (Mücbir sebebin borçlunun faaliyet alanının dışından gelmesi)
- Bir davranış normunun veya borcun ihlali (Mücbir sebebin etkisinin borçlunun borcunu ihlal etmesine sebebiyet vermesi)
- İlliyet bağı (Mücbir sebep ile sözleşme ihlalinin arasındaki bağlantı)
- Kaçınılmazlık (Mücbir sebebe karşı konulamaması ve önlenememesi)
- Öngörülemezlik

Mücbir Sebepler 4735 Sayılı Kamu İhale Kanunu'na (KİK), 2002: madde 10'da "Doğal afetler, Kanuni grev, Genel salgın hastalık, Kısmî veya genel seferberlik ilânı, gerektiğinde kurum tarafından belirlenecek benzeri diğer haller" olarak sıralanmıştır. KİK'te belirtilen mücbir sebepler kamu ihalelerinde sözleşmede belirtildiği takdirde geçerli olup, aynı şekilde arsa paylı kat karşılığı işlerinde de sözleşmede taraflar arasında belirtildiği takdirde geçerli olur. KİK'te belirtilen mücbir sebeplerde müteahhitten kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş olması, taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması, yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemiş bulunması gerekmektedir (KİK, 2012).

Sözleşmede belirtilecek mücbir sebeplerin uygulaması ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Ülkemizde yaşanan ekonomik kriz, devlet tarafından ilan edilmediği takdirde mücbir sebep olarak uygulanmamaktadır. Yargıtay, ülkemizde meydana gelen 1994 ve 2001 krizlerini "öngörülemez" bulmamıştır (Arat, 2006).

Mücbir sebepten kaynakları iş kaybı için verilen süre KİK'te belirtilmiş olmasına karşın iş kaybindan kaynaklanan zarar konusu belirtilmemiştir.

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri anahtar teslimi götürü bedel işler olmasından dolayı Fıdıç Silver Book, 2017 ile yakınlık göstermektedir. Olağan üstü haller (Exceptional Events) Fıdıç Silver Book, 2017: chapter18.1’de tarifi;

- 1) Müteahhidin kontrolü dışında olması,
- 2) Müteahhide dayandırılmaz olması,
- 3) Sözleşmede önceden kararlaştırılmış olması,
- 4) Kaçınılmaz olması, olarak belirlenmiştir.

(1) ve (4) olmak şartı ile aşağıda belirtilen durumlar Fıdıç’a göre olağan üstü haller kapsamında değerlendirilir.

- Savaş, düşmanlıklar (savaş ilan edilsin veya edilmesin), istila, yabancı düşmanlar hareketleri.
- İsyân, terörizm, askeri darbe, devrim veya iç savaş.
- Müteahhit dışındaki kişiler tarafından isyan, kargaşa.
- Genel grev veya lokavt.
- Yüklenici ve alt yüklenicilerin diğer çalışanları;
- Savaş mühimmatları, patlayıcı maddeler, iyonlaştırıcı radyasyonla karşılaşmak veya radyo-aktivite ile etkileşme durumunda.
- Deprem, tsunami, volkanik aktivite gibi doğal afetler, kasırga veya tayfun.

Bu haller dışında da taraflar arasında mücbir sebepler (olağanüstü haller) belirlenebilir. Ayrıca mücbir sebepten kaynaklanan iş kaybı için süre uzatımı ve ek ödeme talebi Fıdıç Silver Book, 2017: chapter 20.2.’de olağan üstü olayın ortaya çıkmasında itibaren 28 gün içerisinde talep edildiği takdirde değerlendirmeye alınacak ve bildirim mühendise ulaştığı tarihten itibaren 14 gün içerisinde cevaplanacağı aksi halde olduğu gibi kabul edileceği belirtilmiştir. Fıdıç’ ta mücbir sebepten dolayı müteahhidin ek ödeme verilmesi hususu bulunurken, KİK’ te ve TBK’ da müteahhide ek ödeme (ikame değer) verilmesi düzenlenmemiştir. Bu hususta arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri götürü bedel sözleşmeler olup mücbir sebepten dolayı ifanın gecikmesi ile oluşan külfet için müteahhit hissesinin artırılmasının (ek ödeme) uygun olmayacağıdır.

İnşaat sözleşmelerinde standart bir sebepler listesi olmayıp inşaatın yapıldığı bölgenin siyasal, iklimsel durumlarına ve özel koşullarına göre belirlenir (Sözen, 2017).

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde sözleşmede belirtilen mücbir sebepten kaynaklanan ifa imkansızlığı durumunda müteahhit bu sorumluluktan kurtulur. Yani sözleşme hükümsüz kalır. Nitekim borcun ifasının imkansızlaştığı durumlarda, TBK, 2011: madde 136'da "Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer" sözleşmenin sona erdiği belirtilmiştir. İlgili maddenin devamında ifa imkansızlığı, sebepsiz zenginleşme kapsamında değerlendirilir. Bu nedenle müteahhit, arsa sahibinden yapmış olduğu işin rayiç fiyatlara göre maliyeti talep edebilir.

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde mücbir sebebin belirtilmesi ve oluşması müteahhidi her zaman haklı kılmaz. Çünkü iş programında mücbir sebepten etkilenen imalatın kritik yol üzerinde olması gerekir (Sözen, 2017).

2.3.6. İşin Süresi (İşin Başlangıç ve Bitiş Zamanı)

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde işin süresi, işin başlangıç ve bitiş zamanı açık bir dille ifade edilmelidir. İşin süresinin takvim günü mü, iş günü mü olduğunun sözleşmede belirtilmesiyle ileride arsa sahibi ile müteahhit arasında doğabilecek uyuşmazlıkların önüne geçilebilecektir (Öcal, 2014). İşin süresinin takvim gününe bağlı olduğu durumlarda, resmî tatillerin olduğu günler işin süresinden sayılacağı, işin süresinin iş günü olması durumunda ise resmî tatillerin olduğu günler işin süresinden sayılmayacağı düşünülerek sözleşme süresi belirlenmelidir. İşin başlangıç tarihi genellikle işin müteahhide yer teslimi yapacağı tarihi ile başlar. İşin başlangıcının belirli olguların oluşmasına bağlı olduğu (örneğin inşaatın başlangıcının inşaat ruhsatının alınmasına bağlı olması durumu gibi) durumlarda inşaat ruhsatın alınma tarihi işin başlangıç tarihi kabul edilir. İnşaat ruhsatının alınmasının gecikmesi durumlarına karşı sözleşmeye, "sözleşme tarihinden itibaren belirli sürede müteahhit tarafından işin başlatılmaması durumunda sözleşme hükümsüz kalır" maddesi ayrıca konulmalıdır. Bunun sebebi müteahhidin ehli fen olmasının yanında belediye ile olan idari ilişkileri iyi yönetmesi gerekmektedir. Ancak idareden kaynaklanan bir sebepten ötürü inşaat ruhsat alınması gecikmiş ise bundan dolayı arsa sahibi sözleşmeyi feshetmeyebilir.

2.3.7. İş Programı ve Malzeme Tedarik Programı

İş programının tanımı Öcal'a göre "Süre ve parasal harcamanın denetlenmesinin sağladığı sözleşme yönteminin aracı" olarak tanımlanmıştır (Öcal, 25). Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde anahtar teslimi götürü bedel işlerde olduğu gibi yapılacak işin keşfi belirlenerek iş programının hazırlanması gerekmektedir. Bu noktada hazırlanacak iş programının klasik iş programlarından farklı olmalıdır. Klasik iş programlarında sadece imalat ilerleme yüzdeleri görülebilmekte ve zaman takibi yapılamamaktadır. Arsa sahibi imalat takibini ve işin gecikmesini beraber takip edebilecek kritik yol yöntemine (CPM) sahip paket programlar (Primewera, Ms Project gibi) seçmelidir. Arsa sahibi tarafından CPM tabanlı bir iş programının seçilmesinin diğer bir önemi ise mücbir sebepten dolayı etkilenen imalatın iş programı üzerinde gerekli bolluğunun olup olmamasına tespit edilebilmesidir. Ayrıca mücbir sebepten etkilenen imalatın iş programında kritik yol üzerinde olup olmamasına göre süre uzatımının verilir verilmeyeceğinin tespit edilebilmesidir.

Malzeme tedarik programı ise inşaatta yapılacak olan imalatın iş programına göre zamanında başlanabilmesi için önceden hazırlanması gerekli malzemelerin (ahşap kapı, mutfak dolabı, parke vb.) önceden planlanan hazır hale getirilmesidir. Malzeme Tedarik programı hazırlanarak iş programına entegre edilmelidir. Malzeme tedarik programı için aşağıdaki aşamaların süreleri;

- İhale paketin hazırlanması
- Firmalarla paylaşım ve tekliflerin değerlendirilmesi
- Firmalar ile görüşme
- Müteahhit onayı/arsa sahibi onayı
- Sözleşme ve sipariş
- Malzemenin sahaya gelmesi, tespit edilerek arsa sahibi tarafından takip edilmelidir.

Burada arsa sahibi açısından önemli olan tedarik programına sahip malzemenin müteahhit onayı istinaden arsa sahibinin malzeme onayının aranmasıdır. Arsa sahibinin onayı alınmadığı durumlarda ise malzeme tedarik programı revize edilmelidir. Bu revizeden kaynaklanabilecek iş gecikmelerinden dolayı arsa sahibi sorumlu tutulamayacağından müteahhit bu durumu göz önünde tutması gerekmektedir.

2.3.8. İşin Kalitesi

Kat karşılığı işlerde, müteahhit proje yönetim sistemin üç ayağı olan maliyet-zaman-kalite dengesinin işleyişi ilgilenirken arsa sahibi ise sadece kalite-zaman dengesinin işleyişiyle ilgilenmektedir. Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibini ilgilendiren diğer bir husus kalitedir.

Uluslararası Standart Ofisi (ISO)'ya göre kalite; “kalite, bir mal ya da hizmetin belirli bir gereksinimi karşılayabilme yeteneklerini ortaya koyan karakteristiklerin tamamıdır” (ISO 9001:2015).

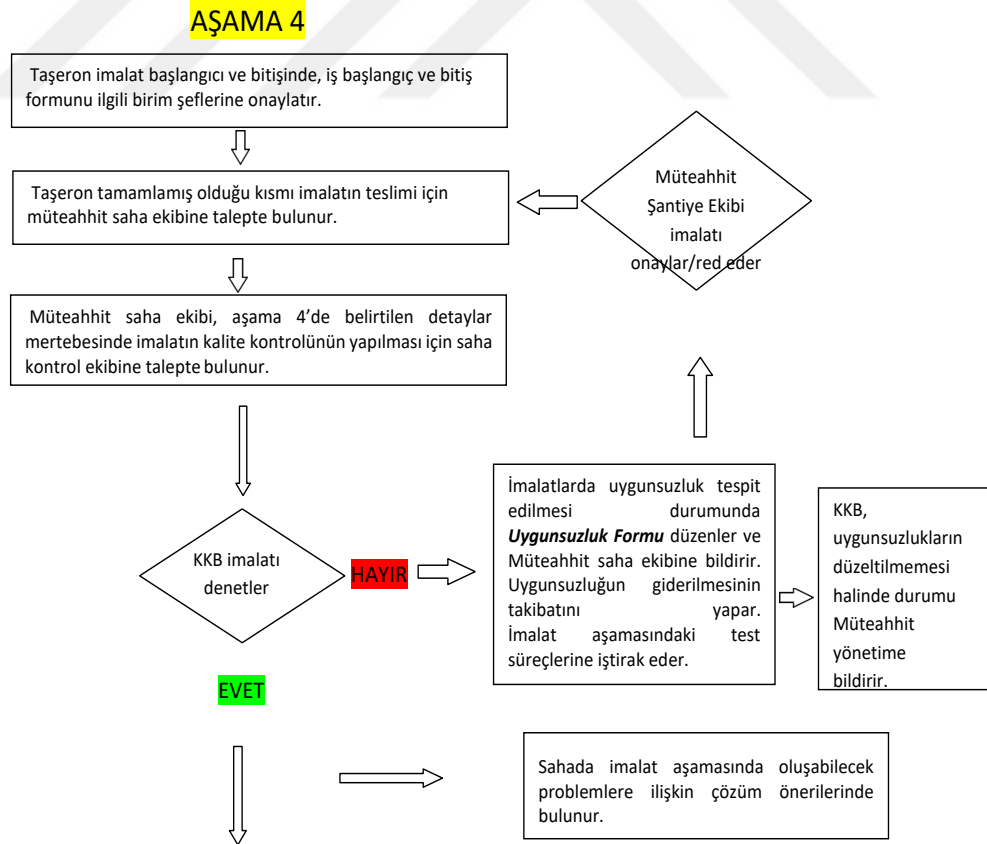
Yapı sektöründe kalite Ishikawa'ya göre “En ekonomik, en kullanışlı, müşteriye memnun eden yapıyı tasarlamak, üretmek, satış sonrası servisleri vermek” olarak ifade edilmektedir (Kanit & Yılmaz, 2020).

Ülkemizde inşaat sektöründe kalite yönetimi yapan firmalar ISO 9001:2015 kalite yönetimi sistemleri çerçevesinde denetlenir ve sertifikalandırılır. Proje kalite yönetimi; kalite planlaması, kalite güvencesi ve kalite kontrol aşamalarından oluşur. Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde kalite yönetim planı müteahhit tarafından hazırlanarak arsa sahibinin onayına sunulmalıdır. Bu kalite yönetim planı kat karşılığı inşaat sözleşmesinin ekine konulmalıdır. Müteahhit ayrıca kendisi için bir kalite yönetim planı uygulayabilir. Müteahhidin uyguladığı kalite yönetim planı kat karşılığı sözleşme ekinde bulunan ve arsa sahibi ve müteahhidin mutabık olduğu kalite yönetim sürecine entegre olmalıdır. Kalite güvencesi, imalatlarda oluşabilecek hatalardan korunmayı amaçlamaktadır. Kalite kontrol ise, imalatların uygulama aşamasında oluşabilecek hataların düzeltilmesini ifade etmektedir. Kalite iyileştirme kalite yönetim sisteminin son ayağıdır.

Kalite yönetiminde müşteri memnuniyeti temel esastır. Arsa paylı kat karşılığı sözleşmelerinde müşteri bir nevi arsa sahibi olmaktadır. Arsa sahibi adına müteahhit tarafından oluşturulan ürün (daire veya ticari ünite) için kalite yönetim prensipleri esas olup performans iyileştirmeyi amaç edinmek için kalite yönetim prensipleri ISO 900:2015'te tanımlanmıştır. TS EN ISO 9000:2015'te göre kalite yönetim prensipleri;

- Müşteri odaklılık
- Liderlik
- Personel katılımı
- Proses (süreç) yaklaşımı
- İyileştirme
- Kanıt esaslı karar alma
- İlişki yönetimidir.

Arsa paylı kat karşılığı sözleşmelerde arsa sahibinin menfaatini korumak adına sözleşme ekine kalite yönetim planının ve işleyişinin (imalat aşamalarının) konulduğu imalat tolerans sınırlarının belirttiği bir kalite kontrol kitapçığı konulmalıdır. Arsa sahibi tarafından bu kalite kontrol kitapçığı ile denetlemek amacı ile Kalite Kontrol Birimi (KKB) kurulmalıdır. KKB, daha önce planlanan bir bölümünün Şekil 2.1’de gösterildiği kalite kontrol süreç akışına göre kalite kontrol yönetimi uygulamalıdır. Arsa paylı kat karşılığı işi yapan müteahhit, kalite yönetimi sırasında arsa sahibinin yetkili kıldığı müşavir firmaya kalite kontrol kitabında da belirtildiği imalat tolerans sınırlarına göre imalat teslimi yapmalıdır.



Şekil 2.1 Kalite Kontrol Süreç Akışından Bir Bölüm

(Kaynak: İstanbul’da Bir İnşaat Proje Yönetim Firmasından Alınmıştır.)

Kalite güvencesi arsa paylı kat karşılığı sözleşmelerde malzeme onayı ile sağlanmaktadır. Arsa sahibi tarafından malzeme onayı verilecek imalatlar belirli standartlar göre kalite yönünden güvence altına alınmaktadır.

Müteahhit tarafından uygulamada imalatların tolerans sınırlarına uymak kaliteyi doğuracaktır. İleri kaba imatları ile ilgili tolerans sınırlarından bir bölüm şekil 2.2’de gösterilmiştir.

Tablo 2.1 Kalite Kontrol Sürecinde İmalat Tolerans Sınırlarından Bir Bölüm

İLERİ KABA İŞLERİ	GAZ BETON	
	ÖLÇÜ	5 mm
	DÜŞEY TERAZİ	3 mm
	MASTAR	3.00 m’de max 5 mm
	GÖNYE	3.00 m’de 5 mm
	ÇİMENTO ESASLI KABA SIVA	
	ÖLÇÜ	5 mm
	DÜŞEY TERAZİ	3.00 m’de max. 3 mm
	MASTAR	3.00 m’de max. 3 mm
	GÖNYE	3.00 m’de max. 3 mm
	GAZ BETON DUVAR ALÇI KABA SIVA	
	ÖLÇÜ	5 mm
	DÜŞEY TERAZİ	4 mm
	MASTAR	3.00 m’de max. 3 mm
	GÖNYE	3.00 m’de 3 mm
	ETEKLER	3.00 m’de max.3 mm
	YÜZEY	Kabarcıksız ve bombesiz
	GAZ BETON DUVAR ALÇI KARAŞIK SIVA	
	ÖLÇÜ	3 mm
	DÜŞEY TERAZİ	3 mm
	MASTAR	3.00 m’de max. 2 mm
	GÖNYE	3.00 m’de max. 2 mm
	ETEKLER	3.00 m’de max. 2 mm
	YÜZEY	Dalgasız
	GAZ BETON DUVAR SATEN SIVA	
	MASTAR	
	PERDAH-PARLAKLIK	Pürüzsüz
	YÜZEY	Dalgasız

(Kaynak: İstanbul’da Bir İnşaat Proje Yönetim Firmasından Alınmıştır.)

Kalite kontrol sürecinin işleyişi müteahhit tarafından doğru planlanmış imalat sıralamasını uyulmuş iş programı ile paralel bir şekilde devam etmelidir. Müteahhit inşaatta uygulanan imalatın uygulama aşamalarını dikkat ederek arsa sahibi adına yetkili kılınmış müşavir firma yetkililerine teslimi yapılması gerekmektedir. Uygulaması yapılacak olan imalat ile ilgili kalite kontrol teslim aşamalarını gösteren bir bölüm şekil 2.3’ de gösterilmiştir.

Tablo 2.2 Kalite Kontrol İmalat aşamalarından Bir Bölüm

KALİTE KONTROL İMALAT AŞAMALARI			
NO	TALEP KONUSU	AÇIKLAMALAR	MAHAL
1	TEMEL İZOLASYONU-1	YÜZEY HAZIRLIĞINDAN SONRA	BLOK
2	TEMEL İZOLASYONU-2	İMALAT TAMAMLANDIKTAN SONRA	BLOK
3	TEMEL KALIBI	İMALAT TAMAMLANDIKTAN SONRA	BLOK
4	TEMEL DEMİR	İMALAT TAMAMLANDIKTAN SONRA	BLOK
5	TEMEL BETON	İMALAT TAMAMLANDIKTAN SONRA	BLOK
6	KALIP-1	KALIP KURULUMU ÖNCESİ	KAT
7	KALIP-2	KALIP TAMAMLANDIKTAN SONRA	KAT
8	KALIP-3	DONATI MONTAJINDAN VE ELEKTRİK MONTAJINDAN SONRA	KAT
9	KALIP-4	SÖKÜMDEN SONRA BETON YÜZEYLERİN KONTROLÜ	KAT
10	PERDE İZOLASYONU-1	YÜZEY HAZIRLIĞINDAN SONRA	KAT
11	PERDE İZOLASYONU-2	ASTAR VE FİLE UYGULAMASINDAN SONRA	KAT
12	PERDE İZOLASYONU-3	İMALAT TAMAMLANDIKTAN SONRA	KAT
13	PERDE İZOLASYONU-4	ISI İZOLASYONUNDAN SONRA	KAT
14	KOLON/PERDE KALIP VE DEMİR-1	DONATI MONTAJINDAN SONRA	KAT
15	KOLON/PERDE KALIP VE DEMİR-1	KALIP TAMAMLANDIKTAN SONRA	KAT
16	KOLON/PERDE BETON	İMALAT TAMAMLANDIKTAN SONRA	KAT
17	DÖŞEME/KİRİŞ KALIP VE DEMİR-1	DONATI MONTAJINDAN SONRA	KAT
18	DÖŞEME/KİRİŞ KALIP VE DEMİR-2	KALIP TAMAMLANDIKTAN SONRA	KAT
19	DÖŞEME/KİRİŞ BETON	İMALAT TAMAMLANDIKTAN SONRA	KAT

(Kaynak: İstanbul’da Bir İnşaat Proje Yönetim Firmasından Alınmıştır.)

Arsa sahibi tarafından yetkilendirilmiş müşavir firma yetkilileri inşaat sahasında devam eden imalatları sözleşme ve eklerine (proje, teknik şartname ve mahal listesi), taraflar arasında işin başında onaylanmış kalite tolerans sınırlarına göre müteahhit yetkililerinden teslim alacaktır. Teslimat sırasında uygunsuz görülen imalatlara uygunsuz formu düzenlenecek ve uygunsuz olan imalatların düzeltilmesi hususunda arsa sahibi adına yetkili müşavir tarafından takibi yapılacaktır. Böylelikle işin kalitesi arsa sahibi için takip edilmiş olacaktır.

2.4. DÜNYA'DA KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Kentlerde nüfus artışına bağlı olarak konut ihtiyacı doğmaktadır. Bu ihtiyaç esasında gelişmemiş ve gelişmekte olan ülkelerde daha çok hissedilmektedir. Bugün, dünya nüfusunun %55'i kentsel alanlarda yaşamakta ve bu oranın 2050'ye kadar %68'e çıkması beklenmektedir. İnsan nüfusu kademeli olarak kırsal alanlardan kentsel alanlara doğru geçiş yapmaktadır. Birleşmiş Milletler (BM) verilerine göre, dünya nüfusunun büyümesiyle birlikte, 2050 yılına kadar kentsel alanlara iki buçuk milyar kişi daha eklenmesi beklenmektedir. Kentsel alanlarındaki nüfus artışının yaklaşık %90'ı Asya ve Afrika kıtalarında gerçekleşmektedir. Dünyanın kentsel nüfusu, 1950'de yedi yüz elli bir milyondan 2018'de 4,2 milyara hızla arttığı görülmektedir. Nispeten düşük kentleşme düzeyine rağmen Asya, dünya kentsel nüfusunun %54'üne ev sahipliği yapmaktadır ve onu, her biri %13 ile Avrupa ve Afrika kıtaları izlemektedir (UN DESA, 2018).

Asya ve Afrika ülkelerinde konut ihtiyacını karşılamak adına kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yöntemi ön plana çıkmaktadır. Bu yöntem dünyadaki ülkelerde farklı isimler ile tanımlanmıştır. Malezya'da arazi sahibine bağımsız bir bölüm verilmesi karşılığında yapılan sözleşmeye Joint Development Agreement (Ortak Kalkınma Anlaşması) denilmektedir. Hindistan'da da aynı isimde bir sözleşme vardır. Filipinler'de kat karşılığı inşaat sözleşmesinin karşılığı Joint Venture / Development Agreement (Ortak Girişim / Kalkınma Anlaşması) olarak adlandırılmaktadır (Sütçü, 2017).

Malezya'da, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile ilgili ortak girişim projesinin tanımlamaları Malezya krallığı gümrük dairesinin yayınladığı rehberde

belirtilmektedir. Bu rehberde ortak girişim projesi, mülk geliştirme anlaşması kapsamında bir arsa sahibi ile bir mülk geliştiricisi (müteahhit) arasında ortaklaşa yürütülen bir proje olarak ifade edilmektedir. Ortak girişimin, faaliyetine aktif olarak katılan en az iki aktif üyesi olmalıdır. Konut sektöründe, arazi sahibi ve geliştirici dahil olmak üzere iki üye olmasına rağmen, arazi sahibi, konut için geliştirici araziye geliştirmek için 1949 Vekaletname Yasası (ACT 424) kapsamında geliştiriciye (müteahhide) rıza vermek dışında hiçbir şey yapmamaktadır.

Ortak girişim antlaşması kapsamında arsa sahibinin alabileceği karşılıklar için;

- Projenin tamamlanmasının ardından belirli sayıda konut,
- Proje kapsamında inşa edilen mülkün satışından elde edilen hakedişlerin belirli bir yüzdesi kadar nakit para (hasılat paylaşımı işler gibi),
- Satışlar kendisine mülk geliştiricisi tarafından kendisine tahsis edilen ve onun adına satılan mülkten gelir veya arazi sahibi ve mülk geliştiricisi, ortak girişim projesi kapsamında başka bir düzenlemeyi kabul eder, olarak ifade edilmektedir (Royal Malaysian Customs Department, 2017).

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin Çin’de de uygulama alanlarının olduğu görülmektedir. Çin’de yaşanan bir anlaşmazlıkta arsa sahibi, paylaşılabilir bağımsız bölümleri için gayrimenkul şirketi (müteahhit) ile paylaşılması konusunda anlaşığı ve ardından emlak şirketi ile inşaat şirketi arasında inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Emlak şirketinin üretim bedelini (inşaat yapım bedeli) ödememesinin ardından inşaat firmasının arsa sahibine açtığı davada, mal sahibinin bile işin finansmanın müşterek sorumluluğu kabul edilmiştir. Arazi sahibinin sözleşmeli bir ilişkisi olmayan kararına dayanarak Çin Yüksek Mahkemesi (In the Civil Judgment, 2007) inşaat fiyatının talep edilemeyeceği yönünde eleştirmiştir (Malleons, 2017).

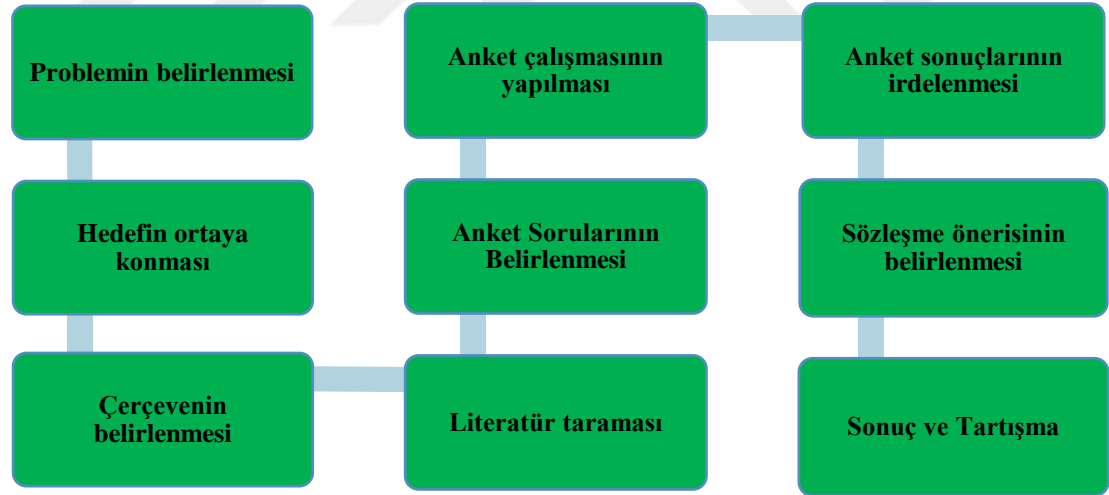
Bu bilgiler ışığında Malezya’da ortak geliştirme projeleri yapıldığı ve bunlardan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin yasal bir alt yapısı oluşturulduğu görülmüştür.

BÖLÜM 3

3. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ

3.1. Yöntem

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve örnek sözleşme önerisi başlıklı çalışma kapsamında hedefe yönelik yapılan çalışmaların doğru olarak irdelenebilmesi için iş akış diyagramı Şekil 3.1’de gösterilmiştir. Çalışmada araştırma problemi, kat karşılığı sözleşmelerinden kaynaklanan arsa sahibinin olası mağduriyeti olarak belirlenmiştir. Bu problemle ilişkin alt problemler belirlenmiş ve araştırma hipotezleri oluşturulmuştur. Çalışma sonunda arsa sahibinin mağduriyetinin proaktif bir yaklaşımla önlenmesi için örnek sözleşme önerisi oluşturulması bu çalışmanın amacı olarak belirlenmiştir. Çalışmada hazırlanacak kat karşılığı sözleşme önerisi arsa sahibi açısından değerlendirilerek araştırma sınırlandırılmıştır. Araştırma evreni olarak Türkiye’nin en gelişmiş ili olan ve bu tür sözleşmelerin en yaygın olduğu İstanbul, araştırma evreni olarak seçilmiştir.



Şekil 3.1. Çalışmada Kullanılan İş Akış Diyagramı

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve örnek sözleşme önerisi başlıklı çalışmanın iyi analiz edilebilmesi amacı ile araştırma yöntemi olarak anket çalışması uygun görülmüştür. Anket, gözlemleri standartlaştırmak için kullanılan araçlardan biridir. Anket, belirli bir konuda belirlenen hipotez veya sorulara bağlı olarak bir evren veya

örneklem oluşturan kaynak kişilere sorular sorarak sistematik bir veri toplama tekniği olarak tanımlanabilir (Balcı, 2018). Anket, kaynak kişilerin okuryazar olmasını gerektirmektedir. Bu nedenle anket, yazılı bir veri toplama aracı olarak da tanımlanabilir. Anket yöntemi, araştırmanın problemlerini çözmeyi ve üzerinde durulacak hipotezleri test edecek verileri sistematik bir biçimde toplamayı amaçlar (İslamoğlu, 2009; Altınışık vd., 2005). Bu çalışma kapsamında alt problemlerin belirlenebilmesi amacı ile geniş kapsamlı literatür taraması yapılmış ve uzman görüşleri alınarak ankette kullanılacak sorular belirlenmiştir. Anket çalışması ile aşağıdaki araştırma sorusuna cevap aranmıştır:

- Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden kaynaklanan sorunları ve arsa sahibinin mağduriyetinin proaktif bir yaklaşım ile önlenmesi için neler yapılmalıdır?

Bu araştırma problemine istinaden alt problemler belirlenmiştir. Bu alt problemlere ait sorulara cevap aranmıştır:

- Tapu devrinde arsa sahibi bağlamında yapılması gerekenler nelerdir?
- Teknik şartname ve metodoloji sözleşmede belirtilmesi gerekli midir?
- Yapılacak işin arsa sahibi tarafından denetimi yapılması gerekli midir?
- Sözleşmenin yapılış şekli, tadil şekli nasıl olmalıdır?
- Mücbir sebeplerin arsa sahibi açısından etkileri nelerdir?
- Bağımsız bölümlerin (paylaşılabilir üniteler) paylaşımı nasıl yapılmalıdır?
- Malzeme seçiminin arsa sahibinin onayına sunumu gerekli midir?
- Sözleşmede ceza maddeleri ve teminat belirtilmeli midir?
- Sözleşmede belirtilecek iş programı nasıl olmalıdır?

Kat karşılığı sözleşmeleri ile ilgili geniş kapsamlı literatür çalışması, uzman görüşleri ve yüksek yargı kararlarına istinaden arsa sahipleri açısından aşağıdaki araştırma hipotezleri ortaya konulmuştur:

- (H1) Kat karşılığı inşaat işinin sözleşmeye uygun olarak (malzeme ve proje uygunluğu) tamamlanması ile taraflar arasında yazılı sözleşmenin yapılması arasında anlamlı bir ilişki vardır.

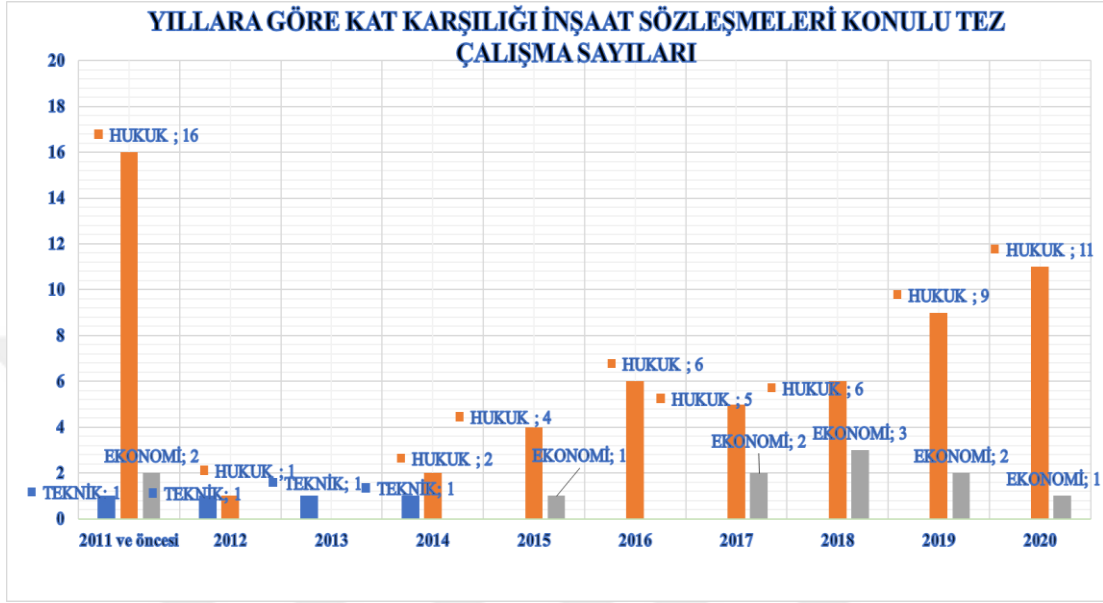
- (H2) Kat karşılığı inşaat işinde sözleşmeye uygun (malzeme, proje) olarak yapılması ile işin öngörülen sürede tamamlanması arasında anlamlı bir ilişki vardır.
- (H3) Kat karşılığı inşaat sözleşmesine iş programı konulması ile işin öngörülen sürede tamamlanması arasında anlamlı bir ilişki vardır.
- (H4) Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin yazılı yapılması ile işin öngörülen sürede tamamlanması arasında anlamlı bir ilişki vardır.
- (H5) Kat karşılığı sözleşmede gecikme cezası olması ile işin öngörülen sürede tamamlanması arasında anlamlı bir ilişki vardır.
- (H6) Kat karşılığı sözleşmede arsa payını devrederken teminat ipoteği koymak ile kat karşılığı inşaat işinde sözleşmeye uygun (malzeme, proje) olarak yapılması arasında anlamlı bir ilişki vardır.
- (H7) Noterde yapılmış kat karşılığı sözleşmelerde sorun yaşanmaması ile işin öngörülen sürede tamamlanması arasında anlamlı bir ilişki vardır.
- (H8) Kat karşılığı inşaat sözleşmesi için Avukat/hukukçu desteği almak ile işin öngörülen sürede tamamlanması arasında anlamlı bir ilişki vardır.
- (H9) Katılımcıların yaşları ile sözleşmeden beklentileri arasında anlamlı bir ilişki vardır.
- (H10) Katılımcıların eğitim durumları ile sözleşmeden beklentileri arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Araştırma sonuçlarından elde edilen veriler nicel analiz yöntemi ile değerlendirilerek hedefe ulaşılmaya çalışılmıştır. Çalışma sonucunda süreci arsa sahibi açısından değerlendirilen pratik sözleşme önerisi model olarak oluşturulmuştur. Bu çalışmanın önemi; kat karşılığı inşaat sözleşmeleri şimdiye kadar arsa sahibi açısından ele alınmış fakat örnek bir sözleşme ya da model önerilmemiş olmasıdır. Bu noktada çalışma ve önerilen model ilk olma özelliği göstermektedir.

3.1.1. Literatür Araştırması

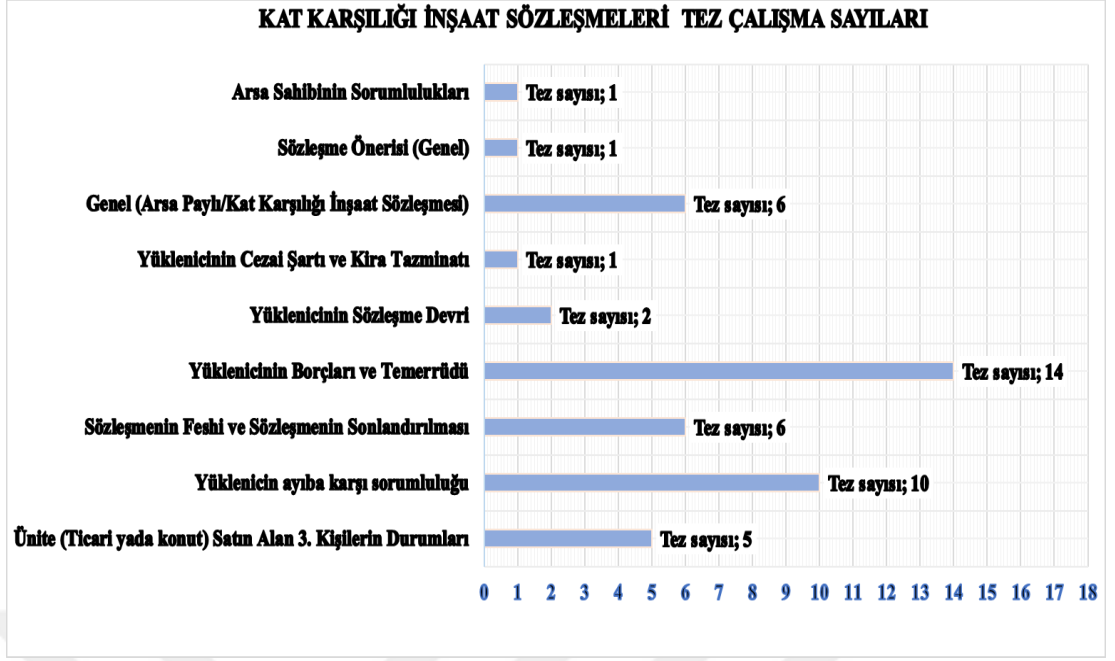
Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi ana temalı YÖK tez arşivinde 75 adet tez bulunmaktadır. Bu tezlerin 72 adet yüksek lisans tezi olurken 3 adeti de doktora tezidir. Doktora tezleri hukuk (2 adet) ve ekonomi (1 adet) alanında yapılmış iken yüksek lisans tezleri sırası ile hukuk alanında 58 adet, ekonomi alanında 10 adet, teknik alanda

ise 4 adettir. 2011 yılında yürürlüğü giren yeni T.B.K. kapsamında geniş kapsamlı revizyon yapıldığından 2011 yılından önce akademik çalışmalar çok dikkate alınmamıştır. 2012 sonrası 56 adet çalışma yapıldığı tespit edilmiştir. Yıllara göre kat karşılığı inşaat sözleşmeli ana temalı çalışma sayıları Şekil 3.2.'de verilmiştir.



Şekil 3.2. Yıllara göre Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Konulu Tez Çalışmaları
(Kaynak: YÖK Tez Arşivi)

2012 sonrası yapılan 56 çalışma incelendiğinde kat karşılığı inşaat sözleşmeleri arsa sahibi açısından incelenerek örnek sözleşme önerisi yapılmadığı ancak doğrudan ya da dolaylı yoldan çalışma ile ilişkili olarak 46 tez çalışması yapıldığı tespit edilmiştir. Bu çalışmaların 43 adeti hukuk alanında 3 adeti ise teknik konularda yapılan çalışmalardır. Tezlerin 14 adeti yüklenicinin borçları ve temerrüdü ana temalı, 6 adeti ise sözleşmenin feshi ve sözleşmenin sonlandırılması ana temalı, 6 adeti ise genel çerçeveli arsa paylı/kat karşılığı inşaat sözleşmeleri konuludur. Çalışmalardan sadece birinde örnek sözleşme önerisi hazırlanmış olup bu çalışmada da yöntem olarak yapılan ankette hedef kitle olarak müteahhitler belirlenmiştir. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile ilgili alt başlıkları içeren gruplara ait konu başlıklarına göre tez çalışma sayıları şekil 3.3.'de verilmiştir.



Şekil 3.3. 2011 Yılı sonrası Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Tez Çalışmaları
(Kaynak: YÖK Tez Arşivi)

Bu çalışma ile doğrudan ilişki olan ve çalışma konusunda yetkin yazarlar tarafından yazılan arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve bu sözleşmelerin kapsamını belirleyen borçlar hukuku alanına yazılmış 9 adet kitap incelenmiştir. Bu kitaplar Tablo 3.1’de gösterilmiştir.

Tablo 3. 1 Kat Karşılığı İnşaat ile İlgili İncelenmiş Eserler

YAZAR	ESER ADI	Y. YILI
Cengiz Kostakoğlu	İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat karşılığı inşaat Sözleşmeleri	2017
Filiz Berberoğlu Yenipınar	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri	2019
Mustafa Yılmaz &Recep Kanıt	Proje yönetimi ve İnşaat Faaliyetleri	2020
Zeynep Sözen	İnşaat Sözleşmelerin Yönetimi	2015
M. Emin Öcal	İnşaat Projelerinde sözleşme Yönetimi	2014
Turgut Akıntürk &Derya Ateş	Borçlar Hukuku genel Hükümler Özel borç İlişkileri	2019
Haluk N. Nomer	Borçlar Hukuku Genel Hükümler	2020
Fikret Eren	Borçlar Hukuku Genel Hükümler	2012
Fatih Bilgili &Ertan Demirkapı	Borçlar Hukuku Genel Hükümler	2020

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile ilgili Google akademik web sitesi üzerinden makale taraması yapılmış olup 2011 yılı sonrasına ait 14 makale incelenmiştir. Taranan makalelerin konuları ve yayınlanma yılları Tablo 3.2’de verilmiştir.

Tablo 3. 2 Arsa Paylı Kat Karşılığı Sözleşmeler ile İlgili Makaleler

MAKALENİN KONUSU	YAZAR ADI	YAYIN YILI
Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi	Y. Durak	2015
Müteahhidin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkının Üçüncü Kişiye Devri	M. Arıkan& K. Erdoğan	2015
Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Benzer Sözleşmelerle Karşılaştırılması	E. Bahadır	2019
Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Tescile Zorlama Davasının Açılabilirliği Çeşitli İhtimaller	H. Tokat	2016
Anayasa Mahkemesi'nin 2014/12321 Başvuru Numaralı ve 20.07.2017 Tarihli Kararı'nın Değerlendirilmesi	P. Çavdar	2018
Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Temerrüde Düşmesi Üzerine Arsa Sahibinin Sözleşmeyi Sona Erdirmesi ve Sona Ermenin Etkileri	H. Tokat	2016
Yargıtay Kararı Işığında Geçersiz veya Feshedilmiş Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi İlişkisinde Haksız Yapı Hükümlerinin Uygulanabilirliği	Ö. Yücel	2013
Arsa Paylı Kat Yapım Sözleşmesinde Yüklenicinin temerrüdü ve Sonuçları	M. Özyürek	2019
Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Şekil Sorunları	T. Öz	2017
İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Ayıplı ve Eksik İfası	Z. Özcan	2018
Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yasal Önalım Hakkının kullanılması Sorununa Dair Görüşler	C. Yavuz	2017
Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Üçüncü Kişinin Hak ve Sorumlulukları	H. Yaşar	2012
Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği	E. Dalar & M. Karasakal	2019
Borçlar Kanunu ve 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu	T. Şahin	2011

(Kaynak: Google Akademik)

3.1.2. Anket Sorularının Belirlenmesi

Bu çalışmada araştırma yöntemi olarak anket seçilmiştir. Anket sorularının belirlenmesi amacı ile bu alanda yargı kararlarının ilk merci araştırılmış ve bu araştırma sonucunda kat karşılığı işlerde yetkili mahkemenin Asliye hukuk mahkemeleri olduğu tespitine varılmıştır. İlk derece mahkemesi asliye hukuk mahkemesi olmak üzere yapılan araştırma neticesinde kat karşılığı inşaat sözleşmeleri için başlangıç tarihi yeni borçlar kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra (20.02.2011) baz alınarak son on yıl için kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile ilgili 4417 adet karar Yargıtay tarafından karara bağlanmıştır. Bu davaların 3079 adetinin davalı müteahhit iken 1338 adetinde davalının arsa sahibi olduğu tespit edilmiştir (Yargıtay Karar Arşivi). Bu noktada dava sayılarına bakarak arsa sahibinin yükleniciye (müteahhide) kıyas ile daha çok mağdur edildiği düşünülmektedir. Buna rağmen daha önce yapılan literatür çalışmalarında bu tip sözleşmelerin müteahhit açısından değerlendirilerek hazırlandığı tespitine varılmıştır.

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan ve sadece arsa sahibinin sözleşmeden doğan haklarını ilgilendiren (Aile Mahkemeleri, Ticaret Mahkemeleri, Tüketici Mahkemeleri, Ecrimisil Davaları, vb. hariç) 20/02/2011 ile 20/02/2021 tarihleri arasında 392 adet dava konu başlıklarına göre tasnif edilmiş ve anket soruları hazırlanmıştır.

Ankette hedef kitle çalışmanın konusu ile bağlamında arsa sahipleri seçilmiştir. Ankette soru sayısı belirlenirken süre olarak 10-15 dakika civarı katılımcıların cevaplama süresi düşünülerek açık uçlu sorular dahil toplamda 29 soru sorulmasına karar verilmiştir. Grup büyüklüğünün faktör analizi, madde analizi gibi işlemler dikkate alınarak madde sayısının en az iki katı olması önerilir (Kline, 1994). Ankete katılan katılımcıların minimum $29 \times 2 = 58$ kişi olması şart olarak belirlenmiştir. Bu noktada 60 kişi ile anket çalışması yapılarak buna ilave olarak İstanbul ilinde arsa paylı kat karşılığı inşaat işi yapan büyük ölçekli projelerin arsa sahibi 4 firma yetkilisi ile de yarı yapılandırılmış görüşme yapılarak çalışma bulguları desteklenerek test edilmeye çalışılmıştır.

Bu çalışmada 60 kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalayan arsa sahibi katılımcılara, inşaat sektöründe 29 sorudan oluşan anket uygulanmıştır. İlk iki soru demografik soru

sonraki 11 soru ile katılımcı profilini ölçmeyi amaçlayan sorulardır. Sözleşmenin uygulama aşamasında yaşanan sorunlar ile ilgili 14.sorudan itibaren 6 adet 2 ve daha fazla seçenekli soru ile 1 adet açık uçlu soru sorulmuştur. 21.sorudan itibaren arsa sahiplerinin konu ile ilgili yaklaşımının belirlenmesi ile ilgili olarak likert ölçeğinde hazırlanmış 8 adet soru (Likert ölçeğindeki sorular ve katılımcının sorunlarını ve beklentilerini belirlemek için uygulanmıştır) ve 1 adet açık uçlu soru sorulmuştur. Açık uçlu soruya özellikle ilave görüş varsa alınmak için yer verilmiştir.

Arazi sahipleri açısından ortaya çıkabilecek sorunlar için Likert ölçeği ve likert ölçeğe ilişkin sınır değerler (1 = kesinlikle katılmıyorum, 5 = kesinlikle katılıyorum). Detaylar Tablo 3.3' de verilmiştir.

Tablo 3. 3 Ölçek ve Sınır Aralığı (Memnun ve diğ. ,2012)

Ölçek	1	2	3	4	5
Sınır Aralığı	1,00-1,80	1,81-2,60	2,61-3,40	3,41-4,20	4,21-5,00
Sonuç	Kesinlikle Katılıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılmıyorum	Kesinlikle Katılmıyorum

Sonuç olarak geniş kapsamlı yapılan literatür taraması ve uzman görüşleriyle birlikte hazırlanan anket çalışması neticesinde arsa sahibi açısından değerlendirilerek anket çalışması hazırlanmıştır.

3.1.2.1. Anket Güvenirliği

Çalışmada iç tutarlılık için sıklıkla kullanılan bir ölçüm olan Cronbach Alpha katsayısı (α) SPSS' de hesaplanmıştır. Terzi (2019) Cronbach alfa katsayısının güvenilirlik analizi için şu varsayımlar eşliğinde kullanılabileceğini aktarmaktadır “Güvenirlik Analizi, toplam puanlar üzerine kurulu ölçeklere (Likert Ölçeği, Q-Tipi Ölçek) dayalı araçların güvenilirliğini ortaya koymaya yarayan Cronbach Alfa katsayıları hesaplar. Her soru toplam skorun bir doğrusal bileşeni olmalıdır ve ölçekte toplanabilirlik özelliğinin bulunması gerekir.” Çalışmada katılımcılara yöneltilen son 8 soru bu özellikte olup önceki sorular sosyo-demografik değişkenler olarak değerlendirilebilir.

Bu amaçla 21-28 arasındaki sorulara güvenilirlik analizi uygulanmıştır. Bu çalışma kapsamında toplam 8 soru için $\alpha = 0,939$ olarak hesaplanmıştır. (α) değeri yüksek olan ölçek birbiriyle tutarlı olarak yorumlanır (Yıldız & Uzunsakal 2018). Literatürde, α değeri 0,70 ve üzeri olan ölçümler güvenilir kabul edilir. (Bernardi, 1994). 0,70 değeri alındığında ölçeğin sınır değer olarak güvenilir olduğu söylenebilir. Katılımcılara sorulan sorular, bu sorulardan alınan yanıtların ortalama-standart sapma değerleri ve anket güvenilirliği içeren Cronbach Alpha değeri Tablo 3.4'te gösterilmiştir.

Tablo 3. 4 Anket Güvenilirliği

	Mean	Std. Deviation	Cronbach Alpha
İşin Özenli yapılması için müşavir firma tutulmalıdır.	3,4000	1,21013	,939
Sözleşmenin tadili noterden yapılmadığı zaman problem oluşturur	3,5833	1,13931	
Adil Paylaşım için bağımsız değerlendirme kuruluşlarına ihtiyaç vardır.	3,5167	1,18596	
Sözleşmede tapu devir aşamaları içeren tablo bulunmalıdır.	3,6500	,98849	
İdari nedenlerden proje alanında büyüme ya da küçülme dolayı paylaşım sözleşme hissesi oranında olmalıdır.	3,5333	1,04908	
İş programı ve iş başlangıç ve bitiş tarihleri sözleşmede belirtilmelidir.	3,8333	1,06033	
TBK' da belirtilen müteahhidin gizli ayıp sorumluluğu; hafif kusurlar için 5 yıl, ağır kusurlar için 20 yıl yeterlidir.	3,4500	1,21327	
Malzeme onayı arsa sahibinin onayına sunulmalıdır.	3,7500	1,01889	

3.1.2.2. Faktör Analizi

Faktör analizi, aynı sistemi ölçen çok sayıda değişkenden, az sayıda ve tanımlanabilir nitelikte anlamlı değişkenler oluşturmaya yönelik çok değişkenli bir istatistiktir. (Büyüköztürk, 2002) Faktör analizi değişkenleri aralarındaki korelasyonlara göre belirli gruplar altında toplayıp daha az sayıda faktör oluşturarak yorumlamayı kolaylaştırır. Faktör analizinde ilk etapta gözlenen değişken değerleri arasında korelasyonların hesaplanarak orjinal değişkenlerin bir korelasyon matrisi haline getirilmesidir. Korelasyon matrisinden faktörlerin türetilerek, döndürülmemiş (rotasyon yapılmamış) faktör matrisinin oluşturulması analizin ikinci etabını oluşturur. Bu etapta, herhangi bir veri grubuna faktör analizinin uygulanması için faktör türetme

yöntemlerinden birinin ele alınması gerekmektedir. Çeşitli faktör türetme yöntemleri vardır, fakat en yaygın kullanılanı Temel Bileşenler Analiz tekniğidir. Temel bileşenler analizi, değişken azaltma ya da anlamlı kavramsal yapılara ulaşmayı hedefleyen ve uygulamada en sık ve yaygın olarak kullanılan yöntemdir. Analizin üçüncü etabında, döndürme (rotasyon) yöntemlerinden birinin kullanılarak döndürülmüş faktör matrisinin oluşturulmasıdır. Dik ve eğik olmak üzere iki farklı rotasyon yöntemi olup (döndürme yöntemi), bunlar içinde de çeşitli teknikler mevcuttur. Sosyal bilim uygulamalarında en yaygın kullanılanlar dik döndürme yöntemleri arasında yer alan Quartimax ve Varimax teknikleridir. Eksenlerin döndürülmesi sonrasında maddelerin bir faktördeki yükü artarken, diğer faktörlerdeki yükleri azalır. Böylece faktörler kendileriyle yüksek ilişki veren maddeleri bulur ve bu işlemin sonunda faktörler daha kolay yorumlanabilir. Döndürülmüş faktör matrisinin yorumlanması ise analizin son etabını oluşturmaktadır (Bayram 2004).

Tablo 3. 5 KMO ve Barlett's Test Sphericity Analizi Sonuçları

KMO and Bartlett's Test		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		,914
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	365,196
	df	28
	Sig.	,000

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve örnek sözleşme öneri konulu tez çalışmasında hazırlanan anket sorularının sonuçlarına faktörler analizi yapılmış ve değişkenler gruplandırılmaya çalışılmıştır. Barlett's teste (Barlett's test of sphericity) sig <0.05 olmalıdır. Sağlıklı bir faktör analizi ile gruplandırma yapılabilmesi için KMO and Bartlett's test skorunu 0,5'in üzerinde bir değer elde etmek gerekir. Faktör analizin KMO and Bartlett's test skoru 0,914 olup 0,5' den büyüktür. Diğer yandan p değeri 0,000 elde edilmiş olup sağlıklı şekilde ilerleyebileceğimizi söyleyebiliriz. Bundan dolayı faktör analizi için veriler uygundur diyebiliriz (Tablo 3.5). Tablo 3.6' de Faktör Analizi sonucu açıklanan toplam varyans görülmektedir.

Tablo 3. 6 Faktör Analizi Sonucu Açıklanan Toplam Varyans

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	5,650	70,629	70,629	5,650	70,629	70,629
2	,544	6,795	77,423			
3	,504	6,299	83,722			
4	,401	5,012	88,735			
5	,306	3,819	92,553			
6	,239	2,987	95,540			
7	,213	2,661	98,202			
8	,144	1,798	100,000			

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Tablo 3.7’de faktör analizi sonucu oluşan faktör yükleri yer almaktadır. Buna göre oluşan tabloda alt boyutların oluşmadığı, yöneltilen sekiz sorunun tek boyutta toplandığı görülmüştür. Oluşan bu tabloya göre yöneltilen tüm maddelerin “**Arsa Sahiplerinin Sözleşmeden Beklentileri**” olarak isimlendirilmesi uygun görülmüştür.

Tablo 3. 7 Faktör Analizi Sonucu Oluşan Faktör Yükleri

Component Matrix ^a	
İş programı ve iş başlangıç ve bitiş tarihleri sözleşmede belirtilmelidir.	,885
Adil Paylaşım için bağımsız değerlendirme kuruluşlarına ihtiyaç vardır.	,880
Sözleşmenin tadili noterden yapılmadığı zaman problem oluşturur	,865
İşin Özenli yapılması için müşavir firma tutulmalıdır.	,854
İdari nedenlerden proje alanında büyüme ya da küçülme dolayı paylaşım sözleşme hissesi oranında olmalıdır.	,843
Malzeme onayı arsa sahibinin onayına sunulmalıdır.	,839
Sözleşmede tapu devir aşamaları içeren tablo bulunmalıdır.	,814
TBK kapsamında müteahhidin gizli ayıp sorumluluğu; hafif kusurlar için 5 yıl, ağır kusurlar için 20 yıl yeterlidir.	,734

Extraction Method: Principal Component Analysis.

3.1.3. Yarı Yapılandırılmış Görüşme

Anketlere cevap verecek yanıtı olmayan ya da bir dizi soruya yanıtlamayı çekici bulmayan, sözel olarak kendini ifade etmeyi yazıyla kendini ifade etmeye kıyasla daha

başarılı bulan kişilerden görüşme yoluyla daha kolay ve doğru bilgi sağlanabilir (Yıldırım ve Şimşek, 2006). Ayrıca görüşme sırasında mülakata cevap verenin başkalarına danışmadan cevap vermesinin sağlanması, cevaplarda bireyselliğin korunması açısından önemlidir. Bu da veri kaynağının doğrulanmasını sağlar ve anket yoluyla ulaşılan verilere göre geçerliği daha yüksek olur (Karasar, 1999). Aynı zamanda form ya da anketlere belirtilmeyen emareleri de görüşme sırasında edinilebilir (Pişkin & Öner, 1999).

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve örnek sözleşme önerisi konulu çalışmada yöntem olarak belirlenen anketin sınanması adına bu çalışma kapsamında sözleşme yapan arsa sahibi dört firma ile yüz yüze görüşme sağlanmış ve önceden belirlenen sorular ile mülakat gerçekleştirilmiştir. Yapılan görüşme sonucunda katılımcılar tarafından verilen cevaplar analiz edilerek bulgular oluşturulmuştur.

3.1.3.1. Araştırma Alanı ve Katılımcılar

İstanbul ilinde büyük ölçekli konsept konut ve ticari ünite inşaatı gerçekleştiren müteahhitler ile yatırım amaçlı firmalar (arsa sahibi) tarafından satın alınan arsalar üzerinde gerçekleşen arsa paylı kat karşılığı inşaat işlerini kapsamaktadır. Söz konusu işlerin arsa sahibi firmaların müteahhitle yaşadıkları sözleşmeden kaynaklanan proje öncesi ve sonrasındaki sorunların tespiti için yarı yapılandırılmış görüşme gerçekleştirilmiştir. Görüşmeler 10-20 dakika arasında sürmüştür. Yarı yapılandırılmış görüşme (mülakat) gerçekleştirilen arsa sahibi 4 firmanın yetkilisi ilgilendiren demografik durum tablo 3.8’de gösterilmiştir

Tablo 3. 8 Mülakat Gerçekleştirilen Katılımcıların Demografik Durumu

MÜLAKAT YAPILAN FİRMA (ARSA SAHİBİ) YETKİLİLERİ		
Kod Adı	Yaş	Eğitim Durumu
K1	65	LİSANS
K2	61	LİSANS
K3	55	LİSANS
K4	62	LİSANS

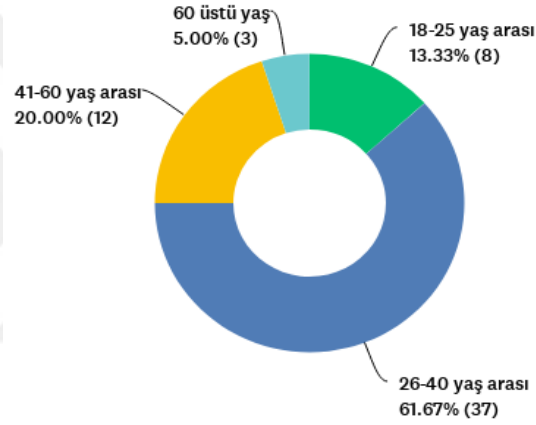
BÖLÜM 4

4. BULGULAR

4.1. Anket Sorularına Verilen Cevaplar

Bu bölümde kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ilgili arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapan arsa sahipleri ile 1 Nisan 2021 tarihinde yapılan anket sonucunda elde edilen bulgular açıklanacaktır.

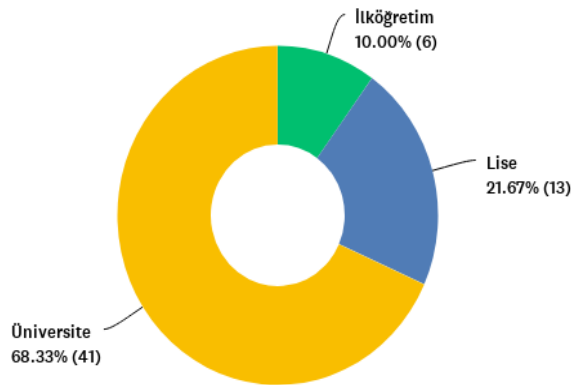
(S1) Katılımcılara “Yaş aralığınızı belirtir misiniz” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların yaş dağılımı Şekil 4.1’de gösterilmiştir.



Şekil 4.1 Katılımcıların Yaş Aralığı

Katılımcıların yaş dağılımına bakıldığında büyük bir çoğunluğunun %61,67 oran ile 26-40 yaş aralığında olduğu görülmektedir.

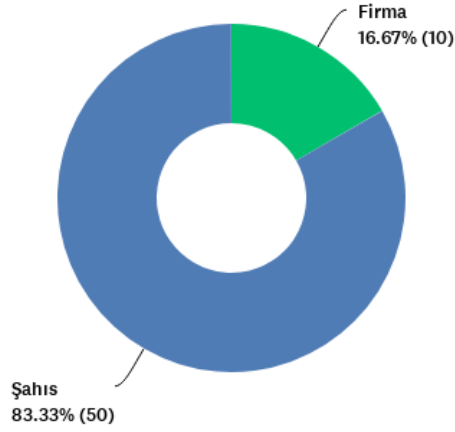
(S2) Katılımcılara “Eğitim durumunu belirtir misiniz” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların eğitim durumuna göre dağılımı Şekil 4.2’de gösterilmiştir.



Şekil 4.2 Katılımcıların Eğitim Durumu

Katılımcıların eğitim durumu dağılımına bakıldığında büyük bir çoğunluğunun %68,33 oran ile üniversite mezunu olduğu görülmektedir.

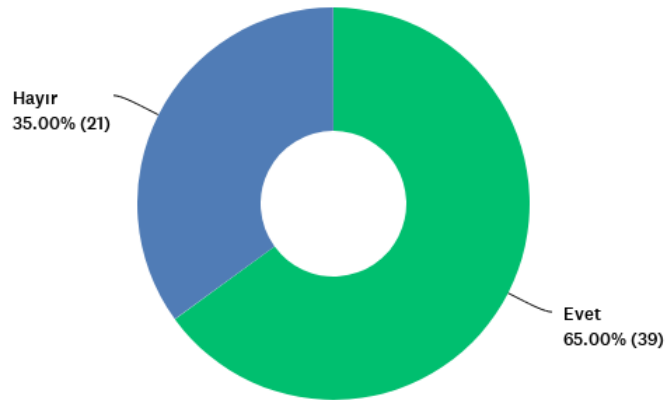
(S3) Katılımcılara “Arsa sahibi olarak profiliniz tarifler misiniz” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların verdiği cevabın dağılımı Şekil 4.3’te gösterilmiştir.



Şekil 4.3 Katılımcıların Profil Dağılımı (Şahıs/Firma)

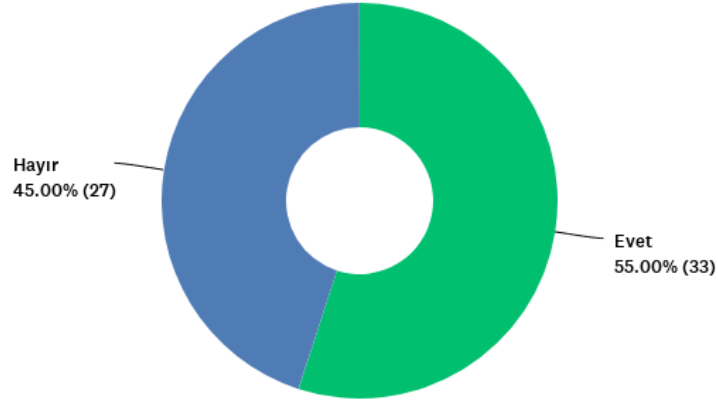
Katılımcıların profiline bakıldığında büyük bir çoğunluğunun %83,33 oranında şahıs oldukları görülmektedir.

(S4) Katılımcılara “kat karşılığı inşaat işleri için (sözleşme-yazılı sözleşme) kullandınız mı” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların verdiği cevabın dağılımı Şekil 4.4’ de gösterilmiştir.



Şekil 4.4 Katılımcıların Dördüncü Soruya Verdiği Cevaplar

(S5) Katılımcılara “Kat karşılığı inşaat sözleşmesi için avukat/hukukçu desteği aldınız mı” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların verdiği cevabın dağılımı Şekil 4.5’te gösterilmiştir.



Şekil 4.5 Katılımcıların Beşinci Soruya Verdiği Cevaplar

Katılımcıların soruya verdiği cevap %55,00 (32 kişi) evet, %45,00 (28 kişi) hayır cevabı olmuştur. Katılımcıların %55,00 oranında avukat/hukukçu desteği aldığı görülmektedir.

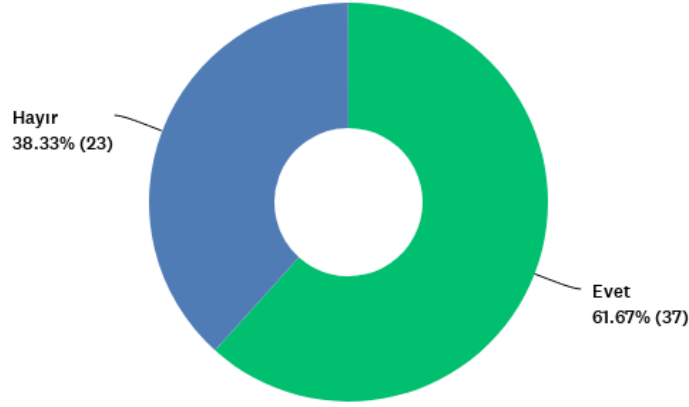
(S6) Katılımcılara “Daha önce hiç arsa sahibi olarak kat karşılığı sözleşme yaptınız mı” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların verdiği cevabın dağılımı Şekil 4.6’da gösterilmiştir.



Şekil 4.6 Katılımcıların Altıncı Soruya Verdiği Cevaplar

Katılımcıların soruya verdiği cevap %53,33 (32 kişi) evet, %46,67 (28 kişi) hayır cevabı olmuştur.

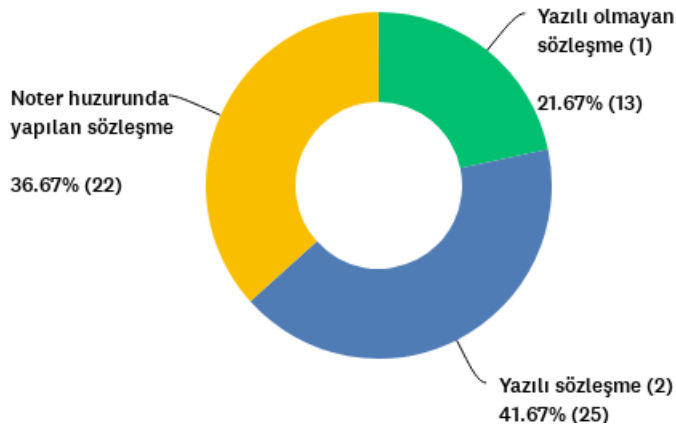
S7) Katılımcılara “Kat karşılığı inşaat işi sözleşmede belirtilen şekilde (malzeme ve projeye uygun olarak) tamamlandı mı” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların verdiği cevabın dağılımı Şekil 4.7’de gösterilmiştir.



Şekil 4.7 Katılımcıların Yedinci Soruya Verdiği Cevaplar

Katılımcıların soruya verdiği cevap %61,67 (37 kişi) evet, %38,33 (23 kişi) hayır cevabı olmuştur. Katılımcıların %38,33’ü kat karşılığı inşaat işinin malzeme ve projeye uygun olarak tamamlanmadığını belirtmiştir.

(S8) Katılımcılara “Kat karşılığı yapmış olduğunuz sözleşmenin şekli nedir” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.8’de gösterilmiştir.

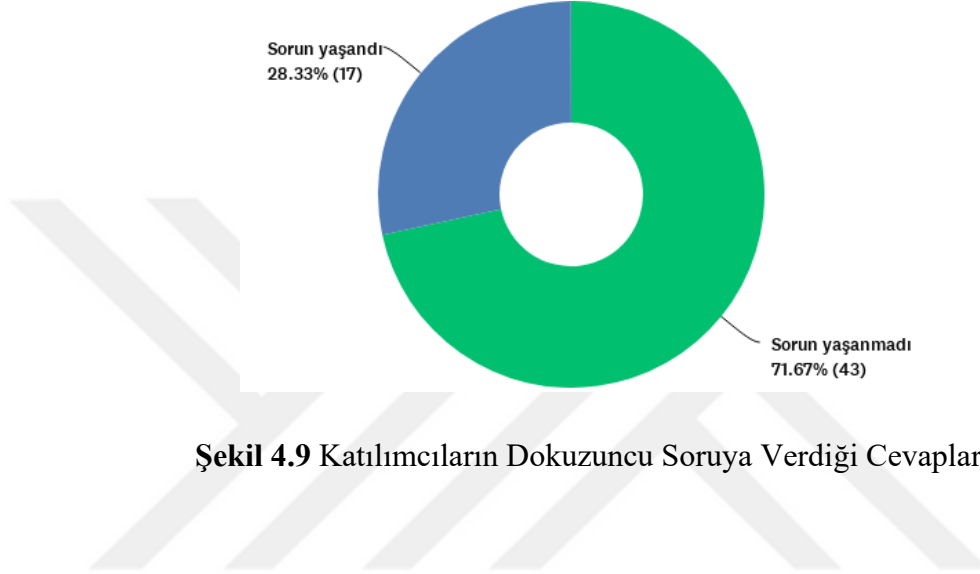


Şekil 4.8 Katılımcıların Sekizinci Soruya Verdiği Cevaplar

Katılımcıların kat karşılığı inşaat sözleşmelerini %41,67 oranında yazılı (tarafların kendi aralarında yaptığı sözleşme) yapılmasını tercih ederken %36,67 oranındaki kesim ise noter huzurunda yapılmasını tercih etmiştir. Noter huzurunda yapılmayan

kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin taraflar arasında sorun yaşanması durumunda hukuken geçersizliği söz konusu olabilmektedir.

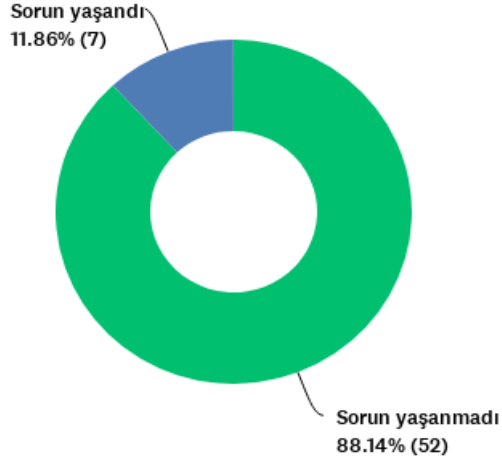
S9) Katılımcılara “Yazılı olmayan (sözlü olarak) veya yazılı (tarafların kendi aralarında yaptığı sözleşme) olarak kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaptıysanız işiniz nasıl sonuçlandı” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.9’de gösterilmiştir.



Şekil 4.9 Katılımcıların Dokuzuncu Soruya Verdiği Cevaplar

Katılımcıların soruya verdiği cevap; %71,67 (43 kişi) sorun yaşanmadı, %28,13 (17 kişi) sorun yaşandı cevabı olmuştur. Katılımcılardan kat karşılığı işin sözleşmesini yazılı olmayan ve yazılı olan şeklinde yapmayanların bu soruya sorun yaşanmadı cevabı verebileceğinden sorun yaşanma oranı hesabı; noter huzurunda yapılan sözleşme şekli hariç diğer tüm sözleşme şekillerinde yapan kişi sayısı, sekizinci soruda belirtilen (25+13=38 kişi) olup katılımcıların $17/38 = \%44,74$ 'nün (17 kişi) yazılı olmayan ve yazılı (tarafların kendi aralarında yaptığı) sözleşmelerde sorun yaşamış olduğu söylenebilir.

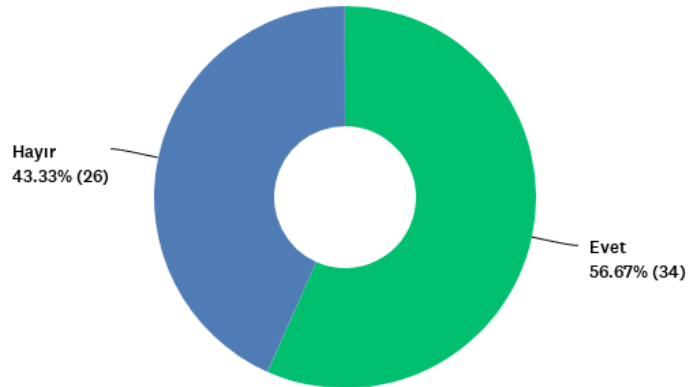
(S10) Katılımcılara “Noterde yapılmış sözleşme ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaptıysanız işiniz nasıl sonuçlandı” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.10’da gösterilmiştir.



Şekil 4.10 Katılımcıların Onuncu Soruya Verdiği Cevaplar

Katılımcıların soruya verdiği cevap; %88,14 (52 kişi) sorun yaşanmadı, %11,86 (7 kişi) sorun yaşandı cevabı olmuştur. Katılımcılardan kat karşılığı işin sözleşmesini noter huzurunda yapmayanların bu soruya sorun yaşanmadı cevabı verebileceğinden sorun yaşanma onanı hesabı; yazılı ve sözlü yapılan sözleşme şekli hariç yapan kişi sayısı, sekizinci soruda belirtilen (22 kişi) olup, katılımcıların $7/22 = \%31,82$ 'sinin (7 kişi) noter huzurunda yapılan sözleşmelerde sorun yaşamış olduğu söylenebilir. Bu noktada arsa sahibi, müteahhit ile düzenleyeceği kat karşılığı inşaat sözleşmesini noterden yaptığı zaman müteahhit ile ileride oluşabilecek sorun yaşanma riskini azaltabileceği düşünülmektedir.

(S11) Katılımcılara “Sözleşme maddelerinde gecikme cezası var mı” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.11’de gösterilmiştir.

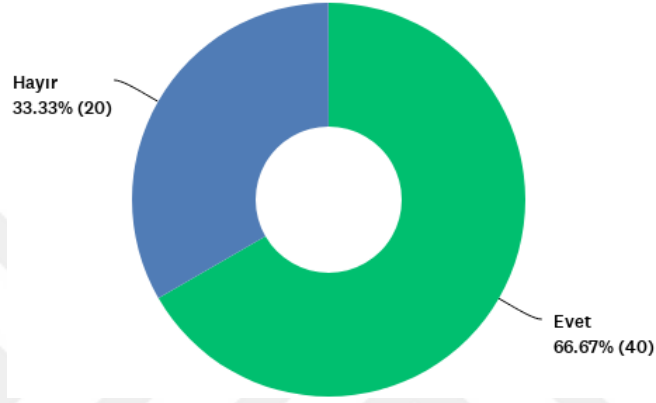


Şekil 4.11 Katılımcıların On Birinci Soruya Verdiği Cevaplar

Katılımcıların soruya verdiği cevap %56,67 (34 kişi) evet, %43,33 (26 kişi) hayır cevabı olmuştur. Sözleşmelere arsa sahibi tarafından gecikme cezası konulması

müteahhit tarafından söz konusu kat karşılığı yapılacak işin zamanında ve kaliteli olarak tamamlanması için bir yaptırım aracı olarak düşünülmeli, sembolik olarak sözleşmeye eklenen gecikme cezalarından kaçınılmalıdır.

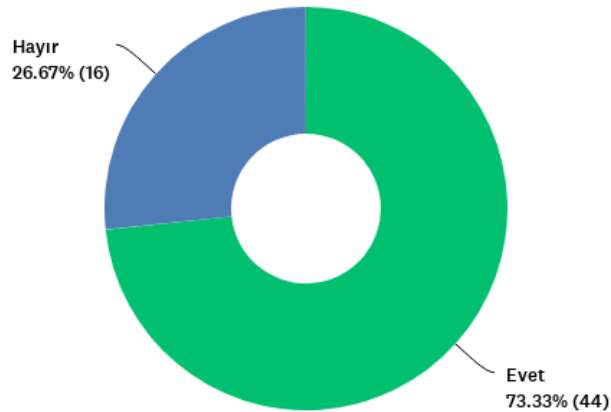
(S12) Katılımcılara “Kat karşılığı inşaat işine takip etmek üzere sözleşmeye iş programı (İşin zamanında bitirilmesini takip amacı ile verilen süreyi içeren program) konuldu mu” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.12’de gösterilmiştir.



Şekil 4.12 Katılımcıların On İkinci Soruya Verdiği Cevaplar

Katılımcıların soruya verdiği cevap %66,67 (40 kişi) evet, %33,33 (20 kişi) hayır cevabı olmuştur.

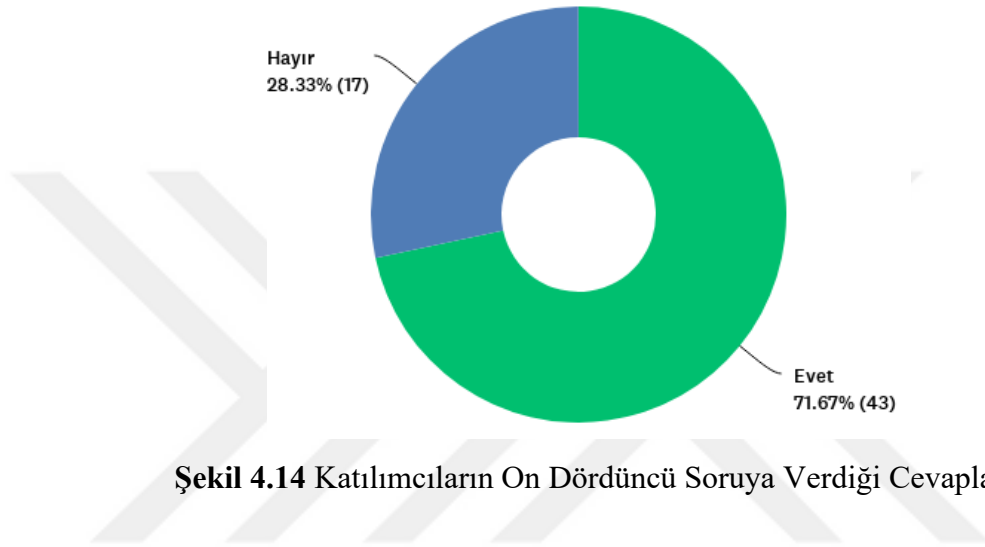
(S13) Katılımcılara “Sözleşmeye, arsa sahibi olarak arsa payını devrederken, teminat ipoteği (arsa tapu hisselerinin devri sırasında noksan ya da kusurlu imalata karşı kendinizi güvenceye almak için) koydurdunuz mu” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.13’te gösterilmiştir.



Şekil 4.13 Katılımcıların On Üçüncü Soruya Verdiği Cevaplar

Katılımcıların soruya verdiği cevap %73,33 (44 kişi) evet, %26,67 (16 kişi) hayır cevabı olmuştur. Bazı kat karşılığı sözleşmelerde arsa payının devri inşaatın seviyesine bakılmaksızın iyi niyet çerçevesinde arsa sahibi tarafından müteahhide devredildiği durumlarda teminat ipoteğinin önemi daha da ortaya çıkmaktadır.

(S14) Katılımcılara “Kat karşılığı inşaat sözleşmede öngörülen sürede tamamlandı mı” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.14’ de gösterilmiştir.



Şekil 4.14 Katılımcıların On Dördüncü Soruya Verdiği Cevaplar

Katılımcıların soruya verdiği cevap %71,67 (43 kişi) evet, %28,33 (17 kişi) hayır cevabı olmuştur. Arsa sahiplerinden %28,33’lük (17 kişi) kesim kat karşılığı inşaatın öngörülen sürede tamamlanmadığını belirtmiştir.

(S15) Katılımcılara “Süre aşıldıysa sebepleri nelerdi” sorusu yöneltilmiştir. Bu açık uçlu soruda katılımcılardan süre aşımı olduysa sebeplerini serbestçe ifade etmeleri istenmiştir. Soruya 11 kişi cevap vermiştir.

- Pandemi ve bazı hukuki sebepler öne sürüldü. (1)
- Satışa bağlı proje revizyonları (1)
- Bahaneler üretildi. (1)
- Malzeme eksikliği. (1)
- Pandemi süreci. (1)
- Pandemi ve ekonomik kriz (1)
- İşçilik hataları (1)

- Söz verilen yer inşaat halindeydi. (1)
- Paranın yetmemesi. (1)
- Resmi evrak işlerde gecikme yaşanması. (1)
- Ekonomik kriz (1)

Katılımcılar genel olarak bu açık uçlu soruya cevap vermek istememiştir. Soruya cevap veren katılımcılarda sözleşme süresinin aşım sebeplerini; işin ekonomik boyutu (müteahhittin finansal yetersizliği), mücbir sebepler (pandemi, ekonomik kriz), işçilik hataları (kalite), proje revizyonları ile idari ve hukuki sebepler olarak belirtmiştir.

Ekonomik kriz mücbir sebep adı altında sözleşmeye konulsa da bu mücbir sebebin geçerli olabilmesi için devletin ekonomik krizi resmi olarak belirtmesi gerekmektedir. Geçmişten günümüze yaşanan ekonomik krizler devlet tarafından resmi olarak tanımlanmamıştır. Bu noktada sadece devlet müteahhitlerinin ekonomik krizde oluşan zararları için kararname çıkarılmıştır. Özel sektör müteahhitleri ise bu kapsamın dışında tutulmuştur.

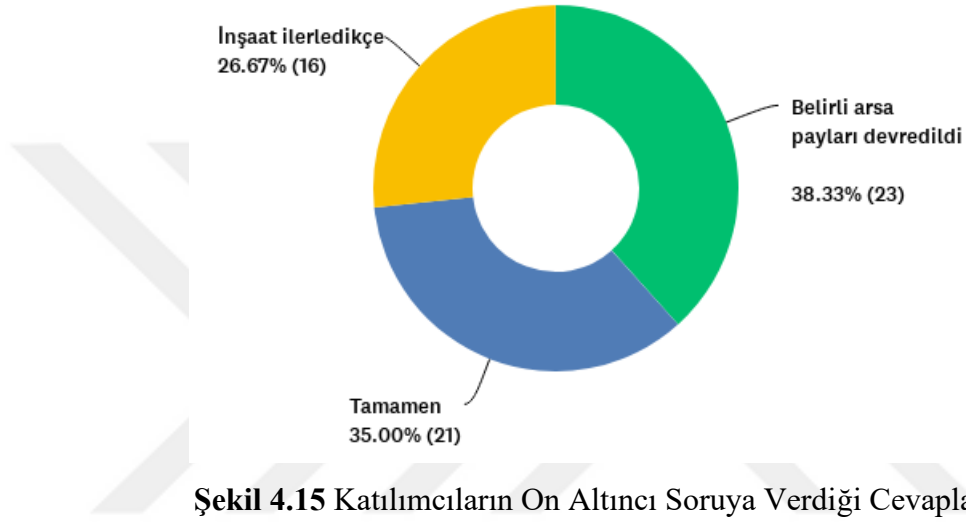
Andemiye bağlı olarak kat karşılığı inşaatın gecikmesi hatta tamamlanmaması durumunda söz konusu salgın hastalığının mücbir sebep olarak sayılabilmesi için sözleşmede belirtilmesi gerekmektedir.

Malzeme tedarigi ve işçilik hatalarına bağlı olarak kat karşılığı inşaatlar müteahhit tarafından arsa sahibine teslim edilmek üzere sözleşmede belirtilen ön görülen sürede tamamlanamayabilir. Bu noktada arsa sahibinin sözleşmede kapsamlı bir iş programı (kalite ve zaman açısından) belirtmesi ve bu iş programının uygulamada denetlenmesi, işin sonunda oluşabilecek sorunları proaktif bir yaklaşım ile önleyecektir.

Müteahhit tarafından ekonomik kriz vb. nedenlerden dolayı kendi uhdesindeki ünitelerin satış kaygıları ortaya çıkmakta ve bu kaygılara bağlı olarak proje revizyonları kaliteyi de (düşük kalite) etkileyebilecek şekilde yapılabilmektedir. Bu noktada arsa sahibi tarafından proaktif bir yaklaşım ile sözleşmeye geniş kapsamlı bir teknik şartname konulmalıdır. Ayrıca müteahhit tarafından satışa bağlı kaygılardan sadece kendine ait ünitelerin iç detaylarını dahi değiştirirse, bu durum işin zamanında bitirilmesini olumsuz etkileyebilmektedir.

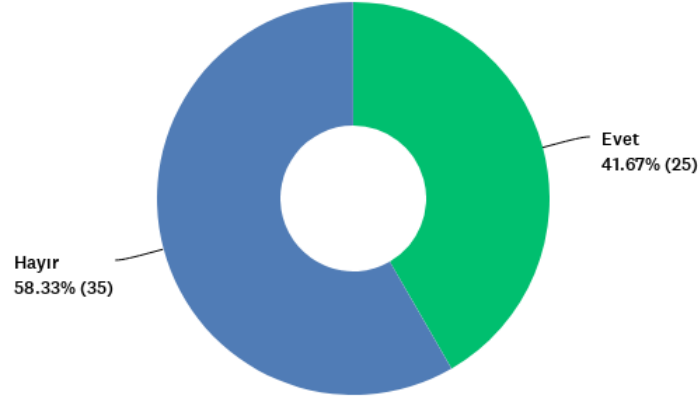
Resmi evraklara (inşaat ruhsatı ve iskân alınması vb. konular) ve hukuki sürece bağlı olarak işin ön görülen sürede tamamlanamaması durumlarının oluşmaması için sözleşmenin tasarımı ve uygulaması aşamasında arsa sahibinin avukat/hukukçu desteği alması yanında teknik destek de alması uygun olacağı düşünülmektedir.

(S16) Katılımcılara “Arsa paylarının müteahhide devri nasıl gerçekleşti? sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.15’te gösterilmiştir.



Katılımcıların arsa payının müteahhide devir şekline göre; inşaat ilerledikçe devretme oranı %26,67 (16 kişi) olup, kısmen veya tamamen arsa payları devredenlerin oranı %73,33 (44 kişi) oranındadır. Arsa sahibi katılımcıların çoğu müteahhit ile ileride yaşanabilecek sorunları dikkate alarak arsa payı devir şekline dikkat etmedikleri görülmektedir. Bu noktada kat karşılığı sözleşmelere inşaatın ilerleme seviyesine göre tapu devir aşamalarını gösteren detaylı bir tablo arsa sahibi tarafından konulmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

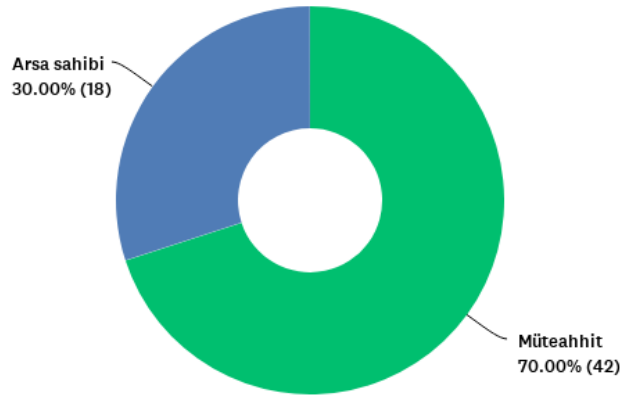
(S17) Katılımcılara “Yapının inşası sırasında iş değişikliği (malzeme değişikliği) oldu mu” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.16’da gösterilmiştir.



Şekil 4.16 Katılımcıların On Yedinci Soruya Verdiği Cevaplar

Katılımcıların soruya verdiği cevap %41,67 (25) evet, %58,33 (35) hayır cevabı olmuştur. Katılımcıların %41,67'si (25 kişi) kat karşılığı işlerde iş değişikliği (malzeme değişikliği) olduğunu belirtmiştir. Malzeme değişikliği hususunda sözleşmeye ek maddeler konulmalı arsa sahibinin onayı alınmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

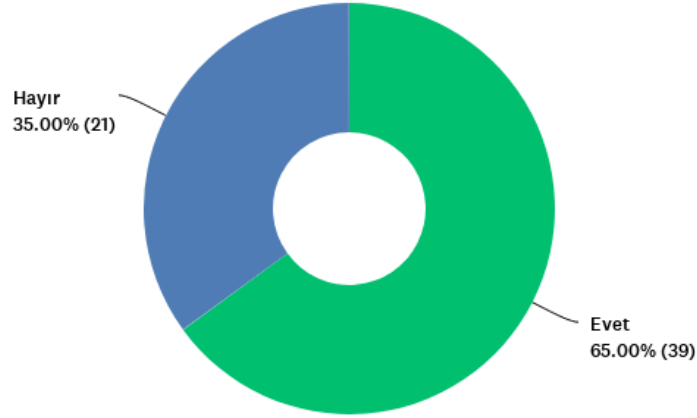
(S18) Katılımcılara “İş değişikliği müteahhitten mi arsa sahibinden mi kaynaklandı? sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.17’de gösterilmiştir.



Şekil 4.17 Katılımcıların On Sekizinci Soruya Verdiği Cevaplar

Katılımcıların çoğu (%70,00 oranında) iş değişikliğinin müteahhitten kaynaklandığını belirtmiştir. İş değişikliğinin en önemli nedenlerinden birinin kat karşılığı inşaat için gerekli finansın işin süresi boyunca sağlanamaması olduğu söylenebilir.

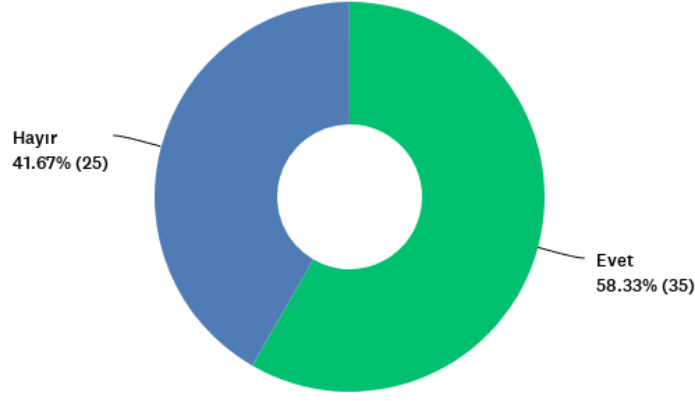
(S19) Katılımcılara “Sözleşme karşılıklı anlaşma ile sona erdirildi mi” (İşin karşılıklı olarak tamamlanarak sona ermesi durumunda; **evet** Taraflardan birinin işin tamamlanmadan feshetmesi (sözleşmeyi sonlandırma) durumunda; **hayır** olarak cevaplanacaktır.) sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.18’de gösterilmiştir.



Şekil 4.18 Katılımcıların On Dokuzuncu Soruya Verdiği Cevaplar

Katılımcıların soruya verdiği cevap %65,00 (39 kişi) evet, %35,00 (21 kişi) hayır cevabı olmuştur. Arsa sahibi, müteahhit ile aralarında sorun yaşadıkları durumlarda arsa sahibinin hukuki sürecin uzunluğunu da düşünerek kendisinin daha az zarar görmesi için anlaşmalı bir şekilde müteahhit ile sözleşmeyi sonlandırabilmektedir. Bunun yanında taraflardan birinin hukuki yola başvurup sözleşmenin feshedilmesi durumu da ortaya çıkabilmektedir. Sözleşmenin arsa sahibi tarafından haksız bir şekilde feshedilmesi arsa sahibi için daha fazla zarar oluşturabilmektedir. Bu noktada arsa sahibinin hukukçu desteği alması önerilmektedir.

(S20) Katılımcılara “Kat karşılığı işin takibi için müşavir firma (Sizin adınıza inşaatı teknik olarak kontrol edecek kişi ya da kuruluşlar; mimar, mühendis ya da proje yönetim firmaları) ile anlaştınız mı” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.19’da gösterilmiştir.

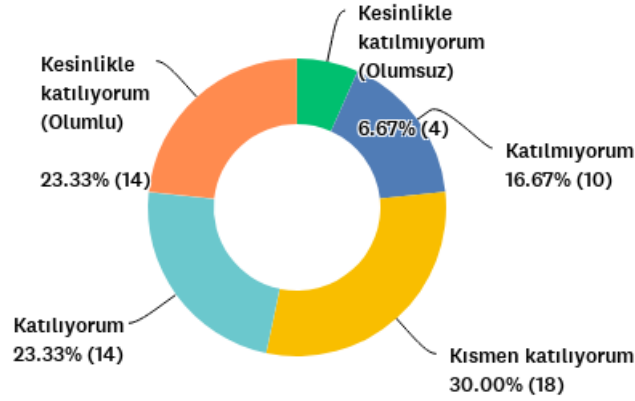


Şekil 4.19 Katılımcıların Yirminci Soruya Verdiği Cevaplar

Katılımcıların soruya verdiği cevap %58,33 (35 kişi) evet, %41,67 (25 kişi) hayır cevabı olmuştur. Katılımcıların %41,67'lik kısmı yapılacak inşaatın denetimini (kalite ve inşaatın süresinde tamamlanması açısından) için herhangi bir firma ile anlaşmamıştır. Bu durumun arsa sahibi açısından sebepleri;

- Arsa sahibi tarafından yapılacak inşaat denetiminin kat karşılığı sözleşmede belirtilmemesi
- Arsa sahibinin kat karşılığı inşaatın denetime ayrılacak bütçeden kaçınmak istediği,
- Arsa sahibinin kat karşılığı inşaat ile ilgili sorun yaşanmayacağını düşünmesi,
- Arsa sahibinin kat karşılığı inşaatın denetimine yapan müşavir firmalar hakkında bilgisi olmaması, olarak düşünülmektedir.

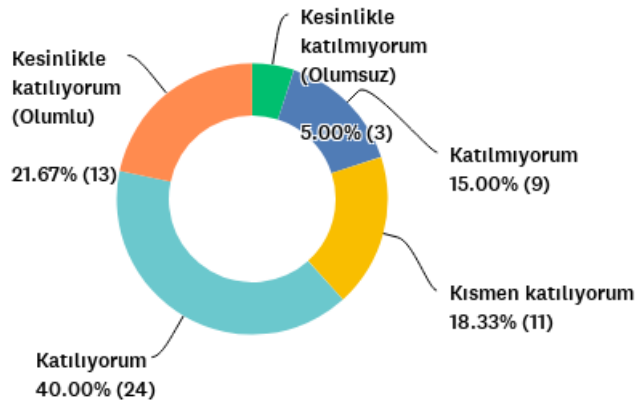
(S21) Katılımcılara “Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, müteahhidin özen ve itina borcunu yerine getirebilmesi için; arsa sahibinin, işin kontrolü (proje uygunluğu, kalite ve güvenlik) açısından müşavirlik firması (sizin adınıza işin kalite ve süresini denetleyen firma) tutmalı ve sözleşmede belirtilmelidir.” ifadesine katılıp katılmadıkları sorulmuştur. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.20’de gösterilmiştir.



Şekil 4.20 Katılımcıların Yirmi Birinci Soruya Verdiği Cevaplar

Yirminci soruda arsa sahibi tarafından işin denetimi için müşavir firma ile anlaşmayan katılımcıların oranı %41,67’ü (25 kişi) iken kat karşılığı inşaat işinden yaşanan sorunlara paralel yirmi birinci soruda işin denetimi için müşavir firma ile anlaşmaya gerek yoktur diyen katılımcıların (% 16,67+%6,67) =%23,34 (14 kişi) oranına düştüğü görülmektedir. Bu durum arsa sahibinin müteahhit ile yaşadığı sorunlara paralel işin denetimi için müşavir firma ile anlaşılmalıdır isteğini gösterdiği söylenebilir.

(S22) Katılımcılara “Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, işin devamı aşamasında sözleşmenin tadili (değişikliği) noterden yapılmadığı zaman arsa sahibi için problem oluşturabilir” ifadesine katılıp katılmadıkları sorulmuştur. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.21’de gösterilmiştir.

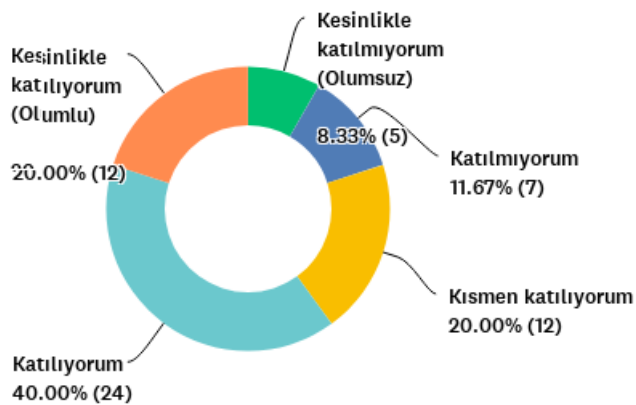


Şekil 4.21 Katılımcıların Yirmi İkinci Soruya Verdiği Cevaplar

Sözleşmenin tadili (değişikliği) malzeme konusunda olabileceği gibi işin tamamlanma süresi konusunda olabilmektedir. On dördüncü soruda kat karşılığı işin öngörülen

sürede tamamlanma oranı %71,67 (43 kişi) iken, yirmi ikinci soruda sözleşmenin tadilinin noterden yapılması gerektiğini savunanların %80,00 (48 kişi) oranına yükseldiği görülmektedir. Bu artışın (%80,00-%71,67=%8,33) kısmen de olsa sözleşmenin tadilinin arsa sahibi katılımcılar için zaman açısından sorun teşkil ettiği söylenebilir. Yine on yedinci soruda kat karşılığı işte malzeme değişikliği olduğunu belirtenlerin oranı %41,67 (25 kişi) olduğu, on sekizinci soruda bu sorunların %70'nin müteahhitten kaynaklandığı nispet ile müteahhitten kaynaklanan malzeme değişikliği nedeni ile sorun yaşayanların oranı %41,67 X %70= %29,17 (18 kişidir). Kat karşılığı işte müteahhitten kaynaklanan malzeme değişikliğinin oranı %29,17 (18 kişi) iken, yirmi ikinci soruda sözleşmenin tadilinin noterden yapılması gerekmediğini savunanların oranı %20,00 (12 kişi) oranında azaldığı görülmektedir. Bu azalışın (%29,17-20,00=%9,17) kısmen de olsa sözleşmenin tadilinin malzeme açısından sorun teşkil ettiği söylenebilir.

(S23) Katılımcılara “Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, paylaşılabilir bağımsız bölümlerin (satılabilir alanlar; daire veya ticari alanlar gibi) tarafların hisseleri oranında paylaşımın uygun bir biçimde yapılması için bağımsız değerlendirme kuruluşlarına (daire ve dükkanların piyasaya göre paylaşımını yapmak için) ihtiyaç vardır” ifadesine katılıp katılmadıkları sorulmuştur. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.22’de gösterilmiştir.

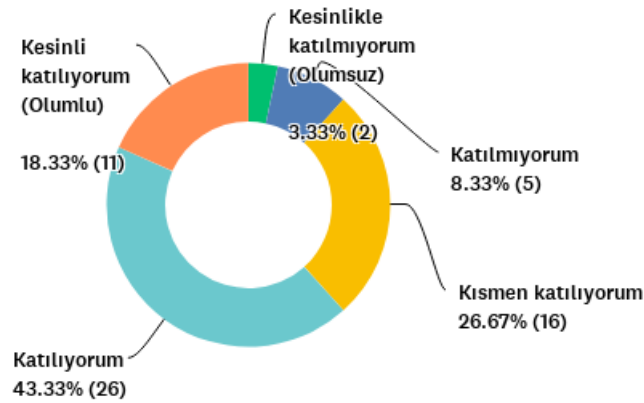


Şekil 4.22 Katılımcıların Yirmi Üçüncü Soruya Verdiği Cevaplar

Katılımcıların kat karşılığı inşaat ile ilgili paylaşılabilir bağımsız bölümlerin adilane bir şekilde taraflar arasında paylaşılabilmesi için bağımsız değerlendirme

kuruluşlarına ihtiyaç olmasına katılma oranı, kısmen katılmayla birlikte toplamda %80,00 (48 kişi) oranındadır. Bu noktada paylaşılabilir bağımsız bölümlerin paylaşımında arsa sahibinin müteahhit tarafından mağdur edilebileceği düşünülmektedir. Arsa sahibi ve müteahhit arasında adilane bir paylaşım için her iki tarafında ayrı ayrı belirleyeceği bağımsız değerlendirme kuruluşlarının ünite fiyatların ortalamasına göre hareket etmek daha doğru olacağı değerlendirilmektedir. Böylelikle taraflar arasında seçilecek ünitelerin dağılımı paylaşım oranına göre daha adilane yapılabileceği söylenebilir.

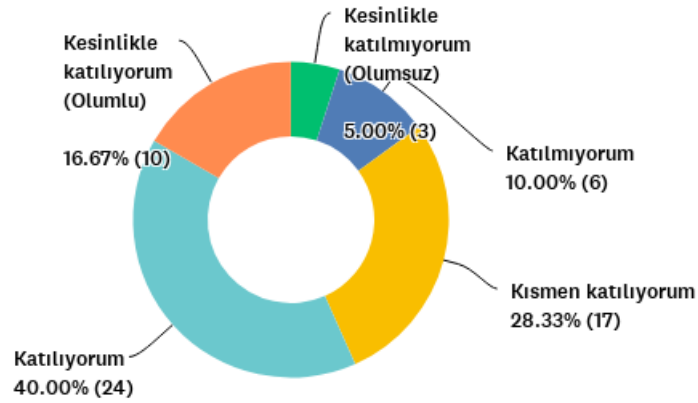
(S24) Katılımcılara “Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, işin ilerleme durumuna bağlı olarak arsa sahibi tarafından müteahhide devredeceği tapu devrinin aşamalarının gösteren tablo olmalıdır” ifadesine katılıp katılmadıkları sorulmuştur. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.23’ de gösterilmiştir.



Şekil 4.23 Katılımcıların Yirmi Dördüncü Soruya Verdiği Cevaplar

Kat karşılığı sözleşmelerde tapu devir aşamaları gösteren tablolar işin devamı sürecinde oluşabilecek sorunlara karşı bir önlem olarak görülmelidir. Tapu devir aşamalarının en doğru şekilde hazırlanabilmesi için müteahhit tarafından hazırlanan ve arsa sahibinin kontrolünden geçmiş kat karşılığı işine ait keşif üzerinden taraflar hareket etmelidir. Bu noktada müteahhit ticari sır olarak gördüğü keşfi paylaşmak istemeyebilir. Bu durumda keşif üzerindeki fiyatlar kapatılarak imalatların porsantaj oranına göre tapu devir aşamaları yapılabileceği söylenebilir.

(S25) Katılımcılara “Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde imar durumunun değişmesi nedeniyle, inşaatın kararlaştırılan kat ve bağımsız bölüm sayısında artma ya da azalma olması durumunda, taraflar sözleşme dışı bu artışı ya da azalmayı asıl inşaatın paylaşımı oranında hak sahibi olmalıdır” ifadesine katılıp katılmadıkları sorulmuştur. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.24’te gösterilmiştir.

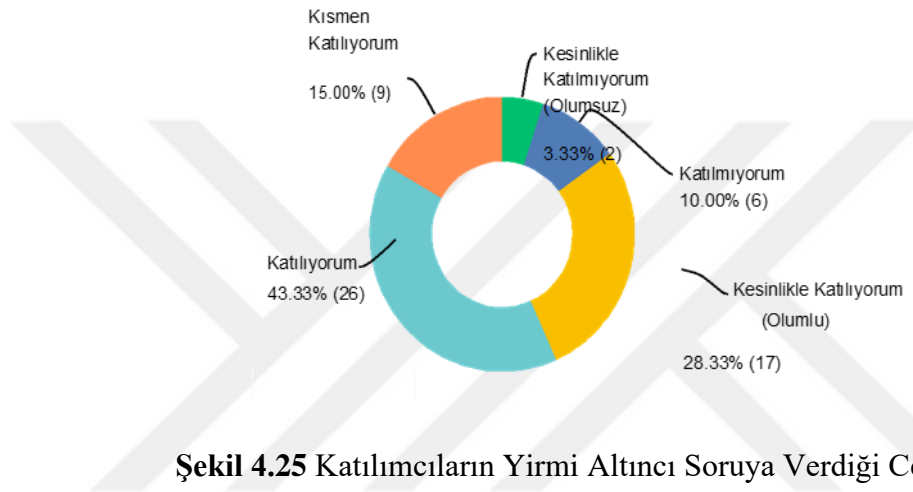


Şekil 4.24 Katılımcıların Yirmi Beşinci Soruya Verdiği Cevaplar

İmar durum değişikliğine bağlı olarak bağımsız bölüm sayısında artma ya da azalma olması durumunda arsa sahiplerinin sözleşme dışı bu artışı ve azalmayı asıl inşaatın paylaşım oranının hak sahibi olmalıdır diyen katılımcıların kısmen de olsa toplam katılım oranı %85,00 (51 kişi) olup, bu konuda arsa sahibinin müteahhit tarafından mağdur edilebileceği düşünülmektedir. Götürü bedel (örneğin kat karşılığı sözleşmeler) işlerde imar kanunu değişikliğine bağlı bağımsız bölüm sayısında azalma meydana gelmesi T.B.K 480’ye göre “Ancak, başlangıçta öngörülemeyen veya öngörülebilip de taraflarca göz önünde tutulmayan durumlar, taraflarca belirlenen götürü bedel ile eserin yapılmasına engel olur veya son derece güçleştirirse yüklenici (müteahhit), hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı veya karşı taraftan beklenemediği takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Dürüstlük kurallarının gerektirdiği durumlarda yüklenici, ancak fesih hakkını kullanabilir. Eser, öngörülenden az emek ve az masrafı gerektirmiş olsa bile iş sahibi (arsa sahibi), belirlenen bedelin tamamını ödemekle yükümlüdür” hükmü ile müteahhit arsa sahibine karşı korunmaktadır. Fakat imar durumundaki değişikliğe bağlı olarak bağımsız bölüm sayısında artış olabileceği düşünülerek arsa sahibi tarafından sözleşmeye “imar durum değişikliğine bağlı olarak bağımsız bölüm sayısında artma olması durumunda arsa sahiplerinin sözleşme dışı bu artıştan asıl

inşaatın paylaşım oranının hak sahibi olmalıdır” maddesi konulması arsa sahibi açısından uygun olacağı söylenebilir.

(S26) Katılımcılara “Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, iş programı (işin süresine bağlı olarak imalat aşamalarını gösteren belge) ile işin başlangıç-bitiş tarihi ve süresi yoruma açık olmadan (iş günü, takvim günü vb.) kesin bir ifade ile belirtilmelidir” ifadesine katılıp katılmadıkları sorulmuştur. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.25’ de gösterilmiştir.

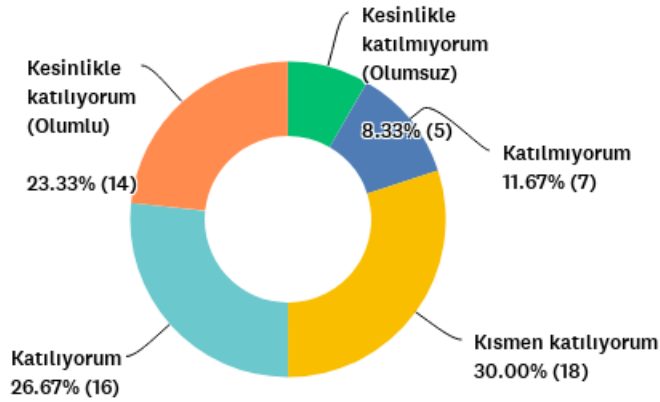


Şekil 4.25 Katılımcıların Yirmi Altıncı Soruya Verdiği Cevaplar

Katılımcıların %86,67’si (52 kişi) sözleşmede bir iş programının olması gerektiğini belirtmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesine konulacak iş programının süre anlamında gecikmeyi ve ilerleme oranı gösterecek tarzda olması arsa sahibi için işin herhangi bir aşamasında iş programındaki verilere bakarak işin süresi içerisinde tamamlanamayacağını tespiti ile haklı feshe dayanarak sözleşmeyi feshetme hakkı verebilir. Ayrıca sözleşmede işin süresi, işin başlangıç ve bitiş tarihi yoruma açık bir dille ifade edilmelidir. İşin çalışma süreleri içerisinde resmî tatillerin dahil edilip edilmeyeceği de net bir şekilde belirlenmelidir. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde işin başlangıcının inşaat ruhsatının alınması vb. gibi bir olguya bağlandığı durumlarda işin tamamlanma zamanı değişebileceğinden iş bitiş tarihini sözleşmede belirtmeye gerek olmayacaktır.

(S27) Katılımcılara “Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde Borçlar Kanunu kapsamında ayıplı işler ile ilgili; hafif kusurlarda gizli ayıp (gözle görülemeyen zaman içerisinde tespit edilebilen) için 5 yıl, ağır kusurlarda gizli ayıp için 20 yıl süre ile müteahhit

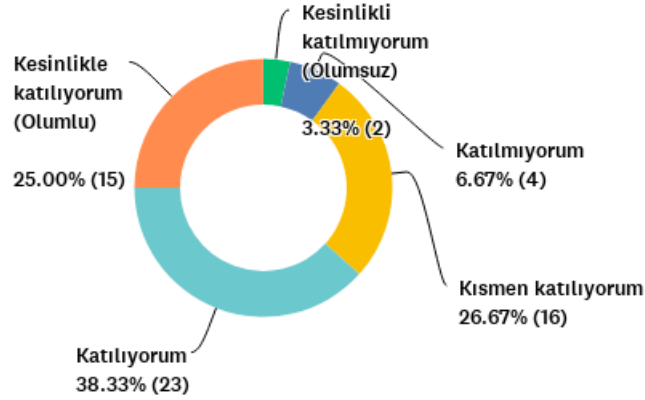
sorumlu olması yeterlidir” ifadesine katılıp katılmadıkları sorulmuştur. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.26’ da gösterilmiştir.



Şekil 4.26 Katılımcıların Yirmi Yedinci Soruya Verdiği Cevaplar

Katılımcıların kısmen de olsa T.B.K’ da belirtilen hafif ve ağır kusurlarda gizli ayıp için müteahhidin sorumluluk sürelerini katılım oranı %80,00 (48 kişi) olup, ankete katılan %20,00’lik (12 kişi) bir kesim bu sürelerin yeterli olmadığını düşünmektedir. İnşaat teknolojisinde gelişme bağı olarak malzemelerin kullanım ömürleri düşünüldüğünde kanundaki kısıt yerine arsa sahibi tarafından inşaatta kullanılacak malzeme ömürlerine göre garanti süresi tespit edilmelidir. İşçilik hatalarına bağlı müteahhit sorumluluğu ise T.B.K.’nın ilgili maddesi kapsamında gizli ayıplarda hafif kusurlar için 5 yıl, ağır kusurlar için 20 yıl olması yeterli olacağı düşünülmektedir. Kat karşılığı yapılan inşaat kendiliğinden veya deprem gibi bir sebepten yıkılması durumunda Yargıtay kararlarında (YG. 14. H.D. 26.01.2006 T.2005/10188-2006/286 sayılı karar) mevcut yapının hiç yapılmamış ve teslim edilmemiş gibi değerlendirildiği ve bu konuda zaman aşımı uygulanmayacağını belirtmiştir. Açık ayıplarda ise inşaatın teslimi sırasında şayet kusurlar belirlenip imza altına alınmaz ise müteahhit arsa sahibine karşı sorumlu tutulamayacaktır. Taraflar arasında teslimat yapılıp tutanak altına alınsa bile bazen bazı detaylar gözden kaçmaktadır. Bu nedenle kat karşılığı sözleşmelerde açık kusurlar belirlenmesi aşamasında kusurun gözden kaçmasına karşı önlem olarak 5 yıllık bir sorumluluk süresi belirlenmesinin doğru olacağı düşünülmektedir. Elbette bu durum pencere camının kırılması gibi olaylar için değil duvarın yüzeyinin dalgalı, parke altının boş kalması vb. olması gibi nedenleri kapsamalıdır. Yani belirlenecek kusurlar insanı müdahalelerden (camın kırılması, seramiğin kırılması vb.) meydana gelmemelidir.

S28) Katılımcılara “Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, işin ilerlemesi aşamasında proje değişikliği olması durumunda ve inşaat malzeme seçiminde arsa sahibinin onayı alınmalıdır” ifadesine katılıp katılmadıkları sorulmuştur. Katılımcıların soruya verdiği cevap Şekil 4.27’de gösterilmiştir.



Şekil 4.27 Katılımcıların Yirmi Sekizinci Soruya Verdiği Cevaplar

“Malzeme onayının ve proje değişikliğinin (malzeme değişikliği) arsa sahibinin onayına sunulmalıdır” sorusunu katılımcılar %90,00’nin (54 kişi) oranında katılmış olması malzeme kalitesi ve proje değişikliği (malzeme değişimi) hakkında arsa sahibinin müteahhit ile sorunlar yaşadığını açıkça göstermektedir.

S29) Katılımcılara “Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri için belirtmek istediğiniz başka hususlar (sorunlar, beklentiler) nelerdir” şeklinde açık uçlu bir soru yöneltilmiştir. Katılımcılardan 20 kişi bu soruya cevap vermiştir. Verilen cevaplar aşağıda belirtilmiştir.

- Kapsamlı bir teknik şartname sözleşmeye konulmalıdır.
- Her ne olursa olsun arsa sahibi haklıdır.
- Vadedilen detaylar yapılmadı.
- Arsa sahibi güvencesi olarak devletin belirleyeceği genel konuları içeren standart sözleşme gereklidir.
- Açık net adil olunmalıdır.
- Devlet denetleme olması gerekmektedir.
- Kat karşılığı inşaat sözleşmesi için iki tarafında sözleşmeyi feshetmesi durumunda hangi taraf feshederse karşı tarafa belli bir miktarda para ödemesi gerekir.
- Güvenilirlik en önemlisi.

- Çok güçlü bir denetim mekanizmasının oluşturulması ve müteahhit ile anlaşma yapan kat sahiplerinin daha çok işin işleyişi hakkında bilgilendirecek ve haklarını koruyacak bir mekanizmanın oluşması.
- Kat karşılığında sözleşmeler kesinlikle noter olmadan yapılmamalıdır, notere gidip sözleşme yapılmalıdır.
- Kat karşılığında yapılan sözleşmeler kesinlikle notere gidip yapılmalıdır.
- İki taraflı sözleşme.
- Müteahhit daha öz verili olmalı.
- Müteahhitlerin asansör payı kaldırım payı diyerek daireleri küçültmemesi, malzemedden kaçmaması, zamanında teslim etmesi.
- Depreme dayanıklı binalar yapılmalıdır.
- Öncelikle iyi araştırıp, doğru tercih yapmak en önemlisi bir sorun yaşamamak için.
- Ne desem boş!
- Dürüst olmaları.
- Ekstra detaylar.
- Güvenilirlik.

Açık uçlu sorulara verilen yanıtlarda anketi destekler nitelikte olup noterde sözleşme yapılması, denetim, kalite, teknik şartname, güvenilirlik ve yapının dayanıklılığı konuları ön plana çıkmıştır.

4.2. Korelasyon Analizi:

Pearson korelasyon katsayısı (r), normal dağılım gösteren iki değişkenin doğrusal ilişkisinin ölçümünde kullanılır. Pearson korelasyon katsayısı -1 'e veya $+1$ 'e ne kadar yakınsa değişkenler arasındaki doğrusal ilişki o kadar güçlüdür (Oğuzlar, 2007). Pozitif (+) değerler ise aynı yönlü, negatif (-) değerler ilişkinin ters yönlü olduğunu göstermektedir (Bayram, 2012). İki değişken arasında pozitif (aynı yönlü) bir ilişkinin olması, X değişkenine ait değerlerin artması durumunda Y değişkenine ait değerlerin de artma eğiliminde olduğunu ya da X değerlerinin azalması durumunda Y değerlerinin de azalma eğiliminde olduğunu gösterirken, değişkenler arasında ilişkinin negatif olması, değişkenlerden birine ait değerlerin artması durumunda diğer değişkenin değerlerinin azalma eğiliminde olduğunu göstermektedir.

Açıklanan varyans, değişkenlerden birinde gözlenen değişkenliğin ne kadarının diğer değişken ile ilişkisinin olduğunu yorumlamada kullanılmakta olup, determinasyon katsayısı olarak da belirtilen korelasyon katsayısının karesine (r^2) eşittir (Büyüköztürk, 2012). Korelasyon katsayısı, hangi değişkenin diğer değişken ile doğrusal ilişki içinde olduğunu belirleyemediğinden fonksiyonel ilişkiyi ortaya koyamamakta olup, sadece değişkenler arasında aynı veya ters yönde, zayıf veya kuvvetli bir ilişki olup olmadığını belirlemektedir. Ancak teoriden ve uygulamadan gelen bilgiyle bu ilişkinin hangi değişkenden kaynaklandığı sezgisel olarak bilinebilir (Işığışık, 2011).

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin arsa sahibi açısından değerlendirilerek örnek sözleşme önerisi oluşturmak amacı ile oluşabilecek sorunları belirlemek ve gerekli önlemleri almak adına belli sorular arasındaki ilişkiler incelenmiştir. Korelasyon analizi son sekiz soruda yani beşli likert tipi şeklindeki soruların içerisinde 1-2-5 ve 8.sorular arasında uygulanmıştır. Korelasyon katsayıları yorumlanırken:

- $r < 0.2$ ise çok zayıf ilişki yada korelasyon yok
- 0.2-0.4 arasında ise zayıf korelasyon
- 0.4-0.6 arasında ise orta şiddette korelasyon
- 0.6-0.8 arasında ise yüksek korelasyon
- $0.8 >$ ise çok yüksek korelasyon yorumu yapılmıştır (Oran ve Ünsar, 2018).

Tablo 4.1'deki korelasyon tablosu incelendiğinde 1,2,5 ve 8. soruların tümünün birbirleri ile pozitif yönlü ve yüksek ilişkiye sahip olduğu görülmektedir ($p < 0,01$; $0,6 < r < 0,8$). Bu durum arsa paylı kat karşılığı inşaat işinde arsa sahibi tarafından müşavir firma tutulması, kat karşılığı sözleşmenin tadilinde de (değişikliğinde) noter onay ile işlemlerin yapılması, imar durumundan kaynaklanan değişikliklere bağlı olarak değişen hissenin taraflar arasında paylaşımı ve müteahhit tarafından malzeme onayının arsa sahibine sunulması gibi konularda beklentilerin birbirleri ile doğru orantılı olduğunu göstermektedir.

Tablo 4. 1 Maddeler arası Korelasyon

		1	2	5	8
1) İşin Özenli yapılması için müşavir firma tutulmalıdır.	r p	1			
2) Sözleşmenin tadili noterden yapılmadığı zaman problem oluşturur	r p	,774** ,000	1		
5) İdari nedenlerden proje alanında büyüme ya da küçülme dolayı paylaşım sözleşme hissesi oranında olmalıdır.	r p	,617** ,000	,685** ,000	1	
8) Malzeme onayı arsa sahibinin onayına sunulmalıdır.	r p	,619** ,000	,683** ,000	,698** ,000	1

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

4.3. Hipotez Testleri

Ki-kare testi sürekli ölçüm (scale) şeklinde olmayan niteliksel (kategorik-kesikli) değişkenler arasındaki ilişkileri araştırmada kullanılan bir test yöntemidir. Sürekli gözlemlerin kategorik hale getirilmesi ile de ki-kare testi kullanılabilir. Ki-kare testi ile gözlenen frekanslar ve beklenen frekanslar arasındaki farkın istatistiksel olarak anlamlı olup olmadığı araştırılır. Literatürde en fazla kullanılan yöntem “Pearson’ un ki-kare testi” olup, çoğu zaman doğrudan “ki-kare-testi” olarak da adlandırılmaktadır. (Kılıç, 2016).

(H1-Kabul) “Kat karşılığı inşaat işinin sözleşmeye uygun olarak (malzeme ve proje uygunluğu) tamamlanması ile taraflar arasında yazılı sözleşmenin yapılması arasında anlamlı bir ilişki vardır.” Hipotezi test etmek için yapılan ki kare analizinin sonucunda anlamlı bir ilişki olduğu görülmektedir ($p < 0,05$). Buna göre yazılı sözleşme yapılan işlerde sözleşmeye uygun olarak tamamlananların (%84,6) sözleşmeye uygun şekilde bitirilmeyenlere göre (%15,4) daha yüksek oranda olduğu görülmüştür (Tablo 4.2).

Tablo 4. 2 H1 için Ki-kare Testi

			Yazılı sözleşme yapıldı mı?		Total	p
			Evet	Hayır		
Sözleşmeye uygun (malzeme, proje) olarak tamamlandı mı?	Evet	N	33	4	37	,000*
		%	84,6%	19,0%	61,7%	
	Hayır	N	6	17	23	
		%	15,4%	81,0%	38,3%	
Total		N	39	21	60	
		%	100,0%	100,0%	100,0%	

Test: Ki-kare, $p < 0,05$.

(H2-Kabul) “Kat karşılığı inşaat işinde sözleşmeye uygun (malzeme, proje) olarak yapılması ile işin öngörülen sürede tamamlanması arasında anlamlı bir ilişki vardır.” Hipotezi test etmek için yapılan ki kare analizinin sonucunda anlamlı bir ilişki olduğu görülmektedir ($p < 0,05$). Buna göre öngörülen sürede tamamlanan işlerin aynı zamanda sözleşmeye uygun olarak da daha yüksek oranda (%74,4) tamamlandığı görülmektedir. Sözleşmeye uygun şekilde bitirilmeyenlerin oranı öngörülen sürede bitirilmeyenler içerisinde %70,6 oranındadır. Aslında bu durum zaman konusunda problemlili işlerin aynı zamanda sözleşmeye uygunluk konusunda da problemlili olduğunu göstermektedir (Tablo 4.3).

Tablo 4. 3 H2 için Ki-kare Testi

			İş öngörülen sürede tamamlandı mı?		Total	p
			Evet	Hayır		
Sözleşmeye uygun (malzeme, proje) olarak tamamlandı mı?	Evet	N	32	5	37	,001*
		%	74,4%	29,4%	61,7%	
	Hayır	N	11	12	23	
		%	25,6%	70,6%	38,3%	
Total		N	43	17	60	
		%	100,0%	100,0%	100,0%	

Test: Ki-kare, $p < 0,05$.

(H3-Red) “Kat karşılığı inşaat sözleşmesine iş programı konulması ile işin öngörülen sürede tamamlanması arasında anlamlı bir ilişki vardır.” Hipotezi test etmek için

yapılan ki kare analizinin sonucunda anlamlı bir ilişki olmadığı görülmektedir ($p>0,05$; Tablo 4.4).

Tablo 4. 4 H3 için Ki-kare Testi

		İş öngörülen sürede		Total	p	
		tamamlandı mı?				
		Evete	Hayır			
Sözleşmeye iş programı konuldu mu?	Evete	N	29	11	40	,839
		%	67,4%	64,7%	66,7%	
	Hayır	N	14	6	20	
		%	32,6%	35,3%	33,3%	
Total		N	43	17	60	
		%	100,0%	100,0%	100,0%	

Test: Ki-kare, $p<0,05$.

Bu noktada kat karşılığı işinin ön görülen sürede tamamlanması için iş programının sözleşmede belirtilmesinin yeterli olmadığı ön görüşü ile, iş programının saha uygulanabilirliğinin ve arsa sahibi/kontrol tarafından kontrol edilebilirliğinin de uygun olması da gerekmektedir. Bu hipotezimiz sonuçları ile ilgili açıklama yarı yapılandırılmış mülakat (görüşme) sonuçlarında detaylı olarak açıklanacaktır.

(H4-Red) “Kat karşılığı sözleşmenin yazılı yapılması ile işin öngörülen sürede tamamlanması arasında anlamlı bir ilişki vardır”. Hipotezi test etmek için yapılan ki kare analizinin sonucunda anlamlı bir ilişki olmadığı görülmektedir ($p>0,05$; Tablo 4.5).

Tablo 4. 5 H4 için Ki-kare Testi

		İş öngörülen sürede		Total	p	
		tamamlandı mı?				
		Evete	Hayır			
Yazılı sözleşme kullanıldı mı?	Evete	N	30	9	39	,218
		%	69,8%	52,9%	65,0%	
	Hayır	N	13	8	21	
		%	30,2%	47,1%	35,0%	
Total		N	43	17	60	
		%	100,0%	100,0%	100,0%	

Test: Ki-kare, $p<0,05$.

Kat karşılığı sözleşmenin yazılı olarak yapılması, işin ön görülen sürede tamamlanması için yeterli olmayacaktır. Yazılı sözleşmenin taraflar arasında sözleşme esasına bağlı olarak sorunlar ortaya çıktığında ve iş ön görülen sürede tamamlanmadığı zaman hukuki bir bağlayıcılığı da bulunmamaktadır. Bu nokta sözleşmenin sadece yazılı olarak yapılması arsa sahibi tarafından müteahhide karşı bir yaptırım gücü olarak değerlendirilemeyeceği düşünülmektedir.

(H5-Red) Kat karşılığı sözleşmede gecikme cezası olması ile işin öngörülen sürede tamamlanması arasında anlamlı bir ilişki vardır. Hipotezi test etmek için yapılan ki kare analizinin sonucunda anlamlı bir ilişki olmadığı görülmektedir ($p>0,05$; Tablo 4.6).

Tablo 4. 6 H5 için Ki-kare Testi

		İş öngörülen sürede			Total	p
		tamamlandı mı?				
		Evete	Hayır			
Sözleşmede gecikme cezası var mı?	Evete	N	24	10	34	,832
		%	55,8%	58,8%	56,7%	
	Hayır	N	19	7	26	
		%	44,2%	41,2%	43,3%	
Total		N	43	17	60	
		%	100,0%	100,0%	100,0%	

Test: Ki-kare, $p<0,05$.

Bu noktada işin ön görülen sürede tamamlanması için sözleşmede gecikme ceza olması açısından yeterli görülmemektedir.

(H6-Kabul) “Kat karşılığı sözleşmede arsa payını devrederken teminat ipoteği koymak ile kat karşılığı inşaat işinde sözleşmeye uygun (malzeme, proje) olarak yapılması arasında anlamlı bir ilişki vardır.” Buna göre sözleşmeye teminat ipoteği konulan işlerin sözleşmeye uygun şekilde tamamlanma oranı (%89,2) daha yüksektir ($p<0,05$; Tablo 4.7).

Tablo 4. 7 H6 için Ki-kare Testi

		Sözleşmeye uygun (malzeme, proje)			Total	p
		olarak tamamlandı mı?				
		Evet	Hayır			
Sözleşmeye teminat ipoteği konuldu mu?	Evet	N	33	11	44	,000*
		%	89,2%	47,8%	73,3%	
	Hayır	N	4	12	16	
		%	10,8%	52,2%	26,7%	
Total		N	37	23	60	
		%	100,0%	100,0%	100,0%	

Test: Ki-kare, $p < 0,05$.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi tarafından işin kalitesi ve ilerlemesine bağlı olarak müteahhide yapılan tapu devirlerine teminat ipoteği konulması sözleşmenin malzeme ve projeye uygun olarak tamamlanması açısından büyük önem taşıdığını ifade edebilir. Ancak kimi zaman tapu hisselerine konulan bu teminat ipotekleri müteahhidin işi tamamlanması adına kredi çekebilmesine engel olabilmektedir. Bu noktada karşılıklı iyi niyet çerçevesinde işin ilerleyişine bağlı olarak teminat ipotekleri kısmen kaldırılabilceği söylenebilir.

(H7-Kabul) “Noterde yapılmış kat karşılığı sözleşmede sorun yaşanmaması ile işin öngörülen sürede tamamlanması arasında anlamlı bir ilişki vardır.” Tablo 4.8’de yer aldığı üzere noterde yapılan sözleşmelerde büyük ölçüde ($n=53$, %88,3) sorun yaşanmadığı görülmektedir. Ön görülen sürede tamamlanan işlerin %97,7’si noterde yapılan ve sorun yaşanmayan işlerdir. Halbuki kat karşılığı sözleşmelerin noterde yapıldığı durumlarda işin ön görülen sürede tamamlanmaması ve sorun yaşanmaması oranı %64,7’dir ($p < 0,05$).

Bu konuda vurgulanmak istenilen husus arsa paylı kat karşılığı sözleşmeler de arsa sahibini menfaatlerini göz önüne alarak noterden yapılması elzendir. İlave olarak işin devamı sırasında sözleşmenin ana unsuru ya da ferî unsuruna (yan unsur) bakılmaksızın sözleşmenin tadili de (değişikliği) ileride yaşanabilecek sorunları engelleyebilmek adına noterden yapılmalıdır.

Tablo 4. 8 H7 için Ki-kare Testi

			İş öngörülen sürede		Total	p
			tamamlandı mı?			
			Evet	Hayır		
Noterde yapılan sözleşme yaptıysanız nasıl sonuçlandı?	Sorun	N	42	11	53	,000*
	yaşanmadı	%	97,7%	64,7%	88,3%	
Sorun	N	1	6	7		
yaşandı	%	2,3%	35,3%	11,7%		
Total		N	43	17	60	
		%	100,0%	100,0%	100,0%	

Test: Ki-kare, $p < 0,05$.

(H8-Red) “Kat karşılığı inşaat sözleşmesi için avukat/hukukçu desteği almak ile işin öngörülen sürede tamamlanması arasında anlamlı bir ilişki vardır.” Hipotezi test etmek için yapılan ki kare analizinin sonucunda anlamlı bir ilişki olmadığı, ön görülen sürede tamamlanan ve tamamlanmayan işlerde hukukçu desteği alma oranlarının birbirine yakın olduğu görülmektedir ($p > 0,05$; Tablo 4.9).

Tablo 4. 9 H8 için Ki-kare Testi

			İş öngörülen sürede		Total	p
			tamamlandı mı?			
			Evet	Hayır		
Avukat/Hukukçu desteği alındı mı?	Evet	N	24	9	33	,840
		%	55,8%	52,9%	55,0%	
	Hayır	N	19	8	27	
		%	44,2%	47,1%	45,0%	
Total		N	43	17	60	
		%	100,0%	100,0%	100,0%	

Test: Ki-kare, $p < 0,05$.

Bu konuda arsa sahibinin, kat karşılığı sözleşmelerde işin ön görülen sürede tamamlanabilmesi açısından avukat/hukukçu desteği almasının yeterli olmayacağı ve avukat/hukukçu desteği almasının yanında teknik destek almasının da gerekli olacağı düşünülmektedir.

(H9-Red) “Katılımcıların yaşları ile sözleşmeden beklentileri arasında anlamlı bir ilişki vardır.” Tablo 4.10’da ankete katılım gösteren arsa sahiplerinin yaşları ile sözleşmeden beklentileri arasındaki ilişkiye yer verilmiştir. Yapılan analiz sonucu yaş grupları arasında anlamlı bir farklılık olmadığı görülmektedir ($p>0,05$). Ancak buna rağmen yaşın artması ile sözleşmeden beklentilerin arttığı çıkarımı puanlara bakılarak yapılabilir.

Tablo 4. 10 Katılımcıların Yaşları ile Sözleşmeden Beklentileri arasındaki İlişki

	N	Mean	Std. Deviation	p
18-25 yaş aralığı	8	3,4219	,91597	
26-40 yaş aralığı	37	3,5236	1,05361	
41-60 yaş aralığı	12	3,8125	,46619	,637
60 yaş üstü	3	3,9583	,83229	
Total	60	3,5896	,92976	

Test: Kruskal Wallis, $p<0,05$.

(H10-Red) “Katılımcıların eğitim durumları ile sözleşmeden beklentileri arasında anlamlı bir ilişki vardır.” Tablo 4.11’de ankete katılım gösteren arsa sahiplerinin eğitim durumları ile sözleşmeden beklentileri arasındaki ilişkiye yer verilmiştir. Yapılan analiz sonucu yaş grupları arasında anlamlı bir farklılık olmadığı görülmektedir ($p>0,05$). Ancak yine de ilköğretim grubunda yer alanların beklentilerinin daha yüksek olduğu göze çarpmaktadır.

Tablo 4. 11 Katılımcıların Eğitim Durumları ile Sözleşmeden Beklentileri arasındaki İlişki

	N	Mean	Std. Deviation	p
İlköğretim	6	3,8125	,66026	
Lise	13	3,4519	1,18315	
Üniversite	41	3,6006	,88707	,900
Total	60	3,5896	,92976	

Test: Kruskal Wallis, $p<0,05$.

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri anketinde likert ölçeğinde sorulan sorulara yapılan faktör analiz neticesinde tek bir grup oluşmuş ve bu grup arsa sahibinin sözleşmeden beklentileri olarak belirlenmiştir. Arsa sahibinin sözleşmeden beklentileri ile demografik sorular olan katılımcıların yaşları ve katılımcıların eğitimi arasındaki ilişkiler varyans analizi ve hipotez testleri açısından incelenmiş anlamlı bir farklılık olmadığı görülmüştür.

4.4. Yarı Yapılandırılmış Görüşme Bulguları

Katılımcılar ile yapılan yarı yapılandırılmış görüşme esnasında beş soru sorulmuş ve kaydedilen notlar aşağıda belirtilmiştir. Burada tanımlanan K_{xy} ifadesinde; x = Soru numarasını, y =Katılımcı sayısını (numarası) ifade etmektedir.

(S1) Katılımcıların arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile ilgili işin iş programı hakkında (uygulanabilirliği (denetim), uygunluğu (yeterliliği), sözleşmede belirtilmesi) karşılaştıkları sorunlara ilişkin görüşleri sorulmuştur. Bu konuda katılımcıların görüşleri;

K11: Birinci katılımcı iş programı ile ilgili olarak, sözleşmede açık bir şekilde belirtilmesi gerekliliğiyle birlikte işin süre anlamında ilerlemesini ve gecikme zamanı belirleyecek şekilde tasarlanmış paket iş programlarının uygun olacağını belirtmiştir.

K12: İkinci katılımcı, arsa sahibinin onayına sunulan iş programı ms project paket programıyla hazırlanmasına karşın işin ilerlemeyle birlikte iş programında sürekli revizyonlar yapıldığını, bunun imalat sıralamalarının ötelenmesine ve ötelenen imalatların yoğunluğu bağlı olarak zaman kısıtıyla beraber işin kalitesine yansıdığını belirtmiştir.

K13: Üçüncü katılımcı, kat karşılığı sözleşmede iş programı belirtilmediğini ve iş başlangıcıyla birlikte arsa sahibinin onayına sunulmadığını belirtmiştir. Sözleşmede belirtilen tarihlere (işin süresi) uyulmadığı, işin sözleşmede belirtilen tarihten 15 ay sonra tamamlanabildiğini belirtmiştir. Müteahhit firma ve arsa sahiplerine işin uzamasına gerekçe olarak ülkede yaşanan küresel dalgalanmanın etkisi ile yaşanan ekonomik kriz, satış projeksiyonu sıkıntıları ve pandemi süreci vb. konular

gösterilmiştir. Katılımcı kat karşılığı sözleşmede iş programının belirtilmesini gerekliliğini belirtmiş ve işin herhangi bir ilerleme aşamasında işin tamamlanabilmesi iş programına göre teknik olarak mümkün olmadığı durumlarda sözleşmenin haklı olarak o arsa sahibi tarafından feshedilebilmesi düşüncesini belirtmiştir.

K14: Dördüncü katılımcı, kat karşılığı sözleşmede iş programı belirtilmediğini ve iş başlangıcıyla birlikte arsa sahibinin onayına sunulmadığını belirtmiştir. Arsa sahibi kat karşılığı sözleşmede belirtilen işin süresine müteahhit tarafından uyulmadığını ve işin ön görülen süreden 16 ay sonra işin tamamlanabildiği belirtilmiştir.

(S2) Katılımcıların arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile ilgili teknik şartname ve mahal listesi hakkında (sözleşmede belirtilme, uygulanabilirliği (denetim), uygunluğu (yeterliliği) karşılaştıkları sorunlara ilişkin görüşleri konusunda yapılan değerlendirme sonuçları aşağıda açıklanmıştır.

K21: Birinci katılımcı, sözleşme tarihinden önce tasarım yapıldığını ve sözleşmede teknik şartname ve mahal listesi belirtildiğini ve bu teknik şartnamenin minimum şartname olarak yapıldığı ifade etmiştir. Minimum teknik şartnamenin anlamı: müteahhit, sözleşmeye ek olarak konulan teknik şartname ve mahal listelerinden daha düşük segmentte imalat yapamayacak ancak kendi istediği takdirde üst segment ürün kullanılabilecekti. Ancak ikinci katılımcı, sözleşme sonunda müteahhidin bu şartlara uymadığını bazı malzemelerde minimum şartnamenin üstünde malzeme kullanılırken (seramik gibi) bazı ürünlerde de müteahhittin satış politikasına bağlı olarak (cephede alüminyum profil yerine pvc doğrama kullanılması gibi) maliyeti düşük ürünler kullanıldığını ifade etmiştir. Bu noktada kat karşılığı sözleşme ekine konulan minimum şartname ve mahal listesi arsa sahibi açısından olumsuzluklar yaratabileceği düşünülmektedir.

K22: İkinci katılımcı, teknik şartname sözleşmenin ayrılmaz bir eki olarak belirtilmesi rağmen müteahhit tarafında sözleşme ekine konulmadığını ifade etmiştir. İkinci katılımcı arsa sahibi, işin başlangıcıyla birlikte e-posta yolu ile teknik şartnamenin müteahhit tarafından sunulduğunu, mahal listesinin ve teknik şartnamenin sözleşmeye ek olarak resmi olarak düzenlenmemesine rağmen proje ve malzeme detaylarında kendileri adına görev yapan müşavirin etkisiyle revize edildiğini belirtmiştir. Bu

noktada teknik şartname ve mahal listesinin uygulanabilirliği açısından arsa sahibi adına görev yapan müşavir firmanın müteahhide karşı yaptırım etkinliği olduğu söylenbilir.

K23: nc katılımcı, sözleşme tarihinde tasarım yapılmadığını, teknik şartname lüks konut için uygun birinci sınıf malzeme olarak tanımlandığını bildirmiştir. Detaylı mahal listesi ve teknik şartname sözleşme ekinde oluşturulmamıştır. Ancak müteahhit tarafından iş öncesi yapılacak örnek dairenin esas alınacağı belirtilmiştir. Bu nokta üçüncü katılımcı, arsa sahibinin teknik destek olarak detaylı bir şartnamenin sözleşme ekine konulması ve inşaat sahasında takibinin yapılmasının elzem olduğunu belirtmiştir.

K24: Dördüncü katılımcı sözleşmede teknik şartname belirtildiğini ve sözleşme ekine konulduğunu belirtmiştir. Sözleşmede belirtilen teknik şartnamede detaylara girilmemiş birinci sınıf malzeme olacağı belirtilmiştir. Dördüncü katılımcının bu konudaki görüşü ise kat karşılığı sözleşme ekine konulan kapsamlı olmayan şartnamelerin müteahhit tarafından kendi lehine kullanabilme imkânı verebileceğinden kat karşılığı sözleşmelere kapsamlı bir teknik şartname ve mahal listesi konulması gerekliliğini bildirmiştir.

(S3) Katılımcıların arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile ilgili işin n görülen sürede tamamlanması (Süre aşıldıysa sebepler ile ilişkiler; ekonomik, mücbir sebep (pandemi vb.)) proje değişikliği veya diğer) hakkında karşılaştıkları sorunlara İlişkin Görüşleri:

K31: Birinci katılımcı, sözleşmede belirtilen tarihlere müteahhit tarafından uyulmadığını işin sözleşmede belirtilen iş bitim tarihinden 16 ay sonra gecikmeli olarak tamamlandığını ifade etmiştir. Birinci katılımcı, inşaatın yavaş gidip geç tamamlanmasının sebebi olarak yaşanan ekonomik krizi ve bu krize bağlı müteahhidin satış projeksiyonlarına bağlı proje revizyonları olduğunu belirtmiştir.

K32: İkinci katılımcı, kat karşılığı işin sözleşmede belirtilen iş bitim tarihinde müteahhit tarafından tamamlanamadığını, iş bitiş tarihinden 5 ay sonra müteahhit tarafından tamamen durdurulduğunu ifade etmiştir. İkinci katılımcı arsa sahibi,

müteahhit ile mahkemelik olduklarını ve yaklaşık iş durduktan 15 ay sonra ara bulucuların araya girmesi ile müteahhidin hisseleri satın alınarak çözüm yoluna gidildiğini belirtmiştir. Arsa sahibi işin öngörülen sürede tamamlanamamasının temel sebebi ekonomik krize bağlı olarak müteahhidin işi tamamlayamadığını belirtmiştir. Buna bağlı olarak işin durma aşamasına yakın bir zamanda müteahhide yapılacak tapu devirleri durdurulduğu ifade etmiştir.

K33: Üçüncü katılımcı, ekonomik krize bağlı olarak kat karşılığı işin, iş bitiş tarihinden 15 ay sonra tamamlandığını tapu devirleri de bunu bağlı olarak gecikmeli müteahhide yapıldığını ifade etmiştir.

K34: Dördüncü katılımcı, ekonomik krize bağlı olarak kat karşılığı işin, iş bitiş tarihinden 16 ay sonra tamamlandığını tapu devirleri de bunu bağlı olarak gecikmeli müteahhide yapıldığını ifade etmiştir.

(S4) Katılımcıların arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile ilgili işin denetimi (kalite ve süre açısından) için müşavir firmayla çalışılması açısından karşılaştıkları sorunlara ilişkin görüşleri konusunda yapılan değerlendirme sonuçları aşağıda açıklanmıştır.

K41: Birinci katılımcı, kat karşılığı sözleşmede belirtilen ve kendi adına görev yapan müşavir firma ile kalite ve işin süresi açısından denetimlerin yapıldığını ifade etmiştir. Birinci katılımcı, müşavir firmanın müteahhit tarafından yapılan proje revizyonlarının alt segmentte olan imalatlar için gerekli müdahaleleri yaptığını fakat revizyonların uygulanmasına engel olamadığını belirtmiştir.

K42: İkinci katılımcı, işin duruncaya kadar imalat kalite ve proje detayları açısından kendi adına görev yapan müşavir firmanın yaptırımıyla sözleşmeye müteahhit tarafından riayet edildiğini belirtmiştir. Ancak ikinci katılımcı, proje ekonomik krize bağlı olarak işin müteahhit tarafından durdurulduğunu ifade etmiştir.

K43: Üçüncü katılımcı, projenin kalite ve süre açısından denetim için müşavir firma kullanılmadığını ifade etmiştir. Üçüncü katılımcı işin denetimi için müşavir

kullanılmadığından dolayı işin kalite açısından müteahhit ile sorun yaşadıklarını belirtmiştir.

K44: Dördüncü katılımcı, projede müşavir firma kullanıldığını fakat kendilerine sunulan iş programı çok gerçekçi olmadığından süre anlamında işin takibi müşavir tarafından yapılamadığını ifade etmiştir. Dördüncü katılımcı, kalite anlamında müşavir firmanın müteahhit firmaya imalatlar için uygunsuzluklar yazarak ve bu uygunsuz imalatların düzeltilmesini sağlayarak kaliteyi arsa sahibi adına korumaya çalıştığını belirtmiştir.

(S5) Katılımcıların arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden sorun ve beklentileri nelerdir?

K51: Birinci katılımcı, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve sözleşmelerin tadili noterden yapılması gerekliliğini belirtmiştir. Sözleşmeye minimum teknik şartname ve mahal listesi konulması uygulama aşamasında yeterli olmayacağından ötürü yapılacak işin tüm teknik şartnameleri, yapım metodolojileri ve mahal listeleri açık bir şekilde sözleşmede belirtilmesi gerekliliğini ifade etmiştir. Birinci katılımcı, kat karşılığı işin süresinin ve ilerlemesinin arsa sahibi tarafından takibi amacıyla uygun iş programları seçilmesinin ve takibi yapılmasının önemli olduğunu ifade etmiştir.

K52: İkinci katılımcı, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin ekine teknik şartname ve mahal listesi konulmasının işin kalite açısından önemli olduğunu belirtmiştir. Tasarım ile ilgili yaşanan sorunlardan dolayı sözleşmeye, teknik şartname ve mahal listesine konulamıyorsa, sözleşmede ek protokol ile en geç inşaat ruhsatı alınması tarihi itibari ile teknik şartname ve mahal listesi konulacağını aksi halde sözleşmenin hükümsüz kalacağını içeren madde belirtilmesi gerekliliğini ifade etmiştir.

K53: Üçüncü katılımcı, kat karşılığı sözleşmede teknik şartname ve iş programı açık bir şekilde belirtilmesini ve işin arsa sahibi açısından denetimi için müşavir firma tutma gerekliliğini ifade etmiştir.

K54: Dördüncü katılımcı, kat karşılığı sözleşmede belirtilen teknik şartnamenin detaylı olmasını ve arsa sahibi tarafından atanacak müşavir firmanın yetkisini arttırmak için

sözleşme kontrol teşkilatından bahsedilme gerekliliğini ve işin teslimlerine bağlı ilerleme oranlarına göre müşavir firmanın onayına istinaden müteahhide tapu devirleri gerçekleştirilmesi gerekliliği ifade etmiştir.

BÖLÜM 5

5. SONUÇ

Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden kaynaklanan arsa sahibinin mağduriyetinin önlenmesi ve örnek sözleşme önerisi oluşturmak amacıyla yapılan, uzman görüşü alınarak literatür ve yargı kararları çerçevesinde oluşabilecek sorunlara göre hazırlanan İstanbul ilinde hedef kitlenin arsa sahibi olduğu 60 kişiyle anket çalışması yapılmıştır. Arsa sahipleriyle yapılan anket sonucunda oluşan verileri desteklemek adına İstanbul ilinde arsa paylı kat karşılığı sözleşme imzalayan yatırımcı 4 arsa sahibi firmalar ile yarı yapılandırılmış görüşme yapılmıştır. Arsa sahibi firmalar ile yapılan yarı yapılandırılmış görüşme, 60 kişi arsa sahipleriyle yapılan anket çalışmasını destekler nitelikte olduğu görülmüştür.

Çalışmada arsa paylı kat karşılığı sözleşmesi ve arsa sahibi açısından hazırlanacak olan sözleşme önerisine altlık olacak anket ve yarı yapılandırılmış görüşmedeki sonuçlar ve ilişkiler analiz edilmiştir. Özellikle ankette likert ölçeği üzerinde birbiri ile ilişki olacağı düşünülen 1,2,5,8 sorular içerisinde yapılan korelasyon analizi neticesinde soruların birbiri ile pozitif yönlü ve yüksek ilişkiye sahip olduğu bulunmuştur. Bunlar, işin özenle yapılması için müşavir firma tutulması, sözleşmenin tadilinin noterden yapılması, idari sebepler ile proje alanında büyüme ve küçülmeden dolayı arsa sahibinin hak sahipliği, malzeme onayının arsa sahibine sunulması konularıdır.

Kat karşılığı proje planlanırken nasıl bir yapı olacağı çevresel koşullara bağlı olarak belirlenmesi yüklenicinin riskini etkileyecek olup, yapının inşaatı sürecinde çevresel yapılaşmalardaki değişim ve dolayısı ile yapılan yatırımdaki değişiklikler yapının inşaatında maliyet artışlarından satış pazarlamaya kadar birçok öngörülemeyen riskleri içinde bulundurabilecektir. Müteahhit tarafından çevresel etkilere binaen konut olarak

tasarlanmış yapıların çevresel yapılaşmanın değişmesi neticesinde bazı yapıların otel ve hastane gibi yapılara çevrilerek alınacak stratejik kararların hem müteahhit hem de arsa sahibini satış ve pazarlama açısından etkileyeceği aşıkardır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yapılacak olan inşaatın sözleşmede belirtilen sürenin aşılması sebebi olarak ilk başta ülkemizdeki ekonomik kriz ya da dövizdeki dalgalanmalar gösterilmektedir. Ayrıca mücbir sebepler, işçilik hataları, proje revizyonları, idari ve hukuki olaylar diğer önemli nedenler olarak da gösterilmektedir. Bundan dolayı arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşme önerisi hazırlanırken bu noktalara da dikkat edilmiştir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden kaynaklı olumsuzlukları önleyebilecek ve arsa sahibini koruyacak bir sözleşme önerisi hazırlanabilmesi adına arsa sahipleri ile yapılan anket ve yarı yapılandırılmış görüşmeler değerlendirildiğinde, kat karşılığı sözleşmenin yazılı olmasının esas olacağı neticesine varılmıştır. Sözleşmenin sadece yazılı olması yeterli olmayıp noter huzurunda yapılması işin selahiyeti açısından önem arz etmektedir. Yapılan anket sonuçları neticesinde noterde yapılan sözleşmeler kat karşılığı işlerde arsa sahibinin müteahhit ile olan sorun yaşanma riskini azalttığı söylenebilir. Sözleşmede işin uygulaması sırasında bir değişiklik (tadil) söz konusu olduğu zaman yapılacak tadil sözleşmesi, kat karşılığı sözleşmenin yapıldığı gibi noterden yapılması, ileride oluşabilecek sorunları proaktif bir yaklaşım önleminde büyük bir etken olmaktadır. Ayrıca kat karşılığı işinde, inşaatın sözleşmeye uygun (malzeme, proje) olarak yapılması ile kat karşılığı işin ön görülen sürede tamamlanması arasında anlamlı bir ilişki görülmüştür. Sözleşmede yapılan her iş değişikliğinin işin sorun yaşanmasına ve işin ön görülen sürede tamamlanamamasına etkisi olduğundan arsa sahibi tarafından iş değişikliğine mahal vermeyen sözleşmeler hazırlanması önem arz ettiği söylenebilir. Arsa sahibi iş değişikliğine mahal vermemek adına kat karşılığı iş ile ilgili mahal listesi, teknik şartname ve yapım metodolojisini sözleşmede detaylı bir şekilde belirtmesinin uygun olacağı söylenebilir. Kat karşılığı sözleşmede arsa sahibi tarafından kapsamlı bir teknik şartname ve mahal listesi belirtilmesi işin kalitesi için de önem taşımaktadır.

Kat karşılığı işlerde arsa sahibinin yaşayabileceği sorunlar açısından diğer bir alt problem ise arsa sahibinin müteahhide yapacağı tapu devridir. Kat karşılığı

sözleşmede arsa sahibi tarafından müteahhide arsa payı devri yapılması ile tapu devirlerine teminat ipoteği konulması arasında anlamlı bir ilişki olduğu görülmüştür. Arsa sahibi tarafından kat karşılığı sözleşmeye esas işin ilerlemesine bağlı müteahhide tapu devri yapılırken önlem olarak arsa sahibinin teminat ipoteği koyması gerekmektedir. Ayrıca arsa sahibi tarafından kat karşılığı inşaatın ilerleme seviyelerine göre tapu devir aşamaları gösteren tablo sözleşmede belirtilmelidir. Kat karşılığı işte tapu devir aşmalarını gösteren tabloya göre arsa sahibi tarafından tapu devirlerinin yapılabilmesi için inşaatın ilerleme oranı hesaplanabilecek keşiflerin de sözleşmeye ek olarak konulması gerekmektedir. Sözleşmeye ek konulacak keşfin, müteahhidin ticari sır kapsamında değerlendirildiğinde parasal olarak değil imalat porsantajı (yüzdesele ifade) şeklinde olması gerekmektedir.

Kat karşılığı sözleşmelerde arsa sahibi açısından oluşan problemlerden biri de mücbir sebeplerden ekonomik krizdir. Kat karşılığı sözleşmelerde ekonomik krizi mücbir sebep olarak belirtme müteahhit açısından yeterli olmamaktadır. Yapılan literatür çalışması sonucunda ekonomik krizin mücbir sebep sayılabilmesi için devlet tarafından resmi olarak kabul edilmesi yargısına varılmıştır. Kat karşılığı sözleşmede belirtilen mücbir sebeplerden sel, yağmur, deprem gibi doğa olaylarından kaynaklanan gecikmelerin müteahhit tarafından işin başlangıcında arsa sahibine yayınladığı iş programındaki kritik yörüngesinde olması gerekmektedir. Bundan dolayı arsa sahibi tarafından CPM tabanlı iş program sözleşmede belirtilmesi önem arz etmektedir. Diğer mücbir sebeplerden terör, savaş, darbe ve salgın hastalıklar vb. devlet tarafından resmi olarak kabul edildiğinde kat karşılığı sözleşmede geçerli olabilmektedir.

Malzeme seçiminin müteahhit tarafından arsa sahibinin onayına sunulması ile kat karşılığı inşaatın kalite açısından denetimi yapılabilmektedir. Kat karşılığı işlerde arsa sahibi adına işin kalite ve süre anlamında takibine yapmak adına kalite yönetimi yapan müşavir firmalar ile anlaşılmalıdır.

Arsa paylı kat karşılığı sözleşmede paylaşım oranları göre yapılacak ünite paylaşımı SPK lisanslı bağımsız değerlendirme kuruluşlarının raporlarından konut ve ticari ünite fiyatlarına göre yapılmalıdır.

Kat karşılığı sözleşmeye iş programı ve gecikme cezası konulması ile sözleşmede avukat/hukukçu desteği alınması, işin ön görülen sürede tamamlanması için yeterli görülmediği sonucuna varılmıştır. Ayrıca arsa sahibi tarafından sözleşmede belirtilen ceza ve teminatların sembolik olarak gösterilmesinden kaçınılması gerekmektedir.

Katılımcıların yaşları ve eğitim durumlarının sözleşmeden beklentileri arasında anlamlı bir farklılaşma gözlemlenmemiştir.

Dünyadaki arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşme uygulamalarına bakıldığında uzak doğu ülkelerinde farklı isimler ile kullanıldığını özellikle de Malezya'da hukuki bir alt yapısının oluşturulduğu söylemek mümkündür. Bu sebeple arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin ülkemizde hukuki bir alt yapısının oluşturulması ile arsa sahiplerinin mağduriyetinin giderileceğini öngörülmektedir. Bu sözleşme önerisinin ileride arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuki alt yapısına (Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri için kanun oluşturma) örnek teşkil edeceğini inanıyorum.

Arsa paylı kat karşılığında inşaat sözleşmeleri kapsamında belirtilecek noktalar; İşin kapsamını, tarafları ve iletişim adreslerini, paylaşım oranlarını ve paylaşım hesaplama şekli (SPK lisanslı bağımsız değerlendirme kuruluşlarına göre), işe başlama tarihini, iş-bitiş tarihi, işin süresi (takvim yada iş günü şeklinde belirtme), işin teknik şartnamesini ve işin mahal listesini, sözleşme hangi tür iş programının kullanılacağı, mücbir sebepler, gecikme cezası, teminat, işin ilerlemesini gösterecek imalat pursantaj tablosu, tapu devir aşamalarını gösteren tablo, arazi sahibi adına denetim yapacak müşavirlik firmalarıdır. Ayrıca söz konusu işin yapılacağı arsanın imar durumu ile ilgili tüm hususlar göz önüne alınmalıdır.

EK-C' de hazırlanan Gayrimenkul satış vaadi ve arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi önerisi arsa sahibinin menfaatlerini koruyarak müteahhitten ya da arsa sahibinden konut ya da ticari ünite satın alan üçüncü kişilerin de mağdur edilmeyeceği bir şekilde yapılması öngörülmüştür.

6. KAYNAKÇA

American Institute of Architects (AIA). (2007), General Documents of the Contract for Construction.

Akıntürk, T. & Ateş, D. (2019). Borç İlişkilerinde Özel Durumlar, Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri, 29. Baskı, Beta Yayınları, s.154.

Arat, A. (2006). Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin Yayınevi, Ankara.

Bahadır, E. (2019). “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Benzer Sözleşmelerle Karşılaştırılması”, Fiscoeconomia, Vol.3(1), 177-201.

Balcı, A. (2018). Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntem, Teknik ve İlkeler, Pegem Atıf İndeksi, 001-398.

Bayram N. (2012.) Veri Analizi, Siyasal Kitabevi, Bursa.

Bayram N. (2004.) Veri Analizi, Siyasal Kitabevi, Bursa.

Bernardi, R. A. (1994). Validating research results when Cronbach's alpha is below .70: A methodological procedure, Educational and Psychological Measurement, 54(3), 766-775.

Bilgili, F. & Ertan, D. (2020). Haksız Fiillerden Doğan Borç İlişkileri, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 15. Baskı, Dora Yayınları, s.99.

Büyüköztürk Ş. (2012) Sosyal Bilimler için Veri Analizi El Kitabı, Pegem Akademi, Ankara.

Büyüköztürk, Ş. (2002) Faktör Analizi: Temel Kavramlar ve Ölçek Geliştirmede Kullanımı, Kuram ve Uygulamada Eğitim Yönetimi, 32 (32), 470-483. Retrieved from <https://dergipark.org.tr/pub/kuey/issue/10365/126871>.

Eren, F. (2012). Sözleşmeden Doğan Borçlar, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14. Baskı, Yetkin Yayınları, s.200.

Eren, F. (2012). Kusur Sorumluluğu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14. Baskı, Yetkin Yayınları, s.530, s.557.

Eren, F. (2012). Sebepsiz Zenginleşmeden Doğan Borç İlişkileri, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14. Baskı, Yetkin Yayınları, s.840.

Eren, F. (2012). Ticari İşlerde Temerrüt Faiz Oranı, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14. Baskı, Yetkin Yayınları, s.982.

Erman, H. (2010) Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 3.Basım, Der Yayınları, İstanbul, s.1.

Fidic Silver Book (2017).

Gümüş M. A. (2013). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.I, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul.

Gümüş, M. A., Uygur, T. ve Yavuz, C. (2014), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt II, 3. Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık.

Gümüş, M. A. (2014), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt II, 3. Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık, s.113.

ISO 9000 (2015). Kalite Yönetim Sistemleri-Temel Bilgiler ve Kelime Bilgisi, Uluslararası Standart Ofisi, Stockholm.

ISO 9001 (2015). Kalite Yönetim Sistemleri-Gereksinimler, Uluslararası Standart Ofisi, Stockholm.

İşğışok E. (2011). Hipotez Testleri Yol Haritası, Marmara Kitabevi Yayınları, Bursa.

İK (1985) İmar Kanunu.

İslamoğlu, H., Altunışık, R., vd., (2009). Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri-SPSS Uygulamalı, Beta Yayınları, Kocaeli.

Jenkins, N. (2006) A Project Manegement Primer.

Kanıt, R. & Yılmaz, M. (2020). Projede Kalite Yönetimi, 1.Baskı, Gece Kitaplığı, Ankara, s113.

Karasar, N. (1999). Bilimsel Araştırma Yöntemi- Kavramlar, İlkeler, Teknikler, Nobel Yayıncılık, Ankara.

Kartal, B. (1993). Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Arsa Payı Karşılığı Bağımsız Bölüm Yapma Sözleşmesi, Matsa Basımevi, Ankara, s.15.

Kılıç, S. (2016). “Ki-kare Testi” Journal of Mood Disorders; Istanbul, Vol. 6, Iss. 3.

KİK (2012). Kamu İhale Kanunu.

Kline, P. (1994). An easy guide to factor analysis. New York: Routledge.

King&Wood Mallesons-Zhao Xianlong and Lin Jia (Justin). Construction Contracts: Who is Liable for Payments? 3.01.2017
<https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=5cfebd4b-60a6-45a089974293e8e21ffa>

Kostakoğlu, C. (2017) İnşaat Sözleşmelerin Oluşumu ve Sözleşme Şekli, İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri,10.Basım, Beta Yayınları, İstanbul, s.17.

Kostakoğlu, C. (2017) Sözleşmelerin Tadil Şekli ve İspatı, İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri,10.Basım, Beta Yayınları, İstanbul, s.117.

Kostakoğlu, C. (2017) Genel olarak Borçlu Temerrüdü, Ceza ve Zarar ile Menfi Zarar tanımları, İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri,10.Basım, Beta Yayınları, İstanbul, s.293, s.302.

Kostakoğlu, C. (2017) Müteahhidin İnşaatı Teslim Borcu, İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri,10.Basım, Beta Yayınları, İstanbul, s.495, s.504.

Kostakoğlu, C. (2017) Akdin Feshi ve Hukuki Sonuçları, İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri,10.Basım, Beta Yayınları, İstanbul, s.596, s.597, s.604.

Kostakoğlu, C. (2017) Kat Karşılığı Yapılmakta olan İnşaattan Daire Satın Alan Üçüncü Kişilerin Hakları, İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri,10.Basım, Beta Yayınları, İstanbul, s.975.

Kostakoğlu, C. (2017) İnşaat Sözleşmelerinden Doğan Uyuşmazlıklarda Zamanaşımı ve Faiz, İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri,10.Basım, Beta Yayınları, İstanbul, s.1097, s.1099.

Mallesons, K. & M. 13.01.2017. Construction Contracts: Who is Liable for Payments <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=5cfebd4b-60a6-45a0-8997-4293e8e21ffa>.

Nomer, H. N. (2020). Kişilik Hakları Kavramı, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. Baskı, Beta Yayınları, s.91.

Oğuzlar A. (2007). İstatistiksel Veri Analizi 1, Ezgi Kitabevi Yayınları, Bursa.

Oran, F. & Ünsar, A. (2018). Presenteeism in İşe Bağlılık Açısından İncelenmesi: Öğretmenler Üzerine Bir Araştırma. Journal Of International Social Research. 11. 683-695.

Öcal, M. E. (2014). Teknik Şartname, İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşme Yönetimi, Birsen Yayınları, s.293.

Öcal, M. E. (2014). Sözleşmenin Temel Nitelikleri, İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşme Yönetimi, Birsen Yayınları, s.22, s.25.

Öngören, G. (2016). İş Sahibinin Fesih Durumları, İnşaat Hukuku, Mekke, s.312.

Öngören, G. (2016). İnşaat (Eser) Sözleşme, İnşaat Hukuku, Mekke, s.22.

Özcan, Z. (2018). İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Ayıplı ve Eksik İfası, Journal of Judgments by the Court of Jurisdictional Disputes/Uyusmazlık Mahkemesi Dergisi, (11).

Özer, Tuncay. emlakdream.com. 24.6.2019 <https://www.emlakdream.com/cok-sayida-insaat-sirketi-uyarlama-davasi-acmaya-hazirlaniyor>.

Özkaya, E. (2000). İmar Kanunu Şerhi ve Mevzuatı, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık. 1606s., İstanbul.

Pişkin, M. & Öner, U. (1999), Görüşme İlkeleri ve Teknikleri, Ankara: Siyasal Yayıncılık.

Royal Malaysian Customs Department. 30.03.2015.

http://www.customs.gov.my/en/pg/pg_ig/Guide%20on%20PROPERTY%20DEVELOPER%2030032015.pdf, s. 18, 22 vd.

R., A. (2013). Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Yöntemler, Ankara.

Sözen, Z. (2015). Sözleşme Dokümanların Kapsamı, İnşaat Sözleşmelerinin Yönetimi, Legal yayınları, İstanbul, s.11.

Sözen, Z. (2015). Mücbir Sebepler. İnşaat Sözleşmelerinin Yönetimi, Legal yayınları, İstanbul, s.174.

Sütçü, Nezh. Türk Hukuk Sitesi 3.2.2017.

https://www.turkhukuk sitesi.com/makale_2011.htm.

TBK (2011) Türk Borçlar Kanunu.

Terzi, Y. (2019). Anket, Güvenilirlik-Geçerlilik Analizi, <https://avys.omu.edu.tr/storage/app/public/yukselt/62069/GA%20CRONBACH%20ALFA.pdf> (Erişim Tarihi: 17.5.2021).

TKHK (2013). Tüketicin Korunması Hakkındaki Kanun.

TMK (2018). Türk Medeni Kanunu.

TTK (2001). Türk Ticaret Kanunu.

TUİK (2019). Türkiye İstatistik Kurumu, Ankara

UN DESA. 16.05.2018 <https://www.un.org/development/desa/publications/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html>.

Uygur, T. (1998). Açıklamalı- İctihatlı İnşaat Hukuku, Arsa Payı Karşılığı (Kat Karşılığı) İnşaat Sözleşmesi C.II. Ankara: Adil Yayınevi, s.1.

Wysocki, R.K. (2014). Efective Project Management, 7th Ed. (Indiana: Walley Publishing).

YDK (2001). Yapı Denetim Kanunu.

Yıldırım A. & Şimşek H. (2006), Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri, Ankara: Seçkin Yayıncılık.

Yıldız, D., ve Uzunsakal, E. (2018), Alan Araştırmalarında Güvenilirlik Testlerinin Karşılaştırılması ve Tarımsal Veriler Üzerine Bir Uygulama, Uygulamalı Sosyal Bilimler Dergisi, 2(1), 14-28.

YGK (2020) Yargıtay Kararları.

7. EKLER

EK/A- ANKET SORULARI

1.Yaş aralığınızı belirtir misiniz?

18-25 26-40 41-60 60 üstü yaş

2.Eğitim durumunuzu belirtir misiniz?

İlköğretim Lise Üniversite

3.Arsa sahibi olarak profilinizi tarifler misiniz?

Firma Şahıs

4.Kat karşılığı inşaat işleri için sözleşme (yazılı sözleşme) kullandınız mı?

Evet Hayır

5.Kat karşılığı inşaat sözleşmesi için avukat/hukukçu desteği aldınız mı?

Evet Hayır

6.Daha önce hiç arsa sahibi olarak kat karşılığı sözleşme yaptınız mı?

Evet Hayır

7.Kat karşılığı inşaat işi sözleşmede belirtilen şekilde (malzeme ve projeye uygun olarak) tamamlandı mı?

Evet Hayır

8.Kat karşılığı yapmış olduğunuz sözleşmenin şekli nedir?

Yazılı olmayan sözleşme (Karşılıklı söz vererek sözlü olan sözleşme)

Yazılı sözleşme (Tarafların kendi aralarında yaptığı)

Noter huzurunda yapılan sözleşme

9.Yazılı olmayan (sözlü olarak) veya yazılı (kendi aranızda yapılan) olarak kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaptıysanız işiniz nasıl sonuçlandı?

Sorun yaşanmadı

Sorun yaşandı

10.Noterde yapılmış sözleşme ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaptıysanız işiniz nasıl sonuçlandı?

Sorun yaşanmadı

Sorun yaşandı

11.Sözleşme maddelerinde gecikme cezası var mı?

Evet

Hayır

12. Kat karşılığı inşaat işine takip etmek üzere sözleşmeye iş programı (İşin zamanında bitirilmesini takip amacı ile sözleşmede süreyi içeren program) konuldu mu?

Evet

Hayır

13.Sözleşmeye arsa sahibi olarak arsa payını devrederken, teminat ipoteği (Arsa tapu hisselerinin devri sırasında noksan ya da kusurlu imalata karşı kendinizi güvenceye almak için) koydurdunuz mu?

Evet

Hayır

14.Kat karşılığı inşaat sözleşmede öngörülen sürede tamamlandı mı?

Evet

Hayır

15. Süre aşıldıysa sebepleri nelerdi?

.....

16.Arsa paylarının müteahhide devri nasıl gerçekleşti?

Belirli arsa payları devredildi Tamamen İnşaat ilerledikçe

17.Yapının inşası sırasında iş değişikliği (malzeme değişikliği) oldu mu?

Evet Hayır

18.İş değişikliği müteahhitten mi arsa sahibinden mi kaynaklandı mı?

Müteahhit Arsa sahibi

19.Sözleşme karşılıklı anlaşma ile sona erdirildi mi? (İşin karşılıklı olarak tamamlanarak sona ermesi durumunda; evet, Taraflardan birinin işin tamamlanmadan feshetmesi (sözleşmeyi sonlandırma) durumunda; hayır olarak cevaplanacaktır.

Evet Hayır

20.Kat karşılığı işin takibi için müşavir firma (Sizin adınıza inşaatı teknik olarak kontrol edecek kişi ya da kuruluşlar; mimar, mühendis ya da proje yönetim firmaları) ile anlaştınız mı?

Evet Hayır

21.“Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, müteahhidin özen ve itina borcunu yerine getirebilmesi için; arsa sahibinin, işin kontrolü (proje uygunluğu, kalite ve güvenlik) açısından müşavirlik firması (sizin adınıza işin kalite ve süresini denetleyen firma) tutmalı ve sözleşmede belirtilmelidir.” ifadesine katılıyor musunuz?

Kesinlikle Katılmıyorum Kısmen Katılıyorum Katılıyorum Kesinlikle Katılmıyorum Katılıyorum
(Olumsuz) (Olumlu)

22.“Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, işin devamı aşamasında sözleşmenin tadili (değişikliği) noterden yapılmadığı zaman arsa sahibi için problem oluşturabilir” ifadesine katılıyor musunuz?

Kesinlikle Katılmıyorum Kısmen Katılıyorum Katılıyorum Kesinlikle
Katılmıyorum Katılıyorum
(Olumsuz) (Olumlu)

23.Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, paylaşılabılır bağımsız bölümlerin (satılabilir alanlar; daire veya ticari alanlar gibi) tarafların hisseleri oranında paylaşımın uygun bir biçimde yapılması için bağımsız değerlendirme kuruluşlarına (daire ve dükkanların piyasaya göre paylaşımını yapmak için) ihtiyaç vardır” ifadesine katılıyor musunuz?

Kesinlikle Katılmıyorum Kısmen Katılıyorum Katılıyorum Kesinlikle
Katılmıyorum Katılıyorum
(Olumsuz) (Olumlu)

24.“Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, işin ilerleme durumuna bağlı olarak arsa sahibi tarafından müteahhide devredeceği tapu devrinin aşamalarının gösteren tablo olmalıdır” ifadesine katılıyor musunuz?

Kesinlikle Katılmıyorum Kısmen Katılıyorum Katılıyorum Kesinlikle
Katılmıyorum Katılıyorum
(Olumsuz) (Olumlu)

25.“Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde İmar durumunun değişmesi nedeniyle, inşaatın kararlaştırılan kat ve bağımsız bölüm sayısında artma ya da azalma olması durumunda, taraflar sözleşme dışı bu artışı ya da azalmayı asıl inşaatın paylaşımı oranında hak sahibi olmalıdır” ifadesine katılıyor musunuz?

Kesinlikle Katılmıyorum Kısmen Katılıyorum Katılıyorum Kesinlikle
Katılmıyorum Katılıyorum
(Olumsuz) (Olumlu)

26.Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, iş programı (işin süresine bağlı olarak imalat aşamalarını gösteren belge) ile işin başlangıç-bitiş tarihi ve süresi yorumu açık olmadan (iş günü, takvim günü vb.) kesin bir ifade ile belirtilmelidir” ifadesine katılıyor musunuz?

Kesinlikle Katılmıyorum Kısmen Katılıyorum Katılıyorum Kesinlikle

Katılmıyorum **Katılıyorum**
(Olumsuz) (Olumlu)

27. “Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde Borçlar Kanunu kapsamında ayıplı işler ile ilgili; hafif kusurlarda gizli ayıp (gözle görülemeyen zaman içerisinde tespit edilebilen) için 5 yıl, ağır kusurlarda gizli ayıp için 20 yıl süre ile müteahhit sorumlu olması yeterlidir” ifadesine katılıyor musunuz?

Kesinlikle Katılmıyorum Kısmen Katılıyorum Katılıyorum Kesinlikle

Katılmıyorum **Katılıyorum**
(Olumsuz) (Olumlu)

28.Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, işin ilerlemesi aşamasında proje değişikliği olması durumunda ve inşaat malzeme seçiminde arsa sahibinin onayı alınmalıdır” ifadesine katılıyor musunuz?

Kesinlikle Katılmıyorum Kısmen Katılıyorum Katılıyorum Kesinlikle

Katılmıyorum **Katılıyorum**
(Olumsuz) (Olumlu)

29.Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri için belirtmek istediğiniz başka hususlar (sorunlar-beklentiler) nelerdir?

.....

EK/B- MÜLAKAT FORMU

1. Arsa paylı kat karşılığı sözleşmesi kapsamında yapılan iş ile ilgili arsa sahibi olarak iş programı hakkında karşılaştığımız sorunları belirtir misiniz?

2. Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile ilgili teknik şartname ve mahal listesi hakkında (sözleşmede belirtilme, uygulanabilirliği (denetim), uygunluğu (yeterliliği)) karşılaştığınız sorunlara belirtir misiniz?
3. Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile ilgili işin ön görülen sürede tamamlanması (Süre aşıldıysa sebepler ile ilişkiler; ekonomik, mücbir sebep (pandemi vb.)) proje değişikliği veya diğer) hakkında karşılaştığınız sorunları belirtir misiniz?
4. Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile ilgili işin denetimi (kalite ve süre açısından) için müşavir firmayla çalışılması açısından karşılaştığınız sorunları belirtir misiniz?
5. Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden sorunlar ve beklentileriniz nelerdir?

EK/C- ÖRNEK SÖZLEŞME ÖNERİSİ

Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve

Arsa Paylı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

A-GİRİŞ

1.Tanımlar:

1.1. Sözleşme Tarihi:

İş bu Düzenleme Seklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Paylı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi .././.... Tarihinde imzalanmış olup, imza tarihiyle beraber hüküm kazanmıştır.

1.2. Sözleşmenin Düzenlendiği Yer:

İş bu sözleşme tarafların ve Garantörlerin huzurunda ili Noteri huzurunda adresinde düzenlenmiştir.

1.3. Taraflar:

1.3.1. Gayrimenkul satış vaadinde bulunan:

.....

Adres:

Gayrimenkul satış vaadinde bulunan kişi ya da firma bundan böyle “Arsa Sahibi” olarak zikredilecektir.

1.3.2. Kat karşılığı inşaat vaadinde bulunan firma:

.....

Adres:

Kat karşılığı inşaat vaadinde bulunan firma bundan böyle “Müteahhit” olarak zikredilecektir.

1.4. Garantörler

1.4.1.

.....T.C. numaralı iş bu sözleşmede bundan böyle “Garantör” olarak zikredilecek.

Arsa sahibi, müteahhit ve garantörler ayrı ayrı olarak “taraf”, bir arada “taraflar” olarak zikredilecektir.

1.4.2. Garantörler iş bu sözleşmede arsa sahibine karşı müteahhidin sözleşmeden doğan tüm edimleri için Türk Borçlar Kanununun Madde 128 kapsamında,₺ yazı ile (.....Türk Lira) garanti ettiklerini kabul, beyan ve taahhüt ederler.

1.4.3. Taraflar iş bu sözleşmede bildirdikleri adreslerini kanuni tebligat adresleri olarak kabul ederler, bu adreslerini değiştirmeleri halinde noter aracılığı ile bir diğer tarafa tebliğ ettirmedikleri sürece her türlü tebligat bu adreslerine yapılacaktır. Noter aracılığıyla bildirilmiş yeni adrese rağmen bu sözleşmede yazılı adrese tebligat yaptıran taraf, yapılan tebligatlardan doğan her türlü cezai ve hukuki sorumluluğu, diğer tarafın uğrayacağı maddi ve manevi her türlü zararlardan dolayı kendisine karşı kullanılacak talep ve rücu hakkını kabul eder.

1.5. İş bu sözleşmede;

1.5.1. “Değerleme Şirketi” Sermaye Piyasası tarafından lisanslandırılmış gayrimenkul değerlendirme şirketini,

1.5.2. “Yapı Denetim Kuruluşu”, Bakanlıktan aldığı izin belgesiyle münhasıran yapı denetimi görevini yapan, ortakların tamamı mimar ve mühendislerden oluşan tüzel kişiyi,

1.5.3. “Kontrolör” arsa sahibi tarafından atanan ve projenin gerçekleştirilmesi sırasındaki bütün inşaa faaliyeti hiçbir engel olmaksızın sözleşmeye uygunluğunu denetleyecek olan kişiyi,

1.5.4. “Sözleşme” iş bu Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Vaadi ve Arsa Paylı Kat Karşılığını, ifade eder.

2. Sözleşmeden Kaynaklanan Sır Saklama Sorumluluğu:

Taraflar iş bu sözleşme ve sözleşmenin konusu nedeniyle sürdürdükleri ilişkilerinde resmi gayri resmi, bilerek ya da bilmeyerek birbirleri hakkında ortaklarının, yöneticilerinin, çalışanlarının edindikleri her türlü ticari sır niteliğindeki bilgiyi sır olarak kabul ederler. Bir diğer tarafın izni olmadan, üçüncü şahıslarla paylaşamazlar. Bu sözleşmenin hükümsüz kalmasından sonra da sır saklama yükümlülüğü süre sınırsız olarak devam eder.

3. İşin Konusu:

3.1. İli.İlçesi,MahallesiPafta, Parselde kayıtlı arsa vasfı taşıyan gayrimenkul,

3.2. Parsellerin arsa sahibince müteahhide tapudan devir ve temlik edilecek arsa payı karşılığında ve yetkili mercilerce onanmış, imar planları ve düzenlemeleri çerçevesinde, kamuya yapılacak terkler sonrası kalacak arsalar üzerinde; konut ve/veya ticaret binalarının, tüm alt yapı çevre düzenleme ve tüm sosyal tesislerin imar durum belgesi, ilgili belediyesinden onaylanacak inşaat ruhsat projeleri, iş bu sözleşme ve eki teknik şartname hükümleri çerçevesinde ve yine deprem yönetmeliği ve sair tüm yasal düzenlemelerde yer alan hükümlere, teknik ve bilimsel ilkelere uyulmak suretiyle; yukarıda tapu kayıtları yazılı arsanın imar durumu, çap, tapu kaydı, roperli

ve ebatlı kroki, inşaat istikamet rölevesi, kot kesit, inşaat temel ve temel üstü ve sair ruhsatların ve izinlerin alınması, plan ve projelerin tanzimi ve tasdiki, plan ve projelerin tadili halinde tadil projesinin tanzimi ve tasdiki, yapının iskân izni/yapı oturma ve kullanma izninin alınması, kat irtifakının kurulması, inşaat arsasının /arsalarının tapudaki cins tashihi, tevhid ve ifrazi işlemlerinin yapılması dahil tüm işlemlere ilişkin her türlü; izin, onay, ruhsat ve sair işlemlerin gerçekleştirilmesi, ilgili belediyeler, vilayet ve diğer kamu kurum ve kuruluşları gibi ilgili merciler, gerçek ve tüzel kişiler nezdinde takibi başta olmak üzere sözleşmede ve eklerinde yer alan süre, nitelik, nicelik, kalite gibi hususlara uygun olarak inşaatın tüm giderleri müteahhide ait olmak üzere anahtar teslimi yapımı, arsa sahibine ve nihai alıcılara (ünite satın alan üçüncü kişiler) teslimi; ve bu imalat neticesinde ortaya çıkan projenin toplam kapalı alanın tüm müşterilatlari ile birlikte “değerce” % xx,xx (.....) Müteahhide, % xx,xx (.....) arsa sahibine oranı ile paylaşılması üzere sözleşmenin konusunu teşkil eder.

4. İşin Süresi:

4.1. İş bu sözleşme tarafların ve garantörlerin imza ettikleri andan itibaren yürürlüğe girer ve tarafları ve garantörleri bağlar. Müteahhit tarafından ../../.... Tarihine kadar inşaat ruhsatı alınmaması halinde sözleşme kendiliğinden fesholur. Süresi ise, inşaat ruhsatı alınmasından itibaren (.....) aydır.

4.2. İş bu sözleşmede bahsedilen süreler mücbir sebep olmayan haller için geçerlidir.

4.3. Müteahhidin kusuru olmaksızın resmi dairelerden (ilgili bakanlıklar, ilgili il ve ilçe belediyeleri, TEDAŞ, BEDAŞ, TEK, İSKİ, İGDAŞ, T.C. Karayolları, vb.) kaynaklanan idari gecikmeler süreye ilave olunur. Müteahhit gecikme oluşmaması için elinden gelen her türlü gayreti gösterecektir. Ancak müteahhit, sözleşme konusu işin ehli, basiretli ve öngörülü tacir sıfatı ile ilgili kurumlardaki gecikmeleri engelleme imkanına sahip olmamasına rağmen bunun gereklerini zamanında veya olması gerektiği gibi yapmamış ise oluşacak gecikmeler sözleşmede öngörülen sürelerle ilave edilmeyecektir.

4.4. Arsa Sahibi, iş bu sözleşmenin imzalanması anında müteahhidin inşaat ruhsatı alabilmesi için gerekli yetkileri içerir vekaletname verecektir. Müteahhit, verilecek bu vekaletnamedeki yetkileri arsa sahibi aleyhine hüküm doğuracak şekilde kullanamaz.

Belirtilen süre içinde arsa sahibi tarafından müteahhide vekalet verilmemesi halinde gecikilen her gün 4.1. maddede belirtilen işin süresine ilave edilecektir. Arsa sahibinin vereceği vekalet 1 yıllık olacak ve süre sonunda 1 yıllık olarak tekrar yenilenecektir.

B. HUSUSİ ŞARTLAR:

1. Taahhüt ve Teminat:

1.1. Adı geçen parsel/parseller halihazırda şahsın/firmanın mülkiyetindedir. Adı geçen parseller üzerinde mülkiyet hakkını, imar hakkını konu eden veya kısıtlayabilecek herhangi bir dava bulunmamaktadır. Müteahhit de tapu kayıtlarını inceleyerek herhangi bir kısıtlama (ipotek vb.) olmadığını görüp inceleyerek iş bu sözleşmeyi tanzim ve imza etmiştir.

1.2. İş bu sözleşmenin taraflarca imzalanmasının akabinde müteahhit taraf aşağıdaki işleri, iş bu sözleşmede tarif ve karşılıklı anlaşılmiş şartlar çerçevesinde yapmayı taahhüt etmektedir.

2. İmar Durumuna İlişkin Çalışmalar (İmar durumunun kesinleşmediği durumlar)

2.1. İş bu sözleşmenin konusunu teşkil eden arsa/arsaların 1/5000 ölçekli imar planları ve 1/1000 ölçekli imar planların onaylanmış olmalıdır.

2.2. Müteahhit adı geçen arsa/arsaların imar durumlarını arsa/arsalar üzerinde geliştirilerek imal edilecek prestij projesine elverişli bir duruma getirilebilmesi için ilgili kurumlar nezdinde tüm masraflar kendisine ait olmak üzere çalışmalar yürütecektir.

2.3. Müteahhit tarafından yürütülecek çalışmalar aşağıdaki çalışmaları gerçekleştirmeye yönelik olacaktır;

2.3.1. Toplam kapalı ve açık inşaat alanlarının arttırılması,

2.3.2. Proje için sağlanacak toplam yeşil alanın arttırılması,

2.3.3. Projede üretilecek alanlarının daha yüksek şerefli üretilmesine, imkân verecek blok yerleşiminin sağlanması,

2.3.4. Yukarıdaki maddelerde adı geçen mahaller çalışmalar için arsa sahibi tarafından müteahhide tanınan süre; iş bu sözleşmenin imzalanmasından itibaren başlar ve inşaat ruhsatının alınmasının son tarihi olan ../../.... Tarihin de sona erer.

3. Proje Çalışmaları (Projelerin Hazır olmadığı durumlarda):

3.1. Müteahhit, asgari (x) farklı mimari ofisten proje için konsept teklifler alacaktır.

3.2. Mimari ofislerle konsept çalışmaları müteahhit tarafından imar durumunun resmiyet kazanmasından önce ../../.... Tarihin de tamamlanacaktır.

3.3. İmar durumuyla ilgili çalışmalar ve proje konsept çalışmaları paralel yürütülecek ve imar durumundaki gelişmeler ve değişiklikler konsept proje çalışmalarına uygulanarak an itibariyle değişen imar durumu şartlarının konsept proje üzerindeki olası etkileri tespit edilecektir.

3.4. En geç; imar durumu kesinleşmesinden sonra ve resmiyet kazanmasından önce, proje konsepti konusunda nihai karar verilerek alternatif konsept projelerden bir tanesi, arsa sahibinin yazılı onayı alınarak, müteahhidin kararıyla seçilecektir.

3.5. Uygulanacak konsept projenin seçimini müteahhit projede yer alacak disiplinlerin (mimari, statik, mekanik, elektrik, peyzaj, işletme) ilerleme bilgilerini ihtiva eden çalışma özeti raporları kesin inşaat ruhsat alınmasına kadar (x) aylık periyotlarla arsa sahibinin onayına sunulacaktır.

4. İnşaat Ruhsatının Alınması:

4.1. Projenin gerçekleştirilmesi ile ilgili tevhid, ifraz harçlarını, inşaat ve iskân ruhsatları, kat irtifakı ve benzeri her türlü giderler ile proje giderleri, yapı denetim harçları müteahhit tarafından karşılanacaktır.

4.2. İnşaat ruhsatı alındıktan itibaren en geç 30 gün içerisinde projeye ilgili iş planını (iş programını) yazılı olarak arsa sahibine sunacaktır. İş programı sözleşmeyle uyumlu olacaktır. İşin gecikmesi ile ilgili bu sözleşmedeki süreler dikkate alınacaktır.

4.3. İşin süresi dikkate alındığında işin herhangi bir aşamasında iş programının revize edilmiş hali ile teknik olarak süresinde tamamlanması mümkün olmayan durumlarda; sözleşme süresini taraflarca belirlenen (x) ay geçmesi durumunda arsa sahibi

sözleşmeyi feshedebilir. Feshedilme tarihinde işin ilerleme durumuna bakılarak ileriye ya da geriye etkili fesih olacağı tespit edilir.

5. İş Planları (İş Programı):

5.1. Proje imatları başladıktan sonra projeye ilgili aylık periyotlu iş ilerleme raporları müteahhit tarafından **kontrolöre** veya **arsa sahibine** sunulacaktır. Sunulacak raporlara aşağıdaki hususları ve bunlar dışında kontrolör veya arsa sahibi tarafından talep edilecek sair bilgileri ihtiva eder;

5.2. Güncel iş takvimi ve takvim üzerinde gerçekleşen imalatın işaretlenmesi,

5.3. Projeye ilişkin resmî gelişmeler,

5.4. İş programının aylık periyotta kontrolör veya arsa sahibine sunulması,

5.5. İş programı, zamansal gecikmeyi ve iş ilerleme oranı gösterecek tarzda **CPM** tabanlı (ms Project, primewera vb.) olacaktır. Ticari sır kapsamında maliyet hesaplamaları iş programında belirtilmeyecektir.

6. Kat İrtifakının Kurulması ve Müteahhit Payının Devri

6.1. İnşaatın ruhsatı alındıktan sonra arsa sahibi adına kat irtifakı tesis edilerek ilgili tapu kütüğüne tescil edilecektir. Kat irtifakına esas yönetim planı müteahhit tarafından hazırlanarak arsa sahibinin yazılı onayına sunulacaktır.

6.2. Onaylı resmi proje, tüm masrafları müteahhide ait olmak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı en az 2 farklı değerlendirme şirketine değerlemesi yaptırılarak; projede yer alan tüm bağımsız bölümlerin satış değeri tespit edilecektir.

6.3. Değerleme şirketlerinden biri arsa sahibi ve biri de müteahhit tarafından seçilecektir.

6.4. Her iki şirketin her bir gayrimenkulle ilgili yaptığı değerlemenin aritmetik ortalaması söz konusu gayrimenkulün arsa sahibi ve müteahhit arasındaki seçim için kullanılacak değeri olarak kabul edilecektir.

6.5. İlk seçim hakkını arsa sahibi kullanmak üzere, projede yer alan tüm mülkler bir arsa sahibi ve bir müteahhit olmak üzere birer birer taraflarca seçilecektir.

6.6. Dükân, ofis, rezidans vb. farklı fonksiyonlardaki gayrimenkuller; ayrı gruplandırılarak önce arsa sahibi seçmek kaydı ile yukarıdaki usulle seçimle yapılacaktır.

6.7. Genel olarak eşit paylaşımlı bu seçim sonucunda arsa sahibi ve müteahhit tarafın projenin tamamından ve tüm farklı fonksiyonlarından eşit olarak seçmiş olması hedeflenecektir.

6.8. Seçim işlemi sonucunda arsa sahibi ve müteahhidin alacağı, bağımsız bölümlerle ilgili liste taraflar arasında imzalanarak kayıt altına alınacaktır.

6.9 Müteahhidin payına düşen bağımsız bölümlerin müteahhit adına devri iş programında belirtilen porsantaj oranlarına göre belirlenmiş ilerleme oranı ile hesaplanacaktır. Bu ilerleme oranının bağımsız değerlendirme firmaların hesapladığı müteahhide ait toplam ünite fiyatları ile çarpılması ile aylık hakediş miktarı belirlenecektir. Bağımsız değerlendirme kuruluşların belirlediği ve taraflar arasında mutabık kalınan müteahhidin üniteleri (daire, ticari alan) içerisinden, müteahhit aylık belirlenen hakediş miktarı kadar (adet) ünite dilediği gibi seçme hakkına sahiptir. Seçilen dairelerin kontrolün de onayının ardından müteahhide serbest bırakılır ve tapu devri gerçekleşir.

Her hakedişte müteahhit payına düşen hissenin %5'i Kontrolün yazdığı uygunsuzluk listesindeki işlerin tamamlanması için hakedişten kesilir. Bir sonraki hakedişte mevcut uygunsuzluklar giderilmişse bu kesinti hakedişten çıkarılır.

Her hakedişte Müteahhit payına düşen hissenin %5'i ise tüm bağımsız bölümlerin yapı kullanma izin belgesinin alınması (iskân) ve SGK borcu yoktur yazısı alınmasına kadar hakedişten kesilir. Yapı kullanma izni ve SGK borcu yazısı alındıktan sonra hakedişten kesilen bu %5'lik hisse müteahhide iade edilir ve karşılığı olan ünitelerin tapu devri yapılır.

İyi niyet çerçevesinde müteahhidin inşaat ruhsatı almasıyla birlikte kendi hissesine düşen oranın % xx'i kadar hissesine karşılık gelen üniteler (konut ya da ticari alan) müteahhide devredilecektir. Bu ünitelere karşılık gelen müteahhit hisseleri işin sonuna kadar peyderpey (her hakedişte işin ilerleme oranında) müteahhit hakedişinden kesilecektir.

Tapu devir aşamaları hesabında yapı denetim kuruluşların ilerleme oranı dikkate alınmayacaktır. Tapu devir aşamalarında dikkate alınacak ilerleme oranları işin başında müteahhit tarafından hesaplanan maliyet hesapları gizlenmiş punsantajlı keşif tablosunun arsa sahibinin onayına sunulması ve kabul görmesi birlikte bu tablo üzerinden yapılacaktır.

7. Gerekli Olabilecek İlave Sözleşmeler:

7.1. Halihazırdaki tapu kayıt numaralarında ya da ilgili parsellerin metrekaresi vb. durumundaki değişiklikler halinde iş bu sözleşme yeni halindeki parsel ya da parseller için de geçerlidir. Bu durumda gerekli olabilecek yeni sözleşmeler, tarafların on gün içerisinde bir araya gelerek noter marifetiyle oluşan yeni parsel numaralarına göre ve sadece bu açıdan revize edilmesiyle tamamlanacaktır. Aynı hüküm, bu sözleşmenin ayrılmaz eki olan ve arsa sahibince müteahhit tarafa verilecek vekaletnameler için de geçerlidir.

Bu revizyonların yapılmamış olması iş bu sözleşmenin hiçbir hükmüne hanel getirmeyeceği gibi iş bu sözleşmenin hususi şartlar kısmınının 12. maddesindeki müeyyideleri gerekli kılar.

8. Tapu Kütüğüne Şerh:

8.1. Müteahhit, inşaat ruhsatının alınmasından sonra tek taraflı iradesiyle, kısmen dahi olsa iş bu sözleşmeyi tapu kütüğüne şerh edebilir. İnşaat ruhsatının alınmasından önce kesinlikle tapuya şerh ettirilmeyecektir. Aksi takdirde şerhin kaldırılmamasına ilişkin her türlü masraflar, uğranılan menfi ve müspet zararlar müteahhit tarafından tazmin edilecektir.

8.2. İmar uygulaması sürecinde öngörülmeven ve daha sonra herhangi bir şekilde resmi makamlarca düzenleme sonucu, iptal, yenileme, değiştirme durumları da dahil, iş bu sözleşmeye konu parsellerin ilave kabul edilen yakın konum ve herhangi bir metrekaredeki yeni müstakil parsel veya parsellerin üzerine de iş bu sözleşme taraflarca şerh ettirilebilir.

9. Mevzuata ve Kontrolörün Uyarılarına Riayet Etme Mükellefiyeti:

9.1. Bu sözleşmedeki gerek hususi şartlar ve gerekse teknik şartnameyle belirlenen hususların ve dahi sözleşmenin icrası için arsa sahibince müteahhit tarafından

yetkilendiren vekaletnamedeki hususların kapsamı, mer'i kanunlar (uygulamada olan) ve imar mevzuatı hükümleri ile sınırlıdır. Bu sınırlandırmaya isabet eden herhangi bir edimi, sözleşmede sehven yazılı olsa dahi taraflar birbirlerinden talep edemezler.

9.2. Müteahhit, kontrolün ve arsa sahibinin inşaat ruhsatı alınmasından itibaren, tüm inşaat süresince ve sözleşme hükümleri çerçevesinde yapacağı, yazılı uyarılara uygun davranmakla yükümlüdür. Müteahhit kontrolünün talep ettiği tüm belge, bilgi, proje ve sair görselleri elektronik posta ile yapacağı talep tarihinden itibaren, en kısa zamanda kontrolörün incelemesine sunacaktır. Aynı şekilde kontrolün proje sahasında dilediği gibi keşif ve inceleme yapmasına müsaade edecektir. Kontrolör tarafından ihtiyaç duyulması, halinde müteahhit kontrole çalışabilmesine imkân veren bir ofisi şantiye sahasında tahsis etmekle yükümlüdür.

10. Mücbir Sebep:

Aşağıda tanımlı durumlar iş bu sözleşmenin her iki tarafı içinde mücbir sebep olarak kabul edilir:

10.1. Olağanüstü tabiat olayları (doğal afet) deprem, sel, su baskını, yangın,

10.2. Genel Grev,

10.3. Dünya ve/veya ülke çapında veya inşaat sektörü çapında meydana gelebilecek askeri, ekonomik kriz, savaş, sıkıyönetim, seferberlik, salgın hastalık, grev veya kaza benzeri mücbir sebepler veya olağanüstü haller,

10.4. Sosyal ve ekonomik sebepler dolayısıyla ülkede oluşabilecek olağanüstü haller,

10.5. İdari veya adli kararlar, arazinin veya inşaatın konumu mülkiyeti, ruhsatı vb. ile ilgili mahkeme kararları, işi ya da işle ilgili yürütmeyi durdurma kararları,

10.6. İnşaatla kullanılacak malzemenin temini sırasında resmi mercilerin tasarrufu neticesinde malzeme temini geciktirmelerinden dolayı işte gerileme olması.

10.7. Mücbir sebeplerin ortaya çıkması halinde bu sebepler sonucu ortaya çıkan gecikme işin süresine ilave edilir; durum karşı tarafa bildirilir.

11. Masraflar:

11.1. İş bu sözleşmenin damga vergisi stopajı ve noter harcı müteahhit tarafından ödenecektir.

11.2. İş bu sözleşmenin tapu kütüğüne şerh ettirilmesinden doğacak harcı ve masraf müteahhit tarafından ödenecektir.

11.3. İmalat ile alakalı tüm resmi malzeme, işçilik, ceza, tazminat müteahhide aittir. Yani imalatın projelendirilerek ikmal edilip, iskân ruhsatının alındığı safhaya kadarki inşaatla ilgili tüm masraf ve yükümlülükler müteahhide aittir (proje, ruhsat, yapı denetim, vize, SSK, imalata ilişkin KDV, kurumlar vergisi, muhtemel iş kazaları vb. ile ilgili mali ve cezai tazminatlar, azami iş güvenliğinin sağlanması vs.). Bu süreç sözleşmenin geçerlilik kazanması ile başlar, iskânının alınmasına ve ilgili tapu kütüğünde kat mülkiyetinin tesis ve tesciline kadar devam eder.

11.4. Arsa sahibine kalacak olan bağımsız bölümlerin münferit elektrik, su, telefon, doğal gaz, kablolu tv, internet abonelik giderleri, kurulacak site yönetimine ödenecek depozito ve yönetim giderleri ve aidatları ile mevzuat gereği projede müşterek olması gerekebilecek elektrik, su, doğal gaz, telefon, kablolu TV, kablolu veya kablosuz internet, uydu yayını gibi abonelik bedelleri ve bunların depozito bedelleri ile emlak ve çevre temizlik vergileri vb. arsa sahibine aittir.

12.Sigorta

İnşaat all-risk sigortasının kapsamı ve teminatların belirlenmesi arsa sahibinin onayı ile müteahhit tarafından yaptırılacak arsa sahiplerine taahhüt edilen ve imalat esnasında ortaya çıkabilecek risklerden korunmak amacıyla yönelik olarak tarafları koruyucu özel sigorta sözleşmelerinin işleyişi bu şekilde olacaktır:

12.1. Yapım ve malzemelerin sigortalanması: Müteahhit, yapım izni verildiği tarihten kat mülkiyetinin tesisi tarihine kadar geçecek süre içinde, kesintiye yer vermeyecek bir şekilde, sözleşme konusu "imalat/yapı" ile sözleşme kapsamındaki işleri yapmak için gerekli olan ve bu işyerinde kullandığı, kendi mülkiyetinde veya sorumluluğunda bulunan ya da kiraladığı, (şantiye tesisleri, makine- ekipman vb.) "her türlü malzeme ve donanımı", her türlü hasar ve kayıplara karşı (yangın, deprem, sel, hırsızlık, terör, sabotaj, kötü niyetli hareketler, grev, lokavt, kargaşalık, halk

hareketleri ve bunların gerektirdiği askeri ve inzibati önlemlerin sebep olduğu zararlar vb.) dahil olmak üzere ve fakat bunlar ile sınırlı olmayacak şekilde risklere/tehlikelere (all-risk) karşı, 4708 sayılı yasada öngörülensınıfı yapı, standartlar birim fiyatı baz alınmak kaydıylayılı birim fiyatı-TL/m2 (.....) arsa sahiplerinin uygun göreceği sigorta dallarında, mutabakatlı kıymet poliçeleri ile ve enflasyona endeksli olarak sigorta ettirmek zorundadır.

12.2.Poliçelerin düzenlenmesi: Yukarıda belirtilen sözleşme konusu işlerin/imalatların /yapıların sigorta poliçeleri, (sigorta ettiren) müteahhit tarafından, arsa sahipleri adına dâimi murtehin (lehdar) olacak şekilde, düzenlenecektir. Sigorta poliçelerine, sigorta kapsamındaki her türlü hasar-zarar ve tazminatların yegâne muhatabının müteahhit olduğu, arsa sahiplerine yöneltilecek zarar-ziyan ve tazminat taleplerinin de sigorta tarafından karşılanacağı, (poliçe) kapsamında olduğu, sigorta kapsamındaki her türlü tebligatın, arsa sahiplerine de gönderileceği yazılacaktır. Müteahhidin kendi mülkiyetinde veya sorumluluğunda bulunan ya da kiraladığı, her türlü malzeme ve donanımına ilişkin sigorta poliçesi, (lehdar) müteahhit adına düzenlenecek, sigorta primleri müteahhit tarafından ödenecektir. Müteahhit, sigorta poliçelerinin, zeyilnamelerin birer suretini, poliçenin/zeyilnamenin imzalandığı tarihten, bu poliçelere ilişkin ödeme makbuzlarını ise, ödeme tarihinden itibaren 30 gün içinde arsa sahiplerine teslim etmek zorundadır.

12.3. Riskin gerçekleşmesi: Yapı ve imalatlarla ilgili (herhangi bir) riskin gerçekleşmesi ve müteahhidin herhangi bir kusurunun olmaması, halinde, sigorta şirketi tarafından (poliçe kapsamında) ödenecek bedel, arsa sahipleri tarafından ayrı bir hesaba yatırılacak, (enkazın kaldırılması gerektiği takdirde, enkaz kaldırma süreleri hariç), Müteahhit, sözleşmede belirlenen imalat sürelerini esas alarak imalata başlayacaktır. Müteahhit, (Sözleşmedeki imalat dilimlerine göre) bu her aylık hakedişler hesaplayacak, imalat bedelleri, bu hesaptan peyderpey müteahhide ödenecektir. Müteahhit, sigorta tarafından sigorta poliçesi kapsamında ödenen bedelin, yeniden yapılan/yapılacak imalatlar için yeterli olmadığı öne sürerek, arsa sahiplerinden herhangi bir bedel talep edemeyeceği gibi, sözleşme şartlarında da herhangi bir değişiklik talep edemez. Sigorta tarafından ödenen bedelin harcanmasından sonra, kalan işleri/imalatları, bu sözleşmedeki şartlarla, bu sözleşmeye uygun olarak yerine getirir.

13. Gecikme Cezaları- Sözleşmenin Feshi:

13.1. Gecikme Cezaları

13.1.1 Müteahhidin, bu sözleşmeye aykırı olarak, hususi şartların 3.2 maddesinde sunduğu iş planındaki sürelerde işi tamamlayamamış olması ve arsa sahibinin yazılı uyarısından itibaren verilen mehile rağmen tamamlanmaması halinde gecikilen her gün için günlük-TL (.....) cezai şart ödeyecektir. Arsa sahibi, cezai şart bedeli hak ve alacağını arsa sahibinin hak ve alacaklarından takas-mahsup edebilir.

İnşaatın ...aylık süre içinde anahtar teslim tamamlanıp kesin kabul yapılamaması halinde gecikilen her gün için TL (.....) cezai şart bedeli müteahhitten talep ve tahsil edilir.

13.1.2. Arsa sahibinin de sorumluluklarını yerine getirmemesi anlamı taşıyan, sözleşmenin icra veya ikmalini geciktiren eylemleri için, arsa sahibine sözleşme adresinde kendisine veya tebligat kanunu hükümlerine uygun olarak tebliği tarihinden itibaren yapılan yazılı uyarıya rağmen 30 gün içinde aykırılığı gidermemesi halinde arsa sahibi tarafından müteahhide günlük XXX TL (.....) doları cezai şart ödenecektir. Söz konusu cezai şart tahakkuk edecek olup, sözleşmenin icra veya ikmalini geciktiren eylemin esasa etkili olmaması yani müteahhidin bu eylemler nedeniyle maddi zarar görmemesi halinde cezai şart bedelleri ödenmeyecektir.

13.2. Sözleşmenin Feshi

Sözleşmenin arsa sahibi tarafından haklı nedenlerle feshedilmesi halinde; fesih tarihine kadar yapılan imalat ile müteahhide devredilen bağımsız bölümleri değerlerin değerlendirme şirketlerince 5. Madde de belirtildiği şekilde hesaplanacaktır. Müteahhide yapılacak toplam ödeme imalat bedellerinin %90'ı olacaktır. Müteahhide devredilen bağımsız bölümlerin değerleri bu değerden mahsup edilecek, bakiye bedel de ... ay içinde müteahhide ödenecektir.

14. Diğer Maddeler:

14.1. Bu sözleşmeye öngörülemediği kapsamına dahil edilemeyen hususların, yeni ve ek bir sözleşme ile düzenlenmesi gerekli olduğu hallerde, taraflar iyi niyet kaideleri dışına çıkarak, bundan imtina ile sözleşmenin icrasına halel getiremezler.

Müteahhit, iş bu sözleşmeyi üçüncü kişilere devir ve temlik edemez.

14.2. İmalat neticesinde olunacak bina kat irtifakını haiz olacaktır. Müteahhit iskân ruhsatından sonraki safhada kat mülkiyetini tesis ve tescil ettirecektir.

14.3. Kat irtifakı, kat mülkiyeti oluşturulurken, bağımsız bölümler malikleri, cinsleri, katları ve cepheleri dikkate alınmaksızın, muhtemel satış fiyatları ile doğru orantılı olan arsa payları ile irtibatlandırılacaktır.

14.4. Bu sözleşmenin icrası için mütemmim cüzü olan ve arsa sahibince müteahhit tarafı yetkilendiren inşaatla alakalı vekaletnamenin, sözleşme kapsamındaki bir işlemin yerine getirilmesinde yetersiz kalması halinde arsa sahibi, noter marifetiyle müteahhit tarafça talep edilen ve sözleşme hükümlerine uygun yeni vekaletnameleri ivedilikle düzenlettirip tevdi etmekle mükelleftirler. Adı geçen vekaletnameler sehven başka yetkiler içerse dahi müteahhide bu sözleşmenin amacıyla çelişir olarak kötü niyetle kullanılamaz.

14.5. Gerek arsa sahibi ve gerekse müteahhit tarafından, iş bu sözleşme ile kendilerine tanınmadığı halde, her ne sebep ve şart altında olursa olsun gerçek ve tüzel üçüncü kişi veya kişilere taahhüt edilen hiçbir hak ve menfaat, diğer tarafın iş bu sözleşmeden doğmuş ve doğacak hiçbir hak ve menfaatini etkilemez.

14.6. Müteahhit taraf inşaat imalatına başlayana kadar ya da teknik ve resmi açıdan mümkün olması halinde başladıktan sonra da projede arsa sahibinin yazılı onayı olmaksızın hiçbir değişiklik yapamaz.

14.7. İş bu sözleşmenin imzalanmasıyla birlikte sözleşme konusu gayrimenkuller müteahhide iş bu sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren en geç gün içinde ayrıca bir “yer görme , fiili tespit ve teslim tutanağı” ile teslim edilir. Bu teslim tarihinden sonra kesin kabul aşamasına kadar her türlü sorumluluk ve yükümlülük müteahhide aittir.

14.8. Müteahhit, şantiye sahasında iş güvenliği ve sağlığına ilişkin her türlü tedbiri almakla, alınan tedbirleri denetlemekle yükümlüdür. Şantiyede çalışan taşeronlar veya sair üçüncü şahıslar ile ilgili her türlü sorumluluk müteahhide aittir.

14.9. Taraflar arasındaki uyuşmazlıklarda, öncelikle bu sözleşme hükümleri uygulanır.

Taraflar arasında iş bu sözleşmenin uygulanmasından çıkacak uyuşmazlıklar (Taşınmaz aynından kaynaklanan uyuşmazlıklar hariç) hakem heyetince karar bağlanacaktır. Tarafların seçtikleri birer hakem, kendilerine başkanlık etmesi için üçüncü hakem seçeceklerdir. Hakemlerin üçüncü hakemde anlaşamamaları halindeTicaret Odası, tarafından atanacak hakem başkanlık edecektir. Tahkimde Hukuk Muhakemeleri Kanunu hükümleri uygulanacak olup, tahkim yeri ili olacaktır.

14.10. İş bu sözleşme hükümleri ve ekleri ile ilgili olarak taraflar arasındaki tüm ihtilaflarda Türkiye Cumhuriyeti Mahkemeleri yetkilidir. Türkiye Cumhuriyeti Yasaları uygulanacaktır.

14.11. Müteahhit, sözleşme konusu işi ekli teknik şartnameye uygun olarak yapacaktır. Teknik şartname iş bu sözleşmenin ayrılmaz eki ve mütemmim cüzüdür.

14.12. Sözleşme aşamasında proje tasarımların hazır olmaması durumunda en geç inşaat ruhsatının alınması ile teknik Şartname ve mahal listeleri arsa sahibinin onayına sunulmalıdır. Şayet teknik şartname ve mahal listelerinin arsa sahibi tarafından onaylanmaması durumunda sözleşme hükümsüz kalır.

14.13. Kat irtifakı kurulmasıyla beraber SPK lisanslı bağımsız değerlendirme kuruluşların raporlarına göre paylaşım yapılacaktır. Eğer anlaşma sağlanmaz ise sözleşme hükümsüz kalır.

SÖZLEŞME EKLERİ:

EK-1: Teknik Şartname ve Mahal Listeleri:

EK-2: SPK Lisanslı bağımsız değerlendirme şirketlerin raporu ve paylaşım listesi:

EK-3: Projeler