

arsa sahibinin, arsa payını veya üzerinde inşaat yapılacak taşınmazın tamamını tapuda müteahhide satış şeklinde göstererek devretmesi

Sözleşme öncesinde veya sözleşmenin akdi akabinde; arsa sahibinin, arsa payını veya üzerinde inşaat yapılacak taşınmazın tamamını tapuda müteahhide **satış şeklinde göstererek** devretmesi hâli:

Bu durumda her ne kadar taraflar, tapudaki işlemi satış olarak göstermekte iseler de; Yargıtay'ca tapuda yapılan işlem ile KKİS arasında bir bağlantı olduğu ve tapuda satış olarak gösterilen devrin, KKİS'deki arsa sahibinin bedel ödeme borcunun ifası olarak (veya geçersiz sözleşmeye geçerlilik sağlamak amacıyla yapıldığı şeklinde) yorumlanması gerektiği kabul edilmektedir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 07.03.1990 tarih, 1989/15-714 Esas, 1990/158 Karar sayılı ilamında da "Kat karşılığı inşaat sözleşmesinden önce veya sonra taşınmazın yükleniciye bir bedel gösterilmek suretiyle yapılan satış vaadinin, inşaat sözleşmesi ile bağlantılı olduğu" kabul edilmiştir.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri – 2'de açıkladığımız üzere; noterde düzenleme şeklinde akdedilmesi gereken KKİS'nin, resmî şekilde akdedilmediği durumlarda; arsa sahibinin, sözleşme bedeli olarak kararlaştırılan taşınmazı müteahhide tapuda devretmesi ile sözleşme geçerli olmakta ve tarafları bağlayıcı hâle gelmektedir. Bu durumda sözleşmenin müteahhitçe inkarı halinde dahi; arsa sahibi aradaki KKİS ilişkisini kanıtlarsa yine tapuda müteahhide satış göstermek suretiyle yapılan devrin, taraflar arasındaki KKİS ilişkisiyle bağlantılı olduğu

kabul edilecektir.

Tabii ki; taşınmazı tapuda gerçekten arsa sahibine bedel ödemek suretiyle satın aldığıını iddia eden müteahhidin, bu iddiasını yazılı delille kanıtlaması da mümkün ve geçerlidir.

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 06.07.2011 T., Esas: 2010/2071, Karar: 2011/4414: “...Gerçekten, **yanlar arasındaki sözleşmenin düzenlenmesinden sonradavacı arsa sahibi 10.06.1998 tarihinde sahibi olduğu taşınmazın (arsanın) tamamını davalı yükleniciye tapuda kayden devretmiştir...** Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldıktan sonra, arsa sahibince yükleniciye yapılan temlik, az yukarıda açıklandığı üzere, arsa sahibinin karşı ediminin ifası gereği olarak yapılmaktadır. Somut olayda yanlar arasında düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi feshedilmiş değildir. Sözleşmeden sonra 10.06.1998 tarihinde arsa sahibi tarafından tapunun tamamen davalıya devredilmesi arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin feshedildiğini ve taşınmazın bedeli karşılığında yükleniciye satıldığını göstermez. **Aralarında arsa payı devri karşılığı inşaat sözleşmesi bulunan taraflardan arsa sahibince yükleniciye tapuda satış şeklinde yapılan arsa veya arsa payı devrinin, sözleşme edimi olarak kabul edilmesi gerekir. Dairemizin yerleşik uygulaması da bu yöndedir** ... Bu sebeple, tapuda yapılan satış işleminin sözleşme gereği olmayıp, sözleşme dışı bir satış olduğunu iddia eden davalının bu savunması hukuksal dayanaktan yoksun bulunmaktadır...”

Bu hâlde arsa sahibi, bedel ödeme borcunu, taşınmazı müteahhide tapuda devretmekle ifa etmiştir.