

arsa payı karşılığı davalı arsa sahibine bırakılacak taşınmaz üzerinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmaksızın yükleniciye düşen taşınmaz üzerinde yapılan keşif ve alınan bilirkişi raporu doğrultusunda yüklenicinin edimini yerine getirdiği gerekçesiyle eksik inceleme ile karar verilmesi

Kat karşılığı yapılan inşaatlarda; müteahhitler ya da arsa sahipleri sözleşmede paylarına düşen ev, büro veya mağazaları inşaat aşamasında çeşitli yöntemlerle satma hakkına sahiptirler.

Bu makalemden yazımda müteahhitlerin ya da arsa sahiplerinin sözleşmeden doğan haklarını hangi yöntemlerle sattıklarını ve bu satışlardan doğan anlaşmazlıklarda, tarafların hukuki olarak hangi yaptırımlara sahip olduklarını açıklamaya çalışacağım.

Arsa sahipleri, sözleşmeye istinaden, kendine verilecek bağımsız bölümleri, inşaat aşamasında, iki yöntemle satabilirler. Birincisi noterden düzenlenmiş satış vadi

senediyle satış, ikincisi kat irtifaklı arsa payının tapuda yapılan satışdır.

Arsa sahiplerinin, noterden düzenlenmiş satış vadi senediyle, sattıkları bağımsız bölümleri alan üçüncü kişilerin; İnşaatın bitirilmesi ile ilgili sorunlar çıktığında hukuki olarak yaptırım güçleri oldukça zayıftır. Müteahhidin, inşaatın bitirilmesi ile ilgili sorumluluğu arsa sahibi ile sınırlıdır. Yani bağımsız bölümü satın alan kişi satış vadi ile arsa sahibinin haklarına sahip olamaz. Ancak satış sözleşmesinde satın aldığı bölüm için özel bir hüküm konmuşsa arsa sahibinin haklarına sahip olabilir.

Arsa sahiplerinin, kat irtifaklı arsa payı için tapuda yaptıkları satışlarda ise bağımsız bölümü satın alan üçüncü şahısların hukuki olarak yaptırım güçleri vardır. Bağımsız bölümü satın alan kişi, bağımsız bölümle ilgili, arsa sahibinin sahip olduğu şahsi haklara sahiptir.

Müteahhitlerin kat karşılığı yaptıkları inşaatlarda kendilerine düşen bağımsız bölümleri üçüncü kişilere üç şekilde satabilirler. Birincisi arsa payının tapudan devri, ikincisi noterden satış vadi senedi yapılması, üçüncüsü ise müteahhidin şahsi hakkının temliki suretiyle yapılabilir.

Müteahhitler kendilerine düşen bağımsız bölümlerin satışını, arsa payının tapudan devri şeklinde yaparlarsa, Üçüncü şahıslar aldıkları bölümle ilgili arsa sahibinin haklarına sahip olurlar.

Müteahhitler kendilerine düşen bağımsız bölümleri, noterden satış vadi ile satmaları halinde, bağımsız bölümü alan kişi, ancak müteahhidin inşaatı tamamlayıp arsa sahibine teslim etmesinden sonra arsa payının devrini talep edebilir. Şunu da unutmamak gerekir ki bu gibi satışlarda müteahhittin rızası olmadan arsa sahibin devir yükümlülüğü yoktur.

Müteahhitler kendilerine düşen bağımsız bölümlerdeki, şahsi haklarını üçüncü kişilere Yeni Borçlar Kanunun 183 (Eski BK

162)maddesi hükmüne uygun olarak adi yazılı bir belge ile temlik etmek suretiyle satabilirler. Ancak bağımsız bölümü alan kişi müteahhidin inşaatı kusursuz tamamlayıp arsa sahibine devir etmediği sürece arsa sahibinden arsa payının devrini talep edemez.

İnşaat halinde alacağınızı ev, büro, mağazalarla ilgili yukarıdaki hususları dikkate alarak karar vermeniz ileride doğabilecek hukuki antlaşmazlıklarda en asgari zararları atlatmanızı sağlayacaktır. Örnek bir Yargıtay kararı aşağıdaki gibidir.

T.C. YARGITAY

14.Hukuk Dairesi

Esas: 2012/12313

Karar: 2012/13969

Karar Tarihi: 30.11.2012

TAPU İPTALİ VE TESCİL DAVASI – YÜKLENİCİYE DÜŞEN TAŞINMAZ ÜZERİNDE İNCELEME YAPILARAK YÜKLENİCİNİN EDİMİNİ YERİNE GETİRDİĞİ GEREKÇESİYLE KARAR VERİLMESİNİN İSABETSİZLİĞİ – EKSİK İNCELEME – KARARIN BOZULMASI – KARARIN BOZULMASI

ÖZET: Olayda arsa malikine ait taşınmazda iskan ruhsatı alınmamış ise, bu eksikliğin giderilmesi için de davacıya süre verilmelidir. Daha açığı, yüklenici sözleşmede belirlenen edimlerini yerine getirerek taşınmazı adına tescile hak kazandığının anlaşılması halinde, davacının tapu iptali ve tescil istemi değerlendirilmelidir. Mahkemece, yapılan bu

saptamalar doğrultusunda arsa payı karşılığı davalı arsa sahibine bırakılacak taşınmaz üzerinde keşif ve bilirkişi incelemeği yapılmaksızın yükleniciye düşen taşınmaz üzerinde yapılan keşif ve alınan bilirkişi raporu doğrultusunda yüklenicinin edimini yerine getirdiği gerekçesiyle eksik inceleme ile karar verilmesi doğru görülmemiş, bu sebeple, kararın bozulması gerekmiştir.