

kararlaştırılan paylaşım oranlarının kat irtifakı kurulurken değiştirilmesi

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri – 2’de KKİS’de tarafların belirledikleri paylaşım şeklinin, tapuda kat irtifakı kurulması aşamasında tarafların iradeleri ile değiştirilebileceğini ve bu değişikliğin geçerli olduğunu, yalnız arsa sahibi müteahhide bu konuda vekalet vermiş ve müteahhit, verilen vekaletle mesnetle işlem yapmışsa arsa sahibinin sözkonusu değişikliğin geçerli olmadığını ileri sürme imkanını haiz olduğunu belirtmiştik. Bu meyanda müteahhidin, kat irtifakı kurulması konusunda kendisine vekalet verilmiş ve arsa sahibi de sözleşmede kararlaştırdıkları paylaşım oranında değişiklik yapılmasına muvafakat etmekte ise; sonrasında bir sorun yaşamamak için, aldığı vekaletnamede bu durumun anılmasını sağlaması ya da bu konuda arsa sahibinin iradesini yansıtan şekilde imzalı onayını alması uygun olacaktır.

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 06.03.2007 T., Esas: 2006/773, Karar: 2007/1374: “...07.04.2004 tarihinde imzalanan re’sen düzenleme sözleşmede, davacıya öngörülen koşullarda 9. kat 29 nolu bağımsız bölümün verilmesi kararlaştırılmıştır. Yine taraflarca imzalı haricen düzenlenen ek protokolde de bu husus tekrarlanmıştır. **Davacı, davalı ve yakınlarına verdiği 07.04.2004 tarihli vekaletnamede, inşaatla ilgili kat irtifakı kurma vs. konularda yetkilendirilmiştir.** Vekillerden E____ K____, bu vekaletnameye dayanarak 25.08.2004 tarihinde kat irtifakı listesini yapmış, davacıya (4) nolu bağımsız bölümden 4/70 pay vermiştir. Davacı, verilen bu payın sözleşmedeki davalı ediminin karşılığı olmadığı iddiasıyla eldeki davayı açtığına göre bu hususun araştırılması zorunludur. Hemen belirtilmelidir ki **kat irtifakı listesi resmi nitelikte düzenlenen sözleşmenin değiştirildiği**

anlamında yorumlanamaz. Zira kat irtifakı, davacının, davalı ve yakınlarına verilen vekaletnameyle ve davacının katılımı olmaksızın tek taraflı düzenlenmiştir...

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 14.11.2007 T., Esas: 2006/6995, Karar: 2007/7180: “...Özetle açıklanan bu hukuksal çerçeve dahilinde somut olaya dönüldüğünde de;**yanlar arasındaki kat karşılığı inşaat sözleşmesine uygun şekilde kat irtifakının kurulması için davacının yüklenici davalıya temsil yetkisi verdiğinin; ancak, vekilin davacının talimatına uymayıp sözleşmeye aykırı olarak mevcut şekilde kat irtifakını kurduğunun** ve davalı İbrahim’in ise imzaladığı kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince kendisine verilmesi gereken bağımsız bölümleri bildiğinin **kabulü gerekmektedir**. Varılan sonuç bu olunca da; davalı yüklenicinin davacının talimatına uymadığı ve vekalet görevini kötüye kullandığı, dolayısıyla özen borcuna aykırı davrandığı, davacı zararına olarak kat irtifakı kurduğu ve davalı İbrahim’ in de bu durumu bildiği sabit olmaktadır. **0 halde uyuşmazlık konusu bağımsız bölümlerin kat irtifaklarının kurulması ve tapu kayıtlarının oluşturulması aşamasında davalı yüklenicinin yaptığı işlemler, davacıyı bağlayıcı sayılamaz...**”

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 14. maddesine göre üzerinde kat irtifakı kurulacak arsa, paylı mülkiyete konu ise; kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilebilmesi için, o arsanın bütün paydaşlarının başvurusu gerekmektedir. Dolayısıyla paylı mülkiyete tâbi arsa için KKİS akdedilmiş ve bu arsa için kat irtifakı kurulmasına dair başvuru yapılacaksa müteahhidin tüm paydaşlardan vekalet alması gerekmektedir. Kat irtifakına geçiş aşamasına ilişkin ve KKİS’ni ilgilendiren bir diğer düzenleme de 634 sayılı Kanun’un ek 4. maddesidir. Maddeye göre: “Beş veya daha fazla kişi tarafından üzerinde bir veya birden çok yapı yaptırılmak amacıyla birlikte bir arsa edinilmiş olması ve pay sahiplerinden en az beşte dördünün kat irtifakına geçiş konusunda aldığı karara uyulmaması halinde, *karara uymayan pay*

sahiplerinin gayrimenkuldeki paylarının iptaline ve bu payların, isteyen diğer pay sahipleri adına tesciline sulh mahkemesi tarafından aşağıdaki şartlarla karar verilir:

a) Müşterek gayrimenkulün yukarıda belirtilen amaçla edinildiğinin ispat edilmiş olması,

b) Müşterek maliklerin yukarıda açıklanan çoğunluğunun kat irtifakına geçiş kararına veya bununla ilgili yükümlülöklere noterlikçe yapılan tebligata rağmen iki ay içinde uyulmamış olması,

c) Karara uymayan müşterek maliklerin paylarının mahkemece tespit edilen rayiç bedelinin mahkeme veznesine depo edilmesi.”

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri – 1’de andığımız üzere; 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’un 1. maddesinde yapı müteahhidi; yapım işini, yapı sahibine karşı taahhüt eden veya ticari amaçla ya da kendisi için şahsi finans kaynaklarını kullanarak yapım işini üstlenen, ilgili meslek odasına kayıtlı, gerçek ve tüzel kişi; yapı sahibi ise yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan gerçek ve tüzel kişileri, ifade etmektedir. Bu hükmü KKİS’ne uyarladığımızda anılan Kanun’da KKİS’nin müteahhidinin yapı müteahhidi ve arsa sahibinin de yapı sahibi (+TMK m.718) olarak anıldığını söyleyebiliriz. Böylece KKİS’de müteahhidin, kendisini denetleyecek olan yapı denetim kuruluşu ile arsa sahibine vekaleten sözleşme akdetmesi Kanun’a aykırı olacaktır; başka bir deyişle arsa sahibi bu iş için müteahhide vekalet veremez (4708 S.K. m.2: “...yapı denetim hizmeti; yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi veya vekili arasında akdedilen hizmet sözleşmesi hükümlerine göre yürütölür. Yapı sahibi, yapım işi için anlaşma yaptığı yapı müteahhidini vekil tayin edemez...”). Fakat taraflar akdettikleri sözleşmede, yapı denetim kuruluşuna ödenmesi gereken ücretin müteahhit tarafından ödeneceğini kararlaştıracılabırlar. Ki uygulamada da sözleşme tarafları genelde bu şekilde hareket etmektedirler.