

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Kdv

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yahut 4721 sayılı Medeni Kanununun 1009. Maddesinde ifade edildiği üzere Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi açıkça düzenlenerek unsurları belirlenmiş bir sözleşme değildir. Bu sözleşme ile gerçek veya tüzel kişi arsa sahipleri, 634 Sayılı Kay Mülkiyeti Kanunun sağladığı imkanlardan faydalanarak bu sözleşme karşılığında kat mülkiyeti (konut veya iş yeri) edinmek amacıyla arsalarını yükleniciye (müteahhide) vermektedirler.[1]Birden fazla hukuki işlemi içinde barındırması nedeniyle biraz karmaşık ve sonuç itibarıyla kendine özgü (sui generis) bir hukuki muamele ortaya çıkmaktadır.[2]

Kat karşılığı yapım sözleşmelerinde işin teslimi esnasında kesilecek faturada ayrıca KDV gösterileceğinden[3], KDV'nin eser bedeli içine girip girmediği, giriyorsa bu bedelin sözleşme ile kararlaştırılan iş bedeline dahil olup olmadığı tartışmalıdır. İnşaat sektörü enflasyonu yaşayan ülkemizde yükleniciler ile iş sahipleri arasında KDV borcu hususu tartışmasına katkı sağlamak amacı ile bu çalışmada öncelikle kat karşılığı yapım sözleşmesinin hukuki niteliğinden bahsedilecek, bu sözleşmelerde bedel hususu açıklanacak ve iş sonunda ödenmesi gereken KDV'si yükümlülüğü yüksek yargı organlarının görüşleri ışığında aşağıda incelenecektir.

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Hukuki İlişkinin Temeli

Kat karşılığı (Arsa payı) karşılığı inşaat sözleşmesi yüklenicinin kendisi tarafından finansmanı karşılanarak arsa malikinin üzerine bina yapımı işimi üstlendiği, arsa malikinin ise, bedel olarak binadaki bir kısım bağımsız bölüm mülkiyetini yükleniciye geçirmeyi vaat ettiği, karşılıklı edimleri içeren iş görme sözleşmelerdir. Bu sözleşme ile arsanın inşaaata elverişli ve ayıpsız halde teslimi,

gerektiğinde yükleniciye vekalet verme, imar durumuna ve sözleşmeye uygun plan ve projelerin yapılması, inşaat ruhsatının alınması, sözleşmede belirlenen arsa payının devri, işin süresinde bitirilmesi, sözleşme ile kararlaştırılan borçların ifa edilmesi ve diğer yasa ve uygulamadan kaynaklanan borçlardır.[4] [5] Bu borçlardan en önemlisi işin bedelidir.[6]

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Bedel Hususu

Kat karşılığı yapım sözleşmeleri götürü bedel esasına dayalı olduğu kabul edilmektedir. Bina yapım işlerinde bu bedel için anahtar teslim deyimi de kullanılmaktadır.

Götürü usulde yapılması planlanan işin karşılığında bedel para yerine, anlaşma yapılan arsadan pay, kat veya bağımsız bölüm (işin büyüklüğüne göre blok, pay, kat, vs...) olarak verilmekte ve verilecek olanların değerleri teslim tarihinde ne olursa olsun işin bedeli sözleşme yapıldığı an sabitlenmiş olmaktadır. İş sahibi anlaşmadan sonra kararlaştırılandan daha az pay veya bağımsız bölüm verilmesi gerektiğini öne süremeyeceği gibi, yüklenici de sözleşmede öngörülenden daha fazla pay veya bağımsız bölüm isteminde bulunamaz.[7] [8] Yargıtay kararlarında da kat karşılığı sözleşmelerin götürü bedelli sözleşme olduğu hususuna vurgu yapılmaktadır.

“Sözleşme, kat karşılığı inşaat yapımını içermekte olup, bu tür sözleşmeler Dairemiz’ce istikrarlı bir biçimde götürü bedelli olarak kabul edilmekte ve arsa sahibince tapuda yapılacak pay devri dışında bir bedelin yükleniciye ödenmeyeceği benimsenmektedir. Aksine bir hüküm olmadığı sürece arsa sahibinin pay devri dışında bir mükellefiyeti olmadığından, dava konusu edilen yapı denetim masraflarının da yüklenicinin sorumluluğunda olduğunun kabulü zorunludur. Bu nedenlerle sabit olmayan davanın reddi yerine tarafların yapı sahibi olduklarının kabulüyle masrafın paylaşılması doğru olmamıştır.” (YARGITAY 15. HUKUK DAİRESİ Esas Numarası: 2002/2609 Karar Numarası: 2002/4538 Karar Tarihi: 10.10.2002; Legal İçtihat Bankası.)

“Kat karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri götürü bedelli sözleşmelerdir. BK’nın 365. maddesi gereğince götürü bedel kararlaştırılan işlerde yüklenici yapılacak şeyin kararlaştırılan fiyata yapmaya mecbur olup, yapılacak şey tahmin edilen miktardan fazla emek ve masrafı gerektirse bile yüklenici bedelin artırılmasını isteyemez ise de aynı maddenin 2. fıkrası gereğince evvelce tahmin olunamayan veya tahmin olunup da taraflarca dikkate alınmayan haller, işin yapılmasına engel olur ve yapılmasını son derece zorlaştırırsa hakim haiz olduğu takdir hakkı dolayısıyla ya kararlaştırılan bedeli artırır veya mukaveleyi feshedebilir.” (YARGITAY 15. HUKUK DAİRESİ Esas Numarası: 2007/4752 Karar Numarası: 2010/5757 Karar Tarihi: 26.10.2010; Legal İçtihat Bankası.)

Proje uygulaması sonucunda götürü bedel kuralının aksine, örneğin kararlaştırılandan fazla veya az bağımsız bölüm imalatı gibi durumların ortaya çıkması mümkün olmakla beraber bu ayrıksı durumlar çalışma konusu içeriğine dahil edilmemiştir.[9]

Götürü Bedel Usulü

Götürü bedel usulü 818 Sayılı Borçlar Kanunu m.365’te 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu m.480’de düzenlenmiştir. Madde içeriği genel olarak güncel dile uyarlanmış, madde içeriğinde değişikliğe gidilmemiştir. Öğretide her ne kadar madde metinlerinin salt dil sadeleştirmenin ötesinde bazı anlam karışıklıklarının da giderildiği öne sürülmektedir.[10]

Birim fiyatlı bedelde, genelde işin ayrıntılarına girilmek suretiyle hesaplama yapılır ve eserin niteliğine göre başlangıçta öngörülmüş yaklaşık bedelin aşılması veya ondan aşağı düşülmesi mümkün olabilmekte iken[11], yasalardaki tanımlamalara göre bedel götürü usul olarak kararlaştırılmış ise yüklenici, eseri o bedel ile meydana getirme yükümlülüğü altına girdiği kabul edilmektedir.

Yüklenici bedel artırımını, maliyet giderleri talep edemeyeceği gibi maddelerin son fıkrasında açıklandığı üzere iş sahipleri

de eser kararlařtırılđandan daha az emek ve masrafla tamamlanmış olsa dahi bedelden indirim isteyemeyecektir. sözleşme hukukunun genel ilkesi olan sözleşmeye baēlılık (pacta sunt servanda) ilkesinin bir görünümüdür. Ana ilke, sözleşmeye baēlı kalınmasıdır. Sözleşmeye baēlılık ilkesine göre, sözleşme tarafları, zgr iradeleri ile kurdukları sözleşmede kararlaştırdıkları hükümlere, ne pahasına olursa olsun riayet etmeye mecburdurlar.[12]

GÖTÜRÜ BEDEL KARARLAşTIRILAN SöZLEşMELERDE KDV SORUMLULUēU

3065 Sayılı KDV Kanunu 8/1-a maddesinde KDV mükellefi “mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde bu işleri yapanlardır.” Yani yüklenici KDV mükellefidir. KDV sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa iş sahibine aynen yansıtılır. Bu konuda yasaların getirdiēi muafiyetlikler ayrıktır. KDV mükellefi yüklenici iş sonunda dzenleyeceēi faturada ayrıca KDV’yi gstereceēinden, KDV eser bedeli içine girmektedir. Bedeli ödeyecek olan iş sahibi olduēundan sonuçta KDV’yi de ödemekle sorumludur.[13]

Eser sözleşmesi götürü usulde kararlaştırılması halinde, aksine bir kayıt yoksa KDV götürü bedelin içinde kabul edilir. Dolayısıyla yüklenici, iş sahibinden ayrıca KDV veya başa ad altında bir bedel ödemesini isteyemez.[14] Yargıtay uygulaması da bu yöndedir.

“Davacı iş sahibi ile davalı İnşaat Malzemeleri A.ř. arasında imzalanan ve geçerli olduēu kabul edilen 08.07.2004 tarihli sözleşmenin 2. maddesinde yapılacak işler, 3. maddede iş sahibinin temin edeceēi malzemeler belirtildikten sonra toplam iş bedelinin 65.000,00.-TL olduēu kabul edilmiştir. Sözleşmede ayrıca KDV deneceēine dair hüküm bulunmadıēı ve götürü bedelli işlerde KDV iş bedeline dahil olduēundan sözleşme kapsamındaki işler bedelinin KDVdahil 65.000,00.-TL olduēunun kabulü gerekir.” (YARGITAY 15. HUKUK DAİRESİ Esas Numarası: 2009/203 Karar Numarası: 2010/94 Karar Tarihi: 18.01.2010, Legal İçtihat bankası, 12.01.2012)

“Götürü olarak yapımı kararlaştırılan bir işte sözleşmede belirtilen bedelin dışında başka bir bedel talep edilmesi mümkün değildir. Bu nedenle yüklenici kooperatif arsa sahibinden şerefiye veya başka bir nam altında bir bedel talep edemez.” (YARGITAY 15. HUKUK DAİRESİ Esas Numarası: 2003/1249 Karar Numarası: 2003/4611 Karar Tarihi: 08.10.2003 Legal İçtihat bankası, 12.01.2012)

“Davacı tarafından verilen 21.10.1993 günlü delil listesine ekli yanların imzası ile düzenlenen ‘özel şartname’ başlıklı belgede işin toplam bedelinin 2.111.386.601.-TL olduğu kararlaştırılmış, ödeme şekli de belirlenmiştir. Bu sözleşmede KDV’nin ayrıca ödeneceğine dair hüküm bulunmadığı gibi T.Haber-İş Yönetim Kurulunca düzenlenen 02.01.1992 günlü tekliflerin açılmasına dair tutanakta da teklif edilen bedel yanında KDV’nin ayrıca ödenmesini isteyen bir teklife yer verilmiş değildir. Davacının düzenlediği faturalarda yer alan iş bedeli ödenip, KDV’nin ödenmesine karşı çıkılması suretiyle KDV yönünden itiraz edildiği açıktır.

Bu durumda KDV’nin götürü bedel içersinde olduğunun kabulü zorunludur. Dairemizin süregelen ve kararlılık kazanan uygulaması da bu doğrultudadır. Aksine ve yetersiz bilirkişi beyanına bağlı kalınarak KDV’ye dair istemin ret yerine kabulüne karar karar verilmesi doğru olmamıştır.” (Yargıtay 15.HUKUK DAİRESİ 08.05.1997 T. 1574/2462 sayılı kararı)[15]

Taraflar götürü bedel kararlaştırılan sözleşmede yukarıdaki karardan da anlaşılacağı ve sözleşme serbestisi kuralları içersinde ayrıca KDV ödeneceğini kararlaştırabilirler.

SONUÇ: KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE BEDEL VE KDV

Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin karşılıklı olarak arsa sahibi ile yükleniciye edimler yükleyen, iş bedeli olarak genellikle arsadan pay ve benzeri edimlerin kararlaştırıldığı, iş bedelinin sözleşmenin yapıldığı esnada sabitlendiği üzere götürü bedelli bir sözleşme olduğu, bu bedel içersinde arsa payı dışındaki tüm

imalat, benzeri masraf, vergi, harç, vs... bedellerin bulunduğu tartışmasızdır. Bu sayılan tüm giderlerin içinde KDV bedelinin de olduğu kabul edilmektedir. Her ne kadar ticari hayatta bir mal alım satımı veya hizmet alımında bedel ifade edildiğinde, ağırlıklı olarak KDV hariç bir bedel kastediliyorsa da Yargıtay uygulamasının kararlılık kazanan içtihatları ile kat karşılığı sözleşmelerde belirlenen ve götürü olduğu ön kabul gören ücretin KDV'yi de kapsadığı ifade edilebilecektir. Aşağıda içeriği verilen Yargıtay kararı bu açıklamaya ışık tutmaktadır.

“Taraflar arasında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi mevcuttur. Davacıların edimi davalıya ait arsada inşa edecekleri binadan bodrum ve zemin katları davalıya vermek, davalının edimi de bu iki kat karşılığı arsada 100'er den 200/400 payı davacılara devretmekten ibarettir. Bu haliyle eser sözleşmesindeki bedel arsa payı olarak ödenmekte olup, götürüdür. Götürü bedele KDV dahildir.”(YARGITAY15. HUKUK DAİRESİ Esas Numarası: 1993/1084 Karar Numarası: 1994/472 Karar Tarihi: 01.02.1994, Legal İçtihat Bankası)

Hatta Yargıtay yakın tarihli bir kararında sonradan ortaya çıkacak koşullarda dahi KDV'nin iş bedeli içersinde olduğunu ve iş sahibinden bu bedelin istenemeyeceğine hükmetmiştir.

“Taraflar arasındaki gayrimenkul satış vaadi içerikli kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği davalı arsa malikine teslim edilen dairelerden kaynaklandığı ileri sürülen KDV bedelinin tahsili istemine ilişkin davada; kural olarak kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin götürü bedelli olduğu ve sözleşmede belirtilen bedelin dışında başka bir bedel talep edilmesinin mümkün bulunmadığı, müteahhit şirkete Gelir İdaresi Başkanlığınca belirli vasıflardaki bağımsız bölümlerinin rayiç değer üzerinden KDV'ye tabi olduğunun bildirilmiş olmasının veya bu bedeli müteahhitten tahsil etmesinin dahi, taraflar arasındaki 02.02.2005 günlü sözleşme hükümleri karşısında sonuca etkili olamayacağı ve davalıyı fatura konusu KDV bedelinden sorumlu kılamayacağı, arsa sahibi olan davalının

adına tescil edilecek bağımsız bölümler nedeniyle davalının tacir vasfının olmadığı gibi, bu yönün sözleşme gereği binanın yapımındaki bir harcama kalemi olup taraflar arasındaki hukuki ilişkinin niteliğine göre de davalının fatura konusu katma değer vergisini ödemek gibi bir yükümlülüğünün bulunmadığı gerekçesiyle davacı tarafından davalı aleyhine açılan alacak davasını reddeden Asliye Ticaret Mahkemesi kararının temyizen tetkiki davacı vekili tarafından istenmiştir.” (YARGITAY 15. HUKUK DAİRESİ Esas Numarası: 2009/534 Karar Numarası: 2010/184 Karar Tarihi: 22.01.2010)

Yargıtay uygulamasına yansıdığı ve yerleşik içtihatlarla da kararlılık kazandığı üzere yüklenici lehine kararlaştırılan götürü bedele aksi kararlaştırılmamışsa KDV'nin de dahil olduğu kabul edildiği görülmektedir.

Kanaat belirtmek gerekirse her ne kadar Yargıtay içtihatları yeknesak olsa da, özellikle ticari nitelikli bu nitelikli sözleşmelerde KDV'nin kararlaştırılan götürü ücrete dahil olmayabileceğinin de tartışmaya açık olduğu iddia edilebilecektir. Bu yorum Türk Ticaret Kanunu'nda düzenlenen ticari teamül esasına ve Medeni Kanun m.2 dürüstlük kuralına uygun bir yorum olacaktır. Zira bir ticari faaliyette kararlaştırılan götürü bedele KDV'nin dahil edilmesi bir uygulama haline gelmişse, taraflarca bu konuda daha önceki uygulamalar bu yönde ise, aksinin uygulanması yüklenici tarafça beklenmeyen bir hal oluşturacaksa KDV için ayrıca iş teslimi ile fatura kesilebileceğinin de tartışılması gerekmektedir.

KAYNAKÇA

ASLANPINAR, Burak : Arsa Payı Karşılığı İnşaat İşlerinde Sözleşmenin Niteliği,
Çevrimiçi:<https://www.burakaslanpinar.av.tr/icerik/makaleler/arsa-payi-karsiligi-insaat-islerinde-sozlesmenin-niteligi-kdv-v/>; 10.01.2012

AYDEMİR, Efrail : Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku; Adalet Yayınevi, Ankara 2009, 1.Baskı

BAYSAL, Başak : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 480. Maddesinin Değerlendirilmesi; İUHFM; çevrimiçi:<https://iudergi.com/tr/index.php/hukukmecmua/article/viewFile/10563/9799>; 12.01.2012; sf.478.

KARATAŞ, İzzet : Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri, Adalet Yayınevi, Ankara 2009, 2.Baskı

:

[1] KARATAŞ, İzzet; Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri, Adalet Yayınevi, Ankara 2009, 2.Baskı, sf.32-33.

[2] ASLANPINAR, Burak; Çevrimiçi: <https://www.burakaslanpinar.av.tr/icerik/makaleler/arsa-payi-karsiligi-insaat-islerinde-sozlesmenin-niteligi-kdv-v/>; 10.01.2012.

[3] KDV'nin kat karşılığı sözleşmelerdeki hukuki niteliği bu çalışmanın konusu değildir. Konu hakkında ayrıca bkz. Çevrimiçi:1-

<https://www.burakaslanpinar.av.tr/icerik/makaleler/arsa-payi-karsiligi-insaat-islerinde-sozlesmenin-niteligi-kdv-v/>; 12.01.2012.

2-

https://www.istanbulymmo.org.tr/_dosya/MaliPlatform/03.KAT%20KAR%C5%9EILI%C4%9EI%20%C4%B0N%C5%9EAAT.pdf; 12.01.2012.

[4] KARATAŞ, age, sf.33-34.

[5] KARATAŞ, age, sf.282.

[6]"Eser sözleşmelerinde akdin en önemli unsuru işin bedeli olup; bu bedel taraflarca götürü olarak birim fiyat esasına göre ya da başka bir şekilde kararlaştırılabilir. Taraflarca akit serbestisi ilkesine uygun olarak kararlaştırılan ve kabul

edilen bedelin, sözleşmenin imzalanmasından sonra aynen uygulanması zorunludur. Sözleşme düzenlenip, işe başladıktan sonra bazı istisnalar dışında (bedel dahil) sözleşmenin tüm hükümleriyle birlikte, işin başlangıcından, bitimine (teslime) kadar uygulanması zorunludur.” YARGITAY HUKUK GENEL KURULU Esas Numarası: 2010/15-345 Karar Numarası: 2010/373 Karar Tarihi: 07.07.2010, Legal İçtihat Bankası, 12.01.2012)

[7] AYDEMİR, Efrail; Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku; Adalet Yayınevi, Ankara2009, sf.199-200.

[8] KARATAŞ, age, sf.281.

[9] Ayrıca Bkz.AYDEMİR; age, sf.200-201.

[10] BAYSAL, Başak; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 480. Maddesinin Değerlendirilmesi; İUHFM; çevrimiçi:<https://iudergi.com/tr/index.php/hukukmecmua/article/viewFile/10563/9799>; 12.01.2012; sf.478.

[11] AYDEMİR, age, 189

[12] BAYSAL; age; sf.478.

[13] KARATAŞ, age, sf.278-279.

[14] KARATAŞ, age, sf.280

[15] KARATAŞ, age, sf.280-281.

[Twitter](#)[Facebook](#)[Google+](#)[LinkedIn](#)[Diigo](#)[Google](#)
[Bookmarks](#)[Digg](#)<https://www.ihaledanismani.com>