

Kat Karşılığı İnşaat Yöntemi

Arsa inşaat faaliyetlerinde en önemli üretim girdilerinden birisidir. Arsanın maliyeti yapılacak inşaat sonunda ortaya çıkacak konut veya iş yeri maliyetlerine büyük etkide bulunacaktır. Bu sebeple arsa temin yöntemi işletmeler açısından önem taşımaktadır.Özel inşaat işletmeleri arsayı temelde iki şekilde temin ederler. Arsa temin yöntemlerinden birincisi, arsayı satın almaları veya daha önce almış oldukları arsa ve arazileri kullanmalarıdır.

Özel inşaat işletmelerinde arsa temin etme yöntemlerinden ikincisi ise, arsa sahibine inşa edilecek yapının bazı kısımlarının verilmesi karşılığında arsa temin edilmesidir. Bu yöntem ülkemizde kat karşılığı inşaat faaliyeti olarak anılmaktadır. Bunların dışında son yıllarda bir üçüncü yöntem olarak hasılat paylaşımı yöntemi uygulanmaya başlanmıştır. İlk iki yöntem kadar uygulaması olmasa da inşaat sektöründeki gelişmelere paralel olarak yeni bir arsa temin yöntemi olarak ortaya çıkmıştır.

Kat karşılığı inşaat, müteahhit tarafından bir arsa karşılığında konut yapılması sürecidir. Bu yöntemde arsa sahibi arsasını bağımsız bölüm karşılığında müteahhide teslim eder. Müteahhit ise söz konusu arsaya sözleşmede belirtilen yapıyı inşa eder. Yine bu sözleşmeye istinaden inşası tamamlanan yapının bağımsız bölümleri paylaşılır. Bu sebeple kat karşılığı inşaat sözleşmeleri eser sözleşmeleri kapsamında değerlendirilmekle birlikte, içinde satım sözleşmelerini ve mülkiyeti devir borcunu da barındıran karma nitelikli bir sözleşme türüdür.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin, arsa sahibine, arsanın bir bölümünün mülkiyetini devir borcu yüklemesinin sonucu olarak Medeni Kanunun 706. ve Borçlar Kanunun 237. maddeleri gereğince, resmi şekilde kurulması gerekir. Bu bir geçerlilik

şartıdır. Bu doğrultuda noterlik kanunun 60. maddesi gereğince, kat karşılığı inşaat sözleşmesini düzenlemek noterlerin görevleri arasındadır.

Kat karşılığı inşaat yönteminde arsa sahibi, arsa paylarının bir bölümünün mülkiyetini müteahhide devretme borcu altına girerken, bir bölümünün mülkiyetini ise kendisine saklamaktadır. Müteahhit ise, bu arsa payları karşılığında bağımsız bölümler yapmayı taahhüt etmektedir ve bu bağımsız bölümlerden arsa sahibinin payına isabet edeni ona devretmeyi borçlanmaktadır. Burada arsa sahibinin temel yükümlülüğü arsa teslimi, müteahhidin temel yükümlülüğü ise inşaatın tamamlanıp bağımsız birim teslimidir.

Kat karşılığı inşaat yöntemi son yıllarda konut talebinin artmasıyla birlikte Türkiye’de yaygın olarak uygulanan bir inşaat yöntemidir. Kat karşılığı inşaat yönteminin tercih edilen bir arsa temin yöntemi olmasının sebeplerinden diğeri arsanın nakit çıkışı olmadan temin edilmesidir. Bu durum arsanın satın alınması yöntemine göre inşaat firmalarına dolaylı finansman desteği sağlamaktadır. Fakat bu yöntemde arsa sahibiyle yapılan sözleşme işletmenin sorumluluğunu artırmaktadır. Bu sorumluluğun müteahhidin esnek davranmasını kısıtlaması yöntemin dezavantajı olarak söylenebilir.