

YARGITAY KARARLARI IŞIĞINDA ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN FESHİ HALİNDE YÜKLENİCİNİN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE YAPTIĞI SATIŞLARIN HUKUKİ AKİBETİ

Av. Gizem SANAY YILDIRIM

I. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi; bir yönüyle arsa sahibinin koşullar gerçekleştiğinde maliki olduğu taşınmazın mülkiyetinin bir kısmını yükleniciye devretmesini öngörürken, diğer yönüyle de yüklenicinin arsa üzerine inşaat yapmayı üstlendiği, iki tipli karma bir sözleşmedir. Başka bir anlatımla Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, yüklenici yönünden inşaat yapma yükümlülüğünü, arsa sahibi yönünden ise tapuda pay intikal ettirme yükümlülüğünü içerir. Bu yönüyle hem eser hem de taşınmaz satış vaadi sözleşmesini bünyesinde birleştiren özel bir sözleşme türüdür. Sözleşmesinin konusu, arsa sahibinin maliki olduğu arsa üzerine yapılacak bina inşaatıdır. Yüklenici, finansmanını sağlayarak, lüzumunda sanat, beceri ve emek sarfıyla bir bina (inşaat) meydana getirmeyi üstlenirken, arsa sahibi de buna karşılık arsa payı devri suretiyle bir bedel ödemeyi borçlanmaktadır. Bu sözleşmede ücret (bedel), arsa sahibi tarafından ayın olarak ödenmektedir.¹

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 03.05.2023 tarihli kararında tanımlandığı üzere arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, çifte tipli karma sözleşme olarak nitelendirilir. Bu yönüyle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun özel hükümlerinde bizzat düzenlenmemiş olup eser sözleşmesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin edimlerini içeren, özel bir sözleşme türüdür. Nitekim arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde müteahhit, arsa sahiplerine inşaat yapmayı üstlenirken arsa sahipleri de müteahhide arsadan pay vermeyi üstlenmektedir.

¹Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 03.05.2023, E. 2021/194, K. 2023/411.

II. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ

Türk Medeni Kanunu'nun "*Hukukî işlem*" başlıklı 706. maddesi, "*Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır*" şeklindedir. TBK'nın 237. maddesinde "*Akdin şekli*" başlığı altında, taşınmaz satımının geçerli olması için getirilen resmi senede bağlanması şartı, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri için de öngörülmüştür. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesine göre taşınmaz satışları için tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri yetkili iken, 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 60/3. ve 89. maddelerinde taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin noterlerce resen düzenleme şeklinde yapılacağı kuralı getirilmiştir.

Anılan düzenlemeler uyarınca tapulu taşınmazlarda mülkiyetin devrini öngören sözleşmelerin geçerli olmaları için resmi şekilde yapılmaları zorunlu olup arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, arsa sahibi yönünden taşınmaz mülkiyetinin ileride yükleniciye devrine ilişkin bir yükümlülüğü (mülkiyetin nakline yönelik vaadi) içerdiğinden, bu tür sözleşmelerin noterde resen düzenleme şeklinde yapılmaları geçerlilik koşuludur. Emredici kural gereği, resmi şekle uyulmadan yapılan sözleşmeler geçersizdir.² Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, çifte tipli karma sözleşme olması nedeniyle içerisinde barındırdığı taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hükümleri gereğince resmi şekilde yapılmadıkça geçersizdir.

Yerleşik kabule göre şekle aykırılık kesin hükümsüzlük sonucu doğurmakta ise de Eren'in ileri sürdüğü kendine özgü geçersizlik görüşüne göre şekil noksanlığı sözleşmenin sürekli olarak geçersiz kalması sonucunu doğurmaz. Şekil kuralının amacı önemlidir. Taşınmazlarda şekil, tarafları korur. Bu nedenle, bilerek ve isteyerek yapılan ifa ile sözleşme geçerlilik (sağlık) kazanır.³ Bu görüşe göre tarafların kötü niyetle geçersizlik iddialarının önüne geçilmek istenmiştir.

Yargıtay şekil koşuluna uygun olmadığı için geçersiz olan arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin fiilen hayata geçirildiği, tarafların edimlerini ağırlıkla yerine getirdiğinin anlaşıldığı durumlarda bu sözleşmelere geçerlilik tanınmaktadır.

Şekil zorunluluğunun birinci istisnası; "*Sözleşme adi yazılı şekilde olsa bile, yüklenici edimini (bina meydana getirme borcunu) tamamen veya reddolunmayacak oranda yerine getirmişse, arsa sahihinin artık bu sözleşmenin geçersizliğini ileri süremeyecek almasıdır.*" Zira böyle bir

² Yargıtay İBBGK, 16.05.2025, E. 2024/1, K. 2025/2

³ Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 337

davranış TMK'nın 2. maddesinde tanımlanan *"Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz"* kuralına aykırı düşer.

İkinci istisnası ise; *"Sözleşmeyle yükleniciye bedel olarak verilmesi kararlaştırılan taşınmazın devrine ilişkin yüküm, taşınmaz tapuda yükleniciye devredilerek gerçekleşmişse, başlangıçta geçersiz olan sözleşmenin geçerli hale gelmesidir."* Zira karma nitelikteki sözleşmenin diğer kısmı, yani *"inşaat sözleşmesi"* zaten şekil koşuluna bağlı değildir.

Gerek edimlerin karşılıklı olarak tümüyle veya önemli oranda yerine getirilmesi ve gerekse şekil koşuluna uyulmadan yapılan sözleşmeye rağmen, arsa payının tapuda yükleniciye geçirilmesi halinde şekil eksikliğinin ileri sürülmemesi kuralı, dayanağını Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 30.09.1988 tarihli ve 1987/2 Esas, 1988/2 Karar sayılı kararının gerekçesinden almaktadır. Söz konusu kararda belirtildiği üzere, tapuda kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetini devir borcu doğuran ancak yasanın öngördüğü biçim koşullarına uygun olarak yapılmadığından geçersiz bulunan sözleşmeye dayanılarak açılan bir cebri tescil davası kural olarak kabul edilmeyecektir, bununla beraber bazı istisnai hallerin gerçekleşmesi durumunda, TMK'nın 2. maddesi gereğince zorunlu şekil koşuluna uygun şekilde yapılmayan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi de tarafları bağlayıcı nitelikte olabilmektedir. Öngörülen bu şekilde uymaksızın imzalanan sözleşmelerin sonradan geçerlilik kazanması için ya tapuda pay devrinin yapılmış olması ya da ifanın tamamlanmış olması gerekir. Yine, şekil bakımından geçersiz olan bir arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre yapılan karşılıklı ve kısmi ifada da tarafların yaptıkları sözleşme ile bağlı oldukları kabul edilecektir.⁴

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 16.05.2025 tarihli kararı ile esasen 30.09.1988 tarihli karardan dönülmüştür. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin herhangi bir nedenle geçersiz olduğunun tespiti davalarında; üçüncü kişilerin alacak hakkının nisbiliği, tapu sicilinin açıklığı, tapu siciline güven ve iyi niyetin korunması ilkeleri çerçevesinde iyi niyet iddialarının dinlenmesi ve somut olayın özellikleri dikkate alınarak üçüncü kişilerin ancak kötü niyetli olması halinde taşınmazlar üzerinde hak kazanamayacaklarına karar verilmesi gerektiği değerlendirilmiştir. Yargıtay'ın söz konusu kararı ile şekli geçersizlik sebebine dayanılarak üçüncü kişilerin mutlak suretle hak sahibi olamayacağı kabulü ortadan kalkmıştır.

⁴ Yargıtay İBBGK, 16.05.2025, E. 2024/1, K. 2025/2

III. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN FESHİ

Fesih, sürekli sözleşme ilişkisini sona erdirmeye yönelik bozucu yenilik doğuran bir haktır; hüküm ve sonuçlarını muhatabın hakimiyet alanına ulaştığı anda geleceğe etkili olarak meydana getirir.⁵ Bu hak, tek taraflı, varması gerekli bir irade beyanıyla kullanılır ve koşula bağlanamaz, kullanılmakla tükenir. Ancak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde kullanılan fesih hakkının taraflar bakımından somut bir sonuç doğurabilmesi için fesih iradesinin tek başına kullanılması yetmez, bu noktada ya taraf iradelerinin uyuşması ya da feshin mahkeme kararı ile tespiti gerekmektedir.⁶

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi çeşitli sebeplerle feshedilebilmektedir. Özellikle yüklenicinin temerrüdü, inşaatın süresinde tamamlanmaması veya sözleşmeye aykırı davranışlar fesih nedeni olabilmektedir.

IV. YÜKLENİCİNİN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞI

Uygulamada yüklenicilerin, henüz sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirmeden üçüncü kişilere bağımsız bölüm satışı yaptıkları görülmektedir. Yüklenicilerin bu satışları yapmaktaki amacı, kendilerine inşaatın tamamlanması için mali kaynak yaratmaktır. Ancak bu durum, sözleşmenin feshi halinde önemli hukuki sorunlara yol açmaktadır.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 19.06.2025 tarihli, 2024/300 E. ve 2025/2445 K. sayılı kararında; arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında yükleniciye devredilen arsa payı veya bağımsız bölümü sonradan devralan üçüncü kişilerin iyi niyetinin TMK m. 3 ve m. 1023 hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği, ancak bu korumanın üçüncü kişinin gerçekten iyiniyetli olması halinde söz konusu olacağı açıkça kabul edilmiştir. Yargıtay; arsa sahibinin, üçüncü kişinin taşınmazı devraldığı sırada tapunun arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince yükleniciye devredildiğini ve sözleşmenin geriye etkili fesih koşullarının bulunduğunu bildiğini veya bilmesi gerektiğini ispatlaması halinde üçüncü kişinin iyi niyet korumasından yararlanamayacağını ve tapu iptali ile tescil talebinin kabul edilebileceğini belirtmiştir. Kararda ayrıca, dava konusu bağımsız bölümlerin devredildiği tarihte inşaat henüz başlanmamış olması, üçüncü kişilerin henüz inşaatına dahi başlanmamış bir projeden bağımsız

⁵ Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 1426

⁶ Yargıtay HGK, 22.11.2023 Tarih, 2022/447 E., 2023/1136 K., “...Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, tapulu taşınmazın veya tapulu taşınmaz payının devrini içermesi nedeniyle tek taraflı irade beyanıyla feshedilemez; taraf iradelerinin fesih konusunda uyuşması gerekir veya mahkeme kararı ile fesih mümkündür. Taraf iradeleri fesih konusunda uyuşmamış ise, mutlaka hâkim kararı gereklidir...”

bölüm devralmış bulunmaları ve bu durumu bilmeleri de uyuşmazlığın değerlendirilmesinde dikkate alınan somut olgular arasında yer almıştır. Bu itibarla, yüklenicinin sözleşmeden kaynaklanan edimlerini henüz yerine getirmediğinin ve bağımsız bölümlere hak kazanmasının sözleşmenin ifasına bağlı olduğunun üçüncü kişi tarafından bilindiği veya olayın özellikleri gereği bilinmesinin gerektiği hallerde, yalnızca tapu kaydına dayanılarak iyi niyet iddiasında bulunulması mümkün olmayıp üçüncü kişinin TMK m. 3/2 uyarınca kendisinden beklenen özeni gösterip göstermediğinin somut olayın bütün özellikleri dikkate alınarak ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 19.06.2025 tarihli kararı ile henüz tamamlanmamış inşaatın taşınmaz satın alan üçüncü kişilerin iyi niyetli olup olmadığının tespiti bakımından benimsenen ölçütler uygulamada çeşitli sorunlara yol açabilecektir. Yüklenicilerin sözleşme kapsamındaki edimlerini yerine getirmeden bağımsız bölüm satışı yapmaları, inşaatın tamamlanması için bir finans kaynağı olmaktadır, bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişiler de inşaat henüz tamamlanmadığı için erken satış nedeniyle aslında piyasa değerine kıyasla daha uygun fiyatlara taşınmaz sahibi olabilmektedir. Günümüzdeki en temel ihtiyaçlardan birinin konut ihtiyacı olduğu kuşkusuzdur. Ancak gerek ülkemizde gerekse de dünya genelinde süregelen ekonomik problemler, insanların konut sahibi olmasını her geçen gün zorlaştırmaktadır. Bu koşullar altında nispeten daha uygun fiyatlara konut sahibi olmak isteyen vatandaşlar henüz proje aşamasındaki bağımsız bölümleri satın alarak hem inşaatın tamamlanması için yükleniciye finansman sağlamak hem de kendileri için ileriye dönük bir yatırım yapmaktadırlar. Üçüncü kişilerin sırf inşaat halinde olduğunu bildikleri bir taşınmazı satın almaları nedeniyle iyi niyetli olup olmadığının değerlendirilmesi veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin her an feshedilebileceğini bilmeleri gerektiğinin kabulü, hayatın gerçekleriyle bağdaşmamaktadır. Kanaatimizce bu ölçütün tek başına veya belirleyici bir ölçüt olarak kabul edilmesi isabetli olmayacaktır. Böyle bir yaklaşımın kabulü halinde henüz tamamlanmamış projelerdeki bağımsız bölümlerin hiçbirinin satışa arz edilmemesi, hatta bu tür sözleşmelerin yasaklanması gerekmektedir. Zira bu satışlar yoluyla yüklenici inşaatı ilerletmek için finansman sağlayıp menfaat elde ediyorken üçüncü kişi ise arsa sahibi ile yüklenici arasındaki sözleşmenin feshedilmesi ve buna bağlı olarak kazanımının tartışmalı hale gelmesi riski altında olacaktır. Kanaatimizce bu durum arsa sahibi, yüklenici ve üçüncü kişi arasında gözetilmesi gereken menfaat dengesiyle bağdaşmamaktadır.

V. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN İYİNİYETİ VE TAPU SİCİLİNE GÜVEN İLKESİ

Türk Medeni Kanunu'nun 1023. Maddesi tapu siciline güven ilkesini, *“Tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.”* şeklinde tanımlamıştır.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulunun 16.05.2025 tarihli kararında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine konu taşınmazın, tapuda yükleniciye devredilmesinden sonra yüklenicinin arsa payı veya bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satması veya ipotek tesis etmesi üzerine, sözleşmenin geçersizliğinin tespiti veya geriye etkili olarak feshedilmesi halinde; üçüncü kişilerin tapuya güvenerek ve iyiniyetli olarak aynı hak edindikleri iddialarının dinlenmesi, dolayısıyla iktisap edilen mülkiyet hakkının korunması gerektiğine, ancak somut olaya göre üçüncü kişilerin iyiniyetli olmadıklarının anlaşılması halinde taşınmazların arsa sahibine dönebileceğine karar verilmiştir.

SONUÇ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin, sözleşmeden doğan edimlerini henüz tamamen yerine getirmeden kendisine devredilen arsa payı veya bağımsız bölümleri üçüncü kişilere devretmesi, sözleşmenin sonradan geçersizliğinin tespit edilmesi, geleceğe etkili olarak feshedilmesi veya geriye etkili olarak sonlandırılması halinde arsa sahibinin menfaatleri ile tapu siciline güvenerek aynı hak kazanan üçüncü kişilerin menfaatlerini karşı karşıya getirmektedir. Bu nedenle uyuşmazlığın çözümünde yalnızca arsa sahibi ile yüklenici arasındaki sözleşmesel ilişkinin değil, üçüncü kişinin aynı hak kazanımının Türk Medeni Kanunu'nun iyi niyet ve tapu siciline güven hükümleri çerçevesinde ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Yargıtay'ın önceki uygulamasında, arsa sahibinin yükleniciye yaptığı devirlerin “avans tapu” niteliğinde olduğu ve yüklenicinin sözleşmeden kaynaklanan edimlerini yerine getirmediği takdirde bağımsız bölümlere hak kazanamayacağı kabul edilmekte; buna bağlı olarak yükleniciden aynı hak edinen üçüncü kişilerin de kural olarak yükleniciden daha güçlü bir hukuki konuma sahip olamayacakları benimsenmekteydi.⁷ Ancak Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 16.05.2025 tarihli, 2024/1 E. ve 2025/2 K. sayılı kararıyla

⁷ Yargıtay 15. HD, 09.06.2021 Tarih, 2021/3256 E., 2021/2583 K., “...Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahipleri tarafından tapuda yükleniciye devredilen arsa payları, sözleşme konusu inşaatın yapılabilmesi için yüklenicinin inşaatı finans sağlaması amacıyla verilen avans niteliğindedir. Söz konusu arsa payları inşaatın tamamlanmasından sonra devredilebileceği gibi, inşaat sırasında veya inşaatı başlanmadan önce de devredilmiş olabilir...”

bu yaklaşım önemli ölçüde değiştirilmiştir. Anılan kararlar, yüklenici adına gerçekleştirilen tescilin “avans tapu” olarak nitelendirilemeyeceği ve yükleniciden arsa payı veya bağımsız bölüm devralan üçüncü kişilerin aynı hak kazanımlarının TMK m. 3 ve m. 1023 hükümleri kapsamında değerlendirilmesi gerektiği kabul edilmiştir.

Böylelikle sözleşmenin geçersizliğinin tespiti veya geriye etkili olarak feshedilmiş olması, yükleniciden aynı hak kazanan üçüncü kişinin kazanımının kendiliğinden geçersiz hale gelmesi sonucunu doğurmayacaktır. Üçüncü kişinin tapu siciline güvenerek ve iyi niyetle aynı hak kazanmış olması halinde bu kazanım TMK m. 1023 uyarınca korunacaktır. Buna karşılık söz konusu koruma mutlak değildir. Arsa sahibinin, üçüncü kişinin taşınmazı devraldığı sırada tapunun arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında yükleniciye devredildiğini ve sözleşmenin geriye etkili fesih koşullarının bulunduğunu bildiğini veya gerekli özeni göstermiş olsaydı bilebilecek durumda olduğunu somut vakıa ve delillerle ortaya koyması halinde, üçüncü kişi iyi niyet korumasından yararlanamayacaktır.

Özellikle satış tarihindeki inşaat seviyesi, üçüncü kişinin projenin ve arsa sahibi ile yüklenici arasındaki hukuki ilişkinin niteliğini bilip bilmediği, devir tarihi ve koşulları, taraflar arasındaki kişisel veya ekonomik ilişkiler ve somut olayın diğer özellikleri üçüncü kişinin iyi niyetinin belirlenmesinde önem taşımaktadır. Nitekim Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 19.06.2025 tarihli, 2024/300 E. ve 2025/2445 K. sayılı kararı da üçüncü kişinin iyi niyetinin soyut biçimde değil, somut olayın bütün özellikleri dikkate alınarak değerlendirilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır.

Sonuç olarak 2025 tarihli İctihadı Birleştirme Kararı ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin sona ermesinin üçüncü kişilerin kazanımları üzerindeki etkisi bakımından önemli bir paradigma değişikliği meydana gelmiştir. Bu yaklaşım tapu siciline güven ve hukuki işlem güvenliğini güçlendirmekle birlikte, üçüncü kişinin iyi niyetinin somut olayın koşullarından bağımsız ve sınırsız bir koruma sağlamadığı da gözden kaçırılmamalıdır. Kanaatimizce bundan sonraki uygulamada temel sorun, üçüncü kişinin iyi niyetinin hangi somut olgularla çürütülebileceğinin ve TMK m. 3/2 kapsamında kendisinden beklenen özenin sınırlarının Yargıtay içtihatlarıyla belirginleştirilmesi olacaktır. Nitekim Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 19.06.2025 tarihli, 2024/300 E. ve 2025/2445 K. sayılı kararı, İctihadı Birleştirme Kararı ile benimsenen yeni yaklaşımın daire kararlarına yansımaya başladığını göstermesi bakımından önem taşımaktadır.

KAYNAKÇA

EREN, Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.

ERGİNER, Umut Ozan, *İnşaat Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2024.

ALDEMİR TOPRAK, İpek B., *Yargıtay'ın 16.05.2025 Tarih E. 2024/1, K. 2025/2 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı Sonrasında Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Üçüncü Kişilerin Tapu Siciline Güveninin ve Mülkiyet Hakkının Korunması*, Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 16, S. 2, 2026, s. 43-72.

Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu, 30.09.1988 T., E. 1987/2, K. 1988/2.

Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu, 16.05.2025 T., E. 2024/1, K. 2025/2.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 03.05.2023 T., E. 2021/194, K. 2023/411.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 22.11.2023 T., E. 2022/447, K. 2023/1136.

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 09.06.2021 T., E. 2021/3256, K. 2021/2583.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 19.06.2025 T., E. 2024/300, K. 2025/2445.