

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince, arsa sahibi tarafından yükleniciye ya da onun istemiyle üçüncü kişi ve kişilere yapılan taşınmaz ya da taşınmaz payı temlik, “avans” niteliğinde olup; yüklenici yüklediği karşı edimini ifa ettiği oranda “şahsi hak” elde edebilir ve ancak kazandığı şahsi hakkını üçüncü kişilere temlik edebilir. Yüklenici, tüm edimlerini ifa ettiği takdirde ve sözleşmede ifa ile sonuçlanması

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 27.09.2010 T., Esas: 2009/4222, Karar: 2010/4818: “...*Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince, arsa sahibi tarafından yükleniciye ya da onun istemiyle üçüncü kişi ve kişilere yapılan taşınmaz ya da taşınmaz payı temlik, “avans” niteliğinde olup; yüklenici yüklediği karşı edimini ifa ettiği oranda “şahsi hak” elde*

edebilir ve ancak kazandığı şahsi hakkını üçüncü kişilere temlik edebilir. Yüklenici, tüm edimlerini ifa ettiği takdirde ve sözleşmede ifa ile sonuçlanması durumunda şahsi hakkı, aynı hakka dönüşür. Ancak, sözleşmenin “geriye etkili sonuç doğurur şekilde” feshi halinde; sözleşmenin taraflarının aldıklarını karşılıklı olarak geri vermesi gerekir. Dairemizin yerleşen uygulamasına göre de; kaçak ya da inşaat halindeki yapı ile ilgili yükleniciden pay iktisap eden üçüncü kişiler, Türk Medeni Yasası'nın 1024. maddesi gereğince, aynı Kanun'un 1023. maddesi hükmünden yararlanamaz...”

Taraflar arasındaki sözleşmede müteahhidin teslimi, anahtar teslimi olarak kararlaştırılabilir. Yargıtay, sözleşmeye konulan bu hükmün delil sözleşmesi niteliğinde olduğunu ve iskan alımını da içerdiğini kabul etmektedir (Örn: 15. Hukuk Dairesi, 19.02.2008 T., E: 2007/1363, K: 2008/983; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 17.09.2007 T., E: 2007/3700, K: 2007/5356). Böylece inşaat tamamen bitirilip yapı kullanma izin belgesi alınmadığı sürece müteahhidin inşaatın teslimine dair edim borcunu ifa ettiğinden bahsedilemeyecektir. Müteahhit kademeli ferağ kararlaştırıldığında, sözleşmeye uygun şekilde, kademeye dair bedeli talep edebilirse de; yapı kullanma izin belgesini almadığı sürece sözleşme bedelinin tamamına hak kazanamayacaktır.