

**Kat karşılığın inşaat faaliyetini; “Yüklenicinin, iş sahibinin arsası üzerinde ve arsanın belli bir payının mülkiyetine karşılık bağımsız bölümlerin bir bütünlük taşıyıcı biçimde inşa edilmesini üstlendiği bir sözleşmedir.” şeklinde tanımlamak mümkün olduğu gibi, “İş sahibinin bir arsanın belli bir payının bedel olarak devri veya devri taahhüdü karşılığında, müteahhidin bir inşa eseri meydana getirmeyi taahhüt ettiği geçerliliği resmi şekle bağlı, kural olarak anidimli, tam olarak iki tarafa**

# **borç yükleyen, ivazlı, çift tipli bir karma sözleşmedir**

Kat karşılığı inşaat faaliyetini; “Yüklenicinin, iş sahibinin arsası üzerinde ve arsanın belli bir payının mülkiyetine karşılık bağımsız bölümlerin bir bütünlük taşır biçimde inşa edilmesini üstlendiği bir sözleşmedir.” şeklinde tanımlamak mümkün olduğu gibi, “İş sahibinin bir arsanın belli bir payının bedel olarak devri veya devri taahhüdü karşılığında, müteahhidin bir inşa eseri meydana getirmeyi taahhüt ettiği geçerliliği resmi şekle bağlı, kural olarak ani edimli, tam olarak iki tarafa borç yükleyen, ivazlı, çift tipli bir karma sözleşmedir.” şeklinde tanımlamak da mümkündür

Bu tanımların yanında bu sözleşmeyi “Arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmesiyle bir taraf (müteahhit), diğer tarafın (arsa sahibi) arsası üzerinde ve arsadaki belli payların mülkiyetine karşılık bağımsız bölümler inşa etmek suretiyle bütünlük arz eden bina yapma borcu altına girmekte ve bunlar arasında bu hususları konu edinen bir anlaşma yapılmaktadır”<sup>65</sup>. şeklinde tanımlayanlar da vardır.

Bu tanımlardan da anlaşılacağı üzere kat karşılığı inşaat faaliyetlerinde iki farklı teslim söz konusudur. Bunlardan birincisi, arsa sahibi tarafından müteahhide arsa teslimi; ikincisi ise müteahhit tarafından arsaya karşılık olarak arsa sahibine bağımsız bölüm teslimidir. Bu teslimler sonucunda teslimlerin katma değer vergisi karşısındaki durumu da ortaya çıkmaktadır.

Bu durum kat karşılığı inşaat faaliyetlerinde KDV bölümünde ele alınacaktır.

Kat Karşılığı İnşaat Faaliyetlerin Hukuki Niteliği Kat karşılığı inşaat faaliyetleri, kanunla özel olarak düzenlenmiş faaliyetler değildir. Bu faaliyetlere ilişkin sözleşmelere

özgü özel bir yasal düzenleme bulunmadığından bu sözleşmeler istisna sözleşmesi kapsamında değerlendirilmektedir.

Ayrıca kat karşılığı inşaat faaliyetlerinde sözleşmenin tarafları karşılıklı olarak borçlu ve alacaklı durumuna girdiğinden, kat karşılığı inşaat sözleşmesi tam iki taraflı sözleşmelerdendir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi bir yandan taşınmaz satış vaadi sözleşmesine, öte yandan eser sözleşmesine ilişkin hükümler içermektedir. Bu sebeple tarafların karşılıklı edimleri bakımından her iki sözleşmenin hükümleri birleştirilerek karma bir sözleşme meydana getirilmektedir. Sözleşmenin tarafları arsa sahibi ve müteahhittir.

Bu sözleşmede arsa sahibi arsasındaki belli bir payın mülkiyetini müteahhide devretmeyi, müteahhit de buna karşılık olarak kendi malzemeleri ile bir inşaat yapmayı kabul etmektedir. Görüldüğü üzere kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde eser sözleşmesiyle taşınmaz satımı sözleşmesi iç içe girmiştir.

Yargıtay, çeşitli kararlarında kat karşılığı inşaat faaliyeti kapsamında yapılan sözleşmeleri çift tipli karma bir sözleşme olarak nitелеmektedir

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri bu özelliğinden dolayı sözleşmenin her iki tarafına yani hem müteahhide hem de arsa sahibine karşılıklı haklar ve sorumluluklar yüklemektedir.

Burada arsa sahibine düşen en önemli sorumluluk arsanın belli bir payının mülkiyetini müteahhide devretme yükümlülüğüdür. Müteahhidin sorumluluğu ise sözleşmeye uygun bir şekilde inşaat faaliyetini tamamlamaktır.