

Kat Karşılığı Temlik (Devir)

Temlik sözlük anlamıyla taşınır ya da taşınmaz herhangi bir malın bir bedel karşılığında birine verilmesidir.

Özellikle kent merkezlerinde bina yapımına elverişli arsaların sınırlı oluşu, arsa fiyatlarının hızlı bir şekilde artmasına neden olmuştur. Bir taraftan kent nüfusunun hızlı artışıyla gerek barınma ve gerekse ekonomik faaliyetlerin yürütülmesi, bina yapımını zorunlu hale getirirken bir taraftan da arsa fiyatları hızla yükselmektedir.

İşte bu ikili olgu, kat karşılığı temlik sözleşmesi tipini doğurmuştur. Böylece binayı yapacak olan (müteahhit) , yüksek bir arsa bedeli ödemekten kurtularak, parasal kaynaklarını bina yapımına yönlendirmekte, aynı zamanda arsa sahibi de en iyi bir şekilde değerlendirebilmektedir.

Kat karşılığı temlik işlemi, borçlar kanunumuzda açıkça yer almamıştır. Uygulamalarda kat karşılığı temlik sözleşmeleri söz konusu yasada yer alan satış ve istisna akitleri unsurlarını birlikte içeren, karma bir akit olarak değerlendirilmektedir.

Kat karşılığı temlikte arsa sahiplerince satış bedeli alınmamakta buna karşılık devralan (müteahhit) tarafından da bina inşa edilmektedir.

Kat karşılığı temlik resmi şekle tabi olup, resmi şekilde tapu sicil müdürlüğüne resmi senet düzenlenmesidir.

Uygulamada sıkça karşılaşılan noterlerce düzenlenmiş kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmelerine dayanılarak, mülkiyet devri mümkün değildir. Tapu Sicil Tüzüğüne göre bu tür sözleşmeler sadece tapu kütüğüne şerh verilebilmektedir.

Kat karşılığı temlik işleminde, temlikle konu taşınmaz üzerine bina arsa edilecek arsalaradır. Genelde taşınmazlar bu

nitelikte olmakla birlikte, bina vasfındaki taşınmazlarında temlike konu olması mümkündür.

Yapılacak binanın ne kadarının arsa sahibine verileceği, ne kadarının müteahhit üzerinde kalacağı yine binanın ne şekilde yapılacağı gibi diğer hususlar, taraflarca noterde düzenlenen kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmelerinde yer almaktadır. Tapu sicil müdürlüğünce düzenlenecek resmi senetlerde inşaat sözleşmelerinde atıf yapılabilecektir.