

ÖZET

Dönem Projesi

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE TEMEL HUSUSLAR İLE ARSA PAYI PAYLAŞMA ORANLARI VE TAPU MÜDÜRLÜKLERİ İLE İLİŞKİSİ

Selcen KAHYAOĞLU YÜCEL

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

Sosyal ve ekonomik koşulların değişmesi ve gelişmesi üzerine, toplumda artan konut ve işyeri ihtiyacına paralel olarak, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi daha yaygın biçimde kurulmaya başlanmıştır.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibi ile müteahhit arasında kurulan, tam iki tarafa karşılıklı olarak borç yükleyen ve ani edimli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme türüdür. Sözleşme ile müteahhit, arsa sahibinin arsası üzerinde bağımsız bölümler inşa ederek bir bina meydana getirmeyi ve sonunda bu bağımsız bölümlerden belirlenmiş olanları arsa sahibine devretmeyi taahhüt eder. Arsa sahibi ise, belirlenen arsa paylarını müteahhide devretme borcu altına girer. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin, eser sözleşmesi ve taşınmaz satım vadinin unsurlarını taşıyan çifte tipli, karma yapılı, atipik bir sözleşmedir.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi atipik sözleşmelerden olduğu için, geçerliliği kanunen herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır. Ancak, sözleşmenin içeriğinde taşınmaz satım vadinin barındırıyor olması, resmî şekilde yapılması zorunluluğunu doğurur. Resmî şekil, ispat şartı olarak değil, geçerlilik şartı olarak aranır.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile arsa sahibi, arsasını daha nitelikli bir şekilde değerlendirmiş, müteahhit ise, üzerine inşaat yapacağı arsa için ayrı bir masraf yapmasına

gerek kalmaksızın yeni bir iş imkânı elde etmiş olur. Konut ihtiyacı bulunan üçüncü kişilerin de yapılacak bağımsız bölümlerden yararlanması mümkündür. Bununla birlikte, sözleşme taraflarından arsa sahibinin, arsa paylarını müteahhide geçirme borcunun geçerliliğinin resmi şekle bağlı olmasına karşılık; müteahhidin inşaat yapma borcunun şekle tabi olmaması, uygulamada çeşitli sorunları da beraberinde getirmiştir. Bu çalışmada, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tanımı ve unsurları, hukuki niteliği, gerçekleşmesi çeşitleri, şekli ve şekle uyulmamasının sonuçları, hükümleri ve sona ermesi konuları ile arsa payı paylaşma oranları ve tapu müdürlükleri ile ilişkisi üzerinde durulacaktır.

Mayıs 2013, 76 Sayfa

Anahtar Kelimeler: Arsa payı, inşaat, arsa sahibi, müteahhit ve sözleşme

ABSTRACT

Term Project

THE RELATIONSHIP BETWEEN THE BESICS OF CONSTRUCTION CONTRACT IN RETURN FOR THE OWNERSHIP OF A CONDOMINIUM APARTMENTS' WITH THE RATIOS OF LAND ALLOTMENT AND LAND REGISTRY OFFICES

Selcen KAHYAOĞLU YÜCEL

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

As a result of the changes and improvements in the social and economic conditions, construction contracts in return for land allotment have been issued extensively in parallel with increased demand for housing and business stock in the community.

The construction contract in return for land allotment, a contract between owner of real estate and contractor can be defined as a type of freelance contract and incur obligations for both parties. In accordance with the contract, contractor constructs a building with independent sections on the real estate and promises to transfer certain shares to owner. In the case of real estate owner, determined allotments are transferred to contractor. In this regard, the construction contract in return for land allotment is concluded to be a dual-type, mixed-bodied, atypic contract containing the components of freelance contract and real estate sales contract.

As the construction contract in return for land allotment is atypic contract, validity is not regulated in any form by law. On the other hand, as the contract containing the components of real estate sales contract, it should be issued officially. Authentication is required for being the condition of validity, not for being the condition of proof.

Land owner qualifies the property wisely with the the construction contract in return for land allotment, while the contractor has a new job oppurtunity without the need to charge for

construction land. Besides, third parties in the need of housing can also benefit from independent sections. Despite the obligation validity of land owner being one of the parties to the contract as transferring allotted land to the contractor is regulated formally, the obligation of contractor for construction does not depend in any formal form which have brought several issues. In this study, the definition and components of the construction contract in return for land allotment, application types, procedures and the results of unfollowed procedures, provisions and the contract termination as well as the relations to the ratios of land allotment and land registry offices will be discussed.

May 2013, 78 pages

Key Words: Land allotment, construction, land owner, contractor, and contract