

arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde inşaat ruhsatının alınmasından sonra inşaatın süresinde tamamlanmadığı her ay için cezai şart koyulması – sözleşmenin ifasının imkansız olup olmadığına ilişkin

Özet: Sözleşmenin 6. maddesinde sözleşmenin süresinin inşaat ruhsatının alınmasından itibaren başlayacağı kararlaştırıldığına göre inşaat ruhsatının alınıp alınmadığı önem kazanmaktadır. Dava konusu taşınmaz ile ilgili ... Belediye Meclisinin 05.06.2013 tarih 2013/264 sayılı karar ile taşınmazın resmi kurum olan kullanım fonksiyonun konut dışı kentsel çalışma alanına dönüştürülmesine ilişkin alınan kararın iptâli yönünde ... İdare Mahkemesi'nin 2013/1183 Esas sayısında dava açıldığı, yapılan yargılama sonucunda 10.07.2014 tarihli karar ile dava konusu işlemin iptâline karar verildiği, kararın temyiz edilmekle Danıştay incelemesinde olduğu ve kesinleşmediği anlaşılmaktadır. Eldeki temyize konu davanın sözü edilen dava dosyası ile ilgili olduğu, bu dava sonucunda verilecek kararın akdin ifasının imkânsız olup olmadığı yönünde belirleyici olduğu değerlendirilerek bu dosyanın 6100 sayılı HMK'nın 165/1 maddesi gereğince bekletici sorun sayılması gerektiği halde duruşmaya devamla hüküm kurulması doğru olmamıştır.

T.C.

Yargıtay

15. Hukuk Dairesi

E: 2018/594 K: 2018/3362 K.T.: 04.09.2018

Mahkemesi: Asliye Hukuk Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün duruşmalı olarak temyizen tetkiki davacılar vekili tarafından istenmiş olmakla duruşma için tayin edilen günde davacılar vekili Avukat ... ile davalılar vekili Avukat ... geldi. Temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşıldıktan ve hazır bulunan taraflar avukatları dinlendikten sonra vaktin darlığından ötürü işin incelenerek karara bağlanması başka güne bırakılmıştı. Bu kere dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra işin gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Dava, eser sözleşmesinin bir türü olan kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan alacak davasıdır. Davacılar arsa sahibi, davalılar ise yüklenicidir.

Davacı arsa sahipleri vekili; Taraflar arasında ... 2. Noterliği'nin 7425 yevmiye nolu 16.08.2012 tarihli Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin düzenlendiğini, kendilerinin sözleşme gereğini yerine getirip devir işlemini tamamladıklarını, sözleşme uyarınca davalıların taşınmaz üzerine yapacakları inşaatı 24 ay içinde tamamlamayı, gecikme halinde teslim etmeyi vaat ettikleri her daire için 500,00 TL'si kira bedelini ödemeyi taahhüt ettiklerini, ancak davalılar tarafından sözleşme hükümlerine uyulmadığı ve taahhütler yerine getirilmediğini, davalıların ... Belediye Başkanlığı'ndan inşaat ruhsatı aldığını, ayrıca revizyon ve ilave imar planı uyarınca sözleşmeye aykırı olarak ikinci bir proje üreterek imar izni aldıklarını, ancak bu imar izninin ... İdare Mahkemesinin 2013/1184 Esas sayılı kararı ile iptâl edildiğini, sözleşmenin feshini, ... Merkez ... Mevkii 1415 ada 5 parsel sayılı taşınmazın davalılar adına olan tapu kaydının iptâli ile adlarına tescilini, daire başına 500,00 TL'si cezai şartın 16.11.2014 tarihinden itibaren hesaplanarak davalılardan tahsilini talep ve dava etmiştir.

Davalı yükleniciler vekili; dava konusu taşınmazın tarla vasfındayken imarlı hale getirilmesi için gerekli işlemlerin

yapıldığını, ancak belediyenin yaptığı imar uygulamasının ... İdare Mahkemesi'nin 2013/1118 Esas sayılı davası ile iptâl edildiğini, bu nedenle inşaat ruhsatı alınmasının mümkün olmadığını, dolayısıyla cezai şart süresinin başlamadığını, davacı tarafın taşınmazın tamamı için talepte bulunduğunu, ancak davacıların taşınmazdaki hissesinin 20/48 olduğundan taleplerinin hatalı olduğunu, davanın reddine karar verilmesini savunmuşlardır.

Mahkemece yapılan yargılama sonucunda davanın reddine karar verilmiş, verilen karar davacılar vekillerince yasal süresi içerisinde temyiz edilmiştir.

Davacı arsa sahipleri ile davalı yükleniciler arasında ... 2. Noterliği'nin 7425 yevmiye nolu 16.08.2012 tarihli "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin" düzenlendiği ve bu sözleşmeye göre tarafların; ... ili ... Mahallesinde bulunan 1415 ada 5 parsel sayılı taşınmazın paydaşları olan davacıların 5/48'er paylarının (toplam 20/48 pay) taşınmaz üzerinde yapılacak binadan zemine inşa edilecek dükkanlar hariç her kattan mal sahiplerince seçilecek toplam 800 m2 yüzölçümünde yer verilmesi karşılığı davalılara devri konusunda anlaşma vardıkları, sözleşmenin 6 nolu bendinde inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 24 ay içinde inşaatın tamamlanarak arsa sahiplerine bağımsız bölümlerin anahtar teslim verilmesinin kararlaştırıldığı, gecikme halinde her daire için aylık 500,00 TL'si kira bedelinin cezai şart olarak kararlaştırıldığı anlaşılmıştır. Sözleşmenin 6. maddesinde sözleşmenin süresinin inşaat ruhsatının alınmasından itibaren başlayacağı kararlaştırıldığına göre inşaat ruhsatının alınıp alınmadığı önem kazanmaktadır. Dava konusu taşınmaz ile ilgili ... Belediye Meclisinin 05.06.2013 tarih 2013/264 sayılı karar ile taşınmazın resmi kurum olan kullanım fonksiyonun konut dışı kentsel çalışma alanına dönüştürülmesine ilişkin alınan kararın iptâli yönünde ... İdare Mahkemesi'nin 2013/1183 Esas sayısında dava açıldığı, yapılan yargılama sonucunda 10.07.2014 tarihli karar ile dava konusu işlemin iptâline karar verildiği, kararın temyiz edilmekle Danıştay

incelemesinde olduğu ve kesinleşmediği anlaşılmaktadır. Eldeki temyize konu davanın sözü edilen dava dosyası ile ilgili olduğu, bu dava sonucunda verilecek kararın akdın ifasının imkânsız olup olmadığı yönünde belirleyici olduğu değerlendirilerek bu dosyanın 6100 sayılı HMK'nın 165/1 maddesi gereğince bekletici sorun sayılması gerektiği halde duruşmaya devamla hüküm kurulması doğru olmamıştır.

Mahkemece yapılması gereken iş; Danıştay'da temyiz incelemesinde olduğu anlaşılan ... İdare Mahkemesinin 2013/1183 Esas sayılı dosyasında verilecek kararın akdın ifasının imkansız olup olmadığı yönünden eldeki dosya açısından belirleyici olduğu gözetilerek dosya, 6100 sayılı HMK'nın 165/1 maddesi gereğince bekletici sorun sayılmalı, bu dosyada verilen kararın kesinleşmesinin beklenmesi, kararın kesinleşmesinden sonra bu hükmün eldeki davaya olan etkisi değerlendirilerek ifanın mümkün olup olmadığı belirlenmeli, ifanın mümkün olması halinde de ifanın makul bekleme süresinin geçip geçmediği belirlenip sonucuna göre hüküm kurmaktan ibaret olmalıdır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz olunan hükmün davacılar yararına BOZULMASINA, 1.630,00 TL duruşma vekâlet ücretinin davalılardan alınarak Yargıtay'daki duruşmada vekille temsil olunan davacılara verilmesine, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacılara geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 24.09.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.