

Dava Borçlar Yasasının 355 ve devamı maddelerinde tanımlanan eser sözleşmesinin bir türünü oluşturan gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan sözleşmenin feshi, tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Yerel mahkemede görülen davanın yapılan yargılaması sonucunda davanın reddine karar verilmiş hüküm davacı tarafça temyiz olunmuştur.

Zeytinburnu Telsiz Mahallesi tapunun ada No 2559 parsel No 4'de kayıtlı taşınmazın 44/171 payı Vehibe Yılmaz'a, 127/171 payı Bezmi Alem Valide Sultan Vakfına aittir.

Davacılar anılan taşınmaza kat karşılığı inşaat yapılması için dava dışı yüklenici Ekrem Çevik ile anlaşmışlar aralarında Zeytinburnu 1.Noterliğinde 5.10.1998 tarih 51296 sayılı düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiştir.

Sözleşmenin 5.maddesinde müteahhit bu sözleşmenin imzasından itibaren en geç taşınmazın gerçek tapusu çıktıktan yani vakıflardan asıl tapu alındıktan sonra tüm pürüzlerin temizlenmesinden itibaren 3 ay içerisinde inşaatla ilgili

temel ruhsatını alacak, temel ruhsat tarihinden itibaren en geç üç ay içerisinde kat irtifakını kurarak tapuya tescil ettirecek olup temel üstü ruhsatı tarihinden itibaren en geç 15 ay içerisinde inşaatı tamamlayıp elektrik, suyu bağlanmış oturmaya hazır vaziyette arsa sahibine ait üçüncü normal katın tamamı çatı piyesinin tamamı bağımsız bölümleri anahtar teslimi suretiyle teslim edecektir hükmü yer almıştır.

Tapu malikleri Vehibe Yılmaz ile Bezmi Alem Valide Sultan Vakfı olduğu halde sözleşme sadece Vehibe Yılmaz ile tapuda malik olmayan Ekrem Yılmaz ve dava dışı yüklenici Ekrem Çevik arasında düzenlenmiştir. Bu sözleşmenin geçerli olabilmesi için tüm tapu maliklerinin sözleşmede yer alması gerekmektedir. Bu haliyle sözleşme geçerlilik arzetmemektedir. Geçerli hale gelmesi hukuksal sonuç doğurması ise az yukarıda belirtilen beşinci maddedeki şartın yerine getirilmesi, daha açığı diğer paydaş vakıfla da aynı konuda sözleşmenin yapılması veya vakıf tapusunun devralınması bu yöndeki eksikliğin giderilmesi gerekmektedir.

Ne varki dava dışı yüklenici Ekrem Çevik bu sözleşmeyle üstlendiği yükümlülüğünü müteahhitlik haklarını davalı Satı Yüksek'e devretmiş davacılar da bu devir temlik işlemine muvafakat etmişler, yanlar arasında Zeytinburnu 1.Noterliğinde 23.11.1998 tarih 74605 sayılı sözleşme yapılmıştır. Bu anlaşmadan sonra da yine diğer tapu maliki vakıfla sözleşme yapılamadığı gibi tapudaki payın devralınması da gerçekleşmemiştir. Bu haliyle davacı arsa maliki taraf arsanın kusursuz bir şekilde davalı yükleniciye teslimini sağlayamamış dolayısıyla sözleşme geçersiz hale gelmiştir. Öte yandan yüklenici Satı Yüksek de anılan eksiklik giderilmeden inşaatı kaçak olarak başlamıştır. 3194 sayılı İmar Yasası'nın 21.maddesi uyarınca her türlü bina inşaatı için aynı yasanın 26.maddesinde belirtilen istisnalar dışında belediyeden ruhsat alınması zorunludur. Bu husus kamu düzeniyle ilgili olup mahkemece resen göz önünde bulundurulması gerekir. Ruhsat alınmadan inşaatı başlanamaz. Ruhsatsız başlanmış inşaatın

ikmaline yüklenici zorlanamaz. Ruhsat alınması mümkün değilse, arsa sahibi, kaçak yapının yıkılmasını ve sözleşmenin feshini isteyebilir. Konu hakkındaki ana fikir ana düşünce ve temel esaslar bunlardır. Somut olayda yüklenici bu ilkelere aykırı davranmış kendisi de kusurlu hareket etmiştir.

Yerel mahkemece tüm bu yönler gözetilmeden davanın reddine karar verilmesi doğru olmamıştır.

0 halde yapılması gereken iş geçersiz sözleşmenin feshine karar verilmesinden söz edilemeyeceğinden sözleşmenin geçersiz olduğunun tespitine, tapu iptali tescil isteminin kabulüne karar vermekten ibaret olmalıdır **(15. HD. 30.6.2005, 5781/3948)**.