

Davalı yüklenici, edimini taahhütnameye ve mevzuata uygun biçimde yerine getirmemiştir. Satın aldığı ileri süren davalılar da arsa sahibine karşı yüklenicinin üstlendiği görevi yapmış değildir. Bu nedenle olayda akdin feshi ve tapu iptali şartları oluşmuştur

Davacı, davalılardan Secahattin ile yapılan anlaşma uyarınca bu davalının müvekkilinin hissedarı bulunduğu Küçükçekmece, Cumhuriyet mevkiinde kain tapunun 27 pafta 215 parsel nosunda kayıtlı bulunan arsaya kat karşılığı inşaat yapılacağını, tapunun 250/843 payını bu davalıya devrettiğini, inşaatı da kaçak ve ruhsatsız olarak yarım bırakıp kaçtığını, diğer davalıların söz konusu arsadan daire satın alan kişiler olup inşaatın durumunu bilmelerinin gerektiğini ileri sürerek akdin feshiyle hisse devirlerinin eski hale getirilmesi bakımından tapu kayıtlarının iptaliyle 250/843 hisselerin adına tapuya tescilini talep ve dava etmiştir.

Dava konusu 215 parsel nolu arsa üzerinde davalı Secahattin kat karşılığı inşaat yapacak ve buna karşılık davacıya daireler verecektir. Bu anlaşma uyarınca davacıya ayrıca bir bedel ödenmemiştir. Bu nedenle davacı ile davalı Secahattin arasındaki ilişki daire karşılığı inşaat yapımından

kaynaklanmış, diğer bir deyişle satış işlemi kasdedilmemiştir. Öyle olunca davalı yükleniciye inşaat yapımı amacıyla yapılan tapu kayıtlarının devrinin inşaatın sözleşmesine uygun bir biçimde bitirilip, arsa sahibine verilmesi öngörülen dairelerin teslimi şartına bağlı tutulduğu da kabul edilmelidir. İnşaatları daire alan üçüncü kişilerin durumuna gelince; yüklenici dışında davalı sahada yer alan bu kişiler, davalı Secahattin'den pay satın almışlardır, bir kısmı ise Secahattin'in sattığı kişilerin devrettiği şahıslardır. Tüm bu satın alan davalıların amacının arsanın satımı olmayıp, arsa üzerinde yapılacak inşaatın bağımsız bölümler edinmek olduğunda kuşku yoktur. Bu nedenle işlemin geçerliliğinin arsa sahibine karşı üstlenilen edimin tamamen yerine getirilip dairelerinin teslimi şartına bağlı olduğunu bilmeleri hayatın olağan akışının icabındandır. Davacılar satın alma işlemini gerçekleştirirken gerekli özeni göstermelidirler. Bu sebeple MK.nun 931. maddesi hükmünden yararlanmaları düşünülemez.

Öte yandan; dosya kapsamından, 215 parsel üzerinde beş adet yapının mevcut olduğu, tamamının ruhsatsız ve kaçak bulunduğu, bunların kimler tarafından inşa olunduğu belli olmadığı gibi taahhütnameye göre inşaatın ruhsatlı olacağı da anlaşılmaktadır. Yapılarda davacı arsa sahibine tahsis olunan daireler mevcut değildir. Davacı daire edinmek amacıyla tapu devretmiş, ancak daire sahibi olmadığı gibi arsanın üzerine üçüncü kişilerce kaçak yapılar oluşturulmuştur. Ruhsatsız, kaçak ve iddiaya göre de komşu parsellere tecavüzlü binaların yasallaşması mümkün değildir. İmar mevzuatı kamu düzeniyle ilgili olup herkesin riayetle mükellef olduğu bir konudur.

Davalı yüklenici, edimini taahhütnameye ve mevzuata uygun biçimde yerine getirmemiştir. Satın aldığı ileri süren davalılar da arsa sahibine karşı yüklenicinin üstlendiği görevi yapmış değildir. Bu nedenle olayda akdin feshi ve tapu iptali şartları oluşmuştur **(15. HD. 19.10.1998, 3274/3915)**.