

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Feshi

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi konusunda, tarafların feshi ve feshin şeklinin nasıl olacağını tespit etmek önemlidir.

Kural olarak, eser sözleşmelerinin geçerliliğı hiçbir şekilde şartına bağılı değildir. Bu nedenle sözleşmenin taraflarından herhangi birisi sözleşmeden dönme iradesini (fesih) karşı tarafa bildirerek sözleşmeden dönebilir (feshedebilir). Bu durumda, zarara uğrayan tarafın açacağı tazminat davasında, sözleşmenin feshinin haklı olup olmadığı gündeme gelecektir.

Eser sözleşmelerinin bir türü olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin, bedel olarak arsa-payının-devri borcunu da içerdiğinden, geçerliliğı resmi-şekilde yapılması şartına bağılıdır. Bu nedenle, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, sözleşmenin taraflarından birisinin (arsa sahibi ya da yüklenici) tek taraflı irade beyanı ile feshedilemez.

Fesih için;

Arsa sahibi ve yüklenicinin kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi konusunda anlaşmaları (iradelerinin uyuşması) gerekir. Taraflar anlaşarak kat karşılığı inşaat sözleşmesine her zaman son verebilirler.

Arsa sahibi ve yüklenici, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi konusunda anlaşamaz ise, sözleşmenin feshi için mahkemeye dava açılması ve sözleşmenin feshine karar verilmiş olması gerekir.

Şunu da belirtmek gerekir ki, yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesi geçersiz ise, geçersiz sözleşmenin feshi söz konusu olamaz. Bu durumda sözleşmenin geçersizliğinin tespiti istenebilir.

Nitekim Yargıtay 15 HD'nin 06.11.2018 T. E:2018/4396, K:2018/4298 sayılı kararında; Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshinde iradeler-uyuşmamışsa mahkeme kararı gerektiği belirtilmiştir.

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin E: 2018/4396, K: 2018/4298 Sayılı Kararı

“İçtihat Metni”

Mahkemesi:... Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi

İlk Derece Mahkemesi:... 22. Asliye Hukuk Hâkimliği

Yukarıda tarih ve numarası yazılı olan Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairesi'nce verilen kararın temyizen tetkiki davacılar tarafından istenmiştir. Temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kâğıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

Karar

Dava, arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinden kaynaklanmış olup, el atmanın önlenmesi, fesihte haklı olduğunun tespiti, tapuya konulmuş olan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin terkinin ile fesih nedeniyle davacının maruz kaldığı zararların tesbit edilerek davalıdan tahsili istemine ilişkindir.

İlk Derece Mahkemesinin Kararı

İlk derece mahkemesinde yapılan yargılama sonucunda;

El atma talebi konusuz kaldığından bu konuda bir karar verilmesine yer olmadığına,

Davacıların fesih nedeniyle maruz kaldıkları zararlarına ilişkin tazminat talepleri ispatlanamadığından bu konudaki tazminat taleplerinin reddine,

Talebin kabulü ile taraflar arasında akdedilen kat karşılığı

inşaat sözleşmesinin haklı nedenle feshedildiğinin tespitine ve

Tapu kaydına konulan şerhin terkinine,

Davalı ... yönünden yüklenici sıfatı bulunmadığından bu kişi açısından davanın reddine karar verilmiştir.

İstinaf Mahkemesine Başvuru Süreci ve İstinaf Kararı

Davalı yüklenici şirket vekili ve vekâlet ücreti yönünden davalı ...'ü istinaf kanun yoluna başvurmuştur.

... Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi'nce;

Davalıların diğer istinaf sebepleri incelenmeksizin istinaf taleplerinin usul yönünden kabulüne,

İlk derece mahkemesi olan ... 22. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 14.12.2017 gün ve 2015/364 Esas, 2017/349 Karar sayılı kararının kaldırılmasına,

Davalılar hakkında açılan davanın HMK'nın 114/1-4 ve 115/2. maddeleri gereğince dava şartı yokluğu nedeniyle usulden reddine karar verilmiştir. Verilen karar kendi adına asaleten, arsa sahipleri Sevgi, Umut ve ...'e vekâleten avukat ... tarafından temyiz edilmiştir.

Yargıtay'ın Değerlendirmesi

... 6. Noterliği'nde 17.07.2014 gün 53840 yevmiye no ile düzenlenen düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, ... İlçesi ... Mahallesi Kapanağıllı Mevkii 36 pafta 238 ada 10, 11 ve 12 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde inşaat yapımı için arsa sahipleri ... , ... , ... ve ... , ... ile yüklenici şirket ve ... arasında imzalanmıştır.

Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin tüm tarafları davada davacı ve davalı olarak yer almaktadır. Bu nedenle, Türk Medeni Kanunu'nun 692. maddesindeki arsa sahiplerinin

birlikte dava açma koşulu ve taraf teşkili gerçekleşmiştir.

Davacılar tarafından açılan davada yüklenicilerin el atmalarının önlenmesi, tapuya konulan şerhin terkinin fesih nedeniyle uğranılan zararların tespit ve tahsili istenmiştir. Bunlara ek olarak kat karşılığı inşaat sözleşmesinin fesihte haklı olduğunun tespiti talep edilmiştir.

Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri tapuda pay devrini de içermektedir. Bu nedenle diğer tarafın karşı çıkması halinde tek-taraflı dönme-fesih irade beyanının varlığı ve bunun karşı tarafa ulaşmasıyla hukuki sonuç doğurmamaktadır. Dönme-fesih için mahkeme kararının alınması zorunludur.

6100 sayılı HMK'nın 33.maddesi hükmünce hâkim Türk hukukunun resen uygular. Maddi vakıaları ileri sürüp kanıtlamak taraflara hukuki nitelendirme tarafların beyanı ile bağlı olmaksızın hâkime aittir.

Az yukarıda belirtildiği gibi davada yüklenicilerin sözleşme konusu taşınmaza el atmalarının önlenmesi ve bu sözleşmenin tapuya şerhinin terkinin de talep edilmiştir. Bu bağlamda davacılar aynı zamanda mahkemeden sözleşmeden dönmeyi de talep etmiş sayılırlar. (Yargıtay 15.Hukuk Dairesi'nin 14.04.2008 gün 2007/1276 Esas, 2008/2431 Karar. 21.12.2006 gün 2005/7594 Esas, 2006/7533 Karar sayılı ilamları ve benzer içtihatları).

Bu durumda;

İstinaf incelemesini yapan bölge adliye mahkemesince davacıların el atmanın önlenmesi ve tapudaki şerhin terkinin istemleri, arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin feshi talebini de içerdiği,

Arsa sahipleri ile yüklenicilerin tamamı davada davacı ve davalı olarak yer almakta olduğu ve taraf teşkili de tamamlandığından,

Sözleşmenin feshi koşullarının gerçekleşip gerçekleşmediği de incelenerek istinaf talebi konusunda ve

Davalı ... Özgün'ün taraf teşkilini sağlamak için zorunlu olarak hasım gösterildiği de gözetilerek sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekmektedir.

Buna rağmen yanlış değerlendirme ile ilk derece mahkemesi kararının kaldırılıp dava şartı yokluğundan davanın usulden reddine karar verilmesi doğru olmamıştır. Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozulması uygun bulunmuştur.

Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle davacıların temyiz itirazlarının kabulü ile ... Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi'nin 22.05.2015 gün 2018/845 Esas, 2018/572 Karar sayılı kararının, davacılar yararına BOZULMASINA, 6100 sayılı HMK 373. madde hükümleri gözetilerek dosyanın Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairesi'ne, karardan bir örneğinin ise ilk derece mahkemesine gönderilmesine, 06.11.2018 gününde kesin olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.