

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN FESHİ HALİNDE, YÜKLENİCİ, ARSA SAHİBİNİN MALVARLIĞINDA ARTI BİR DEĞER YARATMIŞSA, BU DEĞERİN İADESİNİ SEBEPSİZ ZENGİNLEŞME HÜKÜMLERİ

YARGITAY

15. Hukuk Dairesi 2007/1276 E.N , 2008/2431 K.N.

İlgili Kavramlar

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

Özet

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN GEÇERLİLİĞİ, BU SÖZLEŞMELERİN NOTERDE “DÜZENLEME” ŞEKLİNDE YAPILMASINA BAĞLIDIR.

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN DÖNÜLEBİLMESİ İÇİN, TARAF İRADELERİNİN BİRLEŞMESİ VEYA FESİH DAVASI ÜZERİNE SÖZLEŞMEDEN DÖNMEYE HÜKMEDİLMESİ GEREKİR.

ARSA SAHİBİ, MUARAZANIN ÖNLENMESİNİ VE TAPU KAYITLARINDAKİ ŞERHİN KALDIRILMASINI İSTEMEKLE, AYNI ZAMANDA SÖZLEŞMEDEN DÖNMEYİ DE TALEP ETMİŞ SAYILIR.

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN FESHİ HALİNDE, YÜKLENİCİ, ARSA SAHİBİNİN MALVARLIĞINDA ARTI BİR DEĞER YARATMIŞSA, BU DEĞERİN İADESİNİ SEBEPSİZ ZENGİNLEŞME HÜKÜMLERİNE GÖRE TALEP EDEBİLECEKTİR.

İçtihat Metni

Mahalli mahkemece verilen hükmün temyizden tetkiki davalı-k.davacı 0... İnş. Tic. Yay. A.Ş. vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla, dosyadaki kağıtlar okundu, gereği konuşulup düşünüldü:

Asıl dava, muarazanın önlenmesi ile tapu kayıtlarındaki “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi şerhinin” terkinin (kaldırılması), karşı dava ise, fesih nedeniyle uğranılan zararların tazmini istemiyle açılmış, mahkemece asıl davanın kabulüne, karşı davanın reddine karar verilmiş, kararı davalı ve karşı davacı yüklenici temyiz etmiştir.

Yanlar arasında Ankara Onbirinci Noterliği’nde düzenleme şeklinde 11.09.2001 ve 09.10.2001 tarihli Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri düzenlenmiştir. Davacı arsa sahibi 06.05.2002 tarihinde Ankara Onbeşinci No-terliği’nden çektiği ihtarname ile her iki sözleşmeden de döndüğünü davalıya bildirmiştir.

Kural olarak, eser sözleşmelerinin geçerliliği hiçbir şekle bağlı olmadığı için, bu sözleşmelerden dönmek isteyen taraf, dönme iradesini karşı tarafa bildirdiği an, bozucu yenilik doğuran bu hak (sözleşmeden dönme hakkı) kendiliğinden hükmünü icra eder. Dönmenin haklı olup olmadığı, ayrıca açılacak tazminat davasında (eda davası) tartışılır. Eser sözleşmelerinin bir türü olan “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri”, uygulamadaki adıyla “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri” bedel olarak taşınmaz mal mülkiyetinin geçirimi borcunu da içerdiğinden, TMK’nın 706., BK’nın 213., Noterlik Kanunu’nun 60. ve Tapu Kanunu’nun 26. maddeleri uyarınca resmi şekilde bağlı tutulmuştur. Başka bir anlatımla, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin geçerliliği, bu sözleşmelerin noterde “düzenleme” şeklinde yapılmasına bağlıdır. Dolayısıyla, bu sözleşmelerden dönmek isteyen tarafın, eğer karşı taraf dönmeyi kabul etmiyor ve karşı çıkmıyorsa, hakim kararına ihtiyacı vardır. O halde, kat karşılığı inşaat

sözleşmelerinde, taraflardan birinin sözleşmeden dönme iradesinin karşı tarafça kabul edilmesi, başka bir anlatımla, dönme iradelerinin birleşmesi veya fesih davası üzerine mahkemece sözleşmeden dönmeye hükmedilmesi gerekir.

Asıl davada davacı arsa sahibi, işbu dava ile muarazanın önlenmesini ve tapu kayıtlarındaki şerhin kaldırılmasını istemekle, aynı zamanda mahkemeden sözleşmeden dönmeyi de talep etmiş sayılır.

0 halde mahkemece yapılması gereken iş; asıl davada davacının talebinin, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin feshini de içerdiği gözönünde bulundurularak, davacının fesih talebi ile ilgili olumlu veya olumsuz hüküm kurmaktan ibarettir.

Karşı dava yönünden ise; karşı davacı yüklenici, sözleşmenin fesih nedeniyle uğradığı zararların tahsilini istemiştir. Kuşku yok ki, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin mahkemece feshine karar verilmesi halinde, yüklenici, arsa sahibinin malvarlığında artı bir değer yaratmışsa, bu değerlerin iadesini sebepsiz zenginleşme hükümlerince talep edebilecektir. Bu halde yüklenicinin sözleşme nedenleriyle yaptığı faydalı ve zaruri masrafların mahkemece tespit edilmesi gerekir. Oysa, mahkemece yüklenicinin karşı davadaki talebi ile ilgili hiçbir inceleme yapılmadan karşı davanın reddine karar verilmiştir. Mahkemece yanlar arasındaki sözleşmelerin feshine karar verilmesi halinde, karşı davadaki yüklenicinin istemi ile ilgili olarak da bir karar verilmesi gerekir.

Değinilen yönler dikkate alınmadan yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir.

S o n u ç: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz olunan hükmün davalı ve karşı davacı yüklenici yararına (BOZULMASINA), ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davalı-k.davacı 0... İnş. Tic. Yay. A.Ş.'ye geri verilmesine, 14.04.2008 gününde oybirliğiyle karar verildi.