

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN FESHİ KONUSUNDA İRADERELERİN UYUŞMADIĞI – KLENİCİ ŞİRKETİN VE ONDAN SATIN ALANLARIN ELİNDE BULUNDURMA HAKLARININ DEVAM ETTİĞİ – HÜKMÜN BOZULMASI

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Feshi

- T.C. YARGITAY
- 15.Hukuk Dairesi
- Esas: 2012/2737
- Karar: 2012/4540
- Karar Tarihi: 18.06.2012

MÜDAHALENİN ÖNLENMESİ DAVASI – ECRİMİSİL VE TAZMİNAT İSTEMİ –
KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN FESHİ KONUSUNDA İRADELERİN
UYUŞMADIĞI – KLENİCİ ŞİRKETİN VE ONDAN SATIN ALANLARIN ELİNDE
BULUNDURMA HAKLARININ DEVAM ETTİĞİ – HÜKMÜN BOZULMASI

ÖZET: Somut olayda, davacı arsa sahibi tarafından sözleşmenin feshi konusunda bir dava açılmamıştır. Davacı arsa sahibi ile davalı yüklenici şirketin kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi konusunda iradeleri uyuşmamıştır. Bu durumda ... tarihli sözleşme halen geçerliliğini korumaktadır. Davalı yüklenici şirket dışındaki davalılar taşınmazı kullanan kişilerdir. Bu

kişiler yüklenici şirketten satın alan kişilerdir. Davacı arsa sahibi ile davalı yüklenici şirket arasındaki sözleşme feshedilmediği sürece yapılan inşaatı davalı yüklenici şirketin ve dolayısıyla yükleniciden satın alanların elinde bulundurma hakları mevcuttur. Mahkemece davacı arsa sahibi ile davalı yüklenici şirket arasındaki sözleşmenin feshedilmediği, halen geçerli olduğu, bu nedenle yüklenici şirketin ve ondan satın alanların elinde bulundurma haklarının devam ettiği dikkate alınmaksızın, müdahalenin önlenmesi konusunda karar oluşturulması doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir.

(4721 S. K. m. 723)

Dava: Yukarıda tarih ve numarası yazılı hüküm davacı ile davalılar A... Danış.Org.San ve Tic.Ltd.Şti., A. K., Z. A., M. K., H. U., T. T., İ. E., K. K., N. D., A. K., N. D. ve dava dışı M. Y. ile N. H. vekillerince temyiz edilmiş, davalılar vekili tarafından duruşma istenmiş olmakla duruşma için tayin edilen günde davacı vekili ile davalı A. K. vekili geldi. Davalı ve diğer davalı asil M. Ü. gelmedi. Temyiz dilekçelerinin 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:

Karar: Dava, kat karşılığı satış vaadi ve inşaat sözleşmesinin içeriğinin yerine getirilmesinin mümkün olmadığının mahkeme kararıyla tespit edilmesi nedeniyle sözleşmenin feshedildiğinin tespiti, müdahalenin önlenmesi, ecrimisil ve tazminat istemleriyle açılmış; mahkemece müdahalenin önlenmesi isteminin kabulüne davacı arsa sahibinin diğer istemlerinin reddine karar verilmiş, karar davalılar M. E. Ü. ve İ. K. dışındaki taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

1-) Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle karar başlığında davalı olarak gösterilen N. H. ve M. Y. davanın tarafı

sıfatını almadıkları halde karar başlığında isimlerinin yazılması ve davalı K. K.'nın karar başlığında adının iki kez yazılmış olması maddi hata niteliğinde olup, mahkemesince her zaman düzeltilebileceğine göre davacı vekilinin tüm temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

2-) Davalılar vekilinin temyiz itirazlarına gelince;

Dosyada bulunan İstanbul 7. Noterliği'nin 26.05.1995 tarihli düzenleme şeklindeki kat karşılığı inşaat sözleşmesi arsa sahibi olarak davacı Ö. S., yüklenici olarak da davalı şirket adına temsilcisi A. K. tarafından imzalanmıştır. Sözleşmenin 5. maddesinde inşaat süresi temel ruhsatının alınma tarihinden itibaren 20 ay olarak kararlaştırılmıştır. Dosya içerisindeki belgelerden ve daha önce sonuçlanan kararı kesinleşen Eyüp 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin bozmadan sonra 2001/94 Esas numarasını alan dava dosyasının içeriğinden, yüklenici şirket tarafından inşaatın ruhsat alınmadan kaçak olarak yapıldığı belirlenmiştir.

Eyüp Belediye Başkanlığı'nın 29.06.1995 tarihli encümen kararı içeriğinden binanın ruhsatsız olarak, projersiz ve imara aykırı yapıldığı anlaşılmaktadır.

Dairemizin bozma ilamından sonra 2001/94 Esas numarasını alan Eyüp 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin dosyadaki 02.05.2000 tarihli bozma ilamında, yüklenici şirketin tescil isteminin reddi gerekçesi binanın yüklenici tarafından yasal hale getirilmemesi olarak gösterilmiştir. Gerek söz konusu dosyada alınan bilirkişi raporundan, bu dosyada alınan bilirkişi raporlarından, gerekse Eyüp Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 10.01.2008 tarihli yazısı içeriğinden, inşaatın yasal hale getirilmesinin mümkün olduğu sonucuna varılmaktadır.

Davalı yüklenici şirket tarafından inşaatın yasal hale getirilmediği anlaşılmaktadır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri arsa payı devrini de

içerdiğinden, noterde düzenleme şeklinde veya tapuda yapılmaları zorunlu olduğu gibi, fesihlerinin de mahkeme kararıyla yapılması zorunludur. Sözleşmenin feshinin mahkeme kararıyla yapılmasının istisnası tarafların sözleşmenin feshi konusunda iradelerinin birleşmesidir.

Somut olayda, davacı arsa sahibi tarafından sözleşmenin feshi konusunda bir dava açılmamıştır. Davacı arsa sahibi ile davalı yüklenici şirketin kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi konusunda iradeleri uyuşmamıştır. Bu durumda 26.05.1995 tarihli sözleşme halen geçerliliğini korumaktadır. Davalı yüklenici şirket dışındaki davalılar taşınmazı kullanan kişilerdir. Bu kişiler yüklenici şirketten satın alan kişilerdir. Davacı arsa sahibi ile davalı yüklenici şirket arasındaki sözleşme feshedilmediği sürece yapılan inşaatı davalı yüklenici şirketin ve dolayısıyla yükleniciden satın alanların elinde bulundurma hakları mevcuttur.

Mahkemece davacı arsa sahibi ile davalı yüklenici şirket arasındaki sözleşmenin feshedilmediği, halen geçerli olduğu, bu nedenle yüklenici şirketin ve ondan satın alanların elinde bulundurma haklarının devam ettiği dikkate alınmaksızın, müdahalenin önlenmesi konusunda karar oluşturulması doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir.

Sonuç: Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle davacı arsa sahibinin tüm temyiz itirazlarının reddine, 2.bent uyarınca kararın davalılar yararına BOZULMASINA, 825,00 TL duruşma vekalet ücretinin davacı arsa sahibinden alınarak Yargıtay duruşmasında vekille temsil olunan davalı A. K.'ya verilmesine, aşağıda yazılı bakiye 4,00 TL temyiz ilam harcının temyiz eden davacıdan alınmasına, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davalılara geri verilmesine, 18.06.2012 gününde oybirliği ile karar verildi.