

yüklenici ile akdedilen ve kat karşılığı inşaat yapımına ilişkin olan düzenleme şeklindeki sözleşmenin feshine, sözleşmeden doğan sair dava ve talep haklarının saklı tutulmasına karar verilmesi

Davacı arsa sahipleri 04.02.2000 tarihinde davalı yüklenici aleyhine açmış oldukları davada, yüklenici ile akdedilen ve kat karşılığı inşaat yapımına ilişkin olan düzenleme şeklindeki 21.07.1994 tarihli sözleşmenin feshine, sözleşmeden doğan sair dava ve talep haklarının saklı tutulmasına karar verilmesini istemiştir.

Taraflar arasındaki sözleşme 21.07.1994 tarihli olup davacılara ait 5 ve 7 nolu parseller üzerine kat karşılığı inşaat yapılacaktır, 7 parseldeki bina tümüyle arsa sahiplerine, 5 parseldeki bina ise tümüyle davalı yükleniciye ait olacaktır. Sözleşmeye göre 3 ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaat başlanacak ve ruhsat tarihinden itibaren inşaat 30 ay içinde bitirilip teslim edilecektir. Buna göre inşaatın 21.04.1997 tarihinde bitirilerek teslim edilmesi gerekirken arsa sahiplerine ait 7 nolu parsel üzerindeki inşaat % 60 seviyesinde, yüklenici şirkete ait olacak 5 nolu parsel üzerindeki inşaat ise % 38 seviyesinde iken inşaat terkedilmiş, binaların İmar Kanunu'na aykırı yapılması nedeniyle Belediyece yıkımına karar verildiği saptanmıştır.

İnşaatların getirilmiş olduğu seviye ve imara aykırı olarak

yapılması nedeniyle sözleşmenin arsa sahipleri tarafından feshinin talep edilmesi haklı nedenlere dayalı ise de, feshin ileriye veya geriye etkili sonuç doğuracağını tespititi somut olayda önem taşımaktadır.

Davalı yüklenici, dava tarihinden önce arsa sahipleri tarafından kendisine devredilen 5 nolu parselden tapuda kat irtifakının kurulmasından sonra 3. kişilere pay devrinde bulunmuş, arsa sahipleri bu durumu bildikleri halde 3. kişileri davalı olarak göstermedikleri gibi, davalı şirket temsilcisi adına olan tapunun iptalini de istemeden sözleşmenin feshini talep ederek sair dava ve talep haklarını da saklı tutmuşlardır.

Mahkemece 11.06.2002 tarihli celsede davacılara mehil verilmesi nedeniyle yükleniciye düşen parselden pay iktisap eden 3. kişiler davaya dahil edilmiş iseler de, davacıların fazlaya ilişkin dava ve talep haklarını saklı tutmuş olmaları inşaatın getirilmiş olduğu seviye ve imara aykırı olarak yapılmış olması karşısında Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 25.01.1984 gün 3/1 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca arsa sahipleri vekilinin 02.03.2004 tarihli celsede zapta geçen beyanları da nazara alınarak sözleşmenin geriye dönük olarak feshi yerine, dahili davalılar hakkında hüküm kurulamayacağı da gözetilmeyerek ve MK'nın 2. maddesinden söz edilerek sözleşmenin ileriye dönük olarak feshine karar verilmesi dahili davalılar hakkında da hüküm kurulmuş olması doğru görülmemiş, kararın bozulması gerekmiştir **(15. HD. 1.5.2006, 756/2546)**.