

T.C.  
İSTANBUL  
4. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

TÜRK MİLLETİ ADINA  
GEREKÇELİ KARAR

ESAS NO : 2020/172 Esas  
KARAR NO : 2021/241

HAKİM :  
KATİP :

DAVACI :  
VEKİLİ :

DAVALI  
VEKİLİ

DAVA : Sözleşmenin İptali  
DAVA TARİHİ : 01/08/2005  
KARAR TARİHİ : 13/07/2021  
G.K.Y. TARİH : 04/08/2021

Mahkememizde görülmekte bulunan Sözleşmenin İptali davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

**GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:**Davacı vekili dava dilekçesinde; davalı ile müvekkili arasında 05/09/1986 tarihinde Beşiktaş, Rumelihisarı, 12 Pafta, 53 Parsel ile ilgili olarak kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığını, davalının sözleşme koşullarına uygun olarak süresinde inşaatı tamamladığını, aradan 17 yıl geçmesine rağmen halen iskan alınmayıp kat mülkiyetine geçilmediğini beyanla 05/09/1986 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili cevap dilekçesinde; taraflar arasında 05/09/1986 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tanzim edildiğini, bu sözleşme gereği müvekkili tarafından inşaatın tamamlandığını, ancak davacı tarafından İstanbul 3. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2004/987 esas sayılı dosyasında kayıtlı eski hale getirme davası ikame edilerek bir ihtilaf yaratıldığını, bu davaya mukabil olarak da davalı tarafından eski hale getirme davası açıldığını beyanla davanın reddini talep etmiştir.

Dava, sözleşmesini feshi talebini içermekte olup, taraf vekilleri delillerini ibraz etmişler, tapu kaydı ve projeler ayrıca İstanbul 3. Sulh Hukuk Mahkemesinin dosyası celp olunmuş, mahallinde keşif yapılmıştır.

Mahkememizce 11.12.2007 tarihli ve 2005/257 E. 2007/275 K. sayılı olarak davanın reddine dair verilen karar, taraf vekillerinin temyiz etmesi üzerine Yargıtay 15. HD. 09.03.2009 tarih ve 2008/1420 E. 2009/1294 K. sayılı ilamı ile bozulmuştur.

Mahkememizce 2010/30 esas 2016/10 karar numarası ve 26/01/2016 tarihli olarak davanın kabulüne dair verilen karar davalı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine, Yargıtay





23. Hukuk Dairesi'nin 2016/4118 esas 2019/1186 karar numarası ve 21/03/2019 tarihli olarak ilanı " 1-Dosya ile ilgili karar verildikten sonra imar barışı olarak da nitelendirilen 7143 sayılı Kanun'un 16. maddesine göre kaçak yapılarla ilgili bir düzenlemeye gidilmiştir. Mahkemece davanın kabulü ile sözleşmenin feshine karar verilmiş ise de davalı yüklenici vekilinin 29.01.2019 tarihli dilekçesinde İmar Kanunu'na eklenen geçici 16. madde gereği imar barışı kapsamında İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne başvurarak Yapı Kayıt belgesi almış olduğu ve bir suretini dilekçe ekinde sunduğu dosya kapsamından anlaşılmıştır. Bu durumda İmar barışı olarak da nitelendirilen 7143 Sayılı Kanun'un 16. maddesi gereğince ruhsata ve imara aykırılıkların giderilmesi konusunda davalı tarafça müracaat yapıldığına göre mahkemece anılan mevzuat uyarınca yapılan müracaatın sonucuna göre bir karar verilmesi için kararın re'sen bozulması gerekmiştir" gerekçesi ile bozularak dosya Mahkememize iade edilmiştir.

Dosya kapsamına göre; davacı tarafça, taraflar arasında yapılmış olan 05/09/1986 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi talep edilmiştir. Sözleşmenin 3. Maddesine göre mal sahiplerine düşecek olan bağımsız bölümlerin inşaatına ilişkin tüm giderlerin müteahhit tarafından karşılanacağı, söz konusu bağımsız bölümlerin mal sahiplerinin tahsisine, bunlar üzerinde irtifa hakkı tesisinin sağlanmasına ve bu bağımsız bölümlerin kat mülkiyetine geçilerek iskan alınmış bir şekilde mal sahiplerine teslim edilmesinin müteahhidin yükümlülüğü olarak kararlaştırıldığı tespit edilmiş. İnşaatın geri kalan kısmının da proje ve şartnamelere uygun olarak tamamlanması, iskan izni ve iskan talebinin yapılması ile bunun kabulünün sağlanmasının yine müteahhidin yükümlülüğü olarak belirlendiği, bununla birlikte sözleşmenin 13. Maddesine göre sözleşme tarihinden itibaren en geç 30 ay içerisinde inşaatın iskanının alınmış bir şekilde tamamlanarak mal sahiplerine teslim edilmesinin kararlaştırıldığı anlaşılmıştır. Mahkememizce "inşaatdaki sözleşme, tasdikli proje, inşaat ruhsatı ve imara aykırılıkların tadilat ruhsat ya da projesi alınmak ya da bu kısımlar yıkılmak suretiyle giderilmesinin mümkün olup olmadığı saptanmış, yükleniciye inşaatın yasal hale getirilmesi için makul süre verilmiş, yüklenici tarafından inşaat yasal hale getirilmediğinden" gerekçesi ile davanın kabulü ve sözleşmenin feshine karar verilmiş fakat yasa yolu incelemesi neticesinde "7143 Sayılı Kanun'un 16. maddesi gereğince ruhsata ve imara aykırılıkların giderilmesi konusunda davalı tarafça müracaat yapıldığına göre mahkemece anılan mevzuat uyarınca yapılan müracaatın sonucuna göre bir karar verilmesi için kararın re'sen bozulması gerekmiştir." gerekçesi ile mahkememiz kararı bozulmuş, bu kapsamda davalı tarafça yapılan başvurunun sonucu araştırılmış, yapı kayıt belgesinin davalı tarafından değil, başkaca bir malik tarafından alındığı tespit edilmiş olmakla birlikte; Toplanan delillerden yapılan binanın yasal hale getirilerek iskan ruhsatı alınmasının mümkün olamayacağı anlaşılmaktadır. Zira; yapı kayıt belgesi alınması işlemi, idare tarafından kaçak yapının kullanılmasına imkan tanırken, imara ilişkin yürürlükte bulunan mevzuatta herhangi bir değişiklik yapmadığından, iskan alınmayan ya da alınamayan yapının yasal hale geldiğinden bahsedilemeyeceği nazara alınarak yapı kayıt belgesinin alınmış olup olmamasının sözleşme kapsamında karşılıklı edimlerin ifasına bir etkisi bulunmadığından sözleşmenin geriye etkili feshi isteminin şartlarının oluştuğu gözetilerek davanın kabulüne karar verilmiştir.

### **HÜKÜM:**

1-Davanın kabulü ile sözleşmenin feshine,

2-Karar tarihinde yürürlükte bulunan Harçlar Tarifesi gereğince alınması gereken 59,30 TL harçtan, peşin alınan 11,20 TL harcın mahsubu ile eksik 48,10 TL'nin davalıdan tahsili ile Hazineye gelir kaydına,

3-Karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Ücret Tarifesi gereğince hesaplanan 4.080,00 TL vekalet ücretinin davalıdan tahsili ile davacıya verilmesine,





4-Davacı tarafından yapılan 896,58 TL yargılama giderinin davalıdan tahsili ile davacıya verilmesine,

5-Davalı tarafından yapılan yargılama giderinin kendi üzerinde bırakılmasına,

6-Yatırılan gider avansı bakiyesinin karar kesinleştğinde hak sahiplerine iadesine,

Dair, taraf vekillerinin yüzüne karşı, açık yargılama sonunda, kararın taraflara tebliğinden itibaren iki haftalık süre içerisinde ilgili Yargıtay Hukuk Dairesi nezdinde temyiz yolu açık olmak üzere verilen karar açıkça okundu usulen anlatıldı. 13/07/2021

e-imza 

e-imza 

