

T.C.
STANBUL
4. ASL YE HUKUK MAHKEMES

TÜRK M LLET ADINA
GEREKÇEL KARAR

ESAS NO : 2022/557 Esas
KARAR NO : 2022/573

HAK M :
KAT P :

DAVACILAR

VEK L

DAVALI :
VEK L :

DAVA : Sözle menin ptali
DAVA TAR H : 01/08/2005
KARAR TAR H : 15/12/2022
G.K.Y. TAR H : 20/12/2022

Mahkememizde görülmekte bulunan Sözle menin ptali davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

GERE DÜ ÜNÜLDÜ:Davacı vekili dava dilekçesinde; davalı ile müvekkili arasında 05/09/1986 tarihinde Be ikta , Rumelihisarı, 12 Pafta, 53 Parsel ile ilgili olarak kat kar ılı ı in aat sözleşmesi imzalandı nı, davalının sözleşme ko ullarına uygun olarak süresinde in aatı tamamladı nı, aradan 17 yıl geçmesine ra men halen iskan alınmayıp kat mülkiyetine geçilmedi ini beyanla 05/09/1986 tarihli kat kar ılı ı in aat sözleşmesinin feshine karar verilmesini talep ve dava etmi tir.

Davalı vekili cevap dilekçesinde; taraflar arasında 05/09/1986 tarihli kat kar ılı ı in aat sözleşmesinin tanzim edildi ini, bu sözleşme gere i müvekkili tarafından in aatın tamamlandı nı, ancak davacı tarafından stanbul 3. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2004/987 esas sayılı dosyasında kayıtlı eski hale getirme davası ikame edilerek bir ihtilaf yaratıldı nı, bu davaya mukabil olarak da davalı tarafından eski hale getirme davası açıldı nı beyanla davanın reddini talep etmi tir.

Dava, sözleşmesini feshi talebini içermekte olup, taraf vekilleri delillerini ibraz etmi ler, tapu kaydı ve projeler ayrıca stanbul 3. Sulh Hukuk Mahkemesinin dosyası celp olunmu , mahallinde ke if yapılmı tir.

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 bozulmu tur.

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 ilamı " 1-Dosya ile ilgili karar verildikten sonra imar barı ı olarak da nitelendirilen 7143 sayılı Kanun'un 16. maddesine göre kaçak yapılarla ilgili bir düzenlemeye gidilmi tir. Mahkemece davanın kabulü ile sözleşme menin feshine karar verilmi ise de davalı yüklenici vekilinin 29.01.2019 tarihli dilekçesinde mar Kanunu'na eklenen geçici 16. madde gere i imar barı ı kapsamında stanbul Çevre ve ehircilik l Müdürlü üne ba vurarak Yapı Kayıt belgesi almı oldu u ve bir suretini dilekçe ekinde sundu u dosya kapsamından anla ılmı tir. Bu durumda mar barı ı olarak da nitelendirilen 7143 Sayılı Kanun'un 16. maddesi gere ince ruhsata ve imara aykırılıkların giderilmesi konusunda davalı tarafça müracaat yapıldı ina göre mahkemece anılan mevzuat uyarınca yapılan müracaatın sonucuna göre bir karar verilmesi için kararın re'sen bozulması gerekmi tir" gerekçesi ile bozularak dosya Mahkememize iade edilmi tir.

Mahkememizce verilen 2020/172 esas 2021/241 karar sayı ve 13/07/2021 tarih ile verilen kararın temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2022/140 esas 2022/1312 karar ve 10/03/2022 tarihli ilamı " Dava, arsa payı kar ılı ı in aat sözleşme mesinin feshi istemine ili kindir.Yargıtay (kapatılan) 15.Hukuk Dairesi 2008/1420 Esas, 2009/1294 Karar sayılı ilamıyla in aatın yasal hale getirilmesi ve iskan ruhsatı alınmasının mümkün olması halinde yükleniciye makul süre verilmesi için verilen bozma kararından sonra Belediye Ba kanlı ı 29.04.2013 tarihli cevabi yazısında 2.bodrum katın uygun bir dolgu malzemesiyle doldurularak tasdikli projeye uygun hale getirilmesinden sonra müracaat halinde mer'i mevzuata göre de erlendirme yapılarak iskan belgesi verilebilece ini belirtmi tir. Yine dosyada mevcut Belediye Ba kanlı ı 03.08.2015 tarihli davalı yükleniciye yazılan cevabi yazıda "binanın blok eklinin yürürlükteki plana uymadı ı anla ılmı tir. Tadilat projesinin onaylanabilmesi için plan tadilatı yapılması gerekmekte.." oldu u, 31.08.2015 tarihli cevapta ise "...tüm hissedarların plan de i ikli i yapılmasına dair muvafakatnameleri ile ba vurulması..." gerekti i belirtilmi tir.Kat maliklerinin bir kısmının davalıya vekalet verdi i halde bir kısım kat maliklerinin davalıya vekalet vermedi i anla ılmı tir.Bu durumda mahkemece davalı yükleniciye in aatın yasal hale getirilip iskan ruhsatı alınması için gerekli i lemleri yapması amacıyla vekalet vermeyen kat maliklerinin yerine geçmek üzere yetki ve makul süre verilmesi, verilen yetki ve süre sonunda in aatın yasal hale getirilerek iskan ruhsatının alınmaması halinde ise davanın imdiki gibi reddine karar verilmesi gerekirken, davalı yükleniciye gerekli yetki verilmeden davanın reddi do ru olmamı tir" gerekçesi ile bozularak dosya Mahkememize iade edilmi tir.

Eldeki dava; arsa payı kar ılı ı in aat sözleşme mesinin feshi istemine ili kindir.

Kat kar ılı ı in aat sözleşme mesinin 3. Maddesine göre mal sahiplerine dü ecek olan ba ımsız bölümlerin in asına ili kin tüm giderlerin müteahhit tarafından kar ılanaca ı, söz konusu ba ımsız bölümlerin mal sahiplerine tahsisine, bunlar üzerindeki irtifak hakkı tesisinin sa lanmasına ve bu ba ımsız bölümlerin kat mülkiyetine geçilmek suretiyle iskan alınacak ekilde mal sahiplerine teslim edilmesinin müteahhidin yükümlülü ü olarak kararla tırıldı ı anla ılmaktadır. Bununla birlikte, in aatın geri kalan kısmının ise, proje ve arnamelere uygun olarak tamamlanması, iskan izni ve iskan talebinin yapılması ile bunun kabulünün sa lanması hususunun da müteahhidin yükümlülü ü olarak sözleşme mede açıkça belirlendi i, ayrıca sözleşme menin 13. Maddesine göre de sözleşme menin imza tarihinden itibaren en geç 30 ay içerisinde hukuki ve fiili olarak teslimin in aatın tamamlanması suretiyle gerçekleş tirilece inin belirlendi i anla ılmı tir. Mahkememizin 2010/30 esas 2016/10 karar sayılı ilamı ile; sözleşme, tasdikli proje, in aat ruhsatı ve imara aykırılıkların tadilat ruhsatı ya da projesi alınmak ya da bu kısımlar yıkılmak suretiyle giderilmesinin mümkün olup olmadı ı tespit ettirilmi , yükleniciye in aatın yasal hale getirilmesi için makul süre de tanınmı tir. Yüklenici tarafından in aat yasal hale getirilmedi inden davanın kabulüne karar verilmi tir. Bunun üzerine, Yargıtay 23. Hukuk Dairesinin 2016/4118 esas 2019/1186 karar ve 21/03/2019 tarihli bozma ilamına uyulmak suretiyle mahkememizce; davalının yapmı oldu u ba vurunun sonucu ara tırılmı , yapı kayıt belgesinin davalı tarafından de il, ba kaca bir malik tarafından alındı ı tespit edilmi . Mevcut deliller nazara alındı ında, binanın yasal hale getirilerek, iskan ruhsatı alınmasının mümkün olmadı ı tespit edilmi tir. Kaldı ki yapı kayıt belgesi alınmasına dair i lem, idare tarafından kaçak yapının kullanılmasına imkan tanırken, imara ili kin yürürlükte bulunan mevzuatta herhangi bir de i iklik yapmadı ından, iskan alınmayan ya da alınamayan yapının yasal hale geldi inden bahsedilemeyece i, bu sebeple yapı kayıt belgesinin alınmı olup olmamasının sözleşme

kapsamında kar ılıklı edimlerin ifasına bir etkisi bulunmadı ı belirtilerek davanın kabulüne karar verilmi tir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 2022/140 esas 2022/1312 karar ve 10/03/2022 tarihli ilamı ile kat maliklerinin bir kısmının davalı yükleniciye vekalet verdi i, vekalet vermeyen kat maliklerinin yerine getirilmek suretiyle in aatın yasal hale getirilip in aat ruhsatının alınabilmesi amacıyla gerekli i lemleri yapması hususunda müteahhide verilecek yetki ve süre sonunda iskan ruhsatının alınmaması halinde davanın reddine karar verilmesi gerekti i belirtilerek mahkememiz kararının bozuldu u tespit edilmi tir.

Taraflar arasındaki sözleşme ve bu sözleşmeye dayalı kar ılıklı edimler nazara alınmak suretiyle, davalının süresi içerisinde in aatı fiili ve hukuki olarak teslim hazır hale getirmedi i anlaşılmı . Bu kapsamda mahkememizin ilk kararında belirtildi i üzere davalıya makul süre tanınmı tir. TBK'nın 21. Maddesi gere ince kamu düzenine aykırı sözleşmelerin kesin olarak hükümsüz oldu u belirtilmi , ayrıca 3194 sayılı İmar Yasasında her türlü bina in aatının yerel idarenin tasdikli projesine uygun yapılması gerekti i zorunluluk olarak belirtilmi , bu sebeple imar yasasının kamu düzenine ili kin oldu u belirtilmi tir. Kamu düzenine aykırı sözleşmeler kesin olarak hükümsüz oldu u gibi, tarafların anlaşması dahi imar kanununun emredici hükümlerine aykırı in aat yapılmasına cevaz vermez. Yapı kayıt belgesine ili kin düzenlemeler nazara alındı ında ise, bu belgenin yalnızca yapının kullanım amacına yönelik oldu u a ikardır. Dolayısıyla, imara aykırı yapının yapı kayıt belgesi ile imara uygun hale gelmesinden bahsedilemeyece i de açıktır. Taraflar arasındaki sözleşme 1986 yılında düzenlenmi tir. Sözleşme gere ince in aatın 30 ay içerisinde tamamlanması kararla tırılmı tir. Eldeki dava ise, 01/08/2005 tarihinde açılmı tir. Mahkememizce verilen ilk karardan önce yükleniciye makul süre tanınmı tir. İlk bozma ilamından sonra eksiklikler giderilerek yeniden süre tanınmı tir. Tüm bunlara rağmen yapılan binanın yasal hale getirilerek iskan ruhsatının alınmasının mümkün olmadı ı tespit edilmi tir. Yapı kayıt belgesine ili kin düzenlemelerin ise, imara ili kin yürürlükte bulunan mevzuata herhangi bir de i iklik yapmadı ı gözetildi inde in aatın imara aykırı olarak yapıldı ının sabit oldu u, bunca yıla ve tanınan süreye rağmen iskanın halen alınmadı ı, hukuken geçerli bir teslimden bahsedilemeyece i, yüklenicinin temerrüdünün sabit oldu u anlaşılmaktadır.

Tüm bu açıklamalar nazara alındı ında; Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 2022/140 esas 2022/1312 karar sayılı ilamı ile vekalet vermeyen kat maliklerinin yerine getirmek suretiyle davalıya yetki ve makul süre verilmesi gerekçesi ile mahkememiz kararı bozulmu ise de; TMK'nun 2. Maddesi uyarınca yeniden yetki ve süre tanınması hususunun dürüstlük kuralı ile bağdaşmayacağı sonuç ve kanaatine varılmı tir. Zira, TMK'nun 2. Maddesi gere ince, herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kuralına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz. Taraflar arasında düzenlenen sözleşmenin tarihi, müteahhidin teslim yükümlülüğü için kararla tırılan süre ile davanın açıldı ı tarih nazara alındı ında müteahhidin yükümlülüklerini bunca yıla rağmen yerine getirmedi i, müteahhide birden fazla kez süre tanındı ı da dikkate alındı ında tekrar süre verilmesinin davacı tarafın mağduriyetine sebebiyet verece i, bu sebeple dürüstlük kuralı ile bağdaşmadığı sonuç ve kanaatine varılarak mahkememizce daha önce verilen 2020/172 esas 2021/141 karar sayılı ilamda direnilmesine ve davanın kabulüne dair a a ıdaki şekilde hüküm kurulmu tur.

HÜKÜM:

- 1-Mahkememizce daha önce verilen 2020/172 esas 2021/241 karar sayılı ilamında direnilmesine,
- 2-Davanın kabulüne, sözleşmenin feshine,
- 3-Karar tarihinde yürürlükte bulunan Harçlar Tarifesi gere ince alınması gereken 80,70 TL harçtan, peşin alınan 11,20 TL harcın mahsubu ile eksik 69,50 TL'nin davalıdan tahsili ile Hazineye gelir kaydına,
- 3-Karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Ücret Tarifesi gere ince hesaplanan 9.200,00 TL vekalet ücretinin davalıdan tahsili ile davacıya verilmesine,
- 4-Davacı tarafından yapılan 1.042,38 TL yargılama giderinin davalıdan tahsili ile davacıya verilmesine,
- 5-Davalı tarafından yapılan yargılama giderinin kendi üzerinde bırakılmasına,
- 6-Yatırılan gider avansı bakiyesinin karar kesinleşti inde hak sahiplerine iadesine,
- Dair, taraf vekillerinin yüzüne kar ılı, açık yargılama sonunda, kararın taraflara tebliğinden itibaren

iki haftalık süre içerisinde Yargıtay ilgili Hukuk Genel Kurulunda temyiz yolu açık olmak üzere verilen karar açıkça okundu usulen anlatıldı.13/12/2022

E-İmza

E-İmza