

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN GERİYE ETKİLİ FESHİ

T.C.

YARGITAY

23. HUKUK DAİRESİ

E. 2014/1606

K. 2014/6288

T. 15.10.2014

- ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN GERİYE ETKİLİ FESHİ (İmara Aykırılık Kamu Düzeni İle İlgili Olup Mahkemece de Re'sen Gözetilmesi Gerektiği – Akdin Geriye Etkili Feshi Davasında Fesih Şartları Oluştduğu)
- BİNANIN İMARA UYGUN HALE GETİRİLME İMKÂNI (Olup Olmadığı Belediyeden Sorulması Gerektiği Gibi Bu Konuda İşinin Ehli Yeni Bir Bilirkişi Heyeti Oluşturularak Binanın Yasal Hale Getirilme İmkânının Bulunup Bulunmadığının Değerlendirilmesi Gerektiği – Tapu İptali ve Tescil İstemi)
- İMARA AYKIRI YAPI (Hukuk Düzenince Korunması Mümkün Bulunmadığı/İmara Aykırılık Kamu Düzeni İle İlgili Olup Mahkemece de Re'sen Gözetilmesi Gerektiği – Akdin Geriye Etkili Feshi Davasında Fesih Şartları Oluştduğu)
- TAPU İPTALİ VE TESCİL (Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Geriye Etkili Feshi – İmara Aykırılık Kamu Düzeni İle İlgili Olup Mahkemece de Re'sen Gözetilmesi Gerektiği/Akdin Geriye Etkili Feshi Davasında Fesih Şartlarının Oluştduğu)

ÖZET : Dava, davacı ile yüklenici arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili feshi ile davalılar adına olan tapunun iptali ve davacı adına tescili istemlerine ilişkindir. İmara aykırı bir yapının hukuk düzenince korunması mümkün bulunmamaktadır. İmara aykırılık kamu düzeni ile ilgili olup mahkemece de re'sen gözetilmelidir. Bu nedenle kural olarak akdin geriye etkili feshi davasında fesih şartları oluşmuştur. Kaçak yapıdan daire satın alan diğer davalıların da iyiniyetli olduklarının kabulü mümkün bulunmamaktadır. Hal böyle olmasına rağmen inşaatın yasal hale getirilip getirilemeyeceği mahkemece araştırılmamıştır. Binanın imara uygun hale getirilme imkânının olup olmadığı belediyeden sorulması gerektiği gibi, bu konuda işinin ehli yeni bir bilirkişi heyeti oluşturularak binanın yasal hale getirilme imkânının bulunup bulunmadığı değerlendirilmeli, eğer yasal hale getirme ihtimali yok ise bu kararda olduğu gibi davanın kabulüne, yasal hale getirme imkânı var ise, bu takdirde davalı yükleniciye veya inşaatın daire satın alan diğer davalılara yetki ve uygun bir süre verilip sonucuna göre bir karar verilmelidir.

DAVA : Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün davalı Z. Y. tarafından duruşmasız, diğer davalılar vekilince duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrı kağıdı gönderilmişti. Belli günde davalılar vekili ile davacı vekili gelmiş, davalı Z. Y. tarafından gelen olmadığından onun yokluğunda duruşmaya başlanarak hazır bulunan avukatların sözlü açıklamaları dinlenildikten ve temyiz dilekçesinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü:

KARAR : Davacı vekili, müvekkili ile davalılardan Z. Y. arasında 22.06.1999 tarihli kök ve 06.07.2005 tarihli ek arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri bulunduğunu, sözleşmeyle

bina yapılacak arsaların bir kısmının anılan yükleniciye devredildiğini, davalı yüklenicinin de diğer davalılara arsa payı devrettiğini, davalı yüklenicinin imar mevzuatına aykırı inşaat imal ettiğini ileri sürerek, anılan sözleşmelerin feshi ile davalılar adına olan tapu kayıtlarının iptali ve davacı adına tesciline karar verilmesini istemiştir.

Davalı üçüncü kişiler vekili ile diğer davalı yüklenici, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma, benimsenen bilirkişi raporu ve dosya kapsamına göre; binanın imar mevzuatına aykırı imal edildiği gerekçesiyle, davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararı, davalı üçüncü kişiler vekili ile diğer davalı yüklenici temyiz etmiştir.

Dava, davacı ile yüklenici Z. Y. arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geriye etkili feshi ile davalılar adına olan tapunun iptali ve davacı adına tescili istemlerine ilişkindir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun amir hükümleri uyarınca her türlü inşaatın ilgili mercilerden ruhsat alınarak plân ve projesine uygun şekilde yapılması zorunludur. Davalılardan yüklenici, inşaat ruhsatı alarak inşaata başlamış ise de, fazladan 3 kat imalat yapmıştır.

İmara aykırı bir yapının hukuk düzenince korunması mümkün bulunmamaktadır. İmara aykırılık kamu düzeni ile ilgili olup mahkemece de re'sen gözetilmelidir. Bu nedenle kural olarak akdin geriye etkili feshi davasında fesih şartları oluşmuştur. Kaçak yapıdan daire satın alan diğer davalıların da iyiniyetli olduklarının kabulü mümkün bulunmamaktadır.

Hal böyle olmasına rağmen inşaatın yasal hale getirilip getirilemeyeceği mahkemece araştırılmamıştır. Şöyle ki, binanın imara uygun hale getirilme imkânının olup olmadığı belediyeden sorulması gerektiği gibi, bu konuda işinin ehli

yeni bir bilirkişi heyeti oluşturularak binanın yasal hale getirilme imkânının bulunup bulunmadığı değerlendirilmeli, eğer yasal hale getirme ihtimali yok ise bu kararda olduğu gibi davanın kabulüne, yasal hale getirme imkânı var ise, bu takdirde davalı yükleniciye veya inşaattan daire satın alan diğer davalılara yetki ve uygun bir süre verilip sonucuna göre bir karar verilmelidir.

Mahkemece bu hususlar üzerinde durulmadan eksik inceleme ile hüküm tesisi doğru olmamıştır.

SONUÇ : Yukarıda açıklanan nedenlerle, davalı üçüncü kişiler vekili ile davalı yüklenicinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün davalı üçüncü kişiler ile davalı yüklenici lehine BOZULMASINA, peşin alınan harçların istek halinde temyiz edenlere iadesine, 1.100,00 TL duruşma vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalılara verilmesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 15.10.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.