

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN İMKANSIZLIK SEBEBİYLE GEÇERSİZLİĞİ

YARGITAY 23.HUKUK DAİRESİ Esas Numarası: 2013/2939 Karar Numarası: 2013/5423 Karar Tarihi: 16.09.2013 ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN İMKANSIZLIK SEBEBİYLE GEÇERSİZLİĞİ

ÖZETİ: Parsellerin ise tümüyle kültürel tesis alanında kaldığı ayrıca buraya inşaat yapılabilmesi için dava dışı 10 parsel ile 11 parsel sayılı taşınmazların tevhit şartı getirildiği, ancak bu planın da bilahare mahkeme kararı ile iptal edildiği, davadan sonra dahi bu bölgeyle ilgili yeni imar planının hazırlandığı ve yapılaşmaya ilişkin yeni koşullar getirildiği, dosya kapsamındaki belgelerden anlaşılmaktadır. Taraflarca sözleşmede kararlaştırıldığı şekliyle söz konusu parseller üzerine inşaat yapılması sözleşmenin imzalandığı tarihte dahi mümkün bulunmamaktadır. Bu husus yanlar arasında düzenlenen akdin başlangıç itibariyle imkansız olduğunu gösterdiğinden geçersiz olduğunun kabulünü gerektirir. O halde, sözleşmenin geçersizliğinin tespitine karar verilmesi gerekir.

Taraflar arasındaki sözleşmenin feshi davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün davacılar vekilince duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrı kağıdı gönderilmişti. Belli günde davacılar vekili gelmiş davalı tarafından gelen olmadığından onun yokluğunda duruşmaya başlanarak hazır bulunan avukatın sözlü açıklaması dinlenildikten ve temyiz dilekçesinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

Karar: Davacılar vekili, arsa sahipleri müvekkilleri ile

davalı yüklenici arasında 20.06.2003 tarihinde arsa payı karşılığında inşaat sözleşmesi akdedildiğini, temel ruhsatından itibaren 13 ay içinde dairelerin teslim edilmesi gerekirken halen bile ruhsat alınarak inşaat başlanmadığını, bu nedenle 20.04.2005 tarihli fesihname ile sözleşmeyi feshettiklerini ileri sürerek, sözleşmenin feshine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili, davacılara ait ayrı ayrı dört parselin imar durumlarının alınması için çeşitli kurumlardan gerekli işlemlerin yapıldığını, bu arada davacıların haksız fesih iradesinin müvekkiline ulaştığını, gönderilen cevabi ihtar ile feshi kabul etmediğini, sözleşmeye konu arsaların teslimini talep etmesine rağmen teslimin gerçekleşmediğini savunarak, davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma, toplanan deliller, benimsenen bilirkişi raporu ve tüm dosya kapsamına göre, sözleşmeye konu parsellerden ikisinin konut alanında kalmasına rağmen diğer ikisinin kültürel tesis alanında kaldığı, dava dışı 10 parsel ile davaya konu parsellerden olan 11 parsel arasında tevhit şartının bulunduğu, yapı ruhsatının alınabilmesi için tevhit işlemlerinin yapılması gerektiği, tevhit işlemi henüz yapılmadan davacıların davalıya gönderdikleri ihtarname ile sözleşme fesih iradesinin bildirildiği gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiştir.

Kararı, davacılar vekili temyiz etmiştir.

Taraflar arasındaki 20.06.2003 tarihli düzenleme şeklinde arsa payı karşılığında inşaat sözleşmesi uyarınca İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Kirazlı köyü, köy üstü mevkiinde kain tapunun 245DS-111 c pafta, 2954 (625) ada ve 9, 11, 12, 13 parseller üzerine, bir bodrum, bir zemin, 3 normal kattan oluşan bir binanın inşaa ve temel ruhsatı alımından itibaren 13 ay içinde kaba inşaat olarak yapılarak teslimi kararlaştırılmıştır. Ne var ki, sözleşme tarihi itibarıyla geçerli bulunan 2001 yılı imar planına göre 9 ve 11 no'lu arsaların konut alanında

kaldığı halde, 12 ve 13 numaralı parsellerin kısmen konut, kısmen de belediye hizmet alanı olarak belirlendiği, bilahare bu imar planının sözleşmeden sonra 19.12.2004'te değiştiği, bu plana göre ise 9 no'lu parselin konut, 11 no'lu parselin kısmen konut, kısmen kültürel tesis, 12 ve 13 numaralı parsellerin ise tümüyle kültürel tesis alanında kaldığı ayrıca buraya inşaat yapılabilmesi için dava dışı 10 parsel ile 11 parsel sayılı taşınmazların tevhit şartı getirildiği, ancak bu planın da bilahare mahkeme kararı ile iptal edildiği, davadan sonra dahi bu bölgeyle ilgili yeni imar planının hazırlandığı ve yapılaşmaya ilişkin yeni koşullar getirildiği, dosya kapsamındaki belgelerden anlaşılmaktadır.

Görüleceği üzere, taraflarca sözleşmede kararlaştırıldığı şekliyle söz konusu parseller üzerine inşaat yapılması sözleşmenin imzalandığı tarihte dahi mümkün bulunmamaktadır. Bu husus yanlar arasında düzenlenen akdin başlangıç itibariyle imkansız olduğunu gösterdiğinden 6098 sayılı TBK'nın 27. (818 sayılı BK'nın m. 20.) maddesi uyarınca geçersiz olduğunun kabulünü gerektirir. O halde, sözleşmenin geçersizliğinin tespitine karar verilmesi gerekirken, bu husus nazara alınmaksızın yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, usul ve yasaya aykırı hükmün bozulması gerekmiştir.

Sonuç: Yukarıda açıklanan nedenlerle davacılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün, davacılar yararına BOZULMASINA, vekili Yargıtay duruşmasında hazır bulunan davacılar yararına takdir edilen 990,00 TL duruşma vekalet ücretinin davalıdan alınarak davacılaraya ödenmesine, peşin alınan harcın istek halinde iadesine kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 16.09.2013 tarihinde oybirliği ile karar verildi.