

# Bir sözleşmede, Hukuki imkânsızlık halinde taraflar ne tür işlem yapmak gerekir

**Konu : Hukuki imkânsızlık nasıl oluşur? Bir sözleşmede, Hukuki imkânsızlık halinde taraflar ne tür işlem yapmak zorunda kalırlar?**

**Karar Veren Mahkeme:** Yargıtay 13. Hukuk Dairesi

**Karar Tarihi :** 9.12.1981

**Karar Sayısı :** E: 1981/7575, K: 1981/8064

## **Olay Özeti Karar ve Sonuç :**

Dava, hukuksal nitelikçe yanlar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin konusunun olanaksız bulunmasından ötürü bu sözleşmenin geçersizliğine (mutlak butlan ile malül olduğuna) karar verilmesi istemine ilişkindir. Örneği dosya içinde olan kira sözleşmesinde; 1.5.1980'den başlayarak bir yıl süreyle davacıya kiraya verilen boş arsanın odun ve kömür deposu olarak kullanılacağı açıklık ve seçiklikle belirtilmiştir. Her ne kadar bu sözleşmenin özel koşullar, m.3 ile kiracının (izin, ruhsat ve emsali belgeleri ) alması öngörülmüş ise de İstanbul Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nün 13.10.1980 gün ve 5248 sayılı yazısı ile kira sözleşmesinin konusunu oluşturan yerin odun ve kömür deposu olarak kullanılmasına hukuksal yönden olanak bulunmadığı davacıya bildirilmiştir. Üstelik İmar Müdürlüğü'nün davalıya gönderdiği 31.7.1979 gün ve 4483 sayılı yazının da özdeş içerikte bulunduğu anlaşılmaktadır.

Yalın (adi) kira, bir sözleşmedir ki, kiraya veren onunla kiracıya, kira parası karşılığında bir nesnenin kullanılmasını bırakma borcu altına girer (BK.m.248). Bu tanımdan anlaşıldığı

üzere kira sözleşmesinde bir nesnenin kullanılması söz konusu olmaktadır. Somut olayda, arsanın davacıya odun ve kömür deposu olarak kullanılmak üzere kiraya verildiği tartışma dışıdır. Yanlar arasında bu yönde bir uyuşmazlık olmadığı gibi kira sözleşmesi de bunu apaçık desteklemektedir. Ne var ki, davacının kiralanana odun ve kömür deposu olarak kullanabilmesi yönetimin iznine bağlıdır. Oysa hukuksal yönden buna olanak bulunmadığı İmar Müdürlüğü'nün yazılarından açıklık ve seçiklikle anlaşılmaktadır. Şu durum karşısında, BK.m.20 anlamında kira sözleşmesinin konusunun olanaksız bulunduğunun kabulü gerekir.

Edim (borç) ya borç ilişkisinin kurulduğu, örneğin sözleşmenin yapıldığı zaman "objektif yönden imkânsızdır"; bu durumda BK.m. 20 uyarınca borç ilişkisi esasen meydana gelmemiş olur. Ya da "imkânsızlık" borç ilişkisinin kurulmasından sonra meydana gelmiştir. Eğer borçlunun kusuru olmaksızın edim imkânsızlaşmışsa, BK.m. 117; borçlunun kusuru sonunda imkânsızlaşmış bulunursa, BK.m. 96 uygulanır. Somut olayda, "objektif yönden imkânsızlık" kira sözleşmesinin yapıldığı zamanda bulunduğu apaçık bellidir.

İmkânsızlık maddi bir nedenden ileri gelebileceği gibi hukuksal bir neden de buna kaynak olabilir. Davacının kiraladığı yerin odun ve kömür deposu olarak kullanılmasını imkânsızlaştıran nedenin hukuksal bir nitelik taşıdığı İmar Müdürlüğü'nün yazıları ile kanıtlanmıştır. Bu imkânsızlığın ise, kira sözleşmesinin yapıldığı zamanda bulunduğu, az önce sözü edilen yazıların içeriği ile çok belirgin olarak ortaya çıkmaktadır. Şu duruma göre, yanlar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin, BK.m.20 uyarınca geçersiz (batıl) olduğunun kabulü gerekir. Davacının, kira sözleşmesinin özel koşullarında yer alan, m.3 ile gereken belgelerin sağlanmasını yüklenmesinin, bu sonuç üzerinde herhangi bir yetkisi yoktur. Öyleyse, yanlar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin istem doğrultusunda geçersizliğine karar verilmelidir.