

imar plan değişikliğinin
tamamlanmamasında arsa
sahipleri ve yüklenici
kusursuz olmakla birlikte,
sözleşme tarihinden dava
tarihine kadar arsa
sahiplerinin tahammül
edebilecekleri makul bekleme
süresi çoktan geçmiş olmasına
rağmen, imar plan
değişiklikleri
sonuçlandırılıp yapı ruhsatı
alınarak inşaata
başlanamaması nedeniyle
davanın kabulüne karar
verilmesi gerekirken, yanlış
değerlendirme ile reddi doğru
olmamış, kararın bozulması

uygun bulunmuştur

15. Hukuk Dairesi

2020/1203 E. , 2020/2536 K.

▪

“İçtihat Metni”

Mahkemesi: Asliye Hukuk Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı bozmaya uyularak verilen hüküm davacılar ile davalılar ... ve ... vekillerince temyiz edilmiş, davacılar ... ve ... vekili tarafından duruşma istenmiş olmakla duruşma için tayin edilen günde davacılar vekili Avukat ... ve diğer davacılar ... ve ... vekili Avukat ... ile davalılar ..., ... ve ... Dan. Hiz. Tic. Ltd. Şti. vekili Avukat ... geldi. Diğer davalılar vekili gelmedi. Temyiz dilekçelerinin süresi içinde verildiği anlaşıldıktan ve hazır bulunan taraflar avukatları dinlendikten sonra vaktin darlığından ötürü işin incelenerek karara bağlanması başka güne bırakılmıştı. Bu kere dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra işin gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Dava arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin feshi ve tapu kaydı üzerine konulan kat karşılığı inşaat hakkı şerhinin terkinini istemine ilişkin olup, ilk derece mahkemesince davanın reddine dair verilen karara karşı davacılar ile davalılar ..., ... ve ... vekillerinin yaptıkları istinaf başvurusunun bölge adliye mahkemesince esastan reddine dair verdiği karar üzerine davacılar vekilleri ile davalılar ..., ... ve ... vekilleri tarafından temyiz kanun yoluna başvurulmuş, Dairemizin 17.04.2019 tarihli 2018/2530 Esas 2019/1841 Karar sayılı ilamı ile ...Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi'nin 2017/609 Esas, 2018/179 Karar sayılı kararının kaldırılarak ilk derece mahkemesi hükmünün davacılar ile davalılar ..., ... ve ... yararına bozulmasına karar verilmiş, ilk derece Mahkemesince bozmaya uyularak davanın reddine dair verilen karar, davacılar ile

davalı arsa sahipleri ..., ... ve ... tarafından temyiz edilmiştir. Davacılar davalarında, davalı yüklenici şirket ile aralarında 05.09.2005 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesinin imzalandığını, sözleşme uyarınca yüklenici şirketin arsanın imar durumunu alarak, proje etütlerini, avan proje ve tatbikat projelerini arsa sahiplerinin de yazılı görüşünü alarak hazırlaması ve inşaat ruhsatının alınması, ruhsat alındıktan sonra en geç 30 ay içinde inşaatı fiilen bitirmesi gerektiğini, davalı şirket ortağı ...'ün sözleşmenin imzalandığı gün vekil tayin edildiğini, ancak yüklenicinin ilki 14 ay sonra 2006 yılında, ikincisi 2007 yılında olmak üzere iki defa ... Büyükşehir Belediyesi'ne imar planı tadilatı teklifi yaptığını, her iki teklifin de 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2960 sayılı ... İmar Kanunu'na aykırı bulunması nedeniyle reddedildiğini, arsa için bugüne kadar inşaat ruhsatının alınamamasının tamamen davalının kusurundan kaynaklandığını, yüklenici şirketin arsanın imar durumunu alma aşamasında kendisinden beklenen özeni göstermediğini, sözleşme tarihinden 7 yıl geçmesine rağmen davacının hiç bir sonuç alıcı girişimde bulunmaması nedeniyle 06.07.2012 tarihinde son kez davalı şirkete 45 günlük süre verildiğini, aradan 7 yıl geçmesine rağmen davalının bu süre içinde bir bir imalât yapmadığını, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin feshine, konusuz kaldığından 42 parselde kayıtlı bulunan taşınmaz üzerindeki "kat karşılığı inşaat hakkı" şerhinin kaldırılmasına karar verilmesini talep ve dava etmişlerdir. İlk derece mahkemesince davalı yüklenici şirketin arsa sahiplerinden aldığı iş takip vekâletnamesi ile başlangıçta uygulanması mümkün olmayan imar durumunu düzeltmek için çaba sarf etmiş olduğu, geçici hukuki imkânsızlıkta davalı firmanın etkisinin ve kusurunun bulunmadığı, imar durumunun alınabilmesi için geçen sürenin bölgesel nitelikli imar çalışması yapılmış olmasından kaynaklandığı, haklı nedenle fesih şartlarının gerçekleşmediği, davacının uzun süreden beri ihtarname göndermemesinin sözleşmenin çekilmez hale gelmediği hususunda haklı bir güven uyandırdığı, bu nedenle sözleşmenin çekilmez hale gelmediği ve davacının imar durumunda değişiklik meydana

geldikten sonra sözleşmeyi feshetmek istemesinin hakkın kötüye kullanılması sonucunu doğuracağı gerekçeleriyle, davanın reddine karar verilmiş, bu kararın davacılar tarafından istinaf edilmesi üzerine BAM tarafından başvurunun esastan reddine karar verilmiş, bu kararın davacılar tarafından temyizi üzerine ise Dairemizce taraf teşkili tamamlandıktan sonra işin esası incelenerek, varsa noksan deliller toplanıp tarafların bilirkişi raporlarına itirazları değerlendirilip, gerekirse ve varsa çelişikliği gidermek için yeniden rapor alınıp HMK'nın 293. maddesine uygun olarak taraflarca alınıp sunulan uzman görüşleri de tartışılarak tahammül ve makul bekleme süresinin geçip geçmediği de tartışılarak sonucuna uygun bir karar verilmesi gerektiği belirtilerek bozulmasına karar verilmiştir. Dosya kapsamına göre taraflar arasında 05.09.2005 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesinin düzenlendiği, bu sözleşmede II/2.3 maddesinde sözleşmenin amacının sözleşme konusu arsanın üzerinde en elverişli imar durumu ile maksimum inşaat imkânını almak olduğu, II/4. maddesinde, arsa sahiplerinin inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 10 gün içinde arsayı yükleniciye teslim edeceği, inşaatın fiilen bitirilmesi ve yapı kullanım izninin alınmasının ise arsanın yükleniciye tesliminden itibaren en geç 30 ay içerisinde tamamlanacağını kararlaştırıldığı anlaşılmaktadır. Yine dosya kapsamına göre arsa sahiplerince davalı tarafa ilçe belediyelerine her türlü plan tadilatı teklifi verme ve benzeri hususlarda 24.07.2006 tarihli vekaletnamenin verildiği, Davalı yüklenicinin 08.11.2006 tarihli İmar Planı Tadilat Teklifi müracaatı üzerine alınan ... Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.03.2007 tarihli kararında; teklifin yeşil alan donatısını azaltıcı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı olduğundan, teklifin ... İmar Kanunu'nun 5. maddesine aykırı olduğu belirtilerek plan değişikliği teklifinin uygun görülmediğine karar verildiği, daha sonra yüklenicinin 13.11.2007 tarihli İmar Planı Tadilat Teklifi müracaatı üzerine ... Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.12.2009 tarihli ve 2586 sayılı kararı ile teklifte meri planda konut alanında yaklaşık 1.873,5 m2 olan inşaat alanının 7.418,4 m2'ye

yükseltilerek yeşil alanın yaklaşık 15.145,9 m²'den 6.092,9 m²'ye düşürüldüğü, yapı ve nüfus yoğunluğunun artırıldığı, yeşil alan donatısının azaltılmakta olduğu, İstanbul İmar Yönetmeliği'ne aykırılık bulunduğu, yine 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. Maddesinde tanımlanan plan hiyerarşisine uyulmadığı ve teklifin devam eden bölge planı çalışmaları kapsamında değerlendirilmesi gerektiği belirtilerek kabul edilmediği görülmektedir. Arsa sahiplerinin vekili tarafından yükleniciye gönderilen 30.10.2010 tarihli e-posta da yüklenici şirket sorumluluğunda olan plan tadilatının gerçekleştirilmediği, amacın hasıl olmadığı, ayrıca 2005 yılı mart ayında ihale edilen ... 1/25.000'lik nazım imar planı etüdlerinin yapımına başlandığı konusunda arsa sahiplerinin bilgilendirilmediği, yeni imar durumuna göre projelendirilecek her bağımsız binada sözleşmede kararlaştırılan ünitelerin yapılması mimari açıdan mümkün olmayıp, yüklenici açısından edimin yerine getirilmesinde imkânsızlık niteliği bulunduğu belirtilmiş, "sözleşmenin değişen şartlara göre yeniden uyarlanması" yoluna gidilerek, mevcut sözleşmedeki eksiklikler de tamamlanarak ileride en küçük bir ihtilâfa mahal vermeyecek ideal şekil ve özde yapılacak yeni bir sözleşmenin müzakerelerinin vakit geçirilmeden başlatılması ve sonuçlandırılması ya da tarafların karşılıklı anlaşarak mevcut sözleşmeyi fesih yoluna gitmeleri gerektiği belirtilmiştir. Bu e-postadan sonra aynı içerikte 04.11.2010 ve 07.11.2010 tarihli e-postaların gönderildiği, arsa arsa sahiplerinin 06.07.2012 tarihli ihtarnamesinde sözleşme nedeniyle yapılması gereken işlerin yapılmadığından sözleşmenin feshedileceğinin bildirildiği, yüklenici tarafından gönderilen 26.07.2012 tarihli cevabi ihtarda belediye imar çalışmalarının henüz sonuçlanmadığının bildirildiği anlaşılmaktadır. Davalı yüklenici şirket işinin ehli olup, basiretli bir tacir gibi hareket etmek zorundadır. Sözleşmede amacın, sözleşme konusu arsanın üzerinde en elverişli imar durumu ile maksimum inşaat imkânını almak olduğu belirlenmiş olup, sözleşmeden sonra davalı yüklenici şirket imar plan tadilatı için dava dışı idareye başvurmuş olmasına rağmen dava, hatta mahkemenin karar

tarihine kadar imar plan değişikliği talebinin sonuçlanmadığı dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Yüklenicinin mevcut imar durumuna göre yapı ruhsatı alarak inşaat başlamasına engel bulunmamaktadır. İmar plan değişikliğinin sonuçlandırılmaması da tarafların iradesi dışında idari makamlardan kaynaklanmış olmakla arsa sahipleri ve yüklenici kusursuz olmakla birlikte sözleşmenin imzalandığı 05.08.2005 tarihinden 04.10.2012 tarihine kadar yedi yıldan fazla bir süre geçmiş olduğundan makul bekleme süresi geçmesine rağmen imar plan değişikliğinin sonuçlandırılıp inşaaata başlanamaması sebebiyle arsa sahiplerinin sözleşmeden dönme (fesih) haklarını kullanmalarında hukuka aykırı bir yön bulunmamaktadır (Yargıtay 15. H.D. 22.12.1994 gün 1994/3737 Esas 1994/7824 Karar sayılı ilamı, 16.03.2006 gün 2005/292 Esas 2006/1517 Karar sayılı ilamı bu ilamda üç yıla yakın sürenin makul bekleme süresini aştığı kabul edilmiştir. Yargıtay 15. H.D. 23.10.2019 gün 2019/385 Esas 2019/4100 Karar sayılı ilamı, bu ilamda da sözleşme tarihinden dava tarihine kadar geçen iki yıl üç aylık sürenin makul bekleme süresini aştığı kabul edilmiştir.).Bu durumda mahkemece imar plan değişikliğinin tamamlanmamasında arsa sahipleri ve yüklenici kusursuz olmakla birlikte, sözleşme tarihinden dava tarihine kadar arsa sahiplerinin tahammül edebilecekleri makul bekleme süresi çoktan geçmiş olmasına rağmen, imar plan değişiklikleri sonuçlandırılıp yapı ruhsatı alınarak inşaaata başlanamaması nedeniyle davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, yanlış değerlendirme ile reddi doğru olmamış, kararın bozulması uygun bulunmuştur. SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün temyiz eden davacılar ile davalı arsa sahipleri ..., ... ve ... yararına BOZULMASINA, 2.540,00 TL vekâlet ücretinin davalı yüklenici şirket ve ... mirasçılarından alınarak Yargıtay'daki duruşmada vekille temsil olunan davacılara verilmesine, ödenenden 5766 sayılı Kanun'un 11. maddesi ile yapılan değişiklik gereğince Harçlar Kanunu 42/2-d maddesi uyarınca alınması gereken 267,80 TL Yargıtay başvurma harcının mahsup edilerek, varsa fazla alınan temyiz harcının temyiz eden davacılar ..., ..., ... ve ...'a, 267,80 TL Yargıtay başvurma harcının

mahsup edilerek, varsa fazla alınan temyiz harcının temyiz eden davacılar ... ve ...'e, 267,80 TL Yargıtay başvurma harcının mahsup edilerek, varsa fazla alınan temyiz harcının temyiz eden davalılar ..., ... ve ...'a iadesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 23.09.2020 gününde oybirliğiyle karar verildi