

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşmeye ve İmar Mevzuatına Aykırılık Hali

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenici ve arsa sahibinin borçlarının ne zaman doğduğı konusu hakkında ihtilaf çıkmaktadır. KKİS, müteabil taahhütleri muhtevi akitlerden olmakla ifa önceliğı konusunda TBK m.97'ye (BKm.81)tâbidir.

TBK m.97: "Karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmenin ifası isteminde bulunan tarafın, sözleşmenin koşullarına ve özelliklerine göre daha sonra ifa etme hakkı olmadıkça, kendi borcunu ifa etmiş ya da ifasını önermiş olması gerekir." Dolayısıyla arsa sahibinin tapu devir borcu müteahhidin yapıyı sözleşme şartlarına ve ilgili düzenlemelere uygun bir şekilde yapması ve teslim etmesi ile doğar.Müteahhidin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine aykırı ve imar mevzuatına göre kaçak veya ruhsatsız yapı inşa etmesi sözleşmenin feshi ile müteahhidin başkalarına devrettiğı payların arsa sahibine devredilmesi sonucunu doğurur Müteahhit bu borcunu yerine getirmemesi halinde, arsa sahibini tapuda devir borcunu yerine getirmeye zorlayamayacaktır. Müteahhidin yapıyı sözleşmeye ve kanuna aykırı yapması ve bu durumun düzeltilme olasılığını olmaması halinde yapı mevcut haliyle tamamı ile arsa sahibine bırakılacaktır.

İlgili Yargıtay kararı

YARGITAY 23. HUKUK DAİRESİ

Esas No	:	2012/1909
---------	---	-----------

Karar No	:	2012/3453
-------------	---	-----------

DAVA : Taraflar arasındaki sözleşmenin feshi, tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kısmen kabulüne, kısmen reddine yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davacıyla davalı H. K vekillerince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü:

KARAR : Dava, davacı arsa sahibiyle davalı yüklenici N. Ö. arasında imzalanan 16.05.1992 tarihli Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca, 1121 ada, 18 parsel, sayılı taşınmaz üzerine yapılan inşaatın imara aykırı ve ruhsatsız olması sebebiyle, akdin feshi ve diğer davalılara geçirilen tapu paylarının iptaliyle davacı adına tesciline ilişkindir.

Davalı yüklenici N. Ö. davaya cevabında, kendisinin sağlık sorunları ve maddi sıkıntılar sebebiyle inşaatı tamamlayamadığını beyanla davanın reddini savunmuştur. Diğer davalılar cevaplarında, kendilerinin iyiniyetle tapuya güvenerek bağımsız bölüm satın aldığını savunarak, davanın reddini istemişlerdir. Mahkemece, akdin feshine ve tapu paylarının kısmen iptaline karar verilmiştir. Karar, davacıyla davalılardan H. K. tarafından temyiz edilmiştir.

1-) Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, davalı H. K.'ün temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

2-)Davacının temyiz itirazlarına gelince;

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca yüklenicinin sözleşmede kararlaştırılan tapu paylarına hak kazanabilmesi için inşaatı sözleşmesine, plan ve projesiyle imar mevzuatına uygun bir şekilde tamamlaması gerekir. Dava konusu uyuşmazlıkta ise sözleşme konusu inşaatın kaçak ve ruhsatsız olduğu ve yasal hale getirilmesinin de mümkün bulunmadığı

saptanmış bulunmaktadır. Belirtilen yasal sebeple yüklenicinin herhangi bir tapu devrine hak kazandığından bahsedilebilmesi mümkün değildir. İnşaatın devamı sırasında yükleniciye devredilen tapu payları ise avans niteliğinde olup, inşaatın kaçak olması sebebiyle daha önce tapuda yapılan pay devirlerinin haklı bir dayanağı kalmamıştır. Yükleniciden pay devralan üçüncü kişiler de. tapu devirlerinin inşaatın usulüne uygun biçimde gerçekleşmesi halinde geçerlilik kazanacağını bilmeleri gerektiğinden iyiniyetli olduklarını ileri süremezler. Bu durumda mahkemece, tapuda yükleniciden kayden pay temlik alan davalılar O. G. ve F. K.'e ait 4/120'er tapu paylarının da iptaline karar verilmesi gerekirken bu davalılara yönelik tescil isteminin reddi doğru olmamış, hükmün belirtilen sebeple bozulması uygun bulunmuştur.

Sonuç

Yukarıda 1 numaralı bentte yazılı nedenlerle, davalı Halil Küçük'ün temyiz itirazlarının reddine, 2 numaralı bent uyarınca davacı arsa sahibinin temyiz itirazlarının kabulüyle hükmün davacı yararına BOZULMASINA, aşağıda yazılı onama harcının temyiz eden davalıdan alınmasına, davacının peşin alınan harcının istenmesi halinde iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 09.05.2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.