

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Feshi Davası

YARGITAY KARARI: KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN FESHİ

T.C. YARGITAY Hukuk Genel Kurulu Esas: 2013/15-315 Karar: 2014/10 Karar Tarihi: 15.01.2014 – Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Feshi Davası

SÖZLEŞMENİN FESHİ TAPU İPTALİ VE TESCİL TAZMİNAT DAVASI – İKİ BİRLEŞEN VE BİR KARŞI DAVA BULUNDUĞU – DİRENME KARARININ HÜKÜM FIKRASINDA HANGİ DAVANIN REDDEDİLDİĞİ HANGİ DAVALARIN BOZMAYA KONU OLMADIĞI İÇİN KESİNLEŞTİĞİNİN BELİRTİLMESİ GEREĞİ

ÖZET: Asıl davayla birlikte iki birleşen ve bir karşı dava bulunmakta olup, yerel mahkemece direnme kararının hüküm fıkrasında, hangi davanın reddedildiği, hangi davaların bozmaya konu olmadığı için kesinleştiğinin belirtilmesi gerekir.

Hukuk Genel Kurulu'nda işin esasının incelenmesine geçilmeden önce, direnme kararının hüküm fıkrasının 6100 sayılı HMK'nun 294/3, 297 ve 298/2 maddesi hükümlerine uygun olarak oluşturulup oluşturulmadığı ön sorun olarak incelenip değerlendirilmiştir.

Hemen belirtilmelidir ki, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK)'nin 294. maddesinin 3. fıkrasında “hükümün tefhimi herhalde hüküm sonucunun duruşma tutanağına geçirilerek okunması suretiyle olur” hükmüne yer verilmiştir. Ayrıca mahkeme kararlarında nelerin yazılacağı HMK'nun 297. maddesinde belirtilmiştir. Buna göre, hüküm sonucu kısmında gerekçeye ait her hangi bir söz tekrar edilmeksizin isteklerin her biri hakkında verilen hükümle, taraflara yüklenen borç ve tanınan hakların sıra numarası altında açık, şüphe ve tereddüt uyandırmayacak şekilde gösterilmesi gerekir.

Bu biçim, yargıda açıklık ve netlik prensibinin gereğidir.

Aksi hal, yeni tereddüt ve ihtilaflar yaratır. Hatta giderek denilebilir ki, dava içinden davalar doğar ve hükmün hedefine ulaşması engellenir. Kamu düzeni ve barışı oluşturulamaz.

Nitekim, Yargıtay'ın yerleşmiş görüşü de bu yöndedir (Hukuk Genel Kurulu'nun 19.6.1991 gün 1991/2-323 E., 1991/391 K.; 10.9.1991 gün 1991/11-281 E., 1991/415 K.; 25.9.1991 gün 1991/1-355 E., 1991/440 K.; 05.12.2007 gün ve 2007/3-981 E., 2007/936 K.; 23.01.2008 gün ve 2008/14-29 E., 2008/4 K.; 21.10.2009 gün ve 2009/9-397 E., 2009/453 K.; 21.11.2012 gün ve 2012/9-839 E., 2012/833 K.; 12.06.2013 gün ve 2012/9-1681 E., 2013/831 K. sayılı ilamları).

Somut olayda da, asıl dava ile birlikte iki birleşen ve bir karşı dava bulunmakta olup, yerel mahkemece direnme kararının hüküm fıkrasında, hangi davanın reddedildiği, hangi davaların bozmaya konu olmadığı için kesinleştiği belirtmemiş olup, bu haliyle 6100 sayılı HMK'nun 294/3, 297, ve 298/2. maddesi hükümlerine uygun bir hüküm fıkrası oluşturulmamıştır. O itibarla mahkemece, yukarıda belirtilen HMK'nun ilgili maddeleri gözetilmeksizin yazılı biçimde karar verilmesi doğru değildir. Hal böyle olunca, yerel mahkeme kararının, işin esasına yönelik temyiz itirazları incelenmeksizin, salt bu usuli eksikliğe dayalı olarak bozulması gerekmiştir.

YARGITAY KARARI: KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN FESHİ

T.C. YARGITAY 23.Hukuk Dairesi Esas: 2014/337 Karar: 2014/4097 Karar Tarihi: 28.05.2014

SÖZLEŞMENİN FESHİ DAVASI – ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ – UYUŞMAZLIĞIN MUTLAK VEYA NİSPİ TİCARİ DAVALARDAN OLMADIĞI – ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN GÖREVLİ OLDUĞU – DAVANIN USULDEN REDDİNE KARAR VERİLMESİ GEREĞİ.

ÖZET: Uyuşmazlık eser sözleşmesinin bir türü olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin feshine ilişkin olup, bu tür uyuşmazlıklar tahdidi olarak sayılan mutlak ticari davalardan olmadığı gibi davacının tacir sıfatı bulunmadığından, diğer

anlatımla her iki tarafın ticari işletmesiyle ilgili hukuk davası (nispi ticari dava) niteliğinde de bulunmamaktadır. Bu durumda mahkemece Asliye Hukuk Mahkemesi'nin görevli olduğu gözönünde bulundurulup mahkemenin görevine ilişkin dava şartı noksanlığı nedeniyle davanın usulden reddine karar verilmesi gerekir.

6335 sayılı Kanun'un 2. maddesi ile değiştirilen 6102 sayılı TTK'nın 5. maddesinde, aksine hüküm bulunmadıkça, dava olunan şeyin değerine veya tutarına bakılmaksızın Asliye Ticaret Mahkemesi tüm ticari davalar ile ticari nitelikteki çekişmesiz yargı işlerine bakmakla görevli olup, Asliye Ticaret Mahkemeleri ile Asliye Hukuk Mahkemeleri arasındaki ilişkinin görev ilişkisi olduğu düzenlenmiştir. Bir yerde asliye ticaret mahkemesi bulunduğu takdirde, Asliye Hukuk Mahkemesinin görevi içinde bulunan ve anılan yasanın 4. maddesi hükmünce ticari sayılan davalara ve özel hükümler uyarınca ticaret mahkemesinde görülecek diğer işlere asliye ticaret mahkemesinde bakılacağı da hüküm altına alınmıştır. Somut olayda uyuşmazlık, dava tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan 6098 sayılı TBK'nın 470. vd. maddelerinde düzenlenen eser sözleşmesinin bir türü olan "arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin" feshine ilişkin olup, anılan bu tür uyuşmazlıklar 6102 sayılı TTK'nın 4. maddesinde tahdidi olarak sayılan mutlak ticari davalardan olmadığı gibi davacının tacir sıfatı bulunmadığından, diğer anlatımla her iki tarafın ticari işletmesiyle ilgili hukuk davası (nispi ticari dava) niteliğinde de bulunmamaktadır. Bu durumda mahkemece Asliye Hukuk Mahkemesi'nin görevli olduğu gözönünde bulundurulup 6100 sayılı HMK'nın 114/c ve 115/2. maddeleri uyarınca mahkemenin görevine ilişkin dava şartı noksanlığı nedeniyle davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken uyuşmazlığın esası incelenerek yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması doğru olmamıştır.

YARGITAY KARARI: KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN FESHİ

T.C. YARGITAY 23.Hukuk Dairesi Esas: 2013/7290 Karar:

2014/957 Karar Tarihi: 12.02.2014

SÖZLEŞMENİN FESHİ VE TAZMİNAT DAVASI – ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE KONU TAŞINMAZIN SÖZLEŞME TARİHİ İTİBARIYLA KADASTRO PARSELİ OLDUĞU – ANCAK İMARLI PARSELLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLECEĞİ – SÖZLEŞMENİN GEÇERSİZLİĞİNİN TESPİTİ GEREĞİ

ÖZET: Taraflar arasındaki düzenleme şeklindeki arsa payı karşılığı **inşaat sözleşmesinin** konusunu teşkil eden taşınmazın sözleşme tarihi itibarıyla kadastro parseli olduğu dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Ancak imarlı parseller için inşaat ruhsatı verilebileceğinden, halen kadastro parseli vasfını taşıyan taşınmazlarda inşaat ruhsatı verilmesi mümkün değildir. Mahkemece, bu itibarla taraflar arasındaki sözleşmenin kurulduğu tarihte geçerli olmadığı, feshin ancak geçerli bir sözleşme için söz konusu olabileceği, geçersiz sözleşmenin feshinin dava yolu ile istenemeyeceği, bu şekilde bir dava açılmış ise çoğun içinde az da vardır kuralı uyarınca sözleşmenin geçersizliğinin tespitine karar verilmesi gerekir.