

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN, İNŞAATIN UZUN SÜRE GECİKMESİ NEDENİYLE FESHİ İSTEMİYLE AÇILAN DAVADA; İNŞAAT YAPILACAK ARSANIN İMARA UYGUN OLUP OLMADIĞI BELEDİYESİNDEN SORULMALI, GEREKTİĞİNDE KEŞİF YAPILMALI, SÖZLEŞME TARİHİNDE İNŞAAT YAPMA OLANAĞI BULUNMUYorsa İFA İMKANSIZLIĞI NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN GEÇERSİZLİĞİNE KARAR VERİLMELİ, BAŞLANGIÇTA GEÇERSİZLİK OLMADIĞI YA DA SONRADAN ORTADAN KALKMIŞ İSE, YENİLENEN İMAR DURUMUNA GÖRE SÖZLEŞME KOŞULLARINDA İNŞAAT

YAPIMI ARAŞTIRILIP, YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜ VAR İSE HEP BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLİP DAVA SONUÇLANDIRILMALIDIR

15. Hukuk Dairesi 2003/5515 E., 2004/2738 K.5663 S. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNDA ... [Madde 1] “ÖZET” KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN, İNŞAATIN UZUN SÜRE GECİKMESİ NEDENİYLE FESHİ İSTEMİYLE AÇILAN DAVADA; İNŞAAT YAPILACAK ARSANIN İMARA UYGUN OLUP OLMADIĞI BELEDİYESİNDEN SORULMALI, GEREKTİĞİNDE KEŞİF YAPILMALI, SÖZLEŞME TARİHİNDE İNŞAAT YAPMA OLANAĞI BULUNMUYorsa İFA İMKANSIZLIĞI NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN GEÇERSİZLİĞİNE KARAR VERİLMELİ, BAŞLANGIÇTA GEÇERSİZLİK OLMADIĞI YA DA SONRADAN ORTADAN KALKMIŞ İSE, YENİLENEN İMAR DURUMUNA GÖRE SÖZLEŞME KOŞULLARINDA İNŞAAT YAPIMI ARAŞTIRILIP, YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜ VAR İSE HEP BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLİP DAVA SONUÇLANDIRILMALIDIR. “İçtihat Metni” Mahalli mahkemesinden verilen hükmün temyizen tetkiki davalı vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü: Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi istemiyle açılmış, davalı deprem ve imar planı değişikliğinin gecikmeye neden olduğunu savunmuş, mahkemece, uzun süre geçmesine karşın herhangi bir işlem yapılmadığı gerekçesiyle davanın kabulü ile sözleşmenin iptaline karar verilmiştir. Taraflar arasında imzalanan biçimine uygun 14.5.1996 tarihli sözleşmeyle davalı, davacının arsasına, temel üstü ruhsat tarihinden itibaren 25 ay (iş günü) sürede anahtar teslimi villa yapımını yükümlenmiştir. Davacının 21.2.2000 tarihli ihtarıyla, davalı istemi üzerine, ruhsat alımı için 4.ay ek süre tanınmış, sonuç alınamamıştır. Ne var

ki, davalının süre istemine ilişkin 29.7.1999 tarihli ihtarında, arazide kayma olduğu, 1. sınıf kırık fay hattı üzerinde bulunduğundan Afet işleri Genel Müdürlüğü'nün olur vermesi gerektiği, arsanın ayıplı olduğu bütün bunların masraf ve süre gerektirdiği, bildirilmiştir. Yine temyiz dilekçesine ekli belediye fen amiri imzalı yazıda da, sözleşmeye konu arsanın jeolojik sakıncalı alanda kaldığından inşaat izni verilmediği açıklanmıştır. Bu haliyle, inşaat yapılacak arsanın imara uygun olup olmadığı, objektif imkansızlık var ise sözleşme tarihinde mi, sonradan mı ortaya çıktığının incelenmesi davanın çözümü için zorunludur. Öte yandan deprem sonrası belediye imar planlarının yeniden oluşturulduğu ve 19.10.2001 tarihinde onaylandığı savunulmuştur. Mahkemece bütün bu hususlar incelenmeden dava sonuçlandırılmıştır. Oysa yapılması gereken iş, sözleşmeye konu Ç..... ilçesi Kuru Köyü, köy civarı mevkiinde bulunan 20 pafta 1306 parsel no'lu arsaya inşaat yapımının mümkün olup olmadığı belediyesinden sorulmalı, gerektiğinde uzman bilirkişilerle mahallinde keşif yapılmalı, gerçekten sözleşme tarihinde inşaat yapma olanağı bulunmuyorsa BK. 117. madde uyarınca ifa imkansızlığı nedeniyle sözleşmenin geçersizliğine karar verilmeli, başlangıçta geçersizlik olmadığı veya sonradan ortadan kalkmış ise yenilenen imar durumuna göre sözleşme koşullarında inşaat yapımı araştırılıp incelenmeli, davalı yüklenicinin inşaat yapımında temerrüdü var ise bütün bu hususlarla birlikte değerlendirilip dava sonuçlandırılmalıdır. Eksik incelemeyle hükme varılması doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir. Sonuç : Yukarıda açıklanan nedenlerle mahkeme kararının davalı yararına (BOZULMASINA), ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davalıya geri verilmesine, 17.5.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi.]]>