

Kentsel dönüşüm kapsamında  
müteahhit ile arsa sahipleri  
arasında imzalanan  
sözleşmelerin müteahhidin  
edimini yerine getirmemesine  
karşın arsa sahiplerinin sürekli  
sözleşme ile bağı tutulmalarının  
doğru olmadığında sözleşmelerin  
feshi gerekeceğı hakkında

"TÜRK MİLLETİ ADINA"

T.C.

İSTANBUL ANADOLU

15. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

KARAR

ESAS NO : 2015/108 Esas

KARAR NO : 2017/10

HAKİM : ZEKİ BAYRAKTAROĞLU 33562

KATİP : MERVE NUR SİR 188855

DAVACILAR

**VEKİLLERİ** : Av. GÜLEN DOKUZUOĞLU CAN - Varyap Meridian E Blok K.23 D.152  
Barbaros Mah. Ahlat Sok. ... Ataşehir/ İSTANBUL

**DAVALI** :  
**VEKİLİ** :

**DAVA** : Sözleşmenin İptali  
**DAVA TARİHİ** : 11/03/2015  
**KARAR TARİHİ** : 17/01/2017  
**KARAR YAZIM TARİHİ**: 17/02/2017

Mahkememizde görülmekte bulunan Sözleşmenin İptali davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

**GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ**: Davacılar vekili dava dilekçesinde özetle; müvekkilleri ile davalı şirket arasında muhtelif tarihli satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalandığını, bu sözleşmeler uyarınca İstanbul Kadıköy İlçesi, Eğitim Mahallesi'nde bulunan 3058 Ada 6, 8, 9, 11, 15, 16 ve 17 parsel numaralı taşınmazlar hakkında 10/04/2014 tarihinde 10737 yevmiye numarası ile Kadıköy ilçesi tapu kütüğüne davalı yararına kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhlerinin şerh edildiğini, taşınmazların bulunduğu bölgenin 09/05/2013 tarihinde riskli bölge ilan edildiğini ve kentsel dönüşüm proje kapsamına alındığını, yapı adası içerisinde ve bu alanda yapılaşmaya konu olan yolların bölerek oluşturduğu alanlarda emsalin 2.00 olup %80 ilave emsal ile 3.60 emsal olduğunu, bu işlemin 23/06/2014 tarihinde olduğunu, bu durumla bölgenin

statüsünün değiştiğini ve özel kanuni düzenlemelere tabi olduğu taraflar arasında imzalanan sözleşmelerin feshi ve tapu kayıtlarındaki şerhin terkinini gerektiğini, taraflar arasında düzenlenen sözleşmenin 14. maddesinin 4. bendinde yer alan koşullara göre sözleşmenin 22. maddesinde 4 bent halinde belirtilmiş olan aşamaları tamamlandığı tarihten itibaren 28 ay olup her halükarda 40 ayı geçemeyeceğini, ancak yüklenecek firmanın emsalin kesinleşmesinden itibaren beş ay içerisinde arsa sahiplerinin tamamı ile iş bu sözleşmeyi imzalayamaması halinde maddenin b fıkrasının esas alınacağını, yüklenecek firmanın emsal kesinleştikten itibaren o zamanki toplam 148 arsa sahibinin tamamıyla anlaşma imzalayamadığını, keza yüklenicinin 15/03/2012 tarihine kadar 133 arsa sahibi ile sözleşme imzalayamadığını, arsa sahipleri tarafından davacıya ek süre verilmediğini, ayrıca müvekkillerinin davalıya 15/07/2012 tarihine kadar süre vermek istemediğini, emsalin 15/07/2012 tarihine kadar kesinleşmediğini, tarafların emsalin 3,72 veya 4,14 olarak kesinleşmesi koşuluyla iş bu sözleşmeyi imzaladıklarını, emsali 3,72'nin altında kesinleşmesinin sözleşmenin feshi nedeni olduğunu, ancak arsa sahipleri ile yüklenici firmanın anlaşması halinde emsalin 3,72'nin altında kesinleşmesi halinde dahi sözleşmeye devam edilebileceğini, emsalin 3,60 olarak kesinleştiğini ve bunun başlı başına bir fesih nedeni olduğunu, müvekkillerinin davalı ile sözleşmeye devam etmek istemediklerini, sözleşmenin herhangi bir nedenle feshi halinde sözleşmeyi daha önce imzalamış olan arsa sahiplerinin sözleşmeleri de herhangi bir ihtar, ihbar çekmeye veya hüküm almaya hacet kalmaksızın kendiliğinden hükümsüz hale geleceğini, sözleşmenin herhangi bir nedenle feshi halinde arsa sahiplerinin doğmuş doğacak yükümlülüklerini ortadan kalkacağını, sözleşmenin 14. maddesinde belirtilen nedenlerin yanı sıra başka fesih nedenleri de olduğunu, sözleşmenin ayrıntılı düzenlenmediğini ve sözleşmenin önemli hususları ihmal edildiğini net-brüt paylaşımı yapılmadığını, emsal dışı alanlar ve arsa sahiplerine verilecek dairelerin yerlerinin belirlenmediğini, sözleşmede ekli kroki ektedir denilmesine rağmen sözleşmeye ekli kroki bulunmadığını, ayrıca şirketin sözleşme öncesi arsa sahiplerini dağıttığı sözleşmeler ile noterde imzalanan sözleşmenin farklı olduğunu, halbuki ada bazlı toplu imzalanan bu sözleşmelerde farklılık olmaması gerektiğini, sözleşme imzalandıktan sonra dahil sözleşme asıllarının arsa sahiplerine verilmediğini, davacı arsa sahiplerinin şirket yetkilerine ulaşamadığını, şirket hisselerinin sürekli el değiştirdiğini, davalı şirketin inşaatı yapmak için herhangi bir çabasının da bulunmadığını, şirketin sermayesinin ödenmediğini, ticaret siciline yer alan son adreslerinde muhatap bulunmadığını, sözleşmelerde kefaleti bulunan kişiye ulaşılamadığı gibi mal varlığı kalmadığı yönünde duyumlar bulunduğunu, bunun da davalının sözleşmede belirtilen inşaat projesini gerçekleştirecek niyete ve maddi olanaklara sahip olmadığını gösterdiğini, kentsel dönüşümün amacının biran evvel riskli binaların yerine depreme dayanıklı binaların ivedilikle yapılması iken, ne yazıkki Fikirtepe'nin rant bölgesi haline geldiğini, müvekkillerinin belirtilen nedenlerle davalı ile imzaladığı arsa payı karşılığı inşaat yapım ve taşınmaz satış vadi sözleşmelerini 14. maddesinin kendisine verdiği hakkı kullanarak ve diğer nedenlerle ilgili sözleşmeyi fesh etmek ve tapu kütüğünden şerh edilen şerhlerin kaldırılmasını istediğini, sözleşmenin fesh edildiğinin ihtar ve ilgili şerhlerin tapudan terkinini sağlanması için davalı şirkete Kadıköy 32.Noterliğinin 24.02.2015 tarih 06309 yevmiye no.lu ihtarnamesinin gönderildiğini ancak herhangi bir cevap verilmediği gibi şerhinde kaldırılmadığını bildirerek taraflar arasında düzenlenen sözleşmelerinin feshine, İstanbul Kadıköy İlçesi Eğitim Mahallesi 3058 ada, 6, 8, 9, 11, 15, 16 ve 17 taşınmazlar hakkında tapu kütüğüne şerh edilen kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhlerinin kaldırılmasına karar verilmesini talep ettiklerini bildirmiştir.

Davalıya dava dilekçesi tebliğ edilmiş, davalı vekili cevap dilekçesinde özetle; davanın T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına da yönlendirilmesini ve/veya ihbar edilmesini, taraflar arasında düzenlenmiş sözleşmenin en önemli hükmünün sözleşmenin ruhsat tarihi itibari ile süreleri başlayacağı olduğunu, bu sebeple davacıların dava dilekçesindeki taleplerinin tamamının reddettiklerini, davacıların taleplerinin hukuka aykırı olduğunu, TMK.nun 2. maddesindeki iyi niyet kurallarına açıkça aykırı olduğunu,

ayrıca Borçlar Kanunu gereğince taraflara yüklenilen edimlerin karşılıklı olarak yerine getirilmesi ile bu edimlerin yerine getirirken yasanın uygulamanın ve idari kararların bu uygulamalara olanak vermesi ve engel bir durum var ise bu durumun ortadan kalkmasının beklenilmesinin de en temel hukuk hükümlerinden olduğunu, davacıların dava konusu yaptığı Fikirtepe'nin nerede ise tüm ülkenin kentsel dönüşüm sürecini izlediğini ve yanlış idari uygulamalar nedeniyle tüm tarafların zor durumlar yaşadığı bir vaka olduğunu, dava aşamasının hakkaniyete uygun olmadığını, Fikirtepe kentsel dönüşümü konusunda bilindiği üzere önce Büyükşehir Belediyesine verilen yetki ile çözüme ulaşmayan Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinin daha sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na yetkisinin aktarıldığını, ancak gene tam çözüm üretilmediği ve netice elde edilemediği için bazı yerlerin tekrar Büyükşehir Belediyesine aktarımı yapıldığını, bu idari kaos ortamının tüm taraflar için mücbir sebep teşkil edeceğini, müvekkil şirketin 6306 sayılı yasa gereği yaptığı sözleşmeler ile 2/3 çoğunluğu fazla ile bulduğunu, ada bazında arsa sahiplerinin sözleşmeyi imzalamış olmaları hususunun şart olmadığı gibi fesih sebebi sayılamayacağını, sırf bu nedenle dahi davaların red edilmesi gerektiğini, diğer maliklerin bir fesih halinde telafisi imkansız mağduriyetler yaşayacaklarını, davacıların dava dilekçelerinde belirttikleri emsalin keşinleşmesi konusunun da idari/taksim hukuki kaos ortamı nedeniyle öngörülen sürede netleşmemiş olmasının müvekkil müteahhidin insiyatifi ile değil tamamen idari ve yasal prosedür nedeniyle oluştuğunu, fesih sebebi sayılamayacağını, emsalin keşinleşmesi ile birlikte ancak ruhsat alımlarına başlanacağını, davacıların taleplerinin yasal dayanaktan yoksun olduğunu, sözleşmenin feshinin mümkün olmadığını, müvekkil şirketin faal olduğunu, Fikirtepe de onlarca şirketin proje ürettiği düşünülür ise ancak altı ay önce ruhsat alımına başlanmış olup, sadece dört firmanın ruhsat aldığını, imar planlarının dört kez değiştirildiğinin dikkate alınması gerektiğini, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına başvuru yapan ikinci firmanın müvekkil olduğunu belirterek davanın reddine karar verilmesini talep ettiğini bildirmiştir.

Ön inceleme öncesi davacı taraf cevaba cevaplarını sunmuş davalı taraf ise davacının cevaplarına karşı cevaplarını bildirmiştir.

Dava konusu taşınmazlara ait tapu kaydı getirilmiş İstanbul İli Kadıköy İlçesi, Tuğlacıbaşı Mah., 3058 ada, **6 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazın** tam hisse ile **8 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazın** 1/4 hisse ile , 3/16 şar hisse ile  
ve 3/64 er hisse ile  
**9 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazın** 1/4 hisse ile  
3/16 şar hisse ile ve 3/64 er hisse ile  
**11 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazın** 37/185  
er hisse ile  
**15 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazın** tam hisse ile **16 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazın** 1/2 şer hisse ile  
**17 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazın** 1/3 er hisse ile , adına kayıtlı oldukları görülmüş, ayrıca 3058 ada 1, 2, 5, 7, 12, 13, 14, 18 ve 19 parsel sayılı taşınmazlara ait tapu kayıtları da getirilmiştir.

Beşiktaş 25. Noterliğinin 23.09.2011 tarih 22487 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin incelenmesinde, taraflarının , yüklenici firmanın , müşterek borçlu müteselsil kefilin olduğu, sözleşmede taraf olan başka arsa sahiplerinin de bulunduğu görülmüştür.

Beyoğlu 35. Noterliğinin 09.03.2012 tarih 11685 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin incelenmesinde taraflarının , yüklenici firmanın , müşterek borçlu müteselsil kefilin olduğu, sözleşmede taraf olan başka arsa sahiplerinin de bulunduğu görülmüştür.

Beyoğlu 35. Noterliğinin 29.12.2011 tarih 56547 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin incelenmesinde taraflarının , yüklenici firmanın müşterek borçlu müteselsil kefilin olduğu, sözleşmede taraf olan başka arsa sahiplerinin de bulunduğu görülmüştür.

Beşiktaş 25. Noterliğinin 17.09.2011 tarih 22023 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin incelenmesinde taraflarının , yüklenici firmanın , müşterek borçlu müteselsil kefilin olduğu, sözleşmede taraf olan başka arsa sahiplerinin de bulunduğu görülmüştür.

Beşiktaş 25. Noterliğinin 09.09.2011 tarih 21546 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin incelenmesinde taraflarının , yüklenici firmanın , müşterek borçlu müteselsil kefilin olduğu, sözleşmede taraf olan başka arsa sahiplerinin de bulunduğu görülmüştür.

Beşiktaş 25. Noterliğinin 06.09.2011 tarih 21275 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin incelenmesinde taraflarının , yüklenici firmanın , müşterek borçlu müteselsil kefilin olduğu, sözleşmede taraf olan başka arsa sahiplerinin de bulunduğu görülmüştür.

Beyoğlu 35. Noterliğinin 13.12.2011 tarih 45474 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin incelenmesinde taraflarının , yüklenici firmanın , müşterek borçlu müteselsil kefilin olduğu, sözleşmede taraf olan başka arsa sahiplerinin de bulunduğu görülmüştür.

Beşiktaş 25. Noterliğinin 08.09.2011 tarih 21430 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin incelenmesinde taraflarının , müşterek borçlu müteselsil kefilin olduğu, sözleşmede taraf olan başka arsa sahiplerinin de bulunduğu görülmüştür.

Beyoğlu 35. Noterliğinin 17.11.2011 tarih 40835 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin incelenmesinde taraflarının müşterek borçlu müteselsil kefilin olduğu, sözleşmede taraf olan başka arsa sahiplerinin de bulunduğu görülmüştür.

Beşiktaş 25. Noterliğinin 31.12.2011 tarih 25197 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin incelenmesinde taraflarının , yüklenici firmanın müşterek borçlu müteselsil kefilin olduğu, sözleşmede taraf olan başka arsa sahiplerinin de bulunduğu görülmüştür.

Beşiktaş 25. Noterliğinin 15.09.2011 tarih 21921 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin incelenmesinde taraflarının , yüklenici firmanın , müşterek borçlu müteselsil kefilin olduğu, sözleşmede taraf olan başka arsa sahiplerinin de bulunduğu görülmüştür.

Taraflar arasında düzenlenen düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat bağımsız bölüm inşaat sözleşmelerinin inşaat programı başlıklı 14. maddesinin 4. fıkrasına göre "inşaatın/sözleşmenin iş bu sözleşmenin 22. maddesinde 4 bent halinde belirtilmiş

olan aşamalarının tamamlandığı tarihten itibaren 28 ay olup, her halükarda 40 ayı geçemeyeceği", aynı maddenin aynı fıkrasının **a bendinde** "yüklenici firmanın emsalin kesinleşmesinden itibaren beş ay içinde arsa sahiplerinin tamamı ile iş bu sözleşmeyi imzalayamaması halinde bu maddenin b fıkrasının esas alınacağı" **b bendinde** "yüklenici firmanın emsali kesinleşmesinden bağımsız olarak 25.03.2012 tarihine kadar arsa sahiplerinden en az 133 tanesi ile noter huzurunda sözleşme imzalaması halinde arsa sahipleri veya temsilcileri geri kalan arsa sahipleri ile noter huzurunda sözleşme yapması için müteahhide 15/07/2012 tarihine kadar süre verebileceği" **c bendinde** "15.03.2012 tarihine kadar emsal kesinleşmez ise arsa sahipleri müteahhide 15/07/2012 tarihine kadar ek süre vermekte muhtar olduğunun; arsa sahiplerinin söz konusu ek süreyi vermesi halinde bu süre içerisinde de emsal kesinleşmez ise arsa sahiplerinin herhangi bir ihtar veya ihbarına yahut mahkemeden hüküm almasına hacet kalmaksızın sözleşmenin kendiliğinden fesh olunacağını" **d bendinde** " tarafların emsalin 3,72 veya 4,14 olarak kesinleşmesi koşuluyla iş bu sözleşmeyi imzalamış olup emsalin 3,72'nin altında kesinleşmesinin sözleşmenin feshi nedeni olduğunun, ancak sözleşmeyi imzalamış olan arsa sahipleri ile yüklenici firmanın anlaşması halinde emsalin 3,72'nin altında kesinleşmesi halinde dahi sözleşmeye devam edilebileceğinin" düzenlendiği görülmüştür.

Yine sözleşmenin resmi imar durumu ve ada bazında teslim aşamaları başlıklı **22. maddesinin** incelenmesinde "İş bu sözleşmenin esası ve olmazsa olmaz şartının tüm ada bazında iş bu adanın müteahhide teslimi olup, aşamalarının

1)Resmi imar durumu belli olacak,  
2)Resmi imar durumu belli olduğu andan itibaren altı ay içinde tevhid işlemi bitirilecektir,

3)İnşaat ruhsatı alınacaktır,

4)İnşaat ruhsatı alındıktan sonra arsa sahipleri azami 30 gün içinde yerlerini yüklenici firmaya teslim edecektir. Kiracılarını tahliye yükümlülüğü arsa sahiplerine aittir. Kira bedelleri yeri teslim edilenlere bir yıllığı peşin olarak ödenecektir.

İnşaata başlanmak için yukarıda belirtilen tüm şartların yerine gelmiş olmasına rağmen son şartın yerine gelmesinden itibaren yüklenici firma beş ay içerisinde inşaata başlamaz ise, arsa sahiplerinin sözleşmeyi fesh ederek başka yüklenici firmalarla anlaşma hakkına sahip bulunduğu" şeklinde düzenlendiği görülmüştür.

İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğüne müzekkere yazılmış, davalı şirkete ait en son sicil kaydı getirilmiştir.

Kadıköy Belediye Başkanlığına müzekkere yazılmış; 15/01/2016 tarihli cevabi yazıda, dava konusu taşınmazların Fikirtepe ve çevresi uygulama imar planlarında konut alanında kalmakta olduğunu emsal değerinin parsel büyüklüğüne göre kademeli olarak değiştiğinin, yapı adası içinde ve bu planda yapılaşmaya konu olan yolların bölerek oluşturduğu alanlarda emsalin 3.72, yapı adası oluşturulan parsellerde emsalin 4.14 olacak şekilde artırılmış iken İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 28.02.2013 tarih 2011/1171 esas, 2013/426 karar sayılı kararı ile uygulama imar planının iptal edildiğini, 02/08/2013 tarihinde onaylanan Fikirtepe ve çevresi uygulama imar planına göre emsal değerinin parsel büyüklüğüne göre kademeli olarak değiştiğinin, yapı adası içinde ve bu planda yapılaşmaya konu olan yolların bölerek oluşturduğu alanlarda emsalin 3.60, yapı adası oluşturulan parsellerde emsalin 4.00 olarak belirlendiğinin bildirildiği görülmüştür.

İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne müzekkere yazılmış, verilen 20/01/2016 tarihli cevabi yazıda uygulama imar planı hakkında bilgi verdikten sonra Fikirtepe bölgesinde %100 anlaşma sağlanan plan adalarında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından avan proje onaylandıktan sonra il müdürlüğünce inşaat ruhsatı verildiğinin, 2/3 çoğunlukla anlaşma sağlanan plan adalarında ise alan içerisindeki proje bütünlüğünü korumak ve projelerin yürütülmesi amacıyla anlaşma sağlanamayan taşınmazların üzerindeki yapılarla beraber hazine adına

kamulaştırılmasında kamu yararı olduğunun, kamulaştırılması veya gerek görülmesi halinde acele kamulaştırma işlemlerinin müdürlükçe yürütüldüğünün, .nin 07/03/2014 tarihli dilekçesi ile 3058 no.lu yapı adasında 2/3 çoğunluk ile anlaşma sağlandığını bildirerek anlaşma sağlanamayan maliklerin payları için gereğinin yapılması talep edilmiş ise de, sunulan sözleşmelere göre adı geçen firma ile 3058 no.lu adada bir kısım malik arasında anlaşma sağlanıp planın öngördüğü 3058-3059-3060-3062-3063-3064-3065 no.lu adalardan oluşan 60 no.lu plan arsasında 2/3 çoğunlukla bir anlaşma sağlanmadığından müdürlükçe acele kamulaştırmaya ilişkin bir işlem başlatılmadığını bildirildiği görülmüştür.

İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne yeniden müzekkere yazılmış, verilen 02.06.2016 tarihli cevabi yazıda müdürlük arşivinde yapılan inceleme ve davalı firma tarafında kendilerine iletilen sözleşmelere göre adı geçen firma ile 3058 no.lu adada bir kısım malik arasında 2/3 çoğunluk (%68,12 oranında) anlaşma sağlandığının görüldüğü bildirilerek anlaşma sağlayan maliklerin hisseleri ve sözleşme tarihi ve yevmiye numaralarını gösterir evrakın gönderildiği görülmüştür.

Dosya İnşaat mühendisi, mimar mühendis ve hukukçu bilirkişi heyetine tevdi edilmiş, bilirkişi heyeti 25/02/2016 tarihli raporunda özetle; dışındaki davacıların davalı şirket ile imzalamış oldukları satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerini fesh etmekte haklı olduklarını, davacı 'e ait taşınmazların tapu bilgilerinin temin edilerek tapu kayıtlarında davacı şirket lehine konulmuş takyidat bulunup bulunmadığının tespit edilmesinden sonra davacıların talepleri hakkında değerlendirme yapılması, diğer davacılar adına kayıtlı Tuğlacıbaşı Mah. 3058 ada, 6, 8, 9, 11, 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerindeki kat karşılığı inşaat hakkı şerhinin kendiliğinden fesh olmuş sözleşmelere dayanmakla kaldırılması gerektiğini bildirmişlerdir.

Bilirkişi raporu taraflara tebliğ edilmiş, raporda belirtilen eksiklikler giderilmiş tarafların beyan ve itirazları doğrultusunda hukukçu bilirkişisinden ek rapor alınmış, bilirkişi 02/05/2016 tarihli ek raporunda özetle; Beşiktaş 25. Noterliğinin 09.09.2011 tarih, 21546 yevmiye no.lu sözleşmesini imzalayan ile davacı 'nın aynı kişi olduğunu davacı Beşiktaş 25. Noterliğinin 06.09.2011 tarih 21275 yevmiye no.lu düzenleme şeklinde satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin tarafı olduğu gibi 3058 ada 27 parselinde tam hisseli maliki olduğunu, taraflar arasında imzalanan sözleşmede 16/07/2012 tarih itibari ile geçersiz olduğunu bildirmiştir.

Davacıardan yargılama sırasında 04/03/2015 tarihinde vefat etmiş, Sütçüler Sulh Hukuk Mahkemesinin 16/03/2016 tarih ve 2016/53 esas, 2016/56 karar sayılı veraset ilamına göre mirasçılarının .

olduğu, mirasçıların davada taraf oldukları görülmüştür.

Davacıardan I ; 12/11/2015 tarihinde vefat etmiş, Kadıköy 12. Noterliğinin 20/11/2015 tarih ve 18697 yevmiye nolu mirasçılık belgesine göre mirasçıların . olduğu görülmüş, davacılar vekili mirasçılara ait vekaletnameleri dosyaya sunmuştur.

Dosya kapsamı değerlendirildiğinde, davacılar ile davalı şirket arasında en son 09/03/2012 tarihli 11 adet düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı bağımsız bölüm inşaat sözleşmeleri düzenlediği, bu kere davacılar tarafından sözkonusu sözleşmelerin iptali istemli işbu davanın açıldığı, davalı şirketin davacıların istemlerinin hukuka ve TMK.nun 2. maddesine aykırı olduğunu, tarafların karşılıklı edimlerini yerine getirirken yasanın, uygulamanın ve idari kararların bu uygulamalara olanak vermesi ve engel bir durum var ise bu durumun ortadan kalkmasının beklenilmesi gerektiğini, öngörülen 2/3 çoğunluğun sağlandığını, sözleşmede öngörülen sürelerin ruhsat alınma tarihinden itibaren başlayacağını, kamulaştırma sürecinin başlaması beklediklerini bildirerek davanın reddini talep ettiği, mahkememizce yapılan yargılama



sırasında toplanan delillere göre taraflar arasında sözleşme düzenlendikten sonra tarafların üzerinde anlaştıkları imar durumunun İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 28/02/2013 tarih, 2011/1171 E. 2013/426 K. sayılı ilamı ile iptal edildiği, yeni düzenlenen nazım imar planı ve uygulama imar planının 02/08/2013 tarihinde kesinleştiği ve emsalin 3.60 olarak belirlendiği, belirlenen emsalin sözleşmede belirtilen 3,72 oranının altında 3,60 olarak gerçekleştiği, bu durumun sözleşmenin 14/4/d maddesi gereğince sözleşmenin feshi nedeni olduğu, yüklenici firmanın emsalin kesinleşmesinden sonra arsa sahiplerinin tamamı ile sözleşme imzalamadığı, İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne sunulan sözleşmelere göre adı geçen firma ile 3058 no.lu adada bir kısım malik arasında anlaşma sağlanıp planın öngördüğü 3058-3059-3060-3062-3063-3064-3065 no.lu adalardan oluşan 60 no.lu plan adasında 2/3 çoğunlukla bir anlaşma sağlanmadığı ve bu sebeple acele kamulaştırmaya ilişkin bir işlem başlatılmadığının bildirildiği, daha sonra İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 02.06.2016 tarihli yazıda müdürlük arşivinde yapılan inceleme ve davalı firma tarafında kendilerine iletilen sözleşmelere göre adı geçen firma ile 3058 no.lu adada bir kısım malik arasında 2/3 çoğunluk (%68,12 oranında) anlaşma sağlandığının görüldüğü bildirilerek anlaşma sağlayan maliklerin hisseleri ve sözleşme tarihi ve yevmiye numaralarını gösterir evrakın gönderilmiş ise de 20/01/2016 tarihli yazıda da belirtildiği gibi 60 no.lu plan adasında 2/3 çoğunlukla bir anlaşma sağlanmadığı ve bu sebeple acele kamulaştırmaya ilişkin bir işlem başlatılmadığı anlaşıldığından davalıların sözleşme şartlarının yerine getirildiği savunmalarının yerinde olmadığı, bu durumun da sözleşmenin feshi nedeni olduğu, keza davaya sonu en son sözleşme tarihi ile dava tarihi arasında geçen süre nazara alındığında aradan geçen üç yıl içerisinde ruhsat alınmadığı, inşaaata başlamadığı, davalının edimlerini yerine getirmemesine rağmen davacıların sürekli sözleşme ile bağlı tutulmalarının doğru olmadığı anlaşıldığından davacıların davasının kabulüne, hüküm kesinleştiğinde tapu kütüğündeki şerhin kaldırılmasına karar vermek gerekmiştir.

**H Ü K Ü M** : yukarıda açıklanan nedenlerle;

Davacıların davasının KABULÜ ile;

1.) Davacılar ve ile davalı

(ayrıca dava dışı kişiler arasında) düzenlenen Beşiktaş 25. Noterliğinin 23.09.2011 tarih 22487 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı bağımsız bölüm inşaat sözleşmesinin davacılar yönünden FESHİNE,

2.) Davacılar ve ile davalı

(ayrıca dava dışı kişiler arasında) düzenlenen Beyoğlu 35. Noterliğinin 09.03.2012 tarih 11685 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı bağımsız bölüm inşaat sözleşmesinin davacılar yönünden FESHİNE,

3.) Davacı ile davalı

(ayrıca dava dışı kişiler arasında) düzenlenen Beyoğlu 35. Noterliğinin 29.12.2011 tarih 56547 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı bağımsız bölüm inşaat sözleşmesinin davacılar yönünden FESHİNE,

4.) Davacılar ve le davalı

(ayrıca dava dışı kişiler arasında) düzenlenen Beşiktaş 25. Noterliğinin 17.09.2011 tarih 22023 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı bağımsız bölüm inşaat sözleşmesinin davacılar yönünden FESHİNE,

5.) Davacılar ile davalı

(ayrıca dava dışı kişiler arasında) düzenlenen Beşiktaş 25. Noterliğinin 09.09.2011 tarih 21546 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı bağımsız bölüm inşaat sözleşmesinin davacılar yönünden FESHİNE,

6.) Davacılar ile davalı

j , . (ayrıca dava dışı kişiler arasında) düzenlenen Beşiktaş 25. Noterliğinin 06.09.2011 tarih 21275 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı bağımsız bölüm inşaat sözleşmesinin davacılar yönünden FESHİNE,

7.) Davacılar . ile davalı

(ayrıca dava dışı kişiler arasında) düzenlenen Beyoğlu 35. Noterliğinin 13.12.2011 tarih 45474 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı bağımsız bölüm inşaat sözleşmesinin davacılar yönünden FESHİNE,

8.) Davacılar ile davalı

. (ayrıca dava dışı kişiler arasında) düzenlenen Beşiktaş 25. Noterliğinin 08.09.2011 tarih 21430 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı bağımsız bölüm inşaat sözleşmesinin davacılar yönünden FESHİNE,

9.) Davacı ile davalı

(ayrıca dava dışı kişiler arasında) düzenlenen Beyoğlu 35. Noterliğinin 17.11.2011 tarih 40835 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı bağımsız bölüm inşaat sözleşmesinin davacılar yönünden FESHİNE,

10.) Davacılar . davalı

. (ayrıca dava dışı kişiler arasında) düzenlenen Beşiktaş 25. Noterliğinin 31.12.2011 tarih 25197 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı bağımsız bölüm inşaat sözleşmesinin davacılar yönünden FESHİNE,

11.) Davacı ile davalı (ayrıca

dava dışı kişiler arasında) düzenlenen Beşiktaş 25. Noterliğinin 15.09.2011 tarih 21921 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı bağımsız bölüm inşaat sözleşmesinin davacılar yönünden FESHİNE,

Karar kesinleştiğinde sözleşmeler nedeni ile İstanbul İli Kadıköy İlçesi, Tuğlacıbaşı Mah., 3058 ada, 6, 8, 9, 11, 15, 16 ve 17 parsel sayılı taşınmazların tapu kaydı üzerine konulan şerhlerin kaldırılmasına,

Harçlar Yasasına göre alınması gerekli 6.831,00.-TL karar ve ilam harcından peşin alınan 1.707,75.-TL harçtan mahsubu ile kalan 5.123,25.-TL harcın davalıdan alınmasına,

Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine göre hesaplanan 10.750,00.-TL ücreti vekaletin davalı taraftan alınıp, davacılar verilmesine,

Davacılar tarafça yapılan 27,70.-TL başvuru harcı, 1.707,75.-TL peşin harç, 159,00.-TL tebligat ve müzekkere gideri, 1.500,00.-TL bilirkişi ücreti olmak üzere toplam 3.394,45.-TL yargılama giderinin davalı taraftan alınıp, davacılar verilmesine,

Gider avansından arta kalan kısmın davacılar iadesine,

Dair, tarafların yüzlerine karşı, gerekçeli kararın tebliğinden itibaren 2 hafta içerisinde, gerekli harç ve giderlerin karşılanması koşuluyla, Bölge Adliye Mahkemesi ilgili Hukuk Dairesi Başkanlığı'na gönderilmek üzere Mahkememize hitaben yazılmış, Mahkememiz veya en yakın Asliye Hukuk Mahkemesine verilecek bir dilekçe ile istinaf yolu açık olmak üzere verilen karar açıkça okunup usulen anlatıldı. 17/01/2017

Katip 188855

Hakim 33562