

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT, TAPU KAYDININ İPTALİ VE TESCİLİ

YARGITAY 23. Hukuk Dairesi

ESAS: 2014/1087

KARAR: 2014/3356

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kabulüne yönelik olarak verilen hükmün davalılar vekilince duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrı kağıdı gönderilmişti. Belli günde davalılar vekili Av... ile davacı vekili Av... 'in gelmiş olmalarıyla duruşmaya başlanarak hazır bulunan avukatların sözlü açıklamaları dinlenildikten ve temyiz dilekçesinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

Davacı vekili, davalı arsa sahipleri ile yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince müvekkili yüklenicinin tüm edimlerini yerine getirdiğini ancak yükleniciye verilmesi gereken 2 no'lu bağımsız bölümün davalı arsa sahiplerince tapusunun devredilmediğini ileri sürerek, 2 no'lu bağımsız bölümün davalılar adına olan tapu kaydının iptali ile müvekkili adına tesciline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalılar vekili, inşatta eksik ve kusurlu işler bulunduğunu, süresinde teslim yapılmadığını, yapı kullanım izin belgesinin alınmamış olduğunu, projeye aykırılık bulunduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma ve benimsenen ek bilirkişi heyet raporu ve dosya kapsamına göre; sözleşmeye konu yapının belediyece onaylı proje ve ruhsat ekleriyle sözleşmeye uygun olarak müteahhit tarafından tamamlandığı ve mal sahiplerine

teslim edildiği, davalılar tarafından yapıda kusur ve noksanlar olduğu belirtilerek, iki numaralı bağımsız bölümün ferağının verilmesinden kaçınılmış ise de, Y... Denetim Firması oluru ve A... Belediye Başkanlığı'nın onayı ile yapının yapı kullanım belgesi alındığı, bu çerçevede yapının kullanılmaya mani halinin bulunmadığı ve yapı kullanım belgesi alınması ile inşaatın tamamlandığının varsayılacağı, yönetim planı ile birlikte apartman sakinlerinin kat mülkiyetine geçebileceğı, davacının üzerine düşen edimi yerine getirmesine rağmen davalı tarafın sözleşmeye aykırı davrandığı gerekçesiyle, davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararı, davalılar vekili temyiz etmiştir.

1-Taraflar arasındaki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yüklenici sıfatıyla davacı M... ve dava dışı İ... tarafından imzalanmış olup, sözleşmede yükleniciler ile ilgili ayrı ayrı yükümlölükler düzenlenmediğine göre, adi ortaklık niteliğıyle sözleşmenin imzalandığının kabulü gerekir. Dava tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan BK'nın 520. vd. maddelerinde düzenlenen adi ortaklığın ayrı bir tüzel kişiliğı bulunmamakta olup, adi ortaklığın davacı olduğu hallerde adi ortaklığı oluşturan ortaklar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan, davanın ortaklar tarafından birlikte açılması, sadece biri tarafından açılan davanın hemen reddedilmemesi, diğerk ortağın HMK'nın 59. ve 60. madde hükümleri gözetilerek, davaya dahil edilmesi için davacı yana önel verilerek taraf teşkili sağlanması gerekirken, taraf teşkiline ilişkin bu yön üzerinde durulmadan esasa girilerek karar verilmesi hatalı olmuştur.

2-Bozma nedenine göre, davalılar vekilinin temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine gerek görölmemiştir.

SONUÇ: Yukarıda (1) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, davalılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA, (2) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, davalılar vekilinin temyiz itirazlarının şimdilik

incelenmesine yer olmadığına, peşin alınan harcın istek halinde temyiz edenlere iadesine, 1.100,00 TL duruşma vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalılara verilmesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 30.04.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.