

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesinin Feshi

T.C. YARGITAY

23.Hukuk Dairesi

Esas: 2012/3108

Karar: 2012/5431

Karar Tarihi: 25.09.2012

TAPU İPTAL VE TESCİL DAVASI – ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİNİN FESHİ – DAVALI ÜÇÜNCÜ ŞAHISLAR ADINA OLAN TAPU KAYITLARININ İPTALİYLE DAVACI ARSA SAHİBİ ADINA TESCİLİNE KARAR VERİLMESİ GEREĞİ – HÜKMÜN BOZULDUĞU

ÖZET: Tamamlanmamış inşaatla yükleniciden bağımsız bölüm satın alan bir kimsenin tapudaki gerçek malikin kim olduğu ve satanın edimini yerine getirmemesi durumunda sözleşmede kararlaştırılan bedele hak kazanamayacağını bilmemesi mümkün değildir. Tüm bu nedenlerle davalı üçüncü şahıslar adına olan tapu kayıtlarının da iptaliyle davacı arsa sahibi adına tesciline karar verilmesi gerekirken istemin reddi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir.

(4721 S. K. m. 1023)

Dava ve Karar: Taraflar arasındaki birleşen tapu iptali ve tescil davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı asıl ve birleşen davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün asıl ve birleşen davada davacı vekiline duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrı kağıdı gönderilmişti. Belli günde davacı vekili Av. L. N. gelmiş diğer taraftan gelen olmadığından onun yokluğunda duruşmaya başlanarak hazır bulunan avukatın sözlü açıklaması dinlenildikten ve temyiz dilekçesinin süresinde olduğu

anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü:

Asıl ve birleşen davalarda davacı arsa sahibi vekili, müvekkilinin davalı yüklenici şirket ile 05.12.2007 tarihli inşaat sözleşmesi imzaladığını, ancak yüklenicinin inşaatı yapmadan temel seviyesinde bıraktığını, buna rağmen sözleşme gereği devraldığı tapu payını davalı 3. kişilere kat irtifakı kurarak devrettiğini, yüklenici adına kayıtlı bağımsız bölümler için açılan tapu iptal ve tescil davasının kabulüne karar verildiğini, yüklenicinin davalı 3. kişilere yaptığı devirlerin ise muvazaalı olduğunu ileri sürerek, davalı T. Ş. adına kayıtlı 4 ve 5 no'lu, davalı E. Y. adına kayıtlı 6, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölüm tapularının iptali ile müvekkili adına tescilini talep ve dava etmiştir.

Davalı yüklenici şirket temsilcisi cevap vermemiştir.

Davalılar S. T. C. ve E. Y. vekili, davanın hukuki dayanağının bulunmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

Diğer davalı T. Ş. vekili, müvekkilinin kat irtifakı kurulu yerden daire satın aldığını, iyi niyetli olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma, bilirkişi raporu ve dosya kapsamına göre, davalı Adatur şirketinin inşaat sözleşmesinden kaynaklı yükümlülüklerini yerine getirmediği, kat irtifakını 1 parsel üzerinde kurduğu, ancak inşaatlara başlamadığı, inşaat sözleşmesinin tapu kaydına şerh verilmediği, davalılar T. Ş. ve E. Y. üçüncü kişi konumunda olup, taşınmazları tapu siciline güvenerek aldıkları, iyiniyetli oldukları ve önceki malikler ile aralarında muvazaa ilişkisinin ispatlanamadığı gerekçesiyle asıl ve birleşen davaların reddine karar verilmiştir.

Kararı, asıl ve birleşen davada davacı vekili temyiz etmiştir.

Dava, arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin feshi

nedeniyle bu sözleşme uyarınca davalılara intikal etmiş olan tapu kayıtlarının iptali ve davacı adına tescil istemine ilişkindir.

Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Dosya kapsamına göre yüklenici Adatur Mimarlık Reklamcılık İnş. Ltd. Şti'nin inşaatı ve davacı arsa sahiplerine ait bağımsız bölümleri sözleşmede kararlaştırılan sürede tamamlayıp teslim etmediğinden arsa sahibi davacı tarafından davalı yüklenici aleyhine Kuşadası 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2008/201 esas sayılı dosyası ile açılan tapu iptal ve tescil davası sonucunda, yüklenici adına olan tapunun iptali ile arsa sahibi adına tescile karar verildiği, kararın temyizi üzerine Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin onama kararında tapu iptal ve tescil isteminin feshi de içermesi nedeniyle mahkemece taraflar arasındaki 05.12.2007 tarihli arsa payı devir karşılığı inşaat sözleşmesinin de feshine karar verildiğinin belirtildiği anlaşılmakla, fesihte yüklenicinin kusurlu bulunduğu ve feshin geriye etkili sonuç doğuracak nitelikte olduğu anlaşılmaktadır. Geriye dönük feshin sonucunda taraflar aldıklarını geri vermekle yükümlüdür.

Yüklenicinin sözleşme gereği bağımsız bölümlere hak kazanabilmesi inşaatı kusursuz ve eksiksiz tamamlayıp teslim etmesine bağlıdır. Sözleşmeden sonra ve inşaat sürecinde yükleniciye bir kısım payların devri avans niteliğindedir. Sözleşmenin geriye etkili feshi halinde bu arsa payları talep halinde arsa sahiplerine geri döner. Yükleniciden devam eden inşaatın bağımsız bölüm arsa payını satın alanlar satın aldıkları bu bağımsız bölümlerin arsa payları ile tapularına ancak yüklenicinin arsa sahibine karşı edimini ifa etmesi durumunda hak kazanabilirler. İnşaat halindeki bir binada arsa payı (bağımsız bölüm) devralanların arsa sahiplerine karşı iyiniyetli oldukları kabul edilemez ve dolayısıyla 3. kişiler TMK'nın 1023. maddesinin korumasından yararlanamazlar. Tamamlanmamış inşaatın yükleniciden bağımsız bölüm satın alan bir kimsenin tapudaki gerçek malikin kim olduğu ve satanın

edimini yerine getirmemesi durumunda sözleşmede kararlaştırılan bedele hak kazanamayacağını bilmemesi mümkün değildir. Tüm bu nedenlerle davalı üçüncü şahıslar adına olan tapu kayıtlarının da iptaliyle davacı arsa sahibi adına tesciline karar verilmesi gerekirken istemin reddi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir.

Sonuç: Yukarıda açıklanan nedenlerle asıl ve birleşen davada davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün davacı yararına BOZULMASINA, vekili Yargıtay duruşmasında hazır bulunan davacı yararına takdir olunan 900,00 TL duruşma vekalet ücretinin davalılardan alınarak davacıya verilmesine, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 25.09.2012 tarihinde oybirliği ile karar verildi