

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Tapu İptali

- T.C. YARGITAY
- 15.Hukuk Dairesi
- Esas: 2012/2766
- Karar: 2012/4181
- Karar Tarihi: 04.06.2012

TAPU İPTALİ VE TESCİL İSTEMİ – DÜKKANIN BİTMİŞ HALDEKİ SERBEST PİYASA FİYATLARINA GÖRE BEDELİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN YERİNDE UZMAN BİLİRKİŞİ KURULU ARACILIĞIYLA KEŞİF YAPILIP RAPOR ALINMASI – HÜKMÜN BOZULMASI

ÖZET: Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı tapu iptali tescil ve gecikme tazminatı istemleriyle açılmış; mahkemece yapılacak iş; yanlar arasındaki sözleşme hükümlerine göre, yüklenici kooperatifin teslimde temerrüdünün gerçekleştiği tarihin belirlenmesi ve bu tarih itibarıyla sözleşmede kararlaştırılan dükkanın bitmiş haldeki serbest piyasa fiyatlarına göre bedelinin belirlenmesine ilişkin yerinde uzman bilirkişi kurulu aracılığıyla keşif yapıp rapor alınmasından ve taleple bağlılık ilkesi de gözetilerek uyumsuzluğun sonuçlandırılmasından ibaret olmalıdır. Mahkemece, yukarıda açıklanan hususlar gözetilmeden, eksik araştırma ve soruşturma sonucu yetersiz bilirkişi raporunu hükme dayanak almak suretiyle davanın reddine karar verilmesi doğru olmamış ve kararın bozulması gerekmiştir.

(818 S. K. m. 106)

Dava: Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizden tetkiki davacılar vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış, eksiklik nedeniyle mahalline iade edilen dosya ikmal edilerek gelmiş olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

Karar: Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı tapu iptali tescil ve gecikme tazminatı istemleriyle açılmış; davacı vekili 26.04.2010 günlü dilekçeyle davayı ıslah etmiş ve ayın yerine bir dükkan bedeli olan 180.000,00 TL maddi tazminatın davalıdan tahsili ve gecikme tazminatı istenmiş, mahkemece davanın reddine karar verilmiş ve verilen karar davacılar vekilince temyiz edilmiştir.

1- Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacılar vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışındaki sair temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

2- Davacı vekilinin diğer temyiz itirazlarının incelenmesine gelince;

Davacılardan H. Y. ile davalı kooperatif arasında Erzurum 2. Noterliği'nce doğrudan düzenlenen 04.06.2002 tarihli ve 10140 yevmiye numaralı; diğer davacı arsa sahipleriyle davalı kooperatif arasında aynı noterlikçe doğrudan düzenlenen 10.09.2003 tarihli ve 15612 yevmiye numaralı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Bu sözleşmelerle, davacıların müşterek paydaş oldukları 5470 ada ve 10 parsel numaralı tapulu taşınmaza sözleşmede öngörülen koşullarla inşaat yapımını ve 80 m2 brüt alanlı 1 dükkanın davacı arsa sahiplerine teslimini davalı kooperatif yüklenmiştir.

Davada, davacılar dükkanın tespiti ile tapu kaydının adlarına tesciline karar verilmesini istemişlerse de; 07.04.2010 tarihinde davacılar vekilince dava tamamen ıslah edilmiş ve dükkan bedeli olarak 180.000,00 TL ve gecikme nedeniyle de 3.400,00 TL tazminatların davalıdan tahsili istenmiştir.

Yüklenicinin yüklendiği ediminin ifasında borçlu temerrüdüne düşmüş olması durumunda arsa sahipleri Borçlar Kanunu'nun 106. maddesi hükmünde düzenlenen seçimlik haklarından birisini kullanabilir. Somut olayda ise davacılar Borçlar Kanunu'nun

106/II. maddesi uyarınca <ifa yerine olumlu zararın> tazminini istemişlerdir. İfa yerine olumlu zararın giderilmesinin istenmesi durumunda yanlar arasındaki sözleşme yürürlükte kalır; ancak, vazgeçilen asıl borcun yerini <olumlu zarar> tazmini alır. Kusuruyla temerrüde düşen borçlu, Borçlar Kanunu'nun 96 ve izleyen maddeleri çerçevesinde alacaklıların müspet zararını tazminle sorumlu tutulur. Borçlunun, tazmin sorumluluğundan kurtulabilmesi için borçlu temerrüdüne düşmesinde kusursuzluğunu kanıtlaması gerekir. Alacaklının isteyebileceği olumlu zarar tazminatının konusu <ifadaki çıkarıdır>, yani sözleşmede yüklenilen edimin tümüyle yerine getirilmesi durumunda alacaklının elde edecek olduğu çıkarıdır. Olumlu zarar tutarının belirlenmesinde, yüklenilen edimin yerine getirilmesi gereken tarih esas tutulur. Başka bir anlatımla zarar, borçlunun temerrüde düşmüş olduğu güne göre hesaplanır. Ancak, aynen ifaden vazgeçip olumlu zararın tazmini istendiğinde; ayrıca, gecikme-kira tazminatı, eksik ve ayıplı işler bedeli, cezai şart ve taşınmazın yahut paylarının tescili istenemez. Çünkü, ifa yerine geçen olumlu zararın istenmesi demek, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi davacılara düşen bağımsız bölümlere ait arsa paylarının davalı yükleniciye temlik karşılığında o bağımsız bölümlerin, teslimi gereken tarihteki bitmiş halde rayiç bedellerin müspet zarar olarak istenmesi demektir.

Mahkemece yapılacak iş; yanlar arasındaki sözleşme hükümlerine göre, yüklenici kooperatifin teslimde temerrüdünün gerçekleştiği tarihin belirlenmesi ve bu tarih itibarıyla sözleşmede kararlaştırılan dükkanın bitmiş haldeki serbest piyasa fiyatlarına göre bedelinin belirlenmesine ilişkin yerinde uzman bilirkişi kurulu aracılığıyla keşif yapılarak rapor alınmasından ve taleple bağlılık ilkesi de gözetilerek uyumsuzluğun sonuçlandırılmasından ibaret olmalıdır.

Mahkemece, yukarıda açıklanan hususlar gözetilmeden, eksik araştırma ve soruşturma sonucu yetersiz bilirkişi raporunu hükme dayanak almak suretiyle davanın reddine karar verilmesi

doğru olmamış ve kararın bozulması gerekmiştir.

Sonuç: Yukarıda 1. bentte belirtilen nedenlerle davacılar vekilinin sair temyiz itirazlarının reddine; 2. bentte açıklanan sebeplerle diğer temyiz itirazlarının kabulüne ve kararın davacılar yararına BOZULMASINA, ödedikleri temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacılara geri verilmesine, 04.06.2012 gününde oybirliği ile karar verildi.