

**ARSA KARŞILIĞI İNŞAAT
SÖZLEŞMESİ (Yüklenicinin
Edimini Yerine Getirmemesi
Nedeniyle Taşınmazın
Mülkiyetini Kazanmaması ve 3.
Kişinin Durumu Bilmesi
Gerektiğinin Belirlenmesi
Karşısında İyiniyet
Savunmasına Değer
Verilemeyeceği)**

T.C.

YARGITAY

HUKUK GENEL KURULU

E. 2007/15-244

K. 2007/229

T. 2.5.2007

TAPU İPTALİ VE TESCİL (Yüklenicinin Edimini Yerine
Getirmemesi Nedeniyle Taşınmazın Mülkiyetini Kazanmaması ve 3.
Kişinin Durumu Bilmesi Gerektiğinin Belirlenmesi Karşısında
İyiniyet Savunmasına Değer Verilemeyeceğinden Kabulü Gereği)

YÜKLENİCİNİN EDİMİ YERİNE GETİRMEMESİ (Taşınmazın Mülkiyetini

Kazanmaması ve 3. Kişinin Durumu Bilmesi Gerektiğinin Belirlenmesi Karşısında İyiniyet Savunmasına Değer Verilemeyeceğinden Tapu İptali Tescil Talebinin Kabulü Gereği – Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)

ARSA KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ (Yüklenicinin Edimini Yerine Getirmemesi Nedeniyle Taşınmazın Mülkiyetini Kazanmaması ve 3. Kişinin Durumu Bilmesi Gerektiğinin Belirlenmesi Karşısında İyiniyet Savunmasına Değer Verilemeyeceği)

TAŞINMAZ DEVRİ (Yüklenicinin Edimini Yerine Getirmemesi Nedeniyle Taşınmazın Mülkiyetini Kazanmamasına Rağmen Devretmesi – 3. Kişinin Durumu Bilmesi Gerektiğinin Belirlenmesi Karşısında İyiniyet Savunmasına Değer Verilemeyeceği)

İYİNİYET (Yüklenicinin Edimini Yerine Getirmemesi Nedeniyle Taşınmazın Mülkiyetini Kazanmamasına Rağmen Devretmesi – 3. Kişinin Durumu Bilmesi Gerektiğinin Belirlenmesi Karşısında İyiniyet Savunmasına Değer Verilemeyeceği)

818/m.355

4721/m.2

ÖZET : Dava tapu iptali, tescil ve tazminat istemi ile açılmıştır. Aralarında arsa karşılığı inşaat sözleşmesi bulunan tarafların tapuda satış şeklinde yaptıkları pay geçirimi, sözleşme gereği edimin yerine getirilmesi olarak kabul edilmektedir. Böyle olunca davalı yüklenicinin de kendi edimi olan parsellere bina yapılması işini yerine getirmesi sözleşmenin gereğidir. Oysa davalı yüklenicinin sözkonusu parsellere inşaat yapmadığı, parseller üzerinde sadece narenciye ağaçlarının olduğu dosyadaki ek bilirkişi kurulu raporundan anlaşılmaktadır. O halde davalı yüklenici sözkonusu

parsellere herhangi bir inşaat yapmadığından 670 parselin mülkiyetine hak kazanmamıştır.

Davalı yüklenici mülkiyetine hak kazanmadığı 670 parseli tapuda üçüncü kişi davalıya devretmiştir. 670 parselin tapuda gösterilen satış bedeli ile gerçek değeri arasındaki fahiş fark dikkate alındığında, davalı üçüncü kişinin gerçek durumu bilmediği, davacı ile davalı yüklenici arasındaki hukuki ilişkiden haberdar olmadığı, iyiniyetli olduğu kabul edilemez. O halde gerek yüklenicinin edimini yerine getirmemesi nedeniyle taşınmazın mülkiyetini kazanmaması ve gerekse 3. kişinin durumu bilmesi gerektiğinin belirlenmesi karşısında iyiniyet savunmasına değer verilmesinin mümkün olmaması dikkate alınarak, davacının tapu iptali ve tescil isteminin kabulü gerekir.

DAVA : Taraflar arasındaki “tapu iptali ve tescil” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Kemer/Antalya Asliye Hukuk Mahkemesince davanın reddine dair verilen 11.11.2004 gün ve 2003/230-2004/619 sayılı kararın incelenmesi Davacı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 17.03.2006 gün ve 2005/7973-2006/1526 sayılı ilamı ile;

(... Dava tapu iptali, tescil ve tazminat istemi ile açılmış, mahkemece davanın reddine karar verilmiş, karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

1- Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacının sair temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

2- Taraflar arasındaki uyuşmazlık arsa karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Davacı arsa sahibi İsmail Hakkı Gül ile davalı yüklenici Mustafa Gül arasında 25.03.1997 tarihli “Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Daire Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” yapılmış, bu sözleşmede yüklenici tarafından Kemer İlçesi Yenimahalle 125 ada 8 ve 9 parsellere inşaat yapılması karşılığında, dava konusu 670 parsel sayılı taşınmazın davalı yüklenici Mustafa Gül’e devredilmesi kararlaştırılmış, 31.07.1997 tarihinde de 670 parselin tapu kaydı davacı tarafından davalı yüklenici Mustafa Gül’e devredilmiştir. Arsa sahibi ile yüklenici arasında yapılan 25.03.1997 tarihli sözleşmeden dört ay sonra, 670 parsel sayılı taşınmazın tapuda yüklenici Mustafa Gül’e devri sözleşme gereği arsa sahibinin edimini yerine getirmesidir. Dairemizin yerleşik uygulamasında da, aralarında arsa karşılığı inşaat sözleşmesi bulunan tarafların tapuda satış şeklinde yaptıkları pay geçirimi sözleşme gereği edimin yerine getirilmesi olarak kabul edilmektedir. Böyle olunca davalı yüklenici Mustafa’nın da kendi edimi olan 8 ve 9 parsellere bina yapılması işini yerine getirmesi sözleşmenin gereğidir. Oysa davalı yüklenicinin 8 ve 9 parsellere inşaat yapmadığı, parseller üzerinde sadece narenciye ağaçlarının olduğu dosyadaki 15.07.2004 tarihli ek bilirkişi kurulu raporundan anlaşılmaktadır. 0 halde davalı yüklenici Mustafa Gül 8 ve 9 parsellere herhangi bir inşaat yapmadığından 670 parselin mülkiyetine hak kazanmamıştır. Zira yüklenicinin kendisine devredilen 670 parseli hak kazanabilmesi için sözleşmedeki edimini yerine getirmesi gerekir. Edimi ise 8 ve 9 parsellere sözleşme uyarınca bina yapılması ve davacıya teslimidir. Davalı yüklenici mülkiyetine hak kazanmadığı 670 parseli 13.05.2003 tarihinde 20.000 YTL bedel göstermek suretiyle tapuda üçüncü kişi davalı Ahmet Öncelik’e devretmiştir. Davalı Ahmet Öncelik, 07.07.2004 havale tarihli dilekçesinde, 670 parseli 1.000.000 Amerikan Dolarına satın aldığını savunmuşsa da, 1.000.000 Doları davalı Mustafa’ya ödediğine ilişkin

yazılı bir belge ibraz edememiştir. Mahkemece mahallinde yapılan keşif sonucu düzenlenen 08.06.2004 tarihli bilirkişi raporunda, 670 parsel sayılı taşınmazın gerçek değerinin satışın yapıldığı 13.05.2003 tarihi itibarıyla 1.392.300 YTL olduğu belirlenmiştir.

Şu halde tapuda gösterilen satış bedeli ile taşınmazın gerçek değeri arasında aşırı fark olduğu açıktır. Herne kadar davalı üçüncü kişi Ahmet vekili, müvekkilinin 670 parsel sayılı taşınmaz üzerine Kemer İcra Müdürlüğü'nün 2000/919 sayılı icra dosyası ile konulmuş olan haczi 01.08.2003 tarihinde 209.956,53 YTL ödemek suretiyle, yine aynı taşınmaz üzerindeki Antalya 1.İcra Müdürlüğü'nün 2003/2410 sayılı icra dosyası ile konulan haczi de 21.07.2003 tarihinde 125.000 YTL ödeme yaparak kaldırdığını, taşınmaz üzerindeki hacizlere ilişkin bu dosya borçlarının, satış bedelinden mahsup edilmek üzere müvekkili tarafından ödendiğini savunmuşsa da, hacizlerin kaldırılması için davalı Ahmet tarafından ödenen bedeller ile tapuda gösterilen satış bedelinin toplamı 354.956,53 YTL olup, bu bedel ile taşınmazın gerçek satış bedeli arasında dahi dört kata varan fahiş fark olduğu görülmektedir. Kaldı ki, her iki icra dosyası üzerinden 670 parsel sayılı taşınmaz üzerine konulmuş olan hacizlerin davalı Ahmet tarafından kaldırıldığı tarih, temyiz incelemesine konu bu davanın açıldığı 12.06.2003 tarihinden sonradır. 670 parsel üzerine, Yapı Kredi Bankası lehine 06.01.1998 tarihinde 13 yevmiye numarası ile 1.derecede konulan 100.000 YTL ve 11.05.1999 tarih ve 582 yevmiye numarası ile 2.derecede konulan 100.000 YTL değerindeki ipoteklerin bedellerinin ise, 670 parselin davalı Ahmet'e satışından önce ödendiği, bedelleri ödenen ipoteklerin, 25.02.2004 tarih ve 305 yevmiye no ile tapudan terkin edildiği dosyadaki belgelerden anlaşılmaktadır. İpotek bedelleri davalı üçüncü kişi Ahmet tarafından ödenmemiş, sadece ipoteklerin tapuda terkini işlemi davalı Ahmet tarafından gerçekleştirilmiştir.

Öte yandan, taraflar Kemer İlçesinde oturmakta olup davalı yüklenici Mustafa Gül'ün, ilçede daha önce belediye başkanlığı yaptığı, davacı İsmail Hakkı Gül'ün işadamı olup davalı Mustafa'nın babası olduğu, davalı Ahmet'in ise Kemer Halk Plajını işlettiği, tarafların birbirlerini iyi tanıdıkları dosya kapsamı ve tanık beyanlarından anlaşılmaktadır. Bu durumda hayatın olağan akışı, taraflar arasındaki ilişkiler, yaşadıkları yer, sosyal konumları, 670 parselin tapuda gösterilen satış bedeli ile gerçek değeri arasındaki fahiş fark dikkate alındığında, davalı üçüncü kişi Ahmet'in gerçek durumu bilmediği, davacı ile davalı yüklenici arasındaki hukuki ilişkiden haberdar olmadığı, iyiniyetli olduğu kabul edilemez. O halde gerek Mustafa Gül'ün edimini yerine getirmemesi nedeniyle taşınmazın mülkiyetini kazanmaması ve gerekse Ahmet Öncelik'in durumu bilmesi gerektiğinin belirlenmesi karşısında iyiniyet savunmasına değer verilmesinin mümkün olmaması dikkate alınarak, davacının tapu iptali ve tescil isteminin kabulü gerekirken, reddine karar verilmesi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir...),

Gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

KARAR : Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere göre, Hukuk Genel Kurulu'nca da

benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

SONUÇ : Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı HUMK.nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA, istek halinde temyiz peşin harcının geri verilmesine, 02.05.2007 gününde oyçokluğu ile karar verildi.