

ARSA KARŞILIĞI ORTAKLIK PAYI SÖZLEŞMESİ (Arsanın Bir Bölümünün İmar Durumu Nedeniyle Yola Terk Edilmesi/Belediyeden Satın Alınan Arsa İle Tevhit Edilerek Yeni Parsel Oluşturulması – Arsa Sahibinin Paylarını Belirleme)

T.C.

YARGITAY

11. HUKUK DAİRESİ

E. 2005/14050

K. 2007/5339

T. 5.4.2007

ARSA KARŞILIĞI ORTAKLIK PAYI SÖZLEŞMESİ (Arsanın Bir Bölümünün İmar Durumu Nedeniyle Yola Terk Edilmesi/Belediyeden Satın Alınan Arsa İle Tevhit Edilerek Yeni Parsel Oluşturulması – Arsa Sahibinin Paylarını Belirleme)

İSTİSNA AKTİNİN AYNEN YERİNE GETİRİLEMEMESİ (Arsa Karşılığı

Ortaklık Payı Sözleşmesi/Arsanın Bir Bölümünün İmar Durumu Nedeniyle Yola Terk Edilmesi Belediyeden Satın Alınan Arsa İle Tevhit Edilerek Yeni Parsel Oluşturulması – Arsa Sahibinin Paylarını Belirleme)

ARSA SAHİBİNİN PAYLARINI BELİRLEME (Arsa Karşılığı Ortaklık Payı Sözleşmesi – Arsanın Bir Bölümünün İmar Durumu Nedeniyle Yola Terk Edilmesi Belediyeden Satın Alınan Arsa İle Tevhit Edilerek Yeni Parsel Oluşturulması)

818/m.355

ÖZET : Taraflar arasındaki satış vaadi sözleşmesi başlıklı yazılı anlaşmayla davacının davalı kooperatife sattığı (3.805) m2 yüzölçüme sahip (64) parsel sayılı arsa üzerinde (125) m2 büyüklüğünde (42) daire (konut) yapılması, (7) kat ve (3) bloktan oluşan inşaatın daha fazla kat olarak gerçekleşmesi ve bağımsız bölüm sayısının (44) veya daha fazla olması halinde davacıya bir ortaklık payı daha verilmesi kararlaştırılmıştır.

Davacıdan satın alınan arsanın (283,75) m2'si imar durumu nedeniyle yola terk edilmiş, kalan arsanın projeye uygun inşaaata olanak vermemesi üzerine belediyeden satın alınan (542,75) m2'lik arsa ile tevhit edilerek oluşturulan yeni parsel üzerinde (134,30) m2 büyüklüğünde (42) adet konut yapılmış, A Blok'un bodrum katında kat farkından dolayı üç adet işyeri amaçlı kat irtifakı oluşturulmuştur.

Sözleşmeyle öngörülenden büyük inşa edilen konutların tamamı için hesaplanacak alan farkının her bir ortağa düşen iki daire toplamına ulaşıp ulaşmadığı, yani ($125 \times 2 = 250$ m2) alan

büyüklüğüne tekabül edip etmediği, bunun yanında davacının yaklaşık (10) m2 daha büyük konutlar edinmesinden sağladığı yararlanmanın davaya etkisinin ne olduğu, bozmada değinilen doğrultuda A Blok'ta kot farkı nedeniyle başlangıçta düşünülen farklı olarak bodrum katta işyeri olarak değerlendirilmek üzere üç adet bağımsız bölümün ortaya çıkması ile oluşan kazanımda belediyeden satın alınarak tevhit edilen arsanın eylemli olarak ne oranda etken olduğu somut olarak belirlendikten sonra alınan arsaların toplam inşaat alanındaki konumlarına nazaran A Blok'un bodrum katında sadece davacı arsası için alınan inşaat projesinden farklı olarak kot farkına bağlı olarak (3) adet işyeri biçiminde değerlendirme olanağı doğuran yeni durumdaki rollerinin arz üzerindeki işler ve rolünün saptanarak bozmada değinilen hususun aydınlatılması yoluna gidilmeden salt düz orantı yolu ile bulunan arsaların dağılımı esas alınmak suretiyle bozmada belirtilen somut katkı ve etkisinin ne olduğu irdelenmeksizin varılan yanılıgılı bilirkişi görüşüne dayalı kurulan hükmün bozulması gerekmiştir.

DAVA : Taraflar arasında görülen davada Tekirdağ Asliye 2.Hukuk Mahkemesi'nce verilen 20.05.2005 tarih ve 2004/426 – 2005/254 sayılı kararın Yargıtay'ca duruşmalı olarak incelenmesi davalı vekili tarafından istenmiş olmakla, duruşma için belirlenen 03.04.2007 gününde davacı avukatı İ.Güneş Gürseler gelip, davalı avukatı tebligata rağmen gelmediğinden, temyiz dilekçesinin de süresinde verildiği anlaşıldıktan ve duruşmada hazır bulunan taraf avukatı dinlenildikten sonra, duruşmalı işlerin yoğunluğu ve süre darlığından ötürü işin incelenerek karara bağlanması ileriye bırakılmıştı. Dava dosyası için Tetkik Hakimi Yaşar Arslan tarafından düzenlenen rapor dinlenildikten ve yine dosya içerisindeki dilekçe, layihalar, duruşma tutanakları ve tüm belgeler okunup, incelendikten sonra işin gereği görüşülüp, düşünüldü:

KARAR : Davacı vekili, taraflar arasındaki 16.06.1992 tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle davalı kooperatifin (44) veya daha fazla bağımsız bölüm inşa etmesi halinde müvekkiline ek ortaklık hakkı tanınmasının kararlaştırıldığını, ancak davalının bağımsız bölüm alanlarını geniş yaparak müvekkili ek ortaklık kazanma olanağından yoksun bıraktığını ileri sürerek, ek ortaklık hakkına tekabül eden 12/514 payın müvekkili adına tefrik ve tahsisini veya (3) adet dükkanın müvekkiline aidiyetinin tespitini ve 2/514 pay bedelinin davalıdan tahsilini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili, davacıdan satın alınan (3805) m2 arsanın (283,75) m2'sinin yola terk edilmesi nedeniyle (125) m2'lik konut yapımının olanaksız hale geldiğini, daha sonra belediyeden satın alınan (542,75) m2 parselin birleştirilerek yeni bir inşaat alanı elde edildiğini, daire alanının büyümesinden davacının da yararlandığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, davanın kısmen kabulüne ilişkin verilen karar, davalı vekilinin temyizi üzerine Dairemizce bozulmuş olup, bozmaya uyularak yapılan yargılama sonunda toplanan kanıtlara ve bilirkişi incelemesine dayanılarak, kooperatifin elde ettiği kazanımın %86'sının davacı arsasından, %14'ünün belediyeden alınan arsadan kaynaklandığı ve bundan dolayı davacının 20/514 arsa payı ortaklığa hak kazandığı gerekçesiyle davacının kısmen kabulü ile davacıya fark üyeliği tanınmasına, davalı kooperatif adına kayıtlı A Blok 1.bodrum kattaki 4/514 arsa paylı 15 nolu, 5/514 arsa paylı 16 nolu ve 2/514 arsa paylı bağımsız bölümlerin davacıya aidiyetine karar verilmiştir.

Kararı, davalı vekili temyiz etmiştir.

Taraflar arasındaki satış vaadi sözleşmesi başlıklı yazılı anlaşmayla davacının davalı kooperatife sattığı (3.805) m2 yüzölçüme sahip (64) parsel sayılı arsa üzerinde (125) m2 büyüklüğünde (42)daire (konut) yapılması, (7) kat ve (3) bloktan oluşan inşaatın daha fazla kat olarak gerçekleşmesi ve bağımsız bölüm sayısının (44) veya daha fazla olması halinde davacıya bir ortaklık payı daha verilmesi kararlaştırılmıştır.

Davacıdan satın alınan arsanın (283,75) m2'si imar durumu nedeniyle yola terk edilmiş, kalan arsanın projeye uygun inşaata olanak vermemesi üzerine belediyeden satın alınan (542,75) m2'lik arsa ile tevhit edilerek oluşturulan yeni parsel üzerinde (134,30) m2 büyüklüğünde (42) adet konut yapılmış, A Blok'un bodrum katında kat farkından dolayı üç adet işyeri amaçlı kat irtifakı oluşturulmuştur.

Uyumsuzluk, halen eylemli olarak bölünmediği keşifte belirlenen ve (130) m2 alanlı boş daire görünümündeki kooperatif yararına bir kazanım oluşturan bu yerin ortaya çıkması nedeniyle davacının hak iddia edip edemeyeceği noktasında toplanmaktadır.

Bozmaya uyularak yaptırılan bilirkişi incelemesi ve bilirkişiler kurulundan alınan ve hükme dayanak yapılan rapor bozmada değinilen hususları karşılayıcı yeterlilikte bulunmamıştır.

Bilirkişi raporuna yönelik olarak davacı vekilinin 01.03.2005 tarihli dilekçesinde belirtilen itirazlar üzerinde durularak

oluşturulacak yeni uzman bilirkişiler kuruluna da inceleme yaptırılarak, sözleşmeyle öngörülenden büyük inşa edilen konutların tamamı için hesaplanacak alan farkının her bir ortağa düşen iki daire toplamına ulaşp ulaşmadığı, yani ($125 \times 2 = 250$ m²) alan büyüklüğüne tekabül edip etmediği, bunun yanında davacının yaklaşık (10) m² daha büyük konutlar edinmesinden sağladığı yararlanmanın davaya etkisinin ne olduğu, bozmada değinilen doğrultuda A Blok'ta kot farkı nedeniyle başlangıçta düşünülen farklı olarak bodrum katta işyeri olarak değerlendirilmek üzere üç adet bağımsız bölümün ortaya çıkması ile oluşan kazanımda belediyeden satın alınarak tevhit edilen arsanın eylemli olarak ne oranda etken olduğu somut olarak belirlendikten sonra alınan arsaların toplam inşaat alanındaki konumlarına nazaran A Blok'un bodrum katında sadece davacı arsası için alınan inşaat projesinden farklı olarak kot farkına bağlı olarak (3) adet işyerin biçiminde değerlendirme olanağı doğuran yeni durumdaki rollerinin arz üzerindeki işler ve rolünün saptanarak bozmada değinilen hususun aydınlatılması yoluna gidilmeden salt düz orantı yolu ile bulunan arsaların dağılımı esas alınmak suretiyle bozmada belirtilen somut katkı ve etkisinin ne olduğu irdelenmeksizin varılan yanılıgılı bilirkişi görüşüne dayalı kurulan hükmün bozulması gerekmiştir.

SONUÇ : Yukarıda açıklanan nedenle davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile kararın davalı yararına BOZULMASINA, davalı vekili duruşmaya gelmediğinden duruşma vekillik ücretinin takdirine yer olmadığına, ödediği temyiz peşin harcın isteği halinde temyiz edene iadesine, 05.04.2007 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.