

arsa payı karşılığı inşaat
yapım sözleşmesinden
kaynaklanmakta olup,
yüklenicinin sözleşme gereği
edimlerini yerine getirmiş
olması nedeniyle bedel olarak
kararlaştırılan ve verilmeyen
bağımsız bölümlere ait tapu
kayıtlarının iptâl ve tescili
istemine ilişkindir.
Mahkemece bozmaya uyularak
yapılan yargılama sonucunda
asıl ve birleşen dosyadaki
tapu iptâl ve tescil
davasının birlikte ifa
suretiyle kabulüne dair
verilen karar

“İçtihat Metni”

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hüküm davacı ve asıl davada davalı ... ile asıl ve birleşen dosya davalısı ... vekillerince temyiz edilmiş, davacı vekili tarafından duruşma istenmiş olmakla duruşma için tayin edilen günde davacı vekili Avukat ... ile asıl davada davalı ... ile asıl ve birleşen dosya davalısı ... vekili Avukat ... geldi. Diğer davalı ... vekili gelmedi. Temyiz dilekçelerinin süresi içinde verildiği anlaşıldıktan ve hazır bulunan davacı ile asıl davada davalı ... ve asıl ve birleşen dosya davalısı ... avukatları dinlendikten sonra vaktin darlığından ötürü işin incelenerek karara bağlanması başka güne bırakılmıştı. Bu kere dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra işin gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Asıl ve birleşen dava, arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinden kaynaklanmakta olup, yüklenicinin sözleşme gereği edimlerini yerine getirmiş olması nedeniyle bedel olarak kararlaştırılan ve verilmeyen bağımsız bölümlere ait tapu kayıtlarının iptâl ve tescili istemine ilişkindir. Mahkemece bozmaya uyularak yapılan yargılama sonucunda asıl ve birleşen dosyadaki tapu iptâl ve tescil davasının birlikte ifa suretiyle kabulüne dair verilen karar, davacı vekili ile asıl davada davalı ... ile asıl ve birleşen dosya davalısı ... vekillerince temyiz edilmiştir

2-Davacı yüklenici vekili tarafından verilen 21.12.2016 tarihli temyize cevap dilekçesiyle karar, katılma yoluyla hükmün düzeltilerek onanması talepli olarak temyiz

edilmiş ise de; dilekçesi temyiz defterine kayıtlı olmadığı gibi temyiz harcınında yatırılmadığı ve bu arada mahkeme kararıyla davalıların temyiz dilekçesinin tebliğ tarihlerine göre temyiz süresi de geçmiş olduğundan davacı vekilinin temyiz dilekçesinin süre yönünden reddi gerekmiştir.

2-Davalılar, ... ve ... vekillerinin temyiz itirazlarına gelince,

dosyadaki yazılar mahkemece uyulan bozma ilâmı gereğince inceleme yapıp hüküm verilmiş olmasına delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre bu davalıların aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan diğer temyiz itirazları yerinde görülmemiş, reddi gerekmiştir.

3-Taraflar arasında, ... 3. Noterliği'nde 24.09.2008 tarihinde imzalanan 5556 yevmiye nolu Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile yüklenici şirket, asıl ve birleşen dosya davalıları arsa sahiplerine ait arsa üzerinde inşaat yapımını üstlenmiştir. Sözleşmenin şartları başlıklı bölümün 12, 13 ve 14. maddelerine göre, A blokun tamamının arsa sahiplerine ait olacağı ve sözleşme eki avan projede A blokun çatı piyesli olarak yapılacağı kararlaştırılmıştır. Dosya kapsamı ve arsa sahiplerinin itirazı üzerine alınan bilirkişi raporlarından A bloktaki çatı piyesinin yapılmadığı anlaşılmaktadır. Kararlaştırılmasına rağmen çatı piyesinin yapılmamış olması eksik iş niteliğinde olup arsa sahipleri arsa payları oranında bunların bedelini isteyebileceklerinden, birlikte ifa kapsamında, yapılmayan çatı piyesiyle ilgili eksik iş bedelinin de hesaplatılıp arsa sahiplerine ödenmesine karar verilmesi gerekmektedir.

Yine birlikte ifa suretiyle tapu iptâl ve tescile karar verilmesi doğru olmakla birlikte, hesaplanan eksik ve kusurlu işlerin giderim bedelini, davalı arsa sahipleri ortak alanlarda ve kendilerine bırakılan bağımsız bölümlerde arsa payları oranında ve bağımsız bölümle sınırlı olarak talep edebileceklerinden hükmedilecek eksik ve kusurlu işler bedelinin yükleniciden alınıp arsa payları oranında arsa sahiplerine verilmesi gerekir.

Asıl ve birleşen davalar bağımsız dava vasfını muhafaza etmekle birlikte, somut olayda birleşen davanın, Yargıtay bozması üzerine taraf teşkili sağlanmak üzere açılıp birleştirildiğinden, asıl ve birleşen davada tek hüküm kurulması doğrudur. Ancak bu halde sadece bir kez talep ve dava edilen tapu kayıtlarının iptâl ve tesciline karar verildiğinden mahkemece söz konusu bağımsız bölümlerin değerleri üzerinden karar tarihi itibarıyla hesaplanacak

alınması gerekli nispi ilâm harcından, peşin alınan, tamamlatılan, harç tahsili ile tahsil edilen ve birleşen davada peşin alınan harcın mahsubu ile varsa kalan harcın davalı arsa sahiplerinde tahsiline, fazla alınan harç varsa yükleniciye iadesine, ve harcın tamamının davalı arsa sahiplerine yükletilmesi gereklidir.

Bunun yanında birlikte ifa halinde, teminat olarak bırakılan tapunun eksik ve kusurlu işler bedelini karşılayacak değerde olmasına da dikkat edilmelidir.

Bu durumda mahkemece, hükme esas raporu düzenleyen bilirkişi kurulundan sözleşme ve eki avan projeye göre arsa sahiplerine bırakılan çatı piyesli A blokta, çatı piyesinin yapılmamış olması sebebiyle arsa sahiplerinin talep edebilecekleri eksik iş bedeli ile bozmadan önce hükmedilen 89.000,00 TL toplamı üzerinden arsa sahiplerine birlikte ifa suretiyle ödenmesi gereken eksik ve kusurlu işlerin giderim bedeli ve bunun davalı arsa sahiplerinin arsa payları oranında ödenmesi gereken miktarı konusunda gerekçeli ve denetime elvirişli ek rapor alınıp tapu iptâl ve tescil davasının hesaplanacak eksik ve kusurlu işlerin giderim bedelini karşılayacak bağımsız bölüm veya bölümlerin hesaplanacak giderim bedelinin ödenmesi koşuluyla ve birlikte ifa suretiyle davacı yüklenici adına tapuya kayıt ve tesciline, hesaplanacak giderim bedellerinin arsa payları oranında davalı arsa sahiplerine ödenmesine, iptâl ve tescil kararı verilen bağımsız bölümlerin değeri üzerinden, asıl ve birleşen dava tek tapu iptâl ve tescil kararı verildiğinden, alınması gerekli nispi ilâm harcında peşin alınan ve tamamlanan harçların mahsubu ile eksik harç varsa davalı arsa sahiplerinden tahsiline, fazla harç varsa davacı yükleniciye iadesine karar verilmesi ile harcın tamamı ile ücreti vekâlet ve yargılama giderinden davalı arsa sahiplerinin sorumlu tutulması gerekirken yanlış değerlendirme ve eksik inceleme sonucu yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamış, bozulması uygun bulunmuştur.

SONUÇ: Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle asıl ve birleşen dosya davacısı yüklenicinin temyiz isteminin süre yönünden reddine, 2. bent uyarınca arsa sahipleri davalılar ...

ve ...'nın diğ er temyiz itirazlarının reddine, 3. bende göre kabulüyle hükmün bu davalılar yararına BOZULMASINA, 1.630,00 TL duruşma vekâlet ücretinin davacıdan alınarak Yargıtay'daki duruşmada vekille temsil olunan asıl davada davalı ... ile asıl ve birleşen dosya davalısı ...'ya verilmesine,  dediğı temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden asıl davada davalı ... ile asıl ve birleşen dosya davalısı ...'ya geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 02.07.2018 gününde oybirliğıyle karar verildi.