

arsa sahibinden doğrudan pay alan davalılar ve bayilerinin, bu edinimlerinin, yüklenicinin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan yükümlülüğüne bağlı kılmak ve halefiyet kuralını olayda uygulamak mümkün değildir. ... Hal böyle olunca, davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabulü isabetsizdir. Davalılar Recep, İlyas ve Adnan'ın temyiz itirazları yerindedir. Kabulü ile hükmün açıklanan nedenle HUMK.nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA),

peşin alınan harcın temyiz edene geri verilmesine

T.C.

Yargıtay

1. Hukuk Dairesi

Esas No:2004/3324

Karar No:2004/3631

K. Tarihi:31.3.2004

Taraflar arasında görülen davada;

Davacı, kayden maliki bulunduğu 193 ada 27 parsel sayılı taşınmazda bina inşaaşı İçin davalı Yaşar ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaptığını, sözleşme gereği davalı Yaşar'a intikal edecek olan 1, 2, 3 ve 5 nolu bağımsız bölümlerin önce 3. şahıslara, onlardan da diğer davalılara satış suretiyle intikal ettiğini, davalı yüklenici Yaşar inşaatı bitiremeyince sözleşmeyi karşılıklı feshettiklerini, davalıların iyi niyet savunmasında bulunamayacaklarını ileri sürüp; tapu kayıtlarının iptali İle adına tesciline karar verilmesi isteğinde bulunmuştur.

Davalılar llyas, Recep ve Adnan, davacı ile davalı Yaşar'ın kanuna karşı hile yaptıklarını, taşınmazları iyi niyetle satın aldıklarını belirtip davanın reddini savunmuşlar, diğer davalı, yargılamaya katılmadığı gibi davaya cevap da vermemiştir.

Mahkemece, davaya konu bağımsız bölümlerin sözleşme gereğince yükleniciye isabet eden daireler olduğu, taşınmazların davalılara devrinden sonra kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshedildiği, yüklenicinin inşaatı % 20 oranında yapmış olup arsa sahibi davacının sözleşmenin feshini ve tapuların

iptalini isteme hakkı olduğu, yükleniciden pay devralan 3. kişilerin iyini-yet korumasından yararlanamayacakları gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Karar, davalılar Recep, llyas ve Adnan tarafından süresinde temyiz edilmiş olmakla; tetkik hakimi'nin raporu okundu, düşüncesi alındı. Dosya incelendi, gereği görüşölüp düşünölüdü.

Dava, tapu İptali ve tescil isteğine ilişkindir. Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiştir.

Dosya içeriğinden, toplanan delillerden; çekişmeli 27 parsel sayılı taşınmaz üzerinde bina inşa edilmek üzere davacının davalılardan yüklenici Yaşar ile 3.4.2000 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaptığı, bilahare taşınmazda 14.9.2000'de kat irtifakı tesis edildiği, davalılarında kat irtifakı kurulan taşınmazdaki 1, 2, 3 ve 5 nolu bağımsız bölümler karşılığı pay satın aldıkları görölmektedir.

Daha sonra kayıt maliki davacının yüklenici ile aralarında mevcut inşaat sözleşmesini onunla anlaşmak suretiyle 27.8.2001 tarihinde karşılıklı olarak feshettikleri anlaşılmaktadır.

Davaya konu edilen bağımsız bölümlerin yüklenici tarafından değil, doğrudan kayıt maliki davacı tarafından satış yoluyla temlik edildiği, daha sonra bağımsız bölümler karşılığı payların davalılara intikal ettirildiği sabittir.

Öyle ise, arsa sahibinden doğrudan pay alan davalılar ve bayilerinin, bu edinimlerinin, yüklenicinin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan yükümlölüğüne bağılı kılmak ve halefiyet kuralını olayda uygulamak mümkün değildir.

Hal böyle olunca, davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabulü isabetsizdir. Davalılar Recep, llyas ve Adnan'ın temyiz itirazları yerindedir. Kabulü ile hükmün açıklanan nedenle HUMK.nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA), peşin alınan harcın temyiz edene geri verilmesine, 31.3.2004 tarihinde oybirliğıyle karar verildi.