

bağımsız bölümün davacılar tarafından 3. şahıslara devir tarihi itibarıyla rayiç değerlerinin belirlenip davacıların alacağından mahsubu yapılarak varılacak sonuca göre hüküm kurulması şeklinde bozulması gerekirken, yazılı şekilde bozulduğu

15. Hukuk Dairesi

2018/1462 E. , 2018/2302 K.

.

“İçtihat Metni”

Davacılar 1-... 2-... 3-... 4-... ile davalılar 1-... Grup İnş. Taah. Gıda Yem. Tem. Oto. Nak. Bes. Mob. Dek. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. 2-... 3-... arasındaki davadan dolayı ... (...) 1. Asliye Hukuk Hakimliğince verilen 18.02.2014 gün ve 2010/709-2014/66 sayılı hükmü bozan 23. Hukuk Dairesi'nin 10.11.2016 gün ve 2016/2328-2016/4978 sayılı ilâmı aleyhinde davacılar vekili tarafından karar düzeltilmesi isteğinde bulunulmuş ve karar düzeltme dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanmakta olup, mahkemece davanın kısmen kabulüne dair verilen hükmün temyizi üzerine Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nce bozulmuş, davacı vekili bu kez karar düzeltme isteminde bulunmuştur.

1-Yargıtay ilamında belirtilen gerektirici nedenler karşısında davacılar vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan sair karar düzeltme itirazlarının reddi gerekmiştir.

2-Davacılar vekilinin diğer karar düzeltme itirazlarının incelenmesine gelince; dava, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca davacıların maliki oldukları ... İlçesi 300 ada 6-7-8 parseller üzerinde konut yapılmak üzere sözleşme imzaladıklarını, işin tamamlanamaması üzerine sözleşmenin feshedilip davalı şirket ile 12.03.2010 tarihli sözleşmenin imzalandığını, davalı şirketin iş bedelini peşin ve tamamen almasına rağmen sözleşmeye uymayarak 30.05.2010 tarihinde tamamlaması gerekirken, işi yarım bıraktığını, iş bedeli olarak kararlaştırılan ... İlçesi ... mahallesi 112604 ada 2 parselin davalı tarafın talimatıyla ... adli kişiye devredildiğini, bu kişinin davalılara arsa karşılığında 2 daire verdiklerini, davalıların da bu daireyi satarak nakde çevirdiklerini, müvekkillerinin ... Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2010/37 D. iş sayılı dosyası ile tespit yaptırdıklarını, tespit raporunda işin tamamlanmadığının saptandığını, ikmâl işinin 3. kişilere tamamlatılacağından bu iş için gerekli olan bedelin tespiti ile şimdilik 8.000,00 TL maddi, inşaatın zamanında tamamlanamaması nedeniyle 48 daireden elde edilmesi muhtemel kira bedelinden şimdilik 1.000,00 TL ve işin zamanında bitirilmemesi nedeniyle mahrum kalınan zararın tahsili için de 1.000,00 TL olmak üzere 10.000,00 TL'nin davalılardan tahsiline karar verilmesini dilemiş, munzam zarar olarak istemini bağımsız bölümlerin her birinin satılarak kar getirici ticari faaliyette kullanılması olarak açıklamıştır.

Davalı vekili ise, sözleşmenin adi yazılı şekilde yapılması nedeniyle geçersiz olduğunu, müvekkilinin işin yapım bedeli olarak devredilmesi karşılığında teminat olarak ... 45664 ada 10 parseldeki 3. şahıslara ait 23 no'lu dükkan ile 8687 ada 14 parselde bulunan 13 no'lu bağımsız bölümünün tapusunu yediemin

olarak Avukat ...'e devredildiğini, davacıların işin bedeli olan taşınmazı müvekkilinden kaçırmak için... ve ...adlı şahıslara sattığını ve üzerine 1.000.000,00 TL'lik ipotek tesis edildiğini, ...'in de davacılardan Selahattin Yıldırımın'ın eniştesi olduğunu, eksik kalan iş ve cezai şart talebinde bulunma hakkının olmadığını savunarak davanın reddine karar verilmesini dilemiştir.

Mahkemece, davanın kısmen kabulüne dair verilen hükmün taraf vekillerinin temyizi üzerine 1. bentte davacılar vekilinin tüm temyiz itirazları reddedilerek, davalıların temyizi yönünden 2. bentte, "...somut olayda tapuda yapılan intikallerin yüklenici nam ve hesabına sözleşme uyarınca yapıldığı, bu itibarla davacıların yükleniciye tapu devri yapıp yapmadıkları ispatlanamamıştır. Bu durumda mahkemece, davacıya yemin teklifi hakkının hatırlatılarak bu suretle yükleniciye tapuda arsa devrinin yapılmış olduğunu ispatlaması halinde tapu devri gerçekleşmiş olduğundan şimdiki gibi arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerli hale geldiğinin kabulü ile sonucuna göre bir karar verilmesi, davacı tapu devri yapılmış olduğunu yemin teklif etmek suretiyle ispatlayamaz ise, bu durumda mahkemece, mahallinde keşif yapılarak yüklenicinin sözleşme gereği yapacağı iş oranı dikkate alınıp yüklenicinin ediminin reddedilemeyecek seviyede olduğu tespit edilir ise, yine sözleşmenin geçerlilik kazanacağını gözetilmesi, aksi halde sözleşmeye değer verilemeyeceği dikkate alınarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmamıştır..." gerekçesiyle bozulmuştur.

Dava dışı yüklenici şirket ile davacılar arasında kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığı, işin tamamlanamaması nedeniyle kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshedildiği, akabinde davalılar ile 12.03.2010 tarihli sözleşmenin imzalandığı ve davalı tarafından kalan işin üstlenildiği, bedel olarak da 112604 ada 2 parselde bulunan taşınmazın devrinin kararlaştırıldığı anlaşılmıştır. Uyuşmazlık 12.03.2010 tarihli sözleşmenin geçerli olup olmadığı, iş bedeli olarak kararlaştırılan taşınmazın devrinin sağlanıp sağlanmadığı, karşılığında verilen teminat konusu

taşınmazların davacılar tarafından paraya çevrilmesi nedeniyle davacıların alacağından mahsubunun gerekip gerekmediği, eksik kalan iş ve mahrum kalınan kiranın istenip istenemeyeceği konularında toplanmaktadır.

Mahkemece, eksik ve ayıplı işler bedeli 8.000,00 TL ve kira tazminat tutarı 1.000,00 TL olarak belirlenip davalılardan tahsili ile davacılara verilmesine, munzam zarar ile dava tarihinden sonraki dönem için istenen kira bedeline ilişkin istem ise reddedilmiştir.

Taraflar arasında imzalanan 12.03.2010 tarihli sözleşme ile eser sözleşmesi ilişkisi kurulduğu uyuşmazlık konusu değildir. Eser sözleşmesinde yüklenicinin edimi eseri eksiksiz ve ayıpsız haliyle ve fen ve tekniğine, iş sahibinin amacına uygun şekilde imâl edip teslim olup, iş sahibi ise iş bedelini ödemekle yükümlüdür. Sözleşmede iş bedeli 112604 ada 2 parselin devri şeklinde kararlaştırılmıştır. Her ne kadar sözleşmenin bu kısmı adi şekilde yapıldığından, diğer bir anlatımla bozma kararında da belirtildiği üzere TMK'nın 634 ve TBK'nın 237 ve Tapu Kanunu'nun 26. Noterlik Kanunu'nun 60. maddeleri uyarınca resmi şekilde yapılmamakla birlikte tapuda devir gerçekleştirildiği taktirde artık sözleşmenin geçersizliğinden bahsedilemez. Davalı taraf taşınmazın kendilerine devredilmediğini, dava dışı ...'e devredilerek mal kaçırıldığını savunmuşlarsa da, imzalanan sözleşmede iş bedeli karşılığı devredilecek taşınmaz nedeniyle teminat tapu devri yapılacağı da kararlaştırması bulunmaktadır. Sözleşmenin 3. maddesinde "... işin bitmesinden önce işin ücreti olarak verilecek arsanın devri, ancak teminat

tapu devirleri ile mümkün olur, teminat tapu devirleri yapılmadan işin ücreti olan taşınmaz devri istenemez." şeklinde düzenleme yapılmış, sözleşmenin yapıldığı gün, 12.03.2010 tarihinde ... 45664 ada 10 parselde 23 nolu dükkan ve 8687 ada 14 parselde 13 nolu bağımsız bölüm davacılar vekili Avukat... 'e devredilmiş ve aynı gün yani 12.03.2010 tarihinde iş bedeli olarak kararlaştırılan taşınmaz dava dışı ... isimli şahsa devredilmiştir. Davalılar savunmasında ... 'e yapılan devri kabul etmediklerini bildirmişlerse de, iş bedeli karşılığı

tapu devri yapılmış ve karşılığında da teminat olarak kendilerinin gösterdiği tapu devirleri davacıların avukatına gerçekleşmiştir. Bu durumda, iş bedelinin devredilmediği savunması dayanaksız kalmıştır.

Öte yandan davacılar vekili, 14.01.2014 tarihli celsede, arsa devrinin davalı tarafın gösterdiği ...'e yapıldığını, buna karşılık olmak üzere davalıların da, kendi adlarına olmayan ...'ta bulunan gayrimenkulü devrettiklerini, sözleşme konusu inşaat bitmeyince arsa sahiplerinin talebi üzerine davacılara devrettiğini açıklamıştır. Bu durumda, davacıların da teminat olarak verilen bu taşınmazları dava dışı kişilere devrettikleri anlaşıldığından davacı alacaklarından bu taşınmazların devir tarihlerindeki bedeli hesaplanıp mahsubu gerekirken bu hususun da gözden kaçırılması doğru olmamıştır.

Bu nedenlerle mahkemece yapılacak iş, taraflar arasında imzalanan sözleşmenin geçerli olduğu ve tapu devrinin de davalıların gösterdiği... 'e yapıldığı ve böylece iş bedelinin ödendiği anlaşılmakla birlikte, davacıların istek kalemleri değerlendirilip tapu devri gerçekleştirilip davacılar tarafından paraya çevrilen ... İlçesi 45664 ada 10 parselde bulunan 23 nolu dükkan ile, 8687 ada 14 parselde bulunan binadaki 13 nolu bağımsız bölümün davacılar tarafından 3. şahıslara devir tarihi itibarıyla rayiç değerlerinin belirlenip davacıların alacağından mahsubu yapılarak varılacak sonuca göre hüküm kurulması şeklinde bozulması gerekirken, yazılı şekilde bozulduğu bu kez yapılan incelemeyle anlaşılmakla, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin 10.11.2016 gün ve 2016/2328-4978 sayılı bozma kararının kaldırılarak kararın bu gerekçelerle bozulması uygun bulunmuştur.

SONUÇ: Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle davacılar vekilinin diğer karar düzeltme istemlerinin reddine, 2. bentte açıklanan nedenlerle, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin 10.11.2016 gün ve 2016/2328-4978 sayılı bozma kararının kaldırılarak kararın bu gerekçelerle BOZULMASINA, ödediği temyiz peşin ve karar düzeltme harçlarının istek halinde temyiz eden davacılara geri verilmesine, 31.05.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.