

Dava, arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin ifası sırasında davacı yüklenici tarafından davalılar yararına yapıldığı ileri sürülen işler ve yapılan harcamaların sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece davanın ıslahla artırılan miktar da dikkate alınarak kabulüne dair verilen karar, davalı arsa sahipleri vekilince temyiz edilmiştir

15. Hukuk Dairesi

2018/1779 E. , 2018/4144 K.

.

“İçtihat Metni”

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizen tetkiki

davalılar vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Dava, arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin ifası sırasında davacı yüklenici tarafından davalılar yararına yapıldığı ileri sürülen işler ve yapılan harcamaların sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece davanın ıslahla artırılan miktar da dikkate alınarak kabulüne dair verilen karar, davalı arsa sahipleri vekilince temyiz edilmiştir.

Davacılar yüklenici, davalılar arsa sahipleridir. Bu şahıslar arasında arsa sahiplerine ait ... Ayarık Mahallesi 113/5 pafta ... ada ... parsel sayılı taşınmaz üzerinde arsa payı karşılığı inşaat yapımı için 21.05.2009 tarihli sözleşme imzalanmıştır. Sözleşmenin 8. maddesinde inşaatla ilgili bütün vergi, resim, harçlar, sigorta primleri, inşaat süresince kamuya ve özele ait mallara verilecek zarar ve ziyanların yapımcı firmaya ait olacağı, arsa sahiplerine ait dört adet dairenin kullanma izin harçları ve tüm abone bedellerinin daire sahiplerine ait olacağı kararlaştırılmıştır.

Davacı yükleniciler, dava dışı imar planı proje müellifinin çizdiği imar planının değiştirilmesi nedeniyle haklarında dava açılması ve kendilerinin yapı ruhsatlarını iptâl ettirilmesini önlemek için, arsa sahipleri yararına proje müellifine 120.000,00 TL ödediklerini ileri sürerek bunun vekâletsiz iş görme hükümlerine göre davalı arsa sahiplerinden tahsilini talep etmektedirler.

Vekâletsiz iş görme, dava tarihinde yürürlükte bulunan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 526. ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir. Dairemiz uygulamalarında sözleşme ilişkisi olmamasına rağmen işgören tarafından yapıлып iş sahibi yararına olan iş ve işlemler ile eser sözleşmesi ilişkilerinde işin devamı sırasında sözleşmede bulunmamasına rağmen iş sahibinin talimatıyla ya da talimatı olmaksızın yüklenici tarafından işin niteliği gereği yapılan ve yine iş sahibinin yararına olan iş ve imalâtlar olarak kabul edilmektedir. Özel

hukuk ilişkilerinde sözleşme ilişkisi olmaksızın ya da olmasına rağmen yapılan ve iş sahibi yararına olan iş ve imalât bedellerinin 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 410 ve devamı ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 526 ve devamı maddeleri gereğince yapıldığı yıl mahalli piyasa rayiçleri ile bedelinin iş görene ödenmesi gerekmektedir.

Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinde de yüklenicinin sözleşme dışı iş ve imalât yapıp bunun arsa sahiplerinin yararına olması halinde bedelinin arsa sahibinden vekâletsiz iş görme hükümlerine göre talep edilmesi mümkündür. Ancak Dairemizin yerleşik uygulamaları ve bu uygulamaları benimseyen Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararlarında sözleşme dışı iş ve imalâtın ortak yer ve alanlar için yapılmış olması halinde bundan yükleniciye ait bağımsız bölümler de değer kazanacağı ve yararlanacağından bedelinin istenemeyeceği kabul edilmektedir (Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin 05.03.2014 gün 2013/6396 Esas, 2014/1579 Karar 20.09.2001 gün 3562-4006 Esas ve Karar sayılı ilamları).

Bir kimsenin hukuka uygun dahi olsa dava açması ya da şikayette bulunmasını önlemek için diğer tarafa menfaat temin etmesi ahlak ve hukuka aykırıdır. 6098 sayılı TBK'nın 81. maddesi hükmündeki hukuka ve ahlaka aykırı bir sonucun gerçekleşmesi amacıyla verilen şeyin geri istenemeyeceğine ilişkin ana kural gereği verilen şey alandan geri istenemeyeceği gibi, bu şekilde verilen bir şeyin o sonuçtan yararlandığı iddiasıyla üçüncü kişiden de istenmesi mümkün değildir.

Bu durumda mahkemece sözleşmenin 8. maddesi gereğince yapı kullanma izin harçları ve abone bedelleri dışındaki tüm iş ve işlemler ile harcamaları yapmak davacı yüklenicilerin sorumluluğunda olup, davacıların yaptığı ödeme sözleşme dışı fazla iş sayılamayacağı, sayılsa dahi yapılan bu ödemeden davacı yüklenicilere ait bağımsız bölümler de değer kazanacağı ve ortak yerler için yapılan fazla iş sayılacağından bedeli istenemeyeceği gibi TBK'nın 81. maddesi hükmünce hukuka ve ahlaka aykırı bir sonucun gerçekleşmesi için verilen şey alandan geri istenemeyeceği gibi sözleşmenin tarafına da

yansıtılamayacağından davanın reddine karar verilmesi gerekirken yanlış değerlendirme ile kabulü doğru olmamıştır. ... davada ihbar edilen sıfatıyla yer aldığı halde karar başlığında davalı olarak yazılması da usul ve yasaya aykırı olmuştur.

Belirtilen sebeplerle kararın bozulması uygun bulunmuştur.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün davalılar yararına BOZULMASINA, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davalılara geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 30.10.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.