

Dava, davalı tarafça sözleşme gereğince davacı tarafa devredilmesi gereken bağımsız bölümlerin kat irtifakı kurulurken devredilmemesi, kat irtifakı kurulduktan sonra verilen mahkeme ilamına dayanılarak gerçekleştirilen tapu devirleri nedeniyle oluşan maliyet farkının tazmini, olmadığı takdirde davacı tarafça tapu devri nedeniyle davalılar adına yapılan ödemelerin tahsili istemlerine ilişkin olup, mahkemece taleple bağlı kalınarak davanın kabulüne dair verilen karar

1. Tarihi:

Mahkemesi :Asliye Hukuk Mahkemesi Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün duruşmalı olarak temyizen tetkiki davalılar vekili tarafından istenmiş olmakla duruşma için tayin edilen günde davacı vekili Avukat ... ile davalı vekili Avukat ... geldi. Temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşıldıktan ve hazır bulunan taraflar 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 – Dava, davalı tarafça sözleşme gereğince davacı tarafa devredilmesi gereken bağımsız bölümlerin kat irtifakı kurulurken devredilmemesi, kat irtifakı kurulduktan sonra verilen mahkeme ilamına dayanılarak gerçekleştirilen tapu devirleri nedeniyle oluşan maliyet farkının tazmini, olmadığı takdirde davacı tarafça tapu devri nedeniyle davalılar adına yapılan ödemelerin tahsili istemlerine ilişkin olup, mahkemece taleple bağlı kalınarak davanın kabulüne dair verilen karar, davalılar vekilince temyiz edilmiştir. Davacı taşeron, davalılar ... ile ... yüklenici, davalı ... ise dava dışı arsa sahibi ... Konut Yapı Kooperatifi denetçisidir. ... 1. Noterliği 06.06.2003 tarih ve 5690 yevmiye numarası ile dava dışı arsa sahibi SS ... Konut Yapı Kooperatifi ile davalı yükleniciler ... ile ... arasında kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığı, bu sözleşmeye göre toplam 156 adet konut ve dükkan yapılacağı, 50 adet konutun dava dışı arsa sahiplerine, geri kalan konut ve dükkanların ise yükleniciye verileceğinin kararlaştırıldığı anlaşılmıştır. Davalı yükleniciler ile davacı taşeron arasında asıl sözleşmedeki edimlerin yerine getirilmesi için Niğde Noterliği 21.08.2003 tarih ve 8282 yevmiye numaralı kat karşılığı inşaat sözleşmesinin akdedildiği, sözleşmeye göre yapılacak olan 156 adet konut ve dükkandan 61 adet konut ve dükkanların yüklenicilere, 95 adet konutun ise davacı taşeronu bırakılacağı düzenlenmiştir. Davacı taşeron tarafından 21.08.2003 tarihli sözleşme uyarınca devredilmesi gereken bağımsız bölümlerin devredilmemesi nedeniyle tapu iptâl ve tescil davası açıldığı, ... Asliye Hukuk Mahkemesi 2005/410 Esas 2011/315 Karar ve 12.04.2011 tarihli kararı ile hüküm fıkrasında belirtilen 95 adet bağımsız bölümün iş bu davanın

davalıları adına olan tapu tescillerinin iptâli ile davacı taşeron adına tesciline karar verildiği, kararın kanun yollarından geçerek kesinleştiği anlaşılmıştır. Davacı taşeron somut uyuşmazlığımızda, tapu iptâl ve tescil davası devam ederken kat irtifakı kurulması aşamasında sözleşme uyarınca tarafına düşen 95 adet bağımsız bölümün adına tescilinin yapılması durumunda daha az tapu masrafı ödeyecekken, mahkeme ilamına dayalı olarak gerçekleştirilen tapu devrinde daha fazla tapu masrafı ödemek zorunda kaldığı gerekçesiyle aradaki farkın tahsilini, olmadığı takdirde ise davalılar adına ödenen tapu masraflarını tahsilini talep etmiş; davalılar davanın reddini savunmuş; mahkemece, uygulamada tapu harç ve masraflarından kaçınmak için tarafların düşük değer gösterdikleri arsalarda hisse devri yapmak suretiyle kat irtifak tapusu işlemlerine başladıkları, irtifak tapusunda daire irtifak tapusuna sahip oldukları bu uygulamanın; davacıya kat irtifakı kurulmadan önce arsa hisse devrinin yapılmaması, kat irtifakı kurulduktan sonra daire tapusun devredilmesi nedeniyle harç ve maliyet farkını talep hakkını vermeyeceği, arsa tapusunun dava dışı SS ... Konut Yapı Kooperatifine ait olduğu değerlendirilerek davacının kat irtifakı kurulmadan dairelerin verilmesi ile kat irtifakı kurulduktan sonra mahkeme ilamına istinaden daire tapusunun alınması arasındaki maliyet farkı talebinin reddine, tapuda kanunen ayrı ayrı ödenmesi gereken ancak davacı tarafından davalılar adına ödenen 185.633,40 TL tapu harcı ile 16.625,00 TL döner sermaye payı toplam 202.258,40 TL'den davalı yükleniciler ... ile ...'ün sorumlu olduğu gibi dava dışı arsa sahibi SS ... Konut Yapı Kooperatifi denetçisi olan davalı ...'nunda taraflar arasındaki ilişkilerden haberdar olduğu, iyiniyetli üçüncü kişi olarak kabul edilemeyeceği gerekçesiyle taleple bağlı kalınarak 200.000,00 TL'nin tahsiline karar verildiği anlaşılmıştır. 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 4 sayılı tarifesi 20-a maddesine göre, taşınmazların beyan edilen devir ve iktisap bedellerinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden devreden ve devralan tarafından ayrı ayrı olmak üzere binde 20 oranında tapu harcı alınacağı düzenlenmiştir. ... Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından 04.12.2013 tarihinde verilen cevapta, tescile zorlama kararında bahsi geçen 95 adet bağımsız bölümlerin SS ... Konut Yapı Kooperatifi adına tescilinde 2013 emlak değerinden Harçlar Kanunu 4 sayılı

tarifenin 20-a pozisyonuna göre 185.633,40 TL tapu harcı ile 16.625,00 TL döner sermaye harcının malik tarafa, 185.633,40 TL'nin yüklenici tarafa Harçlar Kanunu 4 sayılı tarifenin 20-a pozisyonunda belirtildiği şekilde harç tahakkuk ettirildiği belirtilmiş, söz konusu toplam 387.891,80 TL'nin davacı taşeron tarafından ödendiği anlaşılmıştır. Harçlar Kanunu uyarınca taşınmazların tapu devirlerinde tapu harçlarının devreden ve devralan tarafından ayrı ayrı ödeneceği düzenlenmiş ise de, taraflar arasında akdedilen 21.08.2003 tarihli sözleşmenin "Teknik Şartname bölümünün 11. maddesinde arsa sahiplerinin inşaat bitiminde kendi dairelerinin tapu masraflarını kendilerinin karşılayacağı düzenlenmiş olup, bunun tersi anlamından da davacı taşeronun da kendi dairelerinin tapu masraflarını kendisinin karşılayacağı anlamı çıkmaktadır. İş bu durumda sözleşme ve mahkeme kararı uyarınca davacı taşerona verilmesi gereken 95 adet bağımsız bölümün tapu masraflarının karşılanması davacı taşerona ait olduğu anlaşıldığından mahkemece bu talep bakımından da davanın reddine karar verilmesi gerekirken, kabulüne karar verilmesi doğru olmadığı gibi, taraflar arasındaki sözleşmede taraf olmayan, dava dışı arsa sahibi SS ... Konut Yapı Kooperatifi'nin denetçisi olan, teminat amaçlı olarak 10 adet bağımsız bölümün kat irtifakının kurulması aşamasında üzerine tapu devri yapılan davalı ...'nın kötü niyetinden bahsedilerek bu davalı bakımından da davanın kabulüne karar verilmesi doğru olmamış, kararın belirtilen nedenlerle bozulması uygun görülmüştür. SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle kararın davalılar yararına BOZULMASINA, 1.630,00 TL duruşma vekâlet ücretinin davacıdan alınarak Yargıtay'daki duruşmada vekille temsil olunan davalılara verilmesine, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davalılara geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 11.10.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.]]>