

Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan fesih ve tapu iptâl tescil talebine ilişkin olup ilk derece mahkemesince davanın reddine dair verilen karara karşı davacılar tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş, görevli ve yetkili ... Bölge Adliye Mahkemesinin istinaf başvurusunun reddine dair verilen karar davacılar tarafından temyiz edilmiştir.

15. Hukuk Dairesi

2018/2241 E. , 2018/4022 K.

.

“İçtihat Metni”

Mahkemesi : ... Bölge Adliye Mahkemesi ... Hukuk Dairesi

İlk Derece Mahkemesi : ... Asliye Hukuk Hakimliği

Yukarıda tarih ve numarası yazılı olan Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairesi’nce verilen kararın temyizen tetkiki davacılar

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

– K A R A R –

Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan fesih ve tapu iptâl tescil talebine ilişkin olup ilk derece mahkemesince davanın reddine dair verilen karara karşı davacılar tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuş, görevli ve yetkili ... Bölge Adliye Mahkemesinin istinaf başvurusunun reddine dair verilen karar davacılar tarafından temyiz edilmiştir.

1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle HMK 355. maddedeki kamu düzenine aykırılık halleri resen gözetilmek üzere istinaf incelemesinin, istinaf dilekçesinde belirtilen sebeplerle sınırlı olarak yapılacağı kuralına uygun biçimde inceleme yapıp bir isabetsizlik bulunmaksızın karar verilmiş olmasına, dava şartları, delillerin toplanması ve hukukun uygulanması bakımından da hükmün bozulmasını gerektirir bir neden bulunmamasına göre davacı ...'ın tüm temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

2-Davacılar ..., ..., ...'in temyiz taleplerine gelince;

Davacılar davalılarında davacılardan ... ve ... ile davalı ... İnşaat-... 'un aralarında "daire satış vaadi sözleşmesi" başlıklı 17.12.2010 ve 14.12.2010 tarihli sözleşmeler imzalandığını, bu sözleşme ile hisseleri bulunan ... parsel nolu taşınmaz üzerinde bir inşaat yapılmasının kararlaştırıldığını, ancak sözleşme yapılırken tarafların tümünün bir araya gelemediği için ... ve ... ile ayrı ayrı sözleşme imzalandığını, davacılar ... ve ... ile imzalanması gereken

ve 3 adet apart dairenin verilme taahhüdünü içeren sözleşmenin ihmal edildiğini, davalı ...'nın yönlendirmesi ile davacı ... ve ...'in taşınmazdaki hisselerini davalı ...'nın kayınbiraderi olan diğer davalı ...'e devrettiklerini, aynı şekilde ...'ın da yine bir kısım hissesini davalı ...'e devrettiğini, geriye kalan hissesini ise kendi uhdesinde tuttuğunu, karşılıksız olarak sözleşmelere istinaden yapılan bu devirler nedeniyle davacı

...’in davalı ...’nın borçlu olduğu 50.000,00 TL değerinde senet aldığını, ...’in ise taşınmaza 50.000,00 TL değerli ipotek koydurduğunu, davacı ...’in hisse devri yapmadığını, davalı ...’nın 2011 yılı sonunda inşaatla başladığını, sözleşmenin 6. maddesinde inşaatın ruhsat tarihinden itibaren 12 ayda bitirileceği yazılmasına rağmen aradan 36 aydan fazla bir zaman geçmesine rağmen inşaatın karkas düzeyinde olduğunu ve inşaatla çalışmanın bulunmadığını, bu nedenlerle davacılardan ... ve ... ile yapılan sözleşmelerin yok sayılmasına, davalı ...’nın yönlendirmesi ile davalı ...’e davacılar ... ve ... tarafından sözleşmeye güvenerek yapılan hisse devirleri ile ... açısından hazırlanan sözleşme zaten imzalanmamış olmakla karşılıksız olarak devredilmiş durumda kalan hisselerin yani davalı ... üzerinde görülen 440387/688856 hisselerin iptâli ile devredilen hisseler oranında adlarına tesciline karar verilmesini istemişlerdir.

Davalılar savunmalarında Davacılar ... ve ... açısından, mülkiyetin nakline esas hukuki işlemin alım satım işlemi olduğunu ve bir bedel karşılığında arsa mahiyetindeki taşınmaz hisselerinin devri konusunda anlaşıldığını, taşınmazlardaki hisselerin tarafların uygun irade beyanları doğrultusunda davalı ...’e devredildiğini, işlemde herhangi bir iradeyi etkileyici sakatlığın söz konusu olmadığını, taşınmazın yeni maliklerinin ... Oğlu ..., ... Kızı ... ve ... oğlu ... olduğunu, davalı ...’un, taşınmazın yeni malikleri olan kayınbiraderi ..., davacı ... ve davacı ... ile, taşınmazın üzerinde inşaat yapımı için sözlü olarak anlaştıklarını arazilerindeki mülkiyet türünün paylı olması sebebiyle arazinin diğer malikleri ... ve ...’ın arazinin üzerine inşaat yapılması için onay verdiklerini, bu sebeple de arazinin mülkiyeti konusunda davacı ... ve davacı ... açısından herhangi bir değişikliğin olmadığını, davacılar ... ve ...’in, arazi hissesinin satışının karşılığında aldıkları para ile ...’dan daire almak üzere anlaştıklarını, davalı ...’in diğer davacılar ile birlikte malik bulunduğu arsa mahiyetindeki bu taşınmaz üzerine yapılacak işin karşılığı olarak güvence mahiyetinde ... lehine ipotek koyulmasına müsaade ettiğini, bunun karşılığı olarak ...’in, ...’in ipotek değeri kadar ...’dan

senet aldığını, davacı ...'in ise arazi satışına vermiş olduğu tutar kadar davalı ...'dan bir senet aldığını, bu hukuki işlemlerin de, iyiniyet kurallarını ihlal ettiği iddiasının mesnetsiz olduğunu göstereceğini, aksine mülkiyeti altında iken ipotek koyulması işleminin, ... ve ... tarafından diğerlerine karşı güven tahsisi sağlandığının göstergesi olduğunu, müteahhidin edimini büyük oranda yerine getirmesi durumunda, şekil noksanının ileriye sürülmesinin dürüstlük kuralına aykırı sayılması gerektiğini belirterek davanın reddine karar verilmesini istemişlerdir.

İlk derece Mahkemesince taraflar arasında kat karşılığı inşaat sözleşmesinin bulunmadığı, davacılarından ... ve ...'in davaya konu ... nolu parseldeki tüm hisselerini tapuda davalı ...'e satış yaparak devrettikleri, satış karşılığı bedelini aldıklarının satış akit tablosunda gösterildiği, yine aynı şekilde davacı ...'ın da taşınmazdaki bir kısım hissesini davalı ...'e sattığı, bir kısım hissesini ise uhdesinde bıraktığı dolayısıyla alım satımın bedel karşılığı olmayıp kat karşılığı inşaat sözleşmesine yönelik olduğu iddiasını davacı tarafın aynı güçte bir belge ile ispatlaması gerekirken ispatlayamadığı davacılar ... ve ... ile yapılan daire satış vaadi sözleşmelerinin zaten geçersiz olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Bu karara karşı davacılar tarafından istinaf başvurusunda bulunulması üzerine ... Bölge Adliye Mahkemesi tarafından, taraflar arasında yapılan bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunduğunun ispatlanamadığı ve davalı ...'e devredilen hisselerin geçerli satış akitleri uyarınca yapıldığı, satışlar karşılığı bedel alınmadığı, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi nedeniyle bu devirlerin yapıldığı iddiasının davacı tarafça aynı güçteki yazılı belge ile ispatı gerektiği halde ispatlanamadığı kabul edilmek suretiyle davacıların tapu iptali ve tescil davalarının reddine karar verilmiş olmasında usul ve esas yönünden hukuka aykırılık bulunmadığı anlaşılmakla, davacıların istinaf başvurusunun, HMK'nın 353/(1)-b-1 maddesi uyarınca, esastan reddine karar verilmiştir.

Dosya kapsamından davacılardan ... ile davalı ... arasında "daire

satış vaadi sözleşmesi" başlıklı 14.12.2010 tarihli adi sözleşmenin düzenlendiği, bu sözleşmede davalı ...'nın "daire verecek olan" davalı ...'in "daire alacak" olarak adlandırılıp ...'in hissesinin bulunduğu ... nolu parselde tüm giderlerin ... tarafından karşılanmak suretiyle yapılacak inşaatın ruhsat tarihinden itibaren 12 ayda tamamlanıp davacı ...'e 1 nolu dairenin teslim edileceğinin kararlaştırıldığı anlaşılmaktadır. Yine davacılardan ... ile davalı ... arasında aynı hükümleri içeren 17.12.2010 tarihli adi sözleşmenin düzenlendiği yapılacak binada ...'e 5 nolu dairenin verilmesinin kararlaştırıldığı görülmektedir.

21.06.2016 tarihli bilirkişi raporuna göre dava konusu ... nolu parselin evvelce ...-... ve ... nolu parseller iken yola terk ve tevhit işlemleri sonucu ... parsel numarasını aldığı, ... parselin davacı ..., dava dışı ... ve ...'e, ... nolu parselin davacı ...'ya, ... nolu parselin davacı ...'a ait iken tevhitte sonra davacılar ..., ..., ... ile dava dışı ... ve ... adına kaydedildiği, davacı ..., ... ve ...'in paylarını 21.11.2011 tarihinde davalı ...'e satış yaptıkları, dava dışı paydaş ...'in ise payını 23.11.2011 tarihinde dava dışı ...'e sattığı bu payları alan ...'in aldığı payları 12.12.2011 tarihinde davacılar ... ve ...'e sattığı, paydaş olan ...'nin paylarının da 08.12.2011 tarihinde mirasçıları olan davacılar ... ve ...'e miras yolu ile intikal ettiği, 16.12.2011 tarihinde de davalı ...'in hisselerinin tamamı üzerine davacı ... lehine ipotek tesis edildiği anlaşılmaktadır.

Mahkemece belediyeden getirilen işlem dosyasında bulunan 10.12.2012 tarihli "Müteahhitlik Sözleşmesi" başlıklı sözleşmeye göre ise de davalı ...'nın yüklenici olarak davalı ... ve müşterekleri adına kayıtlı bulunan 87 nolu parselde inşaat yapımını üstlendiği görülmektedir.

Bu açıklamalara göre davacılar ... ve ... ile davalı ... arasında düzenlenen 14.12.2010 ve 17.12.2010 tarihli adi sözleşmelerden sonra davalı ...'nın kayınbiraderi davalı ...'e tapu devirlerinin yapılmış olması, bundan sonra davalılar ... ile ... arasında "Müteahhitlik Sözleşmesi" düzenlenip davalı ...'in davalı ... lehine ipotek tesisine onay vermesi işlemleri, 14.12.2010 ve

17.12.2010 tarihli adi sözleşmelerin “kat karşılığı sözleşme” olduğunu ve davalılar arasındaki akrabalık ilişkisi nedeniyle davalı ...’in bu sözleşmelerin kat karşılığı inşaat sözleşmesini bildiği veya bilebilecek durumda olduğunu ortaya koymaktadır. Her ne kadar davalılar ... ve ...’in tapu devirleri resmi senette satış olarak görünse de Dairemizin yerleşen uygulamasına göre, kat karşılığı inşaat sözleşmesinden sonra yükleniciye tapuda yapılan satış şeklindeki taşınmaz yahut pay temlikinin, gerçekte satış olmayıp, sözleşme gereğince arsa sahibince yüklenilen pay devri ediminin ifası olarak kabulü gerekir. Aynı şekilde Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 07.03.1990 gün, 1989/15-714 Esas ve 1990/158 Karar sayılı ilamında da özet olarak; “Kat karşılığı inşaat sözleşmesinden önce veya sonra taşınmazın yükleniciye bir bedel gösterilmek suretiyle yapılan satış vaadinin, inşaat sözleşmesi ile bağlantılı olduğu” kabul edilmiştir (Emsal;Yarg 15. Hukuk Dairesi 2004/376 Esas 2004/993 Karar 25.2.2004 T. ; Yarg.15. Hukuk Dairesi 18.06.1991 gün, 1999/1525 Esas ve 1991/3280 Karar sayılı ilamı). Ancak bu sözleşmeler düzenlendiği anda resmi şekilde yapılmadığından geçersiz olup tapu devri yapılması ile geçerli hale geldiği bir an için kabul edilebilir ise de tüm malikler tarafından imzalanmamış olması nedeniyle geçerli kabul edilmesi mümkün değildir. Geçersiz sözleşmelerin varlığı halinde taraflar birbirlerine verdiklerini iade ile yükümlü olduklarından davacı ... ve ... ile davalı ... arasındaki sözleşmelerin feshi ile bu davacıların devrettiği paylar yönünden tapu iptâl ve tescil talebinin kabulüne karar verilmesi gerekirken davanın tümüyle reddi doğru olmamış, bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyize konu Bölge Adliye Mahkemesi kararının HMK 371. maddesi gereğince BOZULMASINA, bozma kararı başvurunun esastan reddi kararına ilişkin olduğundan HMK 373/1. maddesi gereğince başvurunun esastan reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının kaldırılmasına ve bozma kararı doğrultusunda yeniden karar verilmek üzere dosyanın kararı veren ilk derece mahkemesine, karardan bir örneğinin ise Bölge Adliye Mahkemesi’ne

gönderilmesine, ödediği temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacılara geri verilmesine, 24.10.2018 gününde kesin olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.